

An den
Grossen Stadtrat
8200 Schaffhausen

**VdSR Neubau Werkhof SH POWER im Schweizersbild, Schaffhausen vom
9. Dezember 2014**

Bericht und Antrag der Spezialkommission Werkhof SH POWER vom 30. Oktober 2015

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Die Spezialkommission Neubau Werkhof SH POWER des Grossen Stadtrates hat sich an fünf Sitzungen zwischen dem 18. Mai und 30. Oktober 2015 intensiv mit der Vorlage des Stadtrates Neubau Werkhof SH im Schweizersbild auseinandergesetzt.

Das Vorhaben des Stadtrates, am Standort des geplanten, gemeinsamen Werkhofes von Kanton und Stadt Schaffhausen, im Schweizersbild, - diese Vorlage ist zwischenzeitlich vom städtischen und kantonalen Souverän gutgeheissen worden, - einen Neubau für SH POWER zu realisieren, ist bei den Mitgliedern der Spezialkommission positiv aufgenommen worden. So wurde denn bereits an der 1. Sitzung vom 18. Mai 2015 mit einem Stimmenverhältnis von 11 : 0 Eintreten beschlossen.

Vor der eigentlichen Beratungen dieser Vorlage hat sich die Spezialkommission am heutigen Standort von SH-POWER, an der Rheinholdenstrasse, zu einer Besichtigung der heutigen Lokalisation getroffen. Dabei konnten sich die Parlamentarierinnen und Parlamentarier ein Bild von den veralteten, den heutigen Anforderungen nicht mehr gerecht werdenden Räumlichkeiten machen.

In der ausführlichen Detailberatung der Spezialkommission ist die Vorlage seitens der Fachpersonen (Herbert Bolli, Direktor SH POWER, Roger Brüttsch, Bereichsleiter Gas/Wasser SH POWER, Anulf Biedermann, Leiter Finanz- und Rechnungswesen SH POWER, Ralph Kolb, Bereichsleiter Finanzen der Stadt Schaffhausen, Florian Stegemann, Meyer Stegemann Architekten, Iwan Stössel, Stellvertretender Amtsleiter Umwelt, Altlasten, Interkantonales Labor) eingehend erläutert worden. Gleichzeitig wurden zahlreiche Fragen beantwortet.

In Ergänzung zur Vorlage sind unter anderem folgende Unterlagen abgegeben und jeweils im Einzelnen erklärt worden:

- Kostenvergleich verschiedener Werkhofprojekte in Holzausführung (Neubau SH-POWER, Werkhof Lausanne, Forstwerkhof Biel, Revierstützpunkt TBA Winterthur-Töss, Werkhof Irgenhausen TBA, Pfäffikon).
- Kostenzusammenstellung vom 25.6.15 Vergleich Variante Holzbau zu Massivbau.
- Abgeltung des Mehraufwandes von SH POWER durch den Standortwechsel vom Lindli ins Schweizersbild.
- Rentenbarwertberechnung
- Baurecht – Eine Analyse am Beispiel Neubau Werkhof SH Power
- Regierungsratsbeschluss Zonenplanänderung; Umzonung von Zone für öffentliche Bauten, Anlagen und Grünflächen (ZöBAG) in die Ergänzungszone Altstadt (E).
- Protokolle der VK Sitzungen Werke Schaffhausen Nr. 5 und 6 (vertraulich).

Schon anlässlich der ersten Kommissionssitzung konzentrierte sich die Diskussion insbesondere auf die zwei Fragen Massivbau oder Holzbau bzw. Verkauf oder Abgabe im Baurecht des heutigen Areals an der Rheinholdenstrasse im Lindli.

Kosten Holzbau-Variante

Die Idee Holzbauweise entstand in der Verwaltungskommission erst im Zeitpunkt der Erarbeitung dieser Vorlage, ausgelöst durch die Diskussion über die Klimaschutzvorlage, in welcher die öffentliche Hand nachhaltiges Bauen fördern wollte. Im damaligen Zeitpunkt gingen die Verantwortlichen davon aus, eine Holzbaukonstruktion sei aufwändiger und würde zu höheren Kosten führen. Gemäss Vorlage Seite 20 würden die Mehrkosten einer Holzbau- gegenüber einer Massivbau-Variante schätzungswise bei ca. Fr. 1'170'000 betragen, entsprechend ca. 9 Prozent.

Die Variante Holzbau wurde von der SPK positiv aufgenommen, weshalb der Verwaltung in Auftrag gegeben wurde, nachträglich vertieft eine Variante in Holz zu berechnen, dies insbesondere deshalb, weil SPK Vertreter die Auffassung vertraten, ein Holzbau sei nicht teurer, sondern eher kostengünstiger. Auf die Kommissionssitzung vom 23. September 2015 hin lag die Berechnung wie nachstehend vor. Die aktuell berechneten Baukosten basieren auf dem heutigen Planungsstand und entsprechen einer Kostengenauigkeit von +/- 15%. Nachdem von den Verantwortlichen von SH-POWER die Aussage gemacht wurde, diese Ansätze würden eine Toleranz von +/- 15% beinhalten, entschied die SPK einstimmig, die Baukosten mit einem Kostendach von 12 Mio. Franken festzulegen.

Baukosten neuer Werkhof SH-POWER:	Kosten g. Vorlage	Kosten neu
Vorbereitungsarbeiten	Fr. 375'000	Fr. 375'000
Gebäudekosten (Basis Holz)	Fr. 8'330'000	Fr. 8'175'000
Umgebung (inkl. Gebäude Aussenanlagen)	Fr. 1'705'000	Fr. 1'705'000
Hochwasserschutzmassnahmen	Fr. 150'000	Fr. 150'000
Entschädigung an Kanton Vorinvestitionen		
Hochwasserschutzmassnahmen	Fr. 100'000	Fr. 100'000
Baunebenkosten	Fr. 225'000	Fr. 205'000
Honorare	Fr. 1'880'000	Fr. 1'800'000
Unvorhergesehenes / Aufrundung 5%	Fr. 385'000	Fr. 385'000
Total Baukosten	Fr. 13'150'000	Fr. 12'895'000
Entscheid SPK Kostendach		Fr. 12'000'000

Damit liegen die Kosten der Holzbau-Variante in etwa auf derselben Höhe wie bei einer Massivbau-Variante.

Betriebseinrichtungen und Ausrüstungen

wie Vorlage Seite 20 Fr. 1'100'000 Fr. 1'100'000

Rückbau- und Umzugskosten

wie Vorlage Seite 20 Fr. 4'720'000 Fr. 4'720'000

Total Investitionskredit brutto Holzbau Fr. 18'970'000 Fr. 17'820'000

Dies unter Annahme einer Kostengenauigkeit vom +/- 15%, indexiert nach dem Zürcher Baukostenindex vom 1. April 2014 = 102,3 % (Basis 1. April 2010 = 100 %). Alle Beträge verstehen sich exkl. MWSt.

Alleinige Finanzierung durch das Gaswerk

Im Laufe der Beratungen dieser Vorlage schlug die Verwaltung der städtischen Werke der SPK vor, dass nur ein Werk, nämlich das Gaswerk (GWS), in den Neubau investieren soll und die anderen Werke, das Wasserwerk (WWS) und das Elektrizitätswerk (EWS), sich einmieten. Die Finanzierung des Projekts erfolgt über die Investitionsrechnung von SH POWER. Aufgrund der Anzahl der beschäftigten Pensen in den drei Sparten, Strom, Erdgas und Wasser sowie weiteren Parametern werden die Betriebskosten von allen drei Sparten zu gleichen Teilen getragen. Die Erdgasversorgung leistet die Vorfinanzierung im Umfang von netto 11,85 Mio. Franken. Die Wasserversorgung und Stromversorgung bezahlen ihren Anteil an den Annuitäten während 50 Jahren. Die Annuitäten belaufen sich unter der Voraussetzung der Vorfinanzierung durch die Erdgasversorgung ohne einer zusätzlichen Fremdfinanzierung und somit unter Berücksichtigung des geforderten Renditesatzes für die Erdgasversorgung von 3,5% auf jährlich ca. 555'000 Franken. Basis für diese Berechnung bildet die Nettoinvestitionssumme von 11,85 Mio. Franken. Die laufenden Betriebskosten, ohne die jährlichen Baurechtszinsen, betragen ca. 460'000 Franken. Die in den laufenden Betriebskosten nicht berücksichtigten jährlichen Baurechtszinsen von 39'685 Franken an den Kanton werden durch den Wohnraumentwicklungsfonds der Stadt Schaffhausen abgegolten. Der Zinssatz orientiert sich an den jeweils aktuellen Zinssätzen, gegenwärtig berechnet mit 2 Prozent. Die Lösung über den Wohnraumentwicklungsfonds wurde deshalb gewählt, weil SH POWER an den heutigen Standorten keine Baurechtszinsen bezahlen muss. Im Gegenzug erhält die Stadt die Chance, die frei werdenden Grundstücke Lindli und Ebnat durch Verkauf oder Baurechtsvergabe einer neuen Nutzung zuzuführen.

Regelung der Finanzierung von Investition und Betrieb auf die drei Sparten Erdgas-, Wasser-, Stromversorgung von SH-POWER

Parameter	Erdgasversorgung	Wasserversorgung	Stromversorgung
Mitarbeiter Büro (Anzahl)	15	15	15
Mitarbeiter Monteure (Anzahl)	15	15	18
Lagerfläche und Werkstatt (m ²)	800	800	900
Fahrzeuge (Anzahl)	25	25	30
Aufteilung	Vorfinanzierung plus jährliche Betriebskosten plus Abschreibungen	Miete plus jährliche Betriebskosten	Miete plus jährliche Betriebskosten

SH POWER entstehen durch den Neubau des Werkhofes am Standort Schweizersbild Mehrkosten für den Rückbau und den Umzug im Umfang von ca. 4'720'000 Franken (Vorlage Seite 20). Zusätzlich hat SH POWER neu dem Kanton für das zu überbauende Grundstück im Schweizersbild einen jährlichen Baurechtszins zu bezahlen, dessen Barwert sich auf ca. 1'250'000 Franken berechnet, zusammen ergibt das einen Betrag von 5'970'000 Franken, welcher dem Wohnraumentwicklungsfonds entnommen wird. Durch diese Lösung reduziert sich der Finanzierungsbedarf für SH POWER von 17'820'000 Franken auf 11'850'000 Franken (alle Zahlen ohne MWSt.).

Zusammenstellung Finanzierung

Total Investitionskredit brutto für Holzbauvariante		Fr. 17'820'000
Mehrkosten für Rückbau und Umzug	Fr. 4'720'000	
Barwert Baurechtszins an Kanton	Fr. 1'250'000	
Total z. L. Wohnraumentwicklungsfonds	Fr. 5'970'000	
		Fr. -5'970'000
Total Finanzierungsbedarf für SH POWER (exkl. MWSt.)		Fr. 11'850'000

Abgabe der Grundstücke im Baurecht versus Verkauf

Uneins war sich die Kommission in bezug auf die Formulierung des Antrags 3 in der Vorlage des Stadtrates, welche festhält, dass der Erlös der Grundstücke Lindli und Ebnat dem Wohnraumentwicklungsfonds zuzuführen sei. Damit wird gesagt, die beiden Grundstücke seien dem Verkauf zuzuführen, wofür der Stadtrat eine entsprechende Verkaufsvorlage dem Grossen Stadtrat zu unterbreiten hätte.

Zur Frage Verkauf oder Baurecht erarbeite die Verwaltung eine Vergleichsrechnung. Während bei einem Verkauf dem Wohnraumentwicklungsfonds zeitnah Mittel zur Verfügung stehen, würden bei einer Abgabe im Baurecht der jährliche Baurechtszins erst über einen langen Zeitraum (100 Jahre) zufließen. Es ist allerdings zu berücksichtigen, dass die Grundstücke bei der Variante Baurecht im Eigentum der Stadt bleiben. Für die Vergleichsrechnung kam die Rentenbarwertmethode zur Anwendung:

Rentenbarwert:	<u>Baurecht privat</u>	<u>Baurecht gemeinnützig</u>
Landwert gemäss AGS (Seite 2 Vorlage)	Fr. 18'192'000	
Landwertg nach Abzug Einschlag von 25% für gemeinnützige Wohnbauträger		Fr. 13'644'000
Zinssatz aktuell	1,75 %	1,75%
Baurechtszins (regelmässige Zahlungen)	Fr. 318'360	Fr. 238'770
Laufzeit	100 Jahre	100 Jahre
Rentenbarwert:	Fr. 15'245'000	Fr. 11'434'000
Verkaufserlös gemäss Schätzung AGS	<u>Fr. 18'192'000</u>	<u>Fr. 18'192'000</u>
Vergleich Verkauf vs. Baurecht	Fr. +2'947'000	Fr. +6'758'000

Mit der Verkaufsabsichtsförmulierung waren insbesondere die Vertreter von Mitte und Links nicht einverstanden, weshalb sie den Antrag stellten, der Stadtrat sei

zu beauftragen, dem Grossen Stadtrat eine separate Vorlage über die künftige Verwendung der Grundstücke Lindli und Ebnet zu unterbreiten. Demgegenüber stellten die bürgerlichen Vertreter den Antrag, dem Grossen Stadtrat sei die Kompetenz zu erteilen, über den Verkauf des Areals Lindli, zu einem Preis von mindestens 16,197 Mio. Franken, und des Areals Ebnet, zu mindestens 1,9 Mio. Franken, zu entscheiden. Nachdem der Antrag der Vertreter aus Mitte und Links mit 6 : 5 Stimmen obsiegte, gaben die bürgerlichen Vertreter bekannt, sie würden der gesamten Vorlage nicht zustimmen.

Um den gordischen Knoten in der Frage Abgabe der Grundstücke im Baurecht oder Verkauf zu lösen, einigte sich die SPK, dem Grossen Stadtrat eine Variantenabstimmung vorzuschlagen. Dies mit gleichwertigen Fragen, welche gestützt nach Art. 10 lit. f der Stadtverfassung in Verbindung mit Art. 33 Abs. 2 des Wahlgesetzes als Varianten separat dem obligatorischen Referendum unterstellt werden.

An ihrer Sitzung vom 30. Oktober 2015 hat die Spezialkommission der Vorlage mit einem Stimmenverhältnis von 10 Ja zu 0 Nein, bei einer Abwesenheit, zugestimmt.

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen stellen wir Ihnen folgende

Anträge:

1. Der Grosse Stadtrat nimmt Kenntnis von der Vorlage des Stadtrates vom 9. Dezember 2014 betreffend Neubau Werkhof SH POWER“ **sowie vom Bericht und Antrag der vorbereitenden Spezialkommission des Grossen Stadtrates vom 30. Oktober 2015.**
2. Der Grosse Stadtrat genehmigt einen Investitionskredit für den Neubau Werkhof SH POWER, **Variante Holzbau**, im Schweizerbild in der Höhe von brutto 17'820'000 Franken (zuzüglich MWSt) **bei einer Kostengenauigkeit von +/-15%. Im Kredit enthalten sind: Baukosten von 12'000'000 Franken, Betriebseinrichtungen und Ausrüstung von 1'100'000 Franken und Rückbau- und Umzugskosten von 4'720'000 Franken.**

Vom Investitionskredit werden 11'850'000 Franken zulasten der Investitionsrechnung von SH POWER finanziert. Die Finanzierung der Umzugs- und Rückbaukosten im Umfang von **4'720'000 Franken** sowie der kapitalisierte Baurechtszins an den Kanton von 1'250'000 Franken werden durch eine Entnahme von 5'970'000 Franken aus dem Wohnraumentwicklungsfonds finanziert.

3. Der Grosse Stadtrat **genehmigt den Baurechtsvertrag** zwischen dem Kanton und der **Stadt Schaffhausen** zur Bebauung des Grundstückes „Buechbrunnen“, **GB-Nr. 5743**, im Schweizerbild **mit den in der Vorlage genannten Bedingungen. Die jährlich wiederkehrenden Kosten gehen zu Lasten der Laufenden Rechnung von SH POWER.**
4. Der Grosse Stadtrat nimmt Kenntnis vom Beschluss des Stadtrates vom 9. Dezember 2014 betreffend Absichtserklärung zur Reservation der Grundstücke (**GB Nr. 4774 und GB Nr. 21151 [Teilfläche]**) für das Strassenverkehrsamt des Kantons mit Verzicht auf eine Optionsprämie für die Baurechtsvergabe und zur gegenseitigen Einräumung eines Baurechts zwischen Kanton und Stadt Schaffhausen.

5. Folgende Varianten werden dem obligatorischen Referendum unterstellt:

5.1 Baurecht:

Der Stadtrat wird beauftragt, das Grundstück des Werkhofes Lindli (GB NR. 2917) mit einem geschätzten Verkehrswert von 16'197'000 Franken (Schätzung des Amtes für Grundstückschätzung vom 10. Oktober 2014) nach der Annahme des Kredits für den Werkhofneubau im Schweizerbild zur Vergabe im Baurecht auszuschreiben und dem Grossen Stadtrat anschliessend eine Vorlage zur Vergabe des Baurechts zu unterbreiten.

5.2 Verkauf:

Der Stadtrat wird beauftragt, das Grundstück des Werkhofes Lindli (GB Nr. 2917) mit einem geschätzten Verkehrswert von 16'197'000 Franken (Schätzung des Amtes für Grundstückschätzung vom 10. Oktober 2014) nach der Annahme des Kredits für den Werkhofneubau im Schweizerbild zum Verkauf auszuschreiben und dem Grossen Stadtrat anschliessend eine Vorlage zum Verkauf zu unterbreiten. Dem Grossen Stadtrat wird die Kompetenz erteilt, über den Verkauf abschliessend zu entscheiden.

6. Ziffern 2 und 3 dieses Beschlusses werden nach Art. 10 lit. d und f der Stadtverfassung dem obligatorischen Referendum unterstellt.

7. Ziff. 5.1 und 5.2 werden nach Art. 10 lit. f der Stadtverfassung in Verbindung mit Art. 33 Abs. 2 des Wahlgesetzes als Varianten separat dem obligatorischen Referendum unterstellt. Es wird gestützt auf Art. 33 Abs. 3 des Wahlgesetzes das gleiche Abstimmungsverfahren wie bei einer Volksinitiative mit Gegenvorschlag angewendet.

gez. Hermann Schlatter, Präsident der Spezialkommission

Schaffhausen, 13.1.2016

Beilage:

- Stimmzettel