

An die

- Mitglieder der Geschäftsprüfungskommission
- Finanzkontrolle Kanton und Stadt Schaffhausen
- Mitglieder des Stadtrates

Schaffhausen, 31. August 2016

Möglichkeiten und Grenzen der Verwendung des Rahmenkredits für die Beschaffung von Grundstücken und Liegenschaften

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Im Zusammenhang mit der Besprechung des Kurzgutachtens Meinrad Gnädinger vom 5. Mai 2016 wünschte die GPK für die Sitzung vom 8. September 2016 auch das "Gutachten" des Rechtsdienstes. Der Rechtsdienst des Stadtrates hat an verschiedenen Sitzungen des Finanzreferates und in der GPK seine Interpretation des Beschlusses der Stimmberechtigten vom 15. März 1998 über den Rahmenkredit für Land- und Liegenschaftenerwerb (RSS 1050.7) dargelegt. Nachstehend die Zusammenfassung der Haltung des Rechtsdienstes, die sich – ausser in einem Nebenpunkt – voll mit dem Kurzgutachten Meinrad Gnädinger "Auslegung Rahmenkredit für Käufe von Liegenschaften" deckt:

- Der Rahmenkredit ermöglicht dem Stadtrat rasches Handeln zum Sichern von Landreserven und von Liegenschaften, die für die Stadt für einen der im Kreditbeschluss aufgeführten Zwecke wichtig sind.
- Die zulässigen Zwecke sind:
 - Beschaffung von Grundstücken und Liegenschaften als **Landreserve zur Abgabe im Baurecht** (Wirtschaftsförderung);
 - Beschaffung von Grundstücken und Liegenschaften als **Landreserve zur Sicherstellung eigener Bedürfnisse**;
 - Beschaffung von Grundstücken und Liegenschaften als **Landreserve zum Zwecke des sozialen Wohnungsbaus** (bzw. nach heutiger Terminologie: **des gemeinnützigen Wohnungsbaus**) und des **Baus von Alterswohnungen**.

- Es geht immer nur um die **(vorsorgliche) Sicherung des Landes und der Liegenschaften**. Sollen sie **auf Dauer** einem neuen Zweck zugeführt werden, braucht dies einen kompetenzgemässen Beschluss des zuständigen Organs (je nach Land- und Liegenschaftswert Stadtrat, Grosse Stadtrat und Volk). Beispiel: Ein Quartier entwickelt sich schnell, die Kinderzahl nimmt stark zu, die Platzverhältnisse in den bestehenden Schulhäusern genügen nicht mehr. Hier kann der Stadtrat gestützt auf den Rahmenkredit das ans bestehende Schulhaus angrenzende freie Land kaufen. Um dort dann aber ein Schulhaus bauen zu können, braucht es nicht nur den Kredit für die reinen Baukosten, sondern mit der Abstimmung über den Schulhausbau muss gleichzeitig auch die Überführung des als Reserve gekauften Landes ins Verwaltungsvermögen den Stimmberechtigten zum Entscheid vorgelegt werden.
- Gleiches gilt auch im Zusammenhang mit dem Erwerb von Liegenschaften des sozialen und gemeinnützigen Wohnungsbaus. Der Stadtrat kann sie vorsorglich kaufen, um sie der Spekulation zu entziehen. **Die Weiterverwendung muss dann aber kompetenzgemäss entschieden werden:**

Sie können

- (1.) im Baurecht abgegeben werden,
- (2.) an eine gemeinnützige Trägerschaft übertragen werden oder
- (3.) von der Stadt selbst vermietet werden.

1. Die **Abgabe im Baurecht** erfordert einen Beschluss des Grossen Stadtrates, der zudem dem fakultativen Referendum untersteht, wenn der Wert der auf dem Baurechtsland erstellten Gebäude 2 Mio. Franken übersteigt.

2. Die **Übertragung an eine neue gemeinnützige Trägerschaft** muss als Verkauf bewilligt werden (SR bis 1 Mio. Franken, GSR abschliessend bis 2 Mio. Franken, GSR mit fakultatивem Referendum bei einem Wert von über 2 Mio. Franken). Denkbar wäre bei einer Beteiligung der Stadt an der neuen Trägerschaft auch eine Sacheinlage. Sie müsste die Grundlage in einer (neuen) Verordnung oder einem Kreditbeschluss des GSR oder der Stimmberechtigten haben.

3. Will die Stadt die als Reserve gekauften Wohnbauten oder Grundstücke **auf Dauer selbst bewirtschaften** (Vermietung), so braucht sie eine gesetzliche Grundlage (z.B. in Form einer „Verordnung über die Bereitstellung von gemeinnützigem Wohnraum durch die Stadt“) (vgl. Kurzgutachten Gnädinger, Ziff. 2.4).


- Bei den aus dem Rahmenkredit gekauften beiden Genossenschaftssiedlungen Buchthalen und Sennenwiese war ursprünglich die Weitergabe an eine neue gemeinnützige Trägerschaft geplant (geprüft wurde unter anderem eine neue Wohnbaustiftung, wie sie in verschiedenen Schweizer Städten existieren). Dies kam in der Folge dann aber nicht zustande. Alternativprojekte sind noch in Prüfung. Der Stadtrat ist sich bewusst, dass jede Regelung, die auf eine Selbstbewirtschaftung oder eine Bewirtschaftung durch eine neue Trägerschaft mit Beteiligung der Stadt hinausläuft, eine gesetzliche Grundlage oder einen kompetenzgemässen Beschluss des Parlamentes oder der Stimmberechtigten braucht.

Abschliessend noch der Hinweis auf den Punkt, in dem der Rechtsdienst eine Ergänzung zum Gutachten Gnädinger anzubringen hat (mit Meinrad Gnädinger besprochen): Das Erfordernis der gesetzlichen Grundlage für eine Eigenbewirtschaftung von aus dem Rahmenkredit gekauften gemeinnützigem Wohnraum gilt für die **auf Dauer ausgerichtete** Nutzung.

Lässt sich eine definitive Regelung nicht sofort realisieren, so ist eine vorübergehende Eigenvermietung zulässig und aufgrund des Finanzhaushaltsgesetzes sogar geboten, ist doch die öffentliche Hand gehalten, ihr Finanzvermögen möglichst wirtschaftlich einzusetzen. D.h. die Wohnungen in den Siedlungen Buchthalen und Sennenwiese können bis zu einer definitiven Neuregelung weiterhin vermietet werden. Allerdings darf dies nicht zu einem Dauerzustand werden; auch darf durch die Art der Zwischennutzung der Wert der Liegenschaften - z.B. im Hinblick auf einen allfälligen späteren Verkauf - nicht beeinträchtigt werden.

Freundliche Grüsse

STADTKANZLEI
Rechtsdienst



Christian Schneider
Stadtschreiber

Tel. +41 52 632 52 21
christian.schneider@stsh.ch