

## STADTRAT

Stadthaus  
Postfach 1000  
8200 Schaffhausen  
T + 41 52 632 51 11  
[www.stadt-schaffhausen.ch](http://www.stadt-schaffhausen.ch)

An den  
Grossen Stadtrat  
8200 Schaffhausen

Vorlage des Stadtrates vom 28. November 2023

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

Sehr geehrter Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet dem Grossen Stadtrat die Vorlage zum Gegenvorschlag zur «Volksinitiative zur Förderung des gemeinnützigen Wohnraums (Wohnrauminitiative)».



## 1. Zusammenfassung

Der Stadtrat legt dem Grossen Stadtrat auftragsgemäss und fristgerecht einen Gegenvorschlag zur Wohnrauminitiative vor.

Am 21. Oktober 2020 hatte die Alternative Liste die «Volksinitiative zur Förderung des gemeinnützigen Wohnraums (Wohnrauminitiative)» mit 621 gültigen Unterschriften eingereicht. Der Grosse Stadtrat beschloss am 23. August 2022, den Stadtrat mit der Ausarbeitung eines Gegenvorschlages zu beauftragen.

Der Gegenvorschlag nimmt die Forderung nach einer noch besseren Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus auf, definiert konkrete und verbindliche Massnahmen, kommt aber gleichzeitig ohne die einschränkenden Nachteile der Initiative aus.

Mit dem Gegenvorschlag wird die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus als Grundsatz und eines der Leitmotive des städtischen Handelns in der Verfassung stufengerecht verankert. Darüber hinaus wird eine neue Verordnung erlassen, in welcher die Viersäulenstrategie weiterentwickelt und verbindlich festgehalten wird. Neu wird für Landabgaben durch die Stadt folgendes langfristiges Ziel festgehalten: Mindestens 50% der Wohneinheiten, die durch die Abgabe von geeigneten Grundstücken und Gebäuden entstehen bzw. erhalten bleiben, sollen durch gemeinnützige Träger gehalten werden. Über die Zielerreichung hat der Stadtrat künftig jährlich im Rahmen des Verwaltungsberichtes Rechenschaft abzulegen.

Die Initiative lehnt der Stadtrat ab. 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 sollen bei allen Baurechtsvergaben gemeinnützige Träger anderen Bewerbern vorgezogen werden. Anders als die Initianten ist der Stadtrat der Meinung, dass im Rahmen einer ausgewogenen Wohnraumentwicklung alle Wohnbauträger wichtig sind, nicht nur der gemeinnützige Wohnungsbau. Zudem beurteilt der Stadtrat die mit der Initiative geforderten Einschränkungen beim Verkauf von Grundstücken und die generelle Bevorzugung gemeinnütziger Träger bei Baurechtsvergaben als Hindernis für die Entwicklung der Stadt.

Die Eckwerte des Gegenvorschlages wurden in der Arbeitsgruppe für gemeinnützigen Wohnungsbau vorgestellt und reflektiert. Die Rückmeldungen sind in den Entwurf eingeflossen.

## Inhalt

<b>1.</b>	<b>Zusammenfassung</b> .....	<b>2</b>
<b>2.</b>	<b>Ausgangslage</b> .....	<b>4</b>
2.1	Vorgeschichte .....	4
2.2	Immobilien- und Bodenpolitik der Stadt Schaffhausen .....	4
2.3	Instrumente für die aktive Boden- und Immobilienpolitik .....	5
2.4	Anteil gemeinnütziger Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand .....	5
2.5	Vier-Säulen-Strategie zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus.....	6
2.6	Erfolge in der Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus.....	7
<b>3.</b>	<b>Volksinitiative</b> .....	<b>8</b>
3.1	Wortlaut der Initiative .....	8
3.2	Ziele der Initiative.....	8
<b>4.</b>	<b>Gegenvorschlag</b> .....	<b>9</b>
4.1	Ergänzung des Programmartikels in der Stadtverfassung .....	9
4.2	Neue Verordnung zur Förderung des Gemeinnützigen Wohnungsbaus.....	10
4.2.1	Art. 1 (Grundsätze und Ziele) .....	11
4.2.2	Art. 2 (Vorzugskonditionen bei Baurechten) .....	11
4.2.3	Art. 3 (Bevorzugung gemeinnütziger Wohnbauträger bei der Abgabe von Grundstücken).....	12
4.2.4	Art. 4 (regelmässiger Austausch) .....	12
4.2.5	Art. 5 (Vermittlung).....	13
4.2.6	Art. 6 (Berichterstattung).....	13
4.2.7	Art. 7 (Inkrafttreten).....	13
<b>5.</b>	<b>Würdigung</b> .....	<b>14</b>
	<b>Anträge:</b> .....	<b>15</b>

## 2. Ausgangslage

### 2.1 Vorgeschichte

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

Der Stadtrat verabschiedete am 16. März 2021 eine Vorlage<sup>1</sup> an den Grossen Stadtrat, in welcher er beantragte, der Initiative einen Gegenvorschlag gegenüberzustellen.

Der Grosse Stadtrat folgte mit Beschluss vom 22. August 2022<sup>2</sup> dem Antrag des Stadtrates und beauftragte diesen, einen Gegenvorschlag auszuarbeiten. 25 Ratsmitglieder stimmten für einen Gegenvorschlag, 8 dagegen und 4 enthielten sich der Stimme.

### 2.2 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 sieben Jahre**

Nr.	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	Varianteabstimmung 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

Zur städtischen Immobilienpolitik in der Altstadt wurde zudem am 12. Mai 2023 von der SP Stadt Schaffhausen die sogenannte «Altstadt-Initiative» eingereicht. Die Behandlung dieser Vorlage<sup>3</sup> im Grossen Stadtrat erfolgt losgelöst von der vorliegenden Initiative.

<sup>1</sup> Vgl. Vorlage des Stadtrates vom 16.03.2021 betreffend Botschaft zur Volksinitiative zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus (Wohnrauminitiative)

<sup>2</sup> Vgl. Protokoll des Grossen Stadtrates vom 22.08.2022

<sup>3</sup> Vgl. Botschaft zur «Volksinitiative für eine attraktive Altstadt» vom 07.11.2023

Darüber hinaus wurden zahlreiche parlamentarische Vorstösse eingereicht.

### **2.3 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

### **2.4 Anteil gemeinnütziger Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand**

Es gibt 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.

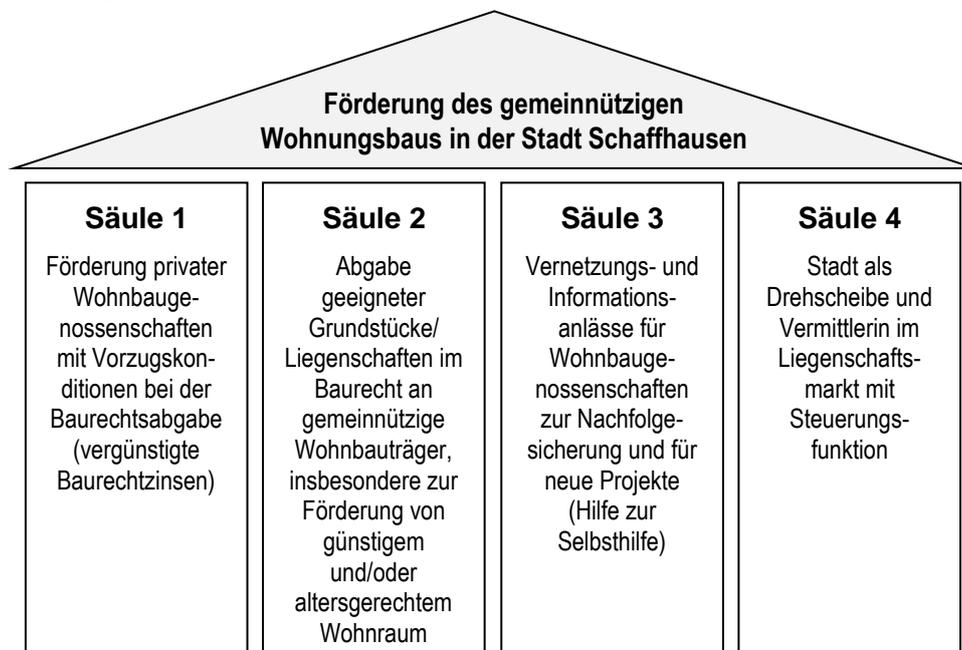
Nach Einschätzungen des Regionalverbandes beträgt der Bestand an genossenschaftlichen Wohnungen auf Stadtgebiet aktuell ca. 1'100. Die Entwicklung von 2015 bis 2025 (geplant) wird auf 200 Wohnungen geschätzt. Dieses Wachstum von rund 15% in 10 Jahren wird als erfreulich eingestuft. Die Förderaktivitäten der Stadt und des Regionalverbandes tragen Früchte.

Gleichzeitig dürfte indes der übrige Wohnungsbestand in der gleichen Zeitspanne — insbesondere aufgrund der Grossprojekte im Mühlental — ähnlich stark gewachsen sein, wodurch der relative Anteil gemeinnütziger Wohnungen am Gesamtbestand sich wahrscheinlich unwesentlich verändert hat.

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

Im Rahmen der Vorlage «Strategie zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus»<sup>4</sup> formulierte der Stadtrat die Vier-Säulen-Strategie:

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



Diese Strategie wurde seither erfolgreich umgesetzt (vgl. Kap. 0).

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

## **2.6 Erfolge in der Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus**

In den vergangenen fünf Jahren konnten basierend auf der Vier-Säulen-Strategie (vgl. Kap. 0) folgende konkrete Fortschritte im Ausbau des gemeinnützigen Wohnungsbaus erzielt werden:

- Abgabe von 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 Schlösliweg 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
- Abgabe des Oberhauses im Rahmen eines einfach gehaltenen Wettbewerbes an die Genossenschaft Eins zur Entwicklung der Liegenschaft
- Baurechtserneuerung (geplant) mit der Logis Suisse für einen Ergänzungsneubau an der Furkastrasse.

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

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;

zieht die Stadt Schaffhausen gemeinnützige Wohnbauträger bei der Vergabe von Grundstücken im Baurecht anderen Bewerbern vor.

b) ausdrücklich vorbehalten bleiben

der Verkauf von Grundstücken und Gebäuden an gemeinnützige Wohnbauträger;

vom Grossen Stadtrat aufgrund eines überwiegenden öffentlichen Interesses bewilligte und dem fakultativen Referendum unterworfenen Ausnahmen;

Tauschgeschäfte von Grundstücken und Gebäuden;

Verkäufe unterhalb der Wesentlichkeitsgrenze.

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

#### 3.2 Ziele der Initiative

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

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

Inhaltlich ist der Initiativtext in zwei Teile gegliedert. Im ersten Teil wird das übergeordnete Ziel in allgemeiner Weise formuliert und prinzipiell statuiert (Abs. 1). Der zweite Teil (Abs. 2-4) gibt wiederum Auskunft darüber, wie das übergeordnete Ziel erreicht und das generelle Anliegen umgesetzt werden soll. Es handelt sich daher gewissermassen um Ausführungsbestimmungen mit Vollzugscharakter.

#### 4. **Gegenvorschlag**

Entsprechend dem Auftrag des Grossen Stadtrats hat der Stadtrat einen Gegenvorschlag ausgearbeitet. Dieser nimmt das Ziel der Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus auf, wobei jedoch die Nachteile der Initiative vermieden werden (unverhältnismässige Einschränkung der Immobilienpolitik).

Formell besteht der Gegenvorschlag aus

- ❶ einem programmatisch gehaltenen Verfassungsartikel mit dem Ziel der Förderung des gemeinnützigen Wohnbaus und
- ❷ einer neuen Verordnung, in welcher die Massnahmen zur Umsetzung festgehalten sind.

Die Eckwerte des Gegenvorschlages wurden in der Arbeitsgruppe für gemeinnützigen Wohnungsbau vorgestellt und reflektiert. Die Rückmeldungen sind in den Entwurf eingeflossen.

##### 4.1 **Ergänzung des Programmartikels in der Stadtverfassung**

In Art. 2 der Stadtverfassung sind die wichtigsten Entwicklungsziele der Stadt in einem Programmartikel aufgeführt. In Abs. 2 sind dabei einzelne, wichtige Elemente in einer Liste aufgeführt.

Im Rahmen des Gegenvorschlages wird beantragt, diese Liste mit einem neuen Eintrag zu ergänzen:

Der revidierte Art. 2 hätte demnach folgenden Wortlaut:

##### **Art. 2**

<sup>1</sup> In Verantwortung für die heutigen und zukünftigen Generationen ist die Stadt einer ökologisch, wirtschaftlich und sozial nachhaltigen Entwicklung verpflichtet.

<sup>2</sup> 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.**

Anstatt eine neue Verfassungsbestimmung zu schaffen, wird das Kernanliegen, welches die Wohnrauminitiative verfolgt, in die bestehende Systematik der Stadtverfassung integriert und mit einem vergleichbaren Detaillierungsgrad passend verortet. Somit wird der erste Teil des Initiativtextes, welcher aufgrund seiner universellen Geltung tatsächlich Verfassungsrang genießt, im Sinne der Initianten auf oberster Rechtsstufe verankert.

#### **4.2 Neue Verordnung zur Förderung des Gemeinnützigen Wohnungsbaus**

Ergänzend zur Anpassung in der Verfassung soll im Rahmen des Gegenvorschlages eine neue Verordnung erlassen werden, in welcher die konkreten Massnahmen verbindlich festgehalten werden. Der zweite Teil des Initiativtextes, welcher wie ausgeführt eher ausführenden und vollziehenden Charakter hat, soll auf Verordnungsstufe geregelt werden. Einerseits wird dadurch die Stufengerechtigkeit in Bezug auf die Vollzugsbestimmungen gewährleistet. Die Verfassung soll nicht mit Detailnormen zur konkreten Umsetzung belastet werden. Andererseits bietet das die Möglichkeit, besser und flexibler auf sich ändernde Rahmenbedingungen zu reagieren, da Änderungen auf Verordnungsstufe weniger schwerfällig sind als Verfassungsänderungen und schneller realisiert werden können.

Die neue Verordnung hat folgenden Wortlaut:

RSS 700.8

##### **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)**

<sup>1</sup> Die Stadt fördert den gemeinnützigen Wohnungsbau in der Stadt Schaffhausen mit dem Ziel, den Anteil gemeinnütziger Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand zu erhöhen.

<sup>2</sup> 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 )**

<sup>1</sup> Bei der Abgabe von städtischen Grundstücken und Gebäuden im Baurecht, die für den Wohnungsbau geeignet sind, werden gemeinnützige Träger bevorzugt. Als grundsätzlich geeignet gelten Grundstücke und Gebäude, wenn sie mindestens 10 Wohneinheiten enthalten und zu einem wesentlichen Teil für Wohnen genutzt werden.

<sup>2</sup> Langfristig sollen mindestens 50% der Wohneinheiten, die durch die Abgabe von städtischen Grundstücken und Gebäuden entstehen bzw. erhalten bleiben, durch gemeinnützige Träger gehalten werden.

### **Art. 4 (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 (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.

Im nachfolgenden Unterkapitel werden die einzelnen Artikel erläutert.

#### 4.2.1 Art. 1 (Grundsätze und Ziele)

In dieser einleitenden Zweckbestimmung wird die verfassungsrechtlich statuierte allgemeine Zielsetzung zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus nochmals bekräftigt und der Geltungsbereich der Verordnung definiert. Ferner wird auf die geltende Kompetenzordnung für Land- und Immobiliengeschäfte verwiesen, die im Gegensatz zur Initiative uneingeschränkt Geltung hat.

#### 4.2.2 Art. 2 (Vorzugskonditionen bei Baurechten)

Die heutige Usanz, wonach gemeinnützige Wohnbauträger einen Rabatt auf den Baurechtzins und andere Vorzugskonditionen auf von der Stadt vergebenen Baurechten erhalten, wird im Grundsatz auf Verordnungsebene festgehalten. Dies führt zu einer gesteigerten Verbindlichkeit dieser Praxis, da sie von nun an gesetzgeberisch kodifiziert wird.

Einige der Vorzugskonditionen sind auch in den Richtlinien zur Vergabe von Baurechten (RSS 700.4) festgehalten. Weitere Vorzugs- und Spezialkonditionen werden in den allgemeinen Baurechtsbedingungen statuiert.

#### 4.2.3 Art. 3 (Bevorzugung gemeinnütziger Wohnbauträger bei der Abgabe von Grundstücken)

Die in der Viersäulenstrategie festgehaltene bevorzugte Abgabe von geeigneten Grundstücken an gemeinnützige Wohnbauträger wird in Abs. 1 auf Verordnungsstufe festgehalten. Als grundsätzlich geeignet gelten Grundstücke, wenn sie mindestens zehn Wohneinheiten enthalten und die Liegenschaft zum wesentlichen Teil für Wohnen genutzt wird. Letzteres ergibt sich auch aus der Finanzierungsmöglichkeit mit Mitteln aus dem «Fonds de roulement», für welchen ein maximaler Gewerbesteueranteil von 20% gilt.

Begründete Abweichungen sollen möglich sein. Zum Beispiel soll die Stadt weiterhin Abgaben von Grundstücken mit einem bestimmten Entwicklungsziel in Zusammenarbeit mit nicht-gemeinnützigen Dritten vollziehen können. Dies ist dann der Fall, wenn verschiedene Nutzungen mit unterschiedlicher Rentabilitätsersparungen angestrebt werden und eine Querfinanzierung nötig ist. Querfinanzierungen sind mit dem Prinzip der Kostenmiete nicht vereinbar. Ein Beispiel für eine solche Abgabe stellt der Finanzliegenschaftenteil des Stadthausgeviertes mit einer gemischten Nutzung (Wohnungen, Gewerbe, Gastronomie) dar. Auf eine Eingrenzung nach Zonen, wie dies die Initiative in problematischer Weise verlangt, wird bewusst verzichtet.

Um der Massnahme zusätzliche Verbindlichkeit zu geben und die Forderung nach messbaren Zielen zu berücksichtigen, schlägt der Stadtrat vor, in Abs. 2 zusätzlich ein langfristiges Ziel festzuschreiben. Langfristig sollen mindestens 50% der Wohneinheiten, die durch die Abgabe von Grundstücken und Gebäuden gemäss Abs. 1 entstehen bzw. erhalten bleiben, durch gemeinnützige Träger gehalten werden.

Das Ziel wird bei 50% festgelegt, damit

- a) weiterhin Grundstücke und Liegenschaften, welche für den gemeinnützigen Wohnungsbau (u.a. aufgrund ihrer Grösse oder ihrem geringen Wohnungsanteil) nicht geeignet sind, an nicht-gemeinnützige Träger abgegeben werden können und
- b) situationsspezifische Entwicklungen weiterhin möglich bleiben. Beispiel für eine solche Entwicklung ist das Stadthausgeviert (siehe oben).

Das Ziel soll langfristig erreicht werden, wodurch bei konkreten Projekten ein genügender Handlungsspielraum für situationsspezifische Lösungen bleibt.

#### 4.2.4 Art. 4 (regelmässiger Austausch)

Der mit der Viersäulenstrategie eingeführte, regelmässige Austausch in Form einer Arbeitsgruppe wird in der Verordnung verbindlich festgehalten. Die Arbeitsgruppe wird vom für die Immobilien zuständigen

Finanzreferat geleitet. Neben den Immobilien werden weitere städtische Stellen bei Bedarf hinzugezogen. Der Austausch in der Arbeitsgruppe, in welcher auch Vertreterinnen und Vertreter des Regionalverbandes der gemeinnützigen Wohnbauträger Einsitz nehmen, hat sich bewährt und wird von allen Arbeitsgruppenmitgliedern geschätzt.

Die Stadt wird über aktuelle Entwicklungen frühzeitig informiert und kann bei Bedarf rechtzeitig reagieren. Zudem können sich aus der Arbeitsgruppe wichtige Informationen für künftige Arealentwicklungen ergeben. In der Vergangenheit konnte der Prozess für Landabgaben in guter Zusammenarbeit optimiert werden.

#### 4.2.5 Art. 5 (Vermittlung)

Die mit der Viersäulenstrategie definierte Drehscheiben- und Vermittlerfunktion der Stadt wird auf Verordnungsstufe festgehalten und erhält dadurch eine höhere politische Legitimation.

Dazu kann die Stadt kurzfristig unter Anwendung des Rahmenkredites für Land- und Liegenschaftenerwerb Grundstücke und Gebäude übernehmen und sie im Rahmen eines Wettbewerbsverfahrens und unter Wahrung der für die Wohnbaugenossenschaften wichtigen Fristen wieder gezielt im Baurecht abgeben.

Ein solches Vorgehen hat die Stadt bei den Liegenschaften der heutigen «Neuen Wohnbaugenossenschaft» (NWGS) angewendet.

#### 4.2.6 Art. 6 (Berichterstattung)

Um den Erfolg der Förderung nachverfolgen zu können und dem Thema nachhaltig das nötige Gewicht zu geben, wird in der Verordnung festgehalten, dass eine jährliche Berichterstattung zu erfolgen hat. Da dies im Rahmen des jährlichen Verwaltungsberichtes geschehen kann, ist dies mit einem überschaubaren Aufwand und ohne separate Beratung in den politischen Gremien möglich.

#### 4.2.7 Art. 7 (Inkrafttreten)

Der Stadtrat bestimmt das Inkrafttreten.

Die Verordnung tritt nur in Kraft, wenn der Gegenvorschlag von der Stimmbevölkerung angenommen wird oder dem Gegenvorschlag in der Stichfrage den Vorzug gegeben wird.

## 5. Würdigung

Der Stadtrat beantragt, den Gegenvorschlag mit der Empfehlung auf Zustimmung den Stimmberechtigten vorzulegen. Die Initiative empfiehlt er abzulehnen.

Der Gegenvorschlag nimmt die Forderung nach einer noch besseren Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus auf, definiert konkrete und verbindliche Massnahmen und verzichtet gleichzeitig auf die einschränkenden Nachteile der Initiative.

Mit dem Gegenvorschlag wird die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus als Grundsatz in der Verfassung stufengerecht verankert. Ebenfalls Teil des Gegenvorschlages ist eine neue Verordnung, in welcher die Viersäulenstrategie weiterentwickelt und verbindlich festgehalten wird. Neu wird für Landabgaben durch die Stadt folgendes, langfristiges Ziel festgehalten: Mindestens 50% der Wohneinheiten, die durch die Abgabe von geeigneten Grundstücken und Gebäuden entstehen bzw. erhalten bleiben, sollen durch gemeinnützige Träger gehalten werden. Über die Zielerreichung hat der Stadtrat künftig jährlich im Rahmen des Verwaltungsberichtes Rechenschaft abzulegen.

Anders als die Initianten ist der Stadtrat der Meinung, dass im Rahmen einer ausgewogenen Wohnraumentwicklung alle Wohnbauträger wichtig sind, nicht nur der gemeinnützige Wohnungsbau. Zudem beurteilt der Stadtrat die mit der Initiative geforderten Einschränkungen beim Verkauf von Grundstücken und die generelle Bevorzugung gemeinnütziger Träger bei Baurechtsvergaben als 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 Unternehmenssteuerreformen künftig noch wichtiger. Im Gegensatz zur Initiative bleibt mit dem Gegenvorschlag der nötige Handlungsspielraum erhalten.

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen stellt Ihnen der Stadtrat folgende

**Anträge:**

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)».
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)

<sup>1</sup> In Verantwortung für die heutigen und zukünftigen Generationen ist die Stadt einer ökologisch, wirtschaftlich und sozial nachhaltigen Entwicklung verpflichtet.

<sup>2</sup> 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;

***j) fördert sie den gemeinnützigen Wohnungsbau.***

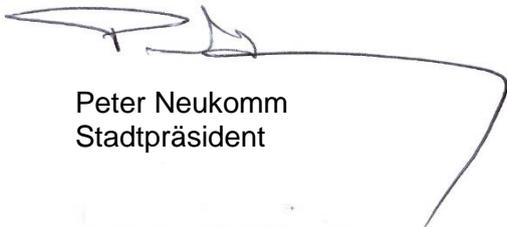
- Die «Verordnung zur Förderung des gemeinnützigen Wohnbaus» gemäss Beilage (RSS 700.8) wird vom Grossen Stadtrat genehmigt und verabschiedet.

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

4. 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.

Freundliche Grüsse

IM NAMEN DES STADTRATES

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'P. Neukomm', with a long horizontal stroke extending to the right.

Peter Neukomm  
Stadtpräsident

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'S. Keller', written in a cursive style.

Stephanie Keller  
Stadtschreiberin i. V.

Beilage: Entwurf der «Verordnung zur Förderung des gemeinnützigen Wohnbaus» (RSS 780.1)