

STADTRAT

Stadthaus
Postfach 1000
CH-8201 Schaffhausen
T + 41 52 632 51 11
F + 41 52 632 52 53
www.stadt-schaffhausen.ch

Stadtrat

An den
Grossen Stadtrat
8200 Schaffhausen

Vorlage des Stadtrates vom 2. August 2016

Sanierung und Verpachtung Hotel Tanne

Sehr geehrter Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen die Vorlage zur Sanierung und Verpachtung des historischen Hotels Tanne in der Schaffhauser Altstadt.



1. Zusammenfassung

Das historische Hotel Tanne in der Schaffhauser Altstadt soll inklusive der Remise im Innenhof saniert und als Gastronomiebetrieb wiedereröffnet werden. Der Stadtrat beantragt dem Grossen Stadtrat einen Investitionskredit über 3.6 Mio. Franken. Die Liegenschaft soll von der Stadt einem geeigneten Pächter zum Betrieb vergeben werden.

1.1 Umfassende Sanierung, Weinstube und möglichst hotelnahe Nutzung

Die Weinstube wird originalgetreu erhalten. Die Möblierung der Gaststube wird sanft aufgefrischt. Die sanitären Anlagen sowie Lagerräume werden neu in der Remise im Hof untergebracht, welche via einen überdachten Übergang erreicht werden kann.

Für die übrigen Gebäudeteile sieht der Stadtrat eine möglichst originalgetreue und dennoch wirtschaftlich tragbare Nutzung vor: Im 2. und 3. Obergeschoss des Hauptgebäudes sowie im Dachgeschoss der Remise sind insgesamt neun zeitgemässe Studios vorgesehen, welche mit Dusche/WC und einer kleinen Teeküche ausgestattet werden. Die Studios sollen als «Serviced Apartments» oder im Rahmen eines gepflegten, zur Weinstube passenden «Bed & Breakfast»-Betriebes vermietet werden.

Das erste Obergeschoss (direkt über der Weinstube) soll den Gastrobetrieb als Stube/Lounge sowie – wie früher – mit einem Sitzungszimmer für Vereine und andere Organisationen ergänzen. Alternativ sind auf diesem Geschoss Büros möglich.

Zum Sanierungsprojekt gehören auch die neue Aussentreppe und die ansprechende Aufwertung des Innenhofes, welcher in warmen Tagen mit einer Pergola als gemütliche Gartenbeiz eingerichtet werden kann.

Die Umbauarbeiten an der historischen Liegenschaft werden in enger Abstimmung mit der Schaffhauser Denkmalpflege vorgenommen.

1.2 Betriebsmodell: Wettbewerb für Verpachtung

Mit der Vorlage wird auch das Verpachtungsmodell beschrieben und das Verfahren dem Grossen Stadtrat aufgrund der lokalhistorischen und auch emotionalen Bedeutung der Liegenschaft für Schaffhausen ausnahmsweise zur Genehmigung beantragt. Es ist vorgesehen, die ganze Liegenschaft zur Pacht auszuschreiben. Im Wettbewerb werden das Konzept, aber auch die langfristige Wirtschaftlichkeit und die Kompetenz des Wirts für die Vergabe ausschlaggebend sein. Vorgesehen ist eine Sockelmiete von 24'000 Fr./Jahr für die Weinstube zuzüglich 6'000 Fr./Jahr für die Stube/Lounge. Die Studios sollen insgesamt für 90'000 Fr./Jahr verpachtet werden. Um die Wirtschaftlichkeit zu verbessern, wird es dem Pächter auch erlaubt, in der Liegenschaft einen Weinhandel zu betreiben.

Der Stadtrat würde es begrüßen, wenn sich aus dem Kreis der ehemaligen Gäste ein Trägerverein oder eine Genossenschaft für die ideelle und allenfalls auch finanzielle Unterstützung des Betriebes bilden würde.

1.3 Weiteres Vorgehen – Eröffnung im 2018

Die Bauarbeiten und der Vergabewettbewerb können nach der Verabschiedung der Vorlage durch den Grossen Stadtrat starten. Da der Anteil der ungebundenen Kosten 1.5 Mio. Franken beträgt, wird der Kreditbeschluss dem fakultativen Referendum unterstellt. Die Wiedereröffnung der «Tanne» ist auf 2018 geplant.

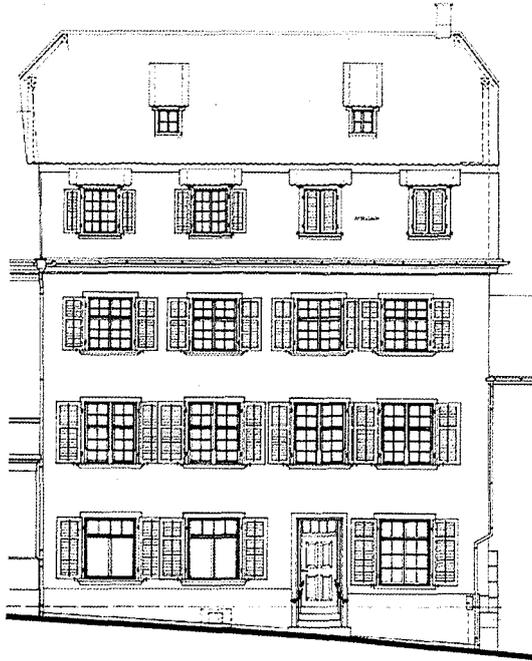


Abbildung 1: Hotel/Restaurant Tanne, Frontansicht, Tanne 3

1.4 Würdigung – Die «Tanne» soll wieder ein Ort der Begegnung werden

Die Liegenschaft wurde der Stadt im Jahre 2011 von der früheren Eigentümerin Fräulein Margrit Zimmermann schenkungshalber übertragen, und zwar mit der vertraglichen Verpflichtung, die Weinstube integral zu erhalten. Es ist dem Stadtrat ein grosses Anliegen, mit dem übertragenen Erbe sorgfältig umzugehen. Mit der Nutzung, welche sich bestmöglich an der ursprünglichen Nutzung orientiert, trägt er diesem Umstand Rechnung und bietet einem künftigen Pächter gleichzeitig genügend Freiraum für Innovationen und einen langfristig wirtschaftlichen Betrieb.

Der Stadtrat wünscht sich, dass die «Tanne» wieder zum Ort der Begegnung und der Diskussion wird, wie dies früher einmal war. Im Wissen darum, dass die Verpachtung der Liegenschaft für die Stadt nur eine bescheidene Rendite bringen wird, verbindet der Stadtrat mit der Sanierung und Wiedereröffnung die Absicht, wertvolle touristische, kulturelle und wirtschaftliche Impulse für die Stadt zu setzen.

Die «Tanne» wird von vielen Schaffhauserinnen und Schaffhausern liebevoll als Bijou bezeichnet. Sie verdient es, saniert und schnell wieder eröffnet zu werden.

Inhalt

1.	Zusammenfassung	2
1.1	Umfassende Sanierung, Weinstube und möglichst hotelnahe Nutzung	2
1.2	Betriebsmodell: Wettbewerb für Verpachtung	2
1.3	Weiteres Vorgehen – Eröffnung im 2018.....	3
1.4	Würdigung – Die «Tanne» soll wieder ein Ort der Begegnung werden.....	3
2.	Ausgangslage	5
2.1	Geschichte des Hotels Tanne.....	5
2.2	Übertragung der Liegenschaft mit Leibrentenvertrag	6
2.3	Situation.....	6
2.4	Baulicher Zustand – dringender Sanierungsbedarf	7
2.5	Interessensumfeld	7
2.6	Ziele der Stadt für die Sanierung und Wiedereröffnung der «Tanne»	8
3.	Sanierungsprojekt	9
3.1	Nutzungslayout.....	9
3.1.1	Geprüfte Nutzungsvarianten.....	9
3.1.2	Geplantes Nutzungslayout	10
3.2	Bauprojekt	11
3.2.1	Hotelgebäude – Erdgeschoss.....	12
3.2.2	Hotelgebäude – 1. Obergeschoss	13
3.2.3	Hotelgebäude – 2. Obergeschoss	13
3.2.4	Hotelgebäude – Mansardengeschoss (3. Obergeschoss).....	13
3.2.5	Hotelgebäude – Dachgeschoss.....	14
3.2.6	Remise – Erdgeschoss.....	14
3.2.7	Remise – 1. Obergeschoss	14
3.2.8	Innenhof.....	15
3.3	Denkmalpflegerische Aspekte	15
3.4	Investitionskosten	16
4.	Betriebsmodell und Verpachtung	18
4.1	Vertragliches Setting für Betrieb	18
4.2	Vergabeverfahren.....	19
4.2.1	Verpachtungsgegenstand.....	19
4.2.2	Preismodell.....	20
4.2.3	Konditionen.....	21
4.2.4	Zuschlagskriterien	21
4.2.5	Jury.....	21
4.2.6	Verfahren.....	21
5.	Projektplanung	22
6.	Finanzielle Auswirkungen	23
7.	Würdigung	24
	Anträge	25

2. Ausgangslage

2.1 Geschichte des Hotels Tanne

Einen guten Überblick zur Geschichte der «Tanne» gibt ein Text von Bea Hauser, welcher im Buch «Die Tanne, ein Stück Schaffhausen, Illustration einer Passion»¹ publiziert wurde. In den nächsten zwei Abschnitten werden Auszüge daraus in gekürzter Form und mit freundlicher Genehmigung der Autorin wiedergegeben:

Die Tanne wechselte im 19. Jahrhundert mehrmals die Besitzer, und um den Wechsel ins 20. Jahrhundert herum gehörte die Liegenschaft August Widmer-Bächtold. Der verkaufte sie im Jahr 1912 einem gewissen Reinhard Zimmermann. So kam Reinhard Zimmermann, der Ehemann von Martha Zimmermann-Wissler und Vater der Söhne Reinhard und Max sowie der Tochter Margrit zum Hotel Tanne. Das Hotel Tanne verfügte über zehn Fremdenzimmer mit 20 Betten. Vater Reinhard führte die Küche und Mutter Martha war die geschäftstüchtige Seele des Hauses (...).

Margrit Zimmermann begann nach einem Sprachaufenthalt im Welschland mit 18 Jahren zu arbeiten. Sie war für den Service in der Gaststätte zuständig, ihr Bruder Reinhard kochte. In all den Jahren tagten unzählige Vereine und Gruppierungen im kleinen Saal im ersten Stock, der Munotvereinsvorstand, die Maler, die Schreiner und Zimmerleute, die Velohändler, die Schuhmacherzunft oder die bürgerliche Witwen- und Waisenstiftung, ferner der Skiclub, die Kadetten-Offiziere und die Pontoniere. Auch die Freisinnigen hielten ihre Sitzungen in der Tanne ab, wie auch die Katholiken oder die «hohen Herren» (Formulierung Margrit Zimmermann) des Kantonsgerichtes.

Die Weinstube des «Hotels Tanne» entwickelte sich in der jüngeren Vergangenheit zu einem beliebten Treffpunkt. Obwohl das Hotel/Restaurant Tanne seit 1997 längst offiziell geschlossen war, empfing Wirtin Fräulein (sie legte Wert darauf, mit «Fräulein» angesprochen zu werden) Margrit Zimmermann jeweils am Samstag während zwei bis drei Stunden Stammgäste (und ab und zu auch übrige Gäste) immer noch und bewirtete sie in der einzigartigen Atmosphäre der alten Schaffhauser Gastwirtschaft «Tanne» gewissermassen exklusiv. Die Gäste fühlten sich in eine frühere Zeit versetzt.

Zahlreiche Schaffhauser Persönlichkeiten trafen sich in der «Tanne» zu Diskussionen. Fotograf Rolf Wessendorf, selbst auch Stammgast, machte es sich zum Hobby, die Gäste der «Tanne» auf Schwarzweiss-Fotografien festzuhalten.

¹ Buch «Die Tanne, ein Stück Schaffhausen, Illustration einer Passion», ISBN 3-9523132-0-3



Abbildung 2: Foto der Weinstube von Rolf Wessendorf

Eine Auswahl der Bilder wurde in einem 2006 veröffentlichten Buch «Die Tanne, ein Stück Schaffhausen, Illustration einer Passion»² festgehalten. Die Bilder werden ergänzt mit Texten von den Stammgästen Bea Hauser und Roland Schöttle.

Nach der Aufgabe der Tanne im März 2011 lebte Margrit Zimmermann im städtischen Altersheim. Sie starb am 10. Mai 2014 im Alter von 95 Jahren.

2.2 Übertragung der Liegenschaft mit Leibrentenvertrag

Im Jahre 1998 schloss der Stadtrat mit der Eigentümerin Margrit Zimmermann einen Vertrag ab und liess ihn im Grundbuch beurkunden. Mit dem Vertrag wurde festgelegt, dass die Liegenschaft «Hotel Tanne» (GB 378) an die Stadt überschrieben werde, sobald Margrit Zimmermann, die keine erberechtigte Nachkommen hatte, das Haus verlassen würde. Die Stadt hatte sich im Gegenzug verpflichtet, Margrit Zimmermann eine kleine Leibrente auszurichten.

Eine weitere Vertragsklausel besagt, dass die Einwohnergemeinde das «historische Cachet» des Hauses auch nach der Schliessung des Restaurants erhalten müsse.

Nach Bekanntgabe des Abschlusses des Vertrages schrieben die Schaffhauser Nachrichten³: «Ein Juwel ist in sicheren Händen – und wurde mit dieser Transaktion einer möglichen Spekulation entzogen.»

Die Liegenschaft wurde im Jahre 2012 an die Stadt überschrieben.

2.3 Situation

Das «Hotel Tanne» verfügt über einen Zugang von der Tanne und der Neustadt. Das Hauptgebäude trägt die GB Nr. 506. Im Innenhof befindet sich eine Remise (506A) und eine Garage (506B).

2 ISBN 3-9523132-0-3

3 Schaffhauser Nachrichten vom 17. Dezember 1998, Seite 17

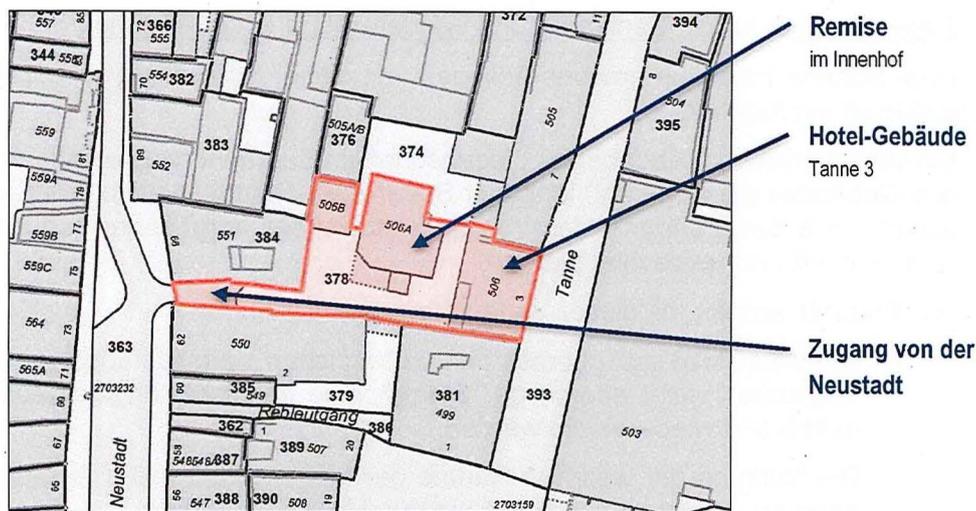


Abbildung 3: Situationsplan Hotel Tanne mit Remise

2.4 Baulicher Zustand – dringender Sanierungsbedarf

Der erste Eintrag in das Brandkatasterverzeichnis von 1817 gibt Auskunft über das Alter des Hauptgebäudes. Daraufhin folgen weitere fünf Bauphasen, wobei anfangs des 20. Jahrhunderts die letzten grösseren Investitionen vorgenommen wurden. Ein Hinweis dafür ist der um 9'000 Franken massiv angestiegene Versicherungswert des Hotels zwischen 1905 und 1908. Nach dem Erwerb der Liegenschaften durch die Familie Zimmermann im Jahr 1912 wurden nur noch die nötigsten Investitionen wie z.B. eine Ölheizung, ein einzelnes Badezimmer usw. getätigt.

Trotzdem befindet sich der Rohbau des Hotelgebäudes an der Tanne 3 in einem guten Zustand. Ein grosser Sanierungsbedarf gibt es im Bereich des Daches und des Laubenganges. Auch die Remise ist in einem baulich schlechten Zustand. Neben den defekten Fenstern und der veralteten Heizung ist der Ersatz sämtlicher Installationen wie Sanitär, Gas und Elektroanlagen dringend vorzunehmen. Der Innenausbau ist ebenfalls nicht mehr zeitgemäss und muss angepasst und erneuert werden.

2.5 Interessensumfeld

Kaum ein anderes Projekt der Stadt weckt so viele Emotionen wie die «Tanne». Viele Schaffhauserinnen und Schaffhauser haben persönliche Erinnerungen an die «Tanne». Unzählige Wünsche und Anregungen aus der Bevölkerung erreichten und erreichen die Stadt. Für den Betrieb der Weinstube sind bereits verschiedene Bewerbungen eingegangen.

Im Vorfeld der Arbeiten zu dieser Vorlage hat die Stadt Gespräche mit verschiedenen Anspruchsgruppen geführt. Aktiv auf den Stadtrat zugegangen ist die so genannte «Gesellschaft zur Tanne», ein loser Zusammenschluss ehemaliger Stammgäste der «Tanne». Die «Gesellschaft zur Tanne» setzt sich dafür ein, dass die Weinstube im ursprünglichen Sinn und möglichst unverändert wieder eröffnet werden kann. Offen ist, ob sich aus dem Kreis der Stammgäste ein Trägerverein oder eine Genossenschaft zur ideellen und finanziellen Unterstützung der Weinstube und ggf. auch der weiteren Nutzung ergeben könnte.

Weiter hat der Stadtrat auch ein Gespräch mit Ernst und Monika Rahm geführt. Ernst Rahm hatte Margrit Zimmermann in den letzten Jahren betreut.

2.6 Ziele der Stadt für die Sanierung und Wiedereröffnung der «Tanne»

Dem Stadtrat ist es ein grosses Anliegen, mit dieser Schenkung sorgsam und pietätvoll umzugehen.

Ein Verkauf oder die Abgabe der Liegenschaft im Baurecht (was einem Verkauf des Gebäudes gleichkommt) lehnt der Stadtrat ab. Stattdessen soll die Liegenschaft – wie zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses vorgesehen – durch die Stadt saniert und verpachtet werden.

Der Stadtrat verfolgt mit dieser Vorlage folgende Ziele:

- Die Weinstube soll gemäss den vertraglichen Verpflichtungen und den Wünschen vieler ehemaliger Stammgäste möglichst originalgetreu erhalten und wiederbelebt werden.
- Die Nutzung der weiteren Räume der Liegenschaft soll sich möglichst nahe an der ursprünglichen Nutzung (Hotel) orientieren.
- Mit der Wiedereröffnung der «Tanne» wünscht sich der Stadtrat eine kulturelle, touristische und wirtschaftliche Aufwertung der Liegenschaft.
- Das Betriebsmodell soll wirtschaftlich langfristig tragfähig ausgerichtet sein.
- Bezugnehmend auf das Interessensumfeld legt der Stadtrat Wert auf ein «sauberes» Betriebsmodell mit klaren Zuständigkeiten und Verantwortlichkeiten zwischen der Stadt (Verpächterin), dem Betreiber (Pächter) und einer möglichen Trägerschaft.
- Die gesetzlichen Vorgaben und Rahmenbedingungen (Hygiene, Lüftung, Brandschutz usw.) müssen eingehalten werden.
- Die Denkmalpflege wird in den Sanierungsprozess eingebunden.

3. Sanierungsprojekt

3.1 Nutzungslayout

3.1.1 Geprüfte Nutzungsvarianten

Während für die Weinstube die Nutzung durch die vertragliche und die moralische Verpflichtung gegeben ist, hat der Stadtrat für die übrigen Gebäudeteile verschiedene Nutzungen geprüft.

Aufgrund des Wunsches, die Liegenschaft möglichst originalgetreu wieder eröffnen zu können, wurde auch das Modell eines Backpacker-Hotels mit Etagendusche geprüft. Dies hätte zwar geringere Investitionskosten (sanitäre Anlagen) zur Folge, allerdings verträgt sich das Publikum nach Ansicht der Spezialisten schlecht mit dem Kundensegment der Weinstube. Deshalb wurde diese Variante wieder verworfen.

Weiter wurden Wohnungen (im Hauptgebäude) und Ateliers (im Obergeschoss der Remise) geprüft. Die Wohnungen bedeuteten finanziell zwar ein geringes Risiko, allerdings würde sich damit die Nutzung der Liegenschaft stark verändern.

Schliesslich hat sich der Stadtrat für die Variante mit Studios entschieden. Dabei werden in der Remise zwei und dem Hauptgebäude sieben Studios eingebaut. Alle Studios enthalten Dusche und WC sowie eine kleine Küche.

Studios eignen sich – möglicherweise als «Serviced Apartments» vermietet – sehr gut für Geschäftskunden, welche in Schaffhausen während Wochen oder Monaten tätig sind. Sofern es gelingt, eine private Hochschule in Schaffhausen anzusiedeln, dürfte die Nachfrage in diesem Bereich weiter zunehmen. Einzimmerwohnungen sind heute in Schaffhausen schon sehr gefragt. Die Leerstandsnummer lag bei keinem anderen Segment tiefer⁴: Im Jahre 2014 wurde ein Leerwohnungsbestand bei Einzimmerwohnungen von 0.0% ausgewiesen. Ein Nachteil sind die höheren Bewirtschaftungskosten kleiner Wohnungen, die aufgrund der erfahrungsgemäss höheren Fluktuation anfallen.

⁴ Vergleiche Vorlage des Stadtrates «Strategie zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus» vom 5. Mai 2015, Seiten 13 und 14

3.1.2 Geplantes Nutzungslayout

Die Weinstube soll integral erhalten bleiben. Dies ist nicht nur der ausdrückliche Wunsch des Stadtrates, es entspricht auch der vertraglichen Verpflichtung im Leibrentenvertrag.

Im ersten Obergeschoss ist eine zum Gastronomiebetrieb gehörende Stube oder Lounge mit Sitzungszimmer vorgesehen. Alternativ wäre auch eine Büronutzung denkbar. Eine Wohnnutzung kommt hier wegen der Schallisolierung nicht infrage.

Für die anderen Gebäudeteile ist eine Nutzung vorgesehen, welche der ursprünglichen Nutzung (Hotel) möglichst nahe kommt. Da ein klassischer Hotelbetrieb in dieser Grösse (9 Zimmer) wirtschaftlich kaum rentabel zu betreiben ist, sind im 2. Obergeschoss und im Mansardengeschoss (3. OG) Studios vorgesehen, welche als «Serviced Apartments» mit Dusche/WC und Teeküche vermietet werden können. Neben den sieben Studios im Hauptgebäude gibt es in der Remise im Innenhof zwei grosszügige, moderne Studios im Dachgeschoss.

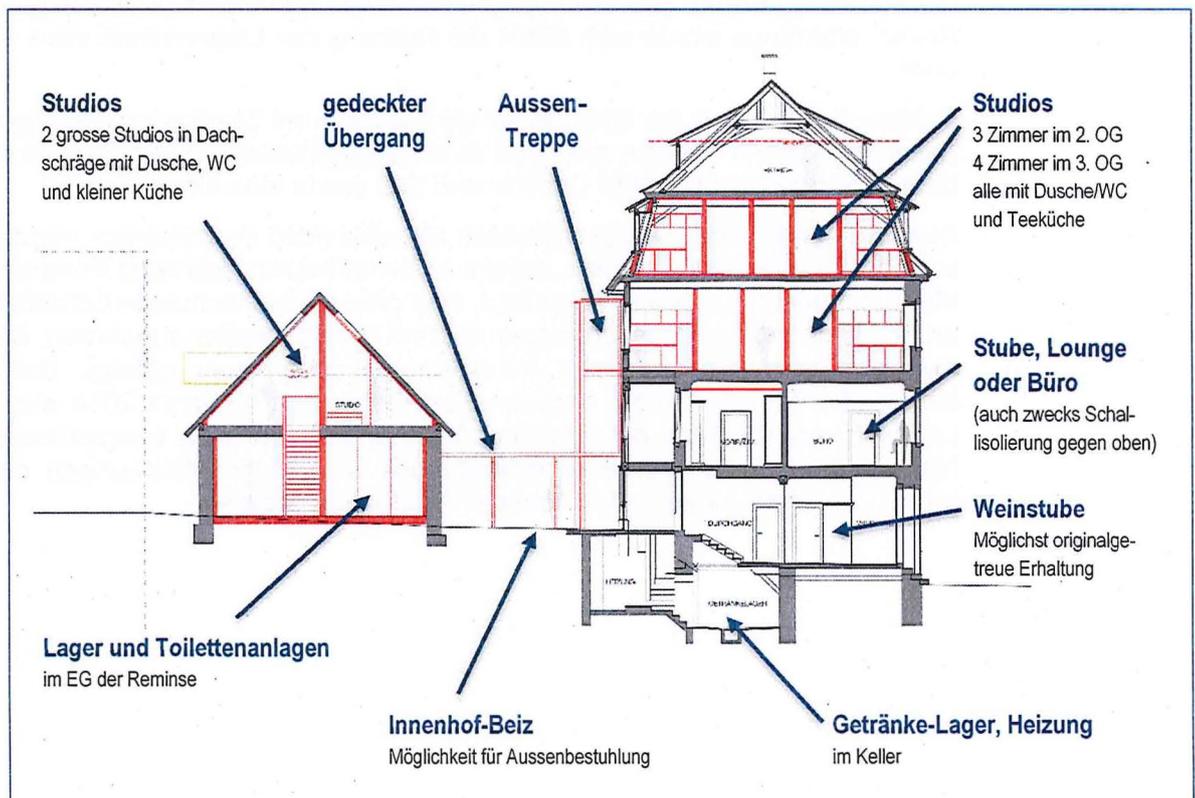


Abbildung 4: Übersicht zu den geplanten Nutzungen im Hotelgebäude Tanne 3 (rechts) und der Remise im Innenhof (links)

Die Lager- und Toilettenanlagen für die Weinstube werden im Remisengebäude untergebracht. Die Remise ist vom Hauptgebäude via einen gedeckten Übergang erreichbar.

Im gemütlichen Innenhof, der durch den Abriss der Garage vergrössert wird, ist im Sommer bei entsprechender Rücksichtnahme auf die Anwohnerinnen und Anwohner eine Gartenwirtschaft möglich.

3.2 Bauprojekt

Im Auftrag des Hochbauamtes wurde von der Arbeitsgemeinschaft «aellig+lamparsky Architekten» und «cadura Knuchel Zemann» ein umfassendes Bauprojekt erarbeitet.

Wichtige Eckwerte des Bauprojektes:

- Erhaltung Weinstube

Die alte Weinstube im Erdgeschoss soll nur sanft renoviert und aufgefrischt werden, dabei soll der ursprüngliche Charakter unbedingt erhalten bleiben.

- Neue Erschliessung

Eine neue Erschliessung wird als aussenliegende Treppenanlage in den Hof vor das Hauptgebäude gestellt. Die bestehende, zu schmale Treppe wird abgebrochen und als reine Laube genutzt. Eine Struktur in Stahl/Glas beinhaltet die neue Treppe und erfüllt die geltenden Sicherheitsanforderungen.

Die Erschliessung der oberen Geschosse der Tanne 3 erfolgt grundsätzlich durch den Durchgang von der Neustadt her über den Innenhof.

- 1. Obergeschoss als Pufferzone

Das 1. Obergeschoss wird in seiner Raumstruktur und in der Erscheinung weitgehend erhalten, renoviert und modernisiert und einer Lounge- oder Büro-Nutzung zugeführt. Diese Nutzung wirkt als akustische Pufferzone zwischen der darunter liegenden Gastro-Nutzung und der Wohn-Nutzung in den darüber liegenden Geschossen.

- Umnutzung Hotelzimmer

Im 2. und 3. Obergeschoss werden die ehemaligen Hotelzimmer neu interpretiert und zu zeitgemässen Service-Studios umgebaut.

- Umnutzung Remise

Das Remisengebäude im Hof wird komplett umgenutzt. Die Einstellhalle wird aufgehoben. Dafür werden im Erdgeschoss neue zeitgemässe WC-Anlagen für den Gastronomiebetrieb sowie die entsprechenden Technik- und Lagerräume eingebaut. Der obere, unter dem Dach gelegene Stock, wird neu über eine zentrale Treppe erschlossen und beinhaltet zwei weitere Service-Studios.

- Installationskonzept

In der «Tanne» werden die alten Leitungen entfernt und der angepassten Nutzung entsprechend neu geführt. Hierzu werden im zentralen Vorraum des 1. Obergeschosses alle Leitungen aus den oberen Stockwerken unter der alten Decke zusammengeführt und über eine Steigzone beim alten Kamin abgeleitet.

In der Remise werden die Installationen unter der notwendigen neuen Bodenplatte bereitgestellt und die beiden Geschosse über jeweilige Steigzonen erschlossen.

Grundsätzlich wird für die Wärmeversorgung die bestehende Fernwärmeleitung (bereits im Keller mit Übergabestation vorhanden) genutzt.

- Energetische Aspekte

Durch die sanfte Renovation im Erd- und ersten Obergeschoss und die denkmalpflegerischen Auflagen sind dort nur wenige energetische Anpassungen möglich. In den beiden Obergeschossen mit der Studio-Nutzung werden Ergänzungen im Bereich der Wärmedämmung sowie Erneuerungen bei den Fenstern zu einer verbesserten Energiebilanz beitragen.

Bei der Umnutzung der Remise sollen in allen Bereichen energetische Verbesserungen erzielt werden (Dämmung Aussenwände, Dämmung Decken, Dämmung Dach, Fenster).

In den folgenden Unterkapiteln werden Einzelheiten des Bauprojektes nach Stockwerken detailliert erläutert. Bei den gezeigten Abbildungen (Abbildung 5 bis Abbildung 10) handelt es sich um Planausschnitte, welche im Anhang in voller Grösse zu finden sind.

3.2.1 Hotelgebäude – Erdgeschoss

Im Erdgeschoss findet grundsätzlich nur eine sanfte Renovation der alten Gastronomieräume statt.

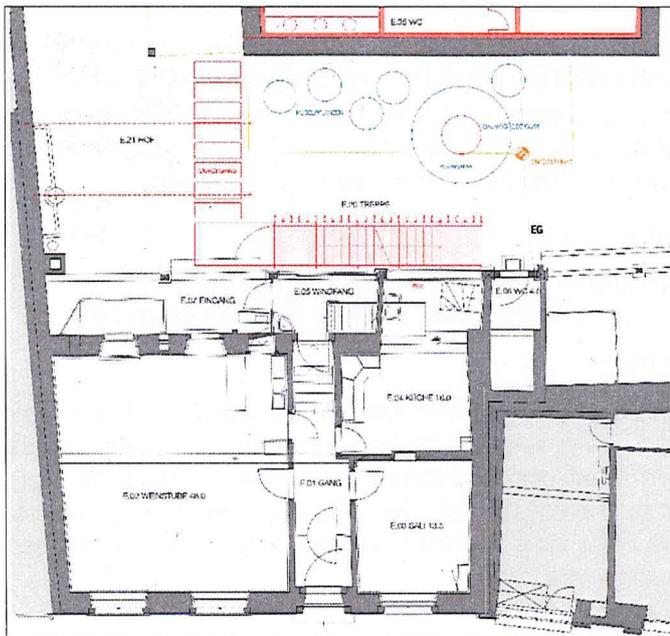


Abbildung 5: Grundriss Hotelgebäude mit Übergang zu Remise, Erdgeschoss

Die Räumlichkeiten sollen so weit als möglich erhalten bleiben. Minimale Eingriffe in die bestehende Struktur verbunden mit einer Erneuerung der Haustechnik und Infrastruktur sollen dazu beitragen, den alten Charakter und Charme im Restaurant-Bereich zu erhalten. So wird die alte Weinstube originalgetreu zu neuem Leben erweckt.

Im Rahmen des Vorprojektes wurde ein 99-seitiges Inventar des Mobiliars erstellt. Dadurch ist sichergestellt, dass die gesamte historische Einrichtung wieder am ursprünglichen Standort platziert werden kann. Bei Bedarf werden sanfte Instandstellungsarbeiten durchgeführt. Die wertvollen Möbel wurden im Inventar erfasst und über die gesamte Bauzeit im Depot Schönenberg zwischengelagert.

3.2.2 Hotelgebäude – 1. Obergeschoss

Das 1. Obergeschoss dient als akustische Pufferzone (Lärmschutz) für die darüber befindlichen Studios. Mit ebenfalls wenigen Modernisierungseingriffen werden die Räume eine zeitgemässe Bürofunktion ermöglichen. Vor allem neue sanitäre Einrichtungen sind hier nötig.

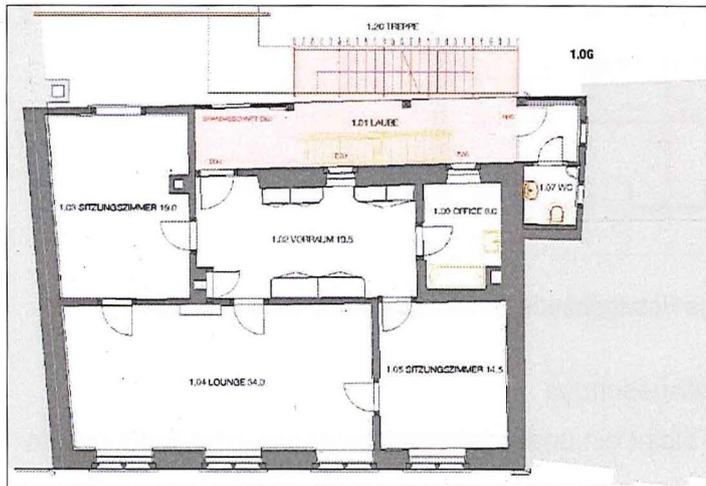


Abbildung 6: Grundriss Hotelgebäude, 1. Obergeschoss

3.2.3 Hotelgebäude – 2. Obergeschoss

Im 2. Obergeschoss befinden sich drei Studios. Alle Studios werden mit eigenen Nasszellen ausgestattet und über die bestehende Laube erschlossen. Die Baustruktur bleibt in ihren Grundzügen erhalten, der Ausbau wird neu organisiert.

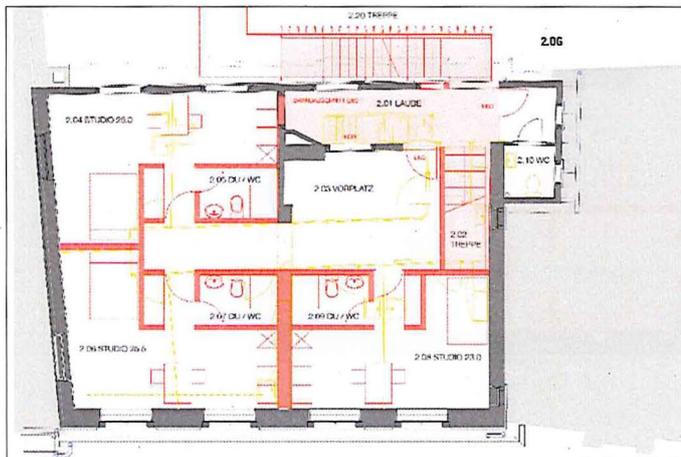


Abbildung 7: Grundriss Hotelgebäude, 2. Obergeschoss mit drei Studios

3.2.4 Hotelgebäude – Mansardengeschoss (3. Obergeschoss)

Im Mansardengeschoss (3. Obergeschoss) befinden sich weitere vier Studios. Diese werden alle mit eigenen Nasszellen ausgestattet. Die Erschliessung des Mansardengeschosses erfolgt über eine neue, interne Treppe. Die Baustruktur bleibt in ihren Grundzügen erhalten, jedoch wird die Raumaufteilung im Innern neu strukturiert.

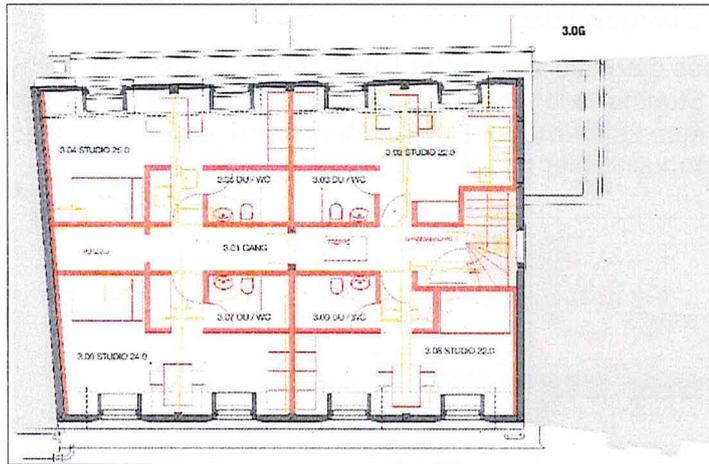


Abbildung 8: Grundriss Hotelgebäude, 3. Obergeschoss mit vier Studios

3.2.5 Hotelgebäude – Dachgeschoss

Das Dachgeschoss bleibt ein unausgebauter, aber sanierter Estrichraum.

3.2.6 Remise – Erdgeschoss

Alle Peripheriebauten um das alte Stallgebäude werden abgebrochen. Die Struktur bleibt in ihrem Grundbestand erhalten und wird mit innenliegender Dämmung einem heutigen Standard angepasst.

Im Erdgeschoss werden neue Nebenräume für den Gastro-Bereich eingebaut (sanitäre Anlagen, Lager, Technik) und der Zugang in das Obergeschoss der Remise geschaffen.

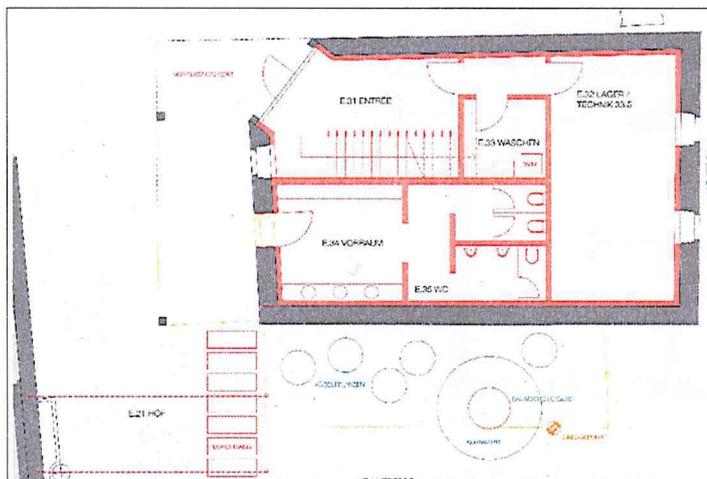


Abbildung 9: Grundriss Remise, Erdgeschoss mit Toiletten und Lager

3.2.7 Remise – 1. Obergeschoss

Das Obergeschoss der Remise wird das Dach mit zwei weiteren Studios ausgebaut. Dazu gehören eine optimierte Belichtung und ein zentraler neuer Treppenaufgang.

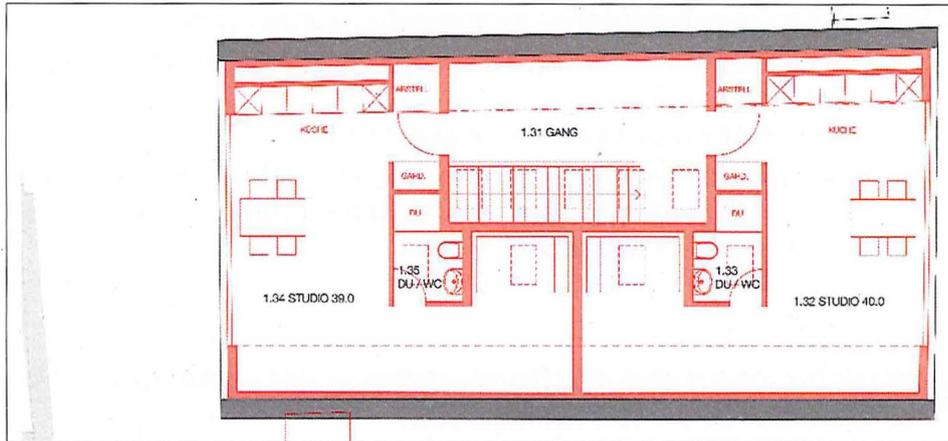


Abbildung 10: Grundriss Remise, 1. Obergeschoss mit zwei Studios

3.2.8 Innenhof

Die Doppelgarage auf GB Nr. 378 (Vers. Nr. 506B) inklusive der Anbauten (Schopf, Waschküche) wird zurückgebaut.

Zwischen der Remise und dem Hotelgebäude wird ein gedeckter Übergang installiert. Zudem werden sämtliche Gelände- und Oberflächenanpassungen im Hinterhof vorgenommen.

3.3 Denkmalpflegerische Aspekte

Die kulturelle und historische Bedeutung der «Tanne» als Gast- und Wirtshaus für Schaffhausen ist unbestritten.

Da einige Bereiche der Infrastruktur nicht mehr den heutigen gesetzlichen Normen entsprechen, wird die Stadt nicht um bauliche Massnahmen herumkommen. So muss zum Beispiel die klassizistische Treppe, welche im rückwärtigen Laubenbereich in die oberen Geschosse führt, aus feuerpolizeilichen Gründen durch eine neue Erschliessung ersetzt werden. Das im Bestreben der möglichst hotelnahen Nutzung vorgesehene Studiokonzept führt im 2. und 3. Obergeschoss zum Umbau der heutigen Hotelzimmer mit Etagendusche in zeitgemässe Studios mit Dusche/WC und Teeküche. Dabei ist es unumgänglich, in einem beschränkten Mass Eingriffe an der historischen Hotelstruktur aus dem frühen 19. Jahrhundert vorzunehmen. Hier wird die Denkmalpflege noch Empfehlungen und Erhaltungsziele formulieren. Die Bestrebung liegt dabei in der Vereinbarkeit heutiger Komfortansprüche und Normen mit der fast dreihundertjährigen Geschichte der «Tanne» als Hotelleriebetrieb.

Folgende denkmalpflegerischen Inventarlisten wurden erstellt:

- Gebäudeinventarisierung Tanne 3, Remise inkl. Garage, erstellt im Oktober 2012
- Kurzinventar des Mobiliars, erstellt im März 2016
- Denkmalpflegerische Erhaltungsziel und Empfehlungen, erstellt im März 2016 (in Ergänzung mit dem Detailinventar von 2012; dieses Dokument ist als Leitfaden gedacht)

3.4 Investitionskosten

Wesentlicher Bestandteil des Baukonzeptes ist der Kostenvoranschlag nach Hauptgruppen eBKP-H (Elementbauteile):

Kostenposition		Hauptgebäude Tanne 3			Remise			Hauptgebäude und Remise		
Nr.	Beschrieb	gebundene Kosten	ungebundene Kosten	Total	gebundene Kosten	ungebundene Kosten	Total	gebundene Kosten	ungebundene Kosten	Total
A	Grundstück	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B	Vorbereitung	170'513	-	170'513	120'913	-	120'913	291'426	-	291'426
C	Konstruktion Gebäude	117'698	94'210	211'908	67'957	53'790	121'747	185'655	148'000	333'655
D	Technik Gebäude	267'690	267'690	535'380	132'481	26'040	158'521	400'171	293'730	693'901
E	Äussere Wandbekleidung Gebäude	196'890	-	196'890	68'420	-	68'420	265'310	-	265'310
F	Bedachung Gebäude	48'404	-	48'404	75'706	-	75'706	124'110	-	124'110
G	Ausbau Gebäude	223'812	256'890	480'702	70'623	63'825	134'448	294'435	320'715	615'150
H	Nutzungsspez. Anlage Gebäude	-	-	-	-	-	-	-	-	-
I	Umgebung Gebäude	21'307	-	21'307	24'193	-	24'193	45'500	-	45'500
J	Ausstattung Gebäude	-	5'783	5'783	-	-	-	-	5'783	5'783
V	Planungskosten	170'419	288'683	459'102	68'491	70'774	139'265	238'910	359'457	598'367 ⁵
W	Nebenkosten zu Erstellung	15'004	25'415	40'419	6'030	6'231	12'261	21'034	31'646	52'680
Y	Reserve, Teuerung	80'566	136'475	217'041	42'072	43'475	85'547	122'638	179'950	302'588
Z	Mehrwertsteuer	70'898	120'098	190'996	37'024	38'258	75'282	107'922	158'356	266'278
Total Kostenvoranschlag		1'383'201	1'195'244	2'578'445	713'910	302'393	1'016'303	2'097'111	1'497'637	3'594'748
Subvention Denkmalpflege										-115'000
Zu genehmigender Kredit (inkl. MwSt.)										3'479'748

Tabelle 1: Investitionskosten (alle Beträge in Franken, Kostengenauigkeit $\pm 10\%$)

⁵ In den Planungskosten sind die bisher geleisteten Aufwände für das vorliegende Bauprojekt bereits enthalten. Dabei handelt es sich um 93'000 Franken, welche am 20.01.2015 als Nachtragskredit «Projektierungskredit zur Sanierung der städtischen Liegenschaft Tanne 3» vom Stadtrat bewilligt wurden.

Erläuterungen zum Kostenvoranschlag (Tabelle 1):

- Die Kostengenauigkeit beträgt +/-10%.
- In der Aufstellung werden die Kosten für das Hauptgebäude an der Tanne 3 sowie der Remise einzeln aufgeführt.
- Die Sanierungskosten wurden gemäss der gängigen Praxis⁶ in gebundene und ungebundene Kosten aufgeteilt. Dies ist wichtig für die Frage der Zuständigkeit der Kreditbewilligung. Die ungebundenen Totalkosten betragen 1.498 Mio. Franken, weshalb der Gesamtkredit dem fakultativen Referendum zu unterstellen ist.
- Als Förderbeiträge für die Denkmalpflege werden total 115'000 Franken angenommen (Kantonsbeiträge). Bei dieser Annahme wurde der volumennormierte Erfahrungswert der benachbarten und kürzlich sanierten Liegenschaft Tanne 7 zugrunde gelegt.

⁶ Als ordentlicher Unterhalt und damit als gebunden Ausgaben können betrachtet werden:

- Reparaturen
- Fassadenrenovationen
- Ersatz ausgedienter Küchenkombination durch neue ähnlicher Ausrüstung
- Ersatz alter Fenster
- Zimmerrenovation und Gebäudesanierungen inkl. Verbesserung hinsichtlich Komfort oder Nutzung
- Wärme-, Schall- und Feuchtigkeitsisolationen
- Erfüllen von Auflagen aller Art
- Statische Sanierung
- Ersatz / Änderung aller Haustechnik inkl. Massnahmen zur Einsparung von Energie

4. Betriebsmodell und Verpachtung

Mit der Vorlage wird auch das Verpachtungsmodell beschrieben und das Verfahren dem Grossen Stadtrat aufgrund der lokalhistorischen und auch emotionalen Bedeutung der Liegenschaft für Schaffhausen ausnahmsweise zur Genehmigung beantragt.

4.1 Vertragliches Setting für Betrieb

Die Stadt möchte die Liegenschaft nicht selbst betreiben, sondern möglichst als ganze Einheit an einen geeigneten Pächter zum Betrieb abgeben.

Um ein möglichst «sauberes» Betriebsmodell mit klaren Zuständigkeiten und Verantwortlichkeiten zu erreichen, sind folgende vertragliche Verhältnisse vorgesehen:

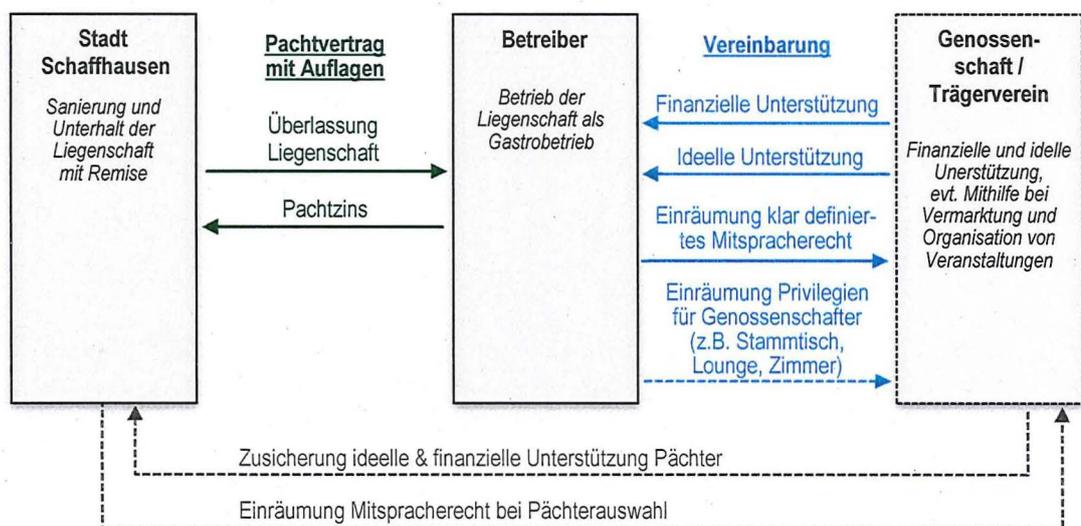


Abbildung 11: Schema zum vertraglichen Setup zwischen der Stadt als Verpächterin, dem Betreiber und einem möglichen Trägerverein

Zwischen der Stadt und dem Betreiber besteht ein reines Pachtverhältnis. Der Pachtvertrag wird Auflagen zum Betrieb enthalten (z.B. Betrieb Weinstube mit Mindestöffnungszeiten etc., Details vgl. Kap. 4.2.3).

Aus Sicht der Stadt wäre es wünschenswert, wenn sich aus dem Kreis der Stammgäste eine Trägerschaft (evtl. in der Form einer Genossenschaft oder eines Vereins) bilden würde. Diese könnte den Betreiber der «Tanne» ideell und finanziell unterstützen und im Gegenzug ein beschränktes Mitspracherecht für den Betrieb erhalten. Weiter kann der Betreiber den Mitgliedern der Trägerschaft gewisse Privilegien wie zum Beispiel den Zugang zur Lounge oder spezielle Anlässe bieten. Die Vereinbarung zwischen der Trägerschaft und dem Betreiber bleibt Sache zwischen diesen zwei Parteien. Wichtig ist, dass die Mitsprachemöglichkeit klar definiert wird, um mögliche Konflikte zu vermeiden und dem Betreiber genügend Freiheiten für den wirtschaftlichen Betrieb zu lassen.

Sofern sich bis zum Beginn der Ausschreibung eine Trägerschaft mit einer verbindlichen Zusicherung (z.B. Zweck in den Statuten) für eine finanzielle und ideelle Unterstützung eines Pächters bildet, ist der Stadtrat bereit, dieser Orga-

nisation ein Mitspracherecht bei der Auswahl des Pächters einzuräumen. Zwischen der Stadt und der Trägerschaft soll ansonsten kein vertragliches Verhältnis (keine Dreiecksbeziehung) bestehen.

Geprüft wurde auch die Abgabe der Weinstube zu einem symbolischen Preis an eine speziell zu diesem Zweck zu gründende, gemeinnützige Genossenschaft mit Auflagen und Rückkaufsrecht. Diese Möglichkeit wurde aus Pietätsgründen (Margrit Zimmermann schenkte die Liegenschaft der Stadt) und den Zusagen zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses (vgl. Kap. 2.2) verworfen. Durch das Eigentum hätte eine Genossenschaft einfacher Zuwendungen erhalten und leichter Genossenschafter gewinnen können. Gleichzeitig hätte sich die Stadt das Mitspracherecht für den Betrieb einschränken lassen müssen.

4.2 Vergabeverfahren

Der Stadtrat wird nach Verabschiedung dieser Vorlage (vgl. Kap. 5) den Betrieb der Liegenschaft mit einem Wettbewerb ausschreiben.

Bei der Gestaltung der Konditionen gilt es, einen Mittelweg im Spannungsfeld zwischen einem möglichst originalgetreuen Betrieb (Wiederbelebung der Weinstube) und der langfristigen Wirtschaftlichkeit zu finden.

In diesem Kapitel werden die Eckwerte der Verpachtung umrissen. Die finalen Konditionen werden vom Stadtrat nach der Verabschiedung der Vorlage definitiv und detailliert festgelegt.

4.2.1 Verpachtungsgegenstand

Zur Verpachtung stehen folgende Objekte:

① Weinstube inkl. Lager, sanitäre Einrichtungen und Innenhof

Weinstube	Fläche [m²]	Sitzplätze
Getränkeller	20.8	
Lager	11.0	
Lager für Küche	3.9	
Weinstube	48.0	34
Säli oder Büro	13.5	8
Küche	16.0	
WC-Anlagen in der Remise	25.0	
Gedeckter Sitzplatz	16.0	
Bereich für Gartenwirtschaft	30.0	24
Total	184.2	72

Tabelle 2: Flächen und Sitzplätze der Weinstube

Für die Küche ist im Sanierungsbudget ein Betrag für eine kleinere Kücheneinheit enthalten. Die Infrastruktur von Gas, Wasser und Elektroanlagen wird auf den neusten Stand der Technik angehoben. Die Ausstattung der Küche erfolgt, abgestimmt auf das Betriebskonzept, in Absprache mit dem Pächter.

② Lounge und Sitzungszimmer (1. OG Hauptgebäude)

Das erste Obergeschoss des Hauptgebäudes wird als Ergänzung des Gastronomiebereiches optional zur Weinstube (①) vergeben.

1. Obergeschoss Lounge / Büro	Fläche [m ²]	Sitzplätze
kleiner Saal West oder Büro	19.0	10
Vorraum	19.5	
Office	6.0	
grosser Saal	34.0	20
kleiner Saal	14.5	8
Total	93.0	38

Tabelle 3: Flächen und Sitzplätze im 1. Obergeschoss

③ Studios

Die sieben Studios im Hauptgebäude und die zwei Studios im Dachgeschoss der Remise werden gesamtheitlich verpachtet.

Studios	Fläche [m ²]
Studio Nr. 1 in Remise	39.0
Studio Nr. 2 in Remise	40.0
Studio Nr. 3 in Hotel, 2. OG	26.0
Studio Nr. 4 in Hotel, 2. OG	25.5
Studio Nr. 5 in Hotel, 2. OG	23.0
Studio Nr. 6 in Hotel, 3. OG	25.0
Studio Nr. 7 in Hotel, 3. OG	24.0
Studio Nr. 8 in Hotel, 3. OG	22.0
Studio Nr. 9 in Hotel, 3. OG	22.0
Total	246.5

Tabelle 4: Flächen der Studios

4.2.2 Preismodell

Objekt	Pachtzins
① Weinstube	24'000 Fr./Jahr (Minimalmiete / Sockel) oder 8% des Umsatzes
② Lounge/Büro	+ 6'000 Fr./Jahr (nur als Zusatz zu ①, die Umsatzabhängigkeit wird auf den ganzen Betrieb berechnet)
③ Studios	90'000 Fr./Jahr pauschal

Tabelle 5: Preismodell für Verpachtung der Liegenschaft

Die Gestaltung des Pachtzinses mit einem Sockelbetrag und einer Umsatzabhängigkeit ist bei der Verpachtung städtischer Restaurants üblich. Der Sockelbetrag wurde bewusst tief angesetzt, um dem Betrieb in der Startphase Luft zu verschaffen.

4.2.3 Konditionen

Für die Verpachtung der Weinstube sind folgende Auflagen vorgesehen:

- Betrieb der Gaststube als Weinstube mit möglichem Zusatzangebot (z.B. Weinverkauf)
- Erhaltung der Weinstube auch im Erscheinungsbild (Möblierung etc.)
- Angebot von Weinen in der Gaststube. Optional: Handel von Weinen. Schaffhauser Wein und der Stadtwein müssen angeboten werden (aber nicht exklusiv).
- Die Zimmer müssen als «Serviced Apartments» bzw. im «gepflegten Bed & Breakfast»-Stil (passend zur Weinstube) betrieben werden; keine normale Langzeit-Vermietung.
- Das erste Obergeschoss im Hauptgebäude muss gastronomisch genutzt werden (Ausnahme: Büro für Eigenbedarf). Das Sitzungszimmer soll städtischen Vereinen und der Stadt selbst ohne Raummiete für Sitzungen zur Verfügung stehen (Maximalkontingente verhandelbar; Konsumation gegen Verrechnung).

Die Pachtdauer ist auf fünf Jahre vorgesehen, mit einseitiger Option für den Pächter auf Verlängerung um weitere fünf Jahre (Investitionsschutz).

4.2.4 Zuschlagskriterien

Für die Bewertung der eingegangenen Dossiers werden drei Hauptkriterien berücksichtigt:

① Konzept

Das Konzept soll möglichst viel Rücksicht nehmen auf die Historie des Hauses, darf aber gleichzeitig innovative Elemente enthalten.

Bewerbungen, welche die ganze Liegenschaft beinhalten und die Studios sowie das 1. Obergeschoss in ein ganzheitliches Konzept integrieren, werden bevorzugt.

② Wirtschaftlichkeit

Die Wirtschaftlichkeit des Betriebsmodells soll mit einem Businessplan überzeugend aufgezeigt werden. Die Bonität wird überprüft.

③ Erfahrung und Kompetenz

Die gastronomische Erfahrung und die Kompetenz des Bewerbers werden berücksichtigt (Referenzen).

4.2.5 Jury

Der Stadtrat fungiert als Jury.

Einer allfälligen, bis zum Vergabezeitpunkt gegründeten Trägerorganisation zur Unterstützung des Betreibers wird ein Mitspracherecht eingeräumt.

4.2.6 Verfahren

Es soll eine offene Ausschreibung stattfinden, die es allen interessierten Kreisen erlaubt, am Wettbewerb teilzunehmen. Damit soll das geeignetste Konzept im Interesse der Stadt ausgewählt werden.

Bei dieser Ausschreibung handelt es sich nicht um ein Verfahren im Rahmen des öffentlichen Rechts mit standardisierten Formalitäten und entsprechenden Rechtsmitteln.

Die Stadt Schaffhausen ist frei, aus den eingegangenen Offerten das nach ihrem Ermessen am besten geeignete Angebot zu berücksichtigen. Über die Gründe für den Zuschlag wird keine Korrespondenz geführt. Die definitive Vertragsgestaltung sowie die entsprechende Zustimmung der städtischen Genehmigungsinstanzen bleiben vorbehalten.

Die Stadt Schaffhausen behält sich das Recht vor, das Ausschreibungsverfahren (ohne Angabe von Gründen) oder den Zeitplan jederzeit zu ergänzen, zu ändern, zu beenden oder eine ergänzende Ausschreibung zu veröffentlichen.

Die Offertsteller tragen alle Kosten im Zusammenhang mit ihrem Angebot selbst. Provisions- oder Goodwillzahlungen sind ausgeschlossen.

5. Projektplanung

Bei der Verabschiedung der Vorlage bis Ende 2016 ist die Wiedereröffnung der «Tanne» im Herbst 2018 vorgesehen.

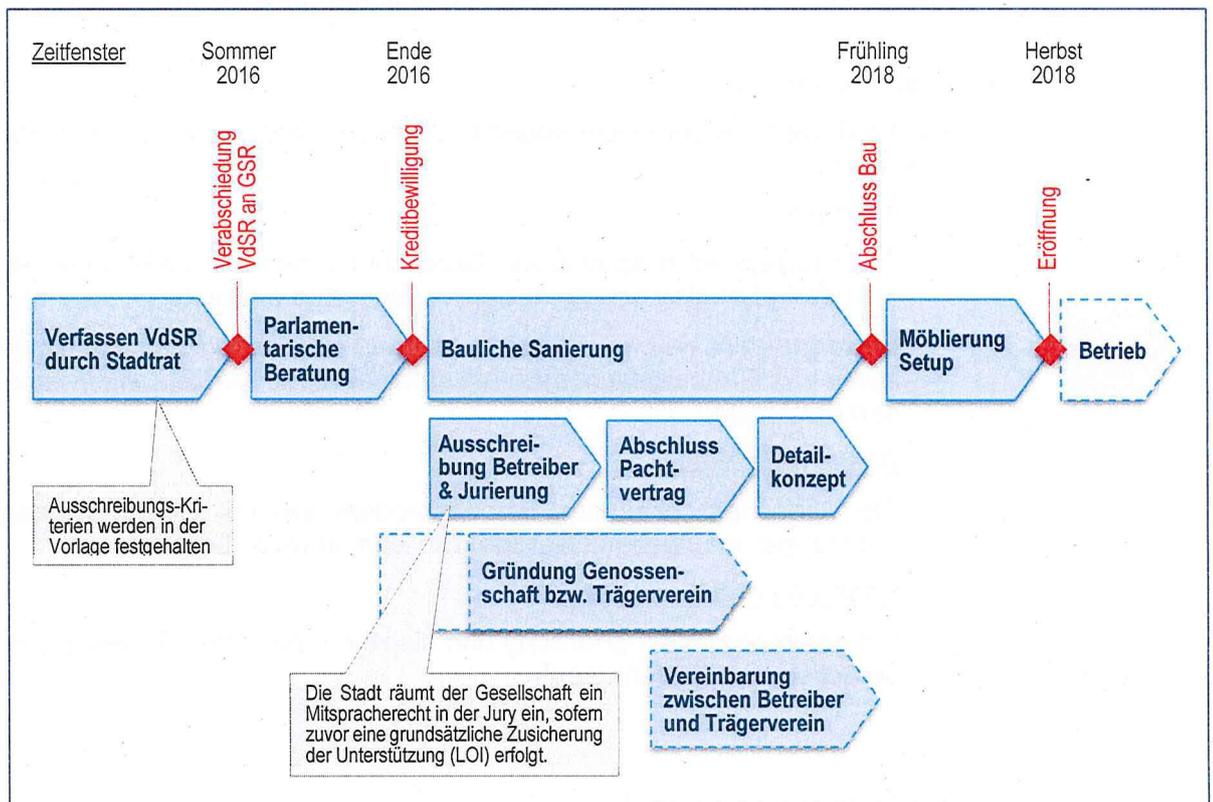


Abbildung 12: Projektplanung mit Terminen

6. Finanzielle Auswirkungen

Die Berechnung der Rentabilität zeigt wegen der aufwändigen Sanierung und den beschränkten Ertragsmöglichkeiten dieses speziellen Gastronomiebetriebes eine verhältnismässig bescheidene Rentabilität.

	Mindestumsatz (Sockelmiete, Umsatz bis 375'000 Fr./Jahr)	Mittlerer Umsatz (500'000 Fr./Jahr)	Guter Umsatz (600'000 Fr./Jahr)	
alle Beträge in Franken	pro Jahr	pro Jahr	pro Jahr	
Ertrag				
Pachtzins Gaststube (Sockel oder 8% vom Umsatz)	24'000	34'000	42'000	[1]
Pachtzins Stube/Lounge im 1. OG	6'000	6'000	6'000	[2]
Pachtzins 9 Studios	90'000	90'000	90'000	[3]
Total Pachtertrag – [1]+[2]+[3]	120'000	130'000	138'000	[4]
Brutto-Ertrag – [4]	120'000	130'000	138'000	[5]
Abzüge ⁷ – 15% von [5]	-18'000	-19'500	-20'700	[6]
Baulicher Unterhalt ⁸ – 0.8% von 3.8 Mio. Fr.	-30'400	-30'400	-30'400	[7]
Netto-Mietertrag – [5]-[6]-[7]	71'600	80'100	86'900	[8]
Kapitalkosten (in % der Investition – 2.0% von [11])	-69'595	-69'595	-69'595	[9]
Netto-Ertrag – [8]-[9]	2'005	10'505	17'305	[10]
Kapitalbindung				
Netto-Investitionskredit (siehe Vorlage)	3'479'748	3'479'748	3'479'748	[11]
Wert Land und Restwert Gebäude (AGS-Schätzung)	1'500'000	1'500'000	1'500'000	[12]
Total gebundenes Kapital (kalkulat.) – [11]+[12]	4'979'748	4'979'748	4'979'748	[13]
Bruttorendite				
ohne Land und Restwert Gebäude – [5]/[11]	3.4%	3.7%	4.0%	[14]
mit Land/Restwert Gebäude, kalkulat. – [5]/[13]	2.4%	2.6%	2.8%	[15]
Nettorendite				
ohne Land und Restwert Gebäude – [10]/[11]	0.1%	0.3%	0.5%	[16]
mit Land & Restwert Gebäude, kalk. – [10]/[13]	0.0%	0.2%	0.3%	[17]

Tabelle 6: Berechnung der Brutto- und Nettorendite

⁷ Leerstandsrisiko, Versicherung, Verwaltungskosten von total 15% des Brutto-Ertrages

⁸ Für den grossen Unterhalt der Liegenschaft (welcher in der Verantwortung des Verpächters liegt) ist mit einem jährlichen, gemittelten Aufwand von 0.8% der Gebäudeversicherungssumme zu rechnen. Dieser Aufwand fällt in der Regel erst nach den ersten 10 Jahren an.

Erläuterung zur Berechnung der Brutto- und Nettorendite:

- Je nach Umsatz des Gastronomiebetriebes verändern sich der Pachtzins und damit auch die Rendite.
- Die Bruttorendite [Ziffer 14] liegt zwischen 3.4% (bei Sockelmiete) und 4.0% (bei einem guten Umsatz von 600'000 Franken/Jahr).
- Unter Annahme eines langfristigen Fremdkapital-Zinssatzes von 2.0% und allgemeinen Abzügen (für das Leerstandsrisikos sowie Verwaltungskosten) von 15% des Bruttoertrages variiert die Nettorendite [Ziffer 16] zwischen 0.1% und 0.5%.

7. Würdigung

Der Stadtrat hat das Nutzungslayout, das Sanierungsprojekt und das vorgesehene Verpachtungsmodell unter Berücksichtigung der vertraglichen Verpflichtungen der Eigentumsübertragung, unter angemessener Würdigung des historischen Erbes und nicht zuletzt auch der finanziellen Überlegungen festgelegt.

Es ist dem Stadtrat ein grosses Anliegen, mit dem ihm übertragenen Erbe sorgfältig umzugehen. Mit der Nutzung, welche sich bestmöglich an der ursprünglichen Nutzung orientiert, trägt er diesem Umstand Rechnung und bietet einem künftigen Pächter gleichzeitig genügend Freiraum für Innovationen und einen langfristig wirtschaftlichen Betrieb.

Für den nicht erwarteten, aber nicht auszuschliessenden Fall, dass sich kein Betreiber für die Studios finden lässt, sieht der Stadtrat (im Sinne einer Risikobetrachtung) die direkte Langzeitvermietung der Studios durch die eigene Immobilienverwaltung vor. Das gleiche gilt für das erste Obergeschoss, wo – sollte sich kein Betreiber für die Gastronomie finden lassen – eine Vermietung als Büro möglich ist.

Die Sanierung des historischen Gebäudes erfolgt in Absprache mit der Denkmalpflege.

Der Stadtrat wünscht sich, dass die «Tanne» wieder zum Ort der Begegnung und der Diskussion wird, wie dies früher einmal war. Im Wissen darum, dass die Verpachtung der Liegenschaft für die Stadt nur eine bescheidene Rendite bringen wird, verbindet der Stadtrat mit der Sanierung und Wiedereröffnung wertvolle touristische, kulturelle und wirtschaftliche Impulse für die Stadt. Er sieht darin auch einen kulturellen Auftrag.

Es ist daher auch nicht übertrieben, wenn die «Tanne» von Schaffhauserinnen und Schaffhausern liebevoll als «Bijou», «Perle» oder «Juwel» bezeichnet wird.

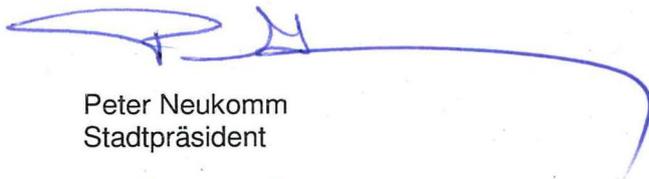
Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen stellt Ihnen der Stadtrat die Ihnen folgenden

Anträge:

1. Der Grosse Stadtrat nimmt Kenntnis von der Vorlage des Stadtrates betreffend «Sanierung und Vergabe Hotel Tanne» vom 2. August 2016.
2. Der Grosse Stadtrat stimmt der Sanierung des Hotelgebäudes an der Tanne 3 und der Remise zu und bewilligt hierzu einen Investitionskredit über 3'594'748 Franken mit einer Kostengenauigkeit von $\pm 10\%$ zulasten Konto 32400.703.136 «Haus zur Tanne 3, Planung und Sanierung». Vom Bruttokredit gelten 2'097'111 Franken als gebundene und 1'497'637 Franken als ungebundene Ausgaben.
3. Der Grosse Stadtrat nimmt Kenntnis davon, dass im Bruttokredit bereits vom Stadtrat genehmigte Planungskosten für das Vorprojekt in der Höhe von 93'000 Franken enthalten sind.
4. Der Grosse Stadtrat nimmt Kenntnis von den voraussichtlichen Förderbeiträgen im Zusammenhang mit der Denkmalpflege in der Höhe von 115'000 Franken, welche dem Konto 32400.861.000 «Kantonsbeiträge» gutgeschrieben werden.
5. Der Grosse Stadtrat stimmt dem Vergabeverfahren für die Verpachtung der Liegenschaft gemäss den in der Vorlage genannten Eckwerten zu.
6. Die Ziffer 2 dieses Beschlusses untersteht nach Art. 25 lit. e der Stadtverfassung dem fakultativen Referendum.

Freundliche Grüsse

IM NAMEN DES STADTRATES

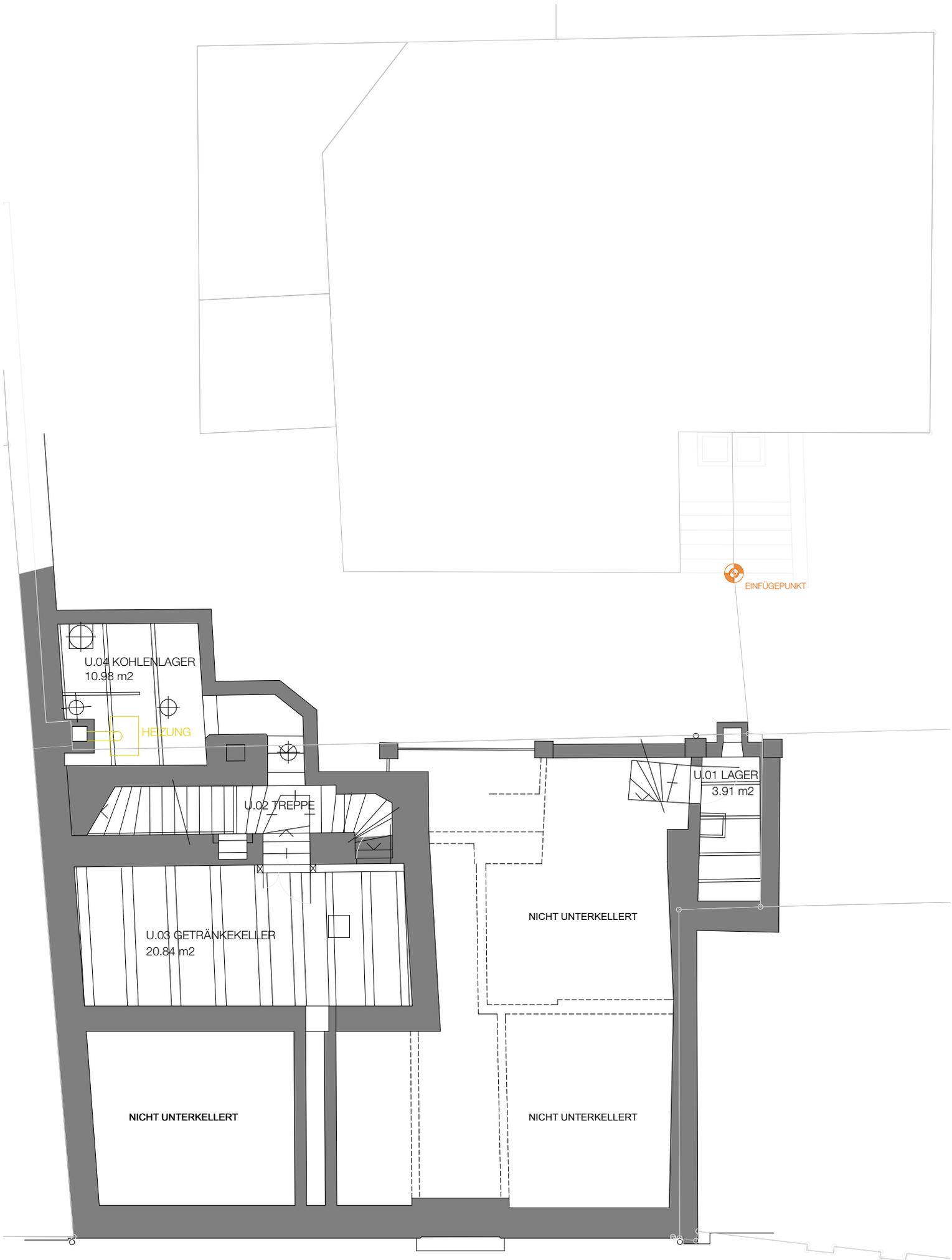


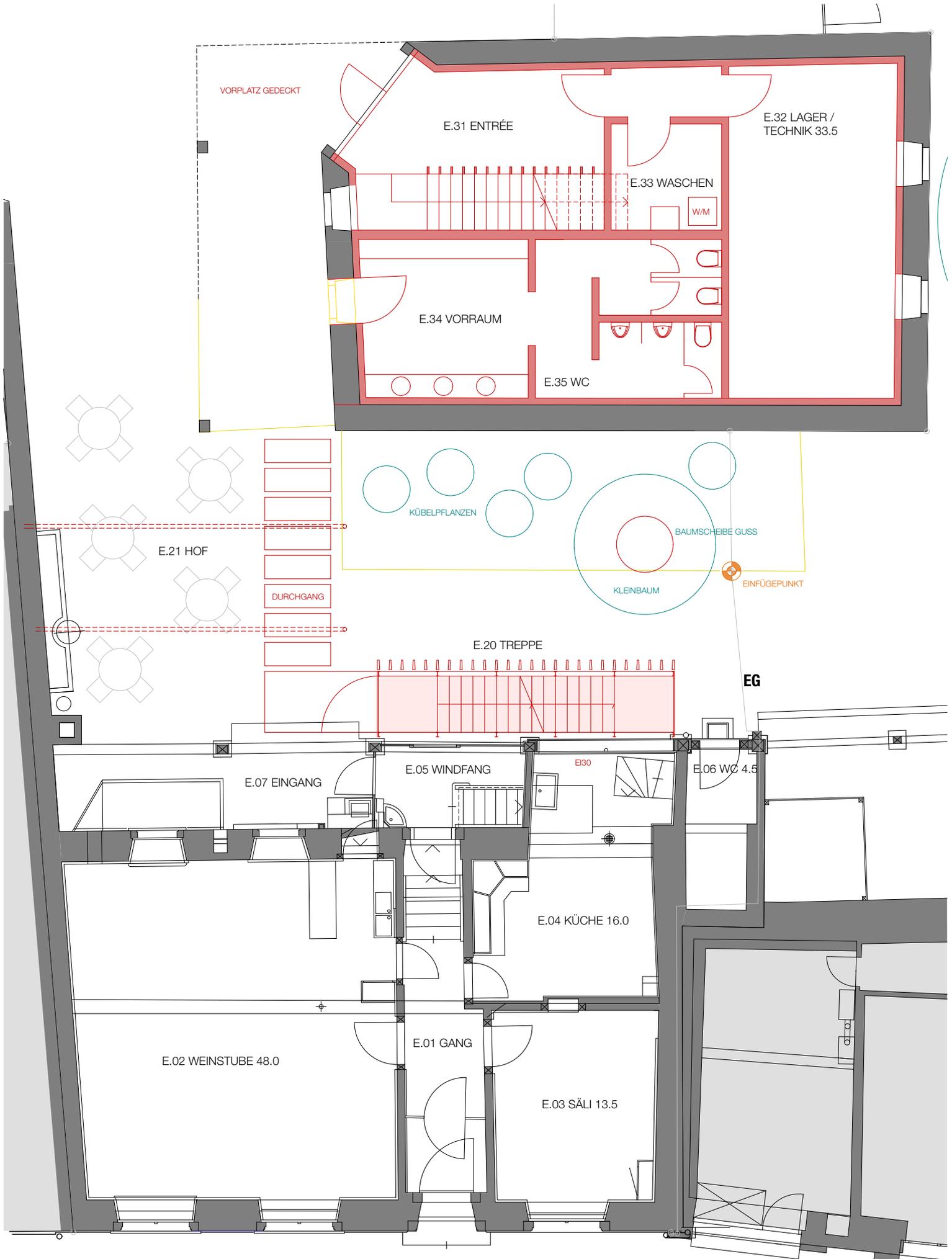
Peter Neukomm
Stadtpräsident

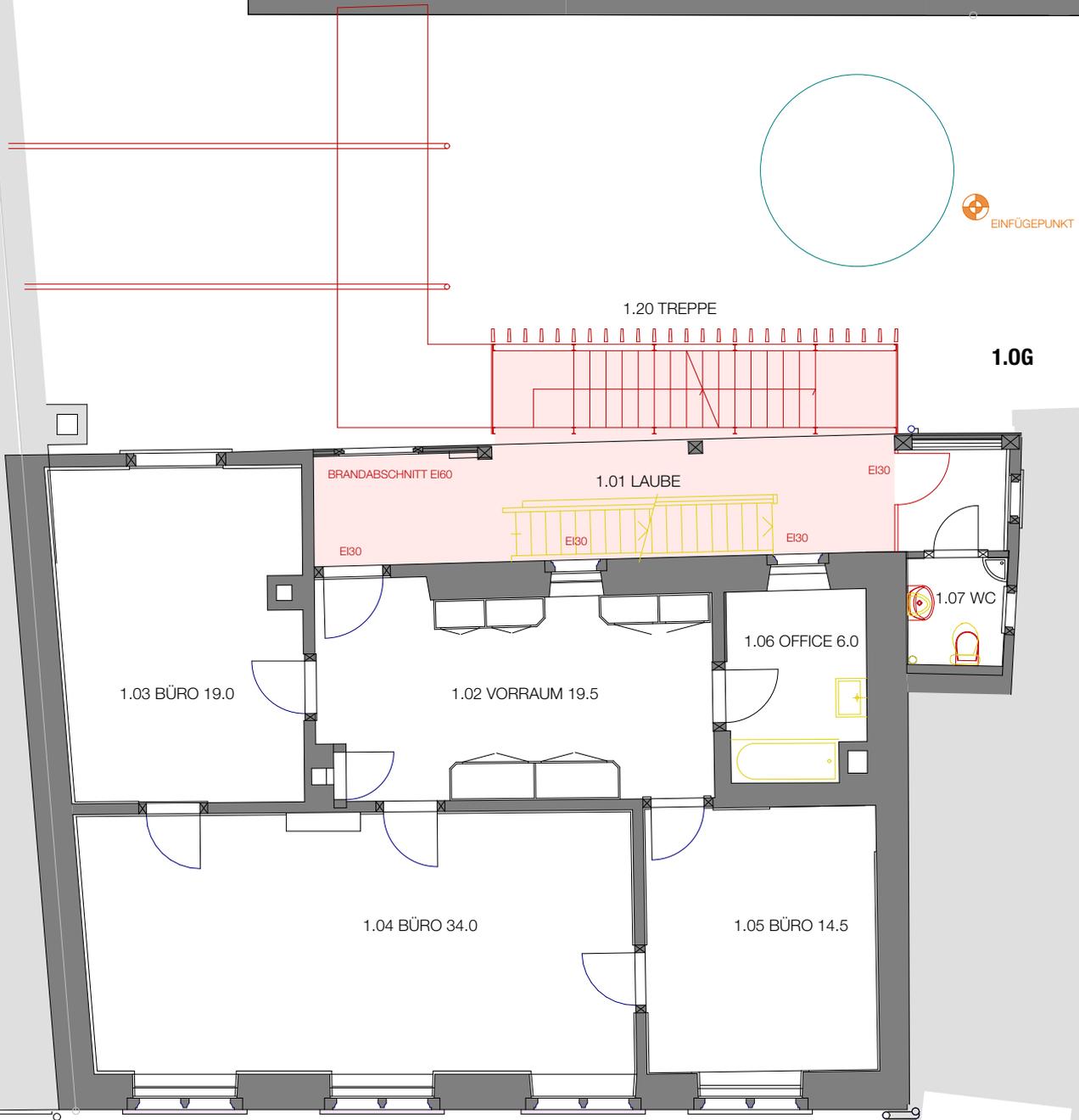


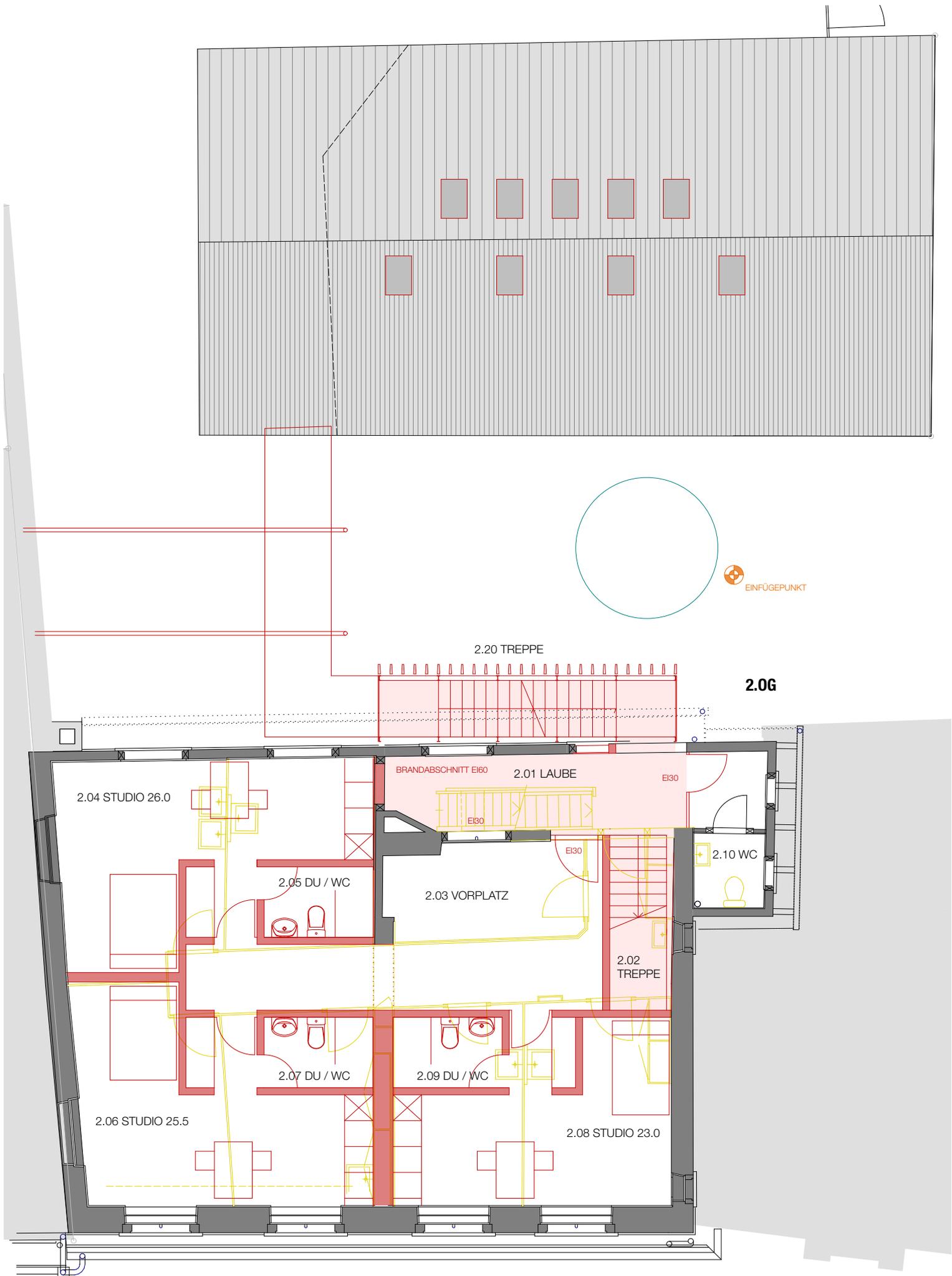
Christian Schneider
Stadtschreiber

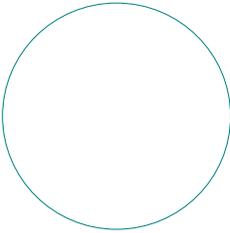
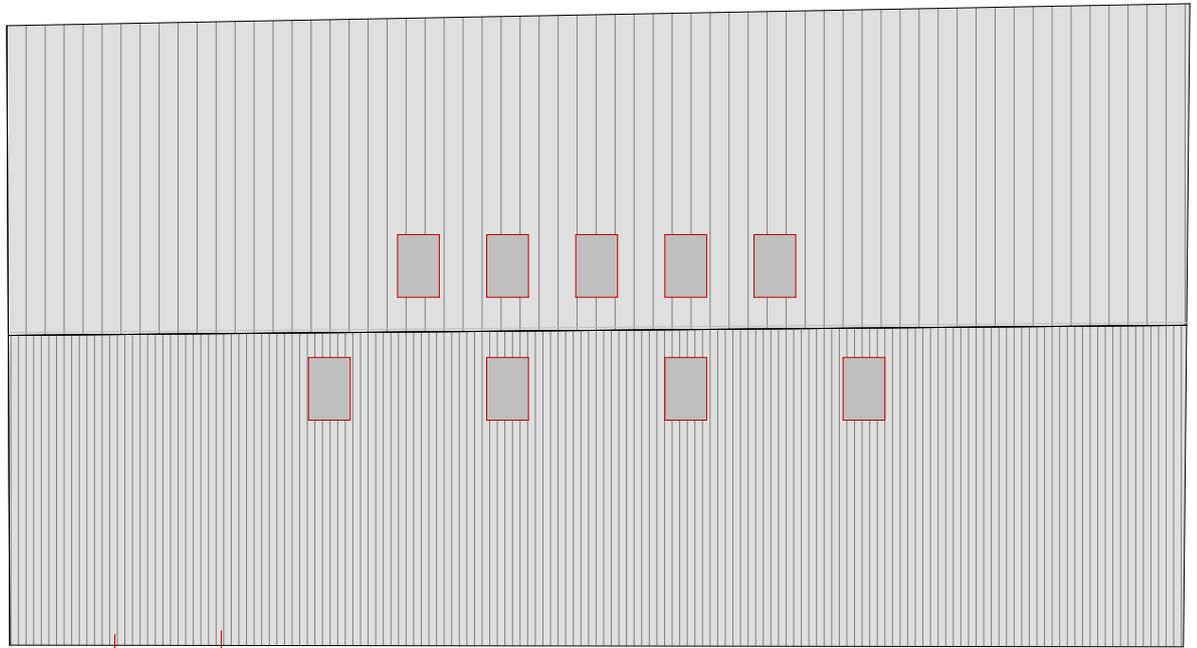
Beilage: Pläne Bauprojekt











EINFÜGEPUNKT

3.0G

