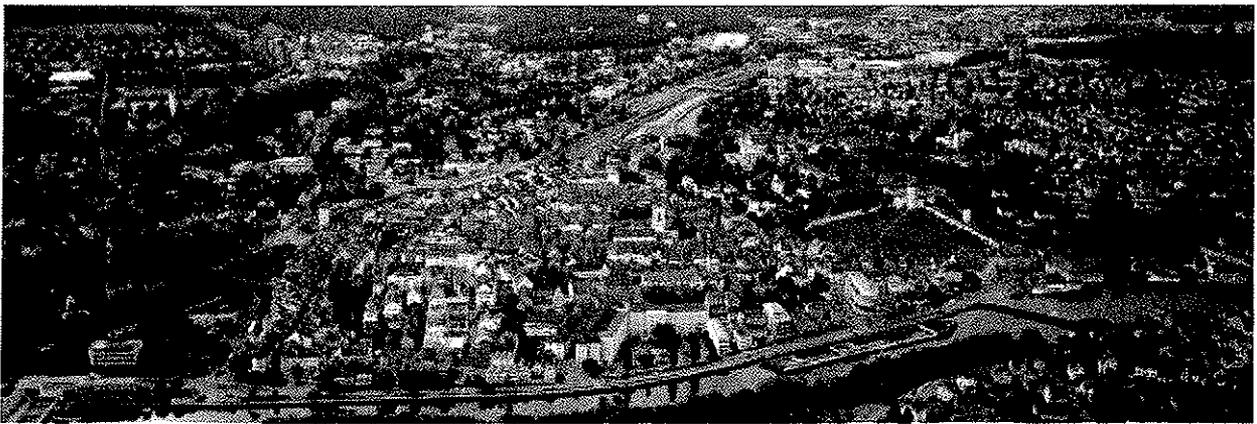


Wohnraumentwicklung Schaffhausen



**Nachtrag I zur Orientierungsvorlage vom 2. Juli 2010
(RSE Projekt Sport- und Veranstaltungshallen Stahlgiesserei)**

vom 9. November 2010

Inhalt

1. Gegenstand des Nachtrags I.....	4
2. Sport- und Veranstaltungshallen Stahlgiesserei Schaffhausen.....	5
2.1. Ziel und konzeptionelle Grundidee	5
2.2. Aktueller Planungsstand.....	7
2.3. Machbarkeit der Sport- und Veranstaltungshallen Stahlgiesserei	7
2.4. Realisierungsvarianten.....	8
2.5. Variante «Miete und Investitionsbeitrag Kanton».....	8
2.6. Organisation und Betrieb.....	10
2.7. Entwicklungspaket 2 / Abgabe von Grundstücken sowie Sport- und Veranstaltungshalle Stahlgiesserei (vgl. Kapitel 7.4. der OV Wohnraumentwicklung, Seite 42)	10
2.8. Auswirkungen auf die Investitionsbilanz (siehe Kapitel 8.2. der OV Wohnraumentwicklung, Seite 51)	12
3. Schlussbemerkung.....	13
4. Anträge (ersetzt Kapitel 10. der OV Wohnraumentwicklung , S. 54).....	14

Sehr geehrte Frau Präsidentin

Sehr geehrte Mitglieder des Grossen Stadtrates

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen hiermit den Nachtrag I zur Orientierungsvorlage Wohnraumentwicklung. Mit ihm wird das Entwicklungspaket 2 der Orientierungsvorlage, welches als Teilprojekt den Bau der «Sport- und Veranstaltungshallen Stahlgiesserei» vorsieht, konkretisiert. Gleichzeitig nutzt der Stadtrat die Gelegenheit, Ihnen die verschiedenen Finanzierungs-, bzw. Realisierungsvarianten zu erläutern und Ihnen den aktuellen Stand der Verhandlungen mit den privaten Eigentümern wie auch mit dem Kanton vorzustellen.

Die Variante «Miete und Investitionsbeitrag Kanton», welche Ihnen in der Folge näher vorgestellt wird, hat finanzielle Konkretisierungen und Präzisierungen in der Gesamtübersicht über die vorgestellten Entwicklungspakete zur Folge. Entsprechend werden die Formulierung der OV Wohnraumentwicklung im Kapitel 7.4., S. 42, und die Anträge in Kapitel 10., S. 54, angepasst und dem Grossen Stadtrat unterbreitet.

1. Gegenstand des Nachtrags I

Der Regierungsrat stellte am 21. Oktober 2010 der Öffentlichkeit einen Bericht und Antrag zu Sport-Infrastrukturprojekten in der Stadt Schaffhausen vor. Die vom Regierungsrat am 28. September 2010 beschlossene Vorlage beinhaltet die derzeit geplanten Sport-Infrastrukturanlagen, die für die Region von grosser Bedeutung sind und an denen sich die öffentliche Hand daher beteiligen soll. Um einen Gesamtüberblick zu schaffen, hat sich der Regierungsrat entschlossen, verschiedene Projekte trotz unterschiedlichem Stand der Planung und Realisierung in einer Vorlage zusammenzufassen. Konkret geht es um einen Staatsbeitrag an den Neubau «Nationales Handball Trainings- und Leistungszentrum Schweizersbild» (NHTLZ), um die Finanzierung mobiler Zuschauertribünen für die geplanten «Sport- und Veranstaltungshallen Stahlgiesserei» (Projekt "Bridge") sowie um die Orientierung und den Grundsatzbeschluss über das Projekt «Sport- und Veranstaltungshallen Stahlgiesserei». Über die ersten beiden Projekte hat die Stadt mit den beiden Beschlüssen des Grossen Stadtrates betreffend den Neubau des NHTLZ beziehungsweise der Finanzierung der Tribünen (Projekt "Bridge") bereits entschieden.

Das Projekt «Sport- und Veranstaltungshallen Stahlgiesserei» wurde bereits im Rahmen der Orientierungsvorlage Wohnraumentwicklung Schaffhausen wie auch in den beiden Vorlagen NHTLZ und Projekt Bridge skizziert. Nachdem nun auch die kantonalen Anträge vorliegen, kann der Stadtrat detailliertere Ausführungen zum Projekt einer Sport- und einer Veranstaltungshalle im Mühlental machen. Die folgenden Ausführungen lehnen sich weitgehend an die Vorlage des Regierungsrates vom 28. September 2010 an.

Sport- und Veranstaltungshallen Stahlgiesserei Schaffhausen:

Unmittelbar anschliessend an die stillgelegte Stahlgiesserei im Mühlental soll eine neue Sporthalle erstellt werden. Parallel dazu soll die bestehende Veranstaltungshalle so saniert werden, dass sie den heutigen Nutzerbedürfnissen entspricht. Stadt und Kanton Schaffhausen können damit ihren Bedarf an zentrumsnahen Sporthallen für das Berufsbildungszentrum (BBZ), das KV Schaffhausen (KVS) sowie für lokale Sportvereine abdecken. Gleichzeitig hat die öffentliche Hand das Bedürfnis nach einer Halleninfrastruktur: Sowohl die Stadt als auch die Region Schaffhausen brauchen eine zeitgemässe Infrastruktur für Grossveranstaltungen. In der Halle können auch grössere sportliche Wettkämpfe ausgetragen werden, welche die nationalen und internationalen Anforderungen erfüllen. Die Halle ergänzt, wie mehrfach betont, das NHTLZ, welches in erster Linie dem Training und als Unterkunft dient. In der Stahlgiesserei werden also die Bedürfnisse der öffentlichen Hand im Veranstaltungs-, Sport- und Kongressbereich zusammengebracht. Die Einzigartigkeit der Hallen soll dabei als Chance genutzt werden. Die Industriebranche Stahlgiesserei soll in architektonisch überzeugender Form einer neuen Nutzung im Interesse der Allgemeinheit zugeführt werden. Mit dieser Attraktivierung und Belebung der Stahlgiesserei als wichtiger Schaffhauser Identitätsträger wird den Anliegen der Bevölkerung Rechnung getragen und eine positive Ausstrahlung über Schaffhausen hinaus erzielt. Die Sport- und Veranstaltungshallen Stahlgiesserei im Mühlental sind ein Projekt der Regionalen Standortentwicklung (RSE), an dem sich Kanton und Stadt Schaffhausen beteiligen.

2. Sport- und Veranstaltungshallen Stahlgiesserei Schaffhausen

2.1. Ziel und konzeptionelle Grundidee

Kanton und Stadt Schaffhausen sowie die private Eigentümerschaft prüfen gemeinsam die Realisierung von Sport- und Veranstaltungshallen in der Stahlgiesserei Schaffhausen. Aufgrund der Zusammenarbeit der öffentlichen Hand mit der heutigen, privaten Eigentümerschaft ergeben sich verschiedene Finanzierungsvarianten. Die vorliegende Orientierung über das Projekt in der Stahlgiesserei bildet nach der Behandlung durch den Grossen Stadtrat die Grundlage dafür, um ein konkretes Finanzierungsprojekt auszuarbeiten und dem Grossen Stadtrat mit einer entsprechenden Vorlage zu unterbreiten.

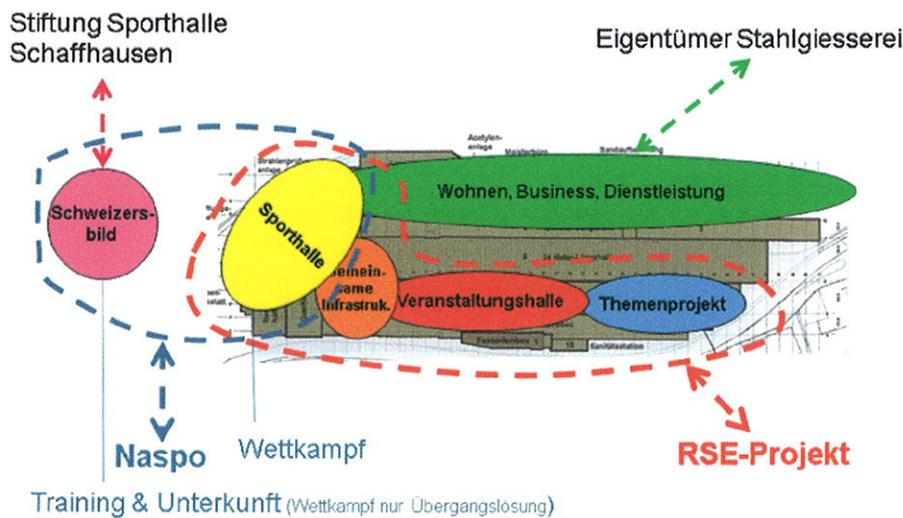
Eigentümer der Stahlgiesserei ist ein Baukonsortium, bestehend aus den Firmen Gabl AG, Schaffhausen, und Klaiber AG, Schaffhausen. Kanton und Stadt Schaffhausen wollen zusammen mit der privaten Eigentümerschaft im Bereich der Stahlgiesserei im Mühlental ein Projekt für eine Sporthalle erarbeiten, die den Bedarf für den Schulsport (insbesondere BBZ und KVS) an einem günstigen, zentrumsnahen Standort abdecken kann. Die dadurch in der Dreifachhalle Breite frei werdenden Kapazitäten kommen den städtischen Schulen zugute. Die neue Halle soll so konzipiert werden, dass sie auch für den Hallen-Wettkampfsport mit grosser Zuschauerzahl geeignet ist. Nach Inbetriebnahme sollen hier alle nationalen und internationalen Begegnungen der Schaffhauser Spitzenmannschaften im Hallensport durchgeführt werden. Zudem erfüllt die Halle die Anforderungen für die Durchführung von Länderspielen, Turnieren und anderen Sportanlässen. Die für den Zuschauersport nötige Infrastruktur kann an diesem Standort in idealer Weise gemeinsam mit der im gleichen Komplex geplanten Veranstaltungshalle genutzt werden, die für die Durchführung von Konzerten, Theatern, Kongressen und Messen konzipiert wird. Durch die räumliche Konzentration ergeben sich Synergieeffekte bzw. gemeinsame Nutzungsbereiche wie Eingangs-, Catering- und Sanitäräume.

Das Projekt «Sport- und Veranstaltungshallen Stahlgiesserei», das Kanton und Stadt Schaffhausen gemeinsam mit der privaten Eigentümerschaft der Stahlgiesserei als RSE-Projekt im Sommer 2009 starteten, ist eine grosse Chance für die ganze Region Schaffhausen. Durch die Koordination mit den von der Stiftung NHTLZ auf privater Basis geplanten zusätzlichen Trainings- und Übernachtungskapazitäten im Schweizersbild kann im Bereich Sport die «NASPO-Idee» weiterverfolgt werden; dies bei gleichzeitiger Entflechtung der Aspekte Training und Unterkünfte auf der einen und Wettkämpfe auf der anderen Seite. Wettkämpfe sollen zukünftig in der Sporthalle in der Stahlgiesserei stattfinden, während für Trainings und Unterkünfte die ergänzte Infrastruktur im Schweizersbild vorgesehen ist. Beide Projekte in Kombination erfüllen die Anforderungen des Bundes an nationale Sportanlagen gemäss nationalem Sportanlagenkonzept NASAK.

Das Nationale Sportanlagenkonzept (NASAK) ist ein Konzept gemäss Artikel 13 des Bundesgesetzes über die Raumplanung und damit ein Planungs- und Koordinationsinstrument. Das NASAK bezweckt, für die nationalen Sportverbände im Bereich der Sportanlagen von nationaler Bedeutung gute Voraussetzungen zu erhalten oder zu schaffen. Es bildet damit die Grundlage für Finanzhilfen des Bundes an Sportanlagen von nationaler Bedeutung. Im Rahmen der Gespräche zwischen Stadt, Kanton und Stiftung NHTLZ ist man überein-

gekommen, dass aufgrund der zeitlichen Abfolge, die vom Bund in Aussicht gestellten Gelder aus dem NASAK III-Programm dem NHTLZ zukommen sollen. Für das Projekt der Sporthalle in der Stahlgiesserei werden Stadt und Kanton beim Bund wenn möglich Anträge auf Beiträge aus dem heute noch nicht exakt definierten NASAK IV-Programm stellen.

Die nachfolgende Abbildung illustriert das Zusammenspiel von NHTLZ Schweizersbild und den Sport- und Veranstaltungshallen Stahlgiesserei.



- ⋮ **RSE-Projekt:** das RSE-Projekt umfasst Sport- und Veranstaltungshallen, Themenprojekt und eine gemeinsame Infrastruktur
- **Sporthalle:** diese soll von Schulen (tagsüber, v.a. BBZ und KV) und Vereinen (abends/Wochenende) sowie für Zuschauersport und Veranstaltungen genutzt werden.
- **Veranstaltungshalle:** die bestehende Eventhalle wird sanft saniert (Isolation, sanitäre Einrichtungen, Unterteilbarkeit).
- **Themenprojekt:** bei entsprechenden Interessen soll dieser Bereich für eine Nutzung im kulturellen Bereich genutzt werden. Die Planungen in diesem Bereich werden aber nur konkretisiert, wenn sich sinnvolle und machbare Ideen abzeichnen.
- **Gemeinsame Infrastruktur:** die sog. «Querhalle» soll als gemeinsamer Ankunfts-, Aufenthalts- und Pausenbereich, insbesondere für die Sport- und Veranstaltungshalle genutzt werden. Die bestehende Halle soll in ihrer heutigen Form erhalten bleiben.
- **Schweizersbild:** auf privater Basis soll im Schweizersbild, in Kombination mit der bestehenden Sporthalle, eine zusätzliche Grosshalle für Trainings und Unterkunftsmöglichkeiten für Sportler realisiert werden. In einer Übergangsphase können hier auch Wettkämpfe stattfinden.
- ⋮ **Naspo-Projekt:** Unterkunft und Training im Schweizersbild sowie Wettkampf in der Stahlgiesserei bilden gemeinsam die Naspo-Idee ab. Bund und Verbände unterstützen diese Initiative trotz räumlicher Trennung.
- **Wohnen, Business, Dienstleistungen:** die entsprechenden Planungen und die spätere Realisierung erfolgen durch die private Eigentümerschaft. Die verschiedenen Nutzungen, inkl. Sport- und Veranstaltungshallen werden im Rahmen eines Quartierplans aufeinander abgestimmt.

Der Umbau der Stahlgiesserei-Hallen mit ihrer einzigartigen Bauweise und Grösse wird neben dem direkten Nutzen auch der Standortattraktivierung für Schaffhausen dienen. Das heute brachliegende Industrieareal soll mit einem betrieblich wie architektonisch herausragenden Projekt revitalisiert werden. Die Stahlgiesserei, als wichtiger Schaffhauser Identifikationspunkt, soll als wichtiger Schaffhauser Identifikationspunkt erhalten bleiben.

tätsträger, wird einerseits ein Anliegen der Bevölkerung erfüllen und andererseits Ausstrahlung gegen aussen erzielen. Das Projekt «Sport- und Veranstaltungshallen Stahlgießerei» wird die Stadt und die ganze Region beleben und die Realisierbarkeit des ebenfalls sehr wichtigen Elements «Wohnen, Business und Dienstleistung» unterstützen, das auf privater Basis geplant wird. Gesamthaft sollen so über 200 Millionen Franken investiert werden. Schaffhausen erhält dadurch die erforderliche Infrastruktur für Sport, Kultur, Seminare und Kongresse sowie dringend benötigten Wohnraum in einem urbanen Umfeld mit höchster Lebensqualität.

2.2. Aktueller Planungsstand

Die Machbarkeitsabklärungen für die Sport- und Veranstaltungshalle Stahlgießerei wurden im Rahmen des RSE-Projekts Stahlgießerei Schaffhausen durchgeführt und sind abgeschlossen. Zurzeit laufen die Arbeiten im Zusammenhang mit dem Quartierplan. Ab November 2010 sollen die weiteren baulichen Planungen sowie verschiedene Projektdetaillierungen (u.a. organisatorische Klärungen) in Angriff genommen werden. Es ist davon auszugehen, dass die weiteren Planungen und die Realisierung des gesamten Projekts etwa drei Jahre dauern.

2.3. Machbarkeit der Sport- und Veranstaltungshallen Stahlgießerei

Die planerischen und architektonischen Abklärungen haben ergeben, dass im nördlichen Bereich des Areals der Stahlgießerei eine neue Dreifachturnhalle mit einer Zuschauerkapazität von bis zu 4'000 Sitzplätzen erstellt werden kann. Die Halle bietet einerseits genügend Raum für die Bedürfnisse des kantonalen Schulsports und andererseits für die heute in der Region nicht vorhandenen Zuschauerkapazitäten für sportliche Hallenwettbewerbe von nationaler oder internationaler Bedeutung. Gleichzeitig kann die heutige Veranstaltungshalle in der Stahlgießerei mit verhältnismässig bescheidenen Mitteln so saniert werden, dass ein Ganzjahresbetrieb für Veranstaltungen bis zu rund 2'000 Personen gewährleistet werden kann. Dazwischen steht die «Querhalle» als gemeinsamer Ankunfts- und Aufenthaltsbereich zur Verfügung, die beispielsweise für eine gemeinsame Infrastruktur genutzt werden kann. In Absprache zwischen den privaten Eigentümern und der öffentlichen Hand wird der Betrieb der Hallen an eine noch zu bestimmende Organisation zu übertragen sein, die einen kostengünstigen Betrieb gewährleisten und wenn möglich Synergiepotenziale nutzen kann.

Schätzungen von Fachpersonen aufgrund von Erfahrungswerten haben ergeben, dass für die Realisierung der Sport- und der Veranstaltungshallen rund Fr. 31 Mio. aufgewendet werden müssen. Davon entfallen Fr. 25,5 Mio. auf den Hallenbau. Der Land- und der Substanzwert der bestehenden Gebäude betragen Fr. 5,5 Mio. Die auf diesen Investitionskosten basierenden jährlichen Kosten betragen – inklusive Amortisation, Betriebs- und Personalkosten – total rund Fr. 2,7 Mio. Unterschiede ergeben sich je nach Beitrag der öffentlichen Hand an die Investitionskosten und je nach angewendetem Zinssatz für die Kapitalverzinsung.

Die jährlichen Betriebskosten bzw. die jährlich wiederkehrenden Kosten der Sport- und Veranstaltungshallen wurden aufgrund von Erfahrungswerten für vergleichbare Hallen bzw. aufgrund der Verzinsung des eingesetzten Kapitals und dem Landwert grob wie folgt geschätzt:

- Fr. 1,0 Mio.: Betriebskosten im engeren Sinne (Personalkosten rund Fr. 250'000.--; Unterhalt, Energie, Heizung, Marketing, Versicherungen, Diverses rund Fr. 750'000.--)
- Fr. 1,53 Mio.: Kapitalkosten (Verzinsung und Abschreibung der Investition von Fr. 25,5 Mio. zu 6 %)
- Fr. 0,15 Mio.: Landkosten (Verzinsung des Landwerts von Fr. 5,5 Mio. zu 2,75 %, also zum Zinssatz für 1. Hypotheken)
- Total: Fr. 2,68 Mio. bzw. rund Fr. 2,7 Mio. jährlich wiederkehrende Kosten.

Unterschiede ergeben sich je nach Beitrag der öffentlichen Hand an die Investitionskosten und je nach angewendetem Zinssatz für die Kapitalverzinsung.

2.4. Realisierungsvarianten

Es fallen verschiedene Realisierungs- bzw. Finanzierungsvarianten in Betracht. Diese reichen von der vollständigen Investition durch die öffentliche Hand (Variante «Eigentum») über eine Lösung mit vergleichbaren Investitionsanteilen (Variante «Kooperation») bis zu einer vollständigen Investition durch die heutige, private Eigentümerschaft mit der öffentlichen Hand als Mieterin in Verbindung mit einem allfälligen Staatsbeitrag an die Erstellungskosten des Eigentümers (Variante «Miete und Staatsbeitrag Kanton an Investition»). Aufgrund der Finanzierungsvarianten variieren die jährlich wiederkehrenden Kosten von Fr. 2,7 Mio. bis Fr. 4,1 Mio. pro Jahr. Die Zusammenstellung der entsprechenden Zahlen ist im Anhang 1 aufgeführt.

2.5. Variante «Miete und Investitionsbeitrag Kanton»

Der Stadtrat ist der Auffassung, dass die Variante «Miete und Investitionsbeitrag Kanton» auch für die Stadt weiter zu verfolgen ist. Diese Variante verursacht die tiefsten Gesamtkosten (siehe Anhang 1). Auch weist sie gegenüber den beiden anderen Varianten weitere Vorteile auf. Die Eigentümer können mit den bisherigen Planern weiterarbeiten, so dass kein Abstimmungsbedarf zwischen mehreren Planern entsteht. Weil die privaten Eigentümer alleine für die Bauarbeiten verantwortlich sind, ist kein Submissionsverfahren durchzuführen. Eine kontinuierliche Planung mit den bisherigen Kräften ist im Sinne einer effizienten Abwicklung und aufgrund des fortgeschrittenen Planungsstands auf dem Gesamtareal aus finanziellen Gründen im Interesse von Stadt und Kanton.

Die Kosten für den Bau der Sport- und Veranstaltungshalle betragen rund Fr. 25,5 Mio., wobei der private Eigentümer Fr. 22,5 Mio. trägt. Es ist beabsichtigt, dass der Kanton einen einmaligen Beitrag von Fr. 3,0 Mio. an die Veranstaltungshallen-Baukosten der Eigentümer leisten wird. Dies entspricht etwa den Kosten für die Sanierung der Veranstaltungshalle. Der Kanton muss im Gegenzug dazu keine Beiträge an den Betrieb der Veranstaltungshalle

leisten (dementsprechend sieht der Belegungsplan auch keine Kontingente des Kantons in der Veranstaltungshalle vor). Bei der Sporthalle sollen der Kanton und die Stadt als reine Mieter auftreten (vgl. Anhang 2).

Aus der privat erfolgten Investition ergibt sich die folgende jährliche Betriebskostenrechnung (ohne Abschreibungen und Zinsen auf dem Investitionsbeitrag des Kantons):

Zu den festen Betriebskosten von (prognostiziert) 1,0 Mio. Franken addiert sich die Miete von jährlich Fr. 1,53 Mio. (6 % der privat investierten Fr. 22,5 Mio.) sowie die Landkosten von jährlich Fr. 0,15 Mio (2,75 % von Fr. 5,5 Mio.). Dies ergibt die Summe von Fr. 2,5 Mio. Werden von diesem Betrag die von Dritten erwarteten Einnahmen von Fr. 0,3 Mio. abgezogen, so belaufen sich die verbleibenden, wiederkehrenden Kosten auf rund Fr. 2,2 Mio.

Die erwarteten Belegungen und Kostenzuordnungen auf Stadt und Kanton gliedern sich grundsätzlich wie folgt (siehe Anhang 2):

Sporthalle

- Wochentage, tagsüber: Belegung durch kantonale Schulen (BBZ/KVS), vollständige Übernahme der resultierenden Kostenanteile durch den Kanton;
- Wochentage, abends: Belegung durch städt. und kantonale Vereine, Aufteilung der resultierenden Kostenanteile zwischen Stadt und Kanton;
- Wochenenden: Belegung durch Breiten- und Juniorsport, Aufteilung der resultierenden Kostenanteile aus Belegungen durch den Junioren- und Breitensport auf Stadt und Kanton, separater Kostenanteil für Belegung durch den Spitzensport bzw. Drittanlässe.

Veranstaltungshalle

- Belegung der Veranstaltungshalle an fünf Tagen pro Jahr durch die Stadt Schaffhausen als kalkulatorische Basis, keine Belegung durch den Kanton (da Investitionsbeitrag), separater Kostenanteil für Belegung durch Dritte (bzw. Vermietung).

Aufgrund der - aus heutiger Sicht - zu erwartenden Belegungen durch kantonale Schulen (BBZ/KVS) und Vereine aus Stadt und Kanton bzw. durch Dritte hat man sich im Rahmen der Verhandlungen vorläufig auf eine Kostenaufteilung im Verhältnis von 1/3 (Stadt) zu 2/3 (Kanton) geeinigt. Für die Stadt betragen dadurch die Kosten für die Sport- und Veranstaltungshallen bei der Variante «Miete» jährlich rund Fr. 734'000.--. Der Anteil des Kantons an den Betriebskosten beläuft sich auf Fr. 1,467 Mio. pro Jahr (2/3 von Fr. 2,2 Mio.).

Der Investitionsbeitrag des Kantons von Fr. 3 Mio. an die Veranstaltungshalle und die dementsprechende Änderung in den Belegungen machen nur 2% des Kostenteilers bei den Betriebskosten aus. Der Kanton muss daher jede von ihm gewünschte Belegung separat bezahlen. Der Stadtrat empfiehlt, aufgrund des minimalen Effektes eines Investitionsbeitrages auf die jährlich wiederkehrende Miete auf einen zusätzlichen Investitionsbeitrag durch die Stadt zu verzichten.

2.6. Organisation und Betrieb

Die Details zur Organisationsform der Betriebsführung werden im weiteren Projektverlauf festgelegt. Wer den Betrieb der Veranstaltungs- und Sporthallen Stahlgiesserei führen wird ist daher derzeit noch offen. Es sind mehrere Varianten denkbar.

Der Stadtrat empfiehlt, mit der Betriebsführung eine bewährte professionelle externe Organisation zu beauftragen (analog Eulachhallen Winterthur). Hierbei ergeben sich zwei Möglichkeiten: Entweder verpachtet die Eigentümerschaft die Hallen an die Stadt, welche wiederum eine bewährte externe Organisation beauftragt oder die Eigentümerschaft führt den Betrieb selber oder beauftragt geeignete Dritte. Dieser Punkt wird im Laufe der weiteren Verhandlungen präzisiert. Die jeweiligen Rechte und Pflichten der öffentlichen Hand werden in jedem Fall über Leistungsvereinbarungen und/oder Dienstbarkeiten mit Grundbucheintrag gesichert.

2.7. Entwicklungspaket 2: Abgabe von Grundstücken sowie Sport- und Veranstaltungshalle Stahlgiesserei (vgl. Kapitel 7.4. der OV Wohnraumentwicklung, Seite 42)

Der vorliegende Nachtrag zur Orientierungsvorlage führt zu folgenden Anpassungen der ursprünglichen Vorlage vom 2. Juli 2010:

Die Abgabe der Grundstücke Breite Randenstrasse und Areal Alpenblick ist weiterhin ohne Veränderung Teil des Entwicklungspaketes 2. Bei den «Sport- und Veranstaltungshallen Stahlgiesserei» ist man hingegen nach Verhandlungen mit dem Kanton sowie der privaten Eigentümerschaft Gabl AG/Klaiber AG einen Schritt weiter. Wie im Kapitel 2.5. erläutert, sieht der Stadtrat eine Miete der Sport- und Veranstaltungshallen, für jährlich ca. Fr. 0,7 Mio. vor.

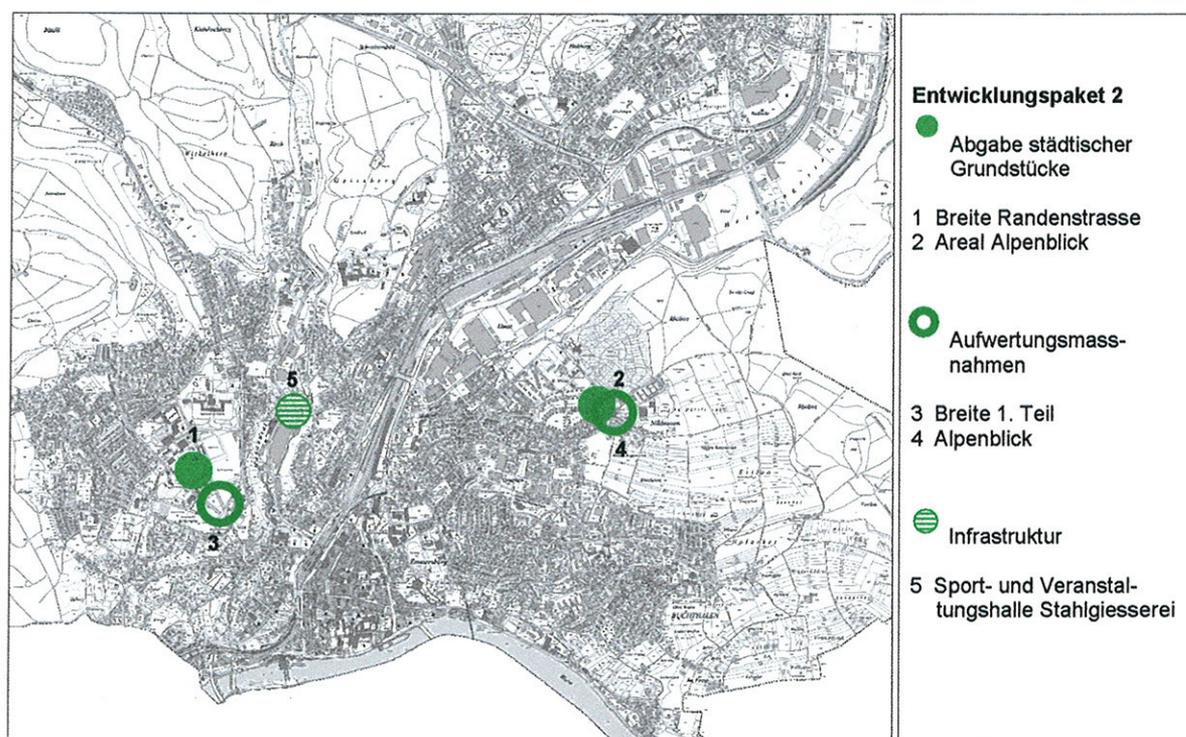


Abb. 23: Abgabe von Grundstücken und Investitionen in die ehemalige Stahlgiesserei

- Einnahmen und Ausgaben

Wie in der Orientierungsvorlage vom Juli dargelegt, sollen die Projekte durch einen neu zu bildenden Fonds finanziert werden (siehe Kapitel 8.2., Seite 54). Mit der Mietlösung für die Sport- und Veranstaltungshallen Stahlgiesserei stellt sich nun die Frage, ob auch jährlich wiederkehrende Beiträge, wie z.B. die Miete der «Sport- und Veranstaltungshallen Stahlgiesserei», aus diesem Fonds bezahlt werden sollen.

Wie oben eingehend erläutert, stellt diese Mietlösung die kostengünstigste Variante für die Stadt wie auch den Kanton dar. Um das RSE Projekt nicht zu gefährden, aber auch um die Wichtigkeit für die zentrumsnahe, urbane Wohnraumentwicklung im Mühltal zu betonen, empfiehlt der Stadtrat, die ersten zehn Jahre der Mietkosten für die «Sport- und Veranstaltungshallen Stahlgiesserei» in der Höhe von Fr. 7,34 Mio. (Gegenwartswert von Fr. 5,7 Mio.¹) ab 2014 und bis 2024 aus dem oben genannten Fonds zu bezahlen. Die Beschränkung der Mietdauer auf zehn Jahre, resp. die Entnahme der Gelder aus dem Fonds während den ersten zehn Jahren nach Inbetriebnahme, stellt sicher, dass in den Fonds keine zusätzlichen finanziellen Einlagen gemacht werden müssen. Nach Ablauf der Zehnjahresdauer soll die Jahresmiete von rund Fr. 700'000.-- aus der laufenden Rechnung beglichen werden. Die jährlich wiederkehrenden Beträge, wie auch die Zahlung der Miete aus dem Fonds, sind selbstverständlich an die Dauer des Mietvertrages gebunden.

Die Verzinsung der Fondsentnahme hat aufgrund der aktuellen Zinssituation keine signifikanten Auswirkungen.

Das Gesamtergebnis der vier Entwicklungspakete der Orientierungsvorlage verbessert sich durch die vorgestellte Mietlösung von zehn Jahren um Fr. 1,2 Mio. Statt des bisher ausgewiesenen Positivsaldos von Fr. 1,5 Mio. resultiert ein Positivsaldo von Fr. 2,7 Mio.

Tab. 1

		Einnahmen	Ausgaben
Breite Randenstrasse	Ersatz Familiengärten Baulandverkauf	+ 5 Mio.	-1.0 Mio.
Aufwertungen Breite 1. Teil	Diverse Aufwertungen		- 2.1 Mio.
Areal Alpenblick	Platzgestaltung Baulandverkauf	+ 1 Mio.	- 0.3 Mio.
Stahlgiesserei	Sport- und Veranstaltungshallen		- 7.3 Mio.
Total		+ 6 Mio.	- 10.7 Mio.

Ergebnis	- 4.7 Mio.
-----------------	-------------------

¹ Mietlösung: Fr. 734'000.--/Jahr an die Eigentümer Gabl AG/Klaiber AG. Die Berechnung des Gegenwartswertes wiederkehrender künftiger Zahlungen erfolgt durch deren Diskontierung. Die Diskontierung beträgt 5%, ausgehend von der Summe der nächsten zehn Jahre, mit Zahlungsbeginn 2014 (siehe Anhang 3).

2.8. Auswirkungen auf die Investitionsbilanz (siehe Kapitel 8.2. der OV Wohnraumentwicklung, Seite 51)

Tab. 1

Entwicklungspakete		Finanzielles Ergebnis	EinwohnerInnen	Haushalte	Steuererträge ²
1	Sofortmassnahme Abgabe von Grundstücken	+ 7.3 Mio.	150	75	5.5 Mio.
2	Abgabe von Grundstücken und Investition in die ehemalige Stahlgiesserei ³	- 4.7 Mio.	680	340	25.4 Mio.
3	Werkhof und Abgabe von Grundstücken	+ 4.3 Mio.	320	160	11.8 Mio.
4	Verlagerung Fussballplätze Breitenaustrasse	- 4.3 Mio.	500	250	18.8 Mio.
Total		+ 2.7 Mio.	1650	825	61.5 Mio.

² Annahmen: Steuererträge kapitalisiert (auf 20 Jahre) mit 5%; Berücksichtigung der innerstädtischen Migration mit einem Abzug von 25%.

³ inkl. Wohnflächen in der Stahlgiesserei (Basis: 250 Wohnungen)

3. Schlussbemerkung

Mit diesem Nachtrag zur Orientierungsvorlage soll es dem Grossen Stadtrat ermöglicht werden, sich darüber auszusprechen, ob er der vorgesehenen Realisierungsvariante für das Projekt «Sport- und Veranstaltungshallen Stahlgiesserei» dem Grundsatz nach zustimmen kann. Dies bildet die Grundlage, auf welcher der Stadtrat die Planung gemeinsam mit dem Kanton und den privaten Eigentümern fortsetzen und anschliessend zuhanden des Grossen Stadtrates eine entsprechende Vorlage ausarbeiten kann. Wie in der Orientierungsvorlage Wohnraumentwicklung Schaffhausen festgehalten, kann das gesamte Projekt «Sport- und Veranstaltungshallen Stahlgiesserei» voraussichtlich Ende 2011/Anfangs 2012 zur Volksabstimmung vorgelegt werden.

Die vorstehend beschriebenen Projekte schliessen die empfindlichen Lücken im Bereich der Sport-Infrastruktur für Schulen, sowie für den Jugend- und Breitensport. Sie tragen wesentlich zur Attraktivierung des Wohn- und Wirtschaftsstandorts Schaffhausen bei. Die Sport-Infrastruktur wird auf einen modernen, konkurrenzfähigen Stand gebracht, welcher der Bedeutung des Sports in der Region Rechnung trägt. Nicht zu unterschätzen sind darüber hinaus die positiven Imageeffekte und die durch Nutzungsoptimierungen und Verlagerungen ermöglichten dringend notwendigen Entwicklungen im Immobilienbereich.

Der Stadtrat ist überzeugt, auf der Basis der in diesem Nachtrag I zur Orientierungsvorlage Wohnraumentwicklung Schaffhausen gemachten Überlegungen die Weichen in Richtung nachhaltiges Wachstum stellen und die Sportinfrastruktur dauerhaft optimieren zu können. Gleichzeitig kann ein weiterer Schritt in Richtung Erfüllung des parlamentarischen Auftrags des Postulats Werner Schöni/Christian Bächtold/Peter Neukomm "Naspo - wie weiter" vom 8. Mai 2008 (erheblich erklärt am 17. Juni 2008) getan werden.

4. Anträge (ersetzt Kapitel 10. der OV Wohnraumentwicklung , S. 54)

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen stellen wir Ihnen die folgenden

Anträge:

1. Der Grosse Stadtrat nimmt Kenntnis von der Orientierungsvorlage des Stadtrates vom 6. Juli 2010 betreffend Wohnraumentwicklung, sowie vom Nachtrag I vom 9. November 2010 betreffend RSE Projekt Sport- und Veranstaltungshallen Stahlgießerei.
2. Der Grosse Stadtrat beauftragt den Stadtrat, die erforderlichen Vorlagen für die Umsetzung der in der Orientierungsvorlage sowie im Nachtrag I enthaltenen Massnahmenpakete auszuarbeiten und dem Grossen Stadtrat zu unterbreiten.

IM NAMEN DES STADTRATES



Thomas Feurer
Stadtpräsident



Christian Schneider
Stadtschreiber

Beilagen:

- Anhang 1: Finanzierungsmodelle (B1)
- Anhang 2: Belegungsplan Sport- und Veranstaltungshallen Stahlgießerei (B2)
- Anhang 3: Berechnung des Barwertes (B3)

Berechnung des Barwertes künftiger Beträge

Kosten pro Jahr	734 000
Diskontfaktor	9%

Jahr	Kosten	abdiskontiert auf 2014	Total abdiskontiert	Multiple	
1	2015	734000	699048	699048	0,95
2	2016	734000	655750	1354798	1,86
3	2017	734000	614057	1968854	2,72
4	2018	734000	573864	2602728	3,55
5	2019	734000	535108	3177836	4,33
6	2020	734000	497722	3725558	5,08
7	2021	734000	461640	4247198	5,79
8	2022	734000	426800	4743998	6,46
9	2023	734000	393143	5217141	7,11
10	2024	734000	360512	5667783	7,72
11	2025	734000	328855	6096008	8,31
12	2026	734000	298119	6502827	8,86
13	2027	734000	268256	6888383	9,39
14	2028	734000	239207	7252802	9,90
15	2029	734000	210922	7596286	10,38
16	2030	734000	183354	7918833	10,84
17	2031	734000	156454	8220465	11,27
18	2032	734000	130172	8502177	11,69
19	2033	734000	104469	8764968	12,09
20	2034	734000	79307	9008837	12,46
21	2035	734000	54654	9233784	12,82
22	2036	734000	30461	9439819	13,16
23	2037	734000	6457	9626944	13,49
24	2038	734000	-2190	9795169	13,80
25	2039	734000	-11752	9944494	14,09
26	2040	734000	-22431	10074819	14,38
27	2041	734000	-35301	10186144	14,64
28	2042	734000	-49238	10278469	14,90
29	2043	734000	-64243	10352794	15,14
30	2044	734000	-80316	10409119	15,37
31	2045	734000	-97457	10457444	15,59
32	2046	734000	-115666	10497769	15,80
33	2047	734000	-134943	10530094	16,00
34	2048	734000	-155288	10554419	16,19
35	2049	734000	-176703	10570744	16,37
36	2050	734000	-199188	10579069	16,55
37	2051	734000	-222743	10579394	16,71
38	2052	734000	-247368	10571719	16,87
39	2053	734000	-273063	10556044	17,02
40	2054	734000	-299828	10532369	17,16
41	2055	734000	-327663	10499694	17,29
42	2056	734000	-356568	10458019	17,42
43	2057	734000	-386543	10407344	17,55
44	2058	734000	-417588	10347669	17,66
45	2059	734000	-449713	10279094	17,77
46	2060	734000	-482918	10201519	17,88
47	2061	734000	-517203	10114944	17,98
48	2062	734000	-552578	10019369	18,08
49	2063	734000	-589053	9914794	18,17
50	2064	734000	-626628	9801219	18,26
51	2065	734000	-665303	9678644	18,34
52	2066	734000	-705078	9547069	18,42
53	2067	734000	-745953	9406494	18,49
54	2068	734000	-787928	9256919	18,57
55	2069	734000	-830903	9098344	18,63
56	2070	734000	-874878	8930769	18,70
57	2071	734000	-919853	8754194	18,76
58	2072	734000	-965828	8568619	18,82
59	2073	734000	-1012803	8374044	18,88
60	2074	734000	-1060778	8170469	18,93
61	2075	734000	-1109753	7957894	18,98
62	2076	734000	-1159728	7736319	19,03
63	2077	734000	-1210703	7505744	19,08
64	2078	734000	-1262678	7266169	19,12
65	2079	734000	-1315653	7017594	19,16
66	2080	734000	-1369628	6760019	19,20
67	2081	734000	-1424603	6493444	19,24
68	2082	734000	-1480578	6217869	19,28
69	2083	734000	-1537553	5933294	19,31
70	2084	734000	-1595528	5639719	19,34
71	2085	734000	-1654503	5337144	19,37
72	2086	734000	-1714478	5025569	19,40
73	2087	734000	-1775453	4705094	19,43
74	2088	734000	-1837428	4375719	19,46
75	2089	734000	-1900403	4037344	19,48
76	2090	734000	-1964378	3690069	19,51
77	2091	734000	-2029353	3333894	19,53
78	2092	734000	-2095328	2968719	19,56
79	2093	734000	-2162303	2594544	19,58
80	2094	734000	-2230278	2211369	19,60
81	2095	734000	-2299253	1819194	19,62
82	2096	734000	-2369228	1418019	19,63
83	2097	734000	-2440203	1008844	19,65
84	2098	734000	-2512178	591669	19,67
85	2099	734000	-2585153	166494	19,68
86	2100	734000	-2659128	-146681	19,70
87	2101	734000	-2734103	-568656	19,71
88	2102	734000	-2810078	-1170481	19,73
89	2103	734000	-2887053	-1772306	19,74
90	2104	734000	-2965028	-2374131	19,75
91	2105	734000	-3044003	-2975956	19,76
92	2106	734000	-3123978	-3577781	19,78
93	2107	734000	-3204953	-4179606	19,79
94	2108	734000	-3286928	-4781431	19,80
95	2109	734000	-3369903	-5383256	19,81
96	2110	734000	-3453878	-5985081	19,82
97	2111	734000	-3538853	-6586906	19,82
98	2112	734000	-3624828	-7188731	19,83
99	2113	734000	-3711803	-7790556	19,84
100	2114	734000	-3799778	-8392381	19,85
101	2115	734000	-3888753	-8994206	19,86
102	2116	734000	-3978728	-9596031	19,86
103	2117	734000	-4069703	-10197856	19,87
104	2118	734000	-4161678	-10799681	19,87
105	2119	734000	-4254653	-11401506	19,88
106	2120	734000	-4348628	-12003331	19,89
107	2121	734000	-4443603	-12605156	19,89
108	2122	734000	-4539578	-13206981	19,90
109	2123	734000	-4636553	-13808806	19,90
110	2124	734000	-4734528	-14410631	19,91
111	2125	734000	-4833503	-15012456	19,91
112	2126	734000	-4933478	-15614281	19,92
113	2127	734000	-5034453	-16216106	19,92
114	2128	734000	-5136428	-16817931	19,92
115	2129	734000	-5239403	-17419756	19,93
116	2130	734000	-5343378	-18021581	19,93

14680000,00

Hallenbelegungsplan Sporthalle

Zeit	Montag			Dienstag			Mittwoch			Donnerstag			Freitag			Samstag	Sonntag
	H 1	H 2	H 3	H 1	H 2	H 3	H 1	H 2	H 3	H 1	H 2	H 3	H 1	H 2	H 3		
Morgeneinheiten																	
1																	
2																	
3																	
4																	
5																	
Mittageinheiten																	
1																	
2																	
Nachmittageinheiten																	
1																	
2																	
3																	
Abendeinheiten																	
1																	
2																	
3																	

	Anzahl Einheiten/Woche	Bemerkungen
b	BBZ (Kanton)	76 (Anforderungen BBZ: 1.6 Hallen pro Woche = 76 Stunden)
k	KV (Kanton)	30 (Anforderung KV: mind. 3 Tage pro Woche = 30 Stunden)
vs	Vereine Stadt	39
vk	Vereine Kanton	18

↑ Kodierung für Zellen		Leistungseinheiten (1 Einheit = x Leistungseinheiten)	
		1 =x	
Total pro Jahr	40	6520	6520
davon Kanton		4960	4960
davon Stadt		1560	1560

Belegung Veranstaltungshalle

Beliebige (ganze) Wochentage inkl. Auf-Abbau					
	s				
	s				
	s				
	s				
	s				

	Anzahl Einheiten/Jahr	Kontingent
k	Kanton	0
s	Stadt	5

↑ Kodierung für Zellen		Leistungseinheiten (1 Einheit = x Leistungseinheiten)	
		10 =x	
Total pro Jahr	5	50	
davon Kanton	0	0	
davon Stadt	5	50	

Zusammenfassung	Total Leistungseinheiten	
	6'570	
davon total Kanton	4'960	75%
davon total Stadt	1'610	25%

Stahlgesserei: Kosten in Abhängigkeit von Finanzierungsvariante

Anhang 2

Ausgangswerte Bau Sport-+ Veranstaltungshalle 25'500'000 inkl. Zuschauerkapazität, inkl. Querhalle
 Land- + Substanzwert 5'500'000
 Kosten total 31'000'000

	V0: VARIANTE "VOLLMIETE" ET investiert alles	V1: "MIETE u. STAATSBETRAG" ET investiert, öH mietet Staatsbeitrag Kanton	V2: VARIANTE "MIETE" ET investiert, öH mietet ("kleiner" Mieterausbau öH)	V3: VARIANTE "KOOPERATION" ET investiert, öH mietet ("grosser" Mieterausbau öH)	V4: VARIANTE "EIGENTUM" öH investiert, ET gibt Baurecht
Investitionen	Eigentümer (Inv. ET, ohne Land) öffentl. Hand (öH)	25'500'000 0	22'500'000 3'000'000	11'000'000 14'500'000	25'500'000 25'500'000
Betriebskosten					
Betriebskosten (fest)	1'000'000	1'000'000	1'000'000	1'000'000	1'000'000
Kapitalkosten öH (mittlerer Verfall)	3.0%	0	49'500	239'250	420'750
Kosten Land-/Substanzwert	2.75%	151'250	151'250	151'250	151'250
Miete (in % der Inv. ET)	6.0%	1'350'000	1'170'000	660'000	0
Betriebskosten total		2'681'250	2'650'750	2'050'500	1'572'000
Abschreibung öffentl. Hand (10 Jahre, Belastung laufende Rechnung p.a.)	10.0%	0	300'000	600'000	1'450'000
Wiederkehrende Kosten öffentliche Hand p.a.		2'681'250	2'950'750	3'020'250	4'122'000

Stahlgießerei: Kostenteller

Ausgangswerte
Kanton
Stadt
Dritte

67% Jährliche Kosten und Investitionen*
33% Jährliche Kosten und Investitionen
300'000 Jährliche Kosten

Anhang 2

	V0: "Hilfsspaite" ET investiert alls	V1: "MIETE u. STAATSBEITRAG" ET investiert, dH mietet Staatsbeitrag Kanton	V2: VARIANTE "MIETE" ET investiert, dH mietet ("kleiner" Mieterausbau dH)	V3: VARIANTE "KOOPERATION" ET investiert, dH mietet ("grosser" Mieterausbau dH)	V4: VARIANTE "EIGENTUM" dH investiert, ET gibt Baurecht
Investitionen Eigentümer (Inv. ET, ohne Land)					
Investitionen öffentl. Hand total	0	22'500'000	19'500'000	11'000'000	0
Aufwand (ohne Abschreibungen u. Zinsen öffentl. Hand)	2'681'250	3'000'000	6'000'000	14'500'000	25'500'000
Zinsen öffentliche Hand		2'501'250	2'321'250	1'811'250	1'181'250
Abschreibungen öffentliche Hand	0	49'500	89'000	239'250	420'750
		300'000	600'000	1'450'000	2'550'000
Investitionen		3'000'000	3'989'996	9'666'657	16'989'983
		-	1'989'998	4'833'329	8'489'992
Jährliche Kosten					
Dritte	300'000	300'000	300'000	300'000	300'000
Kanton	1'587'498	1'467'499	1'347'499	1'007'499	567'499
Stadt	793'749	733'749	673'749	503'749	283'750
Abschreibungen dH					
Kanton	-	300'000	400'000	966'666	1'689'988
Stadt	-	-	200'000	483'333	849'999
Zinsen dH					
Kanton	-	49'500	66'000	159'500	280'500
Stadt	-	-	33'000	79'750	140'250
Zusammenfassung wiederkehrende Kosten					
Kanton	1'587'498	18'169'989	18'133'498	2'133'665	2'547'987
Stadt	793'749	733'749	906'749	1'066'832	1'273'999
Dritte	300'000	300'000	300'000	300'000	300'000
total	2'681'248	2'850'748	3'020'247	3'500'497	4'121'986