

An den
Grossen Stadtrat
8200 Schaffhausen

STADTRAT

Stadthaus
Postfach 1000
8200 Schaffhausen
T + 41 52 632 51 11
F + 41 52 632 52 53
www.stadt-schaffhausen.ch

Vorlage des Stadtrates vom 13. März 2018

Entwicklung Kammgarnareal, Kredit für Planungsgrundlagen und Information zum Nutzungskonzept

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen eine Vorlage für einen Kredit für Planungsgrundlagen für bauliche Massnahmen zur Entwicklung des Kammgarnareals. Zudem informiert er über das geplante Nutzungskonzept für den Westflügel der Kammgarn.



1. Zusammenfassung

Nach der Schliessung der «Hallen für Neue Kunst» stehen der Stadt an einer attraktiven Lage über 7'500 m² Fläche in den ehemaligen Fabrikhallen der Kammgarnspinnerei mit hohen Räumen und einem speziellem Ambiente zur Verfügung und bieten sich für eine neue Nutzung an. Dass gleichzeitig auch die Neugestaltung des Kammgarnhofs möglich wird, erweist sich als grosse Chance.

Der Stadtrat schlägt einen neuen, ausgewogenen Nutzungsmix vor: Im Erdgeschoss (EG) und 1. Obergeschoss (OG) sollen die Bibliothek, die Ludothek sowie ein auf die Nutzungen abgestimmtes gastronomisches Angebot Platz finden. Zudem sollen Räume für eine kleinräumige Vermietung bereitgestellt werden, welche von der Nähe zur öffentlich-kulturellen Nutzung profitieren kann. Das 2. OG soll von der Sturzenegger Stiftung gekauft werden, die sich dazu verpflichtet, dieses dem Museum zu Allerheiligen zur Nutzung zur Verfügung zu stellen. Damit wird an die kulturelle Nutzung der letzten 30 Jahre im Westflügel mit den «Hallen für Neue Kunst» sowie an die bestehende Nutzung im Nordflügel angeknüpft. Im 3. und 4. OG schliesslich soll eine wirtschaftliche Nutzung mit Schwerpunkt «Innovation» Einzug halten, die von der Nähe zu den weiteren Nutzungen des Gebäudes profitieren kann. Alternativ steht die Tür für eine Nutzung durch eine Bildungseinrichtung offen.

Das Gesamtprojekt beinhaltet weiter den Bau einer einstöckigen Tiefgarage mit ca. 100 Parkplätzen. Der Kammgarnhof soll, abgestimmt auf die Nutzung des Westflügels und gemäss den Erkenntnissen aus dem Partizipationsprozess sowie unter Berücksichtigung der Bedürfnisse der IWC AG, neu gestaltet werden mit einer Grünfläche, einer Veranstaltungsfläche und einem Infrastrukturbau.

Um die Abklärungen zur Entwicklung des Kammgarnareals abzuschliessen, benötigt der Stadtrat einen Kredit von 300'000 Franken, um Planungsgrundlagen zu den baulichen Massnahmen erarbeiten zu können. Diese Abklärungen werden ca. vier Monate in Anspruch nehmen. Danach wird dem Grossen Stadtrat und der Bevölkerung die Rahmenkreditvorlage zur Entwicklung des Kammgarnareals vorgelegt.

Damit der Westflügel auch bis zur Umsetzung des Projekts sinnvoll genutzt werden kann, haben seit 2018 diverse Akteure im Sinne einer Zwischennutzung Einzug in Räumlichkeiten des Westflügels gehalten.

Inhalt

1.	Zusammenfassung	2
2.	Ausgangslage	4
2.1	Geschichte der Kammgarn	4
2.2	Neue Ausgangslage und parlamentarischer Auftrag	4
2.3	Miteinbezug der Öffentlichkeit.....	5
2.4	Ansiedlung einer Hochschule und Neuausrichtung des Projekts.....	6
2.5	Einbezug von Partnern	6
2.6	Zwischennutzung.....	7
3.	Projekt Entwicklung Kammgarnareal.....	8
3.1	Ziele des Projekts	8
3.2	Nutzungskonzept für den Westflügel	8
3.2.1	3. und 4. Obergeschoss: Wirtschaftliche Nutzung	9
3.2.2	2. Obergeschoss: Verkauf an Sturzenegger Stiftung für Museumsnutzung	9
3.2.3	Erdgeschoss und 1. Obergeschoss: Öffentliche und kulturelle Nutzung	10
3.3	Kammgarnhof und Tiefgarage	12
3.4	Finanzielle Aspekte.....	13
3.4.1	Grobkostenschätzung	13
3.4.2	Auswirkungen auf die Laufende Rechnung	13
3.5	Mehrwert.....	14
3.6	Alternative Nutzungskonzepte	15
3.6.1	Baurechtsvergabe.....	15
3.6.2	Verwaltungsnutzung	16
4.	Kredit für Planungsgrundlagen	17
5.	Weiteres Vorgehen	19

2. Ausgangslage

2.1 *Geschichte der Kammgarn*

Das Gebiet zwischen dem Rhein, dem ehemaligen Klosterbezirk Allerheiligen und den heutigen Verkehrsachsen Bachstrasse und Klosterstrasse wurde ursprünglich als klösterlicher Baumgarten und Erholungsraum genutzt. Nach der Eröffnung des Moserdammes im Jahre 1866 nahm die Kammgarnspinnerei den Betrieb auf. Nachdem die Produktion im Jahre 1979 eingestellt wurde, kaufte die Stadt das Areal für fünf Millionen Franken. Unmittelbar nach der Volksabstimmung gelangte Urs Raussmüller mit dem Anliegen an die Stadt, im Westflügel des Gebäudes eine Ausstellung für moderne Kunst einzurichten, worauf unter Beteiligung der Stadt die Stiftung «Hallen für Neue Kunst» gegründet wurde. Kernstück der Hallen war das Kunstwerk «Das Kapital» von Joseph Beuys. Nach über 30 Jahren schlossen die Hallen für Neue Kunst im Jahre 2014 und Urs Raussmüller verlegte seine Sammlung nach Basel.

2.2 *Neue Ausgangslage und parlamentarischer Auftrag*

Nach der Schliessung der «Hallen für Neue Kunst» soll der Kammgarn Westflügel einer neuen Nutzung zugeführt werden, die für die Stadt und die Region eine Aufwertung und einen Mehrwert bringen sollen.

Die Neugestaltung des Kammgarnhofes wurde von der Stadt im Rahmen der Aufwertung des Rheinufer¹ bereits seit längerem verfolgt.

Mit der neuen Ausgangslage nach der Schliessung der «Hallen für Neue Kunst» hat der Stadtrat entschieden, die Projekte zur Neugestaltung des Kammgarnhofes und zur Neunutzung des Westflügels des Gebäudes zusammenzuführen.

Der Grosse Stadtrat überwies an seiner Sitzung vom 25. November 2014 ein Postulat von Grossstadtrat Martin Egger². Mit dem Postulat wurde der Stadtrat beauftragt, dem Parlament Bericht zu erstatten, wie die Räume möglichst rasch einer neuen Nutzung zugeführt werden können.

An der gleichen Sitzung wurde ein ähnlich lautendes Postulat von Stefan Marti³, welches ausschliesslich eine kulturelle Nutzung forderte, mit 17:16 Stimmen nicht überwiesen.

¹ Masterplan Aufwertung Rheinufer, Teilprojekt 3

² Postulat «Schluss mit staatlicher Finanzierung privater Hobbys und Prüfung nachhaltige Nutzung des Kammgarnareals», von Grossstadtrat Martin Egger, eingereicht am 30. April 2014, überwiesen mit 33:0 Stimmen am 25. November 2014.

³ Postulat «Das Kapital retten und die Hallen kulturell nutzen», von Grossstadtrat Stefan Marti, eingereicht am 12. Juni 2014, nicht überwiesen mit 17:16 Stimmen am 25. November 2014.

Der Stadtrat hat sich im Rahmen seiner Stellungnahmen zu den zwei Vorstössen zu einer gemischten künftigen Nutzung des Westflügels der Kammgarn bekannt und eine entsprechende Vorlage in Aussicht gestellt.

Die Entwicklung des Kammgarnareals ist auch Teil der Legislatorschwerpunkte 2017 - 2020 des Stadtrats⁴.

2.3 *Miteinbezug der Öffentlichkeit*

Mit einem öffentlichen Mitwirkungsprozess wurde die Bevölkerung in die Planung zur Entwicklung des Kammgarnareals miteinbezogen.

Am 24. Mai 2014 fand ein öffentlicher Anlass für die interessierte Bevölkerung statt. An diesem haben sich die meisten Teilnehmenden für einen vielfältigen Nutzungsmix ausgesprochen, wobei die kulturelle Nutzung beibehalten oder gar gestärkt werden soll. Der Hof soll neu genutzt und möglichst autofrei werden. Der Hofbezug der Erdgeschosses soll gestärkt und ein weiterer Zugang zum Hof über die Klosterstrasse ermöglicht werden.



Abb. 1.: Impressionen vom öffentlichen Anlass vom 24. Mai 2014

An einer zweiten Veranstaltung am 30. Mai 2015 äusserten sich die Teilnehmenden wiederum positiv zu einer gemischten künftigen Nutzung sowie zu einem möglichen Umzug der Bibliothek Agnesenschütte in den Westflügel. Viele Teilnehmende aus dem Bereich Kunst wünschten sich zudem neben dauerhaften, institutionalisierten Angeboten auch Freiräume für flexible Nutzungen. Positiv bewertet wurde zudem ein neues Gastroangebot als Ergänzung zur bestehenden Kammgarnbeiz, abgestimmt auf die neuen Nutzungen im Westflügel. Weiter soll die Zugänglichkeit des Areals für den Betrieb gewährleistet werden.

Hinsichtlich der Hofgestaltung wurde betont, wie wichtig die Interaktion zwischen den Nutzungen im Westflügel und der Hofgestaltung sei. Die Hofgestaltung soll grundsätzlich flexibel umgesetzt und über die Nutzung definiert werden. Die Gestaltung des Kammgarnhofs wurde als grosse und einmalige Chance wahrgenommen. Zudem wurde die Idee einer unterirdischen Parkierung begrüsst.

⁴ Legislatorschwerpunkte des Stadtrates 2017-2020, S. 8

2.4 Ansiedlung einer Hochschule und Neuausrichtung des Projekts

Im Jahr 2013 kam ein Kontakt mit Prof. Dr. Dr. Christian Werner zustande, welcher als Gründer und Betreiber mehrerer staatlich akkreditierter Hochschulen (Fachhochschulen und Universitäten) in Deutschland und Österreich beabsichtigte, in der Schweiz eine weitere Hochschule zu errichten. In diesem Zusammenhang war er auf den Standort Schaffhausen im Allgemeinen und das Kammgarnareal im Speziellen aufmerksam geworden.

Erste Gespräche mit Unternehmensvertretern fanden im Herbst 2015 statt. Der Stadtrat erachtete damals wie heute die Ansiedlung einer Hochschule in Schaffhausen als grossen Gewinn für die Region. Die Nähe zu wichtigen Kulturinstitutionen und einem attraktiven Kulturbetrieb hätte Synergien gebracht. Zudem hätte die ganze Stadt von der Belebung durch die Studierenden profitiert.

In der Folge bereitete der Stadtrat eine Vorlage für einen Rahmenkredit zur Entwicklung des Kammgarnareals vor, welche auch die Ansiedlung der Hochschule im Westflügel der Kammgarn vorsah. Im Herbst 2016 scheiterten jedoch die Verhandlungen, weshalb der Stadtrat mit Beschluss vom 27. Oktober 2016 Abstand von seinen Verkaufsabsichten nahm⁵ und gezwungen war, das Nutzungskonzept zu überarbeiten.

Dies führte zu Verzögerungen. Es war dem Stadtrat stets ein Anliegen, die Idee der Ansiedlung einer Hochschule rasch mit einem neuen Nutzungskonzept zu ersetzen. Dieses sollte an das bisherige Konzept einer gemischten Nutzung, welche einen möglichst grossen Mehrwert für die Bevölkerung bringt, anknüpfen.

2017 war die Erarbeitung der Rahmenkreditvorlage zur Entwicklung des Kammgarnareals weit fortgeschritten, wobei noch einige ergänzende Abklärungen für die Verifizierung der Grobkostenschätzung nötig blieben. Um diese abschliessen zu können, beantragte der Stadtrat mit dem Novemberbrief zum Budget 2018 einen entsprechenden Kredit. Dieser wurde vom Grossen Stadtrat an seiner Budgetsitzung vom 28. November 2017 nicht bewilligt, weil er vor einer Entscheidung über weitere Kredite zuerst über das geplante Nutzungskonzept informiert werden wollte.

Mit der vorliegenden Vorlage präsentiert der Stadtrat das neue Nutzungskonzept für den Westflügel im Rahmen der Entwicklung des Kammgarnareals.

2.5 Einbezug von Partnern

Für die Entwicklung des Kammgarnareals konnten mit der IWC AG und der Sturzenegger Stiftung zwei wichtige Partner gewonnen werden.

Die IWC AG beteiligt sich massgeblich an der Erstellung einer Tiefgarage, welche die Neugestaltung des Kamgarnhofes möglich macht (vgl. Kap. 3.3). Die Sturzenegger Stiftung unterstützt das Projekt indem sie das 2. OG kaufen und dem Museum zu Allerheiligen zur Verfügung stel-

⁵ Medienmitteilung des Stadtrats vom 7. November 2016

len will. Die im Jahr 1987 vom Ehepaar Dr. Hans und Claire Sturzenegger-Jeanfavre gegründete Stiftung setzt damit ihr langjähriges Engagement zugunsten des Museums fort (vgl. Kap. 3.2.2).

Sowohl die IWC AG als auch die Sturzenegger Stiftung sind in Schaffhausen fest verwurzelt. Ihr Engagement im Rahmen der Entwicklung des Kammgarnareals und ihre Unterstützung für das vom Stadtrat vorgeschlagene Nutzungskonzept untermauern die grosse Bedeutung, welche die geplante Entwicklung des Kammgarnareals für die Stadt hat.

2.6 Zwischennutzung

Der Westflügel der Kammgarn soll bis zur Umsetzung des Projekts nicht ungenutzt bleiben. Deshalb hat der Stadtrat entschieden, die leerstehenden Räumlichkeiten einer Zwischennutzung zuzuführen.

In dieser Zwischennutzung nehmen diverse Akteure im Westflügel Einzug, etwa aus den Bereichen Kunst, Kultur, Architektur und Gewerbe. Daneben bleibt Platz für weitere temporäre Nutzungen, zum Beispiel für Ausstellungen oder gastronomische Angebote.

Am 11. August 2017 haben die Stadt Schaffhausen und der «Verein für sinnvolle Raumnutzung (VSR)» einen Mietvertrag für die Zwischennutzung des 1. Obergeschosses unterzeichnet. Die Stadt überlässt dem VSR das Geschoss zu einem Preis, mit welchem die Investitionen über die Nutzungsdauer refinanziert werden können und ein Deckungsbeitrag an die Nebenkosten geleistet wird. Der VSR sucht als Trägerverein geeignete Zwischennutzer. Die Zwischennutzungsdauer wurde auf drei Jahre festgelegt. Anfangs April 2018 wird die Zwischennutzung eröffnet.

3. Projekt Entwicklung Kammgarnareal

3.1 Ziele des Projekts

Die Entwicklung des Kammgarnareals ist von grosser Bedeutung für die Stadtentwicklung.

Das Kammgarnareal stellt einen Hotspot für das öffentliche und kulturelle Leben der Stadt Schaffhausen dar. Dieses Potenzial soll verstärkt genutzt werden.

Nach der Schliessung der «Hallen für Neue Kunst» stehen der Stadt an dieser äusserst attraktiven Lage über 7'500 m² Fläche in alten Fabrikhallen mit speziellem Ambiente zur Verfügung. Gleichzeitig wird auch die Neugestaltung des Kammgarnhofs möglich. Das Projekt Entwicklung Kammgarnareal ist damit eine einmalige Chance für den Erhalt und die Weiterentwicklung eines für die Schaffhauser Bevölkerung zentralen Areals.

Deshalb steht für den Stadtrat fest, dass das Kammgarnareal einen attraktiven, ausgewogenen und breit abgestützten Nutzungsmix bieten soll, der einen volkswirtschaftlichen, städtebaulichen und kulturellen Mehrwert für Schaffhausen schafft, die Altstadt belebt und das Kammgarnareal am Rhein spürbar aufwertet. Die verschiedenen Nutzungen sollen sich zu einem attraktiven Areal für die Schaffhauser Bevölkerung zusammenfügen.

Mit dieser Zielsetzung ist das vorliegende Nutzungskonzept entstanden.

3.2 Nutzungskonzept für den Westflügel

In Übereinstimmung mit den Rückmeldungen aus dem öffentlichen Mitwirkungsprozess, dem parlamentarischen Auftrag (vgl. Kap. 2.2 und 2.3) sowie den Zielen des Projekts und in Absprache mit der IWC AG und der Sturzenegger Stiftung sollen in einem ausgewogenen Nutzungsmix sowohl öffentlich-kulturelle, als auch wirtschaftliche Nutzungen ihren Platz finden. Weiter ist der Stadtrat bereit, die Ansiedlung einer Bildungseinrichtung zu prüfen.

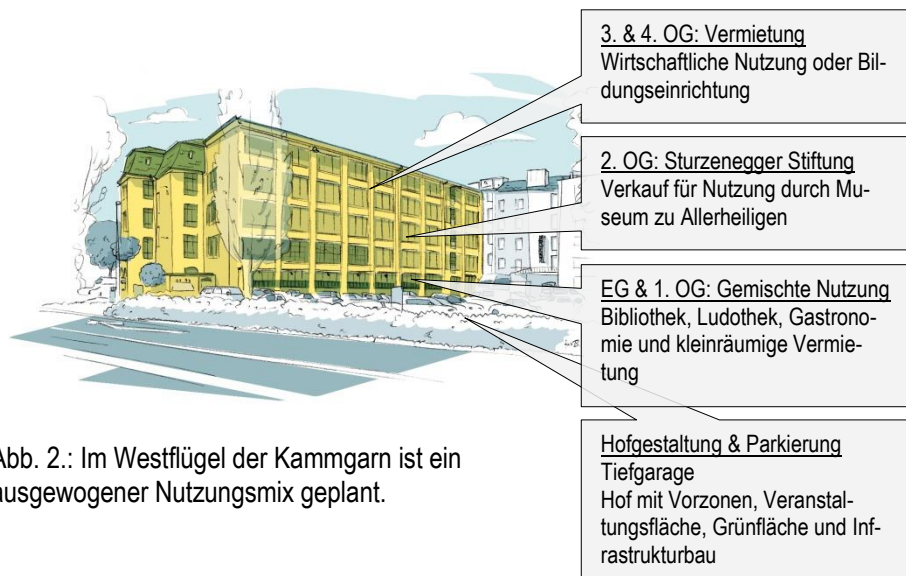


Abb. 2.: Im Westflügel der Kammgarn ist ein ausgewogener Nutzungsmix geplant.

3.2.1 3. und 4. Obergeschoss: Wirtschaftliche Nutzung

Im 3. und 4. Obergeschoss ist eine wirtschaftliche Nutzung vorgesehen, welche möglichst von der Nähe zu den öffentlichen und kulturellen Nutzungen profitieren kann. Vorstellbar sind dabei innovative Unternehmen aus der Design- und Kreativwirtschaft sowie der Informations- und Kommunikationsindustrie, die ein hohes Synergiepotenzial mit dem Nutzungskonzept der Kammgarn und der damit einhergehenden Positionierung in der städtischen Immobilienlandschaft versprechen. Die Wirtschaftsförderung unterstützt die Stadt dabei, geeignete Unternehmen zu finden.

Die Räumlichkeiten sollen zu Marktpreisen vermietet werden. Der Nutzerausbau ist durch die Mieter zu tragen. Die Grundsanierung der Geschosse, einschliesslich Bereitstellung der Infrastruktur (Erschliessung, Anschlüsse für Energie, Wasser, etc.), erfolgt durch die Stadt als Gebäudeeigentümerin und Vermieterin auf den Stand eines so genannten Grundausbaus.

Alternativ begrüsst der Stadtrat die Ansiedlung einer Bildungseinrichtung. Aus baulicher Sicht spielt es keine Rolle, ob eine Nutzung durch Unternehmen oder eine Bildungseinrichtung Einzug nimmt. In beiden Fällen ist eine Sanierung auf den Stand eines Grundausbaus erforderlich. Der Stadtrat befindet sich in Gesprächen mit dem Regierungsrat zur möglichen Ansiedlung der Pädagogischen Hochschule Schaffhausen mit dem Ziel, bis zur Rahmenkreditvorlage zur Entwicklung des Kammgarnareals Klarheit schaffen zu können.

3.2.2 2. Obergeschoss: Verkauf an Sturzenegger Stiftung für Museumsnutzung

Als erste Partnerin für die Nutzung des Westflügels der Kammgarn konnte die Sturzenegger Stiftung gewonnen werden. Die Stiftung wurde 1987 vom Ehepaar Dr. Hans und Claire Sturzenegger-Jeanfavre gegründet und dient in erster Linie den Belangen des Museums zu Allerheiligen. Sie hat in den vergangenen Jahrzehnten massgebend zur Entwicklung und Positionierung des Museums als Vierspartenhaus mit grosser Reputation beigetragen.

Die Sturzenegger Stiftung beabsichtigt, das 2. Obergeschoss für 4.9 Mio. Franken zu kaufen und zusätzlich 1 Mio. Franken zum Nutzerausbau beizutragen. Sie verpflichtet sich in einer entsprechenden Absichtserklärung, das Stockwerk dem Museum zu Allerheiligen zur Nutzung zur Verfügung zu stellen. Dies entspricht auch dem in der Stiftungsurkunde definierten Zweck, an welchen die Sturzenegger Stiftung gebunden ist. Die Stadt verpflichtet sich im Gegenzug dazu, den Nutzerausbau (abzüglich dem Beitrag der Sturzenegger Stiftung) sowie den Betrieb des Stockwerkes als Museum für mindestens 10 Jahre zu finanzieren. In der Absichtserklärung ist zudem ein Vorkaufsrecht der Stadt festgehalten. Der Stadtrat beabsichtigt, dies auch im Kaufvertrag festzuhalten. Damit wäre ausgeschlossen, dass das 2. OG langfristig einer Nutzung zugeführt werden kann, die nicht den Interessen der Stadt entspricht.

Die Zurverfügungstellung des 2. OG würde dem Museum erlauben, die längst fällige Sanierung/Erneuerung der Naturabteilung zu realisieren. Am bestehenden Ort im abgeschragten Dachgeschoss ist eine attraktive

Neueinrichtung kaum möglich, da der Raum keine zeitgemässe Museumsnutzung zulässt. Ideal wäre die Neupräsentation auf der heutigen Sonderausstellungsfläche der Kammgarn Nord. Als Ersatz für die dort bestehende Sonderausstellungshalle bietet sich das 2. OG Kammgarn West in idealer Weise an. Die etwas grössere Grundfläche erlaubt zudem einen deutlich effizienteren Ausstellungsbetrieb, weil die notwendigen Infrastrukturflächen angrenzen. Mit einem Durchbruch soll das Stockwerk direkt mit dem Nordflügel verbunden werden, so dass die Räumlichkeiten des Museums zusammenhängend bleiben.

Der definitive Entscheid zum Verkauf des Stockwerks wird dem Grossen Stadtrat mit der Rahmenkreditvorlage zur Entwicklung des Kammgarnareals unterbreitet.

3.2.3 Erdgeschoss und 1. Obergeschoss: Öffentliche und kulturelle Nutzung

Für das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss sieht der Stadtrat eine öffentliche und kulturelle Nutzung vor. Nach Abwägung der Feedbacks aus dem öffentlichen Mitwirkungsprozess (vgl. Kap. 2.3) sowie des Potenzials der möglichen Nutzungen sieht der Stadtrat den folgenden Nutzungsmix vor.

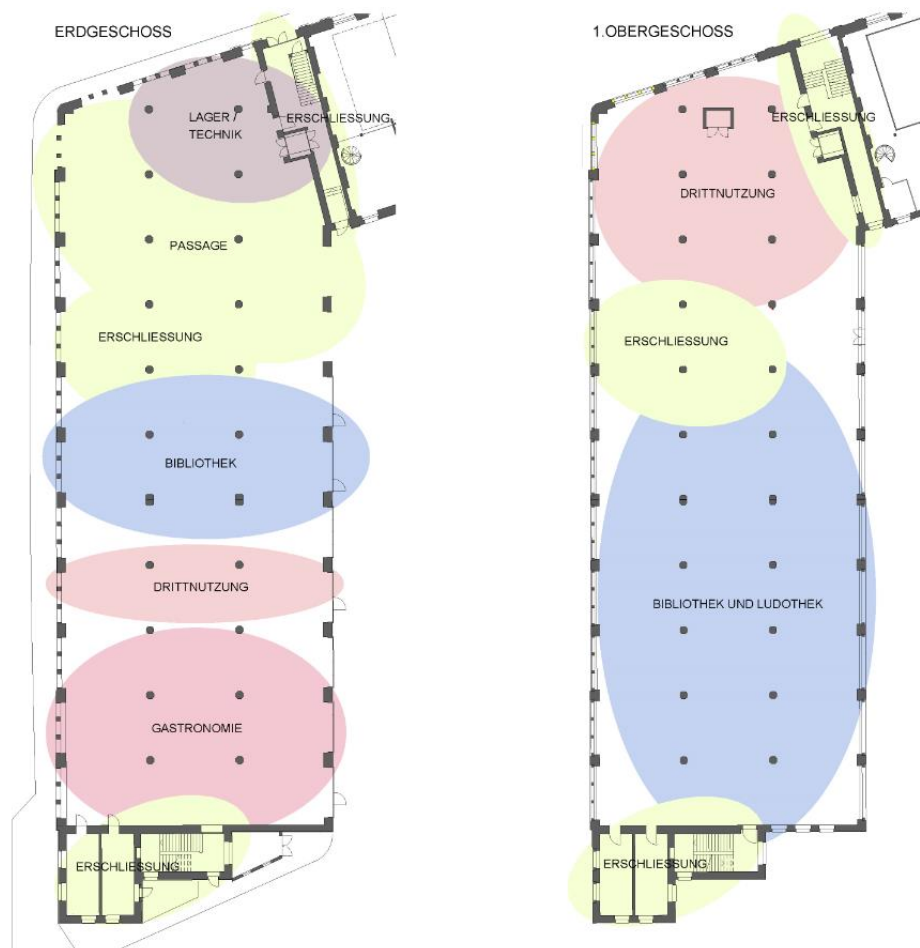


Abb. 3.: Im EG und 1. OG ist eine gemischte Nutzung geplant. Die Skizzen dienen der Veranschaulichung einer möglichen räumlichen Aufteilung.

3.2.3.1 Bibliothek

Die Bibliothek bezieht eine Nettofläche von rund 1100 m², verteilt über das Erdgeschoss und das erste Obergeschoss. Zusätzlich findet neu auch die Ludothek unter dem Dach der Kammgarn Platz, womit Synergien genutzt werden können.

Moderne Bibliotheken bieten heute in ihren Räumlichkeiten Platz für die Bedürfnisse der Wissensgesellschaft mit einem aktuellen Medienangebot – sowohl gedruckt wie digital – und attraktiv gestalteten Arbeits- und Lernplätzen. Als «Dritter Ort» bieten sie darüber hinaus allen Schichten der Bevölkerung Platz zum Verweilen, sich Austauschen und Inspirieren – niederschwellig und ohne kommerziellen Druck. Sie übernehmen damit eine wichtige Aufgabe für den gesellschaftlichen Zusammenhalt und die Integration gerade auch im digitalen Zeitalter.

An ihrem derzeitigen Standort an der Schwesterngasse 1 (Agnesenschütte) stösst die Bibliothek mit ihren inzwischen über 85'000 Besucherinnen und Besuchern pro Jahr an ihre Grenzen und kann die unterschiedlichen Anforderungen und Bedürfnisse auf der heutigen Fläche von 670 m² nicht mehr befriedigend abdecken. Zudem können an diesem Standort feuerpolizeiliche Auflagen nicht mehr erfüllt werden und es würden in den nächsten Jahren weitere Investitionen anfallen. Mit dem Umzug in den Kammgarn Westflügel wird eine zukunftstaugliche, grosszügigere Lösung möglich. Die Bibliothek wird durch die permanent garantierte Besucherfrequenz eine spürbare Belebung des gesamten Areals zur Folge haben und zusammen mit der Ludothek sowohl Erwachsene als auch Kinder und Jugendliche ins Kammgarnareal bringen. Eine allfällige Bildungseinrichtung könnte von der Nähe zur Bibliothek profitieren, aber auch für Start-up-Unternehmen und Projektschaffende (man denke an die Generation der weltweit mobil arbeitenden und erreichbaren «digitalen Nomaden») ist die Bibliothek attraktiv.

3.2.3.2 Gastronomie

Im Erdgeschoss findet ein gastronomisches Angebot Platz. Dieses profitiert von der Aufwertung des Kammgarnhofes und wird hinsichtlich Grösse und Angebot auf das bestehende Angebot der Kammgarnbeiz wie auch auf die geplanten Nutzungen des Westflügels abgestimmt, damit es diese optimal ergänzt. Diese Ergänzung soll der mit der Neunutzung des Westflügels steigenden Frequentierung und Belebung des Kammgarnareals Rechnung zu tragen.

3.2.3.3 Kleinräumige Vermietung

Auf den neben Gastronomie und Bibliothek/Ludothek verbleibenden Flächen im EG und 1. OG werden Räume für kreative und innovative Nutzungen geschaffen. Eine kleinräumige und flexible Vermietung von Flächen soll verschiedenen Akteuren aus der Kreativwirtschaft Raum zur Entfaltung und zur Entwicklung geben, etwa in Form von Räumen für Start-Ups, Pop-up-Stores, Ateliers sowie Kunst- und Kleingewerbe, welches von der Nähe zur öffentlich-kulturellen Nutzung profitiert. Hier besteht auch die Chance, Bewerberinnen und Bewerber aus der Zwischennutzung zu berücksichtigen.

3.3 *Kammgarnhof und Tiefgarage*

Das Ziel der Stadt ist es, den Kammgarnhof attraktiver und in Einklang mit den neuen und bestehenden Nutzungen zu gestalten.

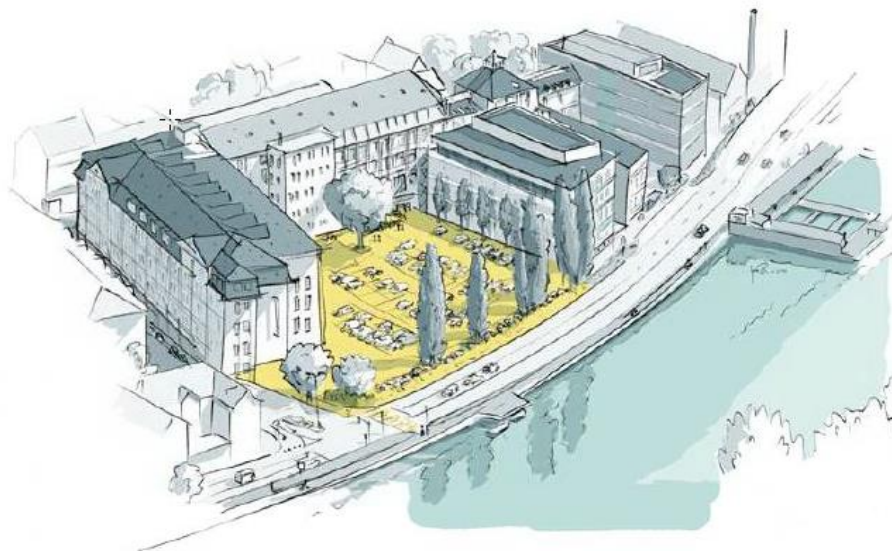


Abb. 4.: Der Kammgarnhof soll neu gestaltet und die Parkplätze in eine Tiefgarage verschoben werden.

Grundlage für die Möglichkeit der Platzneugestaltung ist die Erstellung eines unterirdischen, einstöckigen Parkhauses. Mit der IWC AG wurde eine Absichtserklärung verabschiedet, aufgrund welcher sie die Hälfte der Kosten für die Erstellung der Tiefgarage übernimmt und ihr im Gegenzug die Hälfte der Parkplätze zustehen. Eine Kompensation öffentlicher Parkplätze ist im Zusammenhang mit der Aufwertung im Bereich Klosterstrasse und mit privaten Bauvorhaben an der Rheinstrasse vorgesehen.

Die Platzgestaltung des Kammgarnhofes soll den Bedürfnissen der Bevölkerung, den Anforderungen der IWC AG als Miteigentümerin, der speziellen Hofsituation sowie den Nutzungen in den beiden Flügeln der Kammgarn gerecht werden.

In Übereinstimmung mit den Rückmeldungen aus der öffentlichen Veranstaltung (vgl. Kap. 2.3) soll der Kammgarnhof mit einer direkten Verbindung zur Klosterstrasse erschlossen werden und eine Veranstaltungsfläche sowie eine Grünfläche umfassen. So würde der Hof in verschiedenen Zonen diverse Nutzungsmöglichkeiten zulassen und mit Aufenthalts- und Erholungsflächen sowie mit Aussenräumen für Restauration ausgestattet werden. Weiter soll auf dem Hof ein eingeschossiger Infrastrukturbau erstellt werden, der für den Platz wichtige Infrastrukturen zur Verfügung stellt (Toilettenanlagen, Stuhl- und Materiallager, Technik).

Der zusätzliche Durchgang von der Klosterstrasse her soll die Zugänglichkeit des Areals und seine Anbindung an die Altstadt stark verbessern.

Für die Platzgestaltung soll ein Projektwettbewerb durchgeführt werden, bei welchem die Nutzungen und die wichtigsten Gestaltungselemente vorgegeben sind. Aufgrund der Abhängigkeiten wird der Wettbewerb sowohl die Platzgestaltung als auch die Tiefgarage umfassen.

3.4 Finanzielle Aspekte

3.4.1 Grobkostenschätzung

Die Investitionskosten für die Entwicklung des Kammgarnareals lassen sich heute noch nicht genau berechnen. Es sind hinsichtlich der Rahmenkreditvorlage noch ergänzende Abklärungen für eine besser abgestützte Kostenschätzung notwendig.

Eine erste Grobkostenschätzung (Kostengenauigkeit $\pm 30\%$) geht von einem Bruttoinvestitionsvolumen von rund 34 Mio. Franken aus. Diese Schätzung setzt sich zusammen aus ca. 24 Mio. Franken Investitionskosten für das Gebäude (Grundausbau sowie Nutzerausbau der unteren drei Stockwerke) und ca. 10 Mio. Franken für Tiefgarage, Hofgestaltung sowie archäologische Grabungen und Sicherstellungen.

Nach Abzug der Beiträge Dritter – die IWC AG übernimmt die Hälfte der Kosten für den Bau der Tiefgarage, die Sturzenegger Stiftung erwirbt das 2. OG für 4.9 Mio. Franken und trägt 1 Mio. Franken an den Nutzerausbau bei – verbleiben Nettoinvestitionskosten von rund 25 Mio. Franken.⁶

Dabei sollen für den städtischen Anteil am Bau der Tiefgarage 2.9 Mio. Franken dem Parkplatzgebührenfonds (RSS 4520.1) und für die Sanierung des Gebäudes 3 Mio. Franken dem Stadtentwicklungsfonds (RSS 4500.1) entnommen werden.

In einem nächsten Schritt müssen einige ergänzende Planungsgrundlagen für eine bessere Abstützung der Kostenschätzung erarbeitet werden (vgl. Kap. 4).

3.4.2 Auswirkungen auf die Laufende Rechnung

Museum

Das 2. Obergeschoss wird nach dem Kauf durch die Sturzenegger Stiftung dem Museum zu Allerheiligen zur Nutzung überlassen, um darin die wegen der Neueinrichtung der Naturabteilung wegfallende Sonderausstellungsfläche zu ersetzen.

Für den Betrieb der Museumsfläche im 2. OG werden die zusätzlichen Kosten auf ca. 150'000 Franken pro Jahr geschätzt (Personalkosten für Aufsicht, Reinigung, Betrieb und Technik). In der Rahmenkreditvorlage werden die definitiven Mehrkosten ausgewiesen.

Zwar lassen sich Mehrerträge durch zusätzliche Museumsbesucher im vornherein nicht zuverlässig quantifizieren. Man kann aber davon ausgehen, dass mit einer neu eingerichteten, attraktiven Naturabteilung und

⁶ Die Kapitalkosten werden auf Basis der im Zuge der ergänzenden Abklärungen überarbeiteten Kostenschätzung berechnet und in der Rahmenkreditvorlage ausgewiesen.

dem angedachten Nutzungsmix im Kammgarn Westflügel zusätzliche Besucherinnen und Besucher gewonnen werden können. Die Nähe zur Bibliothek bildet eine ideale Kombination für kulturinteressierte Besuchergruppen, die dort einen lebendigen Ort des Austausches in einer anregenden Umgebung von hoher Aufenthaltsqualität finden.

Bibliothek

Die Bibliothek kann in der Kammgarn im Vergleich zur Agnesenschütte ohne zusätzliches Bibliothekspersonal betrieben werden. Die Stadtbibliothek am Münsterplatz 1 ist von diesem Umzug nicht direkt betroffen.

Die Liegenschaft des bisherigen Standortes der Bibliothek an der Schwesternergasse 1 würde im Baurecht vergeben werden. Bei einem Verbleib an diesem Standort würden in den nächsten Jahren hohe Instandsetzungskosten anfallen (unter anderem aufgrund feuerpolizeilicher Auflagen). Zudem müsste eine andere Lösung für den erhöhten Raumbedarf gefunden werden.

Liegenschaftenerhalt

Da für die Investitionskosten erst eine grobe Schätzung vorliegt, lassen sich auch die Kosten des Liegenschaftenerhalts nur näherungsweise abschätzen. Zum heutigen Zeitpunkt werden sie auf jährlich ca. 220'000 Franken geschätzt. Dabei handelt es sich um einen Durchschnittswert.

Vermietung

Gemäss Schätzungen des Amtes für Grundstückschätzungen des Kantons Schaffhausen lassen sich mit der Vermietung des 3. und 4. OG und der kleinräumigen Vermietung im EG und 1. OG sowie mit den Erträgen aus der Verpachtung des Gastronomiebetriebes insgesamt jährlich ca. 900'000 Franken erwirtschaften.

3.5 Mehrwert

Den Aufwendungen für die Nutzung des Kammgarn Westflügels steht dank einem ausgewogenen und attraktiven Nutzungsmix ein grosser volkswirtschaftlicher, städtebaulicher und kultureller Mehrwert für die Schaffhauser Bevölkerung entgegen.

Auf dem Kammgarnareal werden Arbeitsplätze und Räume für Kreativwirtschaft geschaffen, mit der Bibliothek, dem Museum zu Allerheiligen sowie mit der kulturellen und der gastronomischen Nutzung wird das Freizeit- und Kulturangebot der Stadt gestärkt. Das Projekt, das auch von der Sturzenegger Stiftung und der IWC AG unterstützt wird, soll das Kammgarnareal am Rhein spürbar aufwerten und die südliche Altstadt am Rhein beleben. Dazu beitragen wird auch eine neue Aufenthaltsqualität im besser zugänglichen Kammgarnhof, der dank dem Bau einer Tiefgarage neu gestaltet werden kann.

Die wirtschaftliche Nutzung des 3. und 4. OG wird es der Stadt Schaffhausen und der Wirtschaftsförderung ermöglichen, einheimischen und auswärtigen Unternehmen, welche die Nähe zur öffentlich-kulturellen Nutzung des Kammgarnareals suchen, attraktive Flächen an bester Lage anzubieten. Dadurch können der Wirtschaftsstandort Schaffhausen

gestärkt, Arbeitsplätze geschaffen und Innovation und Wertschöpfung generiert werden.

Die Nutzung der beiden obersten Geschosse durch eine Bildungseinrichtung wäre eine nicht minder attraktive Alternative. Der Standort Kammgarn ist dafür bestens geeignet dank seiner zentralen Lage und grosszügigen Räumlichkeiten. Auch könnte eine Bildungseinrichtung von der Nähe zur Bibliothek profitieren, mit der interessante Synergien geschaffen werden könnten, etwa bei der Nutzung von Arbeitsplätzen, Informatik-Infrastruktur und elektronischen Medien. Bildung, Kultur und Gastronomie würden sich unter einem Dach wiederfinden. Zudem würde das gesamte Kammgarnareal von einer Belebung durch Studierende oder Auszubildende, welche von den diversen Angeboten Gebrauch machen, profitieren.

Der Kauf des 2. OG durch die Sturzenegger Stiftung zugunsten des Museums zu Allerheiligen bietet eine einmalige Chance für den Kulturplatz Schaffhausen. Das Museum verzeichnet im Schnitt ca. 25'000 Besucherinnen und Besucher pro Jahr und verfügt über ein breites Angebot für die Bevölkerung sowie eine beachtliche Ausstrahlung über die Region hinaus. Mit einer attraktiven Naturabteilung spricht es Familien und Schulklassen an.

Insgesamt zeigt sich, dass das Kammgarnareal und mit ihm die südliche Altstadt durch den vorgeschlagenen Nutzungsmix eine erhebliche Attraktivierung erfahren. Der Stadtrat hat sich in seinen Legislaturschwerpunkten 2017 - 2020 zum Ziel gesetzt, die Stadt näher an den Rhein zu bringen. In diesen hält er auch fest, dass er sich zu einem vielfältigen Kulturangebot bekennt und dass die Altstadt ein lebendiges Zentrum für Einkaufen, Wohnen, Arbeiten, Tourismus und Kultur sein soll. Die Entwicklung des Kammgarnareals entspricht damit zentralen Stossrichtungen der städtischen Politik und deckt dabei wichtige Bedürfnisse der Stadt Schaffhausen ab.

3.6 *Alternative Nutzungskonzepte*

In der Planung zur Entwicklung des Kammgarnareals hat der Stadtrat auch alternative Konzepte zum oben beschriebenen Nutzungsmix geprüft.

3.6.1 *Baurechtsvergabe*

Grundsätzlich ist es denkbar, den Kammgarn Westflügel im Baurecht zu vergeben. Eine Baurechtsvergabe hätte den Verkauf des Gebäudes an einen Baurechtsnehmer zur Folge. Die Stadt bliebe Landeigentümerin. Ein von Grossstadtrat Markus Leu eingereichtes Postulat mit dem Titel «Kammgarn Westflügel: Im Baurecht schnell entwickeln!» verlangt die Prüfung einer Baurechtsvergabe. Der Stadtrat wird sich deshalb anlässlich der Behandlung des Postulates im Grossen Stadtrat auch zu dieser Option äussern.

3.6.2 *Verwaltungsnutzung*

Nachdem die Verhandlungen mit der Hochschule Schaffhausen über einen Verkauf von zwei Stockwerken des Kammgarn Westflügels ergebnislos verlaufen sind, hat der Stadtrat Alternativen geprüft. Dabei stand auch eine Nutzung durch die Verwaltung zur Diskussion.

Im Frühling 2017 hat der Stadtrat in einer Neubeurteilung der Standorte Kammgarn und Stadthausgeviert festgelegt, dass das Stadthausgeviert für die Prüfung einer Verwaltungsnutzung Priorität hat.. Der Stadtrat sieht im Westflügel der Kammgarn ein grösseres Potenzial, attraktive Räume für neue Nutzungen zur Verfügung zu stellen und damit einen volkswirtschaftlichen, städtebaulichen und kulturellen Mehrwert zu schaffen. Gestützt auf die vom Grossen Stadtrat am 24. Mai 2016 gefällten Entscheide soll die Verwaltung im Stadthausgeviert zusammengeführt werden. Damit kann an zentraler Lage mitten in der Altstadt eine kundenfreundliche Anlaufstelle für die meisten Angebote der städtischen Verwaltung geschaffen werden.

Derzeit befindet sich das Vorprojekt für den Zusammenzug der städtischen Verwaltung im Stadthausgeviert in der Ausarbeitungsphase. Die Vorlage für dieses Projekt soll noch im laufenden Jahr zuhanden des Grossen Stadtrates verabschiedet werden.

4. Kredit für Planungsgrundlagen

Für ergänzende Abklärungen für die Rahmenkreditvorlage zur Entwicklung des Kammgarnareals beantragt der Stadtrat einen Kredit von 300'000 Franken. Damit sollen wesentliche kostentreibende Faktoren überprüft und das Risiko von Kostenabweichungen bei der Gesamtinvestition, die in der Rahmenkreditvorlage beantragt wird, minimiert werden. Es wird jedoch kein Vorprojekt erarbeitet und die Bandbreite der Kostenschätzung wird bei der Rahmenkreditvorlage bei $\pm 25\%$ liegen. Mit diesem Vorgehen wird vermieden, dass vor der Volksabstimmung hohe Planungskosten anfallen. Damit verbunden ist eine geringere Kostengenauigkeit als bei Investitionskreditvorlagen, die auf einem Vorprojekt basieren.

Diese Abklärungen bzw. dieser Kredit sind unabhängig vom gewählten Nutzungskonzept – und auch unabhängig vom Entscheid für eine Grundsanierung durch die Stadt oder eine Abgabe des Kammgarnareals im Baurecht – nötig.

Mit dem beantragten Kredit werden die folgenden Leistungen finanziert, die für die Rahmenkreditvorlage notwendige Ergebnisse liefern: Gebäudeaufnahme als Grundlage für die weitere Planung, geologische Abklärungen zur Beurteilung des Baugrundes, Grundsatzabklärungen zur Haustechnik, Evaluation kostenrelevanter Massnahmen aufgrund der Bauphysik, Öffentlichkeitsarbeit, Erstellung eines Baubeschriebs und einer Kostenschätzung als Grundlage für die Rahmenkreditvorlage sowie Vorbereitung für die Durchführung der Planersubmission (Gebäude) und des Wettbewerbs (Kammgarnhof und Tiefgarage). Die Kosten für diese Leistungen belaufen sich auf 250'000 Franken. Im Verlauf der Arbeiten können zusätzliche Fragen entstehen, die für die Rahmenkreditvorlage zu klären und bisher nicht absehbar sind. Für allfällige nicht vorhersehbare Planungsarbeiten wird eine Reserve von 50'000 Franken beantragt, da die Nachtragskreditkompetenz des Stadtrats bereits ausgeschöpft ist. Diese Reserve muss vom Stadtrat freigegeben werden, bevor sie für entsprechende Planungsarbeiten eingesetzt werden kann.

Planungsarbeiten	Kosten [Fr.]
Gebäudeaufnahmen	50'000.-
Statische Analysen, Beurteilung des Baugrundes	55'000.-
Abklärungen Haustechnik, Bauphysik	28'000.-
Ermittlung Nutzungsanforderungen, Erstellung Baubeschrieb und Kostenschätzung	25'000.-
Vorbereitung Planersubmission (Gebäude) und Wettbewerb (Platz, Tiefgarage)	72'000.-
Erstellung Projektbeschrieb und Visualisierungen, Ausstellung zur Entwicklung des Kammgarnareals	20'000.-
Reserve für Unvorhergesehenes (vom Stadtrat freizugeben)	50'000.-
Total Kosten für Erarbeitung Planungsgrundlagen	300'000.-

Der beantragte Kredit fällt höher aus als die mit dem Novemberbrief⁷ beantragten Planungskosten. Dies ist dadurch bedingt, dass mit den oben beschriebenen Massnahmen die Kostenschätzungen für die Rahmenkreditvorlage auf eine Genauigkeit von $\pm 25\%$ konkretisiert werden können und der Prozess beschleunigt wird, etwa indem die Vorbereitung für die Durchführung der Planersubmission und des Wettbewerbes, welche ca. sechs Monate dauern, vorgezogen werden, sodass unmittelbar nach der Abstimmung mit der Planung begonnen werden kann.

Die oben aufgeführten Arbeiten sind auch bei der Variante Baurecht notwendig. Einzig die Vorbereitung der Planersubmission würde entfallen. Im Gegenzug wären für eine Ausschreibung der Liegenschaft im Baurecht die Rahmenbedingungen für die Baurechtsausschreibung zu erarbeiten (Gebäudewert, Verfahren, Dokumentation etc.). Der beantragte Kredit ist somit unabhängig von der noch ausstehenden Diskussion zur Variante Baurecht.

Der Planungskredit wird der Einfachheit halber nur auf der Finanzstelle 6200 (Verwaltungsvermögen) beantragt. Eine Aufteilung in Finanz- und Verwaltungsvermögen erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt, wenn der Nutzungsmix und damit auch die Aufteilung auf Finanz- und Verwaltungsvermögen präzise festgelegt sind.

⁷ Vorlage des Stadtrates vom 7. November 2017, «Nachträge zum Budget 2018 (Novemberbrief)»

5. Weiteres Vorgehen

Wenn der Grosse Stadtrat den Kredit von 300'000 Franken genehmigt, dauern die Abklärungen und Ergänzungen der Grobkostenschätzung ca. vier Monate. Danach bzw. soweit möglich parallel dazu wird der Stadtrat die Rahmenkreditvorlage zur Entwicklung des Kammgarnareals fertigstellen. Demnach sollte der Stadtrat – abhängig vom Zeitpunkt der Genehmigung des in der vorliegenden Vorlage beantragten Kredits – dem Grossen Stadtrat im ersten Quartal 2019 die Rahmenkreditvorlage vorlegen können.

Im Zusammenhang mit der Rahmenkreditvorlage wird auch über die Abschreibung des Postulats Martin Egger «Schluss mit staatlicher Finanzierung privater Hobbys und Prüfung nachhaltige Nutzung des Kammgarnareals» zu entscheiden sein.

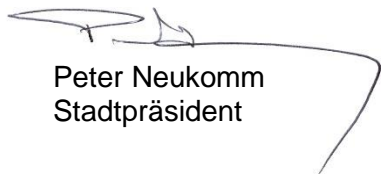
Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen stellt der Stadtrat folgende

Anträge:

1. Der Grosse Stadtrat nimmt Kenntnis von der Vorlage des Stadtrates vom 13. März 2018 betreffend «Entwicklung Kammgarnareal, Kredit für Planungsgrundlagen und Information zum Nutzungskonzept».
2. Der Grosse Stadtrat bewilligt einen Verpflichtungskredit in der Höhe von 300'000 Franken zu Lasten Konto 6200.318.600 (Planungskosten für die Umsetzung von Projekten) für Planungsgrundlagen im Hinblick auf die Rahmenkreditvorlage zur Entwicklung des Kammgarnareals.

Freundliche Grüsse

IM NAMEN DES STADTRATES



Peter Neukomm
Stadtpräsident



Christian Schneider
Stadtschreiber