

WOHNRAUMSTRATEGIE DER STADT SCHAFFHAUSEN





«WIR BAUEN ATTRAKTIVEN WOHNRAUM»

PRÄAMBEL

Die Wohnraumentwicklung der Stadt Schaffhausen soll den folgenden übergeordneten Zielen Rechnung tragen:

1. Ökonomische Nachhaltigkeit

Die Stellung von Stadt, Kanton und Region Schaffhausen wird in wirtschaftlicher und politischer Hinsicht durch ein moderates und sozial verträgliches Bevölkerungswachstum gestärkt. Dadurch können Steuersubstrat und so die Finanzierung der Infrastruktur und des Service Public sichergestellt werden. Mit gezielten Abgaben von Grundstücken an Unternehmen können Firmen angesiedelt und Arbeitsplätze geschaffen werden.

2. Soziale Nachhaltigkeit

Das Wohnraumangebot umfasst qualitativ guten Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen. Es bietet für alle Einwohnerinnen und Einwohner und auch für möglichst alle in Schaffhausen Beschäftigten geeigneten, finanziell tragbaren Wohnraum mit bedarfsgerechter Infrastruktur. Die Durchmischung in den Quartieren wird durch die Förderung von gemeinnützigen Bauträgern und durch Aufwertungsmassnahmen in den Quartieren sichergestellt.

3. Ökologische Nachhaltigkeit

Die Zersiedlung des Umlandes wird durch eine Konzentration des Wohnens im Stadtgebiet (u.a. Verdichtung) eingedämmt; dadurch werden die Verkehrsflüsse vermindert und Grünräume und Erholungsgebiete erhalten. Grünflächen und Freiräume bieten den Menschen Erholungsräume.

EINLEITUNG

In der Orientierungsvorlage des Stadtrates vom 6. Juli 2010 formulierte der Stadtrat zehn Grundstrategien, um die langjährige Stagnation in der Bevölkerungsentwicklung zu überwinden. Diese Vorlage wurde vom Grossen Stadtrat am 25. Januar 2011 einstimmig zur Kenntnis genommen. In der Zwischenzeit hat in der Stadt Schaffhausen eine rege Bautätigkeit eingesetzt und die Bevölkerung nimmt kontinuierlich zu. Analog zur übrigen Schweiz findet auch in Schaffhausen eine engagierte und kontrovers geführte Diskussion über die *Notwendigkeit* (warum?), die *Intensität* (wie?) und die *geeigneten Örtlichkeiten* (wo?) einer baulichen Entwicklung statt. Ausserdem spielen *demographische Fragestellungen* und die *Preisentwicklung für den Wohnraum* eine zentrale Rolle. Diese neuen Aspekte will der Stadtrat berücksichtigen. Deshalb hat er



die zehn Grundstrategien von 2010 der neuen Situation angepasst, gleichzeitig auf fünf Punkte reduziert und präzisiert. Der Stadtrat steht weiterhin zu einer qualitätsorientierten, moderat ausgeprägten Wachstumsstrategie.

AUSGANGSLAGE

In den Legislaturschwerpunkten 2013 – 2016 formuliert der Schaffhauser Stadtrat zum Thema Wachstum folgendes:

Leitgedanke:

Qualität statt Quantität: Sorgfalt und Partizipation begleiten das Wachstum.

Ziele:

- 1.1 Das angestrebte moderate Wachstum orientiert sich an hohen Qualitätsansprüchen und Kriterien der Nachhaltigkeit. Die sorgfältige Entwicklung erfolgt im Dialog mit der Bevölkerung.
- 1.2 Schaffhausen hebt sich wohltuend von unpersönlichen Wohn- und Satellitenstädten ab.
- 1.3 Die Quartiere sind lebendig, durchmischt und sauber. Soziale und kulturelle Aktivitäten prägen ihre Identität und sorgen für ein attraktives Quartierleben.

Die Bevölkerungszahl in der Stadt Schaffhausen hat von über 38'000 (1970) auf 33'000 (2000) abgenommen. Seit 2000 ist sie wieder auf 35'800 angestiegen. Offensichtlich ist, dass es in Schaffhausen in allen Wohnsegmenten an Angeboten mangelt und die Entwicklung deshalb mehrheitlich in der Agglomeration stattfindet.

ZIELSETZUNGEN DER STRATEGIEANPASSUNG

- Das Bekenntnis zu einer moderaten und qualitativ guten Entwicklung bleibt mit einer Wachstumsrate von 0.5 – 1 Prozent steuer- und überprüfbar (Monitoring).
- Die angepasste Strategie nimmt skeptische Voten zum Wachstum auf. Der eingeleitete Prozess wird in Bezug auf Wachstumsfragen kritisch begleitet und weiter entwickelt.
- Die Vielfalt der Wohnstrukturen in den Quartieren wird betont. Sie schliesst auch ein Bekenntnis zu bezahlbarem Wohnraum mit ein.
- Eine ausgewogene soziale und demographische Durchmischung der Bevölkerungsstruktur wird angestrebt.
- Die Stadt leistet mit ihrem Wachstum nach innen einen anerkannten und wichtigen Beitrag gegen die Zersiedelung.
- Gepflegte Grün- und Freiräume tragen zur Wohnqualität in allen Quartieren bei.
- Über die Art der Abgabe von Liegenschaften (Baurecht oder Verkauf) entscheiden nachvollziehbare Kriterien (ausgerichtet auf die strategische Bedeutung), die in den Entwicklungsplänen der Wohnraumentwicklungsverlage berücksichtigt werden.

FINANZIERUNGSMODELL

Zwei Instrumente stehen der Stadt zur Verfügung, mit denen sie eine aktive Wohnraumentwicklung fördern kann: Zum einen der Rahmenkredit für Land- und Liegenschaftenerwerb und zum andern der Wohnraumentwicklungsfonds.



Der **Rahmenkredit für Land- und Liegenschaftenerwerb** vom 15. März 1998 (RSS 1050.7) gibt dem Stadtrat die Möglichkeit, innerhalb der Kreditgrenzen Grundstücke und Liegenschaften zu kaufen

- als Landreserve zur Abgabe im Baurecht (Wirtschaftsförderung),
- zur Sicherstellung eigener Bedürfnisse der Stadt sowie
- zum Zwecke des sozialen Wohnungsbaus und des Baus von Alterswohnungen.

Erträge aus Land- und Liegenschaftenverkäufen sowie von Beteiligungen an Immobilien werden dem **Rahmenkredit** gutgeschrieben. Ende 2013 wies der Rahmenkredit einen Bestand von gegen 30 Mio. Franken auf. Die Einnahmen sollen es der Stadt ermöglichen, eine aktive Landeserwerbspolitik zu verfolgen. Dadurch kann insbesondere die Erhaltung und Entstehung von qualitativ gutem, bezahlbarem Wohnraum für die heutigen und künftigen Einwohnerinnen und Einwohner und die Bereitstellung von Land für neue Arbeitsplätze oder öffentliche Bauten ermöglicht werden.

Mit dem **Wohnraumentwicklungsfonds** der Stadt Schaffhausen vom 18. September 2012 (RSS 4500.0) wird sichergestellt, dass künftige Einnahmen der Stadt aus Landverkäufen oder Baurechtsvergaben im Zusammenhang mit dem Projekt «Zukunft Stadtleben» zielgerichtet für Investitionen in die Infrastruktur und für Aufwertungsmassnahmen zugunsten der Wohnraumentwicklung der Stadt Schaffhausen eingesetzt werden.

Somit stehen zwei Instrumente mit unterschiedlichen Stossrichtungen zur Verfügung: Mit dem Rahmenkredit wird der Erwerb von Land ermöglicht, während der Wohnraumentwicklungsfonds der zielgerichteten Verwendung der Erträge aus Devestitionen wie z.B. Landverkäufen für Investitionen in die Infrastruktur und für Aufwertungsmassnahmen im Zusammenhang mit der Wohnraumentwicklung dient und keinen Einfluss auf die Laufende Rechnung hat.

Die beiden Instrumente stellen sicher, dass Erlöse aus allfälligen Verkäufen dem städtischen Vermögen erhalten bleiben.

FÜNF GRUNDSTRATEGIEN DER WOHNRAUMENTWICKLUNG

1. Aktive Baulandpolitik umsetzen

a) Abgabe von städtischem Bauland

- Städtisches Bau-, Industrie- und Gewerbeland wird zielgerichtet freigegeben.
- Strategisch wichtige Grundstücke werden im Baurecht abgegeben.
- Strategisch weniger wichtige Liegenschaften werden zur Aufnung des Rahmenkredits oder des Wohnraumentwicklungsfonds verkauft.
- Qualitative Vorgaben und Wettbewerbe unterstützen die Siedlungsentwicklung nach innen.
- Der Wohnraumentwicklungsfonds stellt sicher, dass die Erträge im Vermögen der Stadt bleiben.

b) Aktive Liegenschaftenpolitik

- Die Stadt erwirbt aus dem Rahmenkredit Liegenschaften zur Umsetzung strategischer Ziele.
- Die Stadt investiert aus dem Wohnraumentwicklungsfonds in öffentliche Infrastrukturen und Aufwertungen.
- Der gemeinnützige Wohnungsbau profitiert von städtischen Liegenschaftsangeboten.
- Die erfolgreiche Landabgabepolitik zur Förderung von Gewerbe und Industrie wird fortgesetzt.

«WIR WACHSEN GERNE IN SCHAFFHAUSEN AUF!»



c) Entwicklung von Industriebrachen

- Zentrumsnahe Industriebrachen sind für die Stadt bevorzugte Entwicklungsgebiete.
- Pragmatische und rasche Umzonungen ermöglichen neue, urban geprägte Wohngebiete.
- Richtpläne geben Entwicklungsschwerpunkte vor und erleichtern Planungsprozesse.
- Neue Instrumente, wie z.B. der Gestaltungsplan (kant. Baugesetz) optimieren den Einsatz der Landressourcen.

d) Einführung eines Erfolgsmonitorings

- Definition von überregional vergleichbaren Entwicklungskennzahlen
- Periodische Überprüfung der Wohnraum- und Arbeitsplatzentwicklung
- Quartierbezogenes Monitoring in Bezug auf Demographie und soziale Durchmischung
- Festhalten von internen und externen Wanderungssaldos

2. Förderung gemeinnütziger Wohnungsbau

a) Aufbau Stiftung für gemeinnützigen Wohnungsbau

- Die Stadt transferiert Teile ihres Wohnliegenschaftsportefeuilles in eine Stiftung.
- Die Politik der neuen Stiftung orientiert sich an bestehenden Erfolgsmodellen.
- Die Stiftung fördert bezahlbaren Wohnraum für alle Generationen.
- Die Stiftungsorgane orientieren sich an anerkannten Governance-Regeln.
- Stadt und Stiftung arbeiten mit bestehenden gemeinnützigen Wohnbauträgern zusammen.



b) Förderung von Projekten für Generationenwohnen

- Das Wohnangebot für ältere Menschen wird aktiv gefördert und deutlich erhöht.
- QDZs ermöglichen eine lange Autonomie und reduzieren den Altersheimbedarf.
- Die Stadt stellt eigene Landreserven gezielt für Generationenwohnprojekte zur Verfügung.
- Beratungsangebote für Wohneigentümer und institutionelle Wohnbauträger

3. Umnutzung städtischer Liegenschaften

a) Umnutzung städtischer Liegenschaften zu Wohnraum

- Konzentration der städtischen Verwaltung
- Abgabe der freigespielten Liegenschaften für Wohn- und Geschäftszwecke
- Abgabe im Baurecht, Verkauf oder Vermietung nach transparenten Kriterien

b) Umnutzung von öffentlichen Zonen

- Die (zu grossen) ZöBAG-Areale werden umgezont und für Wohnzwecke freigegeben.
- Landreservebedürfnisse für Schulbauten und andere öffentliche Einrichtungen werden anerkannt.

c) Vorausschauende Frei- und Grünraumplanung

- Die bestehenden Parkanlagen (Lindli, Promenade, Belair usw.) werden integral erhalten.
- Ein umfassendes Freiraumkonzept kompensiert die Verdichtungsmassnahmen.
- Das Freiraumkonzept berücksichtigt auch die privaten Park- und Gartenanlagen.
- Frei- und Grünräume werden als hochwertiges Schaffhauser Markenzeichen anerkannt.

4. Zusammenarbeit mit Dritten

a) Einbezug der Bevölkerung

- Sensibilisierung für gesamtstädtische Interessen
- Motivation zur Mitgestaltung einer Stadt mit hoher Lebensqualität
- Einbezug von quartierspezifischen Interessen mittels partizipativer Prozesse



b) Förderung von privaten Schlüsselprojekten

- Wichtige Infrastrukturen für Sport und Veranstaltungen werden gemeinsam entwickelt.
- Bei PPP-Modellen überlässt die Stadt den Betrieb Dritten via Leistungsvereinbarung.

c) Dialog mit privaten Grundeigentümern und Investoren

- Die Stadt steht im Dialog mit privaten Grundeigentümern und Investoren.
- Nicht genutzte Potenziale in bestehenden Bauzonen werden im Dialog deblockiert.
- Die Stadt unterstützt mit juristischen und städteplanerischen Kompetenzen und Begleitung.
- Die Stadt bietet Interessenten kurze Verfahrenswege und attraktive Planungshorizonte.

d) Kooperation mit Kanton

- Die Stadt arbeitet bei der RPG-Umsetzung mit dem Kanton zusammen.
- Gemeinsame Infrastrukturen und Betriebsmodelle werden umgesetzt.

5. Anpassung von Bauordnung und Zonenplan

a) Teilrevision der städtischen Bauordnung und der Zonenplanung

- Rasche Anpassung an Vorgaben Raumplanungsgesetz und kantonales Baugesetz sowie kantonale Richtplanung
- Besitzstandswahrung bzgl. Ausnützungsziffer bei Ersatzneubauten
- Anpassung und Harmonisierung der Ausnützungsziffern an überregionale Normwerte
- Weitere gesetzgeberische Anpassungen an Ziele Wohnraumstrategie

b) Berücksichtigung von Energievorgaben

- Die Stadt Schaffhausen strebt als Energiestadt weiterhin den «European Gold Award» an.
- Die künftige städtische Energiepolitik ist mit dem Kanton abgestimmt.

SCHLUSSBEMERKUNGEN

Die Stadt Schaffhausen hat aufgrund der wirtschaftlichen Stagnation zwischen 1985 und 2005 über 5'000 Einwohner verloren. Mit der Pensionierung der «Babyboom»-Jahrgänge 1946 bis 1960 wird sich die ungünstige demographische Entwicklung weiterhin akzentuieren. Die Stadt und Region Schaffhausen sind deshalb aus demografischen und volkswirtschaftlichen Gründen auf ein moderates Wachstum angewiesen, das sich an den übergeordneten Zielen der sozialen, ökologischen und ökonomischen Nachhaltigkeit orientiert.



STADT SCHAFFHAUSEN

CH-8201 Schaffhausen | T +41 52 632 51 11 | F +41 52 632 52 53 | stadtkanzlei.schaffhausen@stsh.ch | stadi-schaffhausen.ch