

An den
Grossen Stadtrat
8200 Schaffhausen

Schaffhausen, 13. September 2011

**Kleine Anfrage Dr. Raphaël Rohner
Einseitige Baulandstrategie - (noch) nicht erfüllter Auftrag
des Grossen Stadtrates (Nr. 12/2011)**

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit einer Kleinen Anfrage vom 21. Juni 2011 stellt Grossstadtrat Dr. Raphaël Rohner dem Stadtrat fünf Fragen im Zusammenhang mit dem Antrag zur Aufnahme von einer oder mehrerer ausgewählter Flächen in die Bauzone von insgesamt rund 1.2 ha Landwirtschaftszone- bzw. ZöBAG-Land für den Bau gehobenen Wohnraums.

Der Stadtrat nimmt dazu wie folgt Stellung:

Der Stadtrat ist sich bewusst, dass der von Dr. Raphaël Rohner angesprochene Auftrag zur Aufnahme von einer oder mehrerer ausgewählter Flächen in die Bauzone von insgesamt rund 1.2 ha Landwirtschaftszone- bzw. ZöBAG-Land inzwischen sechs Jahre in Bearbeitung ist. Der folgende Überblick soll aufzeigen, welche planerischen Aktivitäten in den letzten Jahren unternommen wurden.

- Im Februar 2006 wurde über die GPK allen Fraktionen des Grossen Stadtrates ein Zwischenbericht zugestellt. In diesem Zwischenbericht wurden sechs Ein- und Umzonungsoptionen zur Diskussion gestellt. Die Stellungnahmen der Fraktionen zeigten erhebliche Bedenken bis Ablehnung zur Einzonungsoption „Buchthalen Höhgasse/Hofäcker“. Die übrigen Optionen, darunter eine Einzonung und vier Umzonungen, wurden grundsätzlich positiv beurteilt.
- Aufgrund der Rückmeldungen aus den Fraktionen und ausgehend von den im Raumplanungsgesetz, im kantonalen Richtplan und im Agglomerationsprogramm „Schaffhausen plus“ festgehaltenen Grundsatz der Siedlungsentwicklung nach Innen hatte sich der Stadtrat im Anschluss entschieden, vorerst Einzonungen von Landwirtschaftsland zurückzustellen und

sich auf Umzonungen von ZöBAG-Flächen bzw. Gewerbebezonen in Wohnbauland zu konzentrieren.

- Am 1. Mai 2008 trat nach umfangreichen planerischen Vorarbeiten die Zonenplanänderung Nr. 1 „vorderes Mühlental“ in Kraft. Mit dieser Zonenplanänderung wurde eine Fläche von ca. 3.85 ha von der „Industriezone mit Dienstleistungen“ in die Sonderzone „Vorderes Mühlental“ umgezont, in der eine gemischte Nutzung mit Wohnen möglich ist.
- Im Projekt „PASS“ (Potenzialaktivierung Stadt Schaffhausen), das in einem breit angelegten Mitwirkungsprozess von Herbst 2006 bis März 2008 erarbeitet wurde, konnte aufgezeigt werden, wie verschiedenste bedeutsame Vorhaben in den Bereichen Wohnraumentwicklung, Sportstätten, Business und Kongressinfrastruktur räumlich so aufeinander abgestimmt werden können, dass ohne zusätzliche Einzonungen Flächen für den Wohnungsbau freigespielt werden können.
- Im Rahmen der Orientierungsvorlage zur Wohnraumentwicklung wurden die verschiedenen planerischen Vorarbeiten in ein kohärentes Gesamtprogramm eingebettet. Die Umsetzung erfolgt in verschiedenen Paketen. Derzeit wird das Planungspaket 1 vorbereitet, welches insgesamt neun Zonenplanänderungen umfassen wird. Mit diesen gezielten Um- und Aufzonungen allein kann die Fläche der Wohnzonen (inkl. Altstadtzone und Ergänzungszone Altstadt) um rund 4.6 ha erhöht werden. Im Planungspaket 1 wird ergänzend eine gezielte Einzonung vorgeschlagen.

Zu den fünf Fragen der Kleinen Anfrage im Einzelnen:

1. *Bis wann ist mit der Erfüllung des verbindlichen Auftrages des Grossen Stadtrates vom 10. Mai 2005 zu rechnen?*

Das Planungspaket 1 wurde in der Steuerungsgruppe Wohnraumentwicklung am 1. September 2011 beraten und soll im Laufe des Septembers vom Stadtrat zu Händen der Vorprüfung durch den Kanton verabschiedet werden. Die Vorlage an den Grossen Stadtrat ist für Anfang 2012 geplant. Sofern keine Verzögerungen entstehen, ist spätestens Ende des Jahres 2012 mit der Genehmigung durch den Regierungsrat zu rechnen.

2. *Welches sind die Gründe für die jahrelange Verzögerung?*

Die verschiedenen Planungsschritte, die letztlich in die Planungspakete der Wohnraumentwicklung mündeten, sind oben ausführlich dargelegt. Mit den nun im Planungspaket 1 vorgesehenen Um- und Einzonungen kann ein spürbarer Beitrag zur Erreichung der Ziele bezüglich Einwohner- und Wohnraumentwicklung geleistet werden, der zudem mit den weiteren Entwicklungsvorstellungen der Stadt abgestimmt ist. Dieser umfassende Planungsansatz erfordert mehr Zeit in der Vorbereitung, dafür ist die Wirkung aber erheblich grösser.

3. *Teilt der Stadtrat die Ansicht, dass eine massvolle Einzonung von Bauland am Stadtrand in Kombination mit der bereits verfolgten Strategie einer Nachverdichtung bestehender Bauzonen die Attraktivität der Stadt für bauwillige Neuzuzüger erheblich verbessern würde? - Wenn nein, welches sind die Gründe für diese Haltung?*

Die Kombination von massvollen Einzonungen zusammen mit einer inneren Verdichtung ist in der Orientierungsvorlage Wohnraumentwicklung dargelegt und wird vom Stadtrat unterstützt.

Die Attraktivität der Stadt für bauwillige Neuzuzüger hängt von vielen Faktoren ab. Ein ausreichendes Baulandangebot ist ein Faktor unter vielen anderen. Entscheidend ist ein gutes Zusammenspielen der Standortqualitäten. In der Raumplanung wird das Baulandangebot in Einwohnerkapazitäten ausgedrückt. Gemäss Orientierungsvorlage Wohnraumentwicklung verfügt die Stadt Schaffhausen derzeit über Baulandreserven für ca. 3'450 Einwohner. Mit den Um- und Aufzonungen des Planungspakets 1 werden die Einwohnerkapazitäten an attraktiven Standorten um rund 400 Einwohnerinnen und Einwohner erhöht.

4. *Kann es sich die Stadt trotz wenig erfreulicher Finanzlage leisten, aus welchen Gründen auch immer, auf den Zuzug gut situierter Personen und Familien mangels adäquaten Baulandes zu verzichten, nur um eine einseitige Baulandstrategie bei der Wohnraumentwicklung weiterzuführen?*

In der Orientierungsvorlage Wohnraumentwicklung Schaffhausen hat der Stadtrat mit den dargelegten 10 Handlungsfeldern aufgezeigt, wie er die Problematik der mangelnden Verfügbarkeit von Wohnraum angeht. Vor diesem Hintergrund kann der Stadtrat den in der Frage formulierten Vorwurf der einseitigen Baulandstrategie nicht nachvollziehen.

5. *Teilt der Stadtrat die Meinung, dass zwischenzeitlich eine grosse Chance im Hinblick auf die Attraktivierung der Stadt als Wohnort verpasst worden ist und nun tatsächlich dringender Handlungsbedarf besteht?*

Der Handlungsbedarf ist vom Stadtrat erkannt und in der Orientierungsvorlage Wohnraumentwicklung umfassend dargelegt. Die in den letzten Jahren überdurchschnittliche Bautätigkeit in der Stadt Schaffhausen zeigt, dass die Nachfrage ungebrochen ist und sich mit der Einführung des Halbstundentaktes nach Zürich noch verstärken wird. Mit der raschen Umsetzung des Entwicklungspaketes 1 und des Planungspaketes I aus der Orientierungsvorlage Wohnraumentwicklung wird die Stadt einen wichtigen Beitrag zur positiven Entwicklung leisten.

Freundliche Grüsse

IM NAMEN DES STADTRATES

Thomas Feurer
Stadtpäsident

Christian Schneider
Stadtschreiber