

STADTRAT

Stadthaus
Postfach 1000
CH-8201 Schaffhausen
T + 41 52 632 51 11
F + 41 52 632 52 53
www.stadt-schaffhausen.ch

Stadtrat

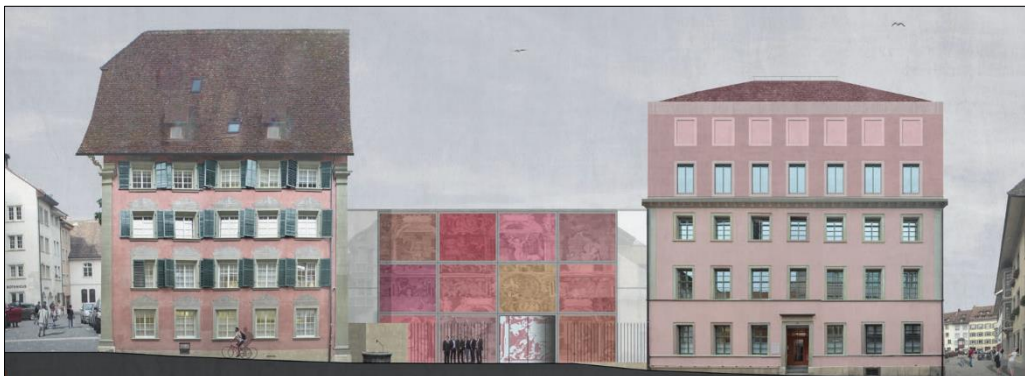
An den
Grossen Stadtrat
8200 Schaffhausen

Vorlage des Stadtrats vom 15. Januar 2019

Entwicklung Stadthausgeviert

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen eine Vorlage für die Entwicklung des Stadthausgeviertes. Mit der Vorlage wird ein Investitionskredit für den Verwaltungsneubau sowie die Sanierung der Verwaltungsliegenschaften «Stadthaus» und «Eckstein» beantragt. Weiter wird mit der Vorlage beantragt, die Liegenschaften im nördlichen Teil des Stadthausgeviertes mit Vorgaben im Baurecht abzugeben.



1. Zusammenfassung

Der Stadtrat legt dem Grossen Stadtrat eine Vorlage zur Entwicklung des Stadthausgevierts vor. Im südlichen Teil sollen die bestehenden Verwaltungsliegenschaften «Stadthaus» und «Eckstein» saniert und mit einem Verwaltungsneubau verbunden werden. Dafür wird ein Investitionskredit von 23.1 Mio. Franken beantragt. Im nördlichen Teil sollen Wohnungen und Raum für Gewerbe und Gastronomie entstehen. Dazu ist vorgesehen, diesen im Baurecht abzugeben.

1.1 Ausgangslage und Ziele

Das Stadthausgeviert im Herzen der Schaffhauser Altstadt ist seit hundert Jahren im Eigentum der Stadt. Im Nordteil besteht dringender Sanierungsbedarf, einige Gebäude sind einsturzgefährdet.

Die 2016 vom Grossen Stadtrat genehmigte Sanierungsstrategie verfolgt folgende Ziele:

- Zusammenführung der heute auf verschiedene Altstadtliegenschaften verteilten Stadtverwaltung im Stadthausgeviert
- Schaffung einer zentralen, bürgerfreundlichen Anlaufstelle für alle Verwaltungsgeschäfte
- Belebung des Altstadtquartiers
- Stoppen des Wertzerfalls

1.2 Sanierung und Ergänzung Verwaltungsliegenschaften

Mit dieser Vorlage beantragt der Stadtrat einen Investitionskredit über 23.1 Mio. Franken für den Verwaltungsneubau und die Sanierung der Liegenschaften «Stadthaus» und «Eckstein». Im Verwaltungsneubau entsteht ein einladender Eingangsbereich mit zentralem Empfangsschalter. Die Liegenschaft «Eckstein» wird um zwei Etagen aufgestockt.

Der Neubau, die Aufstockung und die Verbindung der Gebäude erlaubt die angestrebte Zusammenführung der Kernverwaltung an einem Ort mit zeitgemässen Büros. Es wird Platz für rund 165 Arbeitsplätze geschaffen.

Das Projekt wurde in enger Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege entwickelt und von der Stadtbildkommission gutgeheissen. Die Liegenschaften werden mit einer Grundwasser-Wärmepumpe mit Wärme und Kälte versorgt, damit die gesetzlichen Anforderungen zum Energiestandard erreicht werden können.

Der Abschluss der Bauarbeiten und der Bezug durch die Stadtverwaltung sind im Jahr 2024 geplant.

1.3 Entwicklung des Nordteils im Baurecht

Bestandteil dieser Vorlage ist auch die Baurechtsabgabe des Nordteils. Die Gebäude im nördlichen Teil des Stadthausgevierts sollen mit neuem Leben erfüllt werden. Das Vorprojekt beinhaltet 13 moderne Wohnungen mit Altstadtflair, drei Büros oder Praxen, vier Läden, einen Weinkeller, ein Café oder eine Weinbar und ein Restaurant. In der Mitte des Gevierts entsteht ein öffentlich zugänglicher Klostergarten, der vom angrenzenden Café und auch für Hochzeitsapéros genutzt werden kann.

Um für den Baurechtsnehmer Planungssicherheit im denkmalpflegerisch anspruchsvollen Geviert zu erhalten, wurde die Machbarkeit mit einem Vorprojekt nachgewiesen. Eine Bestätigung der Denkmalpflege liegt

schriftlich vor. Das Investitionsvolumen wird auf ca. 11.7 Mio. Franken geschätzt. Um die wirtschaftliche Attraktivität für den Baurechtsnehmer zu gewährleisten, beantragt der Stadtrat eine moderate Anschubfinanzierung. Diese sieht vor, dass die bestehende Substanz für einen Franken abgegeben wird und die Stadt während der ersten zehn Jahre den Baurechtszins erlässt.

1.4 Freigespielte Liegenschaften

Nach dem Umzug der Verwaltungsabteilungen ins Stadthausgeviert werden folgende, bisher von der Verwaltung genutzte Liegenschaften für eine neue Nutzung freigespielt:

- «Grosses Haus»
- «Zum Käfig»
- «Freudenfels»
- «Ritter»

Das Stadtarchiv («Grossen Haus») und die historischen Trauzimmer («Freudenfels», neu mit Lift) werden nicht ins Stadthausgeviert integriert.

Für alle vier Liegenschaften liegen wirtschaftliche Vorprojekte bzw. Umnutzungskonzepte vor. Durch das Freispielen von bisher durch die Verwaltung genutzte Flächen stehen Werte von insgesamt 13 Mio. Franken zur Disposition. Die Entwicklung der genannten Liegenschaften erfolgt in einem zweiten Schritt und mit separaten Vorlagen.

1.5 Würdigung und Fazit

In den letzten Jahrzehnten sind sieben Sanierungsprojekte gescheitert. Beim vorliegenden, erfolgsversprechenden Sanierungskonzept hat die Stadt aus der Vergangenheit gelernt. Durch die Abgabe der Finanzliegenschaften im Baurecht muss die Stadt das Investitionsvolumen und die Risiken nicht alleine tragen. Die bauhistorisch wertvollen Altbauten im Nordteil werden erhalten und für geeignete Nutzungen (Wohnen und Gewerbe statt Verwaltung) saniert.

Der moderne Verwaltungsneubau und die Aufstockung des «Ecksteins» ermöglichen die Zusammenführung von heute auf das Altstadtgebiet verteilten Verwaltungsabteilungen. Kürzere Wege und effizientere Prozesse verbessern die Zusammenarbeit. Für die Stadtbevölkerung entsteht eine zentrale, kundenfreundliche Anlaufstelle für alle Verwaltungsgeschäfte.

Der Wertzerfall wird gestoppt und die Altstadt wird mit dem neuen, vielseitig genutzten Stadthausgeviert aufgewertet und belebt. Auch bei einem Verzicht auf das vorliegende Projekt würden umfangreiche Investitionen für die Sanierung der Verwaltungliegenschaften in der Altstadt anstehen.

Dem Investitionsvolumen von 23.1 Mio. Franken, davon 12.2 Mio. Franken gebundene Kosten für die Sanierung der Verwaltungliegenschaften, stehen freigespielte Flächen im Wert von 13.0 Mio. Franken gegenüber.

Inhalt

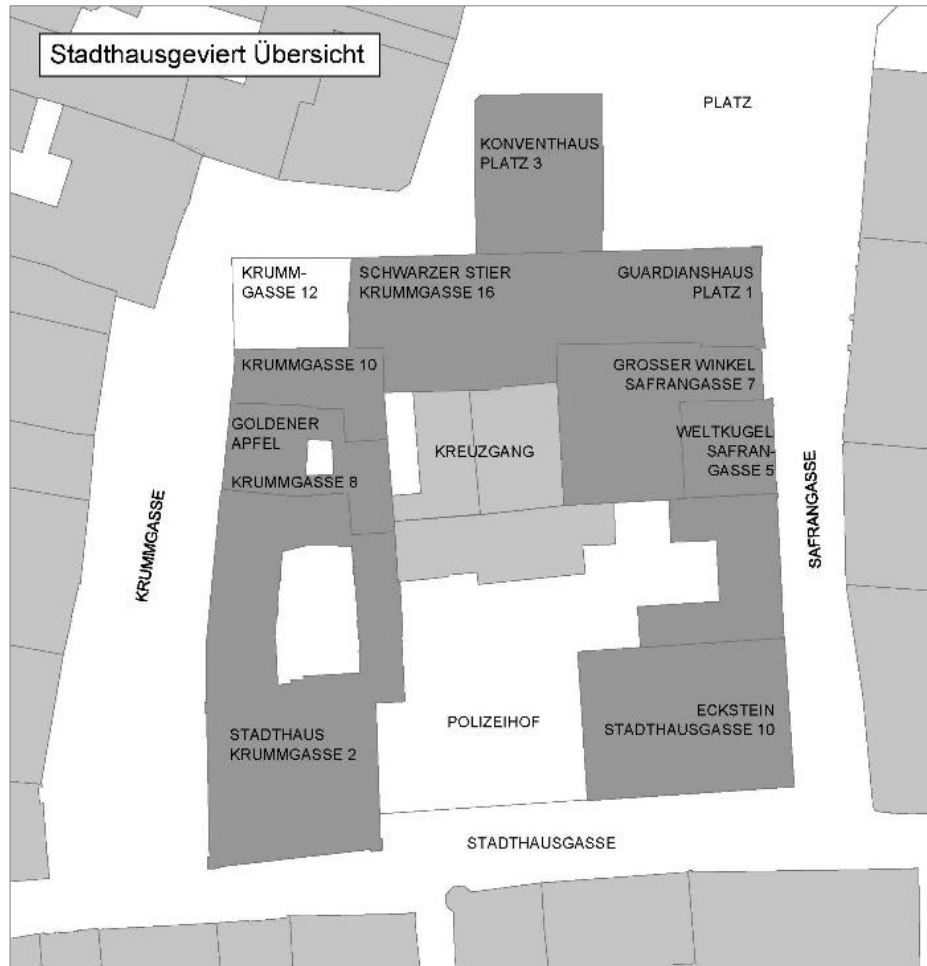
| | | |
|-----------|--|-----------|
| 1. | Zusammenfassung | 2 |
| 1.1 | Ausgangslage und Ziele | 2 |
| 1.2 | Sanierung und Ergänzung Verwaltungsliegenschaften | 2 |
| 1.3 | Entwicklung des Nordteils im Baurecht..... | 2 |
| 1.4 | Freigespielte Liegenschaften | 3 |
| 1.5 | Würdigung und Fazit..... | 3 |
| 2. | Ausgangslage | 5 |
| 2.1 | Übersicht der Liegenschaften des Stadthausgevierts..... | 5 |
| 2.2 | Geschichte des Stadthausgevierts | 6 |
| 2.3 | Historische Verantwortung der Stadt Schaffhausen | 6 |
| 2.4 | Heutiger Zustand: Dringender Sanierungsbedarf | 7 |
| 3. | Ziele und Vorgehen | 9 |
| 3.1 | Örtliche Zusammenführung der Stadtverwaltung | 9 |
| 3.2 | Neue Sanierungsstrategie | 9 |
| 3.3 | Neuer Prozess für Baurechtsvergaben..... | 11 |
| 3.4 | Projektentwicklung | 12 |
| 4. | Verwaltungsliegenschaften: Sanierung und Neubau | 13 |
| 4.1 | Vorprojekt im Überblick..... | 13 |
| 4.2 | Architektur und Denkmalpflege..... | 15 |
| 4.3 | Energiekonzept und Gebäudetechnik..... | 19 |
| 4.4 | Zuteilung der Verwaltungsnutzungen | 22 |
| 4.5 | Investitionen für Sanierung und Neubau..... | 26 |
| 4.6 | Alternativszenario | 29 |
| 5. | Finanzliegenschaften: Vergabe im Baurecht | 31 |
| 5.1 | Wichtige Eckwerte des Vorprojektes | 31 |
| 5.2 | Kosten und Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen | 36 |
| 5.3 | Ausschreibung Baurechtsvergabe | 39 |
| 5.4 | Vorgehen sofern kein Baurechtsnehmer gefunden werden kann..... | 41 |
| 6. | Ausblick freigespielte Liegenschaften | 42 |
| 6.1 | Übersicht Vorprojekte | 43 |
| 6.2 | Finanzen und Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen | 44 |
| 7. | Vorgehen und Zeitplan | 47 |
| 8. | Zuständigkeiten | 48 |
| 9. | Würdigung | 48 |
| | Anträge | 51 |

2. Ausgangslage

2.1 Übersicht der Liegenschaften des Stadthausgevierts

Das Stadthausgeviert besteht aus vielen einzelnen Liegenschaften, die sich alle im Eigentum der Stadt befinden. Die folgende Abbildung zeigt die Namen der einzelnen Liegenschaften im Überblick.

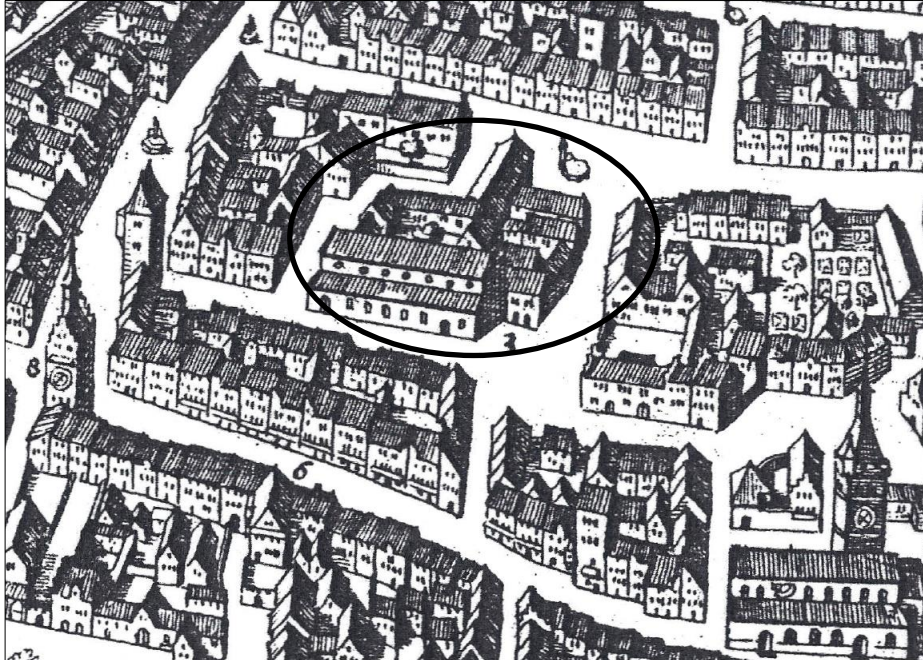
Abbildung 1: Übersicht Stadthausgeviert



2.2 *Geschichte des Stadthausgevierts*

Das Stadthausgeviert ist ein ehemaliges Barfüsserkloster, das Mitte des 13. Jahrhunderts von den Franziskanern gegründet wurde. Nach der Reformation 1540 wurde die Klosterkirche abgebrochen und zahlreiche Umbauten wurden realisiert, die heute integral erhaltene Zeugen aus jener Zeit bilden.

Abbildung 2: Historische Aufnahme des Stadthausgevierts



2.3 *Historische Verantwortung der Stadt Schaffhausen*

Zwischen 1654 und 1979 kaufte die Stadt alle Gebäude. Immer wieder wurden Anläufe unternommen, auf dem Gebiet des Stadthausgeviertes Raum für die ganze Stadtverwaltung zu schaffen. Alle Projekte scheiterten, meist an der Finanzierung. Aus heutiger Sicht ist das ein Glück, denn mehr als einmal war geplant, das ganze Geviert oder zumindest Teile davon zugunsten eines Neubaus dem Erdboden gleichzumachen. Die Zeugen jahrhundertelanger Baukultur wären damit für immer verloren gegangen.

Die Stadt Schaffhausen steht als Eigentümerin der Liegenschaften in einer Verantwortung, die historisch bedeutenden Liegenschaften zu erhalten und an die Bedürfnisse heutiger Nutzungen anzupassen.

Abbildung 3: Nicht realisiertes Projekt aus dem Jahre 1965



Insgesamt wurden seit 1881 sieben Projekte zum Umbau des Stadthausgeviertes aus unterschiedlichen Gründen nicht realisiert.

2.4 Heutiger Zustand: Dringender Sanierungsbedarf

Wegen der immer wieder aufgeschobenen Unterhaltsarbeiten im Hinblick auf eine zeitnahe Umnutzung des Areals besteht heute in weiten Teilen des Areals ein dringender Sanierungsbedarf.

Im nördlichen Teil des Stadthausgeviertes wurden seit langer Zeit kaum noch Investitionen getätigt. Der Ausbau der leerstehenden Gebäude entlang der Krummgasse entspricht dem Stand vor einhundert Jahren. Leicht besser ist der Zustand der Häuser entlang der Safrangasse, wobei auch diese heute aufgrund des schlechten Zustandes nicht mehr nutzbar sind.

Am kritischsten ist der Zustand der Liegenschaften «Guardianshaus» und «Schwarzer Stier» am Platz 1. Ohne intensive Eingriffe werden diese Gebäude in wenigen Jahren in sich zusammenfallen. Die getroffenen Sofortmassnahmen sind auf fünf Jahre ausgelegt (2014 bis 2019); danach kann die Sicherheit nicht mehr gewährleistet werden. Der Platz um das «Guardianshaus» müsste wegen Einsturzgefahr gesperrt werden.

Abbildung 4: «Haus zum Stier», Baujahr 1287



In allen leerstehenden Häusern sind die Oberflächen mangelhaft. Keine der Liegenschaften verfügt über ein Heizsystem und die Haustechnik ist stark veraltet bzw. gar nicht vorhanden.

Die noch benutzten Verwaltungsgebäude («Stadthaus» und «Eckstein») sind in einem guten Zustand, wobei auch hier die Oberflächen und die Haustechnik sanierungsbedürftig und die Nasszellen mangelhaft sind. Zudem muss dem Aspekt der behindertengerechten Nutzung Rechnung getragen werden.

Das «Konventhaus» im Norden des Gevierts ist nicht Bestandteil dieser Vorlage. Das Gebäude wurde 1991 saniert und ist in einem guten Zustand.

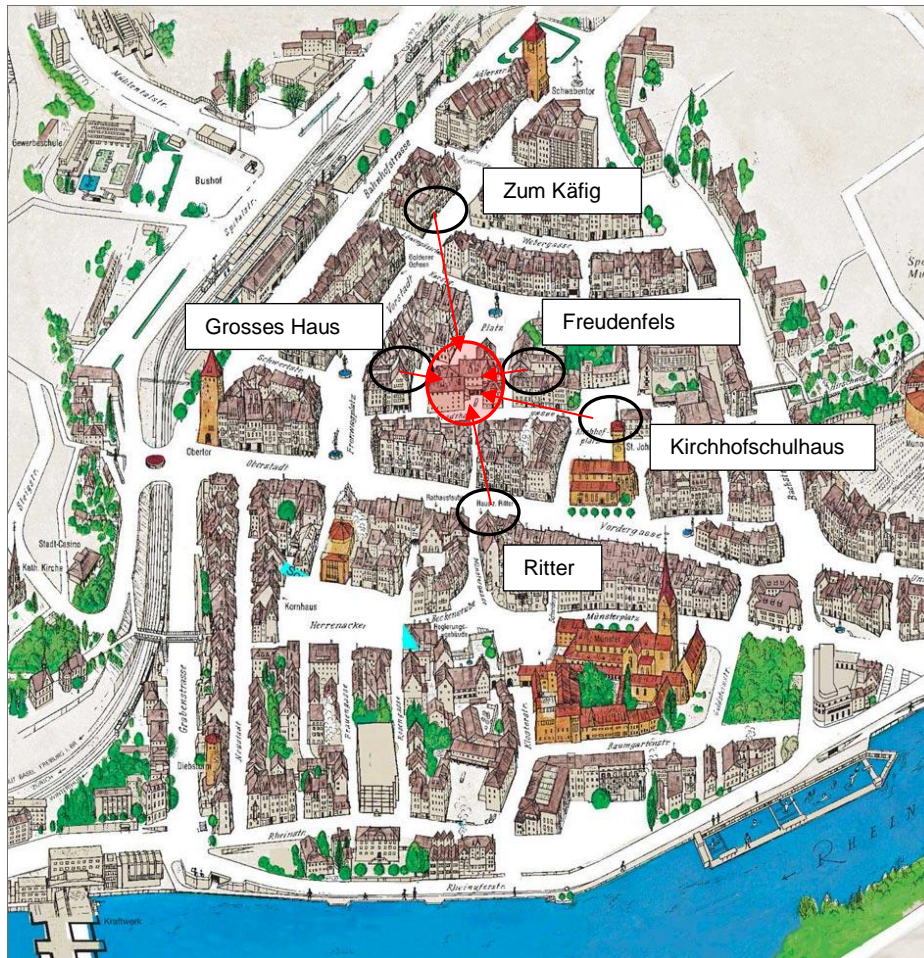
3. Ziele und Vorgehen

3.1 **Örtliche Zusammenführung der Stadtverwaltung**

Unverändertes Ziel des Stadtrats ist, die verschiedenen Standorte der Stadtverwaltung in der Altstadt an einem zentralen und zeitgemäss ausgestatteten Standort zusammenzuführen. Das fördert und erleichtert die Zusammenarbeit der einzelnen Abteilungen.

Für die Einwohnerinnen und Einwohner soll es eine zentrale Anlaufstelle geben, an der sämtliche Verwaltungsgeschäfte zentral an einem Ort erledigt werden können.

Abbildung 5: Betroffene Standorte der Stadtverwaltung



Heute sind die Abteilungen der Stadtverwaltung auf verschiedene Altstadtgebäude verteilt.

Neben den in Abbildung 5 gezeigten Orten gibt es weitere, teilweise ortsgebundene Standorte wie das Museum zu Allerheiligen, SH POWER mit dem Kraftwerk und dem Lindli-Areal, die Schulen, die Stadtgärtnerei und die Verkehrsbetriebe (Depot). Sie sind selbstverständlich nicht Teil der Strategie zur örtlichen Zusammenführung. Zudem wird die Liegenschaft «Oberstadt 23» (Sozialamt) separat betrachtet.

3.2 **Neue Sanierungsstrategie**

Basierend auf den Erfahrungen der gescheiterten Vorgängerprojekte und wegen der Notwendigkeit einer raschen Sanierung der baufälligen

Liegenschaften wurde vor vier Jahren die Sanierung mit einem neuen Ansatz aufgegleist. Diese Arbeiten mündeten in der Sanierungsstrategie, welche im Juni 2016 vom Grossen Stadtrat beschlossen wurde.

Die neue Sanierungsstrategie basiert auf folgenden Eckwerten:

① Gewerbe und Wohnen im nördlichen Stadthausgeviert

Der nördliche Teil des Stadthausgeviertes besteht grösstenteils aus kleinteiligen, versetzt geschossigen Gebäuden mit anspruchsvollen denkmalpflegerischen Erhaltungszielen. Die Anforderungen an moderne Büroräumlichkeiten mit angemessener Belichtung, einer behindertengerechten Erschliessung und grossräumigen Büroflächen sind in diesen Gebäuden nicht umsetzbar. Im Gegensatz zu den Vorgängerprojekten hat man davon abgesehen, die Liegenschaften für die Verwaltung zu nutzen.

In Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege und der Archäologie wurden für jede Liegenschaft geeignete und mit der historischen Bausubstanz verträgliche Nutzungen gesucht. Der nördliche Teil eignet sich für private Wohn- und Gewerbenutzungen.

② Verwaltungsneubau zwischen «Stadthaus» und «Eckstein»

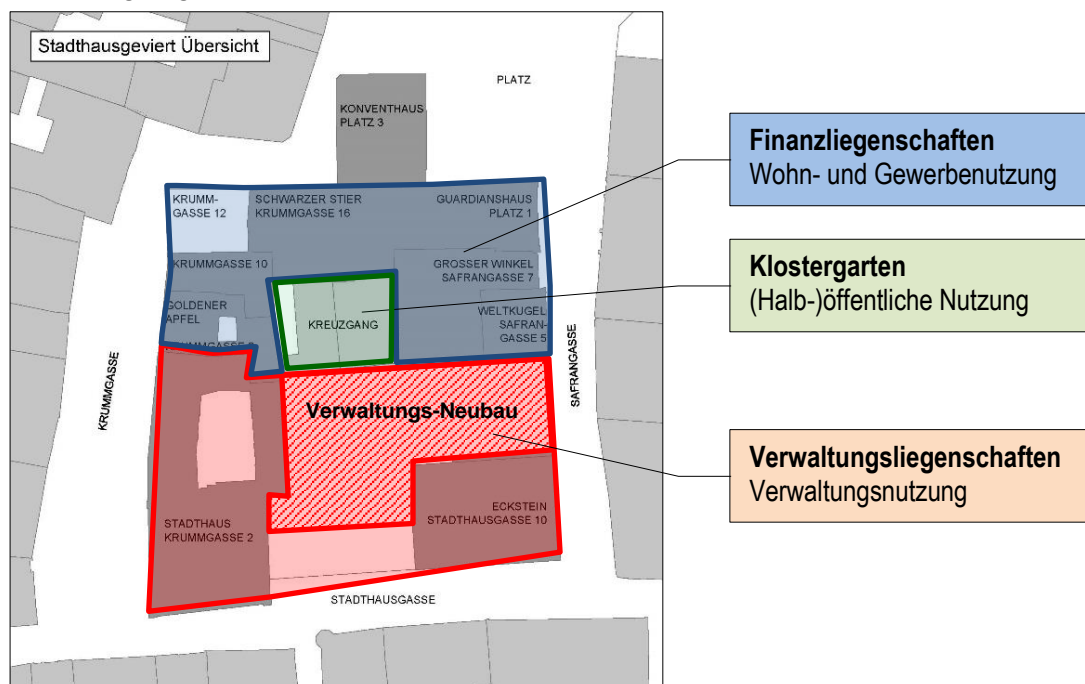
Der südliche Teil des Stadthausgeviertes, bestehend aus «Stadthaus» und «Eckstein», wird bereits heute für die städtische Verwaltung genutzt. Die beiden Verwaltungsgebäude können mit einem Neubau verbunden und so das Ziel einer zentralen, städtischen Verwaltung erreicht werden. Dank dem Verwaltungsneubau können mehrere bisher von der Verwaltung genutzte Altstadt-Liegenschaften für neue Nutzungen freigespielt werden.

Im Zuge der Erstellung des Verwaltungsneubaus sollen die bestehenden Liegenschaften «Stadthaus» und «Eckstein» saniert und über den Verwaltungsneubau zentral und behindertengerecht erschlossen werden.

③ Stadt investiert in Verwaltungsneubau, Nordteil im Baurecht entwickeln

Entsprechend der neuen Nutzungseinteilung (Norden: Wohnen und Gewerbe; Süden: Verwaltung) und unter Berücksichtigung des hohen Investitionsvolumens soll der Nordteil durch eine gezielte Baurechtsabgabe in Zusammenarbeit mit einem privaten Baurechtsnehmer entwickelt werden. In der Vergangenheit sind Projekte meist auch aufgrund der hohen Investitionen gescheitert. Mit der gezielten Baurechtsabgabe können die Aufwertungsziele erreicht und die von der Stadt zu tragenden Investitionskosten auf den Verwaltungsteil beschränkt werden.

Abbildung 6: Aufteilung des Stadthausgeviertes in Finanz- und Verwaltungsliegenschaften



Der Grosse Stadtrat hat der vom Stadtrat vorgeschlagenen¹ Sanierungsstrategie am 24. Mai 2016 mit 32 zu 0 Stimmen² zugestimmt. Er folgte der Empfehlung der vorberatenden Spezialkommission³, den Verwaltungsneubau optional noch etwas grösser zu planen, so dass auch die Verwaltungsabteilungen aus der Verwaltungsliegenschaft «Zum Käfig» integriert werden können.

Zur Erarbeitung der Investitionskreditvorlage für den Verwaltungsteil und zur Vorbereitung der Baurechtsausschreibung wurde ein Kredit von insgesamt 827'000 Franken bewilligt.

3.3 Neuer Prozess für Baurechtsvergaben

Mit der vom Grossen Stadtrat⁴ und der Stimmbevölkerung⁵ gutgeheissenen Vorlage «Aufwertung Baurecht» wurde der Prozess zur Abgabe von zu entwickelnden Liegenschaften im Baurecht geändert: Der Grosse Stadtrat gibt neu das Wettbewerbsprogramm frei und delegiert die Vergabe an den Stadtrat. Entsprechend wird dem Grossen Stadtrat das Wettbewerbsprogramm für die Baurechtsabgabe zur Genehmigung vorgelegt.

¹ Vgl. Vorlage des Stadtrates vom 19. Januar 2016

² Vgl. Protokoll des Grossen Stadtrates vom 24. Mai 2016

³ Vgl. Bericht und Antrag der Spezialkommission vom 24. Mai 2016

⁴ Vgl. Vorlage des Stadtrates vom 26. September 2017 sowie Protokoll des Grossen Stadtrates vom 22. Mai 2018

⁵ Volksabstimmung vom 23. September 2018

3.4 Projektentwicklung

3.4.1 Projektorganisation

Basierend auf der vom Grossen Stadtrat 2016 beschlossenen Sanierungsstrategie hat der Stadtrat eine Projektorganisation mit Spezialisten aus dem Hochbauamt (Projektleitung) und der Immobilienabteilung eingesetzt. Im Lenkungsausschuss sind die Baureferentin (bis 2016 der damalige Baureferent) sowie der Finanzreferent vertreten.

3.4.2 Breit abgestützte Projektentwicklung

Verschiedene Fachstellen, eine Begleitgruppe mit einer Vertretung aus jedem Referat sowie die Stadtbildkommission begleiteten die Entwicklung der Vorprojekte.

Im Dialog mit den Fachstellen wurden Lösungen entwickelt, die den vielfältigen Anforderungen, beispielsweise bezüglich Denkmalpflege und Brandschutz, gerecht werden. Die Begleitgruppe war zuständig für die Plausibilisierung des Raumprogrammes, die Einlagerung der allgemeinen Zonen und der Sozial- und Nassräume, die Verteilung der Büroräumlichkeiten, die Definition der Funktion des Infoschalters, das Sicherheitskonzept sowie für die Kommunikation im jeweiligen Referat. Die Stadtbildkommission beurteilte das Projekt in drei Sitzungen und regte verschiedene Anpassungen an. Sie beurteilt das nun vorliegende Projekt mit einer zweigeschossigen Aufstockung des «Ecksteins» und einem dreigeschossigen Neubau als städtebaulich verträglich.

3.4.3 Zweistufige Planersubmission

Um für die Planung und Begleitung der anspruchsvollen Sanierungen den geeigneten Partner zu finden, wurde eine zweistufige öffentliche Planersubmission im selektiven Verfahren durchgeführt. In der ersten Verfahrensstufe wurden fünf Planungsteams anhand der Eignungskriterien ausgewählt und für die zweite Verfahrensstufe eingeladen. Die Auswahl in der zweiten Stufe erfolgte nach Zuschlagskriterien (Lösungsansatz, Schlüsselpersonen, Kosten und Methodik). Das Angebot der Planerleistungen erstreckt sich für die Verwaltungsliegenschaften über die Phasen Projektierung, Ausschreibung und Realisierung. Für die Finanzliegenschaften ist der Auftrag nach dem Vorprojekt abgeschlossen.

Das Planerteam «alb Architektengemeinschaft AG, WAM Planer und Ingenieure AG, Amstein + Waltert Bern AG» hat ein überzeugendes Konzept eingereicht und bei der Bewertung der Offerten nach Zuschlagskriterien die höchste Punktzahl erreicht.

4. Verwaltungsliegenschaften: Sanierung und Neubau

Das Vorprojekt für den Teil der Verwaltungsliegenschaften beinhaltet

- den Verwaltungsneubau mit zentralem Eingangsbereich
- die Sanierung des «Stadthaus»
- die Sanierung und Aufstockung des «Ecksteins» von drei auf neu fünf Geschosse.

Abbildung 7: Ansicht des neuen Stadthausgeviertes mit bestehendem «Stadthaus» (links), Verwaltungsneubau (Mitte) und aufgestocktem «Eckstein» (rechts)



Die Verwaltungsbauten bieten damit Platz für alle rund 165 Arbeitsplätze der Kernverwaltung und erlauben das Freispiel der bisher für die Verwaltung genutzten Altstadtliegenschaften (vgl. Kap. 6). Im Verwaltungsneubau entsteht ein einladender Empfangsbereich, welche Bürgerinnen und Bürgern als zentrale Anlaufstelle für alle Verwaltungsgeschäfte dient.

Das Projekt passt sich ideal in die Altstadtumgebung ein. Für die Umsetzung werden Investitionskosten von insgesamt 23.1 Mio. Franken veranschlagt.

4.1 Vorprojekt im Überblick

4.1.1 Verwaltungsneubau

Der dreigeschossige Verwaltungsneubau stellt die Verbindung zwischen dem «Stadthaus» und dem «Eckstein» her. Zwei neue Vertikalverbindungen mit einem Lift gewährleisten einen effizienten Arbeitsablauf mit kurzen Wegen zwischen den Abteilungen und stellen eine behindertengerechte, zeitgemässe Nutzung sicher.

Die Empfangshalle des neuen Verwaltungsgebäudes ist das Herzstück der neuen zentralen Stadtverwaltung im Dienste der Bevölkerung. Die Kundinnen und Kunden werden neu an einem zentralen Infoschalter empfangen. Dort erhalten sie Informationen und Unterlagen oder werden bei Bedarf bei den zuständigen Amtsstellen angemeldet. Die publikumsorientierten Schalter sind in der offenen dreigeschossigen Schalterhalle angeordnet, in der sich die Kunden frei bewegen können. Ergänzende Backoffice Räume ermöglichen den Mitarbeitenden einen optimalen Arbeitsablauf.

Abbildung 8: Visualisierung der neuen Empfangshalle im Verwaltungsneubau



Während die bestehende kleinräumige Struktur im «Stadthaus» und «Eckstein» bestehen bleibt, sind im Neubau Gruppenbüros, zusammengefasste Pausen- und Nasszonen sowie eine neue zentrale Erschließung möglich. Da das Platzangebot, bedingt durch die bestehenden Bauten, beschränkt ist, sollen nichttragende Wände im Neubau eine gewisse Flexibilität für sich verändernde Nutzungen ermöglichen.

4.1.2 «Stadthaus»

Das «Stadthaus» ist neu über die zentrale Empfangshalle des Neubaus für das Publikum erreichbar. Wie bis anhin befinden sich Verwaltungsbüros und der Stadtratssaal in diesem Gebäude. Die bestehende Büronutzung wird mit bis anhin fehlenden Sozialräumen und neuen WC-Anlagen ergänzt. Haustechnische Anlagen werden, wo nötig, angepasst.

In einem neuen Anbau ist ein Lift bis in das 2. Obergeschoss untergebracht. Dieser gewährleistet eine behindertengerechte Zugänglichkeit. Da der Lift das bestehende Dach aus denkmalpflegerischen Gründen nicht tangieren soll, wird er nicht bis in das Dachgeschoss geführt.

4.1.3 «Eckstein»

Im Haus zum «Eckstein» sind wie bisher Einzel- und Gruppenbüros sowie Sitzungszimmer untergebracht. Das Haus zum «Eckstein» wird vertikal über den Neubau mit einem behindertengerechten Lift und einer Treppenanlage erschlossen. Die Treppenanlage wechselt im 2. Obergeschoss in das «Eckstein»-Gebäude, um die Verbindung bis zum 4. Obergeschoss sicher zu stellen.

Ein zweigeschossiger Neubau, der auf den bestehenden Bau aufgesetzt wird, schafft zusätzlichen Raum. So können weitere Abteilungen im Stadthausgeviert untergebracht und auch das Haus «Zum Käfig» freigespielt werden.

4.1.4 Allgemeine Zonen

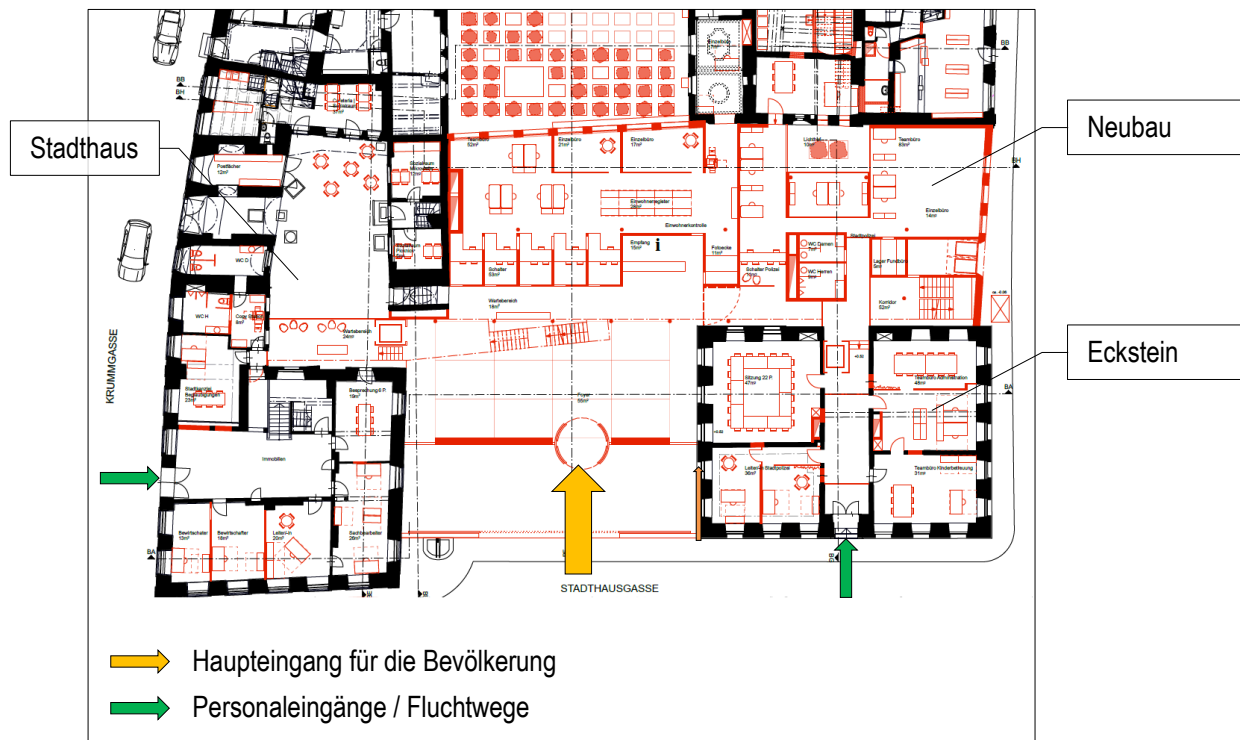
Unterschiedlich grosse Sitzungszimmer sind über alle Geschosse zentral an den Vertikalerschliessungen angeordnet und sollen bereichsübergreifend reservierbar sein. Die Kopierzonen werden geschossweise und zentral angeordnet.

Um einen Austausch zwischen den Abteilungen zu fördern, werden die Sozialräume zusammengefasst und pro Geschoss über die Stockwerke zentralisiert. Sie dienen den Kaffeepausen und kurzen Besprechungen. Ein zentraler Pausenraum für alle Mitarbeitenden befindet sich im Erdgeschoss des bestehenden Hauswarttraktes nördlich angrenzend an das «Stadthaus». Dieser Raum wird mit Getränkeautomaten und einer Kochgelegenheit ausgestattet. Hier können sich die Mitarbeitenden in der Mittagspause treffen und ihr Mittagessen einnehmen. Dadurch soll die bereichsübergreifende Vernetzung gefördert werden.

4.1.5 Personenführungs- und Sicherheitskonzept

Der Haupteingang erfolgt über die neue Empfangshalle. Die beiden heute bestehenden Eingänge in das «Stadthaus» und den «Eckstein» bleiben als Personaleingänge und Fluchtwege erhalten.

Abbildung 9: Eingänge ins neue Stadthausgeviert



Die Schalter in der Empfangshalle sind frei zugänglich. Der Backoffice-Bereich wird mit Zugangsschleusen vom öffentlichen Bereich abgetrennt. Besucherinnen und Besucher für andere Dienststellen melden sich beim Infoschalter an und werden beim Empfang abgeholt.

4.2 Architektur und Denkmalpflege

Die Lücke zwischen «Eckstein» und «Weltkugel» wird mit einem dreigeschossigen Neubau gefüllt. Das «Stadthaus» bleibt der wichtigste Bau im Geviert. Seine Wahrnehmung im Stadtraum wird nicht verändert.

Der «Eckstein» wird entlang der Safrangasse in die Bebauung des Viertels integriert. Mit der Aufstockung wird das Haus «Eckstein» zum Gegenpol des «Stadthauses». Die Aufstockung übernimmt die Fassadenteilung des bestehenden Gebäudes. Mit dem bestehenden Kranzgesims bleibt die ursprüngliche Dimension des Gebäudes ablesbar und der Übergang Alt - Neu ist definiert.

Aus der Perspektive der Safrangasse orientiert sich die Fassade am Bestand. Sie vermittelt zwischen der klassizistischen Fassade des «Ecksteins» und der mittelalterlichen Erscheinung «Zur Weltkugel» und «Schwarzer Stier».

Abbildung 10: Fassade aus der Safrangasse mit aufgestocktem «Eckstein» (links) und dreistöckiger Verwaltungsneubau (zweites Gebäude von links)



Die repräsentative Fassade des neuen Eingangsbereichs ist im Hof zurückversetzt. «Stadthaus» und «Eckstein» prägen wie bisher die Stadthausgasse.

Abbildung 11: Sicht aus der Stadthausgasse mit zurückversetztem Verwaltungsneubau



Abbildung 12: Sicht aus der Sporrengeasse auf den neuen Verwaltungsneubau



Der Hof zum neuen Haupteingang wird durch die drei Gebäude «Stadthaus», «Eckstein» und Neubau begrenzt. Die drei Bauten bleiben räumlich voneinander getrennt. In der Nahtstelle zum «Stadthaus» und «Eckstein» bildet die Erschliessung (Treppenhaus und Lift) ein eigenständiges Element mit einer eigenen Formsprache.

4.2.1 *Adressbildung und Orientierung*

Der neue zentrale Haupteingang des Neubaus mit der über drei Geschosse offenen Empfangshalle bildet die neue Adresse der Stadtverwaltung. Der Infoschalter ermöglicht den Besuchenden eine schnelle Orientierung und Information.

4.2.2 *Zentraler Eingangsbereich*

Der zentrale Eingangsbereich übernimmt die Funktion des «frei zugänglichen Raumes» und wird zu einem Ort, wo Ausstellungen und Informationsveranstaltungen stattfinden sowie Wahl- und Abstimmungsurnen aufgestellt werden können. Eine offene Treppenanlage über die drei Geschosse vermittelt visuell den Zusammenhang der öffentlichen Schalter und wird ergänzt mit einem Lift und einer Warte- und Sitzzone am Übergang zum «Stadthaus». Eine helle, offene, aufgeräumte Atmosphäre erleichtert die Orientierung für Besuchende.

4.2.3 *Dachgestaltung*

Der Neubau reagiert mit unterschiedlichen Dachgestaltungen auf die Bestandesbauten des Stadthausgeviertes. Während sich zum Innenhof ein Pultdach neigt, das eine ausreichende Belichtung gewährleistet, erhalten die Dächer der neuen Empfangshalle ein Flachdach. Der zweigeschossige Aufbau des «Ecksteins» erhält ein flaches Walmdach. Insgesamt integriert sich das Bild der neuen Dächer in die bestehende Dachlandschaft der Altstadt und wird auch vom Munot aus betrachtet als unauffällig und selbstverständlich wahrgenommen.

Abbildung 13: Sicht vom Munot auf die Altstadt mit neuem Stadthausgeviert



4.2.4 *Farb- und Materialkonzept*

Das Farbkonzept nimmt die historische rote Farbe des «Stadthaus» auf und gestaltet sowohl den «Eckstein», als auch den Neubau in diesem Farbkontext. Dadurch wird eine Verbindung der bestehenden Bauten mit dem Neubau erzeugt und als eine Einheit wahrgenommen.

Die Fassade des Neubaus nimmt das Thema der historischen Fassadenmalerei in der Altstadt auf, wie sie etwa beim «Stadthaus» und beim «Haus zum Ritter» zu finden ist. Die Fassadenrasterung zieht sich über den Fussboden und die Decke sowie entlang der Oberlichter, die den Übergang zum «Stadthaus» und «Eckstein» bilden. Die historischen Fassaden von «Eckstein» und «Stadthaus» bleiben auch im Innenraum der Halle ersichtlich und werden durch die Lichtstreifen am Übergang betont.

Die neue zweigeschossige Aufstockung des «Ecksteins» setzt den Rhythmus der bestehenden Fenster und Fensterumrahmungen fort und gestaltet sich in der Fassade und in der Dachform bewusst zurückhaltend.

4.2.5 Haltung Stadtbildkommission

Die Aufstockung des «Ecksteins» sowie das neue Bauvolumen werden unter der Voraussetzung einer sorgfältigen architektonischen Gestaltung, von der Stadtbildkommission und der Denkmalpflege als städtebaulich verträglich erachtet.

Architektonische Eingriffe in der Altstadt werden an den bestehenden Gestaltungsprinzipien gemessen. Eine sorgfältige architektonische Gestaltung ist deshalb von grosser Wichtigkeit. Insbesondere die Gestaltung der Dächer, die Ausgestaltung der Verbindung zwischen Alt- und Neubau sowie das Volumen des Neubaus wurden zwischen den Architekten und der Stadtbildkommission eingehend diskutiert. Dabei wurde eine für das Stadthausgeviert im Herzen der Altstadt angepasste Lösung erarbeitet.

4.2.6 Archäologie und Denkmalpflege

Die bestehende Bausubstanz des heutigen Stadthausgeviertes geht bis zur Mitte des 13. Jahrhunderts zurück (vgl. Kap. 2.2). Mehrere massive Eingriffe durch die Jahrhunderte stellen heute Zeitzeugen der jeweiligen Epoche dar.

Die Bedeutung des Areals für die Stadtgeschichte bedingt eine intensive archäologische und bauanalytische Begleitung der Bauvorhaben. Im Bereich des Untergeschosses des neuen Verwaltungsgebäudes befinden sich Grundmauern der ehemaligen Klosterkirche. Es wird mit einer Schichtdicke von zwei Metern gerechnet, in der auch Funde aus dem mittelalterlichen Friedhof vermutet werden. Die Grabungen und Bergungen in diesem Bereich werden rund ein Jahr in Anspruch nehmen.

Sämtliche Gebäude wurden denkmalpflegerisch inventarisiert und die Erkenntnisse in einem Raumbuch festgehalten, das die Grundlage für die zukünftigen baulichen Eingriffe darstellt. Das bestehende Vorprojekt wurde in enger Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege entwickelt und stellt eine machbare, bewilligungsfähige Umsetzung sicher.

4.3 Energiekonzept und Gebäudetechnik

4.3.1 Energiekonzept

Die Heizung und Kühlung soll zentral für das gesamte Geviert erfolgen. Neben den Verwaltungs- und Finanzliegenschaften im Stadthausgeviert können allenfalls auch weitere Liegenschaften in der unmittelbaren Nachbarschaft mit Wärme und Kälte versorgt werden.

Die Stadt erstellt im Untergeschoss des Verwaltungsneubaus die notwendigen Räumlichkeiten und vermietet diese an einen Contractor. Die Installationen für die Wärmeerzeugung und die Kühlung sollen durch einen diesen realisiert werden und übernimmt ebenfalls die Investitionskosten. Die Stadt verpflichtet sich vertraglich zum Energiebezug über 30 Jahre. Die Kosten für den Bezug von Wasser und Kälte werden mit 90'000 Franken pro Jahr veranschlagt (wiederkehrende Ausgaben, vgl. Kap. 8).

Gemäss § 16a der Energiehaushaltverordnung (SHR 700.401) müssen Neubauten der öffentlichen Hand (Vorbildfunktion) mindestens den Baustandard Minergie, SIA-Effizienzpfad Energie (SIA 2040) oder Standard nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS 2.0) erfüllen. Das Neubauprojekt soll im Standard Minergie-ECO erstellt werden.

Aus diesem Grund wird die Wärmeerzeugung mit alternativen Energien ausgeführt. Fossile Energien sind nur zur Spitzenlastdeckung zugelassen. Eine zentrale Wärmepumpe mit Grundwasser als Wärmequelle erfüllt die Anforderungen der Heizung und Kühlung am besten. Zusätzlich wird ein Gas-Brennwertkessel installiert, damit die notwendigen Vorlauftemperaturen auch bei sehr kalter Witterung erreicht werden.

4.3.2 Gebäudetechnik

4.3.2.1 «Stadthaus» und «Eckstein»

Die Warmwassererzeugung erfolgt neu zentral in den Technikräumen des Neubaus. Im «Stadthaus» und im «Eckstein» ist die Wärmeverteilung (Leitungen und Radiatoren) ca. 15-20 Jahre alt und in einem guten Zustand. Die Wärmeverteilung wird daher nicht ersetzt. Zusätzlich werden die Räume der Aufstockung im «Eckstein», das gesamte Untergeschoss und die Räume, welche an den zentralen Eingangsbereich angrenzen und daher keinen Aussenraumbezug mehr haben, künstlich belüftet. Die Aufstockung des «Ecksteins» erhält eine Bodenheizung.

Die Elektroinstallationen werden an die neuen Vorschriften angepasst. Wo nötig werden Schalter, Steckdosen und Kabel ersetzt und die EDV Anschlüsse angepasst. Aufputzinstallationen werden mehrheitlich belassen und nicht angepasst. Die Unterverteilungen werden aufgehoben und im Verwaltungsneubau in einer Zentrale zusammengefasst. Die WC-Anlagen werden in beiden Gebäuden neu platziert, dies erfordert eine neue Leitungsinstallation.

4.3.2.2 Verwaltungsneubau

Der Verwaltungsneubau soll den Anforderungen gemäss Minergie-ECO genügen. Die Lüftungsanlage wird mit einem Luftkühler ausgestattet. Im Neubau erfolgt die Wärmeabgabe über die Fussbodenheizung, die auch für die Kühlung genutzt wird.

Die Sanitär- und Elektroinstallationen erfolgen nach den entsprechenden Vorgaben und es werden Standardapparate eingesetzt. Es sind keine Feuerlöschposten und Entkalkungsanlagen vorgesehen.

4.3.2.3 Liegenschaften im Baurecht

Der Wärmebezug für die Liegenschaften im nördlichen Teil des Stadthausgevierts erfolgt ebenfalls ab der Zentrale im Verwaltungsneubau. Jeder Bezüger erhält einen Wärmezähler, die Abrechnung erfolgt über den Contractor.

Die Lüftungsanlagen sind unabhängig von den Verwaltungsbauten. Ebenso erfolgt die Erschliessung mit allen anderen Medien (Wasser, Elektro, Gas, etc.) für jede Liegenschaft separat.

4.4 Zuteilung der Verwaltungsnutzungen

Die Verwaltungsgebäude im Stadthausgeviert werden Platz für insgesamt 165 Arbeitsplätze bieten. Neben den Abteilungen, die sich heute schon im «Stadthaus» befinden, werden die Abteilungen aus den Liegenschaften «Grosses Haus», «Freudenfels», «Käfig» und «Ritter» in das neue Stadthausgeviert integriert. Die Trauzimmer des Zivilstandsamtes verbleiben aus Platzgründen im «Freudenfels». Ebenso bleibt das Stadtarchiv am heutigen Standort.

Nachfolgende städtische Abteilungen werden im Stadthausgeviert zusammengefasst:

- Publikumsorientierte Abteilungen mit direkt zugänglichen Schaltern für die Bevölkerung: Einwohnerkontrolle, Zivilstandsamt, Stadtpolizei und Hochbau (Baupolizei). Einen direkten Zugang zum Eingangsbereich haben auch die Abteilungen Immobilien und Steuerverwaltung, hier sind jedoch keine festen Schalter vorgesehen.
- Weitere Abteilungen: Stadtpräsidium, Stadtkanzlei, Personaldienst, Erbschaftsamt, Zentralverwaltung, Stadtpolizei, Sozialreferat, Sozialamt, Bildungsreferat, Schulamt, Baureferat, Stadtplanung, Hochbauamt.

Tabelle 1: Anzahl Arbeitsplätze im neuen Stadthausgeviert

| Abteilungen | Anzahl Arbeitsplätze | Standort heute |
|--------------------|--------------------------|------------------|
| Baureferat | 5 | Stadthaus |
| Bildungsreferat | 2 | Käfig |
| Einwohnerkontrolle | 10 | Freudenfels |
| Erbschaftsamt | 10 | Käfig |
| Finanzreferat | 4 | Grosses Haus |
| Hochbau | 23 | Ritter |
| Immobilien | 5 | Stadthaus |
| Präsidialreferat | 5 | Stadthaus |
| Personaldienst | 14 | Eckstein |
| Sozialreferat | 2 | Käfig |
| Schulamt | 13 | Käfig |
| Stadtkanzlei | 14 | Stadthaus |
| Stadtplanung | 10 | SH Kirchhofplatz |
| Stadtpolizei | 14 | Eckstein |
| Steuerverwaltung | 13 | Stadthaus |
| Zentralverwaltung | 11 | Eckstein |
| Zivilstandsamt | 8 | Freudenfels |
| Total | 163 Arbeitsplätze | |

In den folgenden Unterkapiteln werden die Zuteilungen der einzelnen Verwaltungsabteilungen aufgezeigt.

4.4.1 Untergeschoss

Ein neues Untergeschoss verbindet die bestehenden Untergeschosse von «Stadthaus» und «Eckstein» und stellt sicher, dass die erforderlichen Neben- und Abstellräume zur Verfügung stehen.

Im Untergeschoss befinden sich die Haustechnikräume, die Archive sowie Personalduschen und Garderoben. Ein neuer Ver- und Entsorgungsraum für sämtliche Verwaltungsabteilungen stellt eine zentrale und effiziente Ver- und Entsorgung sicher.

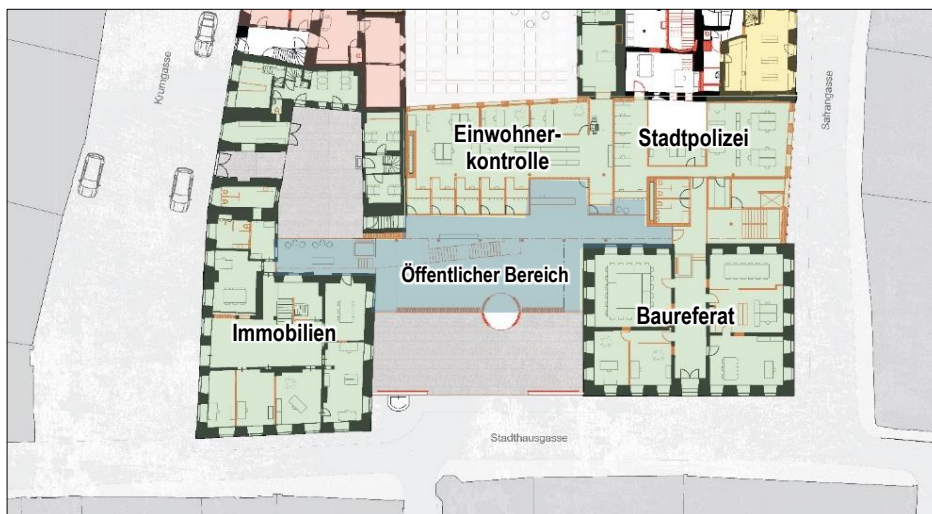
Abbildung 14: Untergeschoss Verwaltungsbauten



4.4.2 Erdgeschoss

Vom Hauptzugang über die Stadthausgasse gelangen Besucherinnen und Besucher zum Informationsschalter. Die Einwohnerkontrolle mit vielen öffentlichen Dienstleistungen befindet sich mit ihren Schaltern gegenüber des Haupteingangs. Wer einen Termin im internen Bereich der Stadtverwaltung hat, wird in der Empfangshalle abgeholt.

Abbildung 15: Erdgeschoss Verwaltungsbauten



Das «Stadthaus» beherbergt im Erdgeschoss die Immobilienverwaltung und einen internen Aufenthaltsbereich für die städtischen Angestellten.

Im «Eckstein» sind sowohl das Baureferat als auch die Stadtpolizei untergebracht. Das zentrale, grosse Sitzungszimmer, das beispielsweise auch für Kommissionssitzungen des Grossen Stadtrats zur Verfügung steht, ist im Erdgeschoss unmittelbar an den zentralen Eingangsbereich angeschlossen.

4.4.3 Erstes Obergeschoss

Im ersten Obergeschoss des Neubaus sind die Schalter des Zivilstandsamtes über den zentralen Eingangsbereich für das Publikum erreichbar.

Im «Stadthaus» befinden sich das Steueramt und das Finanzreferat, im «Eckstein» ist der Personaldienst. Im Neubau sind angrenzend an den «Eckstein» ein Referatsbüro, WC-Anlagen, ein Sozialbereich sowie eine zentrale Kopierstation untergebracht.

Abbildung 16: 1. Obergeschoss Verwaltungsbauten

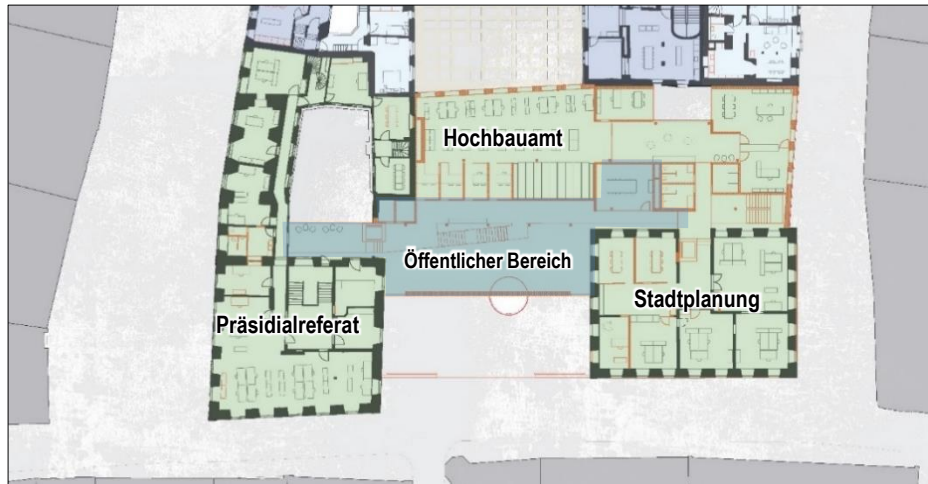


4.4.4 Zweites Obergeschoss

Im zweiten Obergeschoss ist der Schalter der Baupolizei und Stadtplanung über die zentrale Schalterhalle erreichbar. Die Abteilungen Hochbau, Bau- und Feuerpolizei und Liegenschaftsentwässerung sind im rückwärtigen Teil angeordnet.

Im Haus «Eckstein» befindet sich die Stadtplanung und im «Stadthaus» an unveränderter Lage der bestehende Stadtratsaal sowie das Präsidialreferat.

Abbildung 17: 2. Obergeschoss Verwaltungsbauten



4.4.5 *Drittes Obergeschoss*

Im dritten Obergeschoss befindet sich im «Stadthaus» die Stadtkanzlei, die über ein internes Treppenhaus erreichbar ist. Im «Eckstein» ist das Schulamt untergebracht. Das dritte Obergeschoss des «Ecksteins» wird vertikal über einen Lift und eine Treppenanlage erschlossen.

Abbildung 18: 3. Obergeschoss Verwaltungsbauten



4.4.6 *Dachgeschoss*

Im vierten Obergeschoss bzw. Dachgeschoss des «Stadthaus» befindet sich die Zentralverwaltung. Sie ist über das bestehende Treppenhaus erreichbar. Im Haus «Eckstein» wird das Erbschaftsamt eingerichtet, das über eine interne Treppen- und Lifthanlage behindertengerecht erschlossen ist.

Abbildung 19: Dachgeschoss Verwaltungsbauten



4.5 Investitionen für Sanierung und Neubau

Mit dem Vorprojekt wurden auch die Kosten für die Sanierung und Erweiterung der Verwaltungsliegenschaften ermittelt. Nach Abschluss des Vorprojektes wurde der Kostenvoranschlag zusammen mit dem Architekten und einem externen Kostenspezialisten überprüft und die Baukosten, wo möglich, auf das absolut notwendige Mass reduziert.

4.5.1 Investitionen «Stadthaus»

Die hier dargestellten Kosten für die Sanierung des «Stadthauses» umfassen neben dem «Stadthaus» auch den nördlichen bestehenden «Hauswarttrakt» inkl. Innenhof, einen neuen Anbau im nördlichen Teil für die Vertikalerschliessung mittels Lift sowie neue WC-Anlagen.

Die Nutzfläche beträgt 2'300 m².

Die Investitionskosten setzen sich wie folgt zusammen:

Tabelle 2: Investitionskosten «Stadthaus»

| BKP | Arbeitsgattung | Investition [Franken] |
|-----|--|-----------------------|
| 1 | Vorbereitungsarbeiten | 300'000 |
| 2 | Gebäude | 3'300'000 |
| 4 | Umgebung | 40'000 |
| 5 | Baunebenkosten | 650'000 |
| 9 | Ausstattung | 210'000 |
| ① | Total Investition «Stadthaus» (inkl. MwSt., Kostengenauigkeit ± 15%) | 4'500'000 |

In der Machbarkeitsstudie, welche die Grundlage für die Planungskreditvorlage bildete, wurden die Kosten auf 3'300'000 Franken geschätzt. Die Mehrkosten gegenüber der Machbarkeitsstudie sind vor allem darin begründet, dass die Machbarkeitsstudie von einer Pinselrenovation im «Stadthaus» ausging.

Im Verlauf der Planung für das gesamte Stadthausgeviert zeigte sich, dass eine Neuordnung sämtlicher Abteilungen unumgänglich ist. Zudem sind einige räumliche Anpassungen notwendig, insbesondere neue WC-Anlagen an einem neuen Standort. Für die behindertengerechte Vertikalerschliessung bis in das 2. Obergeschoss ist ein neuer Anbau notwendig.

Dies hat zur Folge, dass sich die Baukosten für den neuen Anbau (Glasfassade zum Innenhof, Dach, Boden), die WC-Anlagen, Küche, Brandabschottungen, Elektroanlagen, Heizung, Lüftung und Klimaanlage, Lift und Trockenbau erhöht haben. Der Umzug aller Abteilungen macht zusätzliche Schreinerarbeiten und Anpassungen im Inventar erforderlich. Bedingt durch den Umbau müssen die meisten Abteilungen zeitweise ausgelagert und vorübergehend Büroflächen angemietet werden. Umzugs- und Informatikkosten sind im Vorprojekt nun eingerechnet.

4.5.2 Investitionen Neubau

Der dreigeschossige Neubau verbindet das «Stadthaus» mit dem «Eckstein» und grenzt im Osten an die Safrangasse.

Die Nutzfläche beträgt 2'443 m²

Die Investitionskosten setzen sich wie folgt zusammen:

Tabelle 3: Investitionskosten Neubau

| BKP | Arbeitsgattung | Investition [Franken] |
|-----|--|-----------------------|
| 1 | Vorbereitungsarbeiten | 180'000 |
| 2 | Gebäude | 8'510'000 |
| 4 | Umgebung, inkl. Klostergarten | 570'000 |
| 5 | Baunebenkosten | 1'060'000 |
| 9 | Ausstattung | 1'150'000 |
| | Zwischentotal Investition Verwaltungsneubau (inkl. MwSt., Kostengenauigkeit ± 15%) | 11'470'000 |
| | Archäologie Kostenanteil Stadt | 1'400'000 |
| ② | Total Investition Verwaltungsneubau (inkl. Archäologie, inkl. MwSt., ± 15%) | 12'870'000 |

In der Machbarkeitsstudie wurden die Investitionskosten auf 8'400'000 Franken geschätzt. Der grösste Unterschied des Vorprojektes im Vergleich zur Machbarkeitsstudie liegt im Bau des Untergeschosses. Dieses ist zum einen aus städtebaulichen Gründen notwendig; der Neubau soll sich «Stadthaus» und «Eckstein» unterordnen. Zum andern ist die Anordnung von Technik und Archiven im Untergeschoss aus betrieblicher Sicht sinnvoll.

Die archäologischen Arbeiten werden vom Kanton beauftragt. Für den Verwaltungsliegenschaftsteil liegt eine Kostenschätzung über 2.8 Mio. Franken vor. Die Kosten für archäologische Grabungen und Dokumentation der Funde (vgl. Kap. 4.2.6) sind zu 50% von der Stadt zu tragen.

Die heutige Nutzfläche für die Verwaltung im Stadthausgeviert erhöhte sich im Vergleich zur Machbarkeitsstudie um rund 650 m², damit zusätzliche Liegenschaften freigespielt werden. Insgesamt wird die Nutzfläche im neuen Verwaltungsgebäude gegenüber heute um knapp 700 m² reduziert.

Weiter wurden in der Machbarkeitsstudie verschiedene durch den historischen Bestand und die Nutzung bedingte Kosten unterschätzt. Der nutzungsbedingt offene Eingangsbereich erfordert aufwändige Brandschutzmassnahmen, um diesen vom Backoffice abzutrennen. Ein Glasinnenhof ist aus Gründen der Belichtung erforderlich, um die Innenfläche trotz der erheblichen Gebäudetiefe nutzbar zu machen. Der Eingangsbereich erhält zum bestehenden «Eckstein» und «Stadthaus» einen transparenten Übergang aus Glas, um die bestehenden historischen

Bauten als Solitärbauten weiterhin sichtbar werden zu lassen. Die Dachfläche reagiert mit unterschiedlichen Dachlandschaften auf die jeweilig angrenzende Bestandessituation. So wurde die Dachneigung gegen den Innenhof abgesenkt, um eine ausreichende Belichtung des Finanzliegenschaftsteils zu ermöglichen. Zur Safrangasse hin orientiert sich das Dach an den angrenzenden Liegenschaften. Der Verbindungsbau zum «Stadthaus» senkt sich gegenüber der Schalterhalle ab.

Die offenen Teambüros erfordern eine einheitliche Neumöblierung. Zusätzlich fallen Umzugskosten und KSD Kosten aller Abteilungen an, die von den umliegenden Liegenschaften in den Neubau des Stadthausgeviertes umsiedeln. Diese Kosten waren in der Machbarkeitsstudie der Planungskreditvorlage nicht enthalten.

4.5.3 Investitionen «Eckstein»

Um sämtliche städtischen Abteilungen in das Stadthausgeviert integrieren zu können, soll auch das Schulamt im neuen Stadthausgeviert Platz finden. Diese zusätzliche Nutzung findet aus städtebaulichen Gründen keinen Platz im Neubau und soll deshalb in den «Eckstein» transferiert werden, der um zwei Geschosse erhöht werden soll.

Die Nutzfläche beträgt 1'824 m².

Tabelle 4: Investitionskosten «Eckstein»

| BKP | Arbeitsgattung | Investition [Franken] |
|-----|---|-----------------------|
| 1 | Vorbereitungsarbeiten | 200'000 |
| 2 | Gebäude | 4'010'000 |
| 5 | Baunebenkosten | 710'000 |
| 9 | Ausstattung | 810'000 |
| ③ | Total Investition Eckstein (inkl. MwSt., Kostengenauigkeit ± 15%) | 5'730'000 |

In der Planungskreditvorlage die auf der Machbarkeitsstudie basierte, ging man von 2'300'000 Franken aus. Der grösste Unterschied im Vergleich zur Machbarkeitsstudie liegt in der zusätzlichen Nutzung und Aufstockung des «Ecksteins». Die Nutzfläche wurde um rund 300 m² erhöht. Damit verbunden sind der Abbruch und das Erstellen eines neuen Daches sowie das Verstärken der Tragstruktur.

Das Gebäude wird bis auf die Rohbaustruktur zurückgebaut und erhält eine komplette Innensanierung. Durch die umfangreichen baulichen Massnahmen ist der «Eckstein» während der Bauzeit nicht mehr benutzbar. Deshalb wurden zusätzlich die Anmiete eines Provisoriums während der Bauzeit sowie die Kosten für den Umzug und für die Informatik eingerechnet.

4.5.4 Total Investitionen Verwaltungsliegenschaften

Die oben für die einzelnen Liegenschaften ausgewiesenen Kosten ergeben in der Summe Investitionen von 23.1 Mio. Franken für die Sanierung und Erweiterung der Verwaltungsliegenschaften im Stadthausgeviert.

Tabelle 5: Total Investitionen Verwaltungsliegenschaften

| Ref. | Investitionsobjekt | Investition [Franken] |
|------|--------------------------|-----------------------|
| ① | Stadthaus | 4'500'000 |
| ② | Neubau inkl. Archäologie | 12'870'000 |

| | | |
|---|--|-------------------|
| ③ | Eckstein | 5'730'000 |
| | Total Investitionen Verwaltungsliegenschaften (inkl. MwSt., Kostengenauigkeit ± 15%) | 23'100'000 |

4.6 **Alternativszenario**

Sollte der Verwaltungsneubau nicht realisiert werden, sind folgende Schritte notwendig:

- Sanierung Verwaltungsliegenschaften ohne Verwaltungsneubau (Kap. 4.6.1)

Auch bei einem Verzicht auf den Verwaltungsneubau müsste die Sanierung der bestehenden Verwaltungsliegenschaften angegangen werden. Bei diesem Szenario handelt es sich nicht um ein konkretes Alternativprojekt. Das Szenario dient zur Abschätzung der gebundenen Kosten, die ohnehin für die Verwaltungsgebäude im Stadthausgeviert anfallen.

- Sicherstellung der Baurechtsabgabe ohne Verwaltungsneubau (Kap. 4.6.2)

Die Baurechtsabgabe des Nordteils soll auch ohne Verwaltungsneubau möglich bleiben. Im Sinne einer Risikominderung müssen die beiden Teilprojekte entkoppelt werden und für den Fall der Ablehnung des Investitionskredites für den Verwaltungsteil durch das Stimmvolk ein Rückfallkredit beantragt werden. Dieser ist nötig für die Gestaltung der Umgebung und die Sicherstellung des gemeinsamen Heizungsanschlusses für das ganze Areal.

4.6.1 *Verwaltungsliegenschaften ohne Neubau*

Auch ohne den mit dieser Vorlage beantragten Investitionskredit (Verwaltungsneubau und Sanierung «Stadthaus» und «Eckstein») würden in den kommenden Jahren sogenannte gebundene Kosten für zwingend notwendige Sanierungen im Umfang von rund 12.2 Mio. Franken anfallen:

- Das «Stadthaus» muss für die behindertengerechte Erschliessung mit einem Lift ausgestattet werden. Weiter müssen neue WC-Anlagen erstellt und die Oberflächen saniert werden.
- Das Haus «Eckstein» muss für die behindertengerechte Erschliessung ebenfalls mit einem Lift und einem neuen Treppenhaus ausgestattet werden.
- Zwischen «Eckstein» und «Weltkugel» ist ein Ergänzungsbau notwendig mit Garagen, WC-Anlagen und einer Heizzentrale im Untergeschoss.

Tabelle 6: Gebundene Kosten im Stadthausgeviert bei Verzicht auf Neubau

| Investitionsobjekt | Investition [Franken] |
|--|-----------------------|
| Stadthaus | 4'500'000 |
| Eckstein inkl. Zwischenbau mit UG Heizzentrale | 6'690'000 |
| Umgebung | 1'000'000 |
| Total gebundene Kosten im Stadthausgeviert bei Verzicht auf Neubau (inkl. MwSt., Kostengenauigkeit ± 15%) | 12'190'000 |

Auch die Drittliegenschaften im Verwaltungsvermögen («Freudenfels», «Ritter», Kirchhofschulhaus, Oberstadt 23) müssen saniert und an die heutigen Bedürfnisse angepasst werden. So ist beispielsweise ein barrierefreier Zugang zur Einwohnerkontrolle und zum Zivilstandsamt im «Freudenfels» sicherzustellen. Die Sanierung der Liegenschaften, die mit dem Neubau freigespielt werden sollen, wäre ebenfalls mit Kosten von mehreren Millionen Franken verbunden.

Die Kredite für diese Investitionen im Stadthausgeviert und in den anderen Liegenschaften werden in dieser Vorlage nicht beantragt. Die Kostenaufstellung dient lediglich der Abschätzung der Kosten des Alternativszenarios. Im Fall der Ablehnung der Vorlage wird das weitere Vorgehen festgelegt. Für Sanierungen notwendige Kredite werden über das Budget beantragt. Nur für die Baurechtsabgabe notwendige Investitionen werden als Rückfalllösung aufgenommen (vgl. folgendes Kapitel).

4.6.2 Sicherstellung Baurechtsabgabe ohne Verwaltungsneubau

Bei einem ablehnenden Volksentscheid müsste ein Minimum an Investition getätigt werden, um die heutigen Garagen rückzubauen, den Innenhof gestalten und die Finanzliegenschaften mit Wärme und Kälte versorgen zu können.

Tabelle 7: Kosten Rückfalllösung [in Franken]

| Investitionsobjekt | Investition [Franken] |
|--|------------------------------|
| Untergeschoss Heizzentrale | 360'000 |
| Umgebung inkl. Gestaltung Klostergarten | 850 000 |
| Archäologie (Anteil Stadt) | 70'000 |
| Total Kosten Rückfalllösung (inkl. MwSt., Kostengenauigkeit ± 15%) | 1'280'000 |

Die bestehenden Garagen müssten abgebrochen und der Innenhof (inkl. Klostergarten) neu gestaltet werden. Dabei würde der Klostergarten in Abstimmung mit dem Bauprojekt des Baurechtsnehmers erstellt. Der südliche Teil des Hofes würde nach dem Abbruch der Garagen in Stand gestellt und erst zusammen mit der Sanierung der Verwaltungsliegenschaften definitiv gestaltet.

Im Untergeschoss des «Ecksteins» würde eine neue Wärme- und Kälteanlage erstellt. Die Erstellung der technischen Anlage kann auch in diesem Szenario über einen Contractor erfolgen. In diesem Fall würde die Stadt die bestehenden Gebäude «Stadthaus» (ohne Verwaltungsneubau) an die neue Heizanlage anbinden und einen entsprechenden Vertrag mit dem Contractor abschliessen. Dadurch würden jährlich wiederkehrende Kosten für den Kälte- und Wärmebezug von rund 70'000 Franken entstehen.

Der Kredit von 1'280'000 Franken wird mit dieser Vorlage unter Ziffer 3 der Beschlüsse beantragt. Er wird nur dann benötigt, wenn der Investitionskredit für das Verwaltungsvermögen in der Volksabstimmung falliert.

5. Finanzliegenschaften: Vergabe im Baurecht

Entsprechend der vom Grossen Stadtrat im Juni 2016 beschlossenen Sanierungsstrategie soll der nördliche Teil des Stadthausgeviertes, der so genannte Finanzliegenschaftenteil, durch eine Abgabe im Baurecht entwickelt werden.

Primäres Ziel der Entwicklung ist die Aufwertung des ganzen Areals inmitten der Schaffhauser Altstadt mit verschiedenen Nutzungen wie Wohnen, Gewerbe, Detailhandel und Gastronomie. Der Wertzerfall der brachliegenden Immobilien soll gestoppt werden.

Um für den Baurechtsnehmer Planungssicherheit im denkmalpflegerisch anspruchsvollen Stadthausgeviert zu erreichen und eine solide Basis für die Baurechtsausschreibung zu erhalten, hat die Stadt ein Vorprojekt erstellen lassen. Von der Denkmalpflege liegt eine schriftliche Bestätigung für die Umsetzbarkeit des Vorprojektes vor. Die vorliegenden Vorprojekte zeigen die Machbarkeit und das Potenzial der Liegenschaften konkret auf. Die Vorprojekte stellen zudem sicher, dass die Gebäude und deren Nutzungen ideal ins Gesamtgefüge des Gevierts passen.

5.1 Wichtige Eckwerte des Vorprojektes

5.1.1 Übersicht

Bei den städtischen Finanzliegenschaften im Stadthausgeviert handelt es sich um sieben Liegenschaften, welche sich um einen Innenhof – dem Kreuzgang des ehemaligen Barfüsserklosters – gruppieren.

Abbildung 20: Situationsplan der Liegenschaften des Finanzvermögens



5.1.2 Neubau Krummgasse

An der Krummgasse 12 (Liegenschaft ③) kann gemäss Vorprojekt in der bestehenden Baulücke ein Neubau erstellt werden, welcher gleichzeitig die heutige Nordfassade des «Schwarzen Stier» statisch sichert.

Abbildung 21: Visualisierung Neubau an der Krummgasse 3



Bei allen anderen Gebäuden handelt es sich um Sanierungsobjekte.

5.1.3 Gemischte Nutzungen: Gewerbe und Wohnen

Das Nutzungs-Layout sieht eine für die Altstadt typische, gemischte Nutzung vor.

Tabelle 8: Nutzungs-Layout der Liegenschaften des Finanzvermögens

| Ref. | Gebäude | Gewerbe | Wohnen |
|------|-----------------|--|---|
| ① | Goldener Apfel | 2 Atelier / Büro | 2 4½ Zi-Wohnung |
| ② | Krummgasse 10 | 1 Atelier | 1 6½ Zi-Wohnung |
| ③ | Krummgasse 12 | 1 Laden | 1 2½ Zi-Wohnung 1 3½ Zi-Wohnung |
| ④ | Schwarzer Stier | 1 Laden 1 Café oder Weinbar 1 Büro oder Praxis | |
| ⑤ | Guardianshaus | 1 Restaurant | |
| ⑥ | Grosser Winkel | 1 Laden 1 Weinkeller 2 Verwaltung (Miete) | 1 2½ Zi-Wohnung 3 3½ Zi-Wohnung 1 5½ Zi-Wohnung |
| ⑦ | Weltkugel | 1 Laden | 3 2½ Zi-Wohnung |
| ⑧ | Innenhof | | |

Die Kombination von Gewerbe und Wohnen nimmt dabei sowohl gewünschte Aspekte, die zu einer Belebung der Altstadt führen auf, berücksichtigt aber auch das Machbare aus architektonischer und denkmalpflegerischer Sicht.

Zudem gilt es für den Baurechtsnehmer auch die wirtschaftliche Seite nicht ausser Betracht zu lassen, was sich in der Zuteilung der Flächen zu ihrer jeweiligen Nutzung widerspiegeln muss.

Im «Guardianshaus», welches sich nicht für Büros oder Wohnungen eignet, sieht das Vorprojekt einen Gastronomiebetrieb vor.

Abbildung 22: Visualisierung Gastronomiebetrieb im «Guardianshaus»



Der Gastronomiebetrieb ist wichtig für die Aufwertung des Gevierts und kann sowohl das Café bzw. die Weinstube in den Innenhof als auch das Boulevardcafé auf dem Platz bedienen.

Abbildung 23: Visualisierung Gastronomiebetrieb mit Aussenbestuhlung



5.1.4 Klostergarten: Ein neuer Innenhof mit öffentlichem Zugang

Durch den Rückbau der heutigen Garagen wird Raum geschaffen für einen Innenhof im Stadthausgeviert. In Anlehnung an die historische Nutzung mit den freigespielten Bogen des früheren Kreuzganges soll der Innenhof als vielseitig nutzbarer Klostergarten gestaltet werden.

Abbildung 24: Visualisierung des Innenhofes



Der Klostergarten bietet sowohl Aufenthaltsmöglichkeiten für die Öffentlichkeit als auch einen Aussenbereich mit Sitzplätzen für das Café. Wichtig ist auch die Nutzbarkeit für Hochzeitsapéros nach Trauungen im benachbart gelegenen Zivilstandsamt.

Der Klostergarten ist in ein Bandraster unterteilt, das mit Kieswegen unterteilt wird. Die Felder sind als Rosen- und Lavendelgarten konzipiert, einzelne Felder mit Beton-Sitzelementen ausgestattet. Vier Felder sind zu einem Wasserbecken zusammengefasst.

Der Innenhof verfügt über einen öffentlichen Zugang via Safrangasse und einem halböffentlichen Zugang via Restaurant.

Abbildung 25: Zugang zum Klostergarten



Der Innenhof soll im Rahmen der Erneuerung der Verwaltungsliegenschaften realisiert werden. Der Baurechtsnehmer bzw. sein Pächter wird mit dem Unterhalt betraut werden.

5.2 Kosten und Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen

Im Hinblick auf eine erfolgreiche Baurechtsvergabe zu angemessenen und marktfähigen Konditionen wurden die voraussichtlichen Investitionskosten, die Land- und Substanzwerte sowie die Marktwerte des fertiggestellten Projektes ermittelt und einander gegenübergestellt.

5.2.1 Voraussichtliche Investitionskosten

Mit Stand Vorprojekt ergeben sich die nachfolgenden Investitionskosten von 11.710 Mio. Franken (Kostengenauigkeit $\pm 15\%$, Beträge inkl. MwSt.).

Tabelle 9: Umbaukosten je Finanzliegenschaft

| Ref. | Gebäude | Umbaukosten [Mio. Franken] |
|------|---|-------------------------------|
| ① | Goldener Apfel | 1'320'000 |
| ② | Krummgasse 10 | 1'110'000 |
| ③ | Krummgasse 12 | 1'520'000 |
| ④+⑤ | Schwarzer Stier, Guardianshaus | 3'030'000 |
| ⑥ | Grosser Winkel | 2'780'000 |
| ⑦ | Weltkugel | 1'390'000 |
| ⑧ | Innenhof | 0 |
| | Reserve für Denkmalpflege und Risiken (5 %) | 560'000 |
| ① | Total | 11'710'000 |

Im Kostenvoranschlag ist bei den Gewerbeflächen der Grundausbau inkl. Nasszellen, jedoch ohne Inneneinrichtung gerechnet worden. Die Investition für die Gestaltung des Innenhofes bzw. Klostergartens trägt die Stadt.

Für denkmalpflegerische Mehrleistungen sind Beiträge in der Höhe von ca. 20 % von der Denkmalpflege zu erwarten.

Gastroküche, Buffetanlage und dergleichen sind in den Investitionskosten nicht enthalten.

5.2.2 Land- und Substanzwert Gebäude

Im Hinblick auf die Baurechtsabgabe und die Entwicklung der Liegenschaften gemäss Vorprojekt wurden die Land- bzw. Substanzwerte mit einer Expertise des Amtes für Grundstückschätzung (AGS) ermittelt.

Tabelle 10: Land- und Substanzwerte je Finanzliegenschaft [in Franken]

| Ref. | Gebäude | Landwert [Baurecht] | Substanzwert [aktuell] |
|------|--------------------------------|------------------------|---------------------------|
| ① | Goldener Apfel | 170'000 | 50'000 |
| ② | Krummgasse 10 | 120'000 | 90'000 |
| ③ | Krummgasse 12 | 130'000 | - |
| ④+⑤ | Schwarzer Stier, Guardianshaus | 450'000 | 50'000 |
| ⑥ | Grosser Winkel | 240'000 | 120'000 |
| ⑦ | Weltkugel | 100'000 | 90'000 |
| ⑧ | Innenhof | - | - |
| ② | Total | 1'210'000 | 400'000 |

Der Landwert des Innenhofes wurde nutzungsbedingt den angrenzenden Liegenschaften zugeordnet.

5.2.3 Voraussichtlicher Marktwert

Weiter wurde vom AGS der Marktwert der gemäss Vorprojekt sanierten Liegenschaften ermittelt.

Tabelle 11: Marktwert je Finanzliegenschaft

| Ref. | Gebäude | Marktwert [Franken] |
|------|--------------------------------|---------------------|
| ① | Goldener Apfel | 1'630'000 |
| ② | Krummgasse 10 | 1'210'000 |
| ③ | Krummgasse 12 | 1'390'000 |
| ④+⑤ | Schwarzer Stier, Guardianshaus | 4'130'000 |
| ⑥ | Grosser Winkel | 3'020'000 |
| ⑦ | Weltkugel | 1'260'000 |
| ⑧ | Innenhof | - |
| ③ | Total | 12'640'000 |

Der Marktwert des Innenhofes wird nutzungsbedingt den umliegenden Liegenschaften zugeordnet.

5.2.4 Wirtschaftlichkeitsberechnung

Basierend auf den Marktwerten, den Land- und Substanzwerten und den prognostizierten Umbaukosten kann berechnet werden, ob sich die Investitionen wirtschaftlich lohnen.

Tabelle 12: Wirtschaftlichkeitsberechnung [Gesamtrechnung]

| Referenz | Berechnungsgrösse | [Franken] |
|----------|--|------------------------|
| ③ | Marktwert | 12'640'000 |
| ① | Prognostizierte Umbaukosten | -11'710'000 |
| ② | Land- und Substanzwerte: • Landwerte • Substanzwerte | -1'210'000 -400'000 |
| ③-①-②-④ | Überschuss (+), Fehlbetrag (-) | -680'000 |

Bei der vorliegenden Wirtschaftlichkeitsberechnung werden die voraussichtlichen Umbau- bzw. Investitionskosten sowie die Land- und Substanzwerte dem kalkulierten Marktwert gegenüber gestellt.

Die Wirtschaftlichkeitsberechnung ergibt einen Fehlbetrag von 680'000 Franken, was heisst, dass sich die Investition mit den vorgegebenen Parametern nicht lohnt. Der Stadtrat beantragt deshalb eine angemessene Anschubfinanzierung (vgl. Kap. 5.2.5), um das Projekt für den Baurechtsnehmer wirtschaftlich tragbar zu machen.

5.2.5 Anschubfinanzierung

Um dem Baurechtsnehmer eine angemessene Rendite und eine gerechtfertigte Entschädigung für das Risiko zu gewähren, schlägt der Stadtrat folgende Anschubfinanzierung vor:

1. Dem Baurechtsnehmer wird die Substanz der bestehenden Liegenschaften zu 1 Franken (statt zum vom AGS geschätzten Substanzwert von 400'000 Franken) abgegeben.
2. Die Stadt verzichtet auf die Baurechtszinsen für die ersten zehn Jahre. Dies entspricht einem kapitalisierten Einnahmeverzicht von 310'000 Franken (bei einem Referenzzinssatz von 1.5 % und dem heutigen Landwert).

Der Vorteil dieser Art von Anschubfinanzierung liegt darin, dass die Stadt keine neue Ausgabe tätigen muss, es wird lediglich auf einen möglichen Ertrag verzichtet. Diese Erträge würden bei einer Nichtentwicklung auch anfallen.

Tabelle 13: Anschubfinanzierung

| Ref. | Berechnungsgrösse | in Franken |
|-------|---|------------|
| ④ | Überschuss (+), Fehlbetrag (-) | -680'000 |
| ⑤ | - Abgabe Substanz zu einem Franken | +400'000 |
| ⑥ | - Verzicht auf Baurechtszins für 10 Jahre | +310'000 |
| ④+⑤+⑥ | Überschuss nach Anschubfinanzierung (marktfähiges Projekt ab >0 Franken) | +30'000 |

Mit der Anschubfinanzierung wird das Projekt für den Baurechtsnehmer wirtschaftlich interessant und die Projektrisiken (vgl. Reserven in Tabelle 9) sind mit der Anschubfinanzierung angemessen abgegolten.

5.3 Ausschreibung Baurechtsvergabe

Basierend auf dem Vorprojekt, der Nutzungsmöglichkeiten und der Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen ist die Ausschreibung der Baurechtsvergabe nach folgenden Kriterien und Bedingungen vorgesehen.

5.3.1 Baurechtsbedingungen

Der Baurechtsvertrag wird mit folgenden individuellen Eckwerten ausgestellt:

- Landwert gemäss Schätzung AGS (vgl. Kap. 5.2.2)
- Heimfallquote: 80 % (für den Innenhof: 0 %)
- Risikozuschlag: 0.75 %
- Baurechtsdauer: 80 Jahre
- Anschubfinanzierung (vgl. Kap. 5.2.5):
 - Verkauf Restsubstanz aller Bestandesbauten für 1 Franken
 - Erlass Baurechtszinse für zehn Jahre

Im Übrigen gelten die Standardvorgaben für die Abgabe städtischer Grundstücke im Baurecht.

5.3.2 Nutzungsvorgaben

Der Baurechtsnehmer muss folgende Nutzungsvorgaben einhalten:

- Um die Aufwertungsziele der Stadt zu erreichen sowie Synergien mit der Stadtverwaltung zu ermöglichen, muss zum Innenhof ein Café oder eine Weinstube vorgesehen sein und im «Guardianshaus» auf mindestens 50 % der Hauptnutzfläche eine gastronomische Nutzung eingeplant werden.
- Die für den Innenhof vorgesehenen Nutzungen (Gastronomie aus dem Café bzw. der Weinstube tagsüber, Hochzeitsapéros) müssen durch den Baurechtsnehmer (bzw. dessen Mieter/Pächter) ermöglicht werden.
- Weitere Nutzungen des Innenhofes sind mit der Stadt abzusprechen.
- Der Innenhof muss öffentlich zugänglich sein. Die in Abbildung 25 gezeigten Durchgänge (öffentlich und halböffentlich) müssen gewährleistet werden.
- Im Erdgeschoss sind publikumsorientierte Nutzungen vorzusehen.

5.3.3 Weitere Vorgaben

Zudem muss der Baurechtsnehmer folgende andere Vorgaben erfüllen:

- Die baulichen Tätigkeiten sind mit jenen des städtischen Bauvorhabens abzustimmen.
- Die Liegenschaften müssen an die von der Stadt bzw. einem Contractor zur Verfügung gestellte Heizzentrale des Areals angeschlossen werden.
- Innert zwei Jahren nach Zuschlag durch den Grossen Stadtrat ist ein bewilligungsfähiges Bauprojekt zur Bewilligung einzureichen. Innerhalb eines Jahres nach rechtskräftig erteilter Baubewilligung ist mit dem Bau zu beginnen.

5.3.4 Eignungskriterien

Um zur Ausschreibung zugelassen zu werden, muss der Ausschreibungsteilnehmer die vorbehaltlose Akzeptanz der Baurechtsbedingungen (Kap. 5.3.1), der Nutzungsvorgaben (Kap. 5.3.2) und der weiteren Vorgaben (Kap. 5.3.3) bestätigen.

Weiter muss der Bewerber einen Nachweis erbringen, dass er in der Lage ist, ein solches Sanierungsprojekt fachlich umzusetzen und zu finanzieren (Nachweis der Bank).

5.3.5 Zuschlagskriterien

Für die Bewertung der eingegangenen Dossiers werden drei Hauptkriterien berücksichtigt:

Tabelle 14: Zuschlagskriterien

| Ref. | Gewichtung | Kriterium | Beschrieb |
|------|------------|-------------------------------|--|
| ① | 40% | Kompetenz als Baurechtsnehmer | <ul style="list-style-type: none">- Kompetenz in der Projektentwicklung Immobilien- Erfahrung mit ähnlichen Projekten (Nachweis mit Referenzen, insbesondere Sanierung historischer Bauten) |
| ② | 10% | Finanzkraft Baurechtsnehmer | <ul style="list-style-type: none">- Finanzkraft und Bonität (Risiko für vorzeitigen Heimfall) |
| ③ | 50% | Konzept | <ul style="list-style-type: none">- Aufwertungs-Charakter des Projektes (Nutzungsstrategie), Beitrag zur Innenstadtentwicklung- Synergien mit dem Projekt Verwaltungsneubau (z.B. gemeinsam genutzte Räumlichkeiten gegen angemessene Entschädigung, Beispiel: Sitzungs- und Ausstellungsräume für Verwaltung, Shared Desk im Café)- Vorgesehene Investitionssumme- Umsetzungskonzept (Phasen, Personal, ...)- Projektorganisation mit Ansprechpartner für Baukoordination, Phasen- und Meilensteinprogramm, Schlüsselpersonen |

5.3.6 Jury

Über den Zuschlag entscheidet der Stadtrat.

5.3.7 Verfahren

Der ganze Finanzliegenschaftenteil des Stadthausgeviertes wird nach dem Beschluss des Grossen Stadtrates in einem einstufigen Verfahren ausgeschrieben.

In begründeten Fällen behält sich der Stadtrat vor, in einzelnen Punkten von den Nutzungsvorgaben (Kap. 5.3.2) abzuweichen. Die Abgabe von einzelnen Liegenschaften im Baurecht soll nur dann möglich sein, wenn sich kein Baurechtsnehmer für den ganzen Finanzliegenschaftenteil finden lässt.

5.4 Vorgehen sofern kein Baurechtsnehmer gefunden werden kann

Im unerwarteten Fall, dass sich kein Baurechtsnehmer für die Finanzliegenschaften des Stadthausgeviertes finden liesse und die Liegenschaften auch nicht einzeln im Baurecht abgegeben werden können, müssten die einzelnen Gebäude von der Stadt selbst in Etappen saniert werden.

Die dazu nötigen Kredite müssten auf separatem Weg vom Grossen Stadtrat bewilligt werden. Diese Ausgaben sind nicht im Finanzplan vorgesehen.

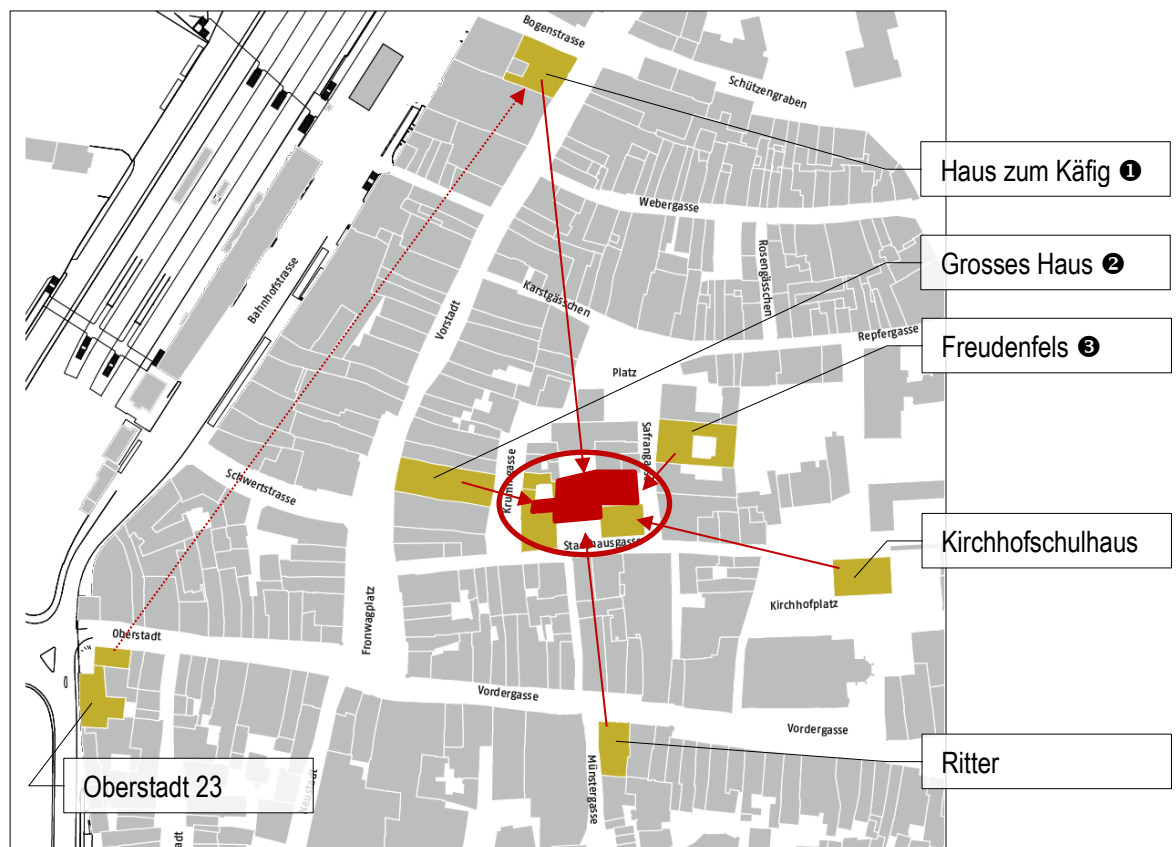
6. Ausblick freigespielte Liegenschaften

Mit dem Umzug der städtischen Verwaltungsabteilungen in das mit einem Verwaltungsneubau ergänzte und sanierte Stadthausgeviert werden mehrere bisher von der Verwaltung genutzte Liegenschaften freigespielt.

Diese werden in einem zweiten Schritt sukzessive entwickelt. Dafür stehen die Optionen «selber investieren und vermieten», «Abgabe im Bau-recht» und «Verkauf» offen. Der Stadtrat wird dem Grossen Stadtrat zu einem späteren Zeitpunkt eine entsprechende Vorlage unterbreiten.

Um zum Zeitpunkt des Entscheids zum Verwaltungsneubau bereits einen Ausblick zu erhalten, wurden für die Liegenschaften «Zum Käfig», «Grosses Haus» und «Freudenfels» bereits Nutzungskonzepte mit Vorprojekten und Kostenschätzungen erstellt (vgl. Kap. 6.1). Für das «Haus zum Ritter» wurde auf die Ausarbeitung eines Vorprojektes verzichtet, da eine Umnutzung ohne grössere bauliche Eingriffe realisiert werden kann.

Abbildung 26: Freigespielte Liegenschaften



Die Nutzung des Kirchhofschulhauses bleibt bestehen, einzig die Stadtplanung soll in das Stadthausgeviert umziehen. Ebenfalls bestehen bleibt die Nutzung in der Liegenschaft Oberstadt. Hier ist es denkbar, dass die Verwaltung zu einem späteren Zeitpunkt (in einem dritten Schritt) die sanierte Liegenschaft «Zum Käfig» bezieht und damit die Liegenschaft an der Oberstadt für eine Drittnutzung frei wird.

Die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung (Kap. 6.2) zeigt, dass sich die Sanierungen rechnen und beim Freispiel der bisher von der Verwaltung genutzten Flächen Werte von insgesamt 13 Mio. Franken (basierend auf dem heutigen Zustand) gegengerechnet werden.

In diesem Kapitel werden für eine Gesamteinschätzung des Vorhabens Angaben zu möglichen Nutzungen und den finanziellen Auswirkungen gemacht.

6.1 Übersicht Vorprojekte

Die freigespielten Liegenschaften könnten wie folgt umgebaut und umgenutzt werden:

6.1.1 «Haus zum Käfig»

Für die Obergeschosse wurden zwei Szenarien entworfen: Szenario 1 beinhaltet eine Wohnnutzung (insgesamt 8 Wohnungen), Szenario 2 eine Büronutzung. Letztere würde sich für einen Umzug des Sozialamtes von der «Oberstadt 23» anbieten, wodurch wiederum diese Liegenschaft freigespielt würde. Die Liegenschaft «Oberstadt 23» lässt sich aufgrund der zahlreichen Niveauunterschiede nicht behindertengerecht umbauen. Im Haus «Zum Käfig» sind sämtliche Geschosse mit dem bestehenden Lift behindertengerecht erschlossen.

Im Erdgeschoss des Haus «Zum Käfig» können wie heute ein Laden und eine Weinstube oder zwei Läden Platz finden.

Der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung wurde Szenario 2 mit zwei Läden zugrunde gelegt.

6.1.2 «Grosses Haus»

Im «Grossen Haus» sind weiterhin im Erdgeschoss das Stadtarchiv und zwei Läden untergebracht. Das 1. Obergeschoss (heute Verwaltungsnutzung) kann so umgebaut werden, dass zwei Bürotrakte entstehen, die separat vermietet werden könnten. Weiter kann das 2. Obergeschoss (heute Zwischennutzungen mit tiefem Ertrag) drei Büroflächen aufnehmen. Das 3. Obergeschoss (heute ungenutzt) kann zu einer 6½-Zimmer Wohnung umgebaut werden.

Das Vorprojekt sieht einen Lift für behindertengerechte Erschliessung sämtlicher Geschosse vor.

6.1.3 «Freudenfels»

Die beiden, historischen Trauzimmer mit Nebenräumen im ersten und zweiten Obergeschoss bleiben bestehen und werden mit einem neuen Lift behindertengerecht erschlossen.

Das Vorprojekt sieht vor, die restlichen Flächen beider Obergeschosse zur Safrangasse hin als Büros oder Praxen zu nutzen. Bei einer Büronutzung sind diese auch als mögliche Erweiterungsfläche für Büroräumlichkeiten der Stadtverwaltung denkbar. Im Erdgeschoss könnte eine Kindertagesstätte Platz finden und die beiden Dachgeschosse zu einer Maisonette-Wohnung ausgebaut werden. Durch einen neuen Lifteinbau werden alle Geschosse behindertengerecht erschlossen.

Die Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen (vgl. Kap. 6.2) zeigten, dass die Sanierung gemäss Vorprojekt nicht wirtschaftlich ist. Deshalb wurde bei den Berechnungen eine vereinfachte Sanierung zugrunde gelegt. Diese umfasst:

- Ertüchtigung des Erdgeschosses als Verkaufsflächen
- Einbau eines Aufzuges vom Erdgeschoss bis in das 2. Obergeschoss
- Einbau/Sanierung Toilettenanlagen auf jedem Stockwerk
- Isolation Dachboden (ohne Umnutzung mit Maisonette Wohnung)
- Allgemeiner Unterhalt

Im Untergeschoss des «Freudenfels» bleibt weiterhin der «Chäller» als Veranstaltungsort bestehen.

6.1.4 «Haus zum Ritter»

Das Erdgeschoss im «Haus zum Ritter» wird weiterhin als Ladenfläche (Apotheke) genutzt. Die frei werdenden Büroflächen im 1. und 2. Obergeschoss können zukünftig als Wohnungen oder als Bürofläche verwendet werden. Die beiden bestehenden 2- und 3-Zimmer Wohnungen im 3. Obergeschoss sind bereits saniert und bleiben bestehen.

6.2 Finanzen und Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen

Die nachfolgenden Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen zeigen auf, dass sich die Umnutzungsszenarien auch wirtschaftlich rechnen (Kap. 6.2.1). Weiter geben die Zahlen Aufschluss über die durch den Umzug der Verwaltung freigespielten Werte (Kap. 6.2.2).

6.2.1 Wirtschaftlichkeit der Sanierungsprojekte

Basierend auf den Vorprojekten bzw. der vorgesehenen Nutzungen wurden vom AGS die Liegenschaftswerte im heutigen und im sanierten Zustand ermittelt.

Im Rahmen der Vorprojekte (vgl. Kap. 6.1) wurden die Investitionskosten für die Sanierung und Umnutzung der Liegenschaften ❶-❸ mit einer Kostengenauigkeit von $\pm 20\%$ ermittelt. Bei der Liegenschaft «Freudenfels» ❸ wurde das Projekt aufgrund der schlechten Wirtschaftlichkeit wie erläutert (vgl. Kap. 6.1.3) angepasst. Für das «Haus zum Ritter» ❹ wurde wegen der verhältnismässig geringen Umbaukosten kein Vorprojekt erstellt. Für die Umnutzung werden lediglich geringe Kosten im normalen Rahmen des Unterhalts entstehen.

Tabelle 15: Wirtschaftlichkeit Sanierungsprojekte freigespielter Liegenschaften

| Ref. | Gebäude | Wert Liegenschaft [Mio. Fr.] | | Kosten Sanierung [Mio.Fr.] | Wertzuwachs netto [Mio. Fr.] |
|------|-----------------|------------------------------|--------------|----------------------------|------------------------------|
| | | heute | saniert | | |
| ❶ | Haus zum Käfig | 5.87 | 9.18 | 3.10 | 0.22 |
| ❷ | Grosses Haus | 5.62 | 7.75 | 1.96 | 0.17 |
| ❸ | Freudenfels | 4.27 | 5.57 | 1.30 | 0.00 |
| ❹ | Haus zum Ritter | 4.98 | 4.98 | 0.00 | 0.00 |
| | Total | 20.74 | 27.48 | 6.36 | 0.38 |

Die zusammengestellten Zahlen zeigen:

- Beim Haus «Zum Käfig» ❶ und beim «Grossen Haus» ❷ führen die Sanierungen gemäss den Vorprojekten zu einem positiven Wertzuwachs (Investitionsgewinn). Die Sanierungen sind für die Stadt oder im Fall einer Baurechtsabgabe durch einen Dritten wirtschaftlich durchführbar.
- Beim «Freudenfels» ❸ entsprechen die vorgesehenen Sanierungskosten dem Wertzuwachs.
- Beim «Haus zum Ritter» ❹ sind für die Umnutzung keine Investitionen nötig.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass sich die Investitionen für die Umnutzung für jede einzelne Liegenschaft lohnen bzw. die Investitionen zumindest wieder eingespielt werden können.

Die vier Liegenschaften weisen heute einen Wert von 20.7 Mio. Franken auf. Im sanierten Zustand sind es 27.5 Mio. Franken.

6.2.2 Freigespielte Werte

Mit Umzug der Verwaltungsabteilungen in das neue Stadthausgeviert werden bei allen vier Liegenschaften heute durch die Verwaltung genutzte Flächen freigespielt. Hinzu kommt die wirtschaftlichere Nutzung der weiteren Flächen.

Zur Beurteilung des Gesamtvorhabens (Entwicklung Stadthausgeviert, Umzug und Freispielen der Liegenschaften) zeigt Tabelle 16 die Werte der freigespielten und effizienter genutzten Flächen.

Tabelle 16: Liegenschaftenwert der freigespielten Flächen

| Ref. | Gebäude | Freigespielte Flächen | Liegenschaftswert [Mio. Fr.] | |
|------|-----------------|--------------------------------------|------------------------------|--------------|
| | | | heute | saniert |
| ❶ | Haus zum Käfig | Freigespielte Büros im 1. OG | 1.55 | 2.14 |
| | | Freigespielte Büros im 2. und 3. OG | 2.59 | 3.57 |
| ❷ | Grosses Haus | Freigespielte Büros im 1. und 2. OG* | 3.15 | 5.30 |
| | | Wohnen im 3. Obergeschoss** | 0.73 | 1.81 |
| ❸ | Freudenfels | Freigespielte Fläche für Laden | 0.81 | 1.12 |
| | | Freigespielte Büros im 1. und 2. OG | 1.90 | 2.81 |
| ❹ | Haus zum Ritter | Freigespielte Büros im 1. und 2. OG | 2.32 | 2.32 |
| | Total | | 13.05 | 19.07 |

* Das 2. OG im «Grossen Haus» wird heute zwischengenutzt mit sehr günstigen Mieten.

** Das 3. OG im «Grossen Haus» steht heute leer.

Die zusammengestellten Werte zeigen:

- Durch das Freispielen von bisher für die Verwaltungstätigkeit genutzten Flächen werden Werte von insgesamt 13.05 Mio. Franken (in heutigem Zustand, vor Sanierung) frei.
- Nach der Sanierung mit 6.36 Mio. Franken (auf ganze Liegenschaften gerechnet) erreichen die freigespielten Flächen einen Marktwert von 19.07 Mio. Franken.

6.2.3 Wertsteigerung andere Flächen durch Sanierung

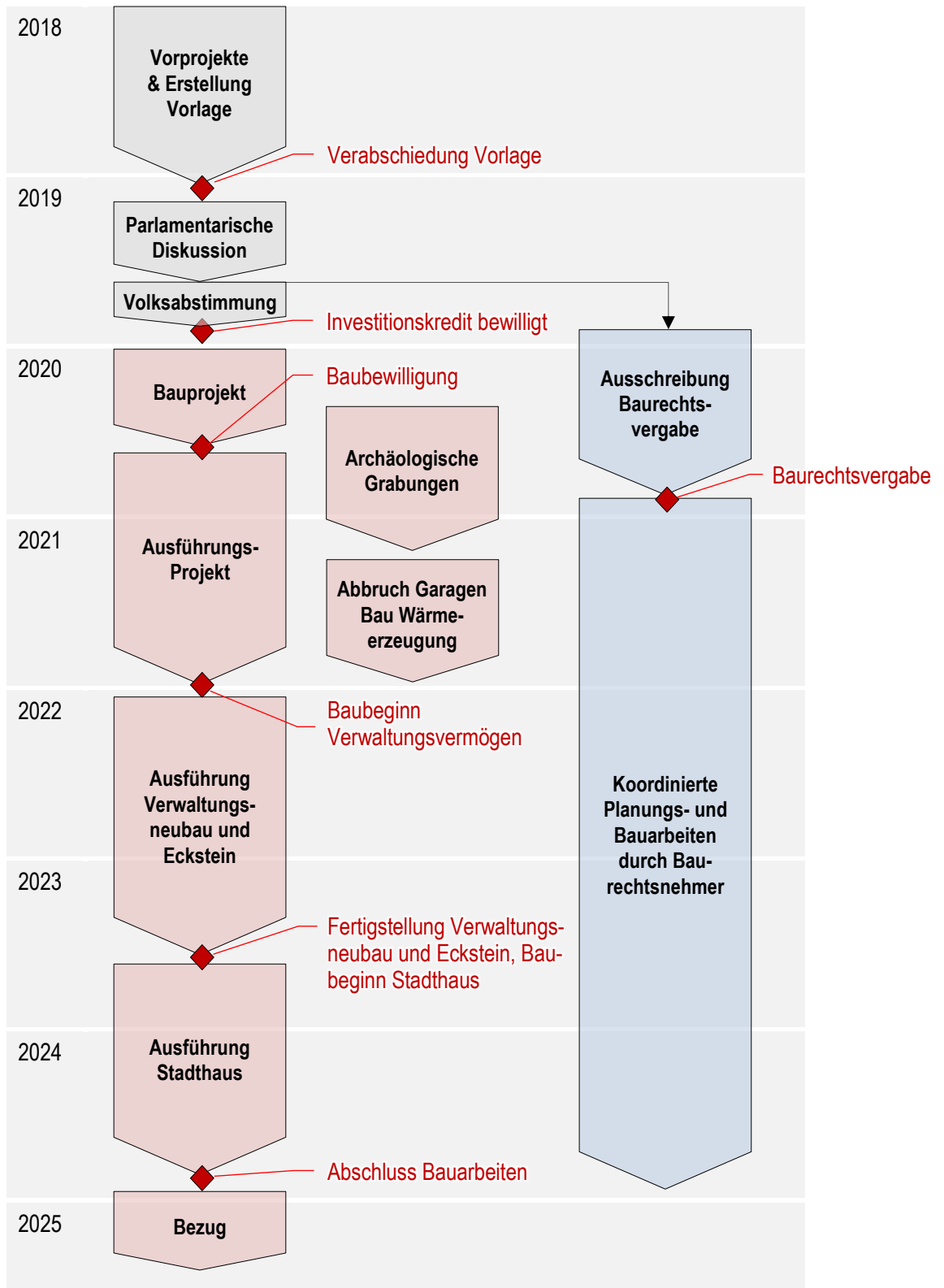
Durch die Sanierung werden auch die Werte der heute schon durch Dritte genutzten Flächen (Finanzliegenschaften) gesteigert. Im Finanzvermögen macht dies über alle Liegenschaften gerechnet 0.46 Mio. Franken aus. Wesentlich ist der Wertzuwachs mit 0.45 Mio. Franken im Haus zum «Freudenfels» (Lifteinbau, Toiletten).

Die Flächen, welche weiterhin durch die Verwaltung genutzt werden sollen (Stadtarchiv, Trauzimmer, Lager im Käfig), erfahren durch die Sanierung eine Wertsteigerung von total 0.26 Mio. Franken.

7. Vorgehen und Zeitplan

Für die Entwicklung des Verwaltungs- und Finanzvermögens ist folgender Zeitplan vorgesehen:

Abbildung 27: Vorgehensplan



8. Zuständigkeiten

Für die mit dieser Vorlage beantragten Geschäfte gelten folgende Zuständigkeiten:

Tabelle 17: Zuständigkeiten für mit dieser Vorlage beantragte Geschäfte

| Nr. | Geschäft | | Zuständigkeit |
|-----|--|--|--|
| 1 | Investitionskredit für den Verwaltungsneubau und die Sanierung der Liegenschaften «Stadthaus» und «Eckstein» | Investitionskredit 23.1 Mio. Franken (davon 12.2 Mio. Franken gebunden) | Über einmalige Ausgaben über 2 Mio. Franken entscheidet gemäss Stadtverfassung (Art. 10) der Grosse Stadtrat mit obligatorischem Referendum. |
| 2a | Baurechtsabgabe des Finanzliegenschaftenteils | Baurechtsabgabe mit Landwert von 1.2 Mio. Franken | Baurechtsvergaben mit Landwert über 1 Mio. Franken sowie zu Spezialkonditionen (Erlass Baurechtszinsen für 10 Jahre im Rahmen der Anschubfinanzierung) liegen in der abschliessenden Kompetenz des Grossen Stadtrates |
| 2b | | Verkauf der Liegenschaften auf Baurechtsland zu 1 Franken (anstelle 400'000 Franken) | Verkäufe von Liegenschaften bis 1 Mio. Franken liegen gem. Art. 44 der Stadtverfassung in der abschliessenden Kompetenz des Stadtrates. Der Verzicht auf den vollen Substanzwert im Rahmen der Anschubfinanzierung entspricht einer einmaligen Ausgabe von 399'999 Franken. Einmalige Ausgaben bis zu 700'000 Franken liegen in der abschliessenden Kompetenz des Grossen Stadtrates. |
| 3 | Investitionskredit für Alternativ-Szenario ohne Verwaltungsneubau | Investitionskredit 1.28 Mio. Franken | Über neue einmalige Ausgaben über 700'000 Franken und bis zu 2 Mio. Franken entscheidet gem. Art. 27 der Stadtverfassung der Grosse Stadtrat mit fakultativem Referendum. |
| 4a | Verpflichtung zum Bezug von Wärme und Kälte durch Contracting | a) mit Verwaltungsneubau: 90'000 Franken/Jahr | Über neue wiederkehrende Ausgaben zwischen 20'000 und 100'000 Franken im Jahr entscheidet der Grosse Stadtrat in abschliessender Kompetenz. |
| 4b | | b) ohne Verwaltungsneubau: 70'000 Franken/Jahr | |

9. Würdigung

Die Entwicklung des Stadthausgeviertes bietet folgende Chancen (↗):

- **Wertzerfall stoppen, neue Nutzungen**
Teile des Stadthausgevierts sind seit Jahren ungenutzt und in einem prekären Zustand. Mit der vorliegenden Sanierungsstrategie werden die Liegenschaften im Herzen der Stadt endlich wieder einer Nutzung zugeführt und der Wertzerfall gestoppt.
- **Zentrale, kundenfreundliche Anlaufstelle für alle Verwaltungsgeschäfte**
Mit der Sanierung und Erweiterungen der Verwaltungsgebäude im Stadthausgeviert wird eine zentrale und kundenfreundliche Anlaufstelle für die Schaffhauser Bevölkerung geschaffen.
- **Zusammenführung der Verwaltung an einem Standort verbessert die Effizienz und die Zusammenarbeit**
Die Zusammenführung verschiedener Verwaltungsabteilungen ermöglicht effizientere Prozesse und die kurzen Wege erleichtern die Zusammenarbeit.
- **Erhalt der bauhistorischen Substanz, Aufwertung des Stadtbildes**
Mit der Sanierung der heute auffälligen Liegenschaften wird die historische Bausubstanz erhalten und an die heutigen Bedürfnisse angepasst. Das Stadtbild wird aufgewertet.
- **Belebung der Altstadt**
Die Altstadt wird belebt und aufgewertet durch die neuen Nutzungen im Stadthausgeviert und in den freigespielten Liegenschaften.
- **Tiefere Investitionskosten für die Stadt dank Baurechtsabgabe**
Die Sanierungsstrategie mit einer Baurechtsvergabe der Liegenschaften im nördlichen Teil des Stadthausgevierts reduziert die Investitionen der öffentlichen Hand.
- **Freispielen von Altstadtliegenschaften im Wert von 13 Mio. Franken**
Durch das Freispielen von bisher durch die Verwaltung genutzte Flächen werden Werte von insgesamt 13 Mio. Franken ausgewiesen.

Die Sanierungsstrategie ist auch mit Herausforderungen und Risiken (↘) verbunden, denen mit entsprechenden Massnahmen (→) begegnet wird:

- ↘ **Investitionsvolumen von 23.1 Mio. Franken (davon gebunden 12.2 Mio.)**
Mit der Sanierung und Erweiterung der Verwaltungsliegenschaften wird Kapital von 23.1 Mio. Franken gebunden. Damit verbunden sind Abschreibungen (Hochbauten werden auf 25 Jahre abgeschrieben, ca. 925'000 Franken pro Jahr) sowie zukünftige Kosten für die Instandhaltung.
 - Diese Kosten werden teilweise gegenfinanziert: Durch das Freispielen von bisher für die Verwaltung genutzte Liegenschaften werden gemessen am heutigen Zustand (vor Sanierung) Werte von 13.0 Mio. Franken ausgewiesen.
 - Durch die Abgabe des Nordteils erhält die Stadt (nach Ablauf von 10 Jahren) Baurechtszinsserträge.
 - Auch bei einem Verzicht auf das vorliegende Projekt würde die Stadt nicht um umfassende Sanierungen im zweistelligen Millionenbereich herumkommen. In den kommenden Jahren stehen sowohl im Stadthausgeviert als auch bei den anderen Verwaltungsliegenschaften dringend notwendige bauliche Massnahmen an.
- ↘ **Risiko von Verzögerungen und Mehrkosten bei anspruchsvollem Bau**
Bauliche Massnahmen an der historischen Bausubstanz sind mit dem Risiko von Mehrkosten und möglichen Verzögerungen durch archäologische Untersuchungen verbunden.

- Die mit der Aufarbeitung der reichen Geschichte im Stadthausgeviert verbundenen baulichen Massnahmen sind in der Planung berücksichtigt.
- Die Erarbeitung des Vorprojektes wurde eng begleitet durch die Denkmalpflege, damit die entsprechenden Anforderungen bereits einfließen konnten.

↳ **Risiko kein Baurechtsnehmer**

Die Sanierungsstrategie umfasst die Baurechtsabgabe der Liegenschaften, die nicht von der Verwaltung genutzt werden. Sie ist davon abhängig, dass ein geeigneter Baurechtsnehmer gefunden werden kann.

- Mit der durch die Stadt erarbeiteten Vorprojekte erhält der Baurechtsnehmer Planungssicherheit. Von der Denkmalpflege wurde die Machbarkeit schriftlich bestätigt.
- Mit einer angemessenen Anschubfinanzierung (Abgabe Liegenschaften zum symbolischen Preis von 1 Franken und dem Verzicht auf Baurechtszinsen während den ersten zehn Jahre) wird das Projekt für den Baurechtsnehmer wirtschaftlich.

Der Stadtrat ist überzeugt, dass bei einer Gegenüberstellung der Chancen und Risiken die Vorteile deutlich überwiegen.

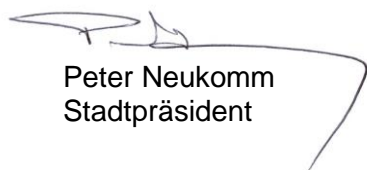
Gestützt auf vorstehende Ausführungen stellen wir Ihnen folgende

Anträge

1. Der Grosse Stadtrat nimmt Kenntnis von der Vorlage des Stadtrates vom 15. Januar 2019 betreffend «Entwicklung Stadthausgeviert».
2. Der Grosse Stadtrat bewilligt für den Bau des Verwaltungsneubaus und die Sanierung des «Stadthaus» sowie der Verwaltungsliegenschaft «Eckstein» einen Verpflichtungskredit über 23'100'000 Franken (Kostengenauigkeit $\pm 15\%$, davon 12'200'000 Franken als gebundene Ausgaben) zu Lasten der Investitionsrechnung (Projektnummer INV00105). Der Grosse Stadtrat bewilligt im Zusammenhang mit dem Energie-Contracting wiederkehrende Ausgaben über total 90'000 Franken zu Lasten der Erfolgsrechnung (Konto Nummer 6200.3120.00 und 6200.3161.00).
3. Der Grosse Stadtrat bewilligt für die notwendigen baulichen Massnahmen ohne Verwaltungsneubau einen Verpflichtungskredit über 1'280'000 Franken (Kostengenauigkeit $\pm 15\%$) zu Lasten der Investitionsrechnung (Projektnummer INV00154). Der Grosse Stadtrat bewilligt im Zusammenhang mit dem Energie-Contracting wiederkehrende Ausgaben über total 70'000 Franken zu Lasten der Erfolgsrechnung (Konto Nummer 6200.3120.00 und 6200.3161.00).
4. Der Grosse Stadtrat ermächtigt und beauftragt den Stadtrat, den Finanzliegenschaftenteil (GB Nr. 208, 209, 210, Teile von 211, 212 und 214) gemäss den in der Vorlage genannten Bedingungen (Kap. 5) im Baurecht zu vergeben.
5. Der Grosse Stadtrat stimmt dem Verzicht der Einnahme aus dem vollem Verkaufswert in der Höhe von 399'999 Franken zu.
6. Der Grosse Stadtrat nimmt Kenntnis davon, dass die freigespielten Liegenschaften, soweit sie nicht mehr unmittelbar für die öffentliche Aufgabenerfüllung genutzt werden (Kap. 6), gemäss Art. 2 des Finanzhaushaltsgesetzes zum Marktwert vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen zu überführen sind.
7. Der Investitionskredit in Ziffer 2 dieses Beschlusses untersteht nach Art. 10 lit. d der Stadtverfassung dem obligatorischen Referendum.
8. Ziffer 3 dieses Beschlusses untersteht dem Vorbehalt des Nichtzustandekommens von Ziffer 2 dieses Beschlusses. Der Investitionskredit in Ziffer 3 wird nach Art. 25 lit. d der Stadtverfassung dem fakultativen Referendum unterstellt.

Freundliche Grüsse

IM NAMEN DES STADTRATS


Peter Neukomm
Stadtpräsident


Sabine Spross
Stadtschreiberin