

STADTRAT

STADTHAUS
8200 SCHAFFHAUSEN
TEL. 052 - 632 51 11
FAX 052 - 632 52 53
www.stadt-schaffhausen.ch

An den
Grossen Stadtrat
8200 Schaffhausen

Vorlage des Stadtrates vom 1. November 2011

Sanierung Liegenschaft GB 374, Tanne 7, 8200 Schaffhausen



"Zur oberen Tanne"

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen den Antrag für die Sanierung der Liegenschaft GB 374, "Zur oberen Tanne", Tanne 7, Schaffhausen. Mit der Sanierung der Liegenschaft können vier Wohnungen und ein kleines Bürogeschoss so saniert werden, dass diese zu guten Konditionen vermietet werden können.

Die Sanierung der Liegenschaft ist dringend, da bereits Schäden durch eindringendes Wasser an Täfer und Mauerwerk entstanden sind. Küchen und Bäder sowie die Ver- und Entsorgungsleitungen sind in einem schlechten Zustand. Ebenso die Elektroverteilung, die Böden, Wände und Decken.

Zudem leistet die Sanierung einen Beitrag zum Legislaturziel des Stadtrates, in der Altstadt attraktiven Arbeits- und Wohnraum, mit Schwerpunkt Verdichtung nach innen, zu schaffen und damit die Lebensqualität der Stadt Schaffhausen weiter zu erhalten.

1. Einleitung und Übersicht

Die Liegenschaft Tanne 7 (Zur oberen Tanne) wurde teilweise als Schenkung und teilweise durch Kauf erworben und ist dringend sanierungsbedürftig. Die Wohnungen stehen heute teilweise leer.

Ausgehend von der Immobilienstrategie der Stadt beantragt der Stadtrat dass die Immobilie, welche von historischem Wert und prägend für das Stadtbild ist, saniert und danach vermietet wird. Die Sanierung erfordert Investitionen von 1'700'000 Franken. Davon handelt es sich bei 1'458'000 Franken um gebundene Ausgaben. 242'000 Franken stellen neue Ausgaben dar, die dem fakultativen Referendum unterstehen.

2. Ausgangslage

Das Haus "Zur oberen Tanne" setzt sich aus verschiedenen früheren Bauten zusammen und prägt heute durch seine lange, giebelständige Fassade das Strassenbild der Tanne. Die einfach gestaltete Front wird im ersten und zweiten Obergeschoss von je einem ornamentierten Doppelhalberker geschmückt.

Zu den ältesten im Innern der Liegenschaft sichtbaren Bestandteilen gehört ein heute vermauertes spätgotisches Sandsteinfenster in der Westwand. Das zwischen den Dreipässen liegende Ornament geht vermutlich auf die erste Hälfte des 14. Jahrhunderts zurück. Der runde Treppenturm wird im Erdgeschoss durch ein barockes Steinportal von der grosszügigen Vorhalle abgetrennt.

Die Wohnungen verfügen über eine reiche Ausstattung wie Stuckdecken und verschiedene Täfer, welche mehrheitlich im Laufe des 18. Jahrhunderts eingebaut wurden. Bemerkenswert ist weiter der wertvolle Bestand an Öfen, die aus dem 17. und 18. Jahrhundert stammen.

Dadurch, dass das Haus längsseitig zur Gasse steht, sind sämtliche Zimmer auf die Tanne ausgerichtet. Hofseitig bestehen verschiedene Hintergebäude. Aufgrund seiner reichen Innenausstattung aus den verschiedenen Bauphasen bildet das Haus "Zur oberen Tanne" einen wertvollen Bestandteil des Baubestandes der Stadt. Nach Ausführung der nötigen Modernisierungen kann in der Liegenschaft hochwertiger Wohnraum angeboten werden.

Die Liegenschaft Tanne 7 wurde am 31. März 2005 ins Eigentum der Stadt übertragen. Sie ist Teil des Finanzvermögens. Die Hälfte der Liegenschaft wurde der Stadt als Vermächtnis von Werner Amsler übertragen, die zweite Hälfte erwarb die Stadt zum Preis von 770'000 Franken, wovon 150'000 Franken mit dem lebenslangen Wohnrecht an der 2 ½-Zimmerwohnung im 1. Obergeschoss verrechnet wurden. Ein Verkauf der Liegenschaft ist darum vom Stadtrat nicht in Betracht gezogen worden.

In der Folge wurden die Wohnungen wegen der akuten Sanierungsbedürftigkeit teilweise nicht mehr vermietet oder nur noch als Lager genutzt. Im Herbst 2009 zog der letzte Wohnungsmieter aus. Heute wird eine Wohnung noch als Lager vermietet.

Die Liegenschaft muss dringend saniert werden, um die Wohnungen wieder vermieten zu können. Es handelt sich um äusserst schöne Räumlichkeiten, teilweise mit Stuckdecken und wunderschönen Kachelöfen.

Entsprechend der Lage und der grossen Nachfrage an Wohnungen in der Altstadt können gute Mieterträge erzielt werden.





Eindrücke vom Innern der Liegenschaft

3. Projekt

Bei den Sanierungsmassnahmen handelt es sich überwiegend um gebundene Ausgaben.

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.

Die notwendige Sanierung umfasst folgende Arbeiten:

- Generelles Auffrischen der Böden, Wände und Decken
- die Elektroinstallationen müssen gesamterneuert werden (Auflage aufgrund periodischer Sicherheitsüberprüfung)
- die Heizungsanlagen müssen aufgrund der Luftreinhalteverordnung gesamterneuert werden (neu Anschluss an Wärmeverbund Herrenacker)
- Sanierung der Fassade
- die sanitären Einrichtungen (Küche und Bad) müssen erneuert und zum Teil neu erstellt werden. Aus diesem Grund fallen hier nicht nur gebundene Kosten an. Die Neuinvestitionen sind in der Kostenzusammenstellung ausgewiesen.

Die Sanierungsmassnahmen stellen nur den ursprünglichen neuwertigen Zustand wieder her und berücksichtigen die Standards der heutigen Zeit. Mass-

nahmen, die über eine zeitgemässe Verbesserung hinsichtlich Komfort oder Nutzung hinausgehen, sind jedoch nicht geplant. Auch muss auf den Einbau eines Liftes verzichtet werden, weil eine Lifterschliessung nur mit unverhältnismässigem Aufwand möglich wäre. Die Liegenschaft ist demodiert und hat dadurch an Wert eingebüsst. Eine Vermietung im heutigen Zustand ist nicht mehr möglich. Durch die Sanierung wird der Ertrag gesteigert und dadurch auch der Wert der Liegenschaft, ohne dass aber grundlegende Änderungen am Nutzungszweck vorgenommen oder Massnahmen getroffen werden, die über einen zeitgemässen Ausbau als Mietwohnung mit guter Infrastruktur hinausgehen. Aufgrund der bereits vorhandenen Schäden ist die Sanierung dringend. Bezüglich der mit dem Wohnrecht versehenen Wohnung müssen noch Gespräche über die Art und Weise und die Eingriffstiefe der Sanierung der Wohnung geführt werden. In den Geschäftslokalen werden nur die Elektroinstallationen und Heizungsanlagen saniert.

Vorgesehen ist ausserdem, die Liegenschaft Tanne 7 vom Stadttheater her an den Wärmeverbund Herrenacker anzuschliessen.

Die Berechnungen betreffend die Sanierung und die möglichen Mieterträge liegen der Vorlage bei. Die Sanierung ist, sofern es die Kapazität erlaubt, in Eigenleistung durch das städtische Hochbauamt auszuführen.

Die Sanierungskosten belaufen sich gemäss der Kostenschätzung des Hochbauamtes auf 1.7 Mio. Franken und stellen überwiegend gebundene Kosten dar.

4. Aufwand und Erträge

Buchwert 2010 gemäss Zentralverwaltung	Fr. 620'000.--
Sanierungskosten TOTAL	Fr. 1'700'000.--
10 Vorbereitung 1	Fr. 70'000.--
21 Rohbau 1	Fr. 100'000.--
22 Rohbau 2	Fr. 256'000.--
23 Elektroanlagen	Fr. 125'000.--
24 Heizungsanlagen	Fr. 130'000.--
25 Sanitäranlagen	Fr. 250'000.--
27 Ausbau 1	Fr. 153'000.--
28 Ausbau 2	Fr. 433'000.--
29 Honorare	Fr. 170'000.--
50 Ausbau 2	Fr. 13'000.--
Davon sind gebunden:	Fr. 1'458'000.--
Nicht gebunden sind: (gemäss beiliegendem Anhang 2)	Fr. 242'000.--
Mietwert nach AGS / a	Fr. 184'000.--

Die Zielgrösse von 184'000 Franken pro Jahr kann erreicht werden, da die Nachfrage nach solchen Objekten zurzeit vorhanden ist, wie auch die nachstehende Einschätzung der Wirtschaftsförderung belegt (s. Seite 7).

Berechnungen:

Grundlagen

Schenkung 2005	Fr.	770'000.--
Kaufpreis 2005	Fr.	770'000.--
Buchwert 2010 gemäss ZV	Fr.	620'000.--
Schätzwert AGS 2010	Fr.	1'385'000.--
Sanierungskosten 2011	Fr.	1'700'000.--

Mietwert gem. AGS (Wert, der am Markt zu erzielen sein sollte)

(komfortable Wohnungsgrössen, Altstadtcharakter)

Läden	Fr.	40'400.--
Nebennutzungen	Fr.	11'400.--
2 Zimmerwohnung Wohnrecht (48.9m ²)	Fr.	13'200.--
2 Atelierwohnung (92m ²)	Fr.	24'000.--
2 ½ Zimmerwohnung 1. OG (116.8m ²) (mit Terrasse)	Fr.	28'100.--
3 ½ Zimmerwohnung 2. OG (114.2m ²)	Fr.	28'300.--
6 ½ Zimmerwohnung 3. OG (181.3m ²) (Maisonette)	Fr.	<u>38'600.--</u>
Total	Fr.	184'000.--

Eigenkapitalrendite

5.23%

Die Eigenkapitalrendite berechnet sich wie folgt:

Ertragsüberschuss x 100

Eigenkapital (= Wert heutiger Zustand, nicht saniert, gemäss AGS)

Ertragsvergleich Sanierung/Verkauf

Ertragsüberschuss Sanierung	Fr.	72'407.--
Eigenkapitalzins bei Verkauf	Fr.	<u>45'010.--</u>
Mehrertrag Sanierung	Fr.	27'397.--

Um einen Vergleich herstellen zu können, wurde der theoretische Verkaufserlös, ermittelt durch das AGS, mit dem gleichen Zinssatz verzinst wie das Eigenkapital. Der Zinssatz für Eigenkapital und Fremdkapital wurde gleichgestellt und mit zurzeit 3.25% eingesetzt.

Die oben erwähnten Zahlen ergeben sich aus der Vorgehensweise für Immobilienprojekte gemäss der "Arbeitsgruppe Immobilienberechnungen" vom 20. Juni 2011, gebildet aus Teilnehmern des Stadtrates, der Geschäftsprüfungskommission, der Fachkommission Bau, Umwelt, Planung und Sicherheit,

der Zentralverwaltung sowie einem externen Spezialisten.

Die Detailberechnung wird der beratenden Kommission vorliegen.

Potentialeinschätzung der Wirtschaftsförderung:

"Wir stellen tagtäglich fest, dass insbesondere bezüglich Grundriss, Grösse und Sanierungsstand überdurchschnittliche Wohnungen in Schaffhausen nur schwer zu finden sind. Exakt bei jenen Objekten, die neu gebaut oder saniert werden und preislich weit über den für Top-Objekte ausgewiesenen statistischen Werten liegen, werden heute Wartelisten beobachtet. Die entsprechenden Objekte sind oft lange vor dem Neu- oder Erstvermietungsstermin wieder besetzt und kommen offiziell meist gar nicht auf den Markt. Die v. a. im Mietbereich am besten nachgefragten Standorte sind weiterhin die zentralen Lagen in der Altstadt und den Quartieren der Stadt Schaffhausen. Bei einem entsprechenden, überdurchschnittlichen Angebot im Herzen der Altstadt bestehen sehr gute Vermietungschancen - auch bei überdurchschnittlichen Preisen."

5. Empfehlung des Stadtrates

Die Liegenschaft GB 374, Tanne 7 (Zur oberen Tanne) wurde teilweise als Schenkung und teilweise durch Kauf erworben und ist dringend sanierungsbedürftig. Die Wohnungen stehen - bis auf die mit dem Wohnrecht versehene 2 ½ Zimmerwohnung im 1. Obergeschoss links - leer.

Die baulichen Massnahmen umfassen die Sanierung der Bäder, Küchen, Böden, Wände und Decken, sowie die Fassaden, die Elektroinstallationen und die Heizungsanlage.

Die Planung der Sanierung wurde durch das Hochbauamt in Zusammenarbeit mit einem ausgewiesenen Architekturbüro ausgeführt. Es ist vorgesehen die Liegenschaft lediglich sanft zu renovieren und wo nötig modernen Standards anzupassen.

Dem Legislaturziel des Stadtrates folgend, dass die Schaffhauser Altstadt ein attraktiver Arbeits- und Wohnort ist und entsprechend der Immobilienstrategie der Stadt, Liegenschaften von historischem und das Stadtbild prägendem Wert im Interesse der Stadt zu halten und aktiv zu pflegen, bittet sie der Stadtrat, die notwendigen Mittel zu sprechen, und beantragt Ihnen daher die Sanierung der Liegenschaft Tanne 7.

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen unterbreitet Ihnen der Stadtrat folgende

Anträge:

1. Der Grosse Stadtrat nimmt Kenntnis von der Vorlage des Stadtrates vom 1. November 2011 betreffend Sanierung der Liegenschaft GB 374, "Zur oberen Tanne", Tanne 7, Schaffhausen.
2. Der Grosse Stadtrat bewilligt einen Sanierungskredit als Kostendach in der Höhe von Fr. 1'700'000, von denen Fr. 242'000 nicht gebundene Ausgaben darstellen (Index Zürcher Wohnbaupreise, Stand 1. April 2011 bei 101,7 Punkten). Die Sanierungskosten werden dem Konto 62200.703.106, Haus zur Tanne, Sanierung, belastet.
3. Die nicht gebundenen Ausgaben in der Höhe von Fr. 242'000 gemäss Ziff. 2 dieses Beschlusses 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:

1. Übersichtsplan
2. Kostenzusammenstellung

Beilage (für die vorberatende Kommission):

- Projektskizze (A3 Format)

Anhang 1: Übersichtsplan



Anhang 2: Kostenzusammenstellung

Haus zur oberen Tanne 7, Schaffhausen



KOSTENVORANSCHLAG als GROBKOSTENSCHÄTZUNG +/- 20 %

Eingerechnet sind die Ersatzmassnahmen Haustechnik in allen Räumen
inkl. aller Honorare

BKP Bezeichnung	Investitionen nicht gebundene Kosten	gebundene Kosten	Total
112 Abbrucharbeiten in allen Wohnungen Dachräume und Seitenestriche	SFr. 20'000.00	SFr. 30'000.00	SFr. 50'000.00
121 Sicherungen und Provisorien	SFr. -	SFr. 20'000.00	SFr. 20'000.00
211 Baumeisterarbeiten, Nasszellen, Fassade	SFr. 25'000.00	SFr. 20'000.00	SFr. 45'000.00
214 Montagebau in Holz, Dämmungen und Unter- sichten, neuer Estrichboden etc.	SFr. -	SFr. 50'000.00	SFr. 50'000.00
216 Natursteinarbeiten; Fassaden, Fenstereinfassungen	SFr. -	SFr. 5'000.00	SFr. 5'000.00
221 Fenster Restaurierung innen und aussen	SFr. -	SFr. 140'000.00	SFr. 140'000.00
224 Bedachungen Steildächer Kontrolle, Reinigung Ersatz defekter Ziegel etc.	SFr. -	SFr. 10'000.00	SFr. 10'000.00
224 Dachterrasse Gussasphalt	SFr. -	SFr. 15'000.00	SFr. 15'000.00
225 Brandschutzverkleidungen	SFr. -	SFr. 5'000.00	SFr. 5'000.00
225 Brandschutzmassnahmen Wohnungstüren	SFr. -	SFr. 16'000.00	SFr. 16'000.00
226 Fassadengerüst	SFr. -	SFr. 10'000.00	SFr. 10'000.00
227 Äussere Malerarbeiten Fassaden	SFr. -	SFr. 35'000.00	SFr. 35'000.00
228 Fensterläden in Holz	SFr. -	SFr. 25'000.00	SFr. 25'000.00
230 Elektroinstallationen Total Ersatz g.Gebäude	SFr. -	SFr. 125'000.00	SFr. 125'000.00
240 Heizanlage Zentrale ab Wärmeverbund Herrenacker	SFr. -	SFr. 50'000.00	SFr. 50'000.00
240 Heizungsinstallationen Wohnungen und Geschäfte	SFr. -	SFr. 80'000.00	SFr. 80'000.00
250 Sanitäre Anlagen Ersatz Leitungen	SFr. -	SFr. 80'000.00	SFr. 80'000.00
250 Sanitäre Installationen Wohnungen	SFr. 40'000.00	SFr. 50'000.00	SFr. 90'000.00
258 Küchenmöblierungen	SFr. 35'000.00	SFr. 45'000.00	SFr. 80'000.00
271 Gipsarbeiten Wohnungen	SFr. 15'000.00	SFr. 35'000.00	SFr. 50'000.00
271 Spezielle Verputzarbeiten Stukaturen	SFr. -	SFr. 30'000.00	SFr. 30'000.00
272 Schlosserarbeiten	SFr. -	SFr. 3'000.00	SFr. 3'000.00
273 Schreinerarbeiten	SFr. 10'000.00	SFr. 40'000.00	SFr. 50'000.00
273 Spezielle Schreinerarbeiten Täferausbau	SFr. -	SFr. 15'000.00	SFr. 15'000.00
275 Schliessanlage	SFr. -	SFr. 5'000.00	SFr. 5'000.00
281 Bodenbeläge in Holz	SFr. 10'000.00	SFr. 35'000.00	SFr. 45'000.00
281 Boden- Wandbeläge Keramische Beläge	SFr. 5'000.00	SFr. 30'000.00	SFr. 35'000.00
282 Wandbekleidungen / Trennwände	SFr. 10'000.00	SFr. 12'000.00	SFr. 22'000.00
283 Deckenbekleidungen Leichtbau	SFr. 16'000.00	SFr. 60'000.00	SFr. 76'000.00
284 Hafnerarbeiten Sicherungen Kachelöfen	SFr. -	SFr. 7'000.00	SFr. 7'000.00
284 Kaminanlagen wieder aktivieren	SFr. -	SFr. 15'000.00	SFr. 15'000.00
284 Kaminöfen 1. Obergeschoss Wohnung anstelle Cheminée	SFr. 6'000.00	SFr. -	SFr. 6'000.00
285 Malerarbeiten Innere	SFr. 20'000.00	SFr. 100'000.00	SFr. 120'000.00
287 Baureinigung	SFr. 3'000.00	SFr. 4'000.00	SFr. 7'000.00
289 Ausbau Anbau Wohnhaus (Lebenslanges Wohnrecht)	SFr. -	SFr. 100'000.00	SFr. 100'000.00
291 Honorar Architektur und Bauleitung	SFr. 12'000.00	SFr. 68'000.00	SFr. 80'000.00
292 Honorar Bauingenieur	SFr. 3'000.00	SFr. 7'000.00	SFr. 10'000.00
293 Honorar Elektroingenieur	SFr. -	SFr. 25'000.00	SFr. 25'000.00
294 Honorar HLK- Ingenieur	SFr. -	SFr. 20'000.00	SFr. 20'000.00
295 Honorar Sanitäringenieur	SFr. 4'000.00	SFr. 11'000.00	SFr. 15'000.00
296 Honorar Spezialisten (Bauphysiker, Restauratoren)	SFr. 3'000.00	SFr. 17'000.00	SFr. 20'000.00
530 Versicherungen	SFr. -	SFr. 3'000.00	SFr. 3'000.00
560 Übrige Baunebenkosten	SFr. 1'000.00	SFr. 3'000.00	SFr. 4'000.00
590 Rundungsbetrag	SFr. 4'000.00	SFr. 2'000.00	SFr. 6'000.00
	SFr. 242'000.00	SFr. 1'458'000.00	SFr. 1'700'000.00