

An den  
Grossen Stadtrat  
8200 Schaffhausen

Vorlage des Stadtrates vom 29. November 2011

## **Standorterweiterung IWC Schaffhausen sowie Ersatzbau Kulturgüterdepot Museum zu Allerheiligen mit Rechenzentrum KSD**

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

### **1. Einleitung und Übersicht**

Die IWC Schaffhausen plant einen substanziellen Ausbau am Standort Schaffhausen, in dessen Zusammenhang zahlreiche neue Arbeitsplätze geschaffen werden.

Der Stadtrat begrüsst dieses Vorhaben und unterbreitet Ihnen eine Vorlage zum Verkauf und zur Abgabe im Baurecht von städtischen Grundstücken in der Altstadt und im Merishausertal an die IWC Schaffhausen. Ebenfalls soll das 3. Obergeschoss der Kammgarn an das expandierende Unternehmen verkauft werden. Dies bedingt die Auslagerung des Kulturgüterdepots des Museums zu Allerheiligen an einen neuen Standort. Am Ebnatfeld kann auf städtischem Land ein geeignetes Betriebsgebäude realisiert werden. In dessen Untergeschoss kann das aus Sicherheitsgründen dringend erforderliche zweite Rechenzentrum der KSD integriert werden. Die Kosten des neuen Betriebsgebäudes können aus den Erträgen der Verkäufe und Baurechtsabgaben an die IWC und den Mieterträgen des KSD Rechenzentrums vollständig gedeckt werden.

### **2. Ausgangslage**

Die 1868 gegründete International Watch Company Schaffhausen (IWC) hat seit der Gründung Ihren Hauptsitz in der Stadt Schaffhausen. Verschiedene Verwaltungs- und Produktionsgebäude befinden sich im Bereich Kammgarn / Baumgartenstrasse/Rheinstrasse und seit jüngster Zeit auch in Neuhausen am Rheinfluss.

Das Gebiet zwischen dem Rhein, dem ehemaligen Klosterbezirk Allerheiligen, den heutigen Verkehrsachsen Bachstrasse und Klosterstrasse war der klösterliche Baumgarten. Das Areal befand sich innerhalb der Stadtmauern und diente der Bevölkerung als Erholungsraum und als Schiessplatz der Bogenschützen. Gewerbliche Bauten entstanden erst nach Errichtung des Moserdammes 1866 entlang den Transmissionsanlagen am Rheinufer. Dies war der Beginn der Industrialisierung Schaffhausens. Zu den ersten Industrien, die sich im Bereich des Baumgartens ansiedelten, zählte auch die 1868 vom Amerikaner Florentine Ariosto Jones gegründete International Watch Company Schaffhausen. Seit damals ist die IWC Schaffhausen mit Sitz in Schaffhausen der Stadt verbunden. Die Stadt geniesst dank der weltweiten Werbewirkung der IWC Schaffhausen einen internationalen Bekanntheitsgrad.

Die stetig hohe Nachfrage nach Qualitäts- und Luxusuhren sowie der erfolgreiche Geschäftsgang veranlassen IWC Schaffhausen dazu, ihre Produktionsanlagen zu erweitern und gewisse Kernbereiche am Hauptsitz weiter auszubauen. Da am Hauptsitz an der Baumgartenstrasse keine Flächen mehr zur Verfügung stehen, hat sich IWC an die Stadt gewandt, um geeignete Areale oder Immobilien für die Standorterweiterung zu eruieren.

Mit dem Ziel, den Ausbau des bestehenden Hauptsitzes zu ermöglichen sowie die Produktionsanlagen auf Stadtgebiet realisieren zu können, wurde eine Lösung erarbeitet, welche die Bedürfnisse der IWC Schaffhausen zum Ausbau am Standort Schaffhausen erfüllt, aber auch dem Anliegen des Museums Rechnung trägt, für die Nutzung im 3. Kammgarn-Obergeschoss eine geeignete Ersatzlösung zu realisieren.

## **2.1 Das Kammgarnareal**

1982 konnte die Stadt Schaffhausen die ehemalige Kammgarnspinnerei mit sämtlichen Gebäuden und einer Gesamtfläche von rund 9'000m<sup>2</sup> von der Firma Schoeller-Textil AG erwerben. Der Trakt Klosterstrasse wird bis dato im Erdgeschoss durch Zwischennutzungen belegt. Die vier Obergeschosse werden den „Hallen für neue Kunst“ zur Verfügung gestellt. Der Trakt Baumgartenstrasse beherbergt die „Genossenschaft IG Kammgarn“ mit dem Verein "Kultur im Kammgarn", dem Verein bildender Künstler "Vebikus", dem "TapTab Musikverein" sowie verschiedene Übungsräume. Im 2./3. und im Dachgeschoss sind verschiedene Abteilungen des Museums Allerheiligen (Sammlung Ebnöther, Depot, Labor, Sammlungen von Versteinerungen und Schmetterlingen usw.) untergebracht. Das 3. Obergeschoss wird zurzeit hauptsächlich als Kulturgüterlager genutzt. Das 4. Obergeschoss des Traktes Baumgartenstrasse wurde zunächst im Jahre 2000 an die IWC Schaffhausen vermietet und 2005 an das Unternehmen verkauft.

## **2.2 Kaufinteressentin und Kaufobjekt**

Die IWC Schaffhausen hat in den letzten zehn Jahren über 100 Millionen Franken am Standort Schaffhausen investiert und über 300 neue Arbeitsplätze geschaffen. Sichtbar wurde dies zunächst durch den Neubau an der ehemaligen Goldsteinstrasse, der ab Januar 2005 bezogen und in Betrieb genommen wurde. Als nächstes folgten die bauliche Erneuerung des Westflügels im Jahre 2008 und der neue Standort in Neuhausen mit neuen Produktionsanlagen im Jahre 2009. Schon vor diesen neuen Bauprojekten konnte die IWC Schaffhausen zunächst durch Zumietung, später durch Kauf des 4. Obergeschosses im Kammgarngebäude ihre Raumnot etwas lindern. Die Stadt war in der Lage, das brachliegende Geschoss im Ist-Zustand an die Nachbarin IWC Schaffhausen zu vermieten, die in den Ausbau investierte, um darin verschiedene Abteilungen (Marketing, Konstruktion, Design, Industrialisierung etc.) unterzubringen.

Die IWC Schaffhausen sieht sich der Stadt Schaffhausen traditionell verbunden und beabsichtigt, in den nächsten Jahren ihre Expansion im Interesse der Region am historischen Firmensitz weiter voranzutreiben. Sie verfolgt in diesem Zusammenhang eine langfristige Strategie und ist aus diesem Grunde am Erwerb geeigneter Liegenschaften interessiert. Stadt und IWC Schaffhausen sind übereingekommen, als Partner Expansionsmöglichkeiten zu eruieren und eng miteinander zusammenzuarbeiten, um für den Erwerb geeigneter Liegenschaften die notwendigen Voraussetzungen zu schaffen.

Um das Wachstum am Hauptsitz für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Bereich Produktentwicklung und Marketing zu ermöglichen, sollen die Flächen im Gebäude der Kammgarn seitens des Museums freigespielt und anschliessend an die IWC Schaffhausen verkauft werden. Im 3. Obergeschoss der Kammgarn kann Raum für 60-80 Arbeitsplätze geschaffen werden.

Zur Errichtung weiterer Produktionsstätten kommen daneben Grundstücke im Bereich der Buchbergstrasse im Merishausertal in Betracht, die sich in städtischem Eigentum befinden. Der Bau der Produktionsstätten ist in Etappen vorgesehen und vermag die Bedürfnisse an einen Produktionsstandort für ca. 150 - 200 Mitarbeiter zu erfüllen.

### **3. Massnahmenpaket**

Das vom Museum zu Allerheiligen als Kulturgüterlager genutzte 3. Obergeschoss der Kammgarn kann in Absprache mit der Sturzenegger Stiftung der IWC Schaffhausen zum Büroausbau angeboten werden. Zurzeit besteht mit der Sturzenegger Stiftung ein Schenkungsvertrag mit Datum vom 1. April 1996 mit der Verpflichtung das 3. Obergeschoss zur Einlagerung von Museumsgut auf die Dauer von mindestens 15 Jahren ab Fertigstellung der Umbaute zu gewährleisten.

Bedingung für die Freigabe ist ein vollwertiger Ersatz des Kulturgüterdepots mit allen für das Funktionieren eines Aussendepots erforderlichen Nutzungen und Räumen. Ein neues, betrieblich optimiertes und klimatisiertes Aussendepots mit den zusätzlich erforderlichen Sicherheitsmassnahmen und Erschliessung kann auf dem städtischen Grundstück GB Nr. 5057 (Ebnetfeld) im Herblingertal realisiert werden und erfüllt die Bedingungen an ein Kulturgüterdepots besser, als die heutige Situation dies tut. Zudem kann das Kellergeschoss für das neue Rechenzentrum der KSD vermietet werden.

#### **3.1 Verkauf Kammgarn 3. Obergeschoss**

Die Stadt verkauft der IWC Schaffhausen, bereits Eigentümerin des 4. Obergeschosses, an der Baumgartenstrasse 19, 8200 Schaffhausen, GB Nr. 519, zusätzlich das 3. Obergeschoss (Kammgarn) mit ca. 1'250m<sup>2</sup>. Die Preisfestsetzung erfolgt zwischen den Parteien auf Grundlage der Schätzung des Amtes für Grundstückschätzungen (AGS) und liegt bei 2.865 Mio. Franken für das ganze Geschoss, zuzüglich Handänderungskosten je zur Hälfte zu Lasten beider Parteien.

Die IWC Schaffhausen ist in diesem Zusammenhang einverstanden mit der Abparzellierung der Gebäudegrundfläche Vers. Nr. 3'283 vom Stammgrundstück GB Nr. 519, einschliesslich der damit verbundenen Erstellung der notwendigen Dienstbarkeiten. Das bereits begründete Stockwerkeigentum wird damit auf einer eigenen Parzelle weitergeführt. Zusätzlich wird ein Benutzungs- und Verwaltungsreglement erstellt, um die in Art. 712 ff. ZGB erwähnten Grundsätze über das Stockwerkeigentum und dessen Betrieb und Kostentragung umzusetzen.

#### **3.2 Einlösung Kaufoption Baurecht GB Nr. 11055**

Mit Beschluss des Grossen Stadtrates vom 5. Juli 2005 wurde zwischen der IWC Schaffhausen und der Stadt Schaffhausen ein Baurechtsvertrag für einen Teil des Kammgarnareales abgeschlossen. Auf dieser Liegenschaft wurde anschliessend der Westflügel mit Fabrikations- und Büroräumen erstellt.

Nach Art. 17 dieses Baurechtsvertrages besteht die Kaufoption zum Preis von 994'000 Franken, welche die IWC Schaffhausen gemäss Schreiben vom 4. Oktober 2011 einlösen möchte. Für die Stadt Schaffhausen ist dieses Grundstück

entbehrlich. Die auf dem Grundstück GB Nr. 11055 erstellte Baute ragt ohnehin vom IWC-eigenen Land auf die besagte Baurechtsfläche und kann somit nicht isoliert betrachtet werden. (siehe Anhang 5)

### 3.3 Betriebsgebäude Ebnatfeld

Das Museum zu Allerheiligen ist analog zu den Schrift-Archiven (Stadt- und Staatsarchiv) das Sachgüterarchiv von Stadt und Kanton Schaffhausen. Hier lagern die bewahrungswürdigen kostbaren Artefakte, Naturalien und Kunstwerke Schaffhausens. Da längst nicht alle Sammlungsobjekte ausgestellt werden können, liegt die Mehrheit zur Konservierung in den Depots. Depots zählen somit zum unverzichtbaren Backstage-Bereich eines jeden Museums. Gleiches gilt für die Anlieferung. Hier werden Leihgaben oder Sammlungszugänge entgegengenommen, die zugehörigen Klimakisten umgeschlagen, die Quarantäne gegen Schädlinge in die Wege geleitet und die Transporte aus dem Haus vorbereitet. Mit der Abtretung des 3. Obergeschosses fällt dieser Backstage-Bereich beim Stammhaus weg.

Das vom Museum zu Allerheiligen als Kulturgüterdepot genutzte 3. Obergeschoss kann in Absprache mit der Sturzenegger Stiftung der IWC Schaffhausen zum Büroausbau angeboten werden. Um den Schenkungsvertrag mit der Sturzenegger Stiftung ablösen zu können, ist ein vollwertiger Ersatz des Kulturgüterdepots mit allen für das Funktionieren eines Aussendepots erforderlichen Nutzungen und Räume unabdingbar. Ein neues, betrieblich optimiertes und klimatisiertes Aussendepot mit den zusätzlich erforderlichen Sicherheitsmassnahmen und Erschliessung kann auf dem städtischen Grundstück GB Nr. 5'057 (Ebnatfeld) im Herblingertal als vollwertiger Ersatz realisiert werden (siehe Anhang 2 und 4).

Das neue Museumsdepot umfasst:

Lagerflächen:	1'200 m <sup>2</sup> (inkl. Tresorraum)
Kulturgüteraufbereitung:	Quarantäne, Stickstoffraum, Konservierung, Analyse, Photoraum
Dienstleistung allgemein:	Büro, Werkraum, Anlieferung, Foyer, Reduit, Technik

Das Gebäude wird im Minergie-Standard errichtet und weist erhebliche Synergien mit den technischen Einrichtungen des Rechenzentrums auf. (Beispiel: Abwärme der Rechnerräume kann zur Heizung des Depots genutzt werden). Auch eignet sich das Dach des Gebäudes zur Aufnahme einer Photovoltaikanlage von über 1'000 m<sup>2</sup>. Der Nachteil der Distanz wird durch Vorteile des neuen Gebäudes wettgemacht. Der zusätzliche Personalaufwand wird auf rund eine halbe Stelle geschätzt; inwieweit er durch die betrieblichen Vorteile kompensiert wird, gilt es im Detail zu prüfen.

Im Kellergeschoss des Betriebsgebäudes wird das neue Rechenzentrum der KSD erstellt. Die KSD benötigt aufgrund von Verfügbarkeits- und Sicherheitsrichtlinien dringend einen unabhängigen Standort für ihr Ausweichrechenzentrum. Die Stadt verfügt zusammen mit dem Kanton über ein Rechenzentrum, welches sich an zentraler Stelle in Stadtnähe befindet. Von dessen Verfügbarkeit ist die gesamte Kantons-, Stadt- und Gemeindeverwaltung in hohem Mass abhängig. Zahlreiche Dienststellen bzw. Amtsstellen (z.B. Blaulichtorganisationen, Steuerverwaltung, Einwohnerkontrolle) verlangen eine hohe Verfügbarkeit der zentralen Systeme. Trotz des Betriebes von vielen im Rechenzentrum redundanten Infrastrukturen besteht im Katastrophenfall eine erhebliche Gefahr, dass die verschiedenen Anwendungen während längerer Zeit nicht mehr zur Verfügung stünden. Daher ist die Erstellung eines zweiten Rechenzentrums unabdingbar geworden und ist ein integraler Bestandteil des städtischen und kantonalen

Katastrophenvorsorgekonzeptes. Die KSD geht momentan von einem Platzbedarf von ca. 580 m<sup>2</sup> mit weiteren 190 m<sup>2</sup> als Reservefläche aus. Es ist geplant, dass die KSD mit der Stadt einen langjährigen Mietvertrag abschliesst.

### **3.4 Umzugskosten Kulturgüter**

Alle im 3. Obergeschoss der Kammgarn gelagerten Kulturgüter müssen erfasst und fachgerecht ins neue Kulturgüterdepot im Ebnatfeld transferiert werden. Hierbei handelt es sich teilweise um einzigartige Kulturgüter der Schaffhauser Geschichte von erheblichem Wert. Die IWC Schaffhausen beteiligt sich an den Umzugskosten des Museum zu Allerheiligen für die Freigabe des 3. Obergeschosses mit 50%, höchstens jedoch mit 440'000 Franken.

### **3.5 Bauliche Massnahmen Kammgarn**

Ein neues Aussendepot führt zu einer veränderten Anlieferungssituation und Logistik für das Museum zu Allerheiligen. Die bestehende Infrastruktur genügt den höheren Logistikanforderungen nach der Verlegung des zentralen Depots jedoch nicht mehr. Das Museum verfügt nach dem Wegfall des 3. Obergeschosses über kein Depot im Kammgarnareal mehr, weshalb für das Umschlagen und Anliefern von Exponaten für Ausstellungen eine kapazitätsgerechte Erschliessung notwendig wird. Ein Auspackraum mit Handlager im Bereich Kammgarn West sowie ein Warenlift mit Fluchttreppenanlage sind deshalb zwingend erforderlich.

Der neue Aussenlift ersetzt den viel zu kleinen alten Aufzug. Über die Ausstellungshalle im zweiten Obergeschoss der Kammgarn und die Passerelle über die Baumgartenstrasse sind auch die übrigen Museumsräume im Klostergeviert an den neuen Warenlift angebunden. Zudem kann der Trakt Klosterstrasse über ein Podest dieser neuen verbesserten Erschliessung angeschlossen werden. (siehe Anhang 6)

### **3.6 Abgabe im Baurecht von Grundstücken im Merishausertal**

IWC Schaffhausen beabsichtigt, an der Buchbergstrasse im Merishausertal einen neuen Produktionskomplex auf einer Grundstücksfläche von gesamthaft ca. 20'000 m<sup>2</sup> im Baurecht (mit einer Kaufoption) ab fünf bis zehn Jahren nach Baurechtsbegründung zu erstellen. Damit wird der weitere Ausbau der Produktionsaktivitäten der IWC Schaffhausen an der Buchbergstrasse im Merishausertal konzentriert. Die IWC Schaffhausen beabsichtigt den Standort an der Buchbergstrasse in Etappen auszubauen. Dabei sollen die Anlagen der ersten Etappe 2014/15 bezugsbereit sein.

### **3.7 Etappe 1**

Die IWC Schaffhausen übernimmt im Baurecht in einem ersten Schritt von der Stadt die Grundstücke GB Nr. 8550, 8551, 8552 und 9162 von gesamthaft 11'242 m<sup>2</sup> an der Buchbergstrasse zur Erweiterung der Produktionsstätte Schaffhausen. (siehe Anhang 1)

Der Termin für die Abgabe im Baurecht wird Januar 2013 sein. Die Preisfestsetzung erfolgt zwischen den Parteien auf der Grundlage der Schätzung des Amtes für Grundstückschätzungen (AGS). Der Grundstückspreis beträgt Fr. 210.-/m<sup>2</sup>, also gesamthaft 2'360'820 Franken für alle oben erwähnten Grundstücke, zuzüglich Handänderungskosten je zur Hälfte zu Lasten der Parteien. Die Stadt haftet für mögliche Altlasten im Boden und sonstiger Art, sofern die Beseitigung über das übliche Mass hinausgehen (>2% vom Kaufpreis).

### **3.8 Etappe 2**

In einem zweiten Schritt hat die IWC Schaffhausen die Option, die Grundstücke GB Nr. 8554 und 8555, von total ca. 8'792 m<sup>2</sup> zum Preis von Fr. 210.--/m<sup>2</sup> zuzüglich Teuerung im Baurecht zu übernehmen. Die Sicherstellung der Verfügbarkeit der Grundstücke und die eventuelle Änderung der Strassenführung (Umzonung notwendig) liegen in der Verantwortung der Stadt, wobei der Wert des Strassengrundstückes ebenfalls mit Fr. 210.-/m<sup>2</sup> zuzüglich Teuerung eingesetzt wird.

### **3.9 Zeitlicher Ablauf der Massnahmen**

Die Abhängigkeiten der einzelnen baulichen Massnahmen sind gross und das Terminprogramm ist deshalb zwingend einzuhalten (siehe Anhang 7).

Der IWC Schaffhausen sollen die Flächen im Kammgarn ab Beginn 2013 zur Verfügung gestellt werden können, um mit dem dringend notwendigen Büroausbau beginnen zu können.

Davor muss das Betriebsgebäude im Ebnatfeld erstellt werden, um den Umzug des Kulturgüterdepots zu ermöglichen. Dies wiederum erfordert den neuen Aussenlift im Kammgarnhof, um die notwendige Kapazität für den Umzug und den späteren Betrieb beider Museen zu gewährleisten. Parallel dazu soll rasch mit der Planung und mit dem Umzugsmanagement des Museumdepots begonnen werden.

Um alle notwendigen Vorbereitungen machen zu können, soll ein Planungskredit von 100'000 Franken alle Planungen soweit ermöglichen, dass nach der Volksabstimmung rasch mit der Projektierung begonnen werden kann.

### 3.10 Kostenzusammenstellung

(Kostenschätzung Betriebsgebäude BKP 2-stellig (siehe Anhang 3))

<i>In Fr.</i>	<i>Mietzins</i>	<i>BR-Zinse</i>	<i>Einnahmen</i>	<i>Ausgaben</i>
Verkauf im Stockwerkeigentum Kammgarn 3. Obergeschoss			2'865'000.-	
Einlösen Kaufoption GB 11055			994'000.-	
Logistik: Umzugskosten Kulturgüter (Anteil Stadt)				440'000.-
Bau: Erstellung Betriebsgebäude (Museums- depot) Erstellung Betriebsgebäude (Rechen- zentrum) Umzug/Ergänzung best. Lagersystem Lifteinbau/Eingang/Handlager/Güterum- schlag				2'663'000.- 875'000.- 100'000.- 600'000.-
Baurechtsgrundstücke ( <i>Etappe 1</i> ): GB Nr. 8550/8551/8552/9162 Fläche: 11'242m <sup>2</sup> Wert: 2'360'820 Franken (plus ev. Restfläche aus BR Hauser ca. 1000m <sup>2</sup> )		64'923.-		
Baurechtsgrundstücke ( <i>Etappe 2</i> ): GB Nr. 8554/8555 Fläche: 8'792 m <sup>2</sup> ) Wert: 1'846'000 Franken		50'765.-		
Mieteinnahmen Kellergeschoss (KSD): Investitionskosten von 875'000 Franken	69'300.- <sup>1</sup>			
Vorinvestitionen: Planungskosten				100'000.-
<b>TOTAL</b>	<b>69'300.-</b>	<b>115'688.-</b>	<b>3'859'000.-</b>	<b>4'778'000.-</b>

Bemerkung: Sämtliche Bau und Erstellungskosten sind inkl. 8% MwSt.

Die gleichzeitige Erstellung eines Rechenzentrums und Kulturgüterdepots innerhalb eines Betriebsgebäudes ergeben ca. 200'000 Franken Minderkosten durch Synergien (Baugrube, Baustelleneinrichtung, Statik, gemeinsame Erschliessung).

Wie der obenstehenden Tabelle zu entnehmen ist, wird die Standorterweiterung der IWC, bzw. der Verkauf von Stockwerkeigentum und verschiedener Grundstücke sowie der Abgabe im Baurecht an die IWC Schaffhausen der Stadt die Erstellung des neuen Betriebsgebäudes finanzieren. Die Mehrkosten der Investitionen für die KSD (ca. 875'000 Franken) können durch die jährlichen Mieteinnahmen von rund 69'300 Franken ausgeglichen werden.

<sup>1</sup> Die Investitionskosten von Fr. 875'000 für das Kellergeschoss (Rechenzentrum KSD) bringen bei 5% eine Annuität von Fr. 69'300.- pro Jahr auf 20 Jahre. (Dies entspricht einer Miete von Fr. 90.00/m<sup>2</sup> für die vorgesehenen 770m<sup>2</sup>). Den Ausbau (Klima, etc.) muss die KSD selber erstellen.

#### **4. Zuständigkeit**

Die Anträge nach Kapitel 5 richten sich nach der noch geltenden Zuständigkeitsregelung der Verfassung von 1918.

Der Verkauf des 3. Obergeschosses des Kammgarn-Traktes Baumgartenstrasse zum Preis von 2,865 Mio. Franken (Ziff. 2 des Antrages), der Kredit von 3,538 Mio. Franken für die Errichtung des neuen Betriebsgebäudes auf dem Ebnatfeld (Ziff. 8) sowie der Kredit von 700'000 Franken für die baulichen Massnahmen im Bereich Kammgarn (Ziff. 9) unterstehen nach der Stadtverfassung von 1918 dem obligatorischen Referendum.

Da der Kredit von 440'000 Franken für den Umzug der heute im 3. Kammgarn-Obergeschoss gelagerten Kulturgüter des Museums (Ziff. 10) untrennbar mit dem Realisierung des neuen Betriebsgebäudes verbunden ist, muss er zusammen mit diesem ebenfalls dem obligatorischen Referendum unterstellt werden. Die Ziffern 2, 8, 9 und 10 sind daher gesamthaft dem obligatorischen Referendum zu unterstellen.

Der Verkauf des Baurechtsgrundstückes GB Nr. 11055 (IWC-Westflügel) zu 994'000 Franken (Ziff. 3) untersteht demgegenüber nach Art. 11 Abs. 1 lit. e der Stadtverfassung dem fakultativen Referendum. Der Verkauf dieses bereits heute mit einem IWC-Gebäude bebauten Grundstückes stellt ein selbständiges Geschäft dar, das auch unabhängig vom Verkauf des 3. Kammgarn-Obergeschosses und von der Verlagerung des Kulturgüterdepots umsetzbar ist. Anders als der Kredit für den Umbau, muss daher der Entscheid darüber nicht zusammen mit den Ziff. 2, 8 und 9 dem obligatorischen Referendum unterstellt werden.

Die Baurechtsabgabe nach Ziffer 4 fällt in die abschliessende Kompetenz des Grossen Stadtrates (Art. 25 lit. d Ziff. 9 Stadtverfassung). Auch die Einräumung der Kaufoption nach Ziff. 5 untersteht nicht dem Referendum, da sie noch kein definitiver Verkaufsentscheid ist. Sollte die IWC Schaffhausen sich dafür entscheiden, ihre Kaufoption auszuüben, so wird der Grosse Stadtrat mit separater Vorlage und unter Vorbehalt des fakultativen Referendums über den Verkauf zu befinden haben (Art. 25 lit. g der Stadtverfassung vom 25. September 2011).

Trifft der Grosse Stadtrat seinen Entscheid nach Inkrafttreten der neuen Stadtverfassung, so wird es Sache des Grossen Stadtrates sein, zu entscheiden, inwieweit die Ziffern 12 und 13 des Beschlusses allenfalls an die neue Kompetenzordnung angepasst werden sollen.

#### **5. Empfehlung des Stadtrates**

Der Stadtrat ist erfreut über das Standortbekenntnis der IWC Schaffhausen zu Schaffhausen und unterstützt den Ausbau qualifizierter Arbeitsplätze auf dem Stadtgebiet. In den letzten Monaten hat die Stadt gemeinsam mit der IWC nach der besten Lösung für die Stadt, aber natürlich auch für die IWC Schaffhausen gesucht. Mit dem vorgestellten Projekt, welches für das Museum zu Allerheiligen ein modernes Depot am neuen Standort im Ebnatfeld ermöglicht, kann zudem noch das dringlich erforderliche Rechenzentrum der KSD kostengünstig und effizient ermöglicht werden.

Gestützt auf den vorstehenden Ausführungen stellen wir Ihnen folgende

#### **Anträge**



1. Der Grosse Stadtrat nimmt Kenntnis von der Vorlage des Stadtrates vom 29. November 2011 betreffend Standorterweiterung IWC Schaffhausen sowie Ersatzbau Kulturgüterdepot Museum zu Allerheiligen mit Rechenzentrum KSD.
2. Der Grosse Stadtrat stimmt dem Verkauf des 3. Obergeschosses des Traktes Baumgartenstrasse "Kammgarn" (nach Neubegründung des Stockwerkeigentums GB Nr. 12386) mit ca. 1'250 m<sup>2</sup>, zu Fr. 2'865'000.- an die IWC Schaffhausen, Branch of Richemont International SA, Baumgartenstrasse 15, 8200 Schaffhausen zu den in der Vorlage genannten Bedingungen zu.
3. Der Grosse Stadtrat stimmt der Einlösung der Kaufoption und dem Verkauf des Baurechtsgrundstückes GB Nr. 11'055 zu Fr. 994'000.-- an die IWC Schaffhausen, Branch of Richemont International SA, Baumgartenstrasse 15, 8200 Schaffhausen zu.
4. Der Grosse Stadtrat stimmt der Abgabe der Grundstücke GB Nr. 8550/8551/8552/9162 mit einer Fläche von 11'242 m<sup>2</sup> und GB Nr. 8554/8555 mit einer Fläche von 8'792 m<sup>2</sup> im Baurecht in zwei Etappen zu den oben genannten Bedingungen zu.
5. Der Grosse Stadtrat stimmt der Einräumung der Kaufoption der städtischen Grundstücke GB Nr. 8550/8551/8552/9162 mit einer Fläche von 11'242 m<sup>2</sup> und GB Nr. 8554/8555 mit einer Fläche von 8'792 m<sup>2</sup> zu Gunsten der IWC Schaffhausen, Branch of Richemont International SA, Baumgartenstrasse 15, 8200 Schaffhausen, zu den in der Vorlage genannten Bedingungen zu.
6. Der Erlös aus dem Verkauf der Grundstücke wird dem Rahmenkredit für Land- und Liegenschaftenerwerb gutgeschrieben.
7. Der Grosse Stadtrat stimmt der Errichtung eines neuen Betriebsgebäudes im Ebnatfeld zu.
8. Der Grosse Stadtrat bewilligt einen Kredit für die Errichtung des Betriebsgebäudes Ebnatfeld von Fr. 3'538'000 inkl. Mehrwertsteuer (Index Zürcher Wohnbaupreise, Stand 1. April 2011 bei 101,7 Punkten). Er stimmt einer auf 20 Jahre festgelegten Amortisationsdauer dieses Kredites zu.
9. Der Grosse Stadtrat bewilligt einen Kredit für die baulichen Massnahmen (Lifteinbau/Eingang/Handlager/Güterumschlag) im Bereich der Kammgarn in der Höhe von Fr. 700'000.-- (Index Zürcher Wohnbaupreise, Stand 1. April 2011 bei 101,7 Punkten).
10. Der Grosse Stadtrat bewilligt einen Kredit für den Umzug der im 3. Kammgarn-Obergeschoss gelagerten Kulturgüter ins neu erstellte Betriebsgebäude im Ebnatfeld von Fr. 440'000.--
11. Der Grosse Stadtrat bewilligt einen Planungskredit für den Bau des Betriebsgebäudes im Ebnatfeld von Fr. 100'000.-- zulasten Konto 6200.318.500 Projektierungen.
12. Die Ziffern 2, 8, 9 und 10 dieses Beschlusses werden nach Art. 10 lit. d der Stadtverfassung gesamthaft dem obligatorischen Referendum unterstellt.

13. Ziffer 3 dieses Beschlusses untersteht nach Art. 11 Abs. 1 lit. e der Stadtverfassung dem fakultativen Referendum.

Freundliche Grüsse

IM NAMEN DES STADTRATES

Thomas Feurer  
Stadtpräsident

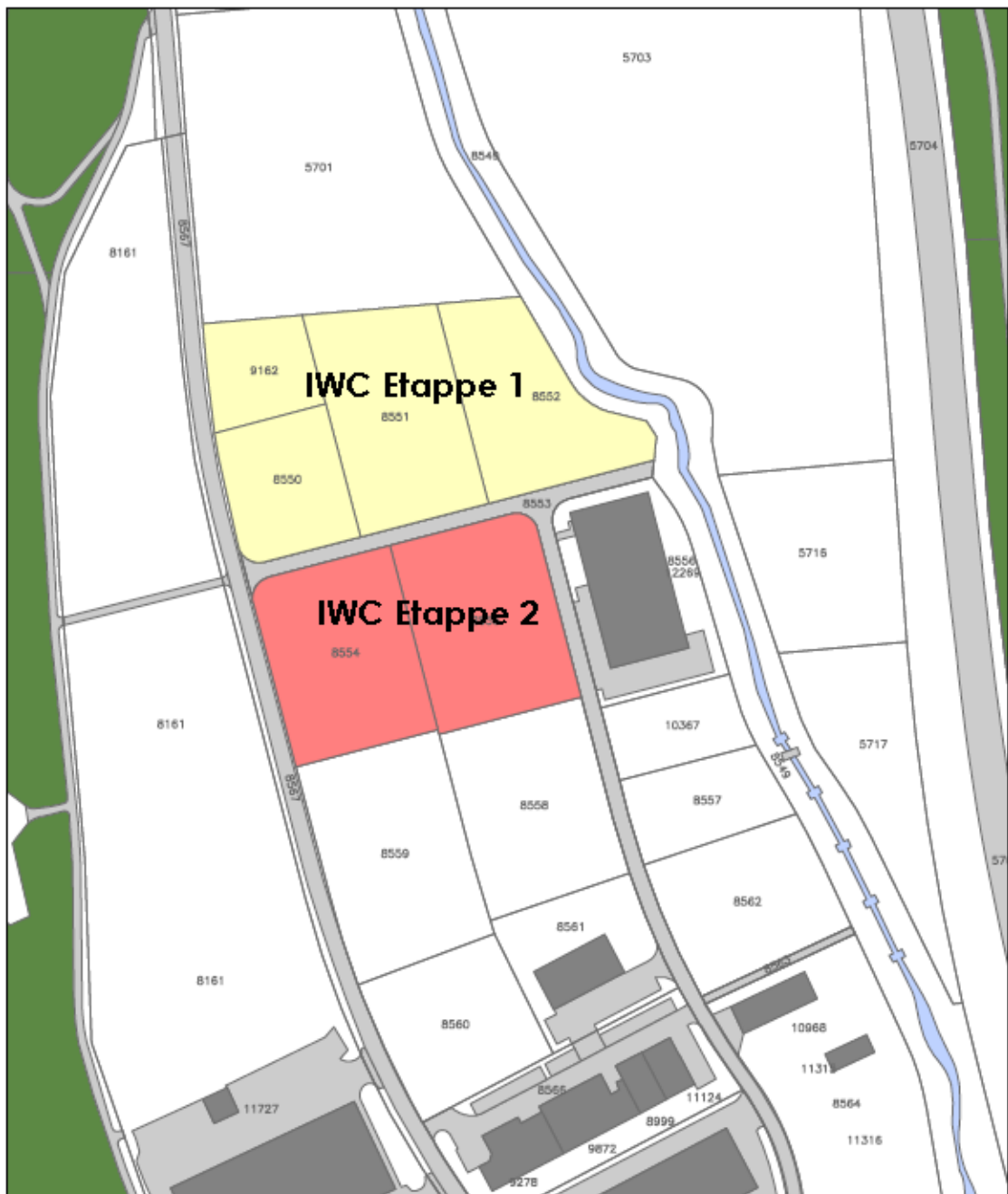
Christian Schneider  
Stadtschreiber

Anhang:

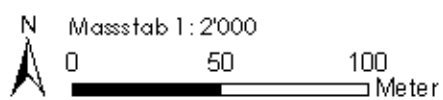
- 1 - Plan Grundstücke Merishausertal
- 2 - Lage Betriebsgebäude Ebnatfeld
- 3 - Kostenschätzung Betriebsgebäude
- 4 - Konzeptstudie Betriebsgebäude
- 5 - Übersicht Grundstücke Kammgarn
- 6 - Situation Anlieferung Kammgarn
- 7 - Terminplan

# IWC Merishausertal

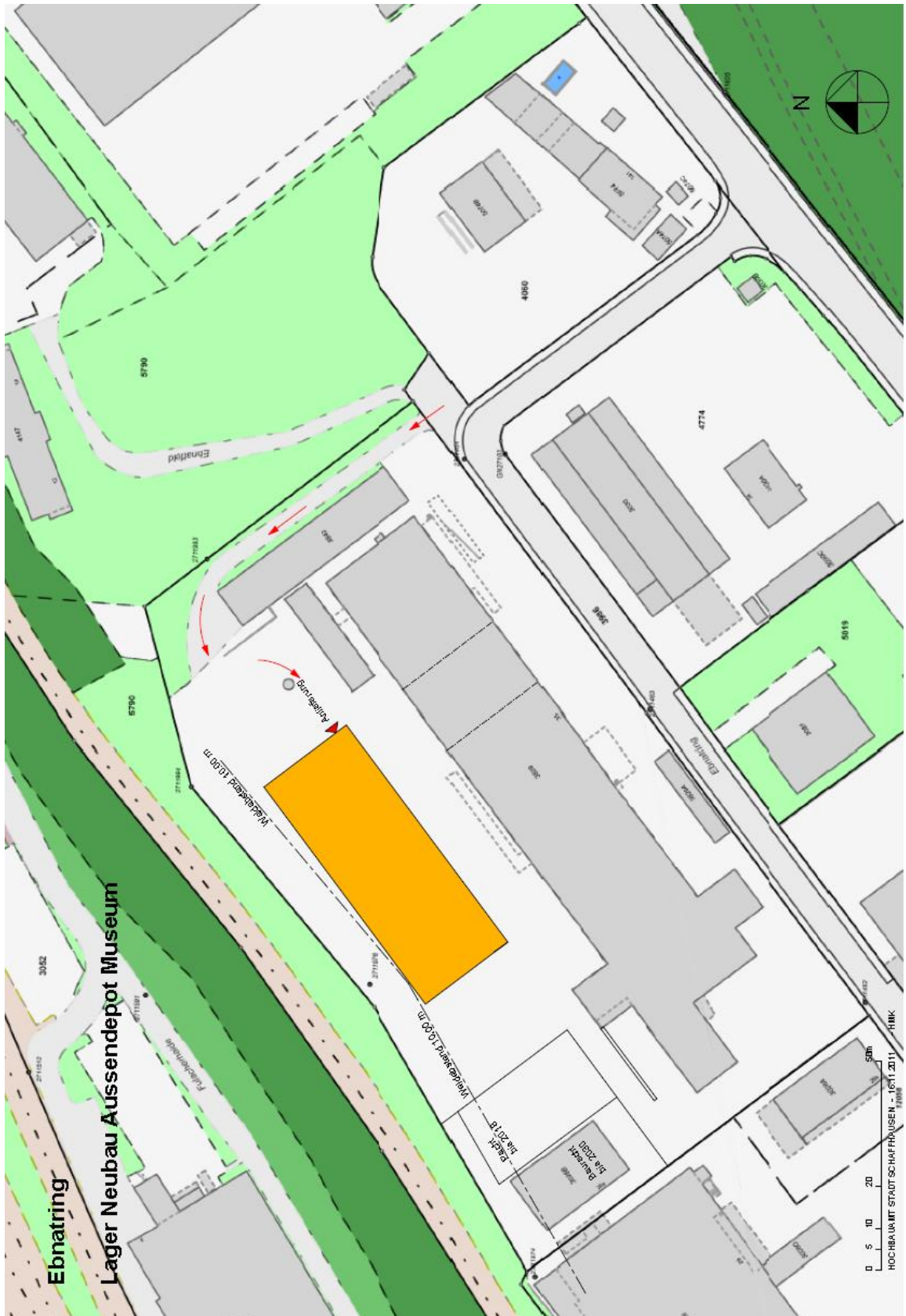
# Benötigte Grundstücke



Mit Bewilligung des Vermessungsamtes des Kantons Schaffhausen vom 01.01.2000  
Hochbau - Stadtentwicklung - TG - Dezember 2011



## Anhang 2: Lage Betriebsgebäude Ebnetfeld



## Anhang 3: Kostenschätzung Betriebsgebäude



AUSSENDEPOT MUSEUM ZU ALLERHEILIGEN UND RECHENZENTRUM  
 AUSSENLIIFT MUSEUM ZU ALLERHEILIGEN UND KAMMGARNGEBÄUDE HALLEN FÜR NEUE KUNST

### GROBKOSTENSCHÄTZUNG +/- 25 %

BKP Bezeichnung	Aussendepot	Rechenzentrum	Aussenlift Kammgarn	Total Baukosten
10 Bestandesaufnahmen	SFr. 20'000.00	SFr. 10'000.00	SFr. 20'000.00	SFr. 50'000.00
11 Räumungen Terrainvorbereitungen	SFr. 10'000.00	SFr. -	SFr. 10'000.00	SFr. 20'000.00
13 Gemeinsame Baustelleneinrichtung	SFr. 30'000.00	SFr. -	SFr. 10'000.00	SFr. 40'000.00
20 Baugrube	SFr. 33'000.00	SFr. 150'000.00	SFr. 5'000.00	SFr. 188'000.00
21 Rohbau 1	SFr. 1'130'000.00	SFr. 390'000.00	SFr. 270'000.00	SFr. 1'790'000.00
22 Rohbau 2	SFr. 260'000.00	SFr. 55'000.00	SFr. 50'000.00	SFr. 365'000.00
23 Elektroanlagen	SFr. 150'000.00	SFr. 35'000.00	SFr. 15'000.00	SFr. 200'000.00
24 Heizungs-Lüftungs-Klimaanlagen	SFr. 190'000.00	SFr. -	SFr. -	SFr. 190'000.00
25 Sanitäranlagen	SFr. 15'000.00	SFr. -	SFr. -	SFr. 15'000.00
26 Transportanlagen, Aufzug	SFr. 100'000.00	SFr. 55'000.00	SFr. 150'000.00	SFr. 305'000.00
27 Ausbau 1	SFr. 140'000.00	SFr. -	SFr. -	SFr. 140'000.00
28 Ausbau 2	SFr. 50'000.00	SFr. -	SFr. -	SFr. 50'000.00
29 Honorare	SFr. 275'000.00	SFr. 130'000.00	SFr. 60'000.00	SFr. 465'000.00
42 Umgebungsarbeiten	SFr. 260'000.00	SFr. 50'000.00	SFr. 10'000.00	SFr. 320'000.00
<b>Totale Baukosten inkl. 8 % MwSt.</b>	<b>SFr. 2'663'000.00</b>	<b>SFr. 875'000.00</b>	<b>SFr. 600'000.00</b>	<b>SFr. 4'138'000.00</b>

Grundlagen Aussendepot: Machbarkeitsstudie Schmit Partner AG, Schaffhausen vom 23.11.2011

Grundlagen Aussenlift: Studie Wüst Rellstab Schmid AG, Schaffhausen vom 12.04.2011

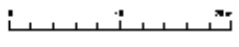
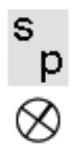
\* zuzüglich Vorleistung Planungshonorar SFr. 100'00.00

Schaffhausen, 29. November 2011 /JBR

# Anhang 4: Konzeptstudie Betriebsgebäude

Projektname	Handwerk
Projektziele	Handwerk
Projektziele	Handwerk
Projektziele	Handwerk

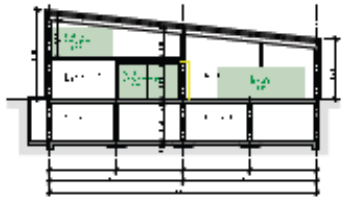
VORABZEICHNUNG



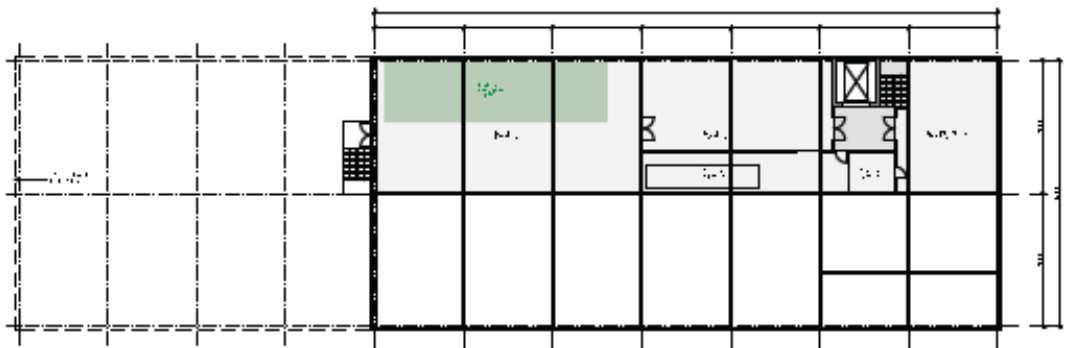
- M
- P
- R



30.04.2011



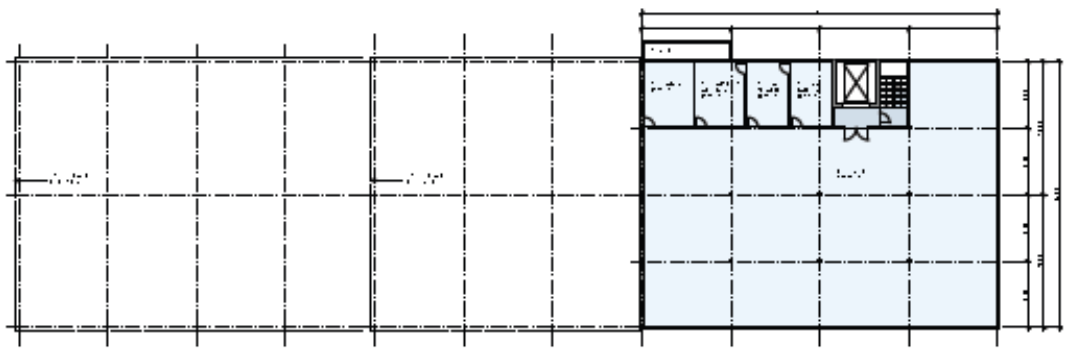
02.05.2011



02.05.2011

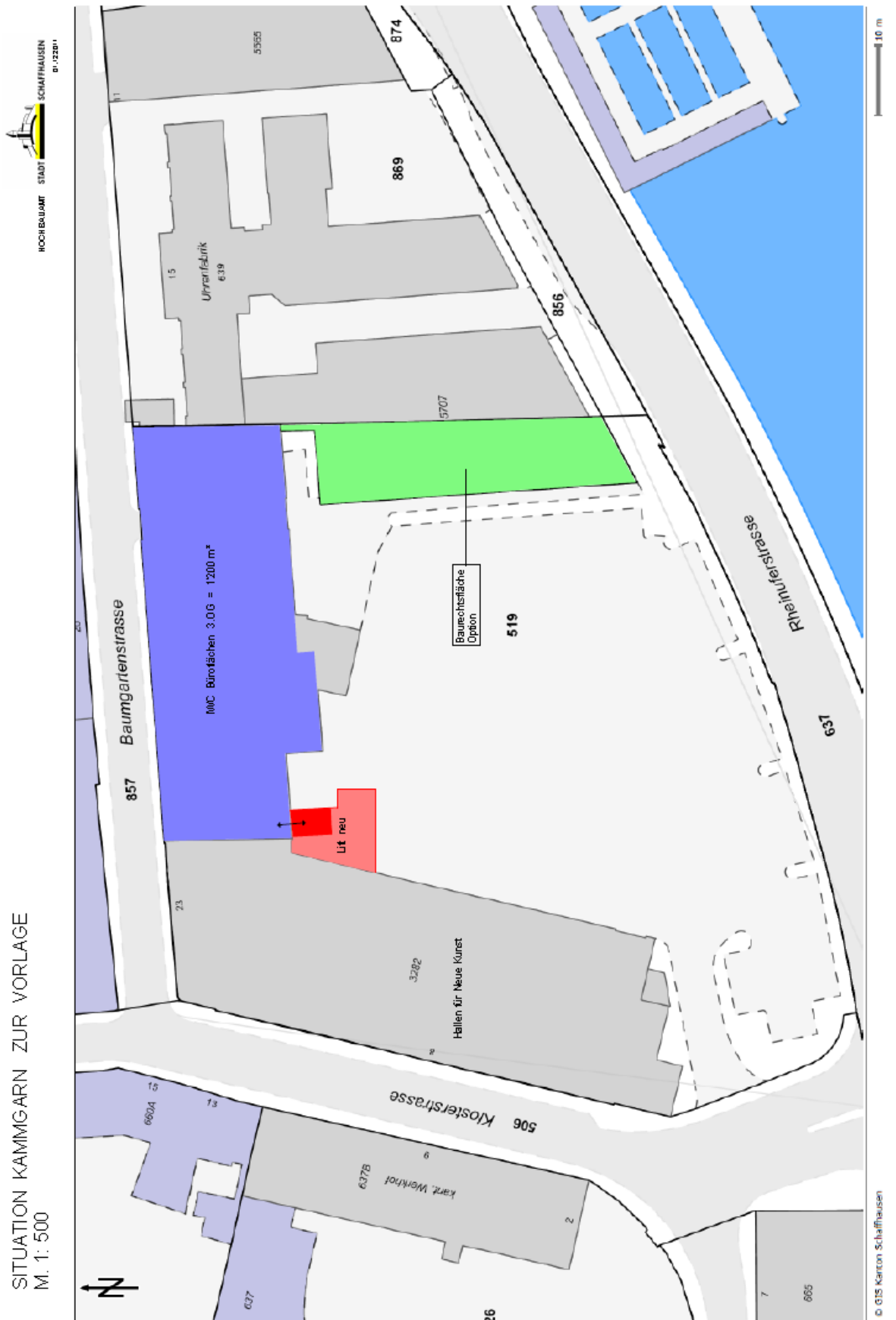


02.05.2011



02.05.2011

# Anhang 5: Übersicht Grundstücke Kammgarn



## Anhang 6: Situation Anlieferung Kammgarn



Erdgeschoss 1:200

Lagerflächen:

Hallen für Neue Kunst	134,27 m <sup>2</sup>
	18,62 m <sup>2</sup>
	9,26 m <sup>2</sup>
	145,83 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>307,98 m<sup>2</sup></b>

Museum zu Allerheiligen	180,48 m <sup>2</sup>
-------------------------	-----------------------



## Anhang 7: Terminplan

	1. Quartal 2012			2. Quartal 2012			3. Quartal 2012			4. Quartal 2012			1. Quartal 2013		
	Jan	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez	Jan	Feb	Mrz
Politischer Prozess															
Grosser Stadtrat															
Kommission															
Vorbereitung Abstimmung															
Volksabstimmung															
LAGER NEUBAU EBNAT															
Kreditfreigabe Planung															
Planung															
Baubewilligung															
Bauausführung															
Bau Übergabe															
MUSEUM ALLERHEILIGEN															
Vorbereitungen															
Umzugsmanagement															
Umzug Betriebseinrichtungen															
Inbetriebnahme															
IWC AUSBAU 3. OG KAMMGARN															
Übergabe Stadt/IWC															