

## STADTRAT

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

An den  
Grossen Stadtrat  
8200 Schaffhausen

Vorlage des Stadtrates vom 17. Dezember 2019

**Zukunft «Soziales Wohnen»:  
Abgabe der Teil-Grundstücke GB Nr. 3520 und GB Nr. 3643 im  
Baurecht sowie Gewährung eines einmaligen Investitionsbeitrags  
von 600'000 Franken an die Stiftung Summerwis**

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen die Vorlage zur Abgabe der Teil-Grundstücke «Summerwis» GB Nr. 3520 im Umfang von 3'835 m<sup>2</sup> sowie GB Nr. 3643 im Umfang von 1'311 m<sup>2</sup> im Baurecht und gleichzeitig die Gewährung eines einmaligen Investitionsbeitrags in Höhe von 600'000 Franken an die Stiftung Summerwis an die Kosten eines Ersatzbaus für das «Soziale Wohnen Geissberg».



## 1 Zusammenfassung

Die Stadt betreibt seit 30 Jahren an der Geissbergstrasse 89, einem ehemaligen Personalhaus des Kantonsspitals, eine Notunterkunft («Soziales Wohnen Geissberg») mit 54 bewilligten Plätzen und Räumen für ein Arbeitsprogramm für Sozialhilfe beziehende Personen.

Diese von den Spitälern Schaffhausen zu sehr günstigen Konditionen gemietete Liegenschaft muss dem Spitalneubau weichen. Aus diesem Grund soll ein Neubau in der «Summerwis» entstehen.

Sämtliche baulichen Aufgaben obliegen der Stiftung Summerwis, deren Gründung von der Stadt unterstützt wurde. Die Stiftung vermietet die Liegenschaft an die Stadt, welche das «Soziale Wohnen» weiterhin betreibt. Die Stadt gibt hierfür eine Parzelle im Baurecht ab.

Die neu gegründete Stiftung Summerwis erstellt und betreibt den Neubau. Die Gesamtkosten für einen solchen Zweckbau belaufen sich auf ca. 4 Mio. Franken ohne Erschliessungskosten. Durch Dritte werden ca. 3.4 Mio. Franken an Investitionsbeiträgen beigesteuert. Die Stadt beteiligt sich einmalig mit einem Investitionsbeitrag von 600'000 Franken.

Die wiederkehrenden Miet- und Nebenkosten werden aufgrund des hohen Drittfinanzierungsgrades ähnlich hoch wie die jetzt schon sehr günstigen Kosten für die im Moment genutzte Abbruchliegenschaft zu liegen kommen. Zudem erhält die Stadt von der Stiftung einen Baurechtszins von rund 18'000 Franken pro Jahr.

Eine Stiftung ist sowohl bei der Übernahme als auch im Aufbau von Angeboten und Kooperationen agil. Sie kann auch in anderen Themenfeldern des sozialen Wohnens und der Wohn- und Arbeits-Integration im Rahmen des Stiftungszwecks aktiv werden. Müsste die Stadt die heutigen Bewohnerinnen und Bewohner des «Sozialen Wohnens Geissbergs» in spezialisierten Einrichtungen unterbringen, würde dies wiederkehrende Kosten von mehreren hunderttausend Franken verursachen.

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Zusammenfassung</b> .....	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Ausgangslage</b> .....	<b>3</b>
2.1	Entstehungsgeschichte «Soziales Wohnen Geissberg» .....	3
2.2	Heutiger Standort .....	4
2.3	Neues Finanzierungskonzept .....	4
2.4	Bewohnerstruktur .....	4
2.5	Wohnen .....	4
2.6	Tagesstruktur und Beschäftigung .....	5
2.7	Alternative .....	5
<b>3</b>	<b>Strategie für Nachfolgelösung des «Soziale Wohnens»</b> .....	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Standort-Evaluation</b> .....	<b>6</b>
4.1	Standort-Anforderungen .....	6
4.2	Standortentscheid «Summerwis» .....	7
<b>5</b>	<b>Stiftung Summerwis</b> .....	<b>7</b>
5.1	Ziel und Zweck .....	7
5.2	Organisation .....	8
5.3	Zusammenarbeitsvereinbarung .....	8
<b>6</b>	<b>Bauprojekt der Stiftung</b> .....	<b>8</b>
6.1	Machbarkeitsstudie .....	8
6.2	Studienüberarbeitung und detaillierte Kostenrechnung .....	9
6.3	Baufinanzierung .....	9
<b>7</b>	<b>Baurechtsvergabe</b> .....	<b>9</b>
7.1	Parzellierung .....	10
7.2	Baurechtsnehmer .....	10
7.3	Baurechtskonditionen .....	10
<b>8</b>	<b>Zuständigkeiten</b> .....	<b>11</b>
<b>9</b>	<b>Finanzielle Auswirkungen</b> .....	<b>11</b>
<b>10</b>	<b>Würdigung</b> .....	<b>12</b>
	<b>Anträge:</b> .....	<b>12</b>

## 2 Ausgangslage

### 2.1 *Entstehungsgeschichte «Soziales Wohnen Geissberg»*

In den 70er-Jahren existierte in Schaffhausen eine laufend grösser werdende Drogenszene. Die Gemeinden waren rasch mit der Problematik überfordert. Fachleute aus Sozialarbeit und Medizin nahmen sich der Problematik an und gründeten 1981 den Verein für Jugendfragen, Prävention und Suchthilfe (VJPS). Dieser eröffnete im Dezember 1982 eine erste Anlauf- und Notschlafstelle im Kanton («Schärme»). Nach einer zweijährigen Versuchsphase wurde die kantonale Kreditvorlage für einen definitiven Betrieb von der Schaffhauser Bevölkerung mit grosser Mehrheit angenommen.

Am 8. November 1988 bewilligte der damalige Stadtrat die Einrichtung einer Wohngemeinschaft im Personalhaus des Kantonsspitals. Dies nachdem das Sozial- und Sicherheitsreferat für Einzelpersonen und zum Teil auch ganze Familien innert kürzester Zeit Wohnraum zur Verfügung stellen musste. Zur damaligen Zeit stand solcher kaum zur Verfügung; Neubauten waren zu teuer. Die Stadt hatte zwar zwei Notwohnungen, dort fehlte aber eine regelmässige Betreuung, was oft zu kritischen Situationen führte. Immer öfter mussten Hilfesuchende auch in Hotels untergebracht werden. Es zeigte sich, dass das Angebot nicht genügte und der Auftrag – Verhinderung von Obdachlosigkeit – fast nicht mehr zu erfüllen war. So kam das Angebot des Kantonsspitals gerade richtig: Dieses suchte eine alternative Nutzung für eines seiner Personalhäuser.

Das mit Stadtratsbeschluss vom 8. November 1988 bewilligte Konzept der neuen Wohngemeinschaft auf dem Geissberg sah vor, dass für den Betrieb ein Betreuerehepaar gesucht werden sollte, um den bekannten kritischen Situationen vor allem in der Nacht vorbeugen zu können. Der eigentliche Betrieb auf dem Geissberg konnte im Frühjahr 1989 gestartet werden. Rasch füllte sich das Haus mit durchschnittlich 25 bis 30 Personen. Analog dem «Schärme» gab es im «Sozialen Wohnen Geissberg» (SWG) eine Betreuung während der Nacht. Tagsüber standen die Zimmer den Bewohnenden zwar zur Verfügung, städtisches Personal war aber nicht vor Ort.

2005 kündigte die evangelisch-reformierte Kirche an, dass sie aufgrund ihrer finanziellen Lage die bisherige Unterstützung für den VJPS nicht mehr leisten könne. Dies hatte eine Analyse aller Angebote im Suchtmittelbereich zur Folge. Neben der Substitution, Beratung und Überlebenshilfe wurde darin auch das Thema Wohnen geklärt. Dies führte dazu, dass der «Schärme» mit dem SWG zusammengeführt und damit die Verantwortung dem Bereich Soziales der Stadt Schaffhausen übertragen wurde.

Durch diese Zusammenführung wurde es möglich, das SWG ausser am Wochenende in einem 24-Stunden-Betrieb zu führen. Mit dieser zeitlichen Ausdehnung war die Betreuung vor Ort viel besser gewährleistet. Dank den aus der Zusammenführung resultierenden Personalressourcen konnte sogar mit dem Aufbau einer Tagesstruktur für "gassennahe" Bewohnende begonnen werden. Dieses neue Angebot entsprach einem grossen Bedürfnis. Es zeigte sich, dass auch weitere Personen aus der Sozialhilfe dank diesem Angebot einer sinnstiftenden Beschäftigung

nachgehen konnten. Dies überzeugte auch die Hilfsgesellschaft Schaffhausen. Sie unterstützte das SWG mit einer Spende von 250'000 Franken für die Erweiterung der Beschäftigungsangebote. Aktuell können so bis zu 30 Personen unter kundiger Anleitung von drei Gruppenleitern beschäftigt werden.

## **2.2 Heutiger Standort**

Das SWG ist heute im ehemaligen Schwesternhaus an der Geissbergstrasse angesiedelt. Die Spitäler Schaffhausen planen am Standort Geissberg einen Neubau. Ursprünglich sollte der Bau im Jahr 2021 beginnen. Die Planung wurde jedoch seither mehrfach verschoben. Deshalb wurde der Mietvertrag mit dem SWG gekündigt und durch eine neue Vereinbarung mit einer gegenseitigen halbjährlichen Kündigungsfrist ersetzt. Ein Ersatz für das SWG ist deshalb dringend notwendig.

## **2.3 Neues Finanzierungskonzept**

Das SWG ist seit Jahren sehr gut belegt. Während im 2010 noch rund 12'000 Übernachtungen gezählt wurden, sind es nach einem Höchststand im Jahr 2016 mit 16'500 aktuell wiederum rund 11'000 Nächte. Es gibt immer mehr Bewohnende, für die das SWG eine längerfristige Lösung geworden ist. Bei einem Teil handelt es sich um Personen, die ausserhalb der Stadt angemeldet und für welche andere Gemeinden zuständig und zahlungspflichtig sind. Das Wohn- und Finanzierungskonzept wurde deshalb 2019 angepasst und eine Vollkostenabrechnung erstellt.

## **2.4 Bewohnerstruktur**

Im SWG wohnen Menschen mit unterschiedlichen Bedürfnissen und Problemstellungen. Dazu zählen Personen, die unregelmässig und kurzfristig eine Übernachtungsmöglichkeit benötigen. Sie verfügen über kein eigenes Zimmer und verlassen die Einrichtung tagsüber. Ein anderer Teil der Bewohnenden ist mit einer vorübergehenden Obdachlosigkeit konfrontiert. Sie verfügen über ein Zimmer sowie eine Tagesstruktur mit Beschäftigung. Sie erhalten zudem Beratung und Unterstützung bei der Suche nach einer eigenständigen Wohnform. Und schlussendlich sind im SWG auch Personen, die aufgrund ihrer Persönlichkeitsstruktur nicht in der Lage sind, selbstständig zu wohnen und welche eine sinnstiftende Tagesstruktur und soziale Begleitung benötigen.

## **2.5 Wohnen**

Die Strukturen im SWG reichen heute aus, alle von Wohnungsnot betroffenen Personen unterzubringen. Viele Bewohnende haben grössere Schulden, was das Mieten einer eigenen Wohnung erschwert. Das Sozial- und Sicherheitsreferat muss darum zunehmend selber als «Mieter» einspringen, um so den benötigten Wohnraum sicherstellen zu können. Diese Wohnungen, bzw. deren Bewohnende, werden durch das Personal des SWG bedarfsgerecht betreut. Es besteht ein Bedarf an ca. 40 Wohneinheiten.

## **2.6 Tagesstruktur und Beschäftigung**

Seit den 80er Jahren stellt die Stadt Schaffhausen Beschäftigungsmöglichkeiten für Randständige zur Verfügung. Zuerst in eigener Regie mit Programmen im Forst. Später delegierte sie diese Aufgabe an die Stiftung Impuls. In den letzten Jahren konzentriert sich die Stiftung vor allem auf Integrationsmöglichkeiten für den ersten Arbeitsmarkt. Diesem Anspruch genügen viele Bewohnende im SWG bzw. aus der Sozialhilfe nicht mehr. Doch gerade auch für diese Personengruppe ist eine sinnstiftende Beschäftigungsmöglichkeit wichtig. Die Personen können damit im Rahmen ihrer Möglichkeiten etwas für die Allgemeinheit leisten, erleben dadurch Wertschätzung und haben soziale Kontakte. Verbunden mit der Tagesstruktur fällt auch das teilweise problematische Verhalten tagsüber an den informellen Treffpunkten wie Bahnhof oder vor der Kantonalbank weg.

Nach der Neustrukturierung der Betreuungsangebote für Suchtmittelabhängige im Kanton Schaffhausen war darum klar, dass möglichst viele Bewohnende des SWG eine Beschäftigung erhalten sollten. In der Zwischenzeit wurde ein vielschichtiges Angebot aufgebaut. Dank Spenden von Stiftungen und Privaten verfügt das SWG heute über zwei Fahrzeuge. Mit diesen werden Aktivitäten der Jugendarbeit - wie zum Beispiel das Spielmobil - ermöglicht. Sie werden für Räumungen oder Entsorgungen für Sozialhilfeklienten und Menschen aus dem Asylbereich benutzt.

Zudem konnten auch diverse Werkstätten eingerichtet werden; so eine Schreinerei, eine Malerwerkstatt, eine Werkstatt für Metallbearbeitung, ein Nähatelier sowie diverse kleinere Räume für «Bastelarbeiten». Von Anfang an leisteten die Arbeitsgruppen auch Unterstützung in der Wohnumfeldverbesserung. Eine «Litteringgruppe» sorgt für Sauberkeit um diverse öffentliche Gebäude und Anlagen. Bei den Aufträgen wird sichergestellt, dass sie der Allgemeinheit bzw. den Bewohnerinnen und Bewohnern der Stadt zugutekommen.

## **2.7 Alternative**

Bei einem Wegfall einer eigenen Wohn- und Beschäftigungseinrichtung müsste ein grosser Teil der Personen in spezialisierte Einrichtung wie dem Wohnheim Schönhalde oder dem Wohnheim Sonnmatt platziert werden. Beide sind gut ausgelastet und kaum in der Lage, die notwendigen Kapazitäten bereit zu stellen. Zudem wäre mit sehr hohen zusätzlichen Ausgaben zu rechnen, kostet doch ein Platz in der Schönhalde rund 6'500 Franken pro Monat, in der Sonnmatt sind es 9'000 Franken pro Monat. Dies würde zu wiederkehrenden Kosten von mehreren hunderttausend Franken führen.

## **3 Strategie für Nachfolgelösung des «Sozialen Wohnens»**

Ausgehend vom weiterhin bestehenden Bedarf für ein Angebot für das «Soziale Wohnen» und der Notwendigkeit neue Räumlichkeiten dafür zu finden, hat sich der Stadtrat strategische Überlegungen zur Nachfolgelösung gemacht. Dabei wurden auch die Finanzierungsträger miteinbezogen, darunter finden sich neben anderen Gemeinden und dem Kanton auch Stiftungen.

Diese Überlegungen mündeten in folgendes Modell:

- Standort: Das «Soziale Wohnen» muss an einen anderen Standort umziehen. Als am besten geeigneter Standort erwies sich die städtische Parzelle in der «Summerwis» (Kap. 4). Auf dieser Parzelle soll ein Neubau entstehen.
- Organisatorisch: Um die Mitfinanzierung von Stiftungen sicherzustellen, wurde eine privatrechtliche Stiftung gegründet. Sie wird als Bauherrin und Investorin für die Liegenschaften auftreten und die Räumlichkeiten an die Stadt zur Fortführung des Angebotes vermieten (Kap. 5).
- Finanzierung: Das Bauprojekt der Stiftung wird von Dritten mit 3 Mio. Franken unterstützt. Der Kanton hat 400'000 Franken zugesichert. Mit dieser Vorlage wird dem Grossen Stadtrat beantragt, einen einmaligen Investitionsbeitrag in der Höhe von 600'000 Franken zu leisten (Kap. 6.3).
- Baurecht: Damit die Stiftung den Bau auf dem städtischen Grundstück erstellen kann, wird mit dieser Vorlage beantragt, ein Teilgrundstück an die Stiftung im Baurecht abzugeben (Kap. 7).
- Zusammenarbeitsvereinbarung: Zwischen der Stiftung Summerwis und der Stadt Schaffhausen besteht eine Zusammenarbeitsvereinbarung. Damit wird sichergestellt, dass nach Bauabschluss das «Soziale Wohnen» in die neue Liegenschaft umzieht. In der Vereinbarung wurden zudem die Konditionen für die Miethöhe festgelegt (Kap. 5.3).

## **4 Standort-Evaluation**

### **4.1 Standort-Anforderungen**

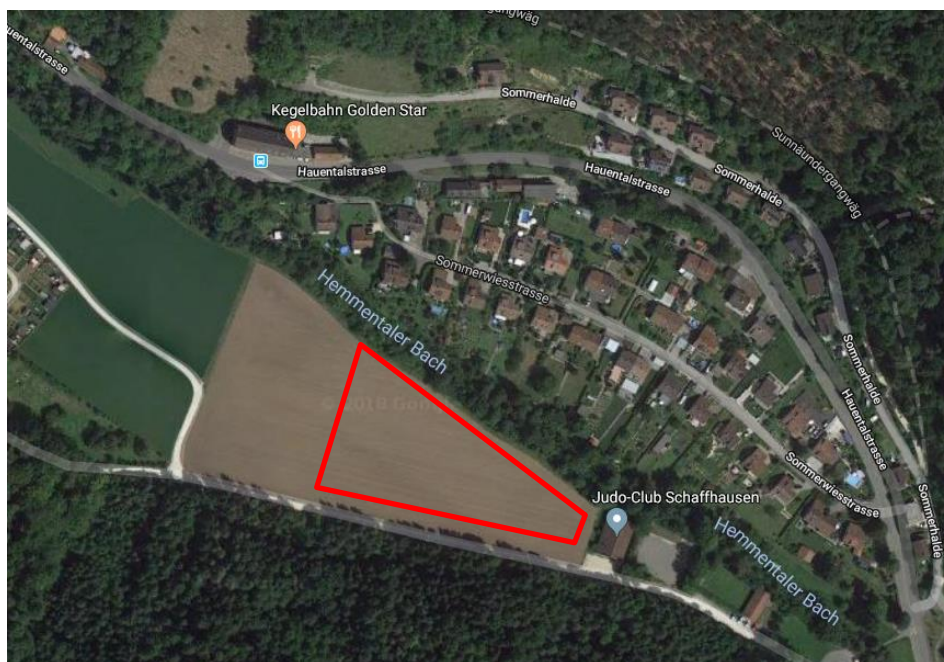
Eine stadtinterne Arbeitsgruppe, bestehend aus Mitarbeitenden aus dem Hochbau, der Stadtplanung, der Abteilung Immobilien und dem Sozial- und Sicherheitsreferat, erarbeitete die notwendigen Grundlagen für eine Analyse und Bewertung mehrerer Standorte. Folgende Faktoren wurden analysiert und dienten der Arbeitsgruppe zur Beurteilung:

- Zone
- Eigentum: Stadtbesitz oder Mietobjekt
- Nutzungen (Wohnen, Beschäftigung) sowie Aussenflächen
- Lagekriterien
  - Zeitliche Verfügbarkeit
  - Lage (Erreichbarkeit)
  - Kosten (Investitionen und Betrieb)
  - Nutzungsdauer (Umbau, Neubau oder Provisorium)
  - Entwicklungsmöglichkeit
  - Standortempfindlichkeit
  - Umsetzung Nutzungsbedarf
  - Zonenkonformität
- Risiken und Chancen

## 4.2 Standortentscheid «Summerwis»

Die Analyse ergab, dass das Areal «Summerwis» am besten geeignet ist. Das Grundstück liegt in der ZöBAG, ist zeitlich verfügbar, gut erreichbar und geeignet, alle bisherigen Aktivitäten optimal in sich zu vereinen.

Abbildung 1: Standort «Summerwis»



(Quelle: Google Earth)

## 5 Stiftung Summerwis

Als Trägerin des Bauprojektes und Vermieterin der Räumlichkeiten wurde die privatrechtliche Stiftung Summerwis gegründet.

### 5.1 Ziel und Zweck

Eine Stiftung ist eine Einrichtung, welche einen festgelegten Zweck mit dem Vermögen einer Stifterin oder eines Stifters verfolgt. Das Vermögen soll normalerweise auf Dauer erhalten werden. In der Schweiz sind es drei Charakteristika, durch die eine Stiftung bestimmt wird: (1) Die Widmung, (2) eines bestimmten Vermögens, (3) zu einem besonderen Zweck (Art. 80 ZGB).

Der Stadtrat hat die Stiftungsgründung mit 50'000 Franken unterstützt. Die Statuten sehen folgenden Zweck vor:

#### Art. 1.2.1

Die Stiftung Summerwis verfolgt unwiderruflich den Zweck, Personen aus Kanton und Region Schaffhausen, einschliesslich Stein am Rhein, zu unterstützen, die aus sozialen Gründen auf besondere Betreuung und Unterstützung angewiesen sind. Sie erstellt oder beschafft insbesondere geeignete Gebäude für Wohn-, Be-



treuungs- und Arbeitsmöglichkeiten für diese Personen und kann andere zweckdienliche Einrichtungen schaffen. Der Betrieb der Einrichtungen kann in Eigenregie durch die Stiftung erfolgen oder vertraglich einer geeigneten Trägerinstitution übertragen werden, die aufgrund der Verfolgung gemeinnütziger oder öffentlicher Zwecke steuerbefreit ist.

#### **Art. 1.2.2**

Die Stiftung ist im Rahmen ihrer Zweckbestimmung vor allem im Kanton Schaffhausen tätig. Sie arbeitet mit Institutionen mit gleichgerichteten Zielen zusammen.

#### **Art. 1.2.3**

Die Stiftung arbeitet gemeinnützig und erstrebt keinen Gewinn.

## **5.2 Organisation**

Die Organisation ist sehr schlank gehalten. Die Stiftung wurde von drei Fachleuten (Christian Schneider, Volker Mohr, Martin Amman) gegründet, welche aktuell auch den dreiköpfigen Stiftungsrat bilden, der die Geschäfte führt. Diese bestehen im Moment aus allen Vorkehrungen, welche zur Errichtung des neuen Gebäudes und dessen Vermietung an die Stadt notwendig sind. Vertreten sind Fachpersonen aus den Bereichen Bau, Recht und Verwaltung.

Zum einmaligen Beitrag der Stadt zur Stiftungsgründung (50'000 Franken), kommen 100'000 Franken von privater Seite (Windler-Stiftung). Die Eigenmittel der Stiftung werden für den Bau später durch den Baubeitrag der Windler-Stiftung und den beantragten Baubeitrag der Stadt ergänzt (vgl. Ziff. 6.3).

Sollte die Stiftung zu einem späteren Zeitpunkt auch operative Tätigkeiten wie z.B. den Betrieb des SWG übernehmen, kann das Gremium noch um Fachpersonen aus dem Sozialwesen und der Betriebswirtschaft ergänzt werden. Die Organisation ist nach den sich dann ergebenden Erfordernissen aufzubauen bzw. anzupassen.

## **5.3 Zusammenarbeitsvereinbarung**

Zwischen der Stadt Schaffhausen und der Stiftung Summerwis besteht eine Zusammenarbeitsvereinbarung. Mit dieser wird sichergestellt, dass das «Soziale Wohnen» in das neue Gebäude umzieht. Zudem wurden die Miethöhe und die Details der Vermietung festgelegt.

## **6 Bauprojekt der Stiftung**

### **6.1 Machbarkeitsstudie**

Aufgrund der vorangegangenen Überlegungen wurde der Raumbedarf ermittelt und im Dezember 2017 eine Machbarkeitsstudie für einen Leichtholzbau in Auftrag gegeben. Es resultiert eine Kostenschätzung in der Höhe von 3.44 Mio. Franken (+/- 20 %). Hinzu kamen Umgebungsarbeiten und Erschliessungskosten in Höhe von etwa 250'000 Franken.

## 6.2 Studienüberarbeitung und detailliertere Kostenrechnung

Unter Einbezug der Vorgaben für barrierefreies Bauen, einer sinnvollen Raumverteilung in Bezug auf die Werkstätten sowie einer umgebungsgerechten optischen Gestaltung des Baus wurde die Studie Anfang 2019 überarbeitet und eine detaillierte Kostenrechnung erstellt. Es ist mit Kosten in Höhe von rund 4 Mio. Franken inkl. Umgebungsarbeiten zu rechnen. Hinzu kommen die Erschliessungskosten in der Höhe von etwa 100'000 Franken sowie die Kosten für eine Brandmeldeanlage. Der Bauauftrag soll mit einem verbindlichen Kostendach vergeben werden.

## 6.3 Baufinanzierung

Die vorgesehene Finanzierung besteht aus drei verschiedenen Elementen, welche zusammen eine solide Basis mit der notwendigen Flexibilität garantieren.

Tabelle 1: Finanzierungsplan

Private Finanzierung	Baubeiträge öffentliche Hand	Kapitalmarkt
<u>Baubeitrag der Windler-Stiftung</u> Mit Schreiben vom 15. April 2018 hat die Jakob-und-Emma-Windler Stiftung einen Beitrag in der Höhe von 3 Mio. Franken zugesichert	<u>Baubeitrag des Kantons</u> Der Kanton unterstützt bauliche Vorhaben von sozialen Institutionen mit einmaligen Beiträgen. Ein entsprechendes Gesuch an den Kanton wird bei Vorliegen einer Baubewilligung eingereicht. Es ist mit einer Kostenbeteiligung in der Höhe von 400'000 Franken zu rechnen. <u>Baubeitrag der Stadt</u> Mit dieser Vorlage wird ein einmaliger Investitionsbeitrag der Stadt in der Höhe von 600'000 Franken beantragt.	<u>Bankkredit</u> Max. 500'000 Franken als rückzahlbares Bankdarlehen für die Finanzierung der aufgrund der Finanzplanung noch ungedeckten bzw. unbekanntem Kosten.

## 7 Baurechtsvergabe

Die für die Überbauung vorgesehenen Teil-Grundstücke (GB 3520 und GB 3643) liegen im Bereich der Hauentalstrasse Richtung Hemmental (Flurnamen «Summerwis»), befinden sich im Eigentum der Stadt Schaffhausen und gehören zur Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBAG).

Da das bauliche Vorhaben im öffentlichen Interesse liegt und im Auftrag von Stadt und Kanton verwirklicht wird, ist die Zonenkonformität gewährleistet.

Damit die Stiftung die Überbauung realisieren kann, wird mit dieser Vorlage dem Grossen Stadtrat beantragt, eine Teilfläche von gesamthaft 5'146 m<sup>2</sup> im Baurecht an die Stiftung abzugeben.

### 7.1 **Parzellierung**

Das Grundstück liegt im Bereich der Hauentalstrasse Richtung Hemmental auf der Höhe der neuen Überbauung Wirbelwies am Waldrand. Gegenüber und durch den Hemmentaler Bach getrennt, an der Sommerwiesstrasse, befindet sich eine Einfamilienhaus-Siedlung. Die Buswendeschleife Wirbelwies ist 100 m entfernt.

**Abbildung 3: Parzellierung auf Teil-Grundstücken von GB 3520 und GB 3643**



### 7.2 **Baurechtsnehmer**

Als Baurechtsnehmer tritt die Stiftung Summerwis, Zweigstrasse 4, 8200 Schaffhausen, auf.

### 7.3 **Baurechtskonditionen**

Die Baurechtskonditionen richten sich nach den Richtlinien zur Vergabe von Grundstücken der Stadt Schaffhausen und werden mit folgenden individuellen Eckwerten ausgestellt:

- Landwert zu Beginn des Baurechts: 1'183'580 Franken (gemäss Schätzung AGS)
- Heimfall-Quote: 0%
- Risiko-Zuschlag: 0.5%
- Baurechtsdauer: 60 Jahre
- Rabatt auf Baurechtszins, solange die Stiftung städtische und kantonale Aufgaben im Sozialbereich übernimmt: 25%

Mit der neuen Heimfallregelung ist die Stadt gegen das Risiko eines frühzeitigen Heimfalls abgesichert (Heimfall-Quote: 0%).

## **8 Zuständigkeiten**

Es gelten folgende Zuständigkeiten:

1. Baurechtsvergabe: Über Baurechtsvergaben von Grundstücken mit einem Landwert über 1 Mio. Franken zu Sonderkonditionen entscheidet der Grosse Stadtrat abschliessend (Art. 27 lit. d in Verbindung mit Art. 44 lit. I Stadtverfassung).
2. Einmaliger Baubeitrag: Über neue, einmalige Ausgaben zwischen 100'000 Franken bis 700'000 Franken entscheidet der Grosse Stadtrat abschliessend (Art. 27 Abs. 1 lit. a Stadtverfassung).

Mit dem Umzug wird die Stadt neu Mieterin des Neubaus in der «Summerwis». Die Mietkosten werden sich im Rahmen der bisherigen Miete bewegen. Entsprechend sind mit dem Umzug keine wesentlichen Mehrkosten verbunden, welche über dem Schwellenwert für eine Volksabstimmung liegen (100'000 Franken/Jahr), und der entsprechende Kredit kann ohne Referendum im Rahmen des ordentlichen Budgets beantragt werden.

## **9 Finanzielle Auswirkungen**

Die Vorlage führt zu folgenden Auswirkungen auf den städtischen Haushalt:

- Der durch die Stadt wiederkehrend zu bezahlende Mietzins inkl. Nebenkosten wird durch die vorgeschlagene Lösung im Vergleich zum bisherigen Mietaufwand im Geissberg in etwa stabil bleiben.
- Durch die Abgabe des Grundstücks an der «Summerwis» erhält die Stadt einen jährlichen Baurechtszins in der Höhe von 17'750 Franken (beim aktuellen Referenzzinssatz von 1.5%).
- Der einmalige Investitionsbeitrag von 600'000 Franken ist im Finanzplan vorgesehen.
- Das Engagement der Stiftung Summerwis und ihrer Träger ermöglicht der Stadt Schaffhausen das notwendige Angebot des sozialen Wohnens weiterhin mit angemessenem Mitteleinsatz zu erfüllen.
- Zu diesem Zweck muss das Teilgrundstück GB-Nr. 3643 von 1'311 m<sup>2</sup> aus dem Verwaltungsvermögen ins Finanzvermögen umgewidmet werden zum Wert gem. AGS-Schätzung 230 Franken pro m<sup>2</sup>.

## 10 Würdigung

Aufgrund der zeitlichen Ausgangslage benötigt das SWG einen neuen Standort. Der Standort «Summerwis» liegt in der ZöBAG, ist zeitlich verfügbar und gut erreichbar. Die Standort-Analyse hat zudem gezeigt, dass mit dem Neubau der Bedarf baulich optimal erfüllt werden kann.

Bei einem Wegfall einer eigenen Wohn- und Beschäftigungseinrichtung müsste ein grosser Teil der Personen in spezialisierte Einrichtung wie dem Wohnheim Schönhalde oder dem Wohnheim Sonnmatt platziert werden. Dies würde zu wiederkehrenden Kosten von mehreren hunderttausend Franken führen. Ein Neubau ist aus organisatorischer wie auch finanzieller Sicht die beste Variante.

Die Trägerschaft der Stiftung entlastet den städtischen Haushalt in der Erfolgsrechnung wiederkehrend wie auch bei den Investitionen. Durch Dritte werden ca. 3.4 Mio. Franken an Investitionskosten generiert. Die Stadt beteiligt sich einmalig mit einem Investitionsbeitrag von 600'000 Franken. Zudem erhält die Stadt einen jährlichen Baurechtszins von ca. 17'750 Franken.

Eine Stiftung ist sowohl bei der Übernahme als auch im Aufbau von Angeboten und Kooperationen agil. Sie kann auch in anderen Themenfeldern des sozialen Wohnens und der Wohn- und Arbeits-Integration im Rahmen des Stiftungszwecks aktiv werden. Eine Entscheidung über die organisatorische Zukunft des SWG wird zu einem späteren Zeitpunkt und im Wissen über mögliche weitere Kooperationen gefällt.

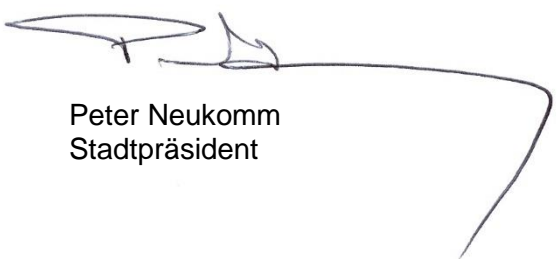
Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen stellt Ihnen der Stadtrat folgende

### Anträge:

1. Der Grosse Stadtrat nimmt Kenntnis von der Vorlage des Stadtrates betreffend «Zukunft Soziales Wohnen» vom 17. Dezember 2019.
2. Der Grosse Stadtrat stimmt der Vergabe des Baurechts auf GB Nr. 3520 (Teilgrundstück 3'835 m<sup>2</sup>) und GB-Nr. 3643 (Teilgrundstück 1'311 m<sup>2</sup>) an die Stiftung Summerwis mit Sitz in Schaffhausen zu den in der Vorlage genannten Bedingungen zu.
3. Der Grosse Stadtrat stimmt der Leistung eines einmaligen Investitionsbeitrags in Höhe von 600'000 Franken (INV00109) an die Stiftung Summerwis zu. Der Investitionsbeitrag der Stadt erfolgt zweckgebunden an die Erstellungskosten der neuen Einrichtung zur Sicherung von Notunterkünften, Betreuung, Beschäftigung und Förderung für hilfeschuchende Personen.

Freundliche Grüsse

IM NAMEN DES STADTRATES



Peter Neukomm  
Stadtpräsident



Marijo Caleta  
Stadtschreiber i.V.