

## **STADTRAT**

Stadthaus  
Postfach 1000  
CH-8201 Schaffhausen  
T + 41 52 632 51 11  
F + 41 52 632 52 53  
[www.stadt-schaffhausen.ch](http://www.stadt-schaffhausen.ch)

An den  
Grossen Stadtrat  
8200 Schaffhausen

Vorlage des Stadtrats vom 16. März 2021

### **Botschaft zur «Volksinitiative zur Förderung des gemeinnützigen Wohnraums (Wohnrauminitiative)»**

Sehr geehrter Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen die Vorlage zur «Volksinitiative zur Förderung des gemeinnützigen Wohnraums (Wohnrauminitiative)».

## 1. Zusammenfassung

Am 21. Oktober 2020 reichte die Alternative Liste die «Volksinitiative zur Förderung des gemeinnützigen Wohnraums (Wohnrauminitiative)» mit 621 gültigen Unterschriften ein.

Die Initiative fordert, dass die Stadt Schaffhausen den gemeinnützigen Wohnungsbau noch stärker fördert und sich ein Ziel von 10 % Anteil gemeinnütziger Wohnungen am Gesamtmietwohnungsbestand setzt.

Um der Forderung verbindlichen Nachdruck zu verleihen, verlangen die Initianten bis zur Erreichung des Ziels Einschränkung in der Immobilien- und Bodenpolitik: Der Verkauf von Grundstücken und Gebäuden in Wohnzonen wird verboten. Zudem soll bei allen Baurechtsvergaben gemeinnützige Träger anderen Bewerbern vorgezogen werden.

Der Stadtrat teilt zwar mit den Initianten das Anliegen, dass der gemeinnützige Wohnungsbau für einen ausgewogenen Wohnungsmix gefördert werden soll. Zu einer ausgewogenen Wohnraumentwicklung gehören alle Wohnbauträger und Wohnformen. Zudem beurteilt der Stadtrat die Einschränkungen beim Verkauf von Grundstücken und die generelle Bevorzugung gemeinnütziger Träger bei Baurechtsvergaben als grosses Hindernis für eine wirkungsvolle Bodenpolitik. Bei einer Annahme der Initiative würden Wohnbauprojekte durch private Investoren sowie gezielte Ansiedlungen von Unternehmen mit dem Instrument der Immobilien- und Bodenpolitik praktisch verunmöglicht.

Deshalb beantragt der Stadtrat dem Grossen Stadtrat, der Initiative einen Gegenvorschlag gegenüberzustellen, in dem auf Verfassungsstufe der Grundsatz der Förderung des gemeinnützigen Wohnbaus als Ziel verankert wird und in einer Verordnung die für die Umsetzung nötigen Massnahmen ausgeführt werden. Damit wird das Ziel erreicht, ohne dass der Spielraum der Stadt in der Immobilienpolitik unnötig eingeschränkt wird.

Die Stadt Schaffhausen fördert seit 2015 den gemeinnützigen Wohnungsbau verstärkt und erfolgreich mit der Vier-Säulenstrategie. Seit 2015 wurden in Schaffhausen mehrere Wohnbaugenossenschaften neu gegründet und die Stadt konnte Liegenschaften zur Entwicklung an diese abgeben.

Für den Fall, dass der Grosse Stadtrat sich gegen die Ausarbeitung eines Gegenvorschlages entscheiden sollte, wird der Stadtrat die Ablehnung der Initiative beantragen.

## Inhalt

<b>1. Zusammenfassung</b> .....	<b>2</b>
<b>2. Ausgangslage</b> .....	<b>4</b>
2.1 Immobilien- und Bodenpolitik der Stadt Schaffhausen .....	4
2.2 Vier-Säulen-Strategie zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus .....	4
2.3 Instrumente für die aktive Boden- und Immobilienpolitik .....	4
2.4 Erfolge in der Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus.....	5
<b>3. Volksinitiative</b> .....	<b>6</b>
3.1 Wortlaut der Initiative .....	6
3.2 Ziele der Initiative .....	6
3.3 Formelles.....	7
3.3.1 Einreichung.....	7
3.3.2 Zustandekommen .....	7
3.3.3 Gültigkeit.....	7
<b>4. Würdigung</b> .....	<b>10</b>
4.1 Vor- und Nachteile.....	10
4.2 Stellungnahme und Empfehlung des Stadtrats .....	11
<b>5. Eckwerte eines möglichen Gegenvorschlages</b> .....	<b>12</b>
<b>6. Weiteres Vorgehen und Verfahren</b> .....	<b>12</b>
<b>Anträge</b> .....	<b>13</b>

## 2. Ausgangslage

### 2.1 Immobilien- und Bodenpolitik der Stadt Schaffhausen

Die Immobilien- und Bodenpolitik war und ist in der Stadt Schaffhausen ein kontrovers diskutiertes Thema.

**Tabelle 1: Städtische Volksabstimmungen zur Immobilien- und Bodenpolitik der letzten fünf Jahre**

	Datum	Abstimmung	
1	17.04.2016	Volksinitiative "Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus"	58 % Nein
2	17.04.2016	Volksinitiative "Für bezahlbaren Wohnraum"	57 % Nein
3	17.04.2016	Volksinitiative "Landverkäufe vors Volk"	53 % Nein
4	05.06.2016	Variantenabstimmung für Vergabeart des frei werdenden Grundstücks Werkhof Lindli	63 % Variantenentscheid für Baurecht
5	23.09.2018	Aufwertung des Baurechtes, Gegenvorschlag zur zurückgezogenen Volksinitiative «Zweckbindung der Baurechtszinsen»	70 % Ja
6	25.11.2018	Volksinitiative zum Erwerb und dauerhaften Schutz des historischen Klostergevierts	51 % Ja

Hinzu wurden zahlreiche parlamentarische Vorstösse eingereicht.

### 2.2 Instrumente für die aktive Boden- und Immobilienpolitik

Die Stadt Schaffhausen verfügt über zahlreiche Instrumente für eine aktive Boden- und Immobilienpolitik, die auch die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus einschliesst:

- Rahmenkredit für Land- und Liegenschaftenkauf
- Modernisiertes Instrumentarium für Baurechtsabgaben, seit 2018 in Bezug auf das Verfahren und die Konditionen optimiert für Wohnbaugenossenschaften
- Wohnraumentwicklungsfonds

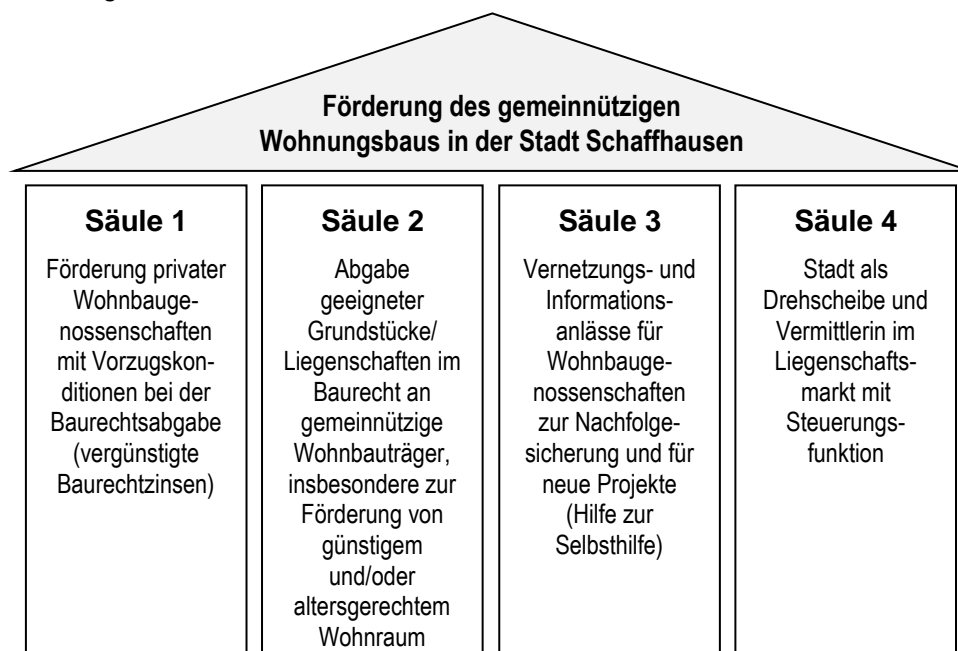
### 2.3 Heutiger Anteil gemeinnütziger Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand

Leider gibt es keine aktuellen statistischen Zahlen zum Anteil gemeinnütziger Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand. 2015 hat die Stadt im Rahmen der «Strategie zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus» eine Erhebung durchgeführt, welche einen Anteil von 4.6 % ergab. Angesichts der seither gegründeten Genossenschaften darf davon ausgegangen werden, dass der Anteil seither angestiegen ist.

## 2.4 Vier-Säulen-Strategie zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus

Im Rahmen der Vorlage «Strategie zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus»<sup>1</sup> formulierte der Stadtrat die Vier-Säulen-Strategie:

**Abbildung 1: Viersäulenstrategie zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus**



Diese Strategie wurde seither erfolgreich umgesetzt (vgl. Kap. 2.5).

## 2.5 Erfolge in der Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus

In den vergangenen fünf Jahren konnten basierend auf der Vier-Säulen-Strategie (vgl. Kap. 2.4) folgende, konkrete Fortschritte erzielt werden:

- Abgabe der 100 gemeinnützigen städtischen Wohnungen an die «Neue Wohnbaugenossenschaft Schaffhausen (NWGS)» zwecks Erhalt der Gemeinnützigkeit
- Abgabe des Wagenareals im Rahmen eines Architekturwettbewerbes an die Wohnbaugenossenschaft Legeno
- Abgabe der städtischen Wohnliegenschaft am Schlössliweg im Rahmen eines einfach gehaltenen Wettbewerbs an die Genossenschaft Eins zur Entwicklung der Liegenschaft
- Überschreibung des Baurechtsvertrages für die Parzelle Hohberg an die Genossenschaft Solidus (neue Gesellschafterin in der Baugesellschaft Hohberg)
- Ausschreibung des Areals Alpenblick; zugelassen sind exklusiv gemeinnützige Wohnbauträger

<sup>1</sup> Vorlage des Stadtrats vom 5. Mai 2015, «Strategie zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus»

Mit dem Schaffhauser Regionalverband der Wohnbaugenossenschaften Schweiz wird ein regelmässiger Austausch in der städtischen «Arbeitsgruppe für den gemeinnützigen Wohnbau» gepflegt.

### **3. Volksinitiative**

#### **3.1 Wortlaut der Initiative**

Die Initiative hat folgenden Wortlaut:

Die Verfassung der Stadt Schaffhausen (RSS 100.1) wird folgendermassen geändert:

##### **Art. 2b (neu)**

<sup>1</sup> Die Stadt Schaffhausen strebt eine stetige Erhöhung des Anteils der Wohnungen im Eigentum von Trägern des gemeinnützigen Wohnungsbaus am Gesamtwohnungsbestand an.

<sup>2</sup> Sie setzt sich zum Ziel, dass auf Gemeindegebiet mindestens 10 Prozent der vermieteten Wohnungen im Eigentum von Trägern sind, welche die Gemeinnützigkeitsanforderungen im Sinne von Art. 37ff. der eidgenössischen Wohnraumförderungsverordnung (WFV) erfüllen.

<sup>3</sup> a) Bis zur Erreichung dieses Ziels

1. werden keine Grundstücke und Gebäude verkauft, die der Stadt Schaffhausen oder einer von ihr beherrschten Unternehmung gehören und sich in Zonen für die Wohnnutzung befinden;
2. zieht die Stadt Schaffhausen gemeinnützige Wohnbauträger bei der Vergabe von Grundstücken im Baurecht anderen Bewerbern vor.

b) ausdrücklich vorbehalten bleiben

1. der Verkauf von Grundstücken und Gebäuden an gemeinnützige Wohnbauträger;
2. vom Grossen Stadtrat aufgrund eines überwiegenden öffentlichen Interesses bewilligte und dem fakultativen Referendum unterworfenen Ausnahmen;
3. Tauschgeschäfte von Grundstücken und Gebäuden;
4. Verkäufe unterhalb der Wesentlichkeitsgrenze.

<sup>4</sup> Einzelheiten werden in einer Verordnung des Grossen Stadtrats geregelt.

#### **3.2 Ziele der Initiative**

Die Initiative fordert, dass die Stadt Schaffhausen den gemeinnützigen Wohnungsbau noch stärker fördert und sich ein Ziel von 10 % Anteil gemeinnütziger Wohnungen am Gesamtmietwohnungsbestand setzt.

Um der Forderung verbindlichen Nachdruck zu verleihen, verlangen die Initianten bis zur Erreichung des Ziels Einschränkung in der Immobilien- und Bodenpolitik: Der Verkauf von Grundstücken und Gebäuden in Wohnzonen wird mit wenigen Ausnahmen verboten. Zudem soll bei allen

Baurechtsvergaben gemeinnützige Träger anderen Bewerbern vorgezogen werden.

### **3.3 Argumente**

Der Unterschriftenbogen selbst enthält kein Argumentarium.

An der Unterschriftenübergabe am 21. Oktober 2020 sowie in den sozialen Medien argumentierten die Vertreter der Alternativen Liste damit, dass die nationale Wohnrauminitiative am 9. Februar 2020 zwar gesamtschweizerisch abgelehnt, in der Stadt Schaffhausen jedoch mit rund 54 % der Stimmen angenommen wurde. Entsprechend sei klar, dass sich die Schaffhauserinnen und Schaffhauser mehr gemeinnützigen Wohnraum wünschten.

### **3.4 Formelles**

#### **3.4.1 Einreichung**

Am 21. Oktober 2020 reichte die Alternative Liste Schaffhausen die «Volksinitiative zur Förderung des gemeinnützigen Wohnraums (Wohnrauminitiative)» ein.

#### **3.4.2 Zustandekommen**

Die Prüfung der Unterschriftenbogen durch die Einwohnerkontrolle ergab 621 gültige Unterschriften. Für das Zustandekommen einer Volksinitiative sind die Unterschriften von 600 in Gemeindeangelegenheiten Stimmberechtigten erforderlich (Art. 12 Abs. 1 Stadtverfassung). Die Volksinitiative ist daher zustande gekommen.

#### **3.4.3 Gültigkeit**

Nach Art. 12 Abs. 1 der Stadtverfassung kann mittels Volksinitiative das Begehren gestellt werden auf

- Total- oder Teilrevision der Verfassung (lit. a);
- Erlass, Änderung oder Aufhebung eines allgemeinverbindlichen Erlasses des Grossen Stadtrats (Verordnung) (lit. b);
- die Übernahme neuer Gemeindeaufgaben (lit. c).

Die Gültigkeit einer Volksinitiative setzt sodann voraus, dass sie nicht gegen übergeordnetes Recht verstösst, durchführbar ist und die Einheit der Form und der Materie wahrt (Art. 76 Wahlgesetz). Erfüllt sie diese Voraussetzungen nicht, so erklärt sie der Grosse Stadtrat für ungültig.

Zu den Voraussetzungen der Gültigkeit im Einzelnen:

#### **1. Vereinbarkeit mit dem übergeordneten Recht:**

Wie bereits dargelegt, bezweckt die Initiative die Erhöhung des Anteils gemeinnütziger Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand der Stadt auf

mindestens 10 %. Bis zur Erreichung dieses Ziels soll der Verkauf städtischer Liegenschaften sowie deren Abgabe im Baurecht stark eingeschränkt bzw. gänzlich verboten werden. Art. 45 Abs. 2 des Gemeindegesetzes besagt hingegen, dass Initiativen unzulässig sind, soweit sie einen Bereich betreffen, in welchem der Gemeinderat ausschliesslich zuständig ist. Die Initiative greift somit nach aktuellem Stand der Dinge zumindest teilweise in die abschliessenden Kompetenzen des Stadtrats gemäss Art. 44 lit. c und I Stadtverfassung (Verkauf Liegenschaften bis 1 Mio. Franken und Baurechtsabgabe) ein. Diese Kompetenzen werden dem Stadtrat jedoch durch die Verfassung eingeräumt und könnten somit selbst Gegenstand einer Volksinitiative bilden und in diesem Rahmen abgeändert, ausgeweitet, begrenzt oder aufgehoben werden. Infolgedessen muss es auch möglich sein, dass die stadträtlichen Kompetenzen mittels der vorliegenden Verfassungsinitiative eingeschränkt werden. Dabei hat der neue Art. 2b als *lex specialis* zu Art. 44 lit. c und I der Stadtverfassung zu gelten, der die Kompetenzen des Stadtrats betreffend den Verkauf von städtischen Liegenschaften sowie deren Abgabe im Baurecht bis zur Erreichung des Minimalziels von 10 % nicht gänzlich aufhebt, sondern vielmehr auf Eis legt bzw. sistiert. In der Theorie würden die Bestimmungen nach Art. 44 lit. c und I Stadtverfassung nach Erreichen des geforderten Anteils von 10 % gemeinnütziger Wohnung am Gesamtwohnungsbestand in der Stadt Schaffhausen wieder vollends aufleben und zur uneingeschränkten Anwendung gelangen. Zumindest solange, bis die Minimalgrenze von 10 % nicht wieder unterschritten würde.

Obschon das Gemeindegesetz festschreibt, dass Initiativen den ausschliesslichen Kompetenzbereich des Gemeinde- bzw. Stadtrats nicht tangieren dürfen, verstösst die vorliegende Volksinitiative nicht gegen die besagte Bestimmung. Zum einen werden die hier betroffenen Kompetenzen dem Stadtrat nicht durch effektiv übergeordnetes Recht (Kanton/Bund) eingeräumt, sondern durch die Verfassung selbst, weshalb sie grundsätzlich mit Hilfe einer Verfassungsinitiative bzw. durch den Verfassungsgeber (Grosser Stadtrat und Stimmvolk) angepasst, abgeändert oder aufgehoben werden können. Zum andern werden die Kompetenzen des Stadtrats bezüglich Verkauf und Baurechtsabgabe städtischer Liegenschaften durch den ausgearbeiteten Entwurf nicht gänzlich obsolet, sondern bloss vorübergehend ausgesetzt. In der Systematik der Stadtverfassung könnten daher sowohl der neue Art. 2b als auch die Bestimmungen nach Art. 44 lit. c und I nebeneinander existieren und komplementär zur Anwendung gelangen, wobei Art. 2b im Sinne einer *lex specialis* den Vorrang zukommen würde.

Andere allfällige Verstösse gegen übergeordnetes Recht sind nicht ersichtlich, weshalb die Volksinitiative in diesem Punkt nicht zu beanstanden ist.

## 2. Durchführbarkeit:

Um eine Initiative für ungültig zu erklären, muss gemäss Rechtsprechung faktische oder juristische Unmöglichkeit vorliegen. Da die Behörden die Initiativen in einem möglichst günstigen Licht auszulegen haben, muss die Unmöglichkeit offensichtlich sein und sich direkt aus dem Initiativtext ergeben. Allfällige Vor- und Nachteile einer Initiative dürfen nicht in diese Bewertung miteinfließen, denn der Entscheid über die Opportunität des



Begehrens obliegt den Stimmbürgern. Deshalb sind sich abzeichnende, grosse Schwierigkeiten bei der Umsetzung einer Initiative im Falle ihrer Annahme kein legitimer Grund, um sie für ungültig zu erklären. Für eine Ungültigkeitserklärung muss eine Initiative stattdessen zweifelsfrei und aufgrund eines unüberwindbaren Hindernisses undurchführbar sein: Sie darf keinen Raum mehr lassen für eine Auslegung, mit der ihre Anliegen verwirklicht werden könnten<sup>2</sup>. Es wäre ungerechtfertigt und sinnlos, die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger über eine Initiative entscheiden zu lassen, die nicht vollzogen werden kann, weil sich die Verwirklichung der Forderung als unmöglich erweist. Der Undurchführbarkeitsgrund muss also objektiv unüberwindbar sein<sup>3</sup>.

Aus dem Initiativtext fliessen keine unmittelbaren Unmöglichkeitegründe, die die Erfüllung des Initiativbegehrens von Beginn weg vereiteln würden. Zwar kann davon ausgegangen werden, dass es bei einer allfälligen Umsetzung durchaus gewisse praktische Schwierigkeiten geben würde, angefangen bei der unklaren Ausgangslage infolge fehlender statistischer Zahlen zum Anteil der gemeinnützigen Wohnungen in der Stadt Schaffhausen. Auch liesse sich eine gewisse Handlungsbeschränkung bzw. -unmöglichkeit des Stadtrats im Bereich der Boden- und Liegenschaftsbewirtschaftung im Falle einer Annahme der Initiative nicht vermeiden (vgl. Kap. 4.1 ff.). Dennoch können diese Gründe unter Berücksichtigung der zuvor zitierten Rechtsprechung und Lehrmeinungen nicht für eine Undurchführbarkeit ins Feld geführt werden. Das Erfordernis der Durchführbarkeit ist somit zu bejahen.

### 3. Einheit der Form und der Materie

Die Initiative wurde einheitlich in der Form des ausformulierten Entwurfs gestellt. Das Initiativbegehren bezweckt eine Teilrevision der Verfassung, indem die Einführung eines neuen, bereits ausgearbeiteten Verfassungsartikels gefordert wird. Auch die Einheit der Materie ist vorliegend gewahrt, besteht doch zwischen den einzelnen Teilen des ausformulierten Entwurfs ein klarer sachlicher Zusammenhang. Da die Initianten nicht mehrere Anliegen vorbringen, sind indes diesbezüglich keine allzu hohen Anforderungen zu stellen.

Zusammenfassend kann daher festgehalten werden, dass die Volksinitiative weder gegen den Grundsatz der Einheit der Form und der Materie noch gegen übergeordnetes Recht verstösst und durchführbar ist. Die Volksinitiative ist somit gültig.

---

<sup>2</sup> zum Ganzen: BGE 128 I 190 E. 5; 99 Ia 402 E. 4.c; 94 I 120 E. 4.b; 92 I 358 E. 4; Urteil BGer 1C\_357/2009 vom 8. April 2010 E. 3.3; 1P.52/2007 vom 4. September 2007 E. 3.1; Urteil BGer vom 19. Februar 1975 E. 3.b, in ZBI 76/1975 S. 387 ff.; Urteil BGer vom 24. Juni 1966 E. 3 und 4, in ZBI 67/1966 S. 34 ff.; Entscheid VG ZH VB.2015.00255 vom 21. Juli 2015 E. 2.7.

<sup>3</sup> MARKIĆ LUKA, Die Initiative in kantonalen Angelegenheiten, EGV-SZ 2018, S. 270 ff., 283

## 4. Würdigung

### 4.1 Vor- und Nachteile

Die Initiative bietet folgende Vor- und Nachteile:

Pro	Contra
<ul style="list-style-type: none"><li>+ Die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus wird als <b>Grundsatz in der Stadtverfassung verankert</b>.</li><li>+ <b>Der Anteil der gemeinnützigen Wohnungen wird schneller erhöht</b>.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>– Die Initiative fordert eine <b>einseitige Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus</b>. Abgaben von Liegenschaften an andere Wohnbauträger werden mit der Initiative weitgehend ausgeschlossen. Ein guter Wohnungsmix ist die Grundlage für eine gesunde Durchmischung der Bevölkerungsstruktur.</li><li>– Das in der Initiative festgeschriebene <b>Verkaufsverbot schränkt den Handlungsspielraum der Stadt in der Boden- und Immobilienpolitik empfindlich ein</b>. Ziel der aktiven Boden- und Immobilienpolitik ist es, mit gezielten Landabgaben volkswirtschaftlich wertvolle Ansiedelungen von Unternehmen (Arbeitsplätze, Steuersubstrat) und einen guten Wohnungsmix zu ermöglichen. Durch die Mitsprache des Parlamentes bei Landverkäufen von über 1 Mio. Franken ist sichergestellt, dass Verkaufsentscheide genügend demokratisch abgestützt und gründlich geprüft werden.</li><li>– Mit der in der Initiative festgeschriebenen Bevorzugung von gemeinnützigen Trägern (auf allen Grundstücken, auch ausserhalb der Wohnzonen) werden <b>gezielte Landabgaben an Unternehmen verunmöglicht</b> oder zumindest erschwert.</li><li>– Die Initiative <b>verhindert die Entwicklung durch Private auf städtischen Land auch in Mischzonen</b>, wo Wohnen und andere Nutzungen zulässig sind (z.B. in der Gewerbe- und Wohnzone [GW], in Sonderzonen und in der Altstadt).</li><li>– Auf städtischem Land wird die <b>Wohnbautätigkeit durch private Investoren faktisch verhindert</b>.</li><li>– In der Verfassung sind der grundlegende Staatsaufbau und die Volksrechte geregelt. Die <b>Verankerung der operativen Umsetzung eines Anliegens ist in der Verfassung nicht stufengerecht</b>.</li><li>– Das Ziel von 10 % Anteil gemeinnütziger Wohnungen am Gesamtbestand ist <b>kurz- und mittelfristig nicht erreichbar</b>. Die <b>aktuellen Landreserven der Stadt sind zu klein</b>.</li></ul>

#### **4.2 Vergleich mit der nationalen Volksinitiative vom 9. Februar 2020**

Die von den Initianten der AL als Vorbild angeführte nationale Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» verfolgte andere Ziele als die nun auf städtischer Ebene vorliegende Initiative. Namentlich formulierte sie das Ziel von 10 % gemeinnütziger Wohnungen bei den neu gebauten Wohnungen (nicht am Gesamtbestand). Als Massnahme sah die abgelehnte Initiative ein Vorkaufsrecht für Kantone und Gemeinden von Grundstücken vor.

#### **4.3 Stellungnahme und Empfehlung des Stadtrats**

Unter Berücksichtigung der Vor- und Nachteile kommt der Stadtrat zum Schluss, dass der Initiative in der vorliegenden Form nicht zugestimmt werden kann.

Der Stadtrat teilt zwar mit den Initianten das Anliegen, dass der gemeinnützige Wohnungsbau für einen ausgewogenen Wohnungsmix gefördert werden soll. Zu einer ausgewogenen Wohnraumentwicklung gehören alle Wohnbauträger und Wohnformen. Zudem beurteilt der Stadtrat die Einschränkungen beim Verkauf von Grundstücken und die generelle Bevorzugung gemeinnütziger Träger bei Baurechtsvergaben als grosses Hindernis für die Entwicklung der Stadt. Kern der aktiven Boden- und Immobilienpolitik ist es, mit Land- und Immobilienvergaben gezielt volkswirtschaftlich wertvolle Ansiedlungen steuern zu können, um so Arbeitsplätze und Steuersubstrat zu erhalten und auszubauen. Diese Steuerungsmöglichkeit wird für die Stadt im Rahmen der Umsetzung der auf kantonaler Ebene bereits beschlossenen Unternehmenssteuerreform künftig noch viel wichtiger. Die in Absatz 3 der Volksinitiative formulierten Einschränkungen schaden aus Sicht des Stadtrats einer optimalen Entwicklung der Schaffhauser Volkswirtschaft. Die in Abs. 3 lit.b genannten Ausnahmetatbestände reichen nicht aus, damit der notwendige Spielraum der Stadt in der Immobilienpolitik noch ausreichend möglich bleibt.

Ein weiterer Schwachpunkt der Initiative ist die unscharfe Formulierung von Abs. 3 lit. a: Der Wortlaut von Absatz 1 und 2 lässt den Schluss zu, dass die Bevorzugung gemeinnütziger Wohnbauträger bei der Vergabe von Grundstücken unabhängig der Zone gilt. Dies könnte zu Unklarheiten bei der Auslegung führen.

Ergänzend sei darauf hingewiesen, dass der Stadtrat das Anliegen der gezielten Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus mit den Initianten teilt und es ernst nimmt. Bereits 2015 hat der Stadtrat eine Vier-säulen-Strategie zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus<sup>4</sup> präsentiert, welche erfolgreich umgesetzt wird. Dank der erfolgreichen Umsetzung dieser Strategie konnte der zuvor negative Trend ins Positive umgekehrt werden. Seither sind in Schaffhausen mehrere neue Wohnbaugenossenschaften gegründet worden. Die neue Wohnbaugenossenschaft Schaffhausen (NWGS) hat die rund 100 gemeinnützigen Wohnungen der Stadt übernommen, das Wagenareal konnte an die Genossenschaft Legeno abgegeben werden und die städtische Liegenschaft am Schössliweg wird von der Genossenschaft Eins entwickelt. Schliesslich

---

<sup>4</sup> Vorlage des Stadtrats vom 5. Mai 2015, «Strategie zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus»

läuft aktuell die Ausschreibung für die Baurechtsvergabe des Areals Alpenblick an eine Wohnbaugenossenschaft.

Deshalb empfiehlt der Stadtrat, der Initiative einen Gegenvorschlag gegenüberzustellen, mit dem das Ziel der Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus in der Verfassung verankert werden kann, ohne dass der Handlungsspielraum der Stadt in der Immobilienpolitik beschränkt wird.

Für den Fall, dass der Grosse Stadtrat sich gegen die Ausarbeitung eines Gegenvorschlages entscheiden sollte, wird der Stadtrat die Ablehnung der Initiative beantragen.

## **5. Eckwerte eines möglichen Gegenvorschlages**

Im Rahmen eines Gegenvorschlages soll auf Verfassungsstufe das grundsätzliche Ziel der Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus verankert werden.

Die einzelnen Massnahmen zur Umsetzung dieses Ziels sollen zudem in einer ausführenden Verordnung geregelt werden. Als Massnahmen stehen dabei die Inhalte der heute praktizierten Vier-Säulenstrategie im Fokus. Zudem können subsidiär zu den Instrumenten auf Bundesebene weitere Förderungsmöglichkeiten geprüft werden.

Erkenntnisse aus der Diskussion im Grossen Stadtrat und der vorbereitenden Kommission können in die Vorlage zum Gegenvorschlag einfließen.

## **6. Weiteres Vorgehen und Verfahren**

Die Volksinitiative ist in der Form eines ausgearbeiteten Entwurfs gehalten. Für die weitere Behandlung bestehen – vorbehältlich des Rückzuges der Initiative – gemäss Art. 29 f. der Kantonsverfassung i. V. m. Art. 77 des Wahlgesetzes vom 15. März 1904 (SHR 160.100) die folgenden Möglichkeiten:

- Der Grosse Stadtrat beschliesst innerhalb von sechs Monaten seit Einreichung des Begehrens, ob er ihm zustimmt, ob er es ablehnt oder ob er der Initiative einen Gegenvorschlag gegenüberstellen soll.
- Soll der Initiative ein Gegenvorschlag gegenübergestellt werden, so ist die entsprechende Vorlage innerhalb von 18 Monaten auszuarbeiten und innerhalb weiterer 6 Monate vom Grossen Stadtrat zu beraten. Danach ist innert weiterer 6 Monate die Volksabstimmung durchzuführen.

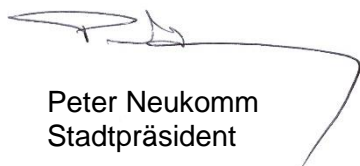
Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen stellt Ihnen der Stadtrat folgende

**Anträge:**

1. Der Grosse Stadtrat nimmt Kenntnis von der Vorlage des Stadtrats vom 16. März 2020 betreffend Botschaft zur «Volksinitiative zur Förderung des gemeinnützigen Wohnraums (Wohnrauminitiative)».
2. Der Grosse Stadtrat erklärt die «Volksinitiative zur Förderung des gemeinnützigen Wohnraums (Wohnrauminitiative)» für gültig.
3. Der Grosse Stadtrat beschliesst gestützt auf die vorstehenden Ausführungen, der Volksinitiative «Volksinitiative zur Förderung des gemeinnützigen Wohnraums (Wohnrauminitiative)» im Sinne von Art. 77 Abs. 3 Wahlgesetz einen Gegenvorschlag gegenüberzustellen und beauftragt den Stadtrat mit der Ausarbeitung einer entsprechenden Vorlage.

Freundliche Grüsse

IM NAMEN DES STADTRATS



Peter Neukomm  
Stadtpräsident



Yvonne Waldvogel  
Stadtschreiberin