



Spezialkommission Sanierungsstrategie Stadthausgeviert

An den
Grossen Stadtrat
8200 Schaffhausen

Bericht und Antrag der SPK vom 2. Mai 2016 Sanierungsstrategie Stadthausgeviert

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Die SPK hat die Vorlage des Stadtrates vom 19. Januar 2016 «Sanierungsstrategie Stadthausgeviert» an zwei Sitzungen eingehend beraten.

Die Fragen der SPK wurden von Baureferent Dr. Raphaël Rohner und Finanzreferent Daniel Preisig beantwortet.

Am 20. April 2016 fand für interessierte Mitglieder des Grossen Stadtrates eine Führung durch das Stadthausgeviert mit der Bereichsleiterin Hochbau Karin Brand sowie Projektleiter Thomas Hess statt.

Mit diesem Bericht informiert die SPK den Grossen Stadtrat über den Beratungsablauf und unterbreitet die überarbeiteten Anträge.

Beratungsablauf

Die SPK hat die Vorlage an den Sitzungen vom 30. März 2016 und 20. April 2016 eingehend beraten.

Die SPK trat mit 11 : 0 Stimmen bei 0 Enthaltungen und 0 Abwesenheiten auf die Vorlage ein.

In der Detailberatung wurde von der SPK mit 10 : 0 Stimmen, 0 Enthaltungen und 1 Abwesenheit beschlossen, neben dem in der Vorlage des Stadtrates vorgeschlagenen zweistöckigen Verwaltungsneubau auch eine Variante prüfen zu lassen, die es erlaubt, auch die Verwaltungsabteilungen in der Liegenschaft „zum Käfig“ am neuen zentralen Standort unterbringen zu können. Der Antrag 3 wurde entsprechend mit einer Erhöhung des Projektkredites angepasst.

In der Schlussabstimmung wurde die Vorlage mit den angepassten Anträgen (Ziff. 1 und 4) mit 10 : 0 Stimmen, 0 Enthaltungen und 1 Abwesenheit verabschiedet.

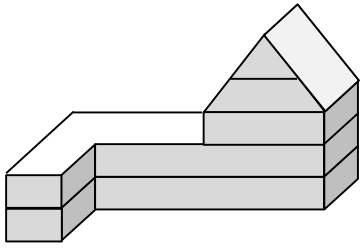
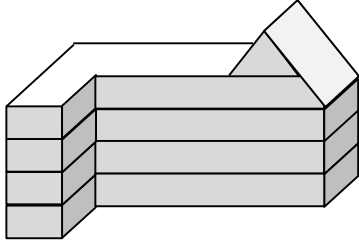
Prüfung eines grösseren Verwaltungsneubaus als Variante

Die SPK beauftragte den Stadtrat mit der Klärung folgender Frage: Könnte der Verwaltungsneubau grösser gebaut werden, damit auch andere Liegenschaften (Käfig, Oberhaus) freigespielt werden könnten?

Die Abklärungen ergaben folgende Antwort:

- Die maximale Geschossigkeit des Verwaltungsneubaus ist aus städtebaulichen Überlegungen limitiert auf die Höhe des Ecksteins. Dies bedeutet, dass der Zwischenflügel (zwischen Stadthaus und Eckstein) von zwei Geschossen (wie bisher geplant) auf maximal drei Geschosse plus Dachgeschoss erhöht werden könnte. Dies ergäbe rund 300 m² mehr Nutzfläche.
- In der Liegenschaft «zum Käfig» an der Vorstadt arbeiten aktuell ca. 40 Mitarbeitende, wovon ca. 1/3 Teilzeit arbeitet und entsprechend Arbeitsplätze gemeinsam genutzt werden könnten. Zudem könnte auf die bisher geplante Domizilierung der Friedensrichter im Stadthaus verzichtet werden, da hier arbeitstechnisch keine Synergien bestehen. Insgesamt könnte damit das Ziel, auch die Liegenschaft „zum Käfig“ freispielen zu können, erreicht werden. Die detaillierte Planung der Arbeitsplatzkapazitäten können im Rahmen des Vorprojektes geprüft werden. Eine genaue Aussage zur effektiv möglichen zusätzlichen Ausnutzung und damit zur Anzahl der zusätzlichen Arbeitsplätze wird erst dann gemacht werden können. Sie hängt primär von der städtebaulichen Einordnung eines mehrgeschossigen Neubaus im Geviert ab.
- Für die Prüfung des Maximalausbaus als zusätzliche Variante ist die Erhöhung des Projektierungskredites um 90'000 Franken (+ 30'000 Franken für die Erweiterung des Neubauprojektes in Varianten und + 60'000 Franken für das Vorprojekt für die Umnutzung der Liegenschaft „Käfig“) auf 357'000 Franken notwendig.
- Die geschätzten Baukosten für den Verwaltungsneubau würden sich von 6.2 Mio. Franken auf 7.5 Mio. Franken (jeweils +/- 25%) erhöhen.
- Die Freispielung des Oberhauses (Sozialamt) ist wegen der Anzahl Mitarbeitenden nicht möglich sowie wegen der geforderten Anonymität, der Einhaltung von Sicherheitsvorschriften und der anspruchsvollen Klientel nicht zielführend.

Übersicht:

	Verwaltungsneubau (gemäss Vorlage)	Maximalausbau Verwal- tungsneubau (gem. Anträge SPK)
Schematische Darstellung der Geschossigkeit		
Geschossigkeit Zwischenflügel	2 Geschosse	3 Geschosse + Dachgeschoss
Nutzfläche	1'500 m ²	1'800 m ²
Baukosten	6.2 Mio. Fr. ±25%	7.5 Mio. Fr. ±25%
Projektierungskredit	267'000 Fr.	357'000 Fr. Veränderung zu Vorlage: + 30'000 Fr. Erweiterung Neubauprojekt in Varianten + 60'000 Fr. Vorprojekt Liegenschaft „Käfig“

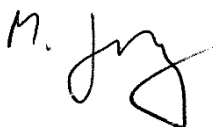
Hinweis: Bei der schematischen Darstellung handelt es sich um eine stark vereinfachende Volumenstudie. Sie entspricht in keiner Weise einem allfälligen Neubauprojekt. Die architektonische Arbeit wird im Rahmen des Vorprojektes geleistet.

Die SPK unterbreitet dem Grossen Stadtrat folgende Anträge (Änderungen sind fett und kursiv).

Anträge:

1. Der Grosse Stadtrat nimmt Kenntnis von der Vorlage des Stadtrates betreffend «Sanierungsstrategie Stadthausgeviert» vom 19. Januar 2016 **und vom Bericht und Antrag der Spezialkommission vom 2. Mai 2016.**
2. Der Grosse Stadtrat stimmt der in der Vorlage und der im Bericht und Antrag der Spezialkommission vom 2. Mai 2016 aufgezeigten Sanierungsstrategie und dem weiteren Vorgehen zu.
3. Der Grosse Stadtrat beauftragt den Stadtrat mit der Baurechtsausschreibung für den Finanzliegenschaften-Teil und bewilligt für die dazu notwendigen Grundlagen (Vorprojekte, Archäologie und Denkmalpflege, bauhistorische Dokumentation, Objektbewertungen, Ausschreibungsunterlagen) einen Kredit über 470'000 Franken zulasten Konto 3220.318.600 (Planungskosten für die Umsetzung von Projekten; Aktivierung bei Realisierung der Projekte).
4. Der Grosse Stadtrat beauftragt den Stadtrat mit der Weiterentwicklung des Projektes im Verwaltungliegenschaften-Teil in beiden Varianten mit/ohne Verwaltungsneubau (Vorprojekte, Wirtschaftlichkeitsberechnungen) und darauf aufbauend mit einer Investitions-Vorlage an den Grossen Stadtrat. **Der Verwaltungsneubau soll in zwei Ausführungen projektiert werden, und zwar mit einem zwei- und einem viergeschossigen Zwischenflügel (drei Geschosse plus Dachgeschoss). Im Zusammenhang mit der grösseren Ausführung ist die Freispielung der Verwaltungliegenschaft «zum Käfig» zu prüfen und ein Vorprojekt für die Umnutzung zu erarbeiten.** Für die notwendigen Grundlagen (Vorprojekte, Marktwertschätzungen, Expertisen) bewilligt der Grosse Stadtrat einen Kredit über **357'000 Franken** zulasten Konto 6200.318.600 (Planungskosten für die Umsetzung von Projekten; Aktivierung bei Realisierung der Projekte).
5. Das Postulat Peter Möller, «Stadthaus-Geviert sanieren», erheblich erklärt am 19. Mai 2015, wird abgeschrieben.

Für die Spezialkommission «Sanierungsstrategie Stadthausgeviert» des Grossen Stadtrates:



Martin Jung, Präsident