

STADTRAT

STADTHAUS
8200 SCHAFFHAUSEN
052 632 51 11

An den
Grossen Stadtrat
8200 Schaffhausen

Vorlage des Stadtrates vom 22. Februar 2011

Sanierung oder Verkauf Marienstift, GB 714, Mühlenstrasse 87



Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen eine Vorlage zur Grundsanierung der denkmalpflegerisch wertvollen Liegenschaft Marienstift.

1. Einleitung und Übersicht

Die leer stehende und ehemals von der International School, ISSH, genutzte Liegenschaft muss technisch und standardmässig auf den heutigen Stand gebracht werden, damit sie erneut vermietet werden kann. Ausgehend von der guten Substanz und der Bedeutung des Gebäudes, beantragt Ihnen der Stadtrat, das Gebäude im Liegenschaftsbestand der Stadt zu halten und zu sanieren, um es danach zu vermieten. Die Sanierung erfordert Investitionen von insgesamt 890'000 Franken. Davon handelt es sich bei 686'000 Franken um gebundene Ausgaben. 204'000 Franken stellen neue Ausgaben dar, die dem fakultativen Referendum unterstehen. Die Sanierung wird erst in Angriff genommen, wenn eine verbindliche Mietzusage vorliegt.

Auch der Verkauf steht, sofern innerhalb eines halben Jahres nach Ausschreibung kein Mieter gefunden werden kann, als Option zur Diskussion. Der Stadtrat soll dem Grossen Stadtrat in diesem Fall eine Vorlage für einen Verkauf zu einem Mindestpreis von 1,5 Mio. Franken unterbreiten.

2. Geschichte

Das Herrschaftsgut "Zur Friedau" wurde 1861 für den ehemaligen Nationalrat Friedrich Peyer im Hof (1817 - 1900) als Wohnhaus am westlichen Stadtrand von Schaffhausen erbaut. Die von einer ursprünglich an den Rhein grenzenden Gartenanlage umgebene Gründerzeitvilla wurde mit überhöhtem Mittelbau und zwei seitlichen Flügeln erbaut. 1881 ging die Liegenschaft an den Fabrikanten und Baumwollunternehmer Max Braun (1838 - 1899) über. Dieser hatte 1866 die Trikotwarenfabrik in Neuhausen erbaut und erhielt 1893 als Begründer der Marienstiftung das Ehrenbürgerrecht der Stadt Schaffhausen. Braun liess die Villa samt Park zu einem stattlichen Wohnsitz herrichten. Die ursprüngliche Struktur blieb dabei erhalten. Aus jener Zeit stammt die reiche Ausstattung im Herrenzimmer samt den vom Neorenaissancestil geprägten Möbeln. 1900 ging die Liegenschaft in die Marienstiftung über, welche die Villa zur Erholungsanstalt für mittellose weibliche Rekonvaleszenten und Wöchnerinnen sowie als Asyl für arbeitsunfähige Dienstboten umnutzte. Im Ökonomiegebäude war ab 1919 zudem eine Gebäranstalt untergebracht, die 1944 beim Bombenangriff zerstört wurde. Das Marienstift beherbergte bis zum Kriegsende obdachlose Familien und zeitweise auch Soldaten, danach diente die Villa wieder dem ursprünglichen Stiftungszweck. Die dem grossen Salon vorgelagerte, ursprünglich offene Veranda wurde 1946 durch die heutige ersetzt. Das ehemalige Ökonomiegebäude wurde beim Bau der A4 in den frühen 1990er Jahren abgetragen und zudem wurde der grosse Garten verkleinert. 1980 hob der Regierungsrat die Stiftung auf, wodurch die Villa in den Besitz der Stadt gelangte, welche bis 1994 ein Altersheim für weibliche Heimbewohnerinnen darin betrieb. Ab 1994 wurde das Marienstift als Sonderschule für

behinderte Kinder genutzt. Fünf Jahre später zog die International School ein, die 2009 ihren Betrieb aus Platzgründen ins ehemalige Logierhaus verlegte.



Abbildung 1: Villa Friedau 1893, Stadtarchiv Schaffhausen

3. Bedeutung

Die Villa "Zur Friedau" ist ein charakteristischer Vertreter der repräsentativen Villenarchitektur des 19. Jahrhunderts. Die von Friedrich Peyer im Hof inmitten einer grosszügigen Gartenanlage erbaute Gründerzeitvilla ist in der Formensprache des Historismus geprägt. Renaissanceformen greifen hier langsam in die klassische Bauform über. Charakteristisch sind der prägnante Sockel, der Mittelrisalit unter flachem Walmdach, die Loggia sowie die Einbettung in einen geometrisch strukturierten Landschaftsgarten. Die reiche Innenausstattung entspricht der repräsentativen Gestalt des Äusseren. Wichtige Bestandteile des herrschaftlichen Interieurs sind die dreiläufige Treppenanlage mit dem ziervoll gestalteten spätbiedermeierlichen Treppengeländer, das besonders aufwendig ausgestattete Herrenzimmer des Fabrikanten Max Braun mit Buffet, Kachelofen und kunstvollem Täfer sowie die Stuckaturen und Parkettböden. "Ein wirklich vornehmes Haus, wie es Peyer in der Friedau geführt hat, ist vor ihm und nach ihm keines mehr in Schaffhausen geführt worden", berichtete ein Zeitgenosse Peyers. Tatsächlich hob sich der repräsentative Bau, der als Wohnhaus eines Nationalrats und eines der wichtigsten Schaffhauser Wirtschaftspioniere, Friedrich Peyer im Hof, errichtet und später vom Fabrikanten und Begründer der Marienstiftung Max Braun mit reichem Interieur ausgestattet worden war, von den übrigen Bauten in seiner Umgebung deutlich ab. Denn das Herrschaftsgut wurde am westlichen Stadtende im ältesten Industrie- und Gewerbequartier der Stadt, dem zwischen Rhein und Bahndamm eingekleiteten Mühlenquartier, erstellt und war weitgehend von Fabrikgebäuden umgeben. Noch heute lässt die Villa, trotz kleinerer Veränderungen, die Grosszügigkeit erahnen, mit der sie konzipiert und ausgebaut wurde.

Der so genannte "Marienstift" ist nicht nur von architektonischer sondern auch von sozialgeschichtlicher Bedeutung, diente er doch während gut einem Jahrhundert u. a. als Erholungsanstalt, Gebäranstalt (im Ökonomiegebäude), Altersheim und Sonderschule und nahm somit während des 20. Jahrhunderts auch eine bedeutende Stellung im Schaffhauser Sozialwesen ein.

Als Wohnhaus berühmter Persönlichkeiten und als architektonisch und sozialgeschichtlich bedeutender Bau stellt die Villa "Zur Friedau" ein wertvolles und somit schutzwürdiges Objekt dar.

Bei einem Umbau müssen bauliche Eingriffe im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens von der Gemeinde geprüft werden (Vorprojekt, Bauprojekt). Es empfiehlt sich, für Restaurierungen und Umbauten ausgewiesene Fachleute mit der Projekterarbeitung zu beauftragen. Sämtliche Umbau- und Restaurierungsmassnahmen müssen in Absprache mit der Denkmalpflege erfolgen.

4. Potential der Liegenschaft

Für die zukünftige Nutzung der Liegenschaft wurde deren Zustand, die Möglichkeiten einer passenden Neunutzung und die damit verbundenen Aufwendungen überprüft.

Kennzahlen der Liegenschaft

Fläche GB Nr. 714	Grundstück	2'500 m ²
Villa BK Nr. 1042 Büro-, Dienstleistungs- & Schulungsgebäude	<u>Hauptnutzfläche</u> (gerundet)	UG ca. 70 m ² EG ca. 200 m ² OG ca. 180 m ² DG ca. 100 m ² <hr/> 550 m ²
	<u>Nebennutz- und Verkehrsflächen</u>	Total ca. 270 m ²
Geb. Vers. 1042	<u>Kubatur</u>	4'190 m³
Schopf / Unterstand BK Nr. 1042 C	Holzkonstruktion	ca. 200 m ³
Gartenanlage	Park mit Baumbestand und Autoabstellplatz derzeit noch Spielturm vorhanden	

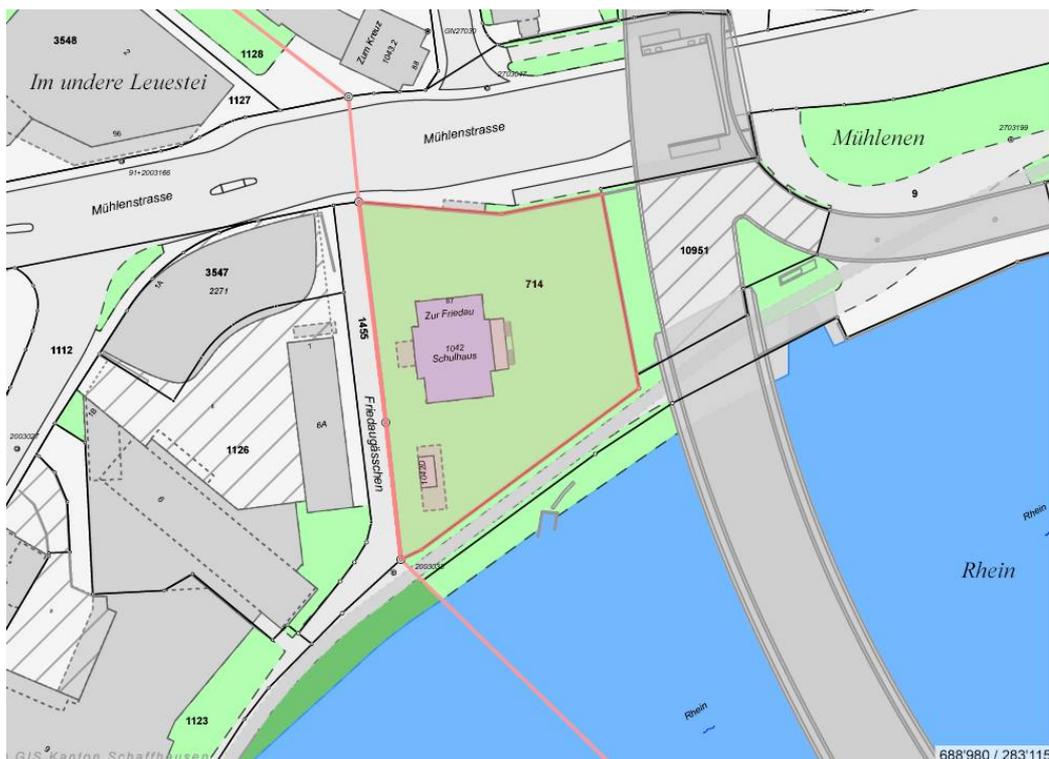


Abbildung 2: Situation GB 714, Zur Friedau

5. Bestandesanalyse/Sanierungskosten

Die Liegenschaft weist einen aufgeschobenen Unterhaltsbedarf auf und ist ohne Investitionen derzeit nicht adäquat vermietbar. Es stehen umfassende Renovationsarbeiten an, um die Liegenschaft wieder marktfähig zu machen. Für die Arbeiten im Inneren hat das städtische Hochbauamt nach eingehender Prüfung eine Grobkostenschätzung von 890'000 Franken veranschlagt. Darin eingeschlossen sind die zwingend notwendigen brandschutztechnischen Anpassungen sowie der Ersatz des Personenaufzugs. Wichtige Aufwandpositionen sind zudem der Abbruch und redimensionierte Ersatz von Küche und Sanitäranlagen, wie auch die Modernisierung der Elektroanlagen. Dabei handelt es sich überwiegend um gebundene Kosten (siehe Kostenzusammenstellung). Es muss jeder Renovationsschritt separat betrachtet und entsprechend eingeordnet werden, die Bezeichnung der Gebundenheit kann immer nur auf den Einzelfall bezogen werden. Die beigefügte Tabelle gibt Aufschluss darüber. Da die nicht gebundenen Ausgaben 200'000 Franken übersteigen, unterstehen sie dem fakultativen Referendum.

Allfällige Aufwendungen für denkmalpflegerische Massnahmen sind nicht eingerechnet.

Mit diesen Sanierungsmassnahmen sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, damit ein künftiger Mieter seinen mieterspezifischen Innenausbau selber vornehmen kann. Es werden also nur infrastrukturelle, sicherheitstechnische und notwendige Sanierungen vorgenommen, um das Haus wieder auf einen heutigen, den modernen Anforderungen genügenden Standard zu bringen und um es wieder vermietbar zu machen.

Kostenzusammenstellung, inkl. 8% MwSt

BKP		gebundene Kosten, Fr.	nicht gebundene Kosten, Fr.	Total, Fr.
11	Abbrucharbeiten	25'000.-	20'000.-	45'000.-
21	Rohbau 1	65'000.-	50'000.-	115'000.-
22	Rohbau 2	57'000.-		57'000.-
23	Elektroanlagen	171'000.-	35'000.-	206'000.-
25	Sanitäreanlagen	35'000.-	28'000.-	63'000.-
26	Aufzugsanlagen	129'000.-		129'000.-
27	Ausbau 1	25'000.-	33'000.-	58'000.-
28	Ausbau 2	124'000.-	15'000.-	139'000.-
29	Honorare	25'000.-	8'000.-	33'000.-
50	Nebenkosten, Reserve	30'000.-	15'000.-	45'000.-
	Total	686'000.-	204'000.-	890'000.-

6. Nutzung

Zurzeit befindet sich die Liegenschaft aufgrund ihrer Geschichte in der Zone für öffentliche Bauten. Wegen ihrer Lage unterhalb der Ausfahrt der A4 ist sie in der Lärmschutzverordnung mit Empfindlichkeitsstufe III (Lärm vorbelastetes Gebiet) taxiert. Die Parzelle befindet sich im Umfeld von Industrie- und Gewerbezone bzw. Zone mit gemischter Nutzung Gewerbe und Wohnen.

Der Stadtrat beabsichtigt eine Positionierung im Dienstleistungs- oder Klinik/Arztpraxisbereich. Dies entspricht am besten den Marktgegebenheiten. Der Mietertrag hiervon würde zu tätigen Investitionen am effizientesten abdecken.

Eine Umzonung des Grundstückes ist sowohl möglich als auch sinnvoll. Die entsprechenden Massnahmen sind durch die Abteilung Stadtentwicklung eingeleitet worden.

7. Einschätzung der Liegenschaft durch die Wirtschaftsförderung

"Die Liegenschaft Marienstift kann für Unternehmen ein attraktiver Standort sein. Entsprechende Kontakte sind bereits vorhanden. Insbesondere die Repräsentativität und die zentrale Lage am Rhein sind für Firmen interessant. Vor diesem Hintergrund können, je nach Ausbaustandard, auch überdurchschnittliche Mieterträge erzielt werden. Die Tatsache, dass es sich um ein eigenständiges Gebäude handelt, ist auch ein Grund dafür, dass ein Verkauf an entsprechend interessierte Unternehmen bzw. Unternehmerinnen oder Unternehmer nicht ausgeschlossen ist."

8. Ertragsaussichten

Mietwertschätzung des AGS ca.
(nach der Instandstellung)
Bilanzwert der Liegenschaft
Verkehrswert heute nach AGS

Fr. 135'000.--/Jahr
Fr. 1.--
Fr. 1'556'000.--

9. Empfehlung des Stadtrates

Aufgrund dieser Ausgangslage empfiehlt Ihnen der Stadtrat, die Liegenschaft zur Vermietung auszuschreiben. Damit wird eine schnellstmögliche Nutzung der Liegenschaft erreicht und zudem diejenige Variante gewählt, welche für die Stadt finanziell am vorteilhaftesten ist. Die Sanierungsarbeiten gemäss Antrag würden jedoch erst nach Unterzeichnung eines Mietvertrages ausgeführt.

Falls innerhalb eines halben Jahres nach dem Beschluss des Grossen Stadtrates kein Mietverhältnis zustande kommt, unterbreitet der Stadtrat dem Grossen Stadtrat eine Vorlage für den Verkauf der Liegenschaft zu einem Preis von mindestens 1,5 Mio. Franken. Gemäss Kompetenzordnung der heutigen Stadtverfassung ist der Verkauf anschliessend den Stimmberechtigten zum Entscheid zu unterbreiten.

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen stellen wir Ihnen folgende

Anträge:

1. Der Grosse Stadtrat nimmt Kenntnis vom Bericht und Antrag des Stadtrates vom 22. Februar 2011 betreffend die Sanierung Marienstift, GB 714, Mühlentalstrasse 87, Schaffhausen.
2. Der Grosse Stadtrat bewilligt einen Sanierungskredit in der Höhe von Fr. 890'000.--, davon Fr. 204'000.-- nicht gebundene Ausgaben, und beauftragt das städtische Hochbauamt mit der Ausführung der Arbeiten. Die Bewilligung erfolgt unter dem Vorbehalt, dass innerhalb eines halben Jahres nach dem Beschluss des Grossen Stadtrates ein Mieter zu den in der Vorlage genannten Bedingungen gefunden werden kann.
3. Der Grosse Stadtrat beauftragt den Stadtrat, die Liegenschaft Marienstift zu einem Preis von mindestens Fr. 1'500'000 zu verkaufen, sofern innerhalb eines halben Jahres nach dem Beschluss des Grossen Stadtrates kein Mietverhältnis abgeschlossen werden kann.
4. Die nicht gebundenen Ausgaben gemäss Ziff. 2 dieses Beschluss werden nach Art. 11 Abs. 1 lit.d der Stadtverfassung dem fakultativen Referendum unterstellt.

Freundliche Grüsse

IM NAMEN DES STADTRATES

Thomas Feurer
Stadtpräsident

Christian Schneider
Stadtschreiber

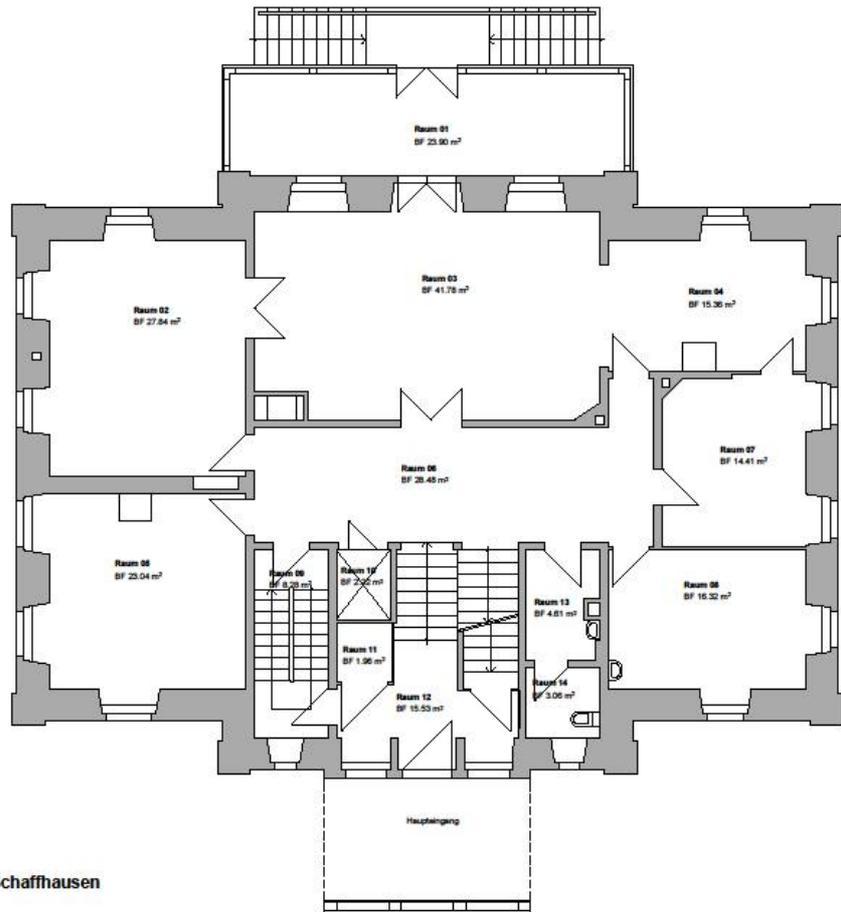
Anhang:

- I. Grundriss Erdgeschoss
- II. Grundriss 1. Obergeschoss

Beilage für die vorberatende Kommission:

Baubeschrieb und Grobkostenschätzung

Anhang I Grundriss Erdgeschoss



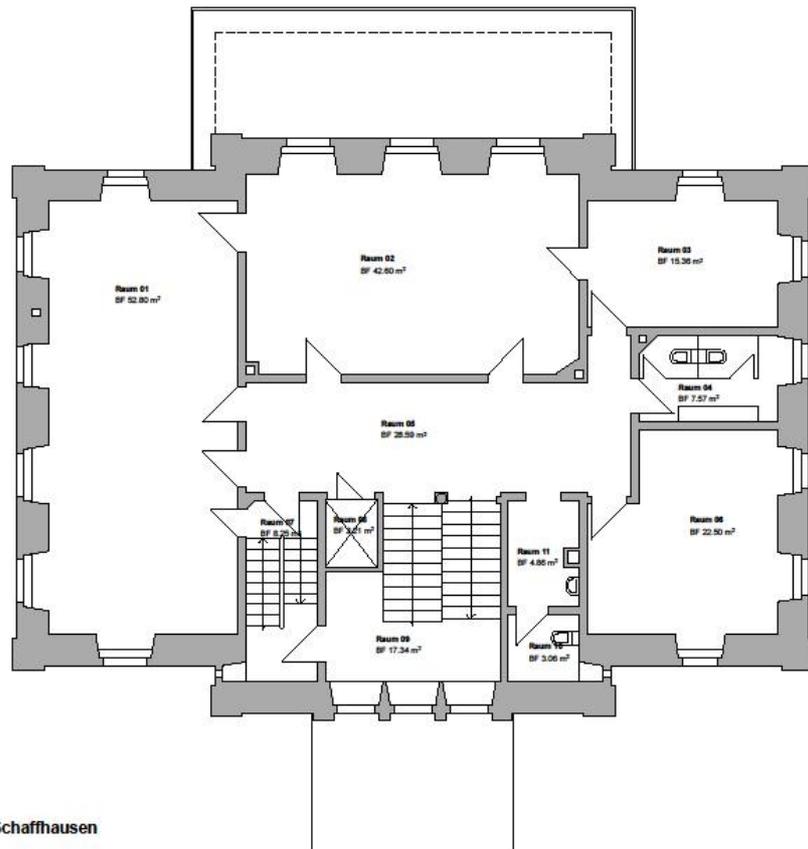
Haus "Marienstift", Mühlenstrasse 87, 8200 Schaffhausen

Grundriss Erdgeschoss

Dat. 02.08.2006 Rev. 04.05.2009 / UW

Format A3 M 1:100

Anhang II Grundriss 1. Obergeschoss



Haus "Marienstift", Mühlenstrasse 87, 8200 Schaffhausen

Grundriss 1.Obergeschoss

Dat. 02.08.2006 Rev. 04.05.2009 / UW

Format A3 M 1:100