

An den
Grossen Stadtrat
8200 Schaffhausen

Vorlage des Stadtrates vom 26. Januar 2010

Haus "Zur Wasserquelle", Vordergasse 26, Sanierung

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Ausgangslage

Seit dem Auszug des Betriebsamtes (Ende 2007) stehen die oberen Geschosse des Hauses zur Wasserquelle leer. Die Ausschreibungen im Baurecht ergaben keine Interessenten, welche bereit sind zu den vorgegebenen Konditionen das Gebäude im Baurecht zu übernehmen. Mit dem vorliegenden Sanierungskonzept kann qualitativ guter Wohnraum geschaffen werden und eine gute Rendite der eingesetzten Mittel erzielt werden.

Zum Objekt

Das Doppelhaus "Zur Wasserquelle" und "Zur Zieglerburg" wurde von Franz von Ziegler-von Waldkirch 1738 erbaut. Das barocke Stadtpalais weist nicht nur eine palazzoähnliche Fassade auf, auch das Innere ist aus denkmalpflegerischer Sicht hochrangig. Die Grundrisse beider Objekte sind vom Barock geprägt. An der Hauptfassade liegen die Wohnräume, mit zeittypischen Ausstattungselementen. Das grosszügige Treppenhaus ist in der ursprünglichen Form erhalten. Charakteristisch ist die Grosszügigkeit der Treppenanlage mit grossem Vorplatz.

Die offene Erschliessungsanlage widerspricht jedoch den heutigen Brandschutzvorschriften, sodass bei einer Sanierung Brandabschnitte berücksichtigt werden müssen.

Ausschreibung Baurecht

Bis Ende 2007 wurden die drei Obergeschosse der Wasserquelle durch das Betriebs- und Konkursamt genutzt. Im Hinblick auf eine neue Nutzungszuweisung hat die Liegenschaftenverwaltung beim Amt für Grundstückschätzung eine Schätzung veranlasst.

Aufgrund der Schätzung erfolgte eine Ausschreibung im Baurecht. Obwohl verschiedene Baurechtsinteressenten die Unterlagen bezogen, blieb die Ausschreibung erfolglos. Auch eine zweite Ausschreibung mit reduziertem Substanzwert blieb ohne Resonanz.

Heute ist im Haus Wasserquelle lediglich das Erdgeschoss vermietet. Die Obergeschosse sind nicht genutzt. Nach dem Auszug des Betriebs- und Konkursamtes fehlen die Küchen- und Badeinrichtungen, um die Obergeschosse als Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt anbieten zu können.

Sanierungsvorschlag der Stadt

Mangels Baurechtsinteressenten hat der Bereich Hochbau einen Sanierungsvorschlag ausgearbeitet. Vorgesehen ist, das Erdgeschoss im heutigen Zustand zu belassen. Eine wesentliche Veränderung der Ladenfläche ist nicht nötig, auch weil die jetzigen Mieter an einem langfristigen Mietvertrag interessiert sind. Die Weitervermietung wird sich im gleichen Rahmen wie heute abspielen.

Für das 1. und 2. Obergeschoss ist eine Rückführung in Geschosswohnungen vorgesehen. Notwendig sind der Einbau von Küchen und Bädern, sowie allgemeine Sanierungsarbeiten der ursprünglichen Wohnräume. Angeboten werden pro Geschoss je eine grosszügige 3 1/2-Zi.-Wohnung. Im 3. Obergeschoss soll mit einem Teilausbau des Dachgeschosses eine grössere Wohnung mit Estrich angeboten werden. Der Teilausbau Dachgeschoss wurde berücksichtigt, da eine Dachterrasse mit attraktiver Aussicht besteht, welche den Wohnwert der 5 1/2-Zi.-Wohnung in der Altstadt abrundet.

Für die gesamte Liegenschaft müssen Brandschutzauflagen (offenes, barockes Treppenhaus) sowie die teilweise Erneuerung der Hausinstallationen berücksichtigt werden. Um eine bessere Erschliessung anbieten zu können, wurde im Hinblick auf eine mögliche Vermietung von Alterswohnungen im Hofbereich ein Lifteinbau vorgesehen.

Die Kosten wurden mit Fr. 1,5 Mio. berechnet. Projekt und Kostenvoranschlag wurden im Budget 2009 der Stadt Schaffhausen unter dem Konto 942.703.126 berücksichtigt. Bei der Budgetberatung hat die GPK verlangt, diese Budgetposition zu streichen. Gleichzeitig wurde der Stadtrat aufgefordert, eine separate Vorlage "Sanierung Wasserquelle" auszuarbeiten.

Interessenten am Baurecht

Das Interesse am Baurecht geht einher mit der Forderung, dass der vom Amt für Grundstückschätzung ermittelte Preis der Liegenschaft deutlich gesenkt werden müsste.

Werden die Grundlagen für Baurechtsausschreibungen verändert (Senkung des Preises), müsste folgerichtig eine formelle Neuausschreibung gemacht werden.

Der Stadtrat hat mit Beschluss vom 20. Januar 2009 festgelegt, dass er aus grundsätzlichen Überlegungen die Werte der Schätzung gemäss Amt für Grundstückschätzung nicht willkürlich verändern will. Ergänzend kommt dazu,

dass aus der Sicht des Stadtrates eine Sanierung der Wasserquelle möglichst umgehend und unter dem Aspekt einer sich abzeichnenden Rezession im Baugewerbe erfolgen soll. Aus diesem Grunde wurde das Vorhaben im sogenannten 'Konjunkturprogramm 2009' berücksichtigt, zu einem späteren Zeitpunkt jedoch mit dem Hinweis auf eine separate Vorlage wieder gestrichen.

Das Vorlageprojekt

Projektbeschreibung

Sanierungsabsichten

Das Objekt "Zur Wasserquelle" wird nach denkmalpflegerischen Grundsätzen saniert. Strukturelle Eingriffe werden mit grosser Zurückhaltung vorgenommen und so angeordnet, dass die historische Substanz möglichst erhalten bleibt.

Notwendige Standardanpassungen für Nasszellen und Küche beschränken sich auf die das Treppenhaus flankierenden Nebenräume.

Der zur besseren Erschliessung und Vermietbarkeit vorgesehene Lift wird im Hof eingebaut. Somit würden sich die beiden 3 ½ -Zi.-Wohnungen im 1. und 2. Obergeschoss auch als Alterswohnungen eignen. Abklärungen mit den Besitzern des Hauses "Zur Zieglerburg", eine gemeinsame Lifterschliessung der beiden Gebäude zu erstellen, wurden leider abschlägig beantwortet.

Untergeschoss	Keller / Lager Die zwei parallel angeordneten, gewölbten Kellerräume bleiben erhalten.
Erdgeschoss	Eingang / Laden Das Erdgeschoss bleibt bis auf den Lifteinbau im Hof unangetastet.
1. und 2. Obergeschoss	3 ½ Zi.-Wohnung Die feuerpolizeilich notwendige Abtrennung des Treppenhauses wird derart gestaltet, dass die Grosszügigkeit des Eingangsbereiches erhalten bleibt. Die zusätzliche Lifterschliessung erfolgt im Innenhof über einen Balkon direkt in den neuen Küchenbereich. Die repräsentativen Wohnräume gegen die Vordergasse werden im Sinne der Denkmalpflege renoviert.
3. Obergeschoss Dachgeschoss	5 ½-Zi.-Wohnung / Estrich Das 3. Obergeschoss wird analog zu den andern Obergeschossen in Stand gestellt. Zusätzlich werden über eine neue Treppe die Räume und die Dachterrasse im Dachgeschoss erschlossen. Somit entsteht eine attraktive Stadtwohnung verteilt auf zwei Etagen. Der Rest des Dachgeschosses bleibt als Estrich für die neue Dachwohnung erhalten.

Kostenvoranschlag

Positionen BKP 2-stellig	Gebundene Kosten	Neuinvestitionen
11 Vorbereitungsarbeiten	15'000.- Fr.	
21 Rohbau 1	190'000.- Fr.	68'000.- Fr.
22 Rohbau 2	33'000.- Fr.	153'000.- Fr.
23 Elektroanlagen	75'000.- Fr.	10'000.- Fr.
24 HLKK-Anlagen	28'000.- Fr.	5'000.- Fr.
25 Sanitäranlagen, Küchen	140'000.- Fr.	35'000.- Fr.
26 Transportanlagen		150'000.- Fr.
27 Ausbau 1	184'000.- Fr.	33'000.- Fr.
28 Ausbau 2	214'000.- Fr.	5'000.- Fr.
50 Nebenkosten, Honorare, Reserve	101'000.- Fr.	61'000.- Fr.
Total Kostendach	980'000.- Fr.	520'000.- Fr.

Nach der Budgetphase 2009 hat ein Schaffhauser Architekturbüro die Ausschreibungsunterlagen bei der Liegenschaftenverwaltung angefordert und ebenfalls einen Sanierungsvorschlag ausgearbeitet. Das Projekt weist gegenüber dem Vorschlag des Hochbauamtes Unterschiede auf. Dies betrifft eine Ladenerweiterung ins Untergeschoss, einen innenliegenden Lift, was zu einem Substanzverlust aus denkmalpflegerischer Sicht führt, sowie eine leicht veränderte Grundrissdisposition der Küchen/Bäder. Die Umbaukosten wurden auf Fr. 1,8 Mio. geschätzt. Unter Berücksichtigung dieses Referenzwertes kann das Projekt des Hochbauamtes als kostengünstig bezeichnet werden.

Wirtschaftlichkeit

Markterhebungen haben gezeigt, dass ungefähr 120'000.- Fr Mieterträge / Jahr erzielt werden können:

Ohne Berücksichtigung des Substanzwertes der Liegenschaft, kann mit einer Rendite des eingesetzten Kapitals von bis zu 8% gerechnet werden.

Schlussbetrachtung

Der Stadtrat setzt sich zum Ziel den Immobilienbestand optimal zu bewirtschaften. In seiner Immobilienstrategie sieht der Stadtrat vor, sich von Immobilien zu trennen, welche für die Entwicklungsstrategie nicht unbedingt notwendig sind. Bei Immobilien, welche im Besitz der Stadt bleiben, soll eine übliche Rendite erwirtschaftet werden. Das Haus zur Wasserquelle ist eine historische Liegenschaft welche aus Sicht des Stadtrates wegen ihrer Bedeutung im Besitze der Stadt bleiben soll und mit einer Rendite auf den eingesetzten Mitteln bewirtschaftet werden soll. Der angebotene Wohnraum entspricht einem Bedürfnis und soll schnell zur Verfügung gestellt werden.

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen stellen wir Ihnen den folgenden

Antrag

1. Der Grosse Stadtrat nimmt im zustimmenden Sinne Kenntnis von der Vorlage des Stadtrates vom 26. Januar 2010 betreffend Sanierung Haus "Zur Wasserquelle", Vordergasse 26.
2. Der Grosse Stadtrat bewilligt einen Kredit von Fr. 980'000.- für gebundene Ausgaben.
3. Der Grosse Stadtrat bewilligt einen Kredit von Fr. 520'000.- für Neuinvestitionen.
4. Ziffer 3 dieses Beschlusses untersteht nach Art. 11 Abs. 1 lit. d der Stadtverfassung dem fakultativen Referendum.

Freundliche Grüsse

IM NAMEN DES STADTRATES

Thomas Feurer
Stadtpräsident

|

Ilona Keller
Stadtschreiberin i.V.

Beilage:
- Projekt Sanierung Haus "Zur Wasserquelle"