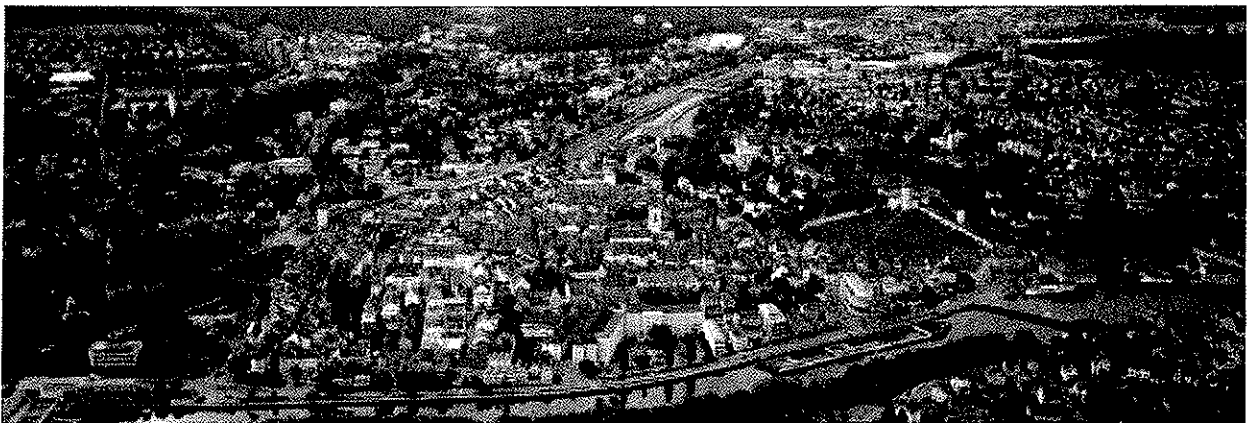


Wohnraumentwicklung Schaffhausen



**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.

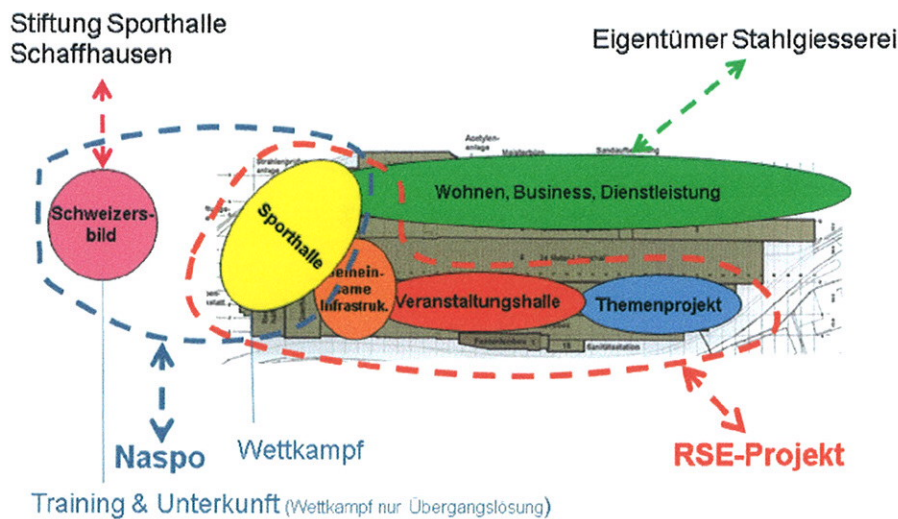
Eigentümer der Stahlgiesserei ist ein Baukonsortium, bestehend aus den Firmen Gabl AG, Schaffhausen, und Klaiber AG, Schaffhausen. Kanton und Stadt Schaffhausen wollen zusammen mit der privaten Eigentümerschaft im Bereich der Stahlgiesserei im Mühlental ein Projekt für eine Sporthalle erarbeiten, die 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 Sanitärräume.

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 durch den Umbau zu einem zentralen Element des Quartiers werden.

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 Entwicklungspakets 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.

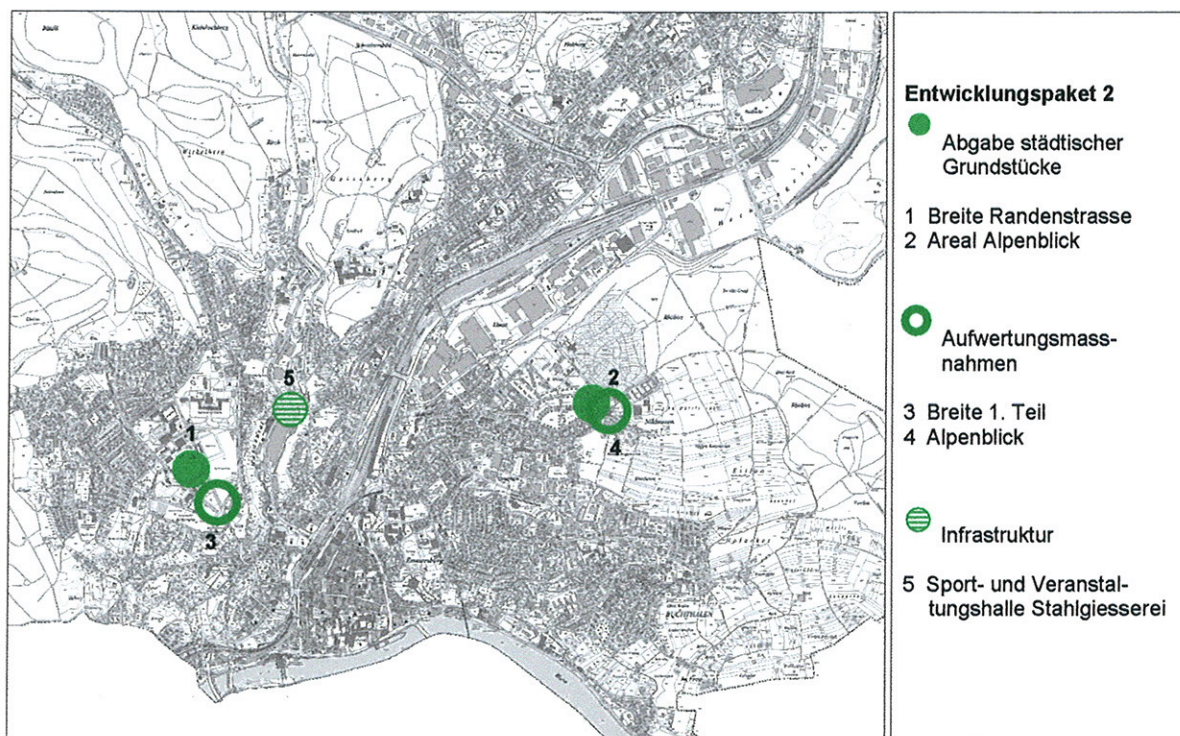


Abb. 23: Abgabe von Grundstücken und Investitionen in die ehemalige Stahlgiesserei

- 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 Mühlental 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	5%

Jahr	Kosten	abdiskontiert auf 2014	Total abdiskontiert	Multiple
1	2015 734000	699048	699048	0,95
2	2016 734000	665750	1364798	1,96
3	2017 734000	634057	2008854	2,72
4	2018 734000	603864	2602728	3,55
5	2019 734000	575108	3177836	4,33
6	2020 734000	547722	3725558	5,08
7	2021 734000	521840	4247198	5,79
8	2022 734000	498300	4743998	6,46
9	2023 734000	476112	5217141	7,11
10	2024 734000	455276	5667783	7,72
11	2025 734000	435791	6106908	8,31
12	2026 734000	417657	6525727	8,86
13	2027 734000	399874	6925340	9,39
14	2028 734000	383442	7307847	9,90
15	2029 734000	368360	7675448	10,38
16	2030 734000	354628	8029345	10,84
17	2031 734000	342245	8371740	11,27
18	2032 734000	331212	8695034	11,69
19	2033 734000	321528	9001537	12,09
20	2034 734000	276837	9147262	12,46
21	2035 734000	263484	9410726	12,82
22	2036 734000	250918	9681944	13,16
23	2037 734000	239199	9960613	13,49
24	2038 734000	228296	10248203	13,80
25	2039 734000	218175	10545255	14,09
26	2040 734000	208801	10851399	14,38
27	2041 734000	199250	11167276	14,64
28	2042 734000	189508	11493525	14,90
29	2043 734000	178992	11830806	15,14
30	2044 734000	169342	12179881	15,37
31	2045 734000	160408	12541433	15,59
32	2046 734000	152140	12916247	15,80
33	2047 734000	144508	13305098	16,00
34	2048 734000	137482	13708772	16,19
35	2049 734000	131032	14138158	16,37
36	2050 734000	125137	14583055	16,55
37	2051 734000	119777	15044465	16,71
38	2052 734000	114941	15522498	16,87
39	2053 734000	110618	16017264	17,02
40	2054 734000	106808	16528873	17,16
41	2055 734000	103500	17057437	17,29
42	2056 734000	100694	17603065	17,42
43	2057 734000	98290	18165869	17,55
44	2058 734000	96278	18746047	17,66
45	2059 734000	94549	19343916	17,77
46	2060 734000	93094	19959801	17,88
47	2061 734000	91897	20594148	17,98
48	2062 734000	90944	21247494	18,08
49	2063 734000	90215	21920488	18,17
50	2064 734000	89689	22613801	18,26
51	2065 734000	89356	23328103	18,34
52	2066 734000	89205	24064165	18,42
53	2067 734000	89226	24822768	18,49
54	2068 734000	89419	25604801	18,57
55	2069 734000	89784	26410364	18,63
56	2070 734000	90312	27240567	18,70
57	2071 734000	90995	28096421	18,76
58	2072 734000	91825	28979046	18,82
59	2073 734000	92804	29889551	18,88
60	2074 734000	93924	30828148	18,93
61	2075 734000	95187	31795047	18,98
62	2076 734000	96594	32791558	19,03
63	2077 734000	98148	33818091	19,08
64	2078 734000	99851	34875066	19,12
65	2079 734000	101707	35962912	19,16
66	2080 734000	103718	37082081	19,20
67	2081 734000	105887	38233014	19,24
68	2082 734000	108218	39416161	19,28
69	2083 734000	110714	40633082	19,31
70	2084 734000	113378	41885337	19,34
71	2085 734000	116215	43173588	19,37
72	2086 734000	119229	44498516	19,40
73	2087 734000	122424	45860802	19,43
74	2088 734000	125804	47261237	19,46
75	2089 734000	129373	48699542	19,48
76	2090 734000	133136	50176547	19,51
77	2091 734000	137098	51692101	19,53
78	2092 734000	141264	53247165	19,56
79	2093 734000	145639	54842710	19,58
80	2094 734000	150228	56479716	19,60
81	2095 734000	155036	58158164	19,62
82	2096 734000	160068	59878045	19,63
83	2097 734000	165329	61639460	19,65
84	2098 734000	170824	63442510	19,67
85	2099 734000	176558	65287305	19,68
86	2100 734000	182536	67175046	19,70
87	2101 734000	188764	69106934	19,71
88	2102 734000	195247	71083170	19,73
89	2103 734000	201991	73104965	19,74
90	2104 734000	209002	75173520	19,75
91	2105 734000	216286	77289046	19,76
92	2106 734000	223849	79452743	19,78
93	2107 734000	231698	81665811	19,79
94	2108 734000	239839	83928550	19,80
95	2109 734000	248278	86242270	19,81
96	2110 734000	257021	88608281	19,82
97	2111 734000	266074	91027002	19,82
98	2112 734000	275443	93499853	19,83
99	2113 734000	285135	96027264	19,84
100	2114 734000	295156	98610775	19,85
101	2115 734000	305513	101251986	19,86
102	2116 734000	316213	103952407	19,86
103	2117 734000	327262	106714748	19,87
104	2118 734000	338676	109540610	19,87
105	2119 734000	350462	112431702	19,88
106	2120 734000	362636	115389825	19,89
107	2121 734000	375205	118416680	19,89
108	2122 734000	388176	121514077	19,90
109	2123 734000	401557	124683816	19,90
110	2124 734000	415356	127926908	19,91
111	2125 734000	429581	131244364	19,91
112	2126 734000	444240	134638195	19,92
113	2127 734000	459351	138110511	19,92
114	2128 734000	474922	141663422	19,92
115	2129 734000	490971	145299030	19,93
116	2130 734000	507507	149020445	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	2'850'750	3'020'250	4'122'000

Stahlgesserei: 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)	0	22'500'000	19'500'000	11'000'000	0
Investitionen öffentl. Hand total	2'681'250	3'000'000	6'000'000	14'500'000	25'500'000
Aufwand (ohne Abschreibungen u. Zinsen öffentl. Hand)		2'501'250	2'321'250	1'811'250	1'181'250
Zinsen öffentliche Hand		49'500	89'000	239'250	420'750
Abschreibungen öffentliche Hand	0	300'000	600'000	1'450'000	2'550'000
Investitionen	-	3'000'000	3'989'996	9'666'657	16'989'983
Kanton	-	-	1'989'998	4'833'329	8'489'992
Stadt	-	-	-	-	-
Jährliche Kosten	300'000	300'000	300'000	300'000	300'000
Dritte	1'587'498	1'467'499	1'347'499	1'007'499	567'499
Kanton	793'749	733'749	673'749	503'749	283'750
Stadt	-	-	-	-	-
Abschreibungen dH	-	300'000	400'000	966'666	1'689'988
Kanton	-	-	200'000	483'333	849'999
Stadt	-	-	-	-	-
Zinsen dH	-	49'500	66'000	159'500	280'500
Kanton	-	-	33'000	79'750	140'250
Stadt	-	-	-	-	-
Zusammenfassung wiederkehrende Kosten	1'587'498	18'169'999	18'13'498	2'133'665	2'547'987
Kanton	793'749	733'749	906'749	1'066'832	1'273'999
Stadt	300'000	300'000	300'000	300'000	300'000
Dritte	2'681'248	2'850'748	3'020'247	3'500'497	4'121'986
total					