

An den
Grossen Stadtrat
8200 Schaffhausen

Schaffhausen, 10. August 2021

**Kleine Anfrage Michael Mundt,
«Überbauung Wagenareal – Zuschlag unter falschen Voraussetzungen?»
(Nr. 19/2021)**

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Datum vom 6. Mai 2021 hat Grossstadtrat Michael Mundt eine Kleine Anfrage mit Fragen zur Stundung der Baurechtszinsen für die Wohnbaugenossenschaft LEGENO eingereicht.

Der Stadtrat beantwortet die Fragen wie folgt:

1. *Mit welcher Begründung wurde der Antrag auf Stundung der Zinsen von der Genossenschaft LEGENO gestellt und warum hat der Stadtrat der Stundung zugestimmt?*

Die Wohnbaugenossenschaft LEGENO, welche das Wagenareal im Baurecht übernommen hatte, ersuchte den Stadtrat um Unterstützung, damit die Finanzierung durch Dritte sichergestellt werden konnte.

Nach gründlicher Prüfung und der Optimierung des Projektes durch die Genossenschaft hat der Stadtrat die Stundung der Baurechtszinsen für zehn Jahre beschlossen. Mit einer Stundung wird die Fälligkeit verschoben, das heisst die Baurechtszinsen müssen später bezahlt werden. Ohne diese Unterstützung wäre das Projekt allenfalls gefährdet gewesen und die Stadt hätte die Parzelle mit grossem finanziellen und personellen Aufwand neu ausschreiben müssen.

Hintergrund der Finanzierungsproblematik für die Genossenschaft ist eine Limitierung der Wohnungsmietpreise auf maximal 217 Fr. pro m² Wohnfläche durch die Bundesvorgaben zur Wohnbauförderung. Da Banken die Tragbarkeitsmodelle von Anlagekosten grundsätzlich immer über den maximalen Marktmiettertrag abbilden, resultiert daraus eine rein kalkulatorische Tragbar-

keitsunterdeckung von ca. 250'000 Franken. Bei der vom Bund herangezogenen Referenzgrösse handelt es sich um einen durchschnittlichen Mietwertansatz (Basiserhebungen Wüest Partner), in welchem sich Neubauprojekte nicht im vollen Umfang widerspiegeln.

2. *Die Genossenschaft LEGENO hat mit hochtrabenden Worten ihr realitätsfremdes Ökokonzept mit «autoarmem Wohnen» und Car-Sharing vorgestellt. Nun zeigt sich, dass diese utopischen Luftschlösser in der Realität nicht finanzierbar sind und das Projekt mit Steuergeldern gerettet werden muss. Ist der Stadtrat bereit, künftig utopischen Träumereien wie das «autoarme Wohnen» nicht mehr zu fördern?*

Der Grosse Stadtrat hat bei der Festlegung der Eckwerte für das Wettbewerbsprogramm der Ökologie grosses Gewicht beigemessen. Basierend darauf hat der Stadtrat das Verfahren durchgeführt und die eingegangenen Bewerbungen bewertet. Zudem wurde das Vergabeverfahren zwischenzeitlich optimiert (siehe auch Antwort zu Frage 5).

Das Projekt wird nach dem SIA-Effizienzpfad Energie (SIA 2040) realisiert. Bei diesem Gebäudestandard, der Zielwerte für den Treibhausgasausstoss definiert, werden die Erstellung, der Betrieb und die induzierte Mobilität berücksichtigt. Dieser vor rund 10 Jahren eingeführte Standard wird verbreitet eingesetzt und im Wagenareal erstmals auch in Schaffhausen angewendet. So erfüllt das Projekt die Baustandards der Energiestadt Schaffhausen. Das Projekt hat gemäss den in der Ausschreibung definierten Eckwerten nicht nur ökologischen Gesichtspunkten zu genügen, sondern auch sozioökonomischen bzw. soziokulturellen Aspekten. Die Einbindung von quartierrelevanten Bedürfnissen dürfte die zukunftsweisenden Wohnformen befördern.

3. *Die Baureferentin hat seit der Baurechtsvergabe die so genannten «bauökonomischen Vorgaben» verschärft und der Stadtrat hat die Vorgaben auch für Dritte auf städtischem Baurechtsland als verbindlich erklärt. Aus gut informierten Kreisen hört man, dass diese übertriebenen Ökovorgaben zu massiven Mehrkosten führen, welche sich – wie es sich jetzt offensichtlich auch hier zeigt – nicht mit der notwendigen Wirtschaftlichkeit vertragen. Ist der Stadtrat bereit, die übertriebenen Öko-Vorgaben auf ein vernünftiges Mass zurück zu fahren?*

Um klare Grundlagen für alle involvierten Akteure zu schaffen und die Vorbildfunktion der öffentlichen Hand gegenüber der Bevölkerung wahrzunehmen, wurden die bereits geltenden Bestimmungen in der vom Stadtrat am 12. Mai 2020 beschlossenen «Richtlinie Energie und Bauökologie» zusammengeführt. Zu den bestehenden Grundlagen gehören u.a. die bauökologischen Richtlinien der Stadt Schaffhausen. Diese werden seit 1996 bei allen Vorhaben eingesetzt, bei denen die Stadt beteiligt ist, u.a. auch bei Baurechtsvergaben.

Die Richtlinien stützen sich auf gängige Standards und entsprechen weitgehend den Vorgaben für öffentliche Bauten, die im Kanton mit der Revision des Baugesetzes auf den 1. April 2021 beschlossen wurden.

Generell ist festzuhalten, dass für die Gesamtkosten über den Lebenszyklus von Gebäuden nicht nur die Anfangsinvestitionen entscheidend sind, sondern

auch die Kosten für Unterhalt, Betrieb und Entsorgung. Eine ökologische Bauweise muss nicht zwingend zu Mehrkosten führen. So wirkt sich der Verzicht auf Tiefgaragenplätze beispielsweise kostenmindernd aus. Bei der Nutzung erneuerbarer Energien oder bei Massnahmen für eine rationelle Energienutzung verschieben sich die Kosten jedoch vom Betrieb zu den Investitionen. So sind beispielsweise die Investitionskosten für eine Wärmepumpe in der Regel höher als diejenigen für eine Gasheizung. Den Mehrinvestitionen stehen jedoch tiefere Betriebskosten gegenüber.

In der Richtlinie sind auch Ausnahmen geregelt: Wenn eine Unverhältnismässigkeit bei den zu ergreifenden baulichen Massnahmen und Kosten besteht (Mehrkosten über den Lebenszyklus grösser als 20%), bei technischer oder wirtschaftlicher Unverhältnismässigkeit sowie bei Eingriffen in schutzwürdige Gebäude sind Ausnahmen möglich.

Angesichts der Notwendigkeit für einen sorgsamen Umgang mit unseren natürlichen Ressourcen sieht der Stadtrat keinen Anlass, die aktuell geltenden Vorgaben zu ändern.

4. *Von links-grüner Seite wird im Rahmen ihrer immer offensichtlicher zutage tretenden Klientelpolitik eine immer stärkere Subventionierung des gemeinnützigen Wohnungsbaus gefordert. Nun zeigt sich einmal mehr, dass diese Wohnbauträger in der freien Marktwirtschaft ohne Subventionen vom Staat nicht überlebensfähig sind. Ist der Stadtrat deshalb nicht auch der Meinung, dass eine zu einseitige Fokussierung auf den sozialen Wohnungsbau eine schlechte Strategie für den Steuerzahler ist?*

Im Rahmen der Wohnraumentwicklung berücksichtigt der Stadtrat alle Wohnbauträger und Wohnformen. Dazu gehören sowohl die gemeinnützigen als auch alle anderen Wohnbauträger.

Der gemeinnützige Wohnungsbau (früher «sozialer Wohnungsbau» genannt) ist nicht zu verwechseln mit dem Sozialwohnungsbau. Unter dem Begriff «gemeinnütziger Wohnungsbau» versteht man Wohnungsbau, der sich nach dem Prinzip der Kostenmiete (kein oder nur geringfügiger Gewinn) und dem dauerhaften Spekulationsentzug orientiert.

5. *Warum wurde von Seiten der Stadt die Genossenschaft LEGENO nach der Ausschreibung der Zuschlag erteilt, wo doch offensichtlich die erforderlichen Finanzen nicht vorhanden waren/sind? Wurde da unter Umständen bewusst darüber hinweggeschaut und negative finanzielle Folgen für den Steuerzahler in Kauf genommen?*

Das Vergabeverfahren für Baurechte wurde zwischenzeitlich angepasst. Neu wird die Finanzkraft als Zuschlagskriterium bewertet.

Bezogen auf das «Wagenareal» trifft die in der Fragestellung enthaltene Aussage nach einer grundsätzlich fehlenden Finanzierung nicht zu. Die vereinbarte Stundung der Baurechtszinsen von weniger als 25'000 Franken pro Jahr über 10 Jahre ist im Verhältnis zur Projektgrössenordnung von ca. 13 Mio. Franken zu betrachten. Anzumerken bleibt auch, dass die Vereinbarung seitens der LEGENO noch nicht eingelöst wurde. Sie hat der Stadt zudem mit-

geteilt, dass sie den jährlich gestundeten Baurechtszins in ihrer Liegenschaftsrechnung zurückstellen wird, womit es sich im heutigen Negativzinsumfeld nicht um eine Vorteilsnahme, bzw. Besserstellung handeln kann. Mit der Stundungsvereinbarung konnten die kalkulatorischen Anforderungen der Finanzinstitute befriedigt werden, womit auch eine stabile Projektfinanzierung gewährleistet und zwischenzeitlich unterzeichnet werden konnte.

6. *Erachtet der Stadtrat diese Unterstützung nicht als problematisch im Hinblick auf zukünftige Ausschreibungen? Wird damit nicht ein völlig falsches Signal gesetzt? Getreu dem Motto: Ich bewerbe mich mal, wenn's dann finanziell nicht klappt, helfen Stadt und Steuerzahler schon weiter?*

Nein. Die Unterstützung der Genossenschaft LEGENO hat keinen präjudizierenden Charakter und ist nur der ausserordentlichen Situation geschuldet. Rückwirkend betrachtet hat das Ausschreibungsverfahren die finanziellen Rahmenbedingungen zu wenig berücksichtigt. Die Genossenschaft hatte bisher eine beschränkte Erfahrung in der Umsetzung solch anspruchsvoller Konzepte (Umgang mit Bestand, soziokulturelle Massnahmen und Ökologie) in Verbindung mit den anspruchsvollen finanziellen Rahmenbedingungen (Tragbarkeitsmodelle der Banken, maximale Quadratmeterpreise für Bundesförderprogramme und tiefes Eigenkapital neu gegründeter Wohnbaugenossenschaften).

Im Falle eines Scheiterns des Projektes hätte die Stadt einen grösseren Schaden zu beklagen gehabt: Die Entwicklung des Wagenareals hätte sich um weitere Jahre verzögert und die Stadt die Ausschreibung der Baurechtsvergabe neu starten müssen.

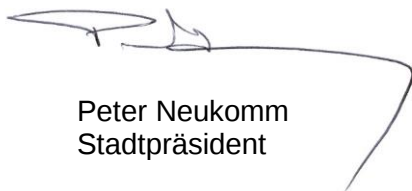
7. *10 x 25'000 Franken ergibt eine Viertelmillion. Überschreitet der Stadtrat da nicht seine Finanzkompetenz?*

Im vorliegenden Fall liegt keine Ausgabe vor. Die Genossenschaft wird die Baurechtszinsen nach zehn Jahren vollumfänglich begleichen.

Die Stundung ist in der Verfassung nicht spezifisch geregelt. Dieser zeitlich limitierte Forderungsverzicht weist den Charakter eines Darlehens auf. Die Gewährung eines Darlehens liegt nach Art. 44 lit. e der Stadtverfassung bis 500'000 Franken in der Kompetenz des Stadtrates.

Freundliche Grüsse

IM NAMEN DES STADTRATS

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'P. Neukomm', with a long horizontal stroke extending to the right.

Peter Neukomm
Stadtpräsident

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'S. Keller', with a stylized, cursive script.

Stephanie Keller
Stadtschreiberin i.V.