

An den
Grossen Stadtrat
8200 Schaffhausen

Vorlage des Stadtrates vom 22. Mai 2012

**«Sport- und Veranstaltungshallen Stahlgiesserei» - ein Projekt im Rahmen von
«Zukunft Stadtleben»**

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen eine Vorlage zum Projekt «Sport- und Veranstaltungshallen Stahlgiesserei», basierend auf der Orientierungsvorlage Wohnraumentwicklung vom 6. Juli 2010 und dem Nachtrag I zum RSE Projekt Sport- und Veranstaltungshallen Stahlgiesserei vom 9. November 2011.

Der Grosse Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 25. Januar 2011 die Orientierungsvorlage zur Wohnraumentwicklung in Schaffhausen gutgeheissen und den Stadtrat mit dem Ausarbeiten der entsprechenden Vorlagen beauftragt. Während als erste Massnahmen die Vergabe von städtischen Grundstücken im Rahmen des Entwicklungspaketes 1 der Wohnraumentwicklung im Parlament bearbeitet wird, folgt hiermit das nächste Projekt, welches in der Orientierungsvorlage Bestandteil des Entwicklungspaketes 2 war.

In der ehemaligen Stahlgiesserei werden dringend benötigte Kapazitäten für den Schul-, Vereins- und Breitensport mit einer Zuschauerkapazität von knapp 500 Sitzplätzen geschaffen. Durch die geplanten Sanierungsmassnahmen kann auch die Veranstaltungshalle besser genutzt werden.

Die seit Anfang des 19. Jahrhunderts existierende Kupferschmiede wurde von +GF+ 1939 als Werk I neu gebaut und gilt als eine der grössten noch existierenden Industriehallen der Schweiz. Seit der Werkstilllegung im Jahr 1991 hat die ehemalige Stahlgiesserei einige Zwischennutzungen erfahren. Im Jahr 2006 wurden die Hallen im Mühlental an die jetzigen Eigentümer Klaiber Immobilien AG und Gabl AG Hoch- und Tiefbau verkauft.

Die Realisierung dieses RSE Projekts (Regionale- und Standortentwicklungsprojekte) ist integrierter Bestandteil der Gesamtplanung für eine Entwicklung auf dem früheren Areal des Werks I der +GF+. Der Quartierplan Werk I wurde am 19. März 2012 vom Regierungsrat bewilligt und soll dazu beitragen, den in einem urban-industriellen Umfeld gesuchten Wohnraum in Zentrumsnähe zu schaffen.

Eingehende Abklärungen und Prüfungen sämtlicher Finanzierungsmodelle ergaben, dass sich das Modell "Vollmiete" gegenüber den übrigen Modellen (Investition durch Stadt und



Kanton, Investitionsbeitrag und Miete) vorteilhaft abhebt (siehe Seite 8 ff.). Eine Investitionslösung von Kanton und Stadt wäre nicht innert nützlicher Frist realisierbar und am vorgesehenen Standort nicht möglich.

Damit verbunden sind Anträge zur Bewilligung einer jährlich wiederkehrenden Verpflichtung in Form von Mietzinszahlungen zur Nutzung der neu geplanten Dreifachsporthalle und Querhalle in der Höhe von maximal 357'000 Franken über eine Vertragsdauer von 30 Jahren und der damit verbundenen Betriebs- und Verwaltungskosten von maximal 112'000 Franken. Ebenso wird ein einmaliger Investitionskredit beantragt für die Anschaffung von mobilen und festen Geräten für die Dreifachsporthalle und den Kraftraum in der Höhe von 115'000 Franken sowie ein jährlich wiederkehrender Nutzungsbeitrag von 60'000 Franken für die Veranstaltungshalle, die der Stadt während der Vertragsdauer pro Jahr jeweils 30 Tage zur Verfügung steht.

I. Ausgangslage und Handlungsrahmen

1. Bedarf an Sporthalleninfrastruktur

Der Kanton und die Stadt Schaffhausen weisen einen erheblichen Bedarf an zusätzlicher Sporthalleninfrastruktur auf. Seitens des Kantons benötigen alleine das Berufsbildungszentrum (BBZ) 76 Wochenstunden, die Handelsschule KV Schaffhausen 30 Wochenstunden und die Schaffhauser Sonderschulen 10 Wochenstunden Sporthalleninfrastruktur, um bisher nicht abgehaltene Sportstunden durchführen zu können. Die Stadt hat einen beachtlichen Bedarf seitens der Vereine und des Breitensports zu verzeichnen. Eine aktuell erstellte Umfrage bei Vereinen der Stadt hat einen zusätzlichen Hallenbedarf für den Vereinssport von 49 Wochenstunden ergeben. Dabei sind die Vereine noch nicht erfasst, die sich auf der Warteliste befinden und über keine Halle verfügen, noch nicht berücksichtigt. Kanton und Stadt müssen einen zusätzlichen Bedarf an Sporthalleninfrastruktur von total 165 Wochenstunden abdecken. Bei einer Auslastung der aktuell genutzten städtischen Turn- und Sporthallen von 97% besteht kaum mehr Flexibilität. Mit der anstehenden Sanierung der Steigturnhalle, welche vorübergehend eine Verlagerung des Sportunterrichts in die Dreifachsporthalle Breite mit sich bringen wird, müssen zusätzliche Kapazitäten in dieser Halle freigespielt werden, weshalb die Dreifachhalle dem BBZ nicht mehr im bisherigen Umfang zur Verfügung stehen wird. Ebenfalls wird mit dem geplanten Neubau des Schulhaus Breite der Druck auf diese eingemieteten Einheiten des BBZ in der Dreifachsporthalle Breite grösser und führt mittelfristig zu einer Sporthallen-Knappheit.

2. Vorgeschichte

Der Stadtrat hat das Parlament am 6. Juli 2010 im Rahmen der Orientierungsvorlage Wohnraumentwicklung Schaffhausen sowie am 9. November 2010 mit dem «Nachtrag I RSE Projekt Sport- und Veranstaltungshallen Stahlgiesserei» über die geplanten Sport- und Veranstaltungshallen informiert. Der Regierungsrat hat den Kantonsrat in der Vorlage betreffend Sport- und Veranstaltungshallen in der Stadt Schaffhausen vom 28. September 2010 (Amtdruckschrift 10-70) über die in der Stadt Schaffhausen geplanten Sport- und Veranstaltungshallen ebenfalls ins Bilde gesetzt. Darin werden Möglichkeiten aufgezeigt, die Infrastruktur im Bereich der Sport- und Veranstaltungshallen in Schaffhausen im Sinne der Legislaturziele des Kantons und der Stadt Schaffhausen an die bestehenden Bedürfnisse anzupassen. Im Bereich der Sporthallen wurde festgestellt, dass für den Schul- und Vereinssport zusätzliche Hallenkapazitäten erforderlich sind und dass in der Region eine Halle für Sportanlässe auf Spitzensportniveau mit vielen Zuschauern fehlt. Zusammen mit der Stiftung Nationales Handball Trainings- und Leistungszentrum Schweizersbild (NHTLZ) war geplant, ein mögliches NASAK 4-Projekt mit ca. 4000 Zuschauerplätzen zu realisieren (siehe auch Vorlage des Stadtrats vom 11. Mai 2010, Sanierung Sporthalle Schweizersbild, Neubau "Nationales Handball Trainings- und Leistungszentrum Schweizersbild" und Projekt "Bridge",

Seite 4). Es wurde auch die ungenügende Verfügbarkeit von Räumlichkeiten für grössere Kongresse oder Veranstaltungen im Kanton Schaffhausen und die überregionale Bedeutung von publikumsintensiven Veranstaltungen dokumentiert. Ferner wurden die Möglichkeiten und Chancen dargelegt, die sich mit der Stahlgießerei zur Behebung der erkannten Sportinfrastruktur-Defizite bieten. Nach Beratung der Vorlage beschloss der Kantonsrat in der Schlussabstimmung vom 21. Februar 2011 mit 47 zu 1 Stimmen, die vom Regierungsrat vorgeschlagene Realisierungsvariante (Miete der Sporthallen Stahlgießerei) weiterzufolgen. Das städtische Parlament hiess am 25. Januar 2011 einen im Wesentlichen gleichlautenden Antrag einstimmig gut (vgl. Beschlussprotokoll Grosser Stadtrat vom 25. Januar 2011). Der Regierungsrat und der Stadtrat (sowie die private Eigentümerschaft) erhielten von den Parlamenten damit den Auftrag, die Planungen zur Dreifachsporthalle zu konkretisieren und die Umnutzung der gesamten Stahlgießerei aktiv voranzutreiben.

Im Laufe der detaillierten Abstimmungen im baulichen Bereich und im Betriebskonzept musste festgestellt werden, dass eine kombinierte Nutzung mit allen Sportvereinen, der Schulnutzung und Veranstaltungen zu nicht vertretbaren Nutzungskonflikten führen würde.

Stadt und Kanton setzten daher ihre Planungen in Absprache mit den Initianten des NHTLZ Schweizersbild in der Stahlgießerei mit reduziertem Programm, also insbesondere ohne Berücksichtigung der Bedürfnisse des Handballspitzensports, fort. Massgebend für das Raumprogramm sind folglich beim vorliegenden Projekt in erster Linie die Bedürfnisse der Berufsschulen.

3. Resultate der weiteren Abklärungen und Gesamtkonzept

Das Vorprojekt samt Kostenkalkulation liegt vor. Zudem sind geeignete organisatorische Lösungen gefunden worden, die eine realistische und attraktive Nutzung der Stahlgießerei ermöglichen.

- Mit der Realisierung der zentrumsnah gelegenen Sport- und Veranstaltungshallen sollen bestehende Raumbedürfnisse des Kantons und der Stadt Schaffhausen abgedeckt werden. Der Quartierplan Werk I, bewilligt am 19. März 2012, schafft einen idealen Rahmen, um einerseits die denkmalgeschützten Bauten zu sanieren und andererseits mit ausgewählten Neubauten architektonische Akzente zu setzen und eine einzigartige Atmosphäre zu schaffen. Durch die unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten innerhalb des Industrieareals Stahlgießerei können diese flexibel genutzt und Synergien geschaffen werden. Einer der bedeutendsten Identitätsträger der Schaffhauser Industrie wird dadurch neu belebt und öffentlich erlebbar gemacht.
- Die neue Dreifachsporthalle soll über eine für regionale Bedürfnisse zweckmässige Anzahl Sitzplätze verfügen. Weil die Bedürfnisse des Leistungssports nicht wie ursprünglich geplant, mit dem Schul-, Vereins- und Breitensport vereinbar sind, ist die Zuschauerkapazität von ursprünglich 4'000 auf 480 fix installierte Sitzplätze redimensioniert worden.
- Die angegebenen Hallenbedürfnisse entsprechen der Kapazität einer Dreifachsporthalle mit einer im Sinne der Flexibilität zweckmässigen Reservekapazität (vgl. Anhang 1). Der Kanton und die Stadt Schaffhausen wollen diesem dringend benötigten Bedarf an Sporthalleninfrastruktur für den Schul- und Vereinssport resp. Breitensport mit Hilfe des privat initiierten Neubauprojektes einer Dreifachsporthalle im Stahlgießerei-Areal begegnen.
- Das vorliegende Konzept vermittelt Impulse für die Wohnraumentwicklung in stadtnahem Gebiet. Im verabschiedeten Quartierplan Werk I wird im Baufeld Kopfbau Nord das hier vorgestellte RSE Projekt dargestellt. Stadt und Kanton können als

Ankermieter das private Projekt sowie die weitere Entwicklung in der ehemaligen Stahlgiesserei initialisieren.

Das Mühlental ist der ideale Standort für die benötigte Sporthalleninfrastruktur. Mit dem Berufsbildungszentrum Schaffhausen (BBZ) befindet sich einer der Hauptnutzer der Dreifachsporthalle in unmittelbarer Nähe. Der Bahnhof ist in wenigen Gehminuten erreichbar. Es existiert zudem eine Feinerschliessung mit dem öffentlichen Verkehr (Buslinie Nr. 8). Die Umnutzung der Industriebrache erfüllt die Ziele der städtischen als auch der kantonalen Wohnraumentwicklung nach dem Prinzip der inneren Verdichtung. Die in diesem Projekt eingeschlossenen Quer- und Veranstaltungshallen werden neuen Nutzungen zugeführt und saniert. Das Zusammenspiel der einzelnen Elemente für Sport, Kultur, Messen und Ausstellungen schafft eine einzigartige Atmosphäre im für Schaffhausen sehr bedeutenden Industrieareal. Durch die räumliche Konzentration kann der Eingangsbereich in der Querhalle, die benötigten Parkplatzmöglichkeiten (siehe Abbildung 1: Situationsplan Stahlgiesserei) oder die Infrastruktur des öffentlichen Verkehrs gemeinsam genutzt werden. Das im Mühlental durch die Stadt geplante Duraduct (Fahrrad- und Fussgängerbrücke mit Lift) gemäss Agglomerationsprogramm Schaffhausen vom 30. November 2010 könnte weiter dazu beitragen, den Langsamverkehr und die dadurch neu entstehenden Verkehrsströme zwischen der Stadt und den Quartieren Breite und Geissberg optimal in den Stadtentwicklungsprozess rund um die Stahlgiesserei zu integrieren. Das Duraduct ist nicht Bestandteil dieser Vorlage und ein Entscheid darüber wird mit dieser Vorlage nicht präjudiziert.

Die geplante Dreifachsporthalle ist eingebunden in ein Gesamtkonzept einer entstehenden Sport- und Veranstaltungstätte in einem neu zu entwickelnden Stadtquartier. Daher wird die Dreifachsporthalle auch im Gesamtkonzept der Wohnraumentwicklung Schaffhausen eingebettet. Das Projekt in der Stahlgiesserei bietet die Gelegenheit, vielfältige Bedürfnisse im Bereich des Schul- und Vereinssports sowie der Veranstaltungs- und Kongressinfrastruktur gleichzeitig abzudecken. Die Stadt Schaffhausen sichert sich mit jährlich wiederkehrenden Beiträgen zudem das Recht zur Nutzung der Veranstaltungshalle während 30 Tagen pro Jahr. Der Kanton wird die Veranstaltungshalle im Rahmen eines Beitrags aus dem Generationenfonds unterstützen. Der Beitrag aus dem Generationenfonds an die Veranstaltungshalle wird dem Kantonsrat nicht im parallel laufenden Bericht und Antrag des Regierungsrates sondern im Rahmen des Budgets 2013 unterbreitet. Die Entwicklungen des «Stadtgartens» sowie des Bereichs Wohnen, Business, Dienstleistung befinden sich zusätzlich in Planung. Sie sind nicht Gegenstand dieser Vorlage und werden von der privaten Eigentümerschaft realisiert.

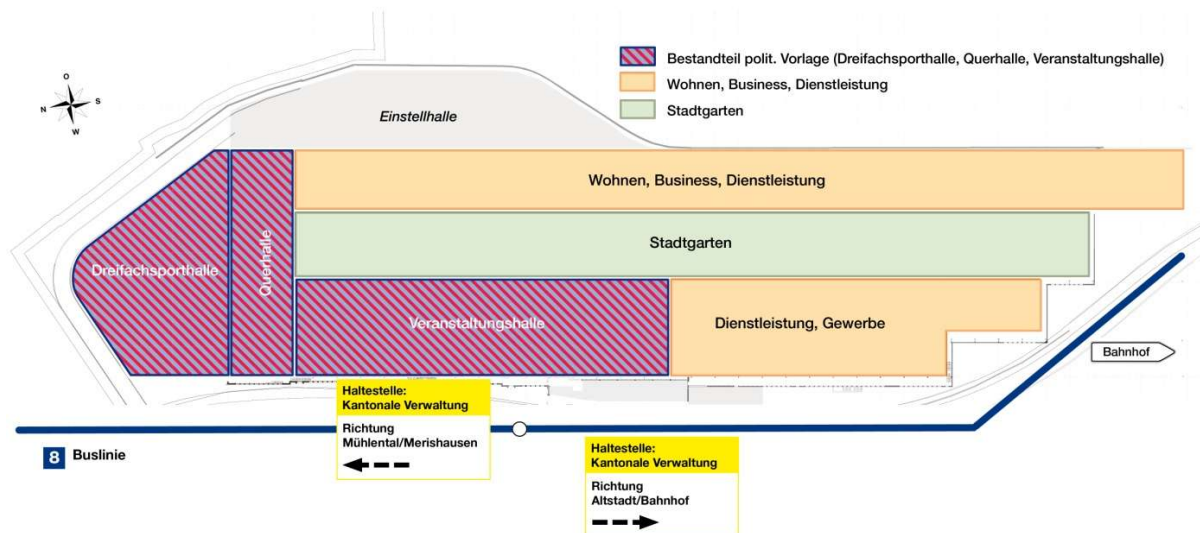


Abb. 1: Situationsplan Stahlgießerei

Die Dreifachsporthalle und Querhalle im Detail

Die Stahlgießerei hat eine grosse historische Bedeutung. Das Gesamtareal war und ist ein wichtiger Identitätsträger von Schaffhausen. Mit der Realisierung der Dreifachsporthalle und der Querhalle sowie der Veranstaltungshalle durch die private Eigentümerschaft wird ein wichtiger Schritt getan, diese Industriebranche zu beleben und zeitgemäss zu nutzen. Mit der langjährigen Einmietung in die zu errichtende Dreifachsport- und Querhalle stellt der Kanton die benötigte Sportinfrastruktur für die Schulen sicher und erfüllt damit eine zentrale öffentliche Aufgabe. Die Stadt Schaffhausen kann mit der Einmietung die Bedürfnisse des Breitensports bzw. der Vereine an Sportinfrastruktur besser bedienen.

Anzufügen bleibt, dass mit der Schaffung eines «Stadtgartens» sowie der Realisierung des Bereichs für Wohnen, Business, Dienstleistung durch die private Eigentümerschaft weitere Schritte anstehen, die die zeitgemässe und zukünftige Nutzung des Areals beleben und prägen werden.

Für die Planung eines baulichen Vorprojekts der Sport- und Veranstaltungshalle Stahlgießerei haben die Eigentümer die Architekten Graf/Biscioni aus Winterthur beauftragt. Für die Wahl der Architekten waren deren Erfahrungen im Umbau mit Industriehallen (u.a. Umnutzung ABB Areal in Baden) und dem Bau von Sporthallen (u. a. Dreifachsporthalle Letten in Diessenhofen) ausschlaggebend. Im Folgenden sind die baulichen Details dem Projektbericht zu den Sport- und Veranstaltungshallen Stahlgießerei der Architekten entnommen.

1. Neubau der Dreifachsporthalle

Durch einen Abbruch der nördlichsten Hallen der Stahlgießerei wird Raum geschaffen für den Neubau einer Halle. Mit dem Neubau der Dreifachsporthalle wird es möglich, eine Infrastruktur zu erstellen, die den heutigen Bedürfnissen des Sportunterrichts entspricht und die aktuellen Richtlinien für den Bau und Betrieb von Sporthallen des Bundesamts für Sport (Baspo) erfüllt.

Der Zugang in die Dreifachsporthalle erfolgt durch die Querhalle.

Im Erdgeschoss des Gebäudes sind die Garderoben für Schülerinnen und Schüler / Sportlerinnen und Sportler, und Lehrerinnen und Lehrer und Leiterinnen und Leiter, das Office, ein Gymnastikraum, ein Kraftraum, ein Technikraum und die Nebenräume der Dreifachsporthalle angeordnet.

Die Hallenebene im 1. Obergeschoss kann über zwei grosszügige Treppen oder über einen Lastenlift für schwere Güter, welcher behindertengerecht ausgerüstet wird, erreicht werden. Die Dreifachsporthalle wird gegen die Querhalle eine verglaste Fassade erhalten, damit von aussen das Sportgeschehen beobachtet werden kann.

Im 2. Obergeschoss ist eine Galerie mit 480 Sitzplätzen vorgesehen sowie ein multifunktional einsetzbarer Medienraum.

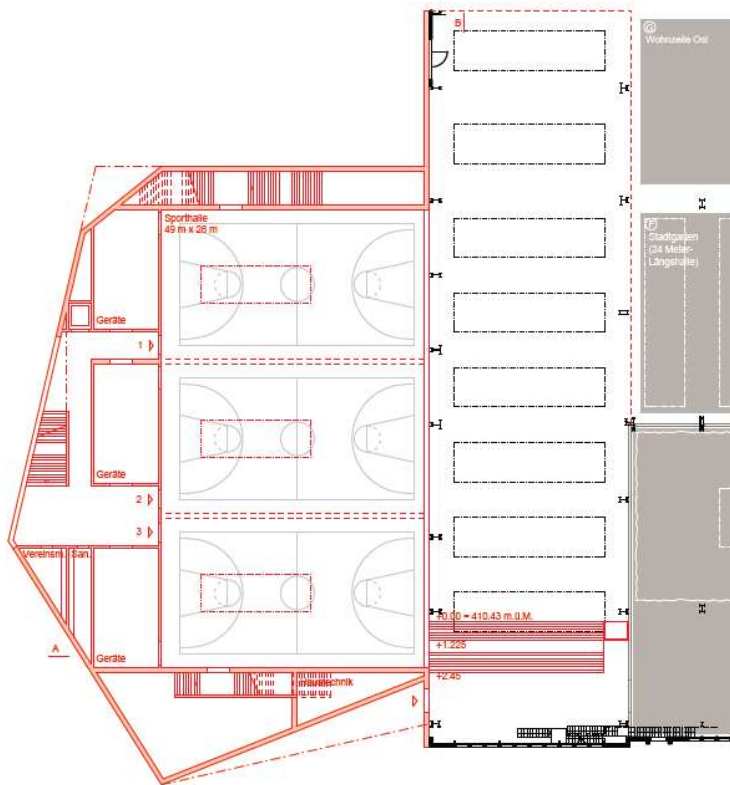
Drei grosse Oblichter erhellen die Sporthalle zusätzlich. Die Konstruktion der Halle ist aus Stahl analog der Hallen in der Stahlgiesserei. Ein Fachwerk überspannt den Sportgrossraum stützenfrei bis hinter die Galerie, damit die Zuschauer freie Sicht auf das Sportgeschehen haben. Die generelle Bauweise soll einfach sein. Die massiven Bauteile aus Sichtbeton und Kalksandstein können ohne Nachbehandlung belassen werden. Einzig um den akustischen Anforderungen zu genügen werden Verkleidungen benötigt. Die Aussenwände werden aus Holzelementen konstruiert, die an die Stahlkonstruktion gehängt werden. Der Bau der Dreifachsporthalle wird den Anforderungen des Minergie Labels genügen. Solarzellen fördern Warmwasser für die Duschen und das Haus wird über den Standard hinaus gedämmt, damit der Wärmeverlust minimiert werden kann. Eine Lüftung fördert ein gutes Raumklima und den sparsamen Energiehaushalt. Eine spätere Anbindung an das von der Stadt Schaffhausen im Rahmen des Agglomerationsprogramm Schaffhausen geplante Duraduct wäre möglich.



Abb. 1: Visualisierung Innenansicht Dreifachsporthalle



Abb. 2: Visualisierung Aussenansicht Dreifachsporthalle



GRAF
ARCHITECTURE
BISCIONI
ARCHITECTURE

Grundriss 1. Obergeschoss Sport

Massstab 1:500



Abb. 3: Grundriss des 1. OG der Dreifachsporthalle und Querhalle

2. Sanierung der Querhalle als Erschliessungszone

Als grosszügiger Eingangs- und Erschliessungsbereich dient die imposante Querhalle. Sie stellt das Bindeglied zwischen der Dreifachsporthalle sowie der Veranstaltungshalle dar. Die Nutzungen der Querhalle werden im Winter eingeschränkt sein, da es sich dabei um einen Kaltraum¹ handelt. Dabei ist die Querhalle als Zufahrt für Anlieferungen der Veranstaltungshalle, Aufenthaltsort für Besucherinnen und Besucher, Sporttreibende und Kulturinteressierte mit verschiedenen Sitzgelegenheiten, aber auch als Eventraum für Märkte, Ausstellungen oder für kleinere Sportanlässe wie bspw. ein Beachvolleyballturnier oder für den Sportunterricht nutzbar.



Abb. 4: Visualisierung Querhalle

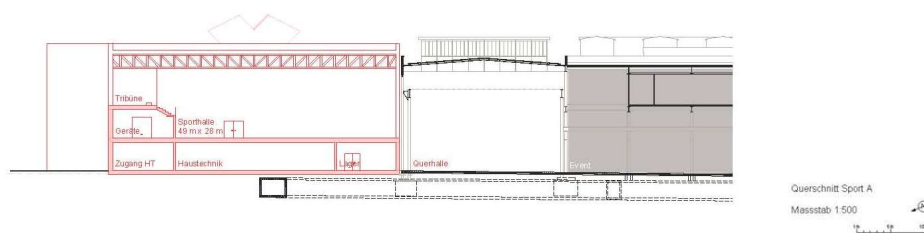


Abb. 5: Querschnitt Dreifachsporthalle und Querhalle

3. Modellvergleich: Vollmiete gegenüber Investition

Die Finanzierung der Dreifachsporthalle wurde bereits im Rahmen des Nachtrages I vom 9. November 2010 erläutert. Der Grosse Stadtrat hat am 25. Januar 2011 einstimmig beschlossen, die Finanzierungsart der Vollmiete weiterzuverfolgen. Auch der Kantonsrat hat sich an der Sitzung vom 21. Februar 2011 mit 47 zu 1 Stimmen deutlich für den vorliegenden Vorschlag «Miete, allenfalls verbunden mit einem Staatsbeitrag an Investition» entschieden.

¹ Kaltraum = unbeheizter Raum

Eingehende Abklärungen und Prüfungen sämtlicher Modelle ergeben, dass sich das Modell «Vollmiete» gegenüber den übrigen Modellen deutlich abhebt, zumal eine Investitionslösung von Kanton und Stadt am Standort Stahlgiesserei nicht innert nützlicher Frist realisiert werden könnte. Weder Stadt noch Kanton sind Eigentümer von genügend Bauland für eine Dreifachsporthalle in zentrumsnahen Gebieten. Das gemeinsame Projekt mit der privaten Eigentümerschaft der Industriebranche ist demnach eine einmalige Chance. Aus finanzieller Sicht ergeben sich die Vorteile für das Modell «Vollmiete» aus detaillierten Berechnungen, insbesondere auch aus einem Vergleich der finanziellen Auswirkungen des Modells «Vollmiete» und des Modells «Investition Kanton & Stadt». Die Zusammenstellung der entsprechenden Berechnungen finden sich in Beilage 2.

Die Bau- und die Sanierungskosten inkl. Land- und Substanzwert der Dreifachsport- und Querhalle betragen rund 19.95 Mio. Franken. Dieser Betrag ist aufgrund von Redimensionierungen und Projektüberarbeitungen gegenüber dem ursprünglich angenommenen Betrag von 31 Mio. Franken, erheblich tiefer (vgl. Nachtrag I zur Orientierungsvorlage vom 6. Juli 2010 vom 9. November 2010). Zusammengefasst resultiert bei einer Gegenüberstellung des Modells Vollmiete mit dem Modell Investition folgendes:

Modell Vollmiete: Für den Stadtrat, den Regierungsrat und die private Eigentümerschaft steht das Modell «Miete» im Vordergrund. Die Mietlösung weist gewichtige Vorteile auf. Sie erlaubt (ohne eigenes Risiko eines Neubaus) die Immobilie langfristig zu gleichen Konditionen zu nutzen. Kanton und Stadt erhalten eine Planungssicherheit über die nächsten 30 Jahre und sind nicht langfristig an die Infrastruktur gebunden. Werterhaltende Erneuerungsinvestitionen sind zudem nicht durch die Stadt und den Kanton zu tragen. Stadt und Kanton profitieren hingegen von einer stabilen Miete (indexiert ab Mietbeginn gemäss dem Landesindex für Konsumentenpreise). Als Nachteil der Mietlösung kann aufgeführt werden, dass sie nicht gleichermassen von den aktuell tiefen Zinsen profitieren. Die aufgrund des gegenwärtig tiefen Zinsniveaus bei der Mietlösung gegenüber einer Investition resultierenden Mehrkosten sind als geringfügig zu beurteilen. Hinzu kommt, dass sich die Zinssituation auch wieder ändern kann. Von wesentlicher Bedeutung ist indessen der Standortvorteil. Kanton und Stadt haben derzeit selbst keine Möglichkeiten, an einer zentralen Lage zu bauen. Der Standort «Stahlgiesserei» und die Nähe zur Veranstaltungshalle schaffen Synergieeffekte und fördern eine attraktive Wohnraumentwicklung. Die Eigentümer streben eine integrale Planung des Industrieareals an, damit möglichst viele Synergieeffekte erreicht werden können. Kanton und Stadt können mit der Nutzung der Dreifachsporthalle einen aktiven Beitrag zur Belebung des Schaffhauser Industriedenkmal Stahlgiesserei leisten.

Modell Investition: Zur Gegenüberstellung der Mietzins- und Investitionsberechnung (vgl. Beilage 2) ist zu bemerken, dass von denselben Erstellungskosten für die private Eigentümerschaft sowie der öffentlichen Hand ausgegangen wurde. Diese Annahme ist aufgrund fehlender Daten eines öffentlichen Projektes erforderlich. Es ist ein Kapitalzinskostensatz von 2.75% für das Eigenkapital des Kantons und der Stadt sowie eine erforderliche Erneuerungsinvestition von 4'000'000.- Franken angenommen worden. Der verwendete Kapitalzinskostensatz ist realistisch und berücksichtigt einen Risikozuschlag für die langfristige Absicherungen. In der Annahme gleicher Erstellungskosten wurde die Investitionslösung über 30 Jahre mittels Barwertmethode berechnet und ist rund 1'390'000 Franken günstiger. Die Investitionslösung birgt indessen auch Risiken. Kosten für werterhaltende Erneuerungsinvestitionen, Unterhaltskosten, wertsteigernde Erweiterungsbauten oder das Risiko bei Nutzungsänderungen sowie Restwerte nach Abschreibung hätten bei diesem Modell der Kanton und die Stadt Schaffhausen zu tragen. Ebenfalls stellen die wohl in den nächsten 30 Jahren eher steigenden Zinsen ein unvorhersehbares Risiko dar. Der aktuell weit fortgeschrittene Planungsprozess würde bei einer Investitionslösung durch Kanton und Stadt um eine Planungsphase von zwei Jahren zurückversetzt. Das derzeit existierende bauliche Vorprojekt wäre hinfällig. Es müsste ein neuer Standort gesucht werden, da der Standort Stahlgiesserei im Sinne der

Gesamtkonzeption des Areals durch die Eigentümerschaft für eine Investitionslösung seitens des Kantons und der Stadt nicht zur Verfügung steht.

Der Stadtrat und der Regierungsrat beabsichtigen, die Dreifachsporthalle vollständig und die Querhalle zu Erschliessungs- und Nutzungszwecken anteilmässig zu 50% zu mieten. Mit dem Modell «Vollmiete» ist eine schnelle und finanziell attraktive Lösung in einem stadtnahen Gebiet vorhanden. Im Rahmen der Verhandlungen mit der Eigentümerschaft wurde unter Vorbehalt der Zustimmung der zuständigen Instanzen ein 30 Jahre dauernder Mietvertrag ausgehandelt (vgl. Beilage 3).

4. Variable Nutzungsanteile zwischen Kanton und Stadt Schaffhausen

Ein Zusammenarbeitsvertrag (vgl. Beilage 4) regelt das Verhältnis der Mieter (Kanton und Stadt). Er beinhaltet die Belegung (bzw. den Nutzungsanteil) der Hallen und definiert den Kostenteiler. Die Belegungsplanung (Beilage 1) sieht zum jetzigen Zeitpunkt einen Belegungsschlüssel von 68.8% für den Kanton und 31.2% für die Stadt vor. Am Ende jedes Jahres wird die Belegung der Dreifachsporthalle durch den Kanton und die Stadt für das folgende Jahr festgelegt. Danach richtet sich auch die effektive Mietzinszahlung von Kanton und Stadt. Die Gesamtbelegung beträgt jedes Jahr 100%. Der Kanton wie auch die Stadt können ihre Grundnutzung durch Nutzungsabtretungen bzw. Nutzungsüberlassungen verändern. Die maximale Belegung durch die Stadt wird auf 35% und diejenige des Kantons auf 75% festgelegt. Bei den möglichen Veränderungen des Mietzinses innerhalb der Nutzungsanteile (minimal 25%, maximal 35%) handelt es sich um gebundene Ausgaben. Allfällige Einnahmen durch die Vermietung an Dritte sind gemäss des prozentualen Mietzinsschlüssels an die Parteien aufzuteilen.

Die Belegung der Hallen teilt sich wie folgt auf (vgl. Beilage 1):

1. Dreifachsporthalle:

- a. Wochentage, tagsüber: Belegung durch kantonale Schulen (BBZ/KVS/Schaffhauser Sonderschulen), vollständige Übernahme der resultierenden Kostenanteile durch den Kanton.
- b. Wochentage, abends: Belegung durch städt. Vereine, vollständige Übernahme der resultierenden Kostenanteile durch die Stadt;
- c. Wochenende: Belegung durch Vereins-, Breiten- und Juniorsport, je hälftige Aufteilung der resultierenden Kostenanteile auf Kanton und Stadt;

2. Querhalle:

Die «Querhalle» wird zu Erschliessungszwecken durch den Kanton und die Stadt genutzt. Gemäss den Mietzinsberechnungen (siehe Beilage 2) bezahlt die öffentliche Hand nur 50% der Baukosten, demnach wird die Querhalle auch nur zu 50% durch Stadt und Kanton gemietet. Die Nutzung für Veranstaltungen durch Vermietungen an Dritte ist mit den Eigentümern abzusprechen. Erträge aus der Vermietung sind hälftig zwischen der Eigentümerschaft und den Mieterinnen aufzuteilen.

5. Detaillierte Kostenübersicht Vollmiete

Der Mietkostenanteil der Stadt beträgt bei einem vorgesehenen Nutzungsanteil für den Vereinssport 31.2% jährlich wiederkehrend rund 319'000 Franken. Für die Berechnungen dieses Mietzinses wurde eine Verzinsung der Baukosten von 5.12% angenommen. Der Nutzungsanteil der Stadt kann bis auf 35% (Ansteigen des Mietzinses auf 357'000 Franken) ansteigen. Hinzu kommen Betriebs-, Hauswartungs- und Verwaltungskosten (inkl. Personalkosten der Hauswartung und Sportkoordination) von rund 100'000 Franken. Die Betriebskosten

(ohne Hauswartung und Sportkoordination) werden jährlich vom Vermieter gemäss effektivem Aufwand verrechnet und von Stadt und Kanton gemäss Nutzungsanteil bezahlt. Als Basis für die Berechnungen der Betriebskosten dienen Erfahrungswerte für den Unterhalt von Dreifachsporthallen des Bundesamts für Sport (Baspo). Darin eingeschlossen sind Aufwände für Energie, Wasser, Strom, Technik, Unterhalt der jeweiligen Mietersache und Verwaltung. Die Reinigung der Dreifachsporthalle sowie der Querhalle liegt in der Verantwortung des Kantons, resp. der Hauswartung des BBZ Schaffhausen. Dabei können Synergiegewinne (u.a. Reinigungsgeräte, Stellvertretungen, etc.) genutzt werden und betriebliche Abläufe sind definiert und bekannt.

Die einmaligen Beiträge für die Anschaffung der mobilen/festen Geräte für die Ausstattung der Dreifachsporthalle betreffen feste Geräte wie Ringe, Basketballkörbe, Sprossenwand etc. und mobile Geräte wie Barren, Sprungkästen, Bälle, div. Kleinmaterial und Geräte für den Kraftraum in der Dreifachsporthalle. Das Erziehungsdepartement (Turninspektor) hat die Offerten geprüft und entsprechende Empfehlungen abgegeben. Dabei soll die Anschaffung der Geräte dem üblichen Standard für Schulsportstätten entsprechen. Diese Kosten werden sich voraussichtlich auf 370'000 Franken belaufen. Der Betrag wird entsprechend den Nutzungsanteilen zwischen der Stadt (115'000 Franken) und dem Kanton (255'000 Franken) aufgeteilt. Diese einmaligen Kosten für die Ausstattung der Sporthallen wie auch des Kraftraums werden ebenfalls, gemäss den Anträgen, der Volksabstimmung unterstellt. Dies obwohl die Finanzkompetenz abschliessend beim Grossen Stadtrat liegen würde. Aufgrund der Einheit der Materie schlägt der Stadtrat dieses Vorgehen vor. Der Kanton wird diese Kosten im Jahr der Anschaffung auf dem Budgetweg beantragen.

Aufgrund der Anpassung der Zuschauerkapazität konnten die Mietkosten gegenüber des Nachtrages I zur Orientierungsvorlage Schaffhausen von ursprünglich 734'000 Franken reduziert werden.

Nachstehend ist zusammenfassend der Kostenteiler nochmals aufgeführt.

Stahlgiesserei Kostenaufteilung Stadt & Kanton

Vertragsdauer Nutzungsanteil Nutzungsanteil max. Nutzungsanteil
Kanton teil Stadt gemäss Zusammen-
arbeitsvertrag

		30	68.8%	31.2%	75.0%	35.0%
		Total	Kanton	Stadt	Kanton	Stadt
Wiederkehrende Beträge	«Dreifachsporthalle & Querhalle»					
	Mietkostenanteil	1'021'000	702'000	319'000	766'000	357'000
	Betriebskosten (inkl. Hauswartung/Sportkoordination)	319'000	219'000	100'000	239'000	112'000
	Jährliche Kosten «Dreifachsporthalle & Querhalle»	1'340'000	921'000	419'000	1'005'000	469'000
Einmalige Beträge	einmalige Beträge Stadt & Kanton					
	Anschaffungskosten in mobile/feste Geräte «Dreifachsporthalle»	302'000	208'000	94'000		
	Anschaffungskosten in feste Geräte für den Krafraum	68'000	47'000	21'000		
	Total der einmaligen Beiträge Stadt & Kanton	370'000	255'000	115'000		

Tabelle 1: «Kostenaufteilung Kanton & Stadt»

6. Organisation und Betrieb

Die Klaiber Immobilien AG sowie die Gabl AG Hoch- und Tiefbau sind Eigentümer der «Stahlgiesserei». Sie sind die Investoren des Projektes und Vermieter. Kanton und Stadt Schaffhausen sind gemeinsame Mieter. Der gemeinsame Mietvertrag wird im Grundbuch angemerket. Damit wird die Mieterschaft bei einem allfälligen Eigentumswechsel geschützt. Kanton und Stadt regeln die Rechte und Pflichten untereinander sowie die Kostenaufteilung in einem Zusammenarbeitsvertrag (Beilage 4). Die Belegungsplanung und die Koordination der Vermietung der Hallen an Vereine und weitere Dritte werden durch die Sportkoordination der Stadt oder das BBZ vorgenommen. Die Kosten der Hauswartung (BBZ) und der Verwaltung (Belegungsplanung) werden entsprechend den Nutzungsanteilen zwischen Stadt und Kanton aufgeteilt. Massgeblich für die Vermietung und Vergabe der Hallen ist das jeweilige Gebührenreglement der Stadt Schaffhausen. Gemäss Vertragsentwurf zwischen Stadt und Kanton werden die Nettomieteinnahmen nach dem Mietzinsschlüssel aufgeteilt. Der Stadtrat kann auf das Eingehen des Mietvertrages (Beilage 3) verzichten, wenn die Vorlage auf kantonaler Ebene abgelehnt werden sollte.

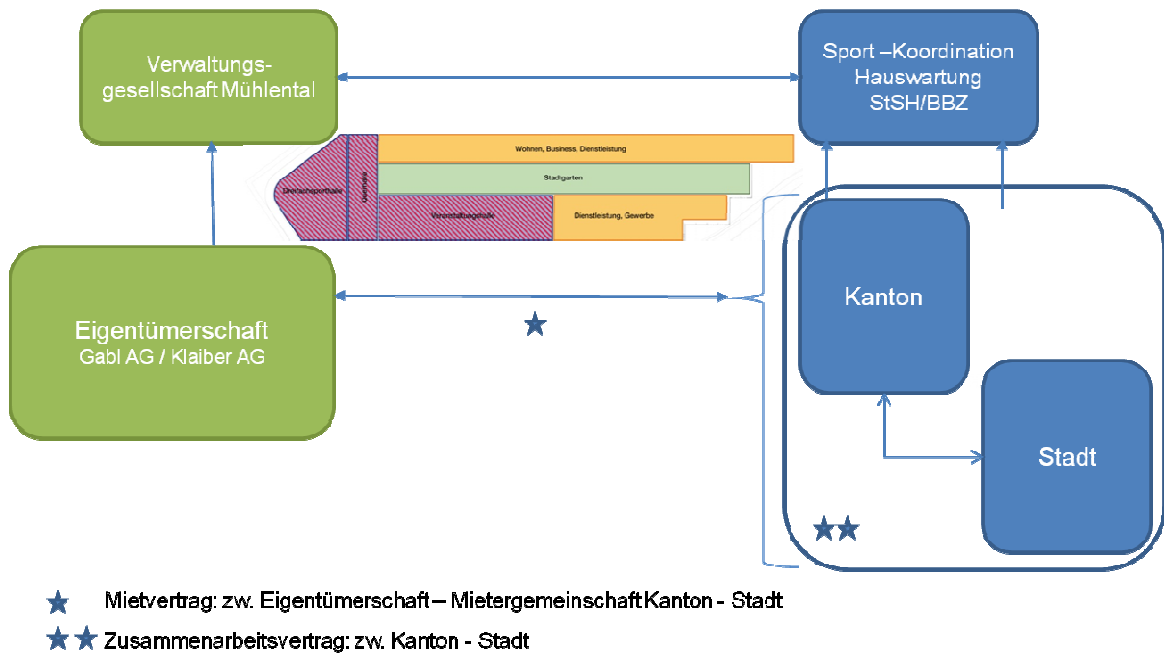


Abb. 6: Übersicht Organisation



Abb. 7: Visualisierung Aussenansicht «Stahlgiesserei»

II. Die Veranstaltungshalle Stahlgießerei

1. Veranstaltungshalle mit zentraler Bedeutung für die Region

Schaffhausen soll sich als attraktiver Tagungsort in der Nische zwischen «big & small» etablieren. Die multifunktionale Veranstaltungshalle übernimmt dabei eine zentrale Bedeutung. In Zusammenarbeit mit der Eigentümerschaft der Stahlgießerei konnte für eine überregional bedeutsame Veranstaltungshalle ein attraktives Konzept erarbeitet werden. Die heutige Veranstaltungshalle in der Stahlgießerei soll durch die Eigentümer saniert werden. Mit der Aufwertung der bestehenden Bausubstanz werden Kapazitäten geschaffen, welche für Messen, Kongresse sowie für kulturelle Anlässe neue Perspektiven bieten. Architektonisch wird viel Wert auf das ursprüngliche Werk-Hallengefühl gelegt und es wird mit den Eingriffen zurückhaltend umgegangen. Die Optimierung der Veranstaltungshalle innerhalb des schützenswerten Industriedenkmals soll überregional Wirkung zeigen. Dabei wird insbesondere die Nutzung der Halle verbessert. Mit neuen sanitären Einrichtungen, Catering-, Office-, Empfangs- und Garderobenbereichen wird ein klarer Mehrwert geschaffen. Dem Erhalt der bestehenden historischen und denkmalgeschützten Strukturen wird innerhalb des Sanierungsprozesses grosse Bedeutung zugemessen. Die vorgesehene Unterteilbarkeit der Veranstaltungshalle kann die verschiedensten Bedürfnisse nach Raumangeboten abdecken. Das Ziel ist die Raumknappheit für Kulturschaffende zu lindern. Innerhalb der Veranstaltungshalle sind Konzerte, Kino, Theater, Kulturveranstaltungen jeglicher Art, grössere Vereinsanlässe, General- oder Parteiversammlungen, Firmenanlässe/-jubiläen, Kongresse, Musicals, Tanzaufführungen, Messen, Ausstellungen, Fernsehshows, Start-/ Zielort von Outdoor-Sportevents denkbar.



Abb. 7: Visualisierung «Veranstaltungshalle»

2. Beteiligung der öffentlichen Hand an der Veranstaltungshalle

Die Kosten und das Risiko der Sanierung der Veranstaltungshalle werden primär durch die Eigentümer getragen. Sekundär treten die Stadt und der Kanton auf. Die Stadt hat sich dazu entschieden, für ein jährlich wiederkehrendes Nutzungsentgelt in der Höhe von 60'000 Franken die Nutzung von 30 Veranstaltungstagen, inkl. Auf- und Abbautage, für städtische Vereine, Veranstalter und Dritte zu sichern. Der Regierungsrat beantragt dem Kantonsrat, wie bereits in der Vorlage vom 28. September 2010 erwähnt, die Veranstaltungshalle mit einem Beitrag aus dem Generationenfonds zu unterstützen. Dieser Beitrag wird dem Kantonsrat im Rahmen des Budgets 2013 unterbreitet. Bei Genehmigung des Antrags erhält

der Kanton, analog der Stadt, über die vereinbarte Mietdauer von 30 Jahren als Gegenleistung pro Jahr, ein Nutzungsrecht für 30 Veranstaltungstage in der Veranstaltungshalle.

Die Stadt Schaffhausen hatte bereits früher in die Veranstaltungshalle investiert. Mit Beschluss vom 18. Februar 1997 bewilligte der Grosse Stadtrat einen Kredit von 590'000 Franken für die Beteiligung der Stadt Schaffhausen an der Veranstaltungshalle. Darin enthalten war die Anschaffung von Mobiliar (Bühnenelemente, Tische, und Stühle) im Wert von 244'000 Franken, welches nach wie vor zur Verfügung steht und im Besitz der Stadt ist, sowie eine einmalige Zahlung von 346'000 Franken, mit welcher sich die Stadt auf 7 Jahre das Nutzungsrecht für 12 Patronatsveranstaltungen zu reduziertem Preis sicherte.

Mit dem Beitrag der Stadt Schaffhausen kann der Fortbestand der Veranstaltungshalle gesichert und dank der Sanierung besser für die Bedürfnisse der städtischen Vereine nutzbar gemacht werden.

III. Weiteres Vorgehen

Der Stadtrat und der Regierungsrat Schaffhausen empfehlen aus den vorstehend erwähnten Gründen das Modell «Vollmiete». Für die gemeinsame Miete der Dreifachsporthalle und Querhalle Stahlgiesserei mit dem Kanton Schaffhausen beantragt der Stadtrat daher eine jährlich wiederkehrende Verpflichtung in Form von Mietzinszahlungen in der Höhe von maximal 357'000 Franken für die Dauer von 30 Jahren. Für das Nutzungsentgelt der Veranstaltungshalle über die nächsten 30 Jahre beantragt der Stadtrat einen jährlich wiederkehrenden Betrag in der Höhe von 60'000 Franken. Hinzu kommen die geschätzten Betriebskosten (inkl. Hauswartung und Sportkoordination) in der Höhe von maximal 112'000 Franken jährlich. Die Kosten für den Betrieb im engeren Sinn (siehe Seite 11) werden jedoch nach Inbetriebnahme der Dreifachsport- und Querhalle nach tatsächlichem Aufwand durch die Vermieterin in Rechnung gestellt. Die ersten zehn Jahre nach Inbetriebnahme der Sport- und Veranstaltungshallen sollen die Mietzinszahlungen und das Nutzungsentgelt aus dem Fonds für die Wohnraumentwicklung der Stadt Schaffhausen (Schaffung des Fonds wurde in der Vorlage des Stadtrates vom 6. Dezember 2011 beantragt) bezahlt werden. Dies wurde im Nachtrag zur Orientierungsvorlage am 9. November 2010 vorgeschlagen. Die Bezugsdauer von lediglich zehn Jahren wird beantragt, damit der Fonds nach Abschluss der geplanten Projekte und Investitionen abgeschlossen werden kann und nicht bis zum Ende der Mietdauer von 30 Jahren weitergeführt werden muss. Ab dem zehnten Betriebsjahr werden, wie in der Orientierungsvorlage erwähnt, diese Beträge dem ordentlichen Budget entnommen. Für die einmaligen Anschaffungskosten der erforderlichen Geräte für die Dreifachsporthalle wie auch die Geräte für den Kraftraum beantragt der Stadtrat einen Verpflichtungskredit von 115'000 Franken, welcher der ordentlichen Rechnung im Jahr der Inbetriebnahme der Dreifachsporthalle belastet werden soll.

Zukünftige Investitionen in die Dreifachsport- und Querhalle werden gemäss Zusammenarbeitsvertrag zwischen Stadt und Kanton (Beilage 4) gemäss dem Miet-/Nutzungsanteil getätigt.

Ein entsprechender Beschluss des Grossen Stadtrates wie auch des Kantonsrates unterliegt der obligatorischen Volksabstimmung, die wenn möglich Ende 2012/Anfang 2013 stattfinden soll. Bei einem positiven Verlauf der Volksabstimmungen und der Bewilligung der Budgetbeiträge im Kantonsrat wäre mit der Baubewilligung im Sommer 2013 zu rechnen. Wird anschliessend umgehend mit den Bau- und Sanierungsarbeiten begonnen, wäre eine Bauvollendung im Jahr 2015 möglich.

IV. Schlussbemerkungen

Der Kanton und die Stadt Schaffhausen haben einen erheblichen Bedarf an zusätzlicher Sporthalleninfrastruktur für den Schul-, Vereins- und Breitensport. Insgesamt muss ein zusätzlicher Bedarf an Sporthalleninfrastruktur von rund 165 Wochenstunden abgedeckt werden. Diesem dringend benötigten Bedarf an Sporthalleninfrastruktur für den Schul- und Vereinssport bzw. Breitensport kann mittels einer gemeinsamen langfristigen Einmietung in das privat initiierte Neubauprojekt einer Dreifachsporthalle im Stahlgiesserei-Areal Abhilfe geschaffen werden. Das Mühlental ist der ideale Standort für die benötigte Sporthalleninfrastruktur. Mit dem BBZ befindet sich einer der Hauptnutzer der Dreifachsporthalle in unmittelbarer Nähe. Es existiert eine gut funktionierende Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr. Die innere Verdichtung des bisher ungenutzten Stadtgebietes vermeidet die zusätzliche Nutzung von freiem Bauland. Die am selben Ort geplanten «Quer- und Veranstaltungshallen» werden neuen Nutzungen zugeführt und saniert. Das Zusammenspiel der einzelnen Elemente für Sport, Kultur, Messen und Ausstellungen schafft eine einzigartige Atmosphäre im für Schaffhausen bedeutenden Industrieareal. Es gilt, diese Chance zu nutzen und den Kongress- und Veranstaltungsstandort gemäss Legislatorschwerpunkten 2.5. des Stadtrates in Koordination mit dem Ausbau der benötigten Sportinfrastruktur zu verwirklichen. Gleichzeitig wird ein wichtiger Impuls für die Wohnraumentwicklung gesetzt.

Wie der Stadtrat bereits in der Orientierungsvorlage Wohnraumentwicklung Schaffhausen im Jahr 2010 sowie im Nachtrag des gleichen Jahres ausführte, sollen mit diesem Projekt die Weichen in Richtung eines nachhaltigen Wachstums gestellt werden und die Sportinfrastruktur in der Stadt dauerhaft optimiert werden. Gemäss der Vorlage vom 9. November 2010 ist vorgesehen, die Mietkosten der ersten zehn Jahre der Sport- und Veranstaltungshalle Stahlgiesserei aus dem Fonds für die Wohnraumentwicklung der Stadt Schaffhausen zu finanzieren und somit haushaltsneutral agieren zu können.

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen stellen wir Ihnen die folgenden

Anträge:

1. Der Grosse Stadtrat nimmt Kenntnis von der Vorlage des Stadtrates vom 22. Mai 2012 betreffend «Sport- und Veranstaltungshallen Stahlgiesserei» Schaffhausen.
2. Der Grosse Stadtrat bewilligt einen wiederkehrenden und vom Nutzungsanteil der Stadt abhängigen Mietzins von maximal 357'000 Franken pro Jahr für die Nutzung der Dreifachsporthalle und Querhalle Stahlgiesserei über die Dauer von 30 Jahren ab Inbetriebnahme der Sport- und Veranstaltungshallen Stahlgiesserei.
3. Der Grosse Stadtrat bewilligt wiederkehrende Betriebs-, Hauswarts und Verwaltungskosten von maximal 112'000 Franken pro Jahr ab Inbetriebnahme der Dreifachsport- und Querhalle.
4. Der Grosse Stadtrat bewilligt ein wiederkehrendes Nutzungsentgelt von 60'000 Franken pro Jahr zum Gebrauch der Veranstaltungshalle während 30 Tagen im Jahr inkl. Auf- und Abbautagen ab Inbetriebnahme der Stahlgiesserei.

5. Die jährlich wiederkehrenden Mietausgaben werden dem Konto 6001.316.000 belastet. Diese werden während den ersten zehn Jahren dem Fonds für die Wohnraumentwicklung entnommen.
6. Der Grosse Stadtrat bewilligt einen Kredit für die Anschaffung von mobilen/festen Geräten sowie Geräten für den Kraftraum in der Dreifachsporthalle in der Höhe von 115'000 Franken zu Lasten Konto 5120.311.300.
7. Ziffer 2, 3 4 und 6 dieses Beschlusses unterstehen nach Art. 10 lit. e der Stadtverfassung vom 25. September 2011 dem obligatorischen Referendum.
8. Der vorliegende Beschluss steht ferner unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Stimmberechtigten in der kantonalen Volksabstimmung über das Projekt «Sport und Veranstaltungshallen Stahlgießerei» sowie der Bewilligung des Beitrags an die Veranstaltungshalle durch den Kantonsrat.
9. Die Mietausgaben gemäss Ziffern 2 und 3 sind ab Mietbeginn gemäss Landesindex der Konsumentenpreise des Bundesamtes für Statistik indexiert.

Freundliche Grüsse

IM NAMEN DES STADTRATES



Thomas Feurer
Stadtpräsident



Christian Schneider
Stadtschreiber

Beilagen

- Beilage 1: Belegungsplanung «Dreifachsporthalle »
- Beilage 2: Mietzinsberechnung der «Dreifachsporthalle und der Querhalle»
- Beilage 3: Mietvertrag «Eigentümer – Kanton und Stadt»
- Beilage 4: Zusammenarbeitsvertrag «Kanton und Stadt»