

An den  
Grossen Stadtrat  
8200 Schaffhausen

Vorlage des Stadtrates vom 8. Mai 2007

## **Abgabe der Liegenschaft "Logierhaus" auf GB Nr. 5736 im Baurecht an die International School of Schaffhausen**

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

### **Einleitung**

Im Birch, dort wo das Mühlental mit dem Mutzentäli zusammentrifft, steht eine faszinierende Liegenschaft, die an dieser Stelle niemand erwartet: Das Logierhaus. Es ist ein stattliches Gebäude von grossem Volumen, mit ausgeprägten Stilmerkmalen und einer besonderen historischen Substanz. Das Logierhaus symbolisiert ein Stück Schaffhauser Geschichte und steht auch für eine gescheiterte Vision.

In Erwartung des Baus der so genannten "Randenbahn", einer Eisenbahnverbindung von Schaffhausen nach Donaueschingen, liess ein Bauspekulant 1913 das markante Gebäude errichten, um es als Hotel, Wohn-, Wirtschafts- und Ökonomiegebäude zu nutzen.

Zum Bau der Bahnlinie kam es aber nicht und bevor der unvollendete Bau zur Ruine verkam, wurde das Gebäude im Jahre 1916 von der Georg Fischer AG erworben. In Schaffhausen herrschte zu jener Zeit eine Wohnungsnot und +GF+ war dringend darauf angewiesen von auswärts kommende junge Mitarbeiter unterzubringen. Bereits im Herbst 1917 konnte das Logierhaus in Betrieb genommen werden. Es enthielt 79 Zimmer mit 109 Betten. Bibliothek und Lesezimmer, Spielzimmer, Kegelbahnen und Turnplatz boten Gelegenheit zum Verbringen der Freizeit.

Unter dem Einfluss der im Jahre 1930 eingetretenen Wirtschaftskrise wurde der Betrieb des Logierhauses 1932 von +GF+ eingestellt. Als die Stadt Schaffhausen 1937 vor die Frage gestellt wurde, ob sie einer Kompanie des neu geschaffenen freiwilligen Grenzschutzes Unterkunft bieten könne, erwarb die Stadt das

Logierhaus und vermietete es dem Eidgenössischen Oberkriegskommissariat. Rund zehn Jahre diente das Gebäude nun als Kaserne, bis es nach dem Weltkrieg wieder seiner ursprünglichen Zweckbestimmung zugeführt wurde. 1947 etablierte +GF+ darin ein zweites Mal ein Heim für 135 Fremdarbeiter, die dem Arbeitermangel abzuhelpfen hatten. Doch bereits 1950 wurde das Logierhaus von +GF+ endgültig geschlossen, da die Zahl der Gäste auf unter 30 gesunken war und sich auch andere Nutzungsmöglichkeiten wie Altersheim, Werkschule, Bibliothek, Clubhaus, Kinderkrippe, Fabrikationsstätte oder Lagerhaus nicht realisieren liessen.

In jüngster Zeit wurde das Logierhaus in zwei Geschossen für die Belange des Zivilschutzes genutzt, währenddem in den oberen Geschossen verschiedene Wohnungen und Zimmer vermietet sind.

### **Abgabe der Liegenschaft oder Eigennutzung**

Nachdem der Zivilschutz im Jahre 2004 aus der Liegenschaft "Logierhaus" auszog, sah sich der Stadtrat vor die Frage gestellt, wie die Liegenschaft zukünftig genutzt werden sollte. Schnell zeichnete sich ab, dass das Gebäude an diesem Standort für eine Verwaltungsnutzung nicht geeignet ist. Für eine Vermietung an Dritte müssten Investitionen getätigt werden, welche sich über eine marktgerechte Miete nicht finanzieren liessen.

So entschied sich der Stadtrat für eine Abgabe der Liegenschaft im Baurecht. Doch trotz mehrmaliger Ausschreibung und anschliessenden Gesprächen mit möglichen Interessenten brachten die Bemühungen in den letzten Monaten und Jahren leider nicht den erhofften Erfolg.

### **Baurechtsobjekt**

Das Objekt ist Teil des 18'882 m<sup>2</sup> umfassenden städtischen Grundstückes GB Nr. 5736, "Logierhaus/Birch", auf welchem bereits verschiedene Baurechtsverträge mit einer Transportfirma bestehen.

Wie eingangs erwähnt, handelt es sich bei der Liegenschaft "Logierhaus" um ein stattliches, mit historischer Substanz ausgestattetes Gebäude.

Auf einem U-förmigen Grundriss steht ein würfelförmiger Baukörper, der von seinen wichtigsten Ansichten her als geschlossener Baukörper wirkt. Mit seinem gemauerten Erd- und Obergeschoss, der dreigeschossigen Dachkonstruktion in Fachwerktechnik und dem umlaufenden Laubengang im Obergeschoss, erinnert er stark an ein Schwarzwälder Bauernhaus, auch wenn die dreiviertelrunden Turmstümpfe im Erdgeschoss fortifikatorischen Charakter suggerieren. Mit der Übernahme durch +GF+ kam auch der östliche Anbau hinzu, der in einem zweigeschossigen Terrassenbau die neue Küche und einen Speisesaal beherbergte, darauf in Form eines Bungalows mit einem Walmdach die Verwalterwohnung. Nach Süden zweigt L-förmig der zweigeschossige Anbau mit der ehemaligen Kegelbahn und den Spielzimmern ab. Der Garten ist nur noch fragmentarisch erhalten. Ein einfacher Zaun mit Pfosten und Staketen umzäunt das Areal.

Über einem weiträumigen, aus dem Erdreich ragenden Kellergeschoss erhebt sich das als Hochparterre ausgebildete Erdgeschoss. Hier sind die Wände gemauert, Quader zieren die Ecken, den Sockel und die Turmbereiche, und die

Fenster sind mit Rundbogen verziert. Von der Mühletalstrasse führt eine geschweifte, einläufige Freitreppe zum Haupteingang. Vor dem ebenfalls gemauerten Obergeschoss läuft ein Laubengang drei Hausseiten entlang, der mit einem Schrägdach aus Blech und einem Geländer mit verzierten Staketen besteht. Die Fachwerkkonstruktion der Obergeschosse ist zwar auf Sicht ausgelegt, von der Konstruktion her aber eher als Konstruktionsfachwerk ausgebildet; Schwellen, Pfosten und Schrägen bilden die Grundkonstruktion, und nur auf der Höhe der Fensterbänke ist ein durchgehender Riegel angebracht.

Die Gemeinschaftsräume im Erdgeschoss sind weit, grosszügig ausgestattet und weitgehend erhalten geblieben. Vierkantpfeiler mit quergestellten Unterzügen tragen eine Stuckdecke. Karniesförmige Profile zieren die Unterseiten, die Flächen sind mit wulstigen Blumenmedaillons geschmückt. Täfer mit profilierten Gesimsen, Rundbogen, gewölbte Decken, profilierte Balkenuntersichten, geschnitzte Unterzüge, raumhohe Bücherschränke, usw., bilden weitere besondere Elemente in der Ausstattung der Erdgeschossräume.

Im Obergeschoss und in den Dachgeschossen sind weitgehend nur noch die originalen Holzkonstruktionen vorhanden. Die Zimmer und Wohnungen wurden mit neuzeitlichen Wänden unterteilt.

Das Erdgeschoss und das äussere Erscheinungsbild der Liegenschaft bedingen einen denkmalpflegerisch sorgfältigen Umgang mit der Bausubstanz. Die Ausstattung der EG-Räume gehört zum Wertvollsten, was der Heimatstil in Schaffhausen geschaffen hat. Die Attraktivität einer Neunutzung dieser Räume darf nicht unterschätzt werden.

Mit dem Abschluss eines Baurechtsvertrages wird die Liegenschaft "Logierhaus" unter Denkmalschutz gestellt.

### **Baurechtsinteressentin**

Aktuell bekundet nun die International School of Schaffhausen (issH) ihr Interesse an der Übernahme des Logierhauses im Baurecht. Die issH ist heute in der städtischen Liegenschaft "Marienstift", sowie in weiteren Räumlichkeiten am Rheinweg eingemietet, stösst aber dort an Kapazitätsgrenzen, welche eine Neuorientierung erfordern.

Die issH startete 1999 in Schaffhausen mit 23 Schülern und verzeichnete in den letzten Jahren einen rasanten Zuwachs auf momentan 130 Schüler per Ende 2006. Die Tendenz scheint ungebrochen und die Verantwortlichen haben sich zum Ziel gesetzt, für die Schule eine Liegenschaft bereit zu stellen, welche ein schrittweises Wachstum auf 200 Schüler zulässt. Dies ist an den heutigen Standorten nicht möglich.

In verschiedenen Gesprächen mit Vertretern der issH und der kantonalen Wirtschaftsförderung wies das Baureferat auf mehrere unterschiedliche Grundstücke und Objekte auf Stadtgebiet hin, welche sich als mögliche neue Standorte für die issH anboten. Darunter befanden sich städtische wie kantonale oder auch private Grundstücke und Liegenschaften. Aus dem ganzen Strauss von Möglichkeiten, entschieden sich Verwaltungsrat, Elternrat und Lehrerschaft letztlich einmütig für das Objekt "Logierhaus".

Aus Sicht des Stadtrates ist dieser Entscheid der issH zu begrüßen. Das Objekt "Logierhaus" ist geeignet für die Aufnahme und Unterbringung der Interna-

tional School of Schaffhausen. Das vorhandene Volumen und das notwendige Umgelände bieten sich für diesen Zweck geradezu an. Einzig die Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr ist nicht optimal. Hier sollen Verbesserungsmöglichkeiten noch näher geprüft werden.

Für die Stadt Schaffhausen ist das Vorhandensein und der Weiterbestand der issh am Standort Schaffhausen von besonderer Bedeutung. Bei Ansiedlungen von Firmen wie auch beim Zuzug von Privatpersonen spielt die issh eine wichtige, nicht mehr wegzudenkende Rolle und ist vielfach entscheidend.

Vor kurzem trafen sich Vertreter von Stadt, Kanton und issh, um die Form der Abgabe resp. Übernahme des Logierhauses sowie das weitere Vorgehen zu besprechen. Dabei wurde diskutiert, ob das Logierhaus durch die Stadt selbst saniert und anschliessend an die issh vermietet werden soll, das Baurecht durch einen Bauträger/Investor übernommen, saniert und an die issh vermietet werden soll, ob die issh selbst oder deren Stiftung als Baurechtsnehmerin auftreten und die Bereitstellung garantieren soll. Unter Berücksichtigung von Kompetenzregelung und Terminplanung wurde von der issh selbst die letzte Variante gewählt.

Mit Schreiben vom 26. April 2007 ersucht die Stiftung International School of Schaffhausen Foundation um Erteilung des Baurechtes.

### **Baurechtsbedingungen**

Für die Ausschreibung der Liegenschaft "Logierhaus" diene usanzgemäss eine Bewertung des Amtes für Grundstückschätzungen (AGS) als Basis. Die Eckwerte lauteten:

- Teilfläche des Grundstückes GB Nr. 5736
- Baurechtsfläche Logierhaus 5'120 m<sup>2</sup>
- Zusätzliche, unüberbaute Landfläche "Ost" 2'340 m<sup>2</sup>
- Substanzwert gemäss AGS Fr. 822'000.--
- Baurechts-Landpreis netto Fr. 120.-/m<sup>2</sup>.

Die Wichtigkeit und Bedeutung der issh für die Stadt und den Standort Schaffhausen, soll sich nach Ansicht des Stadtrates auch in entgegenkommenden Baurechtsbedingungen ausdrücken.

Unter Vorbehalt der Zustimmung des Grossen Stadtrates und unter Inanspruchnahme von Art. 1 Abs. 2 der Richtlinien zur Vergabe von Grundstücken der Stadt Schaffhausen im Baurecht, beantragt Ihnen der Stadtrat eine Senkung des Baurechts-Landpreises von Fr. 120.-/m<sup>2</sup> auf netto Fr. 100.-/m<sup>2</sup>, eine Reduktion des Substanzwertes von Fr. 822'000.-- (AGS-Wert) auf Fr. 422'000.-- und die Zusprechung eines Baubeitrages an die Sanierung und Bereitstellung des "Logierhauses" in Höhe von Fr. 200'000.--.

Bei der Festlegung dieser entgegenkommenden Bedingungen liess sich der Stadtrat von folgenden Überlegungen leiten:

- Der Baurechts-Landwert von Fr. 100.-/m<sup>2</sup> entspricht dem Wert, wie er in anderen Fällen für gemeinnützige, oder im öffentlichen Interesse liegenden Baurechte schon angewendet wurde (z. Bsp. Musikschule Rosengasse, Altersheim La Résidence).

- Die Reduktion des Substanzwertes und die Leistung eines Baubeitrages ermöglichen es der issh erst, das Objekt für ihre Zwecke herzurichten. Obwohl die issh prosperiert und auf einer gesunden Basis steht, könnte sie die geschätzten Investitionskosten (Sanierung, inkl. Erwerb der Substanz) von rund 4,5 Mio Franken ohne diese Unterstützung nicht verkraften.
- Die finanziellen Leistungen der Stadt betragen lediglich einen Teil der Kosten, welche die Stadt bei eigener Sanierung des Gebäudes aufwenden müsste. Bei Sanierungskosten von über 2,0 Mio Franken liessen sich keine marktgerechten Mietzinse für Wohnungen und Vereinsräume erzielen.
- Mit der Abgabe der Liegenschaft "Logierhaus" im Baurecht an die issh, wird dieses markante Gebäude der anstehenden Sanierung unterzogen, neu genutzt und erhalten.
- Mit den vorgesehenen Leistungen anerkennt die Stadt die wichtige Bedeutung der issh für den Standort Schaffhausen. Der Kanton hat die issh bereits mit einem Förderbeitrag von Fr. 500'000.-- und einem zinslosen, teilweise rückzahlbaren Darlehen in Höhe von Fr. 769'000.-- unterstützt.
- Eine entsprechende Finanzierungszusicherung aufgrund der vorerwähnten Parameter durch das Bankenkonsortium Schaffhauser Kantonalbank und Clientis Ersparniskasse Schaffhausen liegt vor.

Die weiteren Bedingungen lauten:

Lage:	Mühlentalstrasse 280, 8200 Schaffhausen
Grundstück:	GB Nr. 5736, Teilfläche
Zone:	Gewerbezone
Baurechtsfläche:	ca. 5'120 m <sup>2</sup> (Teilfläche "Baurecht Logierhaus")
Zusatzfläche:	ca. 2'340 m <sup>2</sup> (Teilfläche "Ost")
Gesamtfläche:	ca. 7'460 m <sup>2</sup>
Baurechtsdauer:	100 Jahre
Baurechtsparzelle:	Die Baurechtsparzelle gilt zum Zeitpunkt der Baurechtsvergabe als erschlossen. Die Baurechtsberechtigte hat einzig die Anschlussgebühren und Aufwendungen für die Werkleitungen zu übernehmen, die für ihre Baute erforderlich sind.
Nutzung:	Das Baurechtsobjekt "Logierhaus" soll als zukünftiger Standort für die International School of Schaffhausen (issh) dienen.

Substanzwert:	Der Substanzwert der Liegenschaft "Logierhaus", Geb.-Vers. Nr. 2081 wird auf pauschal Fr. 422'000.-- festgesetzt.
Landpreis:	Netto Fr. 100.--/m <sup>2</sup>
Landwert:	Fr. 746'000.--
Baurechtszins:	Die Verzinsung des Landwertes erfolgt nach dem Stand des aktuellen Zinssatzes der Schaffhauser Kantonalbank für erste Althypotheken, zur Zeit 3 %.  Der Baurechtszins wird halbjährlich im Nachgang gemäss Rechnungsstellung der Stadt Schaffhausen zur Zahlung fällig.
Zinspflicht:	Die Zinspflicht beginnt mit dem Eintrag des Baurechts im Grundbuch, spätestens aber 12 Monate nach der Vergabe des Baurechts durch den Grossen Stadtrat.
Sicherung des Baurechtszinses:	Zur Sicherung des Baurechtszinses wird zu Gunsten der Stadt Schaffhausen im Sinne von Art. 779 i ZGB, eine Grundpfandverschreibung im Grundbuch eingetragen.
Anpassung des Landwertes:	Der Landwert wird alle 5 Jahre den Veränderungen des Landesindex der Konsumentenpreise zu 75% angepasst. Basis bildet der Indexstand bei Eintrag des Baurechtes im Grundbuch.
Heimfallentschädigung:	Die Heimfallentschädigung beläuft sich auf 80% des Verkehrswertes der Gebäulichkeiten zum Zeitpunkt des Vertragsablaufes. Der Wert wird durch das Amt für Grundstückschätzungen ermittelt. Die Kosten dieser Bewertung tragen die Parteien je zur Hälfte. Vom ermittelten Wert wird die Summe der Reduktion des ursprünglichen Substanzwertes (Fr. 400'000.--) in Abzug gebracht. Ebenso wird die Rückzahlung eines allfällig geleisteten Baubetrages fällig.
Vorkaufsrecht:	Gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB haben sowohl die Stadt Schaffhausen am selbständigen und dauernden Baurecht als auch die Inhaberin des Baurechts am belasteten Grundstück ein gesetzliches Vorkaufsrecht, welches ohne grundbuchamtliche Vormerkung besteht.
Unterhalt:	Die Baurechtsberechtigte ist verpflichtet, das Gebäude sowie das zum Baurecht gehörende Umgelände während der Baurechtsdauer ordnungsgemäss zu unterhalten.
Mietverträge:	Die bestehenden Mietverträge werden durch die Stadt Schaffhausen aufgekündigt.

Den Mieterinnen und Mietern ist seit längerer Zeit bekannt und bewusst, dass das Objekt "Logierhaus" im Baurecht abgetreten wird und nicht weiter als Mietobjekt zur Verfügung steht. Das Baureferat bietet Unterstützung bei der Suche nach neuen, adäquaten Lösungen.

- Baubeginn:** Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, mit den Bauarbeiten spätestens 1 Jahr nach Eintrag des Baurechts im Grundbuch zu beginnen. Sofern dies nicht erfolgt, ist die Einwohnergemeinde Schaffhausen berechtigt, die Annullierung des Baurechtsvertrages zu verlangen.
- Bauökologie:** Die Materialwahl hat die bauökologischen Richtlinien der Stadt Schaffhausen zu berücksichtigen.
- Baumbestand:** Der Baumbestand ist zu erhalten und fachgerecht zu pflegen (Bestandesaufnahme der Stadtgärtnerei vom Juli 2003). Die von der Stadtgärtnerei als "nicht erhaltenswert" bezeichneten Bäume können im Rahmen des Baugesuches entfernt werden.
- Hecke:** Die bestehende Hecke zwischen dem Baurechtsgrundstück "Logierhaus" und der "Optionsfläche Ost" ist zu erhalten. Pflegerische Massnahmen haben in Absprache mit der Stadtgärtnerei zu erfolgen. Die spätere Schaffung eines Durchganges ist möglich.
- Denkmalpflege:** Das Gebäude gilt als Schutzobjekt und wird in das Gemeindeinventar, gestützt auf Art. 8 des Natur- und Heimatschutzgesetzes vom 12.2.1968, aufgenommen.
- Planung:** Die bauliche Grundstruktur und das äussere Erscheinungsbild der Liegenschaft "Logierhaus" sind zu erhalten. Die Projektierung hat in enger Zusammenarbeit und in Absprache mit der Denkmalpflege, dem Hochbauamt und der Feuerpolizei zu erfolgen.
- Gebühren:** Die Gebühren zur grundbuchamtlichen Eintragung des Baurechts und der Messurkunde für das Baurecht tragen die Parteien je zur Hälfte.
- Rücktritt:** Tritt die Baurechtsnehmerin nach der Zusprache durch den Grossen Stadtrat vom Baurecht zurück, so hat sie der Stadt eine Konventionalstrafe in Höhe von Fr. 5'000.- zu vergüten.

Unter Würdigung der besonderen Bedeutung der International School of Schaffhausen (issh) für den Standort und die Wettbewerbsfähigkeit der Stadt Schaffhausen beantragt Ihnen der Stadtrat die Sprechung eines einmaligen Baubeitrages in Höhe von pauschal Fr. 200'000.--. Diese finanzielle Leistung ist

zweckgebunden und wird nur bei Realisierung des geplanten neuen Standortes "Logierhaus" der issh ausgerichtet. Bei Weiterveräusserung, Zweckentfremdung oder Heimfall des Baurechtes ist dieser Betrag an die Stadt Schaffhausen zurück zu zahlen.

Unter Hinweis auf die vorstehenden Ausführungen ersucht Sie der Stadtrat um Zustimmung zu folgenden

## **ANTRÄGEN**

1. Der Grosse Stadtrat nimmt Kenntnis von der Vorlage des Stadtrates vom 8. Mai 2007 betreffend Abgabe der Liegenschaft "Logierhaus" auf GB Nr. 5736, an die Stiftung International School of Schaffhausen Foundation.
2. Der Grosse Stadtrat stimmt der Abgabe einer Teilfläche von GB Nr. 5736, Mühlentalstrasse 280, zu den in der Vorlage des Stadtrates genannten Bedingungen zu.
3. Der Grosse Stadtrat stimmt der Abgabe des Gebäudes "Logierhaus", Vers.-Nr. 2081, Mühlentalstrasse 280, zu einem um Fr. 400'000.-- reduzierten Kaufpreis von Fr. 422'000.--, sowie zu den in der Vorlage des Stadtrates genannten Bedingungen zu.
4. Der Grosse Stadtrat stimmt der Leistung eines einmaligen Baubeitrages in Höhe von Fr. 200'000.-- zu.
5. Die Leistungen der Stadt (reduzierter Baurechtslandwert, Reduktion des Substanzwertes, Leistung eines Baubeitrages) sind zweckgebunden für die Sanierung und Bereitstellung des Baurechtsobjektes "Logierhaus" für die Bedürfnisse der International School of Schaffhausen (issh). Die Zweckbindung ist in einem verwaltungsrechtlichen Vertrag sicherzustellen.
6. Ziffer 3 und 4 dieses Beschlusses unterstehen gemäss Art. 11 der Stadtverfassung dem fakultativen Referendum.

Mit freundlichen Grüssen

IM NAMEN DES STADTRATES:

Marcel Wenger  
Stadtpräsident

Christian Schneider  
Stadtschreiber

Beilage:

- Situationsplan
- Gesuch issh

Für die GPK:

- Grundriss EG. + 1. OG.
- Querschnitt
- Fact Sheet issh
- Stellungnahme WiFö
- Finanzierungszusicherung