Grosser Stadtrat der Stadt Schaffhausen
Spezialkommission zur Vorlage Gegenvorschlag zur Volksinitiative «Förderung des gemeinnützigen Wohnraums (Wohnrauminitiative)»

An den
Grossen Stadtrat
8200 Schaffhausen

Vorlage des Stadtrats vom 28. November 2023:
Gegenvorschlag zur «Volksinitiative zur Förderung des gemeinnützigen Wohnraums (Wohnrauminitiative)»

Bericht und Antrag der Spezialkommission vom 1. Juli 2024

Sehr geehrte Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Die Spezialkommission hat die **Vorlage des Stadtrats vom 28. November 2023: Gegenvorschlag zur «Volksinitiative zur Förderung des gemeinnützigen Wohnraums (Wohnrauminitiative)»** an zwei Sitzungen (13. Mai 2024 und 1. Juli 2024) eingehend und abschliessend beraten.

1. Ausgangslage

Der Grosse Stadtrat hat am 23. August 2022 beschlossen, den Stadtrat mit der Ausarbeitung eines Gegenvorschlags zur Wohnrauminitiative zu beauftragen.

2. Beratungsablauf

2.1. Eintretensdebatte

Die Kommission hat im Beisein von Stadtrat Daniel Preisig in der 1. Sitzung ausführlich über das Eintreten debattiert. Nachdem Stadtrat Daniel Preisig die Vorlage im Detail vorgestellt hatte, trafen absolut gegenteiligen Meinungen aufeinander. Die Diskussion wurde hart aber fair geführt und schliesslich beschloss die Kommission **Eintreten mit 6 : 2 Stimmen, bei einer Enthaltung.**

2.2. Detailberatung

Beratungen der 1. Sitzung

Im Laufe der Beratung wurden dem Stadtrat diverse Fragen gestellt, die jeweils ausführlich beantwortet wurden, jedoch nicht zur Zufriedenheit aller Kommissionsmitglieder und das unterschiedlich je nach Parteizugehörigkeit und ideologischer Ausrichtung. Auch die Beratung der Verordnung lieferte noch weitergehende Fragen und es wurde beschlossen, nach Rücksprache in den Fraktionen, in einer zweiten Sitzung diese Details zu klären. Damit dann auch rechtliche Fragen geklärt werden konnten, war neben Stadtrat Daniel Preisig auch Stadtschreiberstellvertreter und Rechtsberater Marijo Caleta anwesend.

Für diese zweite Sitzung wurde eine Liste von Baurechtsabgaben von städtischen Liegenschaften mit der Zuordnung gemeinnützig und nicht gemeinnützig über die letzten 10 Jahre verlangt sowie eine Überarbeitung der Verordnung gemäss der geführten Diskussion in der ersten Kommissionssitzung. Insbesondere sollte Art. 3 Abs. 2 der Verordnung klarer formuliert werden in Bezug auf die Quote von 50%.

Beratungen der 2. Sitzung
In der 2. Sitzung wurde nun die überarbeitete Verordnung Punkt für Punkt diskutiert und mit Mehrheitsentscheid jeweils die nun vorliegende Version beschlossen. Dabei versuchte die eine Seite die Verordnung in Bezug auf das Initiativanliegen zu schärfen, während die andere Seite genau das Gegenteil wollte. Somit wurden die Formulierungen mit kaum unterschiedlichen Mehrheitszusammensetzungen nach intensiven Diskussionen festgelegt. Die für beide Seiten nicht befriedigenden Resultate lassen darauf schliessen, dass etliche Anträge in der Ratsdebatte nochmals gestellt werden.

Nun zu den einzelnen Artikeln:

Art. 1 (Grundsätze und Ziele)
Keine Änderungsanträge.

Art. 2 (Vorzugskonditionen bei Baurechten)
Keine Änderungsanträge.

Art. 3 (Bevorzugung gemeinnütziger Wohnbauträger bei geeigneten Grundstücken)
Abs. 1: *Keine Änderungsanträge.*
Abs. 2: Es wurde der Antrag gestellt das Wort *«grundsätzlich»* sei zu streichen.
Dieser Antrag wurde mit 6 : 3 Stimmen abgelehnt.

Art. 4 (Langfristiger Sollwert)
Abs. 1: Die Kommission beschloss mit 6 : 3 Stimmen, dass der 1. Januar 2016 massgebend als Startpunkt für die Berechnung sein soll.
Mit dem gleichen Stimmenverhältnis wurde ein Antrag, den Ausdruck «erhalten bleiben» zu löschen, abgelehnt.
Und ebenfalls mit 6 : 3 Stimmen wurde die nun vorliegende Formulierung beschlossen.
Nach einem Rückkommensantrag wurde zusätzlich noch über die Quote in Abs 1. abgestimmt, wobei der Wert von 50% gegenüber dem Wert von 75% mit 6 : 3 Stimmen obsiegte.
Abs. 2: Keine Änderungsanträge.
Abs. 3: In lit. c) wurde auf Antrag «oder Vermittlung» mit 6 : 3 Stimmen gestrichen.
Abs. 4. Dieser Absatz entfällt.

Zu den Artikeln 5 bis 8 wurden keine Anträge mehr gestellt.

Nachdem nun die Kommission die Verordnung bereinigt hatte, diskutierte sie die Anträge der Vorlage.

Antrag 1 wird durch die Formulierung *«sowie vom Bericht und Antrag der Spezialkommission vom 1. Juli 2024»* ergänzt.

Dem Antrag 2 wird mit 6 : 3 Stimmen zugestimmt.

Dem Antrag 3 stimmt die Spezialkommission nach längerer nicht immer einfach zu führenden Diskussion mit 6 : 3 Stimmen zu.

Dabei wird gleichzeitig der letzte Satz *«Der Gegenvorschlag wird den Stimmberechtigten mit dem Antrag auf Zustimmung unterbreitet.»* als Antrag 5 formuliert.

Diesem neuen Antrag 5 stimmt die Spezialkommission mit 6 :1 Stimmen, bei 3 Enthaltungen, zu

Dem neuen Antrag 6 stimmt die Spezialkommission mit 6 : 3 Stimmen zu.

3. Schlussabstimmung

Der Vorlage des Stadtrats vom 28. November 2023: Gegenvorschlag zur «Volksinitiative zur Förderung des gemeinnützigen Wohnbaus (Wohnrauminitiative)» mit den von der Kommission beschlossenen Änderungen wird in der Schlussabstimmung mit 5 : 4 Stimmen, mit Stichentscheid des Präsidenten und einer Enthaltung, zugestimmt und an den Grossen Stadtrat mit der Empfehlung auf Eintreten und Zustimmung überwiesen.

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen stellt Ihnen die Spezialkommission folgende Anträge.

Anträge
(Änderungen fett und kursiv)

1. Der Grosse Stadtrat nimmt Kenntnis von der Vorlage des Stadtrates vom 28. November 2023 betreffend Gegenvorschlag zur «Volksinitiative zur Förderung des gemeinnützigen Wohnraums (Wohnrauminitiative)» ***sowie vom Bericht und Antrag der Spezialkommission vom 1. Juli 2024.***

2. Die «Volksinitiative zur Förderung des gemeinnützigen Wohnraums (Wohnrauminitiative)» wird den Stimmberechtigten mit dem Antrag auf Ablehnung unterbreitet.

3. Der Initiative wird folgender Gegenvorschlag gegenübergestellt:

   - Die Stadtverfassung vom 25. September 2011 (RSS 100.1) wird wie folgt geändert:

     Art. 2 ***(Änderungen fett und kursiv)***

     [1] In Verantwortung für die heutigen und zukünftigen Generationen ist die Stadt einer ökologisch, wirtschaftlich und sozial nachhaltigen Entwicklung verpflichtet.

     [2] Im Rahmen ihrer rechtlichen und finanziellen Möglichkeiten

     a) stützt und stärkt sie die Eigenverantwortung ihrer Einwohnerinnen und Einwohner;

     b) schafft sie die Voraussetzungen für ein sicheres, menschenwürdiges und auf gegenseitigem Respekt und Solidarität beruhendes Zusammenleben;

     c) trifft sie Massnahmen zur Erhaltung der natürlichen Ressourcen und der Umwelt;

     d) bietet sie attraktive Rahmenbedingungen zum Wohnen, Arbeiten und für die Freizeit;

     e) fördert sie den Wirtschaftsstandort Schaffhausen;

     f) fordert und fördert sie die gesellschaftliche und berufliche Integration;

     g) steht sie ein für ein vielseitiges und bedarfsgerechtes Bildungs- und Betreuungsangebot und ein breitgefächertes Sportangebot, insbesondere im Jugend- und Breitensport;

     h) fördert sie die Kultur in ihrer Vielfalt***;***

     i) fördert sie den gemeinnützigen Wohnungsbau.

   - Die «Verordnung zur Förderung des gemeinnützigen Wohnbaus» gemäss Beilage 1 (RSS 700.8) wird vom Grossen Stadtrat genehmigt und verabschiedet.

4. Der Gegenvorschlag wird den Stimmberechtigten mit dem Antrag auf Zustimmung unterbreitet.

5. Für den Fall, dass sowohl die Volksinitiative als auch der Gegenvorschlag angenommen werden, empfiehlt der Grosse Stadtrat dem Gegenvorschlag in der Stichfrage den Vorzug zu geben.

Für die Spezialkommission «Wohnrauminitiative»
des Grossen Stadtrats:

Rainer Schmidig (EVP)
Präsident

Schaffhausen, 1. Juli 2024

Beilagen:
- B1: Verordnung zur Förderung des gemeinnützigen Wohnbaus (RSS 700.8)
- B2: Synoptische Darstellung Verordnung zur Förderung des gemeinnützigen Wohnbaus
- B3: Tabelle «Städtische Baurechtsvergaben oder -änderungen und ihre Auswirkungen auf den Wohnungsbestand»

Verordnung zur Förderung des gemeinnützigen Wohnbaus

vom Erlassdatum

Der Grosse Stadtrat,

gestützt auf Art. 2 Abs. 2 lit. i und Art. 25 lit. b der Stadtverfassung,

erlässt folgende Verordnung:

Art. 1 Grundsätze und Ziele

[1] Die Stadt fördert den gemeinnützigen Wohnungsbau in der Stadt Schaffhausen mit dem Ziel, den Anteil gemeinnütziger Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand zu erhöhen.

[2] Die Massnahmen und Instrumente zur Zielerreichung sind in dieser Verordnung geregelt. Für Land- und Immobiliengeschäfte gelten die allgemeinen verfassungsmässigen Kompetenzen.

Art. 2 Vorzugskonditionen bei Baurechten

Gemeinnützige Wohnbauträger profitieren von Vorzugskonditionen bei städtischen Baurechten. Dazu gehören namentlich ein Rabatt auf den Baurechtszins, ein tieferer Risikozuschlag und besondere Bestimmungen bei der Landwertanpassung.

Art. 3 Bevorzugung gemeinnütziger Wohnbauträger bei geeigneten Grundstücken

[1] Bei der Abgabe von städtischen Grundstücken und Gebäuden im Baurecht, die für den Wohnungsbau geeignet sind, werden gemeinnützige Träger bevorzugt.

[2] Als grundsätzlich für den Wohnungsbau geeignet gelten Grundstücke und Gebäude, wenn sie mindestens 10 Wohneinheiten enthalten und zu einem wesentlichen Teil für Wohnen genutzt werden.

Art. 4 Langfristiger Sollwert

[1] Mindestens 50% der Wohneinheiten, die seit dem 1. Januar 2016 durch Land- und Immobiliengeschäfte der Stadt Schaffhausen entstanden sind oder noch entstehen bzw. erhalten geblieben sind oder erhalten bleiben, sollen durch gemeinnützige Träger gehalten werden. Allfällige Unterschreitungen des Sollwertes sind innert 4 Jahren auszugleichen.

[2] Als Land- und Immobiliengeschäfte der Stadt Schaffhausen gelten Kauf, Verkauf oder Tausch von Gebäuden und Grundstücken sowie die Einräumung von Baurechten daran. Ausgenommen sind blosse Verlängerungen bestehender Baurechtsverträge.

[3] In die Quote gemäss Abs. 1 fliessen insbesondere Wohneinheiten, die:

a) durch die Abgabe unbebauter Grundstücke an gemeinnützige Träger entstehen;
b) durch die Abgabe des Gebäudes der Gemeinnützigkeit zugeführt werden;
c) durch Übernahme und Weitergabe der Stadt in ihrer Gemeinnützigkeit erhalten bleiben.

Art. 5 regelmässiger Austausch

Der Stadtrat pflegt einen regelmässigen Austausch mit Vertreterinnen und Vertretern der Wohnbaugenossenschaften.

Art. 6 Vermittlung

Die Stadt übernimmt die Funktion als Drehscheibe und Vermittlerin im Liegenschaftenmarkt. Sie kann Liegenschaften in Anwendung des Rahmenkredites für Land- und Liegenschaftenerwerb kaufen und sie anschliessend gemeinnützigen Trägern im Baurecht abgeben.

Art. 7 Berichterstattung

Der Stadtrat legt im Rahmen des Verwaltungsberichtes jährlich Rechenschaft über die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus ab, insbesondere über den Anteil der abgegebenen Grundstücke und Gebäude an gemeinnützige Träger.

Art. 8 Inkrafttreten

Der Stadtrat bestimmt das Inkrafttreten.

Verordnung zur Förderung des gemeinnützigen Wohnbaus
vom (……)

Der Grosse Stadtrat,

gestützt auf Art. 2 Abs. 2 lit. i und Art. 25 lit. b der Stadtverfassung,

erlässt folgende Verordnung:

Formulierung gemäss Vorlage des Stadtrats vom 28. 11. 2023	**Formulierungsvorschlag für die 2. Sitzung der Spezialkommission**	**Formulierung gemäss Beschluss der Spezialkommission vom 1. Juli 2024**
Art. 1 Grundsätze und Ziele [1] Die Stadt fördert den gemeinnützigen Wohnungsbau in der Stadt Schaffhausen mit dem Ziel, den Anteil gemeinnütziger Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand zu erhöhen. [2] Die Massnahmen und Instrumente zur Zielerreichung sind in dieser Verordnung geregelt. Für Land- und Immobiliengeschäfte gelten die allgemeinen verfassungsmässigen Kompetenzen.	**Art. 1 Grundsätze und Ziele** [1] Die Stadt fördert den gemeinnützigen Wohnungsbau in der Stadt Schaffhausen mit dem Ziel, den Anteil gemeinnütziger Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand zu erhöhen. [2] Die Massnahmen und Instrumente zur Zielerreichung sind in dieser Verordnung geregelt. Für Land- und Immobiliengeschäfte gelten die allgemeinen verfassungsmässigen Kompetenzen.	**Art. 1 Grundsätze und Ziele** [1] Die Stadt fördert den gemeinnützigen Wohnungsbau in der Stadt Schaffhausen mit dem Ziel, den Anteil gemeinnütziger Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand zu erhöhen. [2] Die Massnahmen und Instrumente zur Zielerreichung sind in dieser Verordnung geregelt. Für Land- und Immobiliengeschäfte gelten die allgemeinen verfassungsmässigen Kompetenzen.
Art. 2 Vorzugskonditionen bei Baurechten Gemeinnützige Wohnbauträger profitieren von Vorzugskonditionen bei städtischen Baurechten. Dazu gehören namentlich ein Rabatt auf den Baurechtszins, ein tieferer Risikozuschlag und besondere Bestimmungen bei der Landwertanpassung.	**Art. 2 Vorzugskonditionen bei Baurechten** Gemeinnützige Wohnbauträger profitieren von Vorzugskonditionen bei städtischen Baurechten. Dazu gehören namentlich ein Rabatt auf den Baurechtszins, ein tieferer Risikozuschlag und besondere Bestimmungen bei der Landwertanpassung.	**Art. 2 Vorzugskonditionen bei Baurechten** Gemeinnützige Wohnbauträger profitieren von Vorzugskonditionen bei städtischen Baurechten. Dazu gehören namentlich ein Rabatt auf den Baurechtszins, ein tieferer Risikozuschlag und besondere Bestimmungen bei der Landwertanpassung.
Art. 3 Bevorzugung gemeinnütziger Wohnbauträger [1] Bei der Abgabe von städtischen Grundstücken und Gebäuden im Baurecht, die für den Wohnungsbau geeignet sind, werden gemeinnützige Träger bevorzugt. Als geeignet gelten Grundstücke und Gebäude, wenn sie mindestens 10 Wohneinheiten enthalten und zu einem	**Art. 3 Bevorzugung gemeinnütziger Wohnbauträger bei geeigneten Grundstücken** [1] Bei der Abgabe von städtischen Grundstücken und Gebäuden im Baurecht, die für den Wohnungsbau geeignet sind, werden gemeinnützige Träger bevorzugt. [2] Als grundsätzlich für den Wohnungsbau geeignet gelten Grundstücke und Gebäude, wenn	

wesentlichen Teil für Wohnen genutzt werden.	sie mindestens 10 Wohneinheiten enthalten und zu einem wesentlichen Teil für Wohnen genutzt werden.	
	Art. 4 Langfristiger Sollwert [1] Langfristig sollen mindestens 50% der Wohneinheiten, die durch Land- und Immobiliengeschäfte der Stadt Schaffhausen entstehen bzw. erhalten bleiben, durch gemeinnützige Träger gehalten werden. [2] Als Land- und Immobiliengeschäfte der Stadt Schaffhausen gelten Kauf, Verkauf oder Tausch von Gebäuden und Grundstücken sowie die Einräumung von Baurechten daran. Ausgenommen sind blosse Verlängerungen bestehender Baurechtsverträge. [3] In die Quote gemäss Abs. 1 fliessen insbesondere Wohneinheiten, die: a) durch die Abgabe unbebauter Grundstücke an gemeinnützige Träger entstehen; b) durch die Abgabe des Gebäudes der Gemeinnützigkeit zugeführt werden; c) durch Übernahme und Weitergabe oder Vermittlung der Stadt in ihrer Gemeinnützigkeit erhalten bleiben. [4] Massgebend für die Berechnung der Quote gemäss Abs. 1 ist der Zeitraum seit 1. November 2016. Allfällige Unterschreitungen des Sollwertes sind innerhalb einer Legislaturperiode auszugleichen	**Art. 4 Langfristiger Sollwert** [1] ~~Langfristig sollen m~~Mindestens 50% der Wohneinheiten, die seit dem 1. Januar 2016 durch Land- und Immobiliengeschäfte der Stadt Schaffhausen entstanden sind oder noch entstehen bzw. erhalten geblieben sind oder erhalten bleiben, sollen durch gemeinnützige Träger gehalten werden. Allfällige Unterschreitungen des Sollwertes sind innert 4 Jahren auszugleichen. [2] Als Land- und Immobiliengeschäfte der Stadt Schaffhausen gelten Kauf, Verkauf oder Tausch von Gebäuden und Grundstücken sowie die Einräumung von Baurechten daran. Ausgenommen sind blosse Verlängerungen bestehender Baurechtsverträge. [3] In die Quote gemäss Abs. 1 fliessen insbesondere Wohneinheiten, die: a) durch die Abgabe unbebauter Grundstücke an gemeinnützige Träger entstehen; b) durch die Abgabe des Gebäudes der Gemeinnützigkeit zugeführt werden; c) durch Übernahme und Weitergabe ~~oder Vermittlung~~ der Stadt in ihrer Gemeinnützigkeit erhalten bleiben. [4] ~~Massgebend für die Berechnung der Quote gemäss Abs. 1 ist der Zeitraum seit 1. November 2016. Allfällige Unterschreitungen des Sollwertes sind innerhalb einer Legislaturperiode auszugleichen.~~

Art. 4 regelmässiger Austausch Der Stadtrat pflegt einen regelmässigen Austausch mit Vertreterinnen und Vertretern der Wohnbaugenossenschaften.	**Art. 5 regelmässiger Austausch** Der Stadtrat pflegt einen regelmässigen Austausch mit Vertreterinnen und Vertretern der Wohnbaugenossenschaften.	**Art. 5 regelmässiger Austausch** Der Stadtrat pflegt einen regelmässigen Austausch mit Vertreterinnen und Vertretern der Wohnbaugenossenschaften.
Art. 5 Vermittlung Die Stadt übernimmt die Funktion als Drehscheibe und Vermittlerin im Liegenschaftenmarkt. Sie kann Liegenschaften in Anwendung des Rahmenkredites für Land- und Liegenschaftenerwerb kaufen und sie anschliessend gemeinnützigen Trägern im Baurecht abgeben.	**Art. 6 Vermittlung** Die Stadt übernimmt die Funktion als Drehscheibe und Vermittlerin im Liegenschaftenmarkt. Sie kann Liegenschaften in Anwendung des Rahmenkredites für Land- und Liegenschaftenerwerb kaufen und sie anschliessend gemeinnützigen Trägern im Baurecht abgeben.	**Art. 6 Vermittlung** Die Stadt übernimmt die Funktion als Drehscheibe und Vermittlerin im Liegenschaftenmarkt. Sie kann Liegenschaften in Anwendung des Rahmenkredites für Land- und Liegenschaftenerwerb kaufen und sie anschliessend gemeinnützigen Trägern im Baurecht abgeben.
Art. 6 Berichterstattung Der Stadtrat legt im Rahmen des Verwaltungsberichtes jährlich Rechenschaft über die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus ab, insbesondere über den Anteil der abgegebenen Grundstücke und Gebäude an gemeinnützige Träger.	**Art. 7 Berichterstattung** Der Stadtrat legt im Rahmen des Verwaltungsberichtes jährlich Rechenschaft über die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus ab, insbesondere über den Anteil der abgegebenen Grundstücke und Gebäude an gemeinnützige Träger.	**Art. 7 Berichterstattung** Der Stadtrat legt im Rahmen des Verwaltungsberichtes jährlich Rechenschaft über die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus ab, insbesondere über den Anteil der abgegebenen Grundstücke und Gebäude an gemeinnützige Träger.
Art. 7 Inkrafttreten Der Stadtrat bestimmt das Inkrafttreten.	**Art. 8 Inkrafttreten** Der Stadtrat bestimmt das Inkrafttreten	**Art. 8 Inkrafttreten** Der Stadtrat bestimmt das Inkrafttreten

Städtische Baurechtsvergaben oder -Änderungen und ihre Auswirkungen auf den Wohnungsbestand

18. Juni 2024 / fk & dp

		Bestand		Neubau		Total		
Areal	**Jahr der Abgabe**	**gemeinnützig**	**nicht gemeinnützig**	**gemeinnützig**	**nicht gemeinnützig**	**gemeinnützig**	**nicht gemeinnützig**	**Bemerkungen**
Schönbühl Leben im Alter (LIA)	2016	0	0	0	22	0	22	
Hohberg (Solidus)	2017	0	0	17	0	17	0	
Wagenareal (Legeno)	2018	0	0	23	0	23	0	
Buchthalerstrasse / Furkastrasse / Sennerei	2018	100	0	0	0	100	0	
Hofhaus Tanne	2020	0	0	0	1	0	1	
Schlössliweg	2020	18	0	2	0	20	0	
Stadthausgeviert Nord	2021	0	0	0	13	0	13	
Alpenblick	2021	0	0	20	0	20	0	
Hochstrasse Kronengut (ehem. Werkhof)	2021	0	3	0	48	0	51	gem. aktuellem Planungsstand
Oberhaus	2023	1	0	3	0	4	0	
Hafeteckel								
Rosental								
Gaswerk								
Total		119	3	65	84	184	87	

Anteil gemeinnützige Wohnungen **68%**