

# Sanierungsstrategie Stadthaus-Geviert

## Grosser Stadtrat, 24. Mai 2016



# Sanierungsstrategie Stadthausgeviert

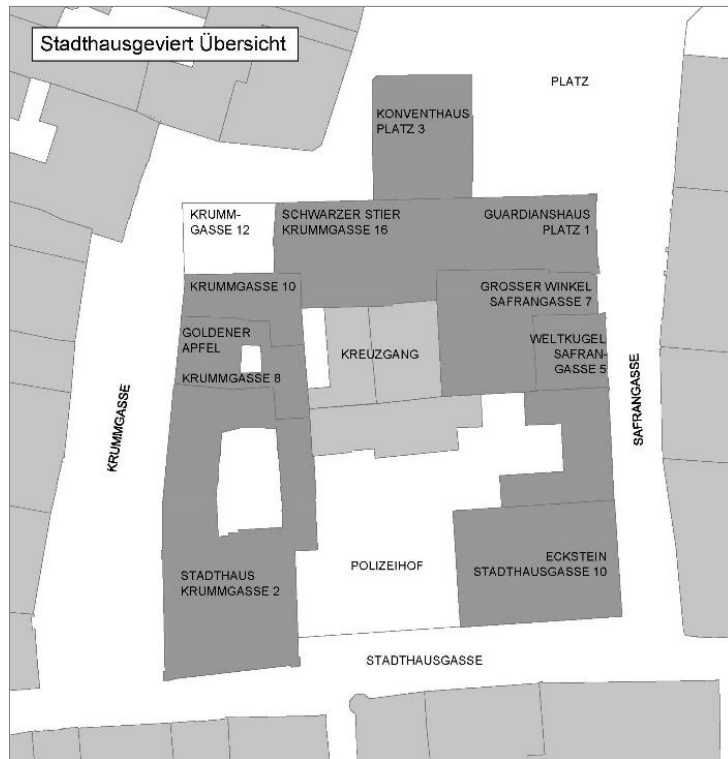
## Übersicht



1. Ausgangslage
2. Geeignete Nutzungen
3. Bauliche Umsetzung
4. Geschätztes Investitionsvolumen
5. Vorgehen
6. Würdigung

# Sanierungsstrategie Stadthausgeviert

## Ausgangslage: Das Geviert ist sanierungsbedürftig!

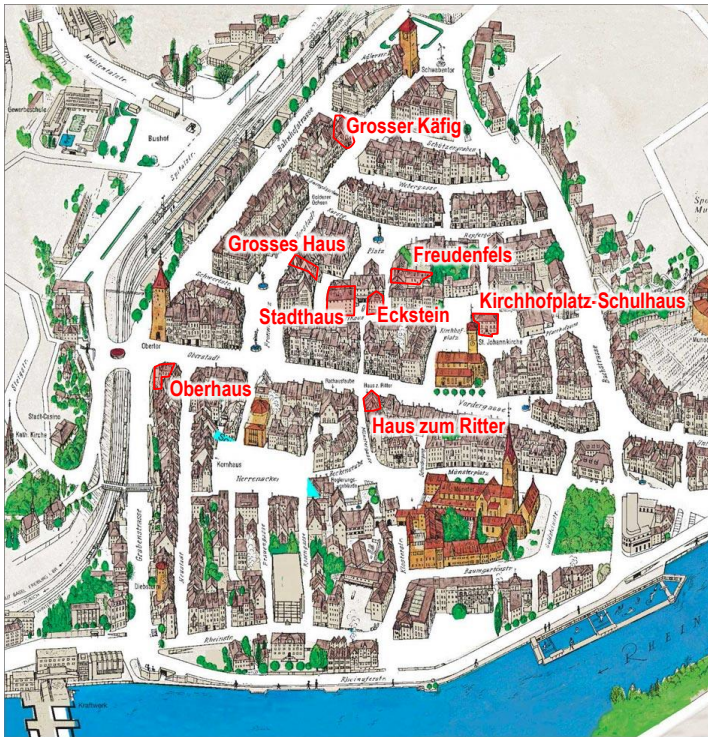


### Ausgangslage Stadthausgeviert

- **Stadthausgeviert gehört der Stadt**  
Das Stadthausgeviert ist seit 1979 vollständig im Eigentum der Stadt Schaffhausen.
- **Schlechter Zustand**  
Mit Ausnahme des Stadthauses, des Ecksteins und des Konventhauses sind die Liegenschaften in sehr schlechtem Zustand.
- **Sanierungsprojekte bisher gescheitert**  
Verschiedene Projekte zur Sanierung des Gevierts sind gescheitert, meist wegen der Finanzierung.

# Sanierungsstrategie Stadthausgeviert

## Ausgangslage: Die Verwaltung ist in der Stadt verteilt



### Ausgangslage Standorte Kernverwaltung

- Die Stadtverwaltung ist verteilt auf unzählige Standorte in der Altstadt
  - betriebliche Nachteile (lange Wege)
  - suboptimale Infrastruktur der Büros
  - hohe nicht ausgewiesene (kalkulatorische) Kosten
  - Potenzial: Liegenschaften freispielen
- Ziel des Stadtrates: Zusammenführung der dezentralen Standorte an einen zentralen und zeitgemäss ausgestatteten Standort.

# Sanierungsstrategie Stadthausgeviert

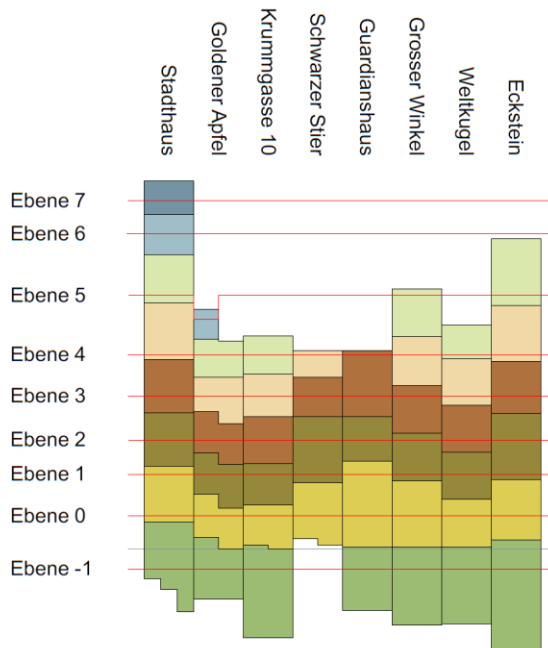
## Übersicht



1. Ausgangslage
2. Geeignete Nutzungen
3. Bauliche Umsetzung
4. Geschätztes Investitionsvolumen
5. Vorgehen
6. Würdigung

# Sanierungsstrategie Stadthausgeviert

## Keine Eignung für Verwaltungsnutzung

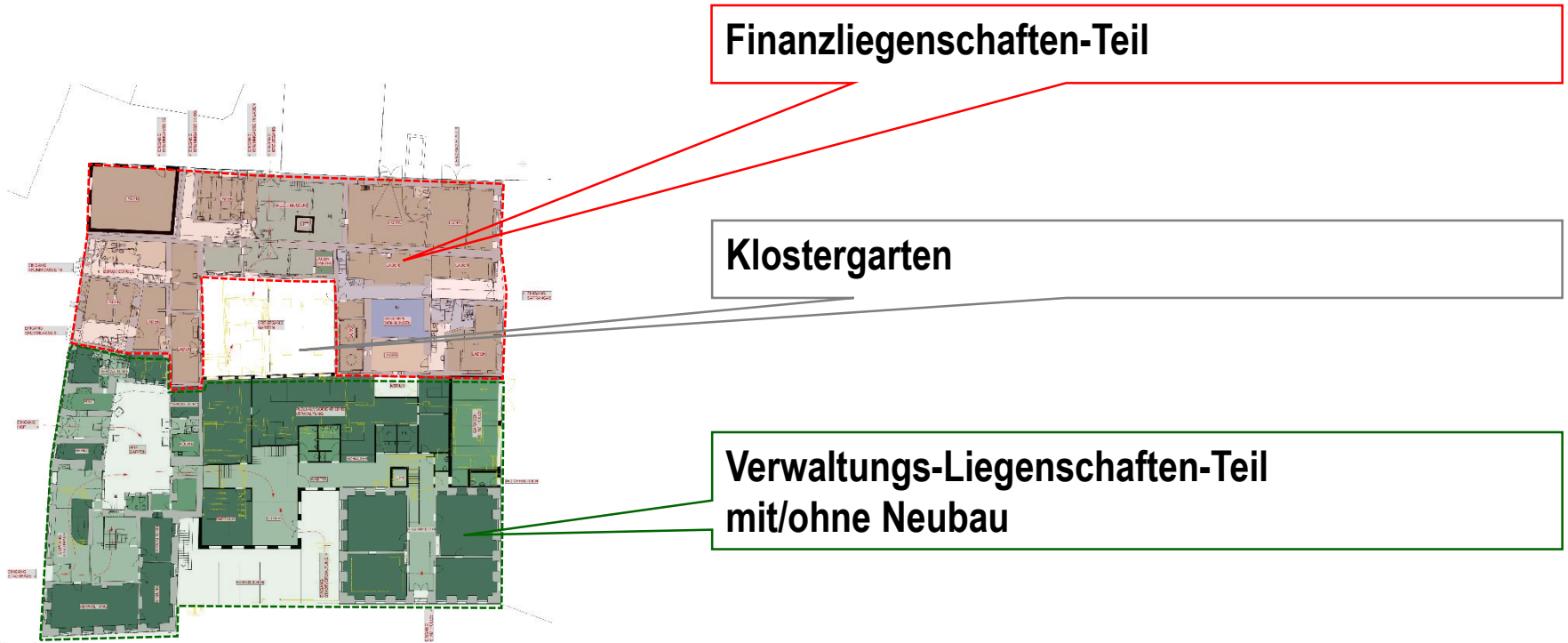


### Unterschiedliche Geschossigkeit und Kleinräumigkeit

- Erkenntnis 1: Nördlicher Teil des Stadthausgevierts ist ungeeignet für eine Verwaltungsnutzung
- Erkenntnis 2: Sanierung ist trotzdem dringlich

# Sanierungsstrategie Stadthausgeviert

## Aufteilung in Finanz- und Verwaltungsliegenschaften

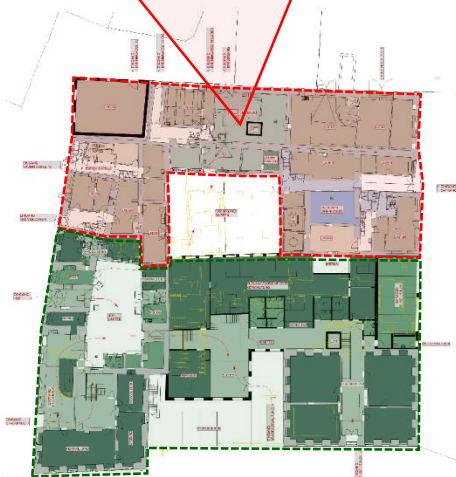


# Sanierungsstrategie Stadthausgeviert

## Nutzungen im Finanzliegenschaften-Teil

### Finanzliegenschaften-Teil

- Läden & Boutiquen in besonderem Ambiente
- Büros
- Wohnen
- Schule (Integres/Sprachschule)
- Gastronomie, Delikatessen/Wein-Shop  
(Vorbild Bauernmarkt, Fressgässle, Weinbar)



Symbolbilder

# Sanierungsstrategie Stadthausgeviert

## Nutzung im Verwaltungsliegenschaften-Teil

### Verwaltungsliegenschaften-Teil

- weiterhin Verwaltungsnutzung
- ohne oder mit Verwaltungsneubau
  - ↳ ermöglicht Zusammenzug publikumsnaher Abteilungen



# Sanierungsstrategie Stadthausgeviert

## Nutzung Klostergarten

### Klostergarten

- Erholungsraum
- Veranstaltungen (z.B. Hochzeitsapéros)
- Aussenbereich Gastronomie



- Die Grösse des Klostergartens ist abhängig von der Realisierung des Verwaltungsneubaus.

# Sanierungsstrategie Stadthausgeviert

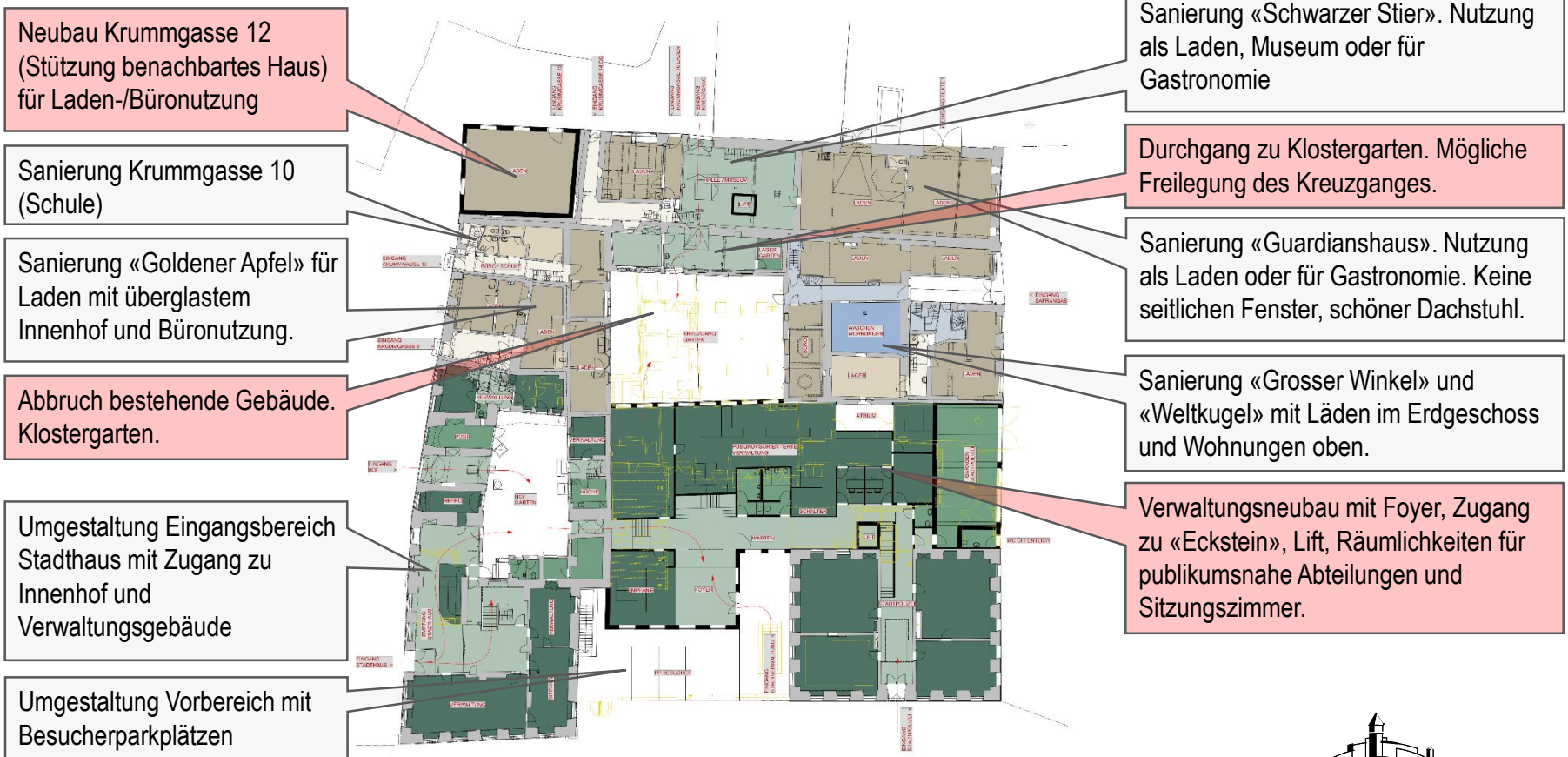
## Übersicht



1. Ausgangslage
2. Geeignete Nutzungen
3. Bauliche Umsetzung
4. Geschätztes Investitionsvolumen
5. Vorgehen
6. Würdigung

# Sanierungsstrategie Stadthausgeviert

## Bauliche Umsetzung: Highlights



# Sanierungsstrategie Stadthausgeviert

## Bauliche Umsetzung: Verwaltungsneubau

### Verwaltungsneubau: Untervariante zweigeschossig im Polizeihof



Ansicht des Verwaltungsneubaus  
von der Stadthausgasse

Verwaltungsneubau  
(zweistöckig im Polizeihof)



Ansicht des Verwaltungsneubaus  
von der Safrangasse

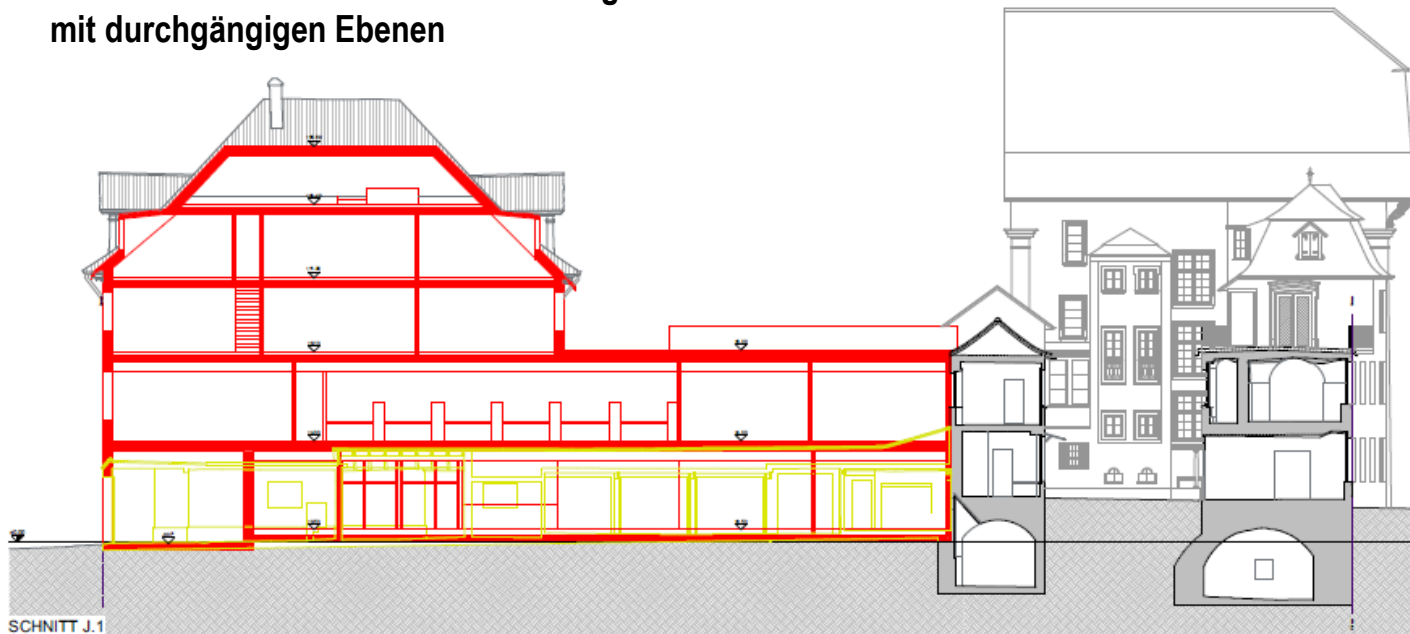
Verwaltungsneubau  
(vierstöckig zwischen Eckstein und  
Weltkugel)

# Sanierungsstrategie Stadthausgeviert

## Bauliche Umsetzung: Verwaltungsneubau

### Verwaltungsneubau: Untervariante zweigeschossig im Polizeihof

Schnitt durch Eckstein und Verwaltungsneubau  
mit durchgängigen Ebenen



Verwaltungsneubau, dahinter: Eckstein

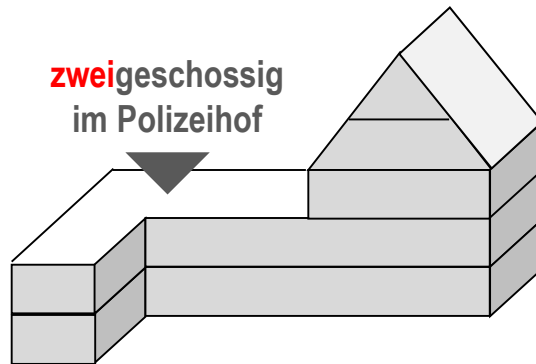
Stadthaus

# Sanierungsstrategie Stadthausgeviert

## Bauliche Umsetzung: Verwaltungsneubau

### Verwaltungsneubau: Untervariante mit vier Geschossen

#### Untervariante gemäss Vorlage des Stadtrates

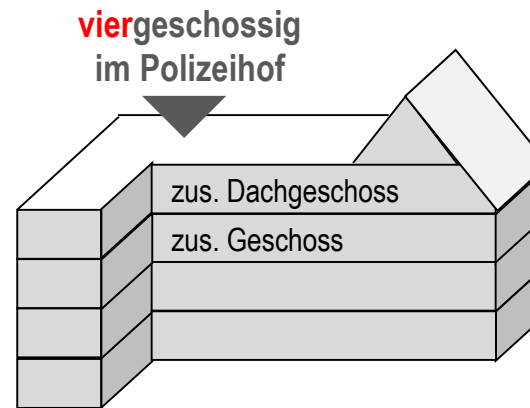


Nutzfläche: 1'500 m<sup>2</sup>

Baukosten: 6.2 Mio. Fr. ± 25%

Projektierung: 267'000 Fr.

#### Untervariante gemäss Bericht der SPK



Nutzfläche: 1'800 m<sup>2</sup>

Baukosten: 7.5 Mio. Fr. ± 25%

Projektierung: 357'000 Fr.



# Sanierungsstrategie Stadthausgeviert

## Übersicht



1. Ausgangslage
2. Geeignete Nutzungen
3. Bauliche Umsetzung
4. Geschätztes Investitionsvolumen
5. Vorgehen
6. Würdigung

# Sanierungsstrategie Stadthausgeviert

## Geschätztes Investitionsvolumen

**Finanzliegenschaftenteil:**  
**19.6 Mio. Fr.**

Gebäude	Investition (Mio. Fr.; +/-25%)
Krummgasse 8 («Goldener Apfel»)	2.8
Krummgasse 10	2.2
Krummgasse 12	1.5
Krummgasse 16 («Schwarzer Stier»)	3.0
Platz 1 («Guardianshaus»)	4.0
Safrangasse 5 («Grosser Winkel»)	4.1
Safrangasse 7 («Weltkugel»)	1.8
Klostergarten (Anteil FV)	0.2
<b>Total</b>	<b>19.6</b>

**Verwaltungsliegenschaftenteil**

**mit Neubau**  
**12.7 Mio. Fr. (VdSR)**  
**14.0 Mio. Fr. (SPK)**

**ohne Neubau**  
**6.8 Mio. Fr**

Gebäude	Investition (Mio. Fr.; +/-25%)		
	ohne Neubau	mit Neubau	
		VdSR	SPK
Krummgasse 2 («Stadthaus»)	3.3	3.3	3.3
Stadthausgasse 10 («Eckstein»)	2.3	2.3	2.3
Verwaltungsneubau	0	6.2	7.5
Archäologie	0	0.9	0.9
Garage Stadtpolizei	0.5	0	0
Klostergarten (Anteil VV)	0.7	0	0
<b>Total</b>	<b>6.8</b>	<b>12.7</b>	<b>14.0</b>



# Sanierungsstrategie Stadthausgeviert

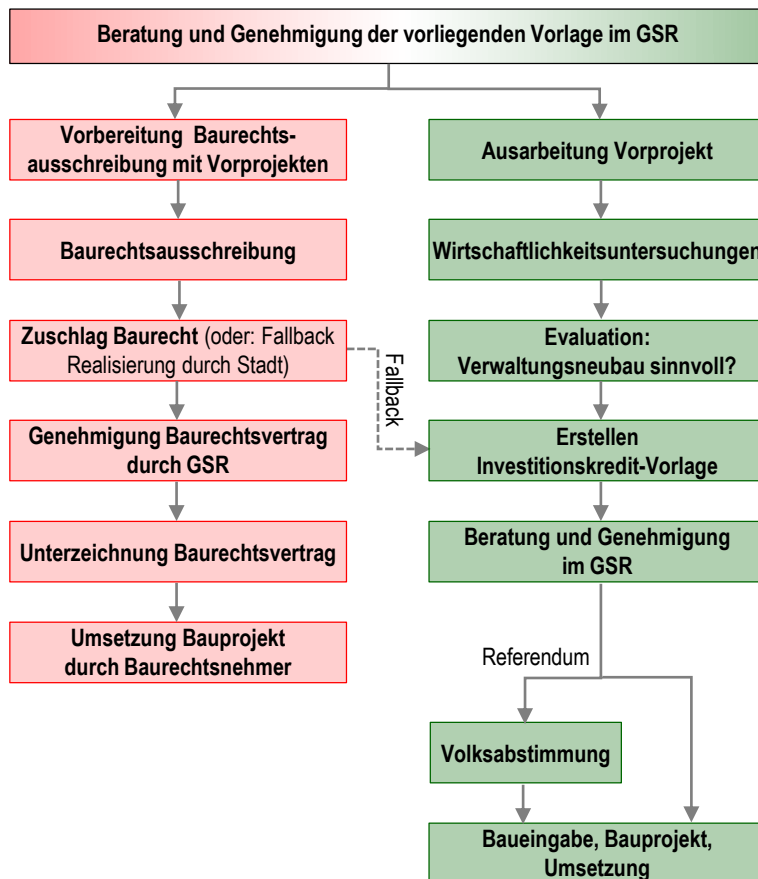
## Übersicht



1. Ausgangslage
2. Geeignete Nutzungen
3. Bauliche Umsetzung
4. Geschätztes Investitionsvolumen
5. Vorgehen
6. Würdigung

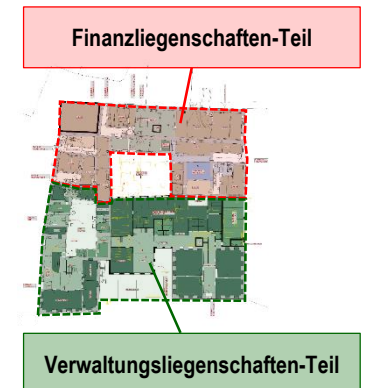
# Sanierungsstrategie Stadthausgeviert

## Vorgehen



## Vorgehen

- **Evaluation, ob Verwaltungsneubau sinnvoll ist**
  - Ausarbeitung Vorprojekt für Kostengenaugigkeit
  - Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen (Freispielen von Liegenschaften, Vergleichsmieten)
  - Investitionsvorlage an GSR
  
- **Abgabe der Finanzliegenschaften im Baurecht**
  - Baurechtsausschreibung auf der Basis von Vorprojekten
  - Rückfallposition für Realisierung durch Stadt



# Sanierungsstrategie Stadthausgeviert

## Anträge an den Grossen Stadtrat

### Anträge:

1. Der Grosse Stadtrat nimmt Kenntnis von der Vorlage des Stadtrates betreffend «Sanierungsstrategie Stadthausgeviert» vom 19. Januar 2016 **und vom Bericht und Antrag der Spezialkommission vom 2. Mai 2016.**
2. Der Grosse Stadtrat stimmt der in der Vorlage und der im Bericht und Antrag der Spezialkommission vom 2. Mai 2016 aufgezeigten Sanierungsstrategie und dem weiteren Vorgehen zu.
3. Der Grosse Stadtrat beauftragt den Stadtrat mit der Baurechtsausschreibung für den Finanzliegenschaften-Teil und bewilligt für die dazu notwendigen Grundlagen (Vorprojekte, Archäologie und Denkmalpflege, bauhistorische Dokumentation, Objektbewertungen, Ausschreibungsunterlagen) einen Kredit über 470'000 Franken zulasten Konto 3220.318.600 (Planungskosten für die Umsetzung von Projekten; Aktivierung bei Realisierung der Projekte).
4. Der Grosse Stadtrat beauftragt den Stadtrat mit der Weiterentwicklung des Projektes im Verwaltungsliegenschaften-Teil in beiden Varianten mit/ohne Verwaltungsneubau (Vorprojekte, Wirtschaftlichkeitsberechnungen) und darauf aufbauend mit einer Investitions-Vorlage an den Grossen Stadtrat. **Der Verwaltungsneubau soll in zwei Ausführungen projektiert werden, und zwar mit einem zwei- und einem viergeschossigen Zwischenflügel (drei Geschosse plus Dachgeschoss). Im Zusammenhang mit der grösseren Ausführung ist die Freispielung der Verwaltungsliegenschaft «zum Käfig» zu prüfen und ein Vorprojekt für die Umnutzung zu erarbeiten.** Für die notwendigen Grundlagen (Vorprojekte, Marktwertschätzungen, Expertisen) bewilligt der Grosse Stadtrat einen Kredit über **357'000 Franken** zulasten Konto 6200.318.600 (Planungskosten für die Umsetzung von Projekten; Aktivierung bei Realisierung der Projekte).
5. Das Postulat Peter Möller, «Stadthaus-Geviert sanieren», erheblich erklärt am 19. Mai 2015, wird abgeschrieben.

**Finanzliegenschaften-Teil:  
Beauftragung für Baurechtsausschreibung  
Kredit für notwendige Grundlagen: 470'000 Franken**

**Verwaltungsliegenschaften-Teil:  
Weiterentwicklung Projekt in den Varianten**  
 - ohne Verwaltungsneubau  
 - mit Verwaltungsneubau  
   - zweigeschossiger Verwaltungsneubau  
   - viergeschossiger Verwaltungsneubau  
**Kredit für Projektierung: 357'000 Franken**

# Sanierungsstrategie Stadthausgeviert

## Übersicht



1. Ausgangslage
2. Geeignete Nutzungen
3. Bauliche Umsetzung
4. Geschätztes Investitionsvolumen
5. Vorgehen
6. Würdigung

# Sanierungsstrategie Stadthausgeviert

## Würdigung

## Sanierungsstrategie Stadthausgeviert



- ✓ **Abgabe des Finanzliegenschaften-Teils im Baurecht  
Optimierung nach Umsetzungschancen**
  - zeitlich
  - finanziell
  - politisch
  
- ✓ **Weiterführung Strategie örtliche Zusammenführung der Verwaltung mit  
Variantenprüfung**
  - Entscheid auf der Basis von Fakten, die jetzt erarbeitet werden  
(Vorprojekt Verwaltungsneubau, Wirtschaftlichkeitsberechnungen)

# Sanierungsstrategie Stadthausgeviert

## Herzlichen Dank

**Raphaël Rohner**  
Baureferent

Baureferat  
Stadthaus  
CH-8200 Schaffhausen  
Tel. +41 52 632 52 13  
Fax +41 52 632 54 85  
raphael.rohner@stsh.ch

**Daniel Preisig**  
Finanzreferent

Finanzreferat  
Fronwagplatz 24  
CH-8200 Schaffhausen  
Tel. +41 52 632 52 12  
Mobil +41 79 330 74 75  
daniel.preisig@stsh.ch