

An den
Grossen Stadtrat
8200 Schaffhausen

Schaffhausen, 16. Dezember 2014

Kleine Anfrage Martin Egger: Lösen der Kauf von sanierungsbedürftigen Liegenschaften für bezahlbaren und gemeinnützigen Wohnraum die den 2000 Watt Standard nicht erfüllen automatisch Steuererhöhungen aus? (Nr. 13/2014)

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Grossstadtrat Martin Egger will in seiner Kleinen Anfrage wissen, wie sich der Kauf diverser Liegenschaften über den Rahmenkredit für Land- und Liegenschaftserwerb auswirkt. Er vermutet ein "geschicktes Taktieren des Stadtrates", das seiner Befürchtung nach zu Steuererhöhungen führen könnte. Ausserdem äussert er in seinen einleitenden Bemerkungen den Verdacht, die Vorlage zur Gründung einer Stiftung für die stadteigenen Liegenschaften werde aufgrund der bevorstehenden Wahlen absichtlich zurückgehalten.

Der Stadtrat weist diesen Verdacht, er ziele durch "geschicktes Taktieren auf Steuererhöhungen" hin und halte eine Vorlage absichtlich aus wahlkampfaktischen Gründen zurück, zurück. Die Verzögerung bei der Fertigstellung der Vorlage zur Stiftung ist alleine auf fehlende Ressourcen im Finanzreferat zurückzuführen. Der Stadtrat bedauert, dass sie noch nicht vorliegt.

Der Stadtrat beantwortet die Fragen wie folgt:

1. *Wie ist die Verteilung der Ausgaben aus dem Rahmenkredit für die Kategorien "Wirtschaftsförderung", "Sicherung eigener Bedürfnisse" sowie "sozialer Wohnungsbau/bezahlbarer und gemeinnütziger Wohnraum" seit der Volksabstimmung vom 15. März 1998?*

Die Käufe und Verkäufe aus dem Rahmenkredit werden für den Zeitraum seit seinem Bestehen bis heute jeweils in der Jahresrechnung aufgelistet. Sie sind also für jedermann einsehbar. Die Zuordnung der einzelnen Geschäfte zu den im Rahmenkredit (RSS 1050.7) und in Art. 44 lit. d der Stadtverfassung (RSS

100.1) aufgeführten Zwecken ist nicht immer eindeutig möglich. Es handelt sich bei der Aufzählung der Kriterien ja auch nicht um einen Entweder-oder-Katalog, sondern um Richtlinien, die bei Geschäften über den Rahmenkredit einzuhalten sind. Die neueste Auflistung findet sich in der Jahresrechnung 2013 auf Seite 48.

In den 90-er Jahren und den ersten zehn Jahren des neuen Jahrtausends stand bei der Verwendung des Rahmenkredits der Zweck der Wirtschaftsförderung im Vordergrund. Deshalb sind seit 1998 am meisten Geschäfte zu diesem Zweck über den Rahmenkredit abgewickelt worden, nämlich deren 30 mit einem Volumen von fast 29 Millionen Franken (45 %). Dem Zweck der Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus dienen sieben Geschäfte mit einem Volumen von 22 Millionen Franken (38 %). Eigenen Bedürfnissen dienen 18 Land- und Liegenschaftenkäufe über den Rahmenkredit für total 9.6 Millionen Franken (17 %). Die Stadt hat das Instrument des Rahmenkredits in der Vergangenheit also hauptsächlich für den Zweck der Wirtschaftsförderung eingesetzt.

2. *Nach welchen bausubstanzlichen Kriterien werden Liegenschaften für die Übernahme und Finanzierung aus dem Rahmenkredit beurteilt und in welchem Zustand befanden sich die Gebäude an der Furkastrasse sowie der Liegenschaften der Baugenossenschaften Buchthalen und Sennwiese beim Kauf?*

Die Werte der Liegenschaften werden vom kantonalen Amt für Grundstücksschätzung (AGS) unter Berücksichtigung der allfälligen künftigen Sanierungen geliefert, sind also eingepreist.

Zum Zustand der einzelnen Liegenschaften:

- Furkastrasse
Diese sind normal unterhalten. Mittelfristig stehen schrittweise Investitionen in Küchen, Bäder und Fassaden sowie in die Vergrösserung der Balkone an.
- Sennwiese
Die Wohnungen sind saniert und in gutem Zustand. Kurzfristig muss das Holzwerk gestrichen werden. In den nächsten Jahren sind schrittweise die Fenster zu ersetzen und evtl. Fassadendämmungen vorzusehen.
- Buchthalen
Die Wohnungen sind saniert und in gutem Zustand. Mittelfristig ist ein Anstrich der Fassaden nötig und evtl. eine Wärmedämmung.

Der wertvermehrende Anteil dieser Sanierungen kann im Rahmen des Mietrechts auf die Mieten überwälzt werden.

Mit den drei erwähnten Liegenschaften erzielt die Stadt einen jährlichen Mietzinsertrag von insgesamt 1'168'764 Franken, was einer marktgerechten Rendite entspricht.

3. *Wurden vor dem Kauf der erwähnten Liegenschaften in Frage 2 Abklärungen getätigt, wie hoch die Kosten für die Erreichung des "aktuellen Gebäudestandards der Energiestädte" sind und können Aussagen über die zu erwartenden Kosten für allfällige Sanierung dieser Gebäude gemacht werden?*

Diese Liegenschaften können aufgrund ihres Alters nur bedingt angepasst werden. Eine Wärmedämmung der Fassaden wird geprüft. Detaillierte und verlässliche Aussagen dazu können aber nur im Rahmen eines Projektes gemacht werden.

4. *Wie setzt sich das Gremium (Vertretung der Stadt Schaffhausen und übrige Vertreter) zusammen, welches die sogenannten "aktuellen Gebäudestandards der Energiestädte" festlegt und wer stellt sicher, dass diese Gebäudestandards nicht Sanierungen in ungeahnter Höhe auslösen? Was sind die Konsequenzen, wenn die Stadt Schaffhausen diese Gebäudestandards nicht einhält?*

Die Entwicklung des Gebäudestandards erfolgte durch eine Gruppe von Fachpersonen aus dem Energie- und Hochbaubereich unter der Federführung der Stadt Zürich. Der Gebäudestandard wurde vom privaten Verein Energiestadt in Auftrag gegeben. Begleitet wurde die Erarbeitung durch die Fachgruppe Energie bei den Kommunalen Infrastrukturen (KI) des Städteverbandes. Dort sind sämtliche grösseren und mittleren schweizerischen Städte durch die entsprechenden Fachpersonen vertreten, die Stadt Schaffhausen durch den Stadtökologen. Der Gebäudestandard ist Bestandteil des Audit-Kataloges Energiestadt.

Die Sanierungen können keine Kosten in „ungeahnter Höhe“ auslösen, wie der Fragesteller befürchtet, weil der Minergie-Standard (dieser ist gemäss Änderung des kantonalen Baugesetzes massgebend) höchstens zu 10 % Mehrkosten führen darf, aber gleichzeitig der Energieverbrauch und damit die Nebenkosten dauernd massiv gesenkt werden. Der zusätzliche Gewinn ist ein behagliches und gesundes Innenraumklima. Zum Beispiel verursachte die Neuerstellung eines Gebäudes nach *Passivhaus*-Standard (Minergie-P) am Dürstlingweg in der Stadt Schaffhausen lediglich knapp 5 % Mehrkosten. Der Gebäudestandard verlangt ebenfalls als Mindestvorgabe den Minergie-Standard und empfiehlt den Minergie-P- bzw. Minergie-A-Standard.

Da der Gebäudestandard 2011 von Energiestadt praktisch die MuKEN2014 und damit die kantonalen Gesetzesänderungen vorweggenommen hat, sind die Konsequenzen einer Nichteinhaltung des Gebäudestandards klar: Weder werden das revidierte Baugesetz (nach Art. 3a Abs. 1 bis rev. BauG sind Neubauten und umfassende Umbauten oder Sanierungsmassnahmen von gemeindeeigenen Liegenschaften mindestens nach dem Minergie-Standard auszuführen), noch die Vorbildfunktion (nach Art. 3a Abs. 1 rev. BauG haben die öffentliche Hand und andere Anstalten des öffentlichen Rechts ihre Vorbildfunktion wahrzunehmen) oder der Gebäudestandard von Energiestadt eingehalten! Beim Reaudit zum Label Energiestadt ergäben sich Punkteabzüge, was letztlich auch das Gold-Label in Frage stellen könnte.

5. *Wie beurteilt der Stadtrat die Gefahr, dass aufgrund des Beschlusses des Grossen Stadtrates wonach basierend auf dem jeweils aktuellen Gebäudestandard der Energiestädte mittels jährlicher Budgettranchen - die sich am Richtwert von mindestens 1.6% des Gebäudeversicherungswertes orientieren - faktisch bereits vorliegt?*

Der Stadtrat sieht sich aufgrund der umständlichen Formulierung nicht in der Lage diese Frage zu beantworten.

6. *Birgt die vom Finanzreferenten angekündigte und längst versprochene Vorlage an den Grossen Stadtrat, in welcher die Trägerschaft für Liegenschaften welche nicht im Finanzvermögen der Stadt Schaffhausen geführt werden politischer Zündstoff, dass sie bis heute nicht vorliegt?*

Nein, die noch nicht fertig gestellte Vorlage birgt keinen politischen Zündstoff, sondern orientiert sich an ähnlichen Einrichtungen in anderen Städten. Auch aus finanziellen Gründen hat der Stadtrat selber grosses Interesse daran, die städtischen Wohnbauliegenschaften so bald als möglich in ein separates Gefäss auszugliedern. Der Grund weswegen die Vorlage noch nicht fertig gestellt werden konnte, liegt einzig und allein in den zu kleinen personellen Ressourcen im Finanzreferat, welche durch diverse unvorhersehbare und dringende Einsätze (Museum Allerheiligen, KBA Hard, Kostenüberschreitung Kulturgüterdepot etc.) in den vergangenen Monaten stark absorbiert wurden. Der Stadtrat bittet für die Verzögerungen um Entschuldigung. Die Vorlage wird so rasch als möglich fertig gestellt und an den Grossen Stadtrat überwiesen.

7. *Falls eine Stiftung die Trägerschaft (der Liegenschaften die nicht in das Finanzvermögen der Stadt Schaffhausen übergehen) übernehmen soll stellt sich die Frage, wie der Stadtrat künftig die politische Kontrolle dieser Organisation sicherstellen will?*

Auf diese Frage wird die vorerwähnte Vorlage Antworten liefern (vgl. Ziff. 6).

Freundliche Grüsse

IM NAMEN DES STADTRATES

Thomas Feurer
Stadtpräsident

Yvonne Kolb
Stadtschreiberin i.V.