

Stadt kauft Land und Wohnhäuser

Für 14,5 Millionen Franken

kauft die Stadt mehrere Mehrfamilienhäuser von gefährdeten Wohnbaugenossenschaften sowie Land von den SBB – um bezahlbaren Wohnraum zu erhalten.

VON DANIEL JUNG

«Bezahlbarer Wohnraum soll zugunsten einer möglichst ausgewogenen sozialen und demografischen Durchmischung der Bevölkerung gefördert und erhalten bleiben.» Das schreibt der Schaffhauser Stadtrat in einer gestern versandten Medienmitteilung. Die Stadt hat insgesamt neun Mehrfamilienhäuser von zwei Wohnbaugenossenschaften übernommen und zugekagt, Land von den SBB zu erwerben.

Landkauf von den SBB

Die Eisenbahner-Baugenossenschaft Schaffhausen ist seit 1966 Baurechtsnehmerin einer Parzelle am Rothüsliweg, welche den SBB gehört. Sie hat das Grundstück mit sechs Mehrfamilienhäusern und einer Tiefgarage bebaut. Das Baurecht endet im Jahr 2056. Die SBB als Baurechtsgeberin wollen das Grundstück nun aber vorzeitig verkaufen. «Es ist leider die neue Unternehmensstrategie der SBB, dass sie sich auf ihr Kerngeschäft zurückziehen und in der ganzen Schweiz das Land, das sie an Wohnbaugenossenschaften vergeben haben, verkaufen wollen», erklärte Finanzreferent Peter Neukomm.

Daher habe die Genossenschaft die Stadt ersucht, die Parzelle zu erwerben. «Sie wollten nicht, dass das Grundstück auf den freien Markt gelangt», sagte Neukomm. Die Stadt habe zugesagt, weil das Geschäft dem in der städtischen Wohnraumstrategie definierten Ziel diene, bezahlbaren und gemeinnützigen Wohnraum zu erhalten.

Gemäss Schätzung des Amts für Grundstückschätzung des Kantons liegt der Landwert für die 5660 m² bei 2155000 Franken. Für die Stadt resultiere daraus ein jährlicher Baurechtszins von 48295 Franken.

Bedrohte Genossenschaften

Die Baugenossenschaften Sennenwiese und Buchthalen wollten ihre gut



Zwei Mehrfamilienhäuser der Baugenossenschaft Sennenwiese an der Sennerei-Strasse, welche nun der Stadt gehören.
Bild Selwyn Hoffmann

unterhaltenen Liegenschaften verkaufen. Beide Überbauungen stehen auf städtischen Grundstücken, die im Baurecht an die Genossenschaften vergeben sind. «Die beiden Baugenossenschaften sind in Auflösung begriffen», sagte Neukomm. In beiden Fällen seien Nachfolgeprobleme der entscheidende Faktor gewesen. Daher fragten die Genossenschaften die Stadt, ob sie die Liegenschaften kaufen würde. Ansonsten wären die Häuser auf dem Markt angeboten worden.

Die Stadt, die als Baurechtsgeberin sowieso ein Vorkaufsrecht hätte, will den gemeinnützigen Charakter der Überbauungen erhalten. Daher hat der Stadtrat per Ende Juni beide Überbauungen gekauft. Von der Baugenossenschaft Sennenwiese wurden sechs Mehrfamilienhäuser à je sechs Wohnungen mit Autoeinstellhalle übernommen. An dieser Wohnbaugenossenschaft war die Stadt dank eines frühe-

ren Darlehens bereits mit 69 Prozent beteiligt. Von der Baugenossenschaft Buchthalen hat man drei Mehrfamilienhäuser à zweimal je acht Wohnungen und einmal zwölf Wohnungen mit Autoeinstellhalle gekauft. Der Kaufpreis für die beiden Liegenschaften liegt bei 6601000 und bei 5705000 Franken. Die künftigen Mietzinseinnahmen für die Stadt belaufen sich auf 444108 und 392844 Franken.

Die Käufe der Liegenschaften und des Lands von den SBB werden über den Rahmenkredit für Land- und Liegenschaftenerwerb finanziert, über den der Stadtrat in eigener Kompetenz verfügen kann.

Stiftung im Fokus

Gegenwärtig werden geeignete Formen einer separaten öffentlich-rechtlichen Trägerschaft geprüft, in welche die Stadt die Liegenschaften einbringen könnte. Eine entsprechende Vor-

Baurechtsvergabe

Vertrag Bei einer Baurechtsvergabe «vermietet» ein Landbesitzer – etwa die Stadt Schaffhausen oder die SBB – einer anderen Partei Bauland. Die Dauer, die Höhe der Baurechtszinsen und weitere Bedingungen werden im Baurechtsvertrag festgehalten.

Kein Verkauf Ein Vorteil für die Baurechtsnehmer liegt in den geringeren Kosten, die zur Bauzeit anfallen, wenn das Grundstück nicht gekauft werden muss. Für den Baurechtsgeber liegt ein Vorteil darin, dass das Land langfristig im Besitz bleibt.

Liegenschaftspolitik Baurechtsvergaben werden oft zur Förderung von bestimmten Projekten eingesetzt, etwa für Gewerbebauten oder den gemeinnützigen Wohnbau.

lage dazu soll nach den Sommerferien dem Grossen Stadtrat unterbreitet werden. Dabei steht die Gründung einer Stiftung im Vordergrund, wie der Finanzreferent erklärte. Dieses Modell werde bereits in vielen Schweizer Städten praktiziert. Die Liegenschaften sollen nicht ins Finanzvermögen der Stadt übernommen werden, damit die Kosten des Unterhalts den städtischen Haushalt nicht belasten. Zusätzlich gebe es für eine solche Stiftung besonders attraktive Möglichkeiten, sich über Banken und über zinslose Darlehen beim Bund zu refinanzieren. «Das müssen wir ausnützen», sagte Neukomm, «und so die Stadt entlasten.»

Nachfolgeproblem wie in Vereinen

Sind private Wohnbaugenossenschaften heute ein Auslaufmodell? «Ich denke nicht, dass das Modell am Ende ist», sagte Neukomm. Er hoffe, dass in anderen Fällen auch jüngere Leute die Verantwortung übernehmen werden. Nachfolgeprobleme seien derzeit ja nicht nur bei Wohnbaugenossenschaften aktuell, sondern im ganzen Vereinsleben verbreitet. «Man findet oft zu wenig Leute, die sich ehrenamtlich engagieren wollen», sagte Neukomm. Bei vielen Wohnbaugenossenschaften seien die Gründergenerationen inzwischen in einem Alter, in dem sie die Leitung gerne abgeben würden.