

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](http://www.stadt-schaffhausen.ch)

Vorlage des Stadtrats vom 8. September 2020

### **Kinderkrippe im Werk I der Stahlgiesserei und Baurechtsabgabe der Liegenschaft Ringkengässchen**

Sehr geehrte Frau Präsidentin  
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen eine Vorlage zur Einrichtung einer Kinderkrippe in der Stahlgiesserei und gleichzeitig zur Vergabe der Liegenschaft Ringkengässchen im Baurecht.



## 1 Zusammenfassung

Die Stadt betreibt am Ringkengässchen in der Schaffhauser Altstadt die Kinderkrippe Lebensraum mit 40 Ganztagesplätzen. Die Liegenschaft ist stark sanierungsbedürftig (Sanierungsbedarf ca. 1.5 Mio. Franken) und entspricht aufgrund der Raumaufteilung und den verschiedenen Niveaus nicht den heutigen Anforderungen an eine moderne Kinderkrippe. Nur 14 % der betreuten Kinder stammen aus der Altstadt.

Im Mühlental bei der ehemaligen Stahlgießerei entsteht ein neues Wohn- und Arbeitsquartier mit über 440 Wohnungen. Der Bedarf für die Kinderbetreuung ist ausgewiesen.

Die Stadt hat mit der privaten Eigentümerin des Projektes Stahlgießerei, der Klaiber Immobilien AG, Gespräche betreffend Umzug der Krippe in die Stahlgießerei aufgenommen. Diese hat der Stadt ein attraktives Mietangebot unterbreitet. Auf 620 m<sup>2</sup> plus Aussenbereich im Stadtgarten kann die Stadt eine modern eingerichtete Kinderkrippe betreiben. Die Mietkosten betragen 108'500 Franken/Jahr inklusive Heiz- und Nebenkosten. Die Stadt beteiligt sich am Innenausbau mit 600'000 Franken. Die Eckwerte der Zusammenarbeit wurden in einer Absichtserklärung festgehalten. Die Aufnahme des Betriebes ist im Sommer 2022 vorgesehen.

Im Gegenzug kann die Stadt die freiwerdende Liegenschaft Ringkengässchen für eine geeignetere Entwicklung im Baurecht abgeben.

Mit dem Umzug der Kinderkrippe gewinnt das neue Quartier Stahlgießerei und gleichermassen der Wohnstandort Schaffhausen an Attraktivität für junge Familien. Die Krippe erhält verkehrstechnisch optimal erschlossene, moderne und effizient nutzbare Räumlichkeiten.

Gleichzeitig wird die Liegenschaft Ringkengässchen ohne Investitionsbedarf für die Stadt durch einen Baurechtsnehmer für eine neue, geeignetere Nutzung entwickelt.

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Zusammenfassung</b> .....	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Ausgangslage</b> .....	<b>4</b>
2.1	Entwicklung eines neuen Stadtquartiers in der Stahlgießerei .....	4
2.2	Situation bisherige Kinderkrippe Lebensraum im Ringkengässchen .....	5
2.2.1	Heutige Kinderkrippe .....	5
2.2.2	Sanierungsbedarf Liegenschaft .....	6
2.2.3	Verworfenes Überbauungsprojekt .....	6
2.2.4	Grundstück .....	6
<b>3</b>	<b>Kinderkrippe in der Stahlgießerei</b> .....	<b>7</b>
3.1	Projekt Kinderkrippe in Stahlgießerei .....	7
3.2	Mietkonditionen, Innenausbau .....	9
3.2.1	Mietkosten .....	9
3.2.2	Mietdauer.....	9
3.2.3	Innenausbau .....	9
<b>4</b>	<b>Baurechtsabgabe Liegenschaft Ringkengässchen</b> .....	<b>10</b>
4.1	Baurechtsbedingungen.....	10
4.2	Vergabeverfahren .....	10
<b>5</b>	<b>Zeitplan</b> .....	<b>11</b>
<b>6</b>	<b>Zuständigkeiten</b> .....	<b>11</b>
<b>7</b>	<b>Würdigung</b> .....	<b>12</b>
	<b>Anträge</b> .....	<b>13</b>

## 2 Ausgangslage

### 2.1 *Entwicklung eines neuen Stadtquartiers in der Stahlgießerei*

In der ehemaligen Stahlgießerei im Mühlental entwickelt sich ein neues Stadtquartier mit über 440 Wohnungen, Läden, einem Restaurant, zwei Schulen, einer Kinderarztpraxis und Büro- sowie Gewerberäumlichkeiten.

**Abbildung 1: Visualisierung Stahlgießerei (Quelle: stahlgießerei.ch)**



In diesem neuen Stadtquartier, in welchem auch der Zuzug von jungen Familien erwartet wird, besteht eine Nachfrage nach einer Kinderbetreuung.

Die Stahlgießerei ist verkehrstechnisch gut erschlossen. Die Zufahrten mit dem Auto und dem öffentlichen Verkehr sind gewährleistet. Aber auch zu Fuss ist die Stahlgießerei von der Altstadt her in wenigen Minuten erreichbar.

## **2.2 Situation bisherige Kinderkrippe Lebensraum im Ringkengässchen**

### **2.2.1 Heutige Kinderkrippe**

Die städtische Liegenschaft am Ringkengässchen wird seit 1950 als Kinderkrippe genutzt und bietet heute 40 Ganztagesplätze für Kinder ab vier Monaten bis zum Schuleintritt.

Die Kinderkrippe ist von Montag bis Freitag von 07:00 bis 18:00 Uhr geöffnet. Sie bleibt während den Betriebsferien drei Wochen in den Sommerferien, eine in den Herbstferien und zwischen Weihnachten und Neujahr geschlossen.

Aufgenommen werden Kinder, die ihren Wohnsitz in Schaffhausen haben. Der Elternbeitrag wird nach dem Einkommen und nach der Anzahl Tage verrechnet, die das Kind die Kinderkrippe besucht. Im Juli 2020 betrug die Auslastung der Betreuungsplätze 97 %.

Aktuell werden die Plätze von 50 Kindern genutzt. Davon wohnen sieben Kinder in der Altstadt, die anderen in den übrigen Quartieren der Stadt. Diese Kleinkinder und Babys werden von elf pädagogischen Fachpersonen, zehn Lernenden und mit der Unterstützung durch die Betriebsleiterin, die Fachfrau Verpflegung und eine hauswirtschaftliche Mitarbeiterin betreut. Die Gruppenräume der Kinder sind auf vier Stockwerke verteilt. Sie bieten ihnen zahlreiche kreative Spielmöglichkeiten aber auch die Möglichkeit sich mit einem Buch zurückzuziehen oder einer anderen ruhigen Tätigkeit nachzugehen. Das freistehende Haus ist von einem geschützten und ruhigen Garten mit verschiedensten anregenden Spielmöglichkeiten umgeben.

Die Kinder und Fachpersonen werden aus der hausinternen Küche im Souterrain mit frischen, ausgewogenen und altersgerechten Mahlzeiten verpflegt. Die Kinder essen in allen Stockwerken in kleinen Tischgemeinschaften unter Anleitung der Betreuungspersonen.

Die vielen Steintreppen im Haus sind vor allem für die jüngeren Kinder beim selbständigen Wechseln von einer Tätigkeit zur nächsten, zum gemeinsamen Essen, in die Küche oder in den Garten ein Nachteil. Die einzelnen Kinder müssen aus Sicherheitsgründen oft von einer Betreuungsperson auf der Treppe begleitet werden. Auch ist es in einem vierstöckigen Haus für die Betreuungspersonen schwierig, die Übersicht über die sich frei bewegenden Kinder zu behalten. Ebenfalls ein Nachteil ist der fensterlose Bewegungsraum im Souterrain welcher zu feucht ist und auch zu Schimmel neigt. Der Weg der Mahlzeiten und des Geschirrs aus dem Keller bis in den 3. Stock ist zu weit und zu umständlich.

Da es keine Parkplätze vor der Kinderkrippe gibt, müssen die abgebenden Eltern ihr Auto kurzzeitig auf dem Trottoir der Frauengasse abstellen und dort ihr Kleinkind ausladen und zu Fuss in die Kinderkrippe gehen. Diese Bring- und Holsituation ist aus Sicherheitsgründen äusserst anspruchsvoll. Des Weiteren fehlt für die Mitarbeitenden ein Pausenraum oder eine ruhige Möglichkeit für Lernende einen Auftrag vorzubereiten.

### 2.2.2 Sanierungsbedarf Liegenschaft

Die Liegenschaft Ringkengässchen erweist sich als stark sanierungsbedürftig. Das Gebäude stammt aus dem Jahr 1949 und verfügt über die gleiche Grundstruktur. Eine energetische Sanierung und die Sanierung der Haustechnik sind dringend notwendig. Gemäss ersten Schätzungen ist die Sanierung bis auf den Rohbau nötig und wird dadurch ca. 1.5 Mio. Franken kosten.

### 2.2.3 Verworfenes Überbauungsprojekt

Im Jahr 2015 bestand die Absicht, die Parzelle zusammen mit den angrenzenden Liegenschaften durch einen Dritten gesamtheitlich entwickeln zu lassen. Die Stadt hätte im Neubau ein Stockwerkeigentum für die Kinderkrippe erworben. Seitens Anwohnerschaft wurde dieses Projekt bekämpft.

Zwischenzeitlich hat die Eigentümerschaft des Projektes gewechselt und die Rahmenbedingungen haben sich verändert. Der neue Eigentümer der umliegenden Nachbargrundstücke verfolgt neu ein Entwicklungsprojekt ohne Miteinbezug der städtischen Liegenschaft mit der Kinderkrippe.

### 2.2.4 Grundstück

Das Grundstück mit der GB Nr. 626 umfasst 983 m<sup>2</sup> und beinhaltet neben dem Gebäude auch einen grossen Grüngürtelanteil.

Abbildung 2: Situation GB Nr. 626 (Quelle: gis.sh.ch)





Hinzu kommt eine Spielfläche im Stadtgarten. Diese Fläche ist teilweise überdacht und wird mit einer Umzäunung versehen. Die übrige Fläche des Stadtgartens kann mitbenutzt werden.

Mit dem Kitaprojekt in der Stahlgiesserei werden die Betriebsabläufe der Kinderkrippe Lebensraum optimiert.

Die heutige Kinderkrippe «Lebensraum im Ringkengässchen» ist auf vier Geschossen organisiert, die Küche befindet sich im Souterrain, welcher feucht ist, die vielen Steintreppen, aber auch die gefährliche Hol- und Bringsituation und die fehlenden Personalräume wirken sich nachteilig auf den laufenden Betrieb aus. In der Stahlgiesserei befinden sich hingegen alle Räume der neuen Kindertagesstätte auf nur einem Geschoss, was den Betrieb und die Abläufe für die Kinder sowie die Betreuenden enorm vereinfacht. Die Räumlichkeiten können den heutigen Bedürfnissen und Anforderungen einer modernen Kindertagesstätte gerecht werden.

Die Kinderkrippe in der Stahlgiesserei ist aus der ganzen Stadt gut erreichbar. Die Hol- und Bringsituation würde sich massiv verbessern, da sich direkt vor dem Gebäude eine Bushaltestelle befindet. Auch zu Fuss und mit dem öffentlichen Verkehr ist der Standort vom Bahnhof in nützlicher Frist erreichbar. Es sind zudem genügend Parkplätze in der unmittelbaren Umgebung vorhanden.

Mit dem bestehenden Fachpersonal können weiterhin 40 Kinder pro Tag betreut werden.

Aus pädagogischer Sicht ist die Kinderkrippe Lebensraum in der Stahlgiesserei eine echte Alternative zum jetzigen Standort.

### 3.2 Mietkonditionen, Innenausbau

In einer Absichtserklärung wurden folgende Parameter vereinbart.

#### 3.2.1 Mietkosten

Der Mietzins und die Heiz- und Nebenkosten wurden wie folgt festgelegt:

**Tabelle 4: Vereinbarter Mietzins und Heiz-/Nebenkosten**

Position	Ansatz [Fr./m <sup>2</sup> und Jahr]	Kosten [Fr./Jahr]
Miete 620 m <sup>2</sup>	150.-	93'000
Heiz-und Nebenkosten 620 m <sup>2</sup>	25.-	15'500
Total Miete inkl. Heiz- und Nebenkosten		108'500

Die Spielfläche im Stadtgarten ist in der Miete obiger Flächen inbegriffen. Die Vermieterin sorgt für eine entsprechende Umzäunung. Die übrige Fläche des Stadtgartens kann mitbenutzt werden.

#### 3.2.2 Mietdauer

Die Mietdauer beträgt 15 Jahre, mit einer Option auf zweimalige Verlängerung um jeweils fünf Jahre durch die Stadt.

#### 3.2.3 Innenausbau

Die Vermieterin wird die Mietflächen der Stadt ausgebaut zur Verfügung stellen. Das bedeutet, dass sie den Grund- und Innenausbau gemäss dem Baubeschrieb zur Verfügung stellt. Dazu gehören die Gebäudestruktur, die allgemeinen Räume (Treppenhäuser, Eingänge), Heizungen, Nasszellen, Küche, Raumlüftungen und Böden. Die Stadt beteiligt sich an den Kosten für den Mieterausbau mit 600'000 Franken.

Die Stadt mietet ein fertig erstelltes Mietobjekt inkl. Innenausbau.

Die nicht fix installierte Möblierung ist Sache der Stadt. Diese wird aus der bestehenden Kinderkrippe im Ringkengässchen übernommen.

## 4 Baurechtsabgabe Liegenschaft Ringkengässchen

Die sanierungsbedürftige Liegenschaft Ringkengässchen soll nach dem Umzug der Kinderkrippe an einen Baurechtsnehmer zwecks Entwicklung abgegeben werden.

### 4.1 Baurechtsbedingungen

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

- Landwert zu Beginn des Baurechtes: 1'450'000 Franken (gemäss Schätzung AGS)
- Heimfall-Quote: 80 %
- Risikozuschlag: 0.75 %
- Baurechtsdauer: 100 Jahre
- Verkaufspreis des Gebäudes, Substanzwert: 935'000 Franken (gemäss Schätzung AGS)

Im Übrigen gelten die allgemeinen Baurechts-Bedingungen der Stadt Schaffhausen vom 2. Juni 2020.

Die Entwicklung der Baurechtsliegenschaft ist mit dem in der Nachbarschaft geplanten Projekt abzustimmen.

Für die Baurechtsvergabe wird das Grundstück und die Liegenschaft in das Finanzvermögen umgewidmet, was einen erfolgswirksamen Buchgewinn von 2.385 Mio. Franken zur Folge hat.

### 4.2 Vergabeverfahren

Die Baurechtsliegenschaft soll in einem einfach gehaltenen, offenen Ausschreibungsverfahren vergeben werden. Es soll derjenige Bewerber den Zuschlag erhalten, welcher die bestmögliche Entwicklung der Parzelle gewährleisten kann.

Tabelle 5: Zuschlagskriterien bei der Baurechtsvergabe

Ref.	Gewichtung	Kriterium
1	60 %	<b>Qualität des Sanierungs- und Nutzungskonzeptes</b> <ul style="list-style-type: none"><li>– gestalterische und bauliche Aufwertung von Gebäude und Umgebung, Einpassung in Umgebung</li><li>– Ökologie</li><li>– Zeitplan der baulichen Aufwertung</li><li>– Quartiergerechte Nutzung</li></ul>
2	25 %	<b>Finanzierungskonzept, Finanzkraft des Baurechtsnehmers</b> (über den Finanzierungsnachweis hinaus)
3	15 %	<b>Erfahrung und Organisation der Bauträgerschaft / Schlüsselperson, Referenzprojekte</b>

Der abschliessende Zuschlag und die Baurechtsvergabe erfolgt durch den Stadtrat, nachdem der Grosse Stadtrat mit dieser Vorlage die Kompetenz dazu dem Stadtrat delegiert hat.

## 5 Zeitplan

Es ist folgendes Projektvorgehen vorgesehen:

- spätestens Herbst 2021: Mietvertragsunterzeichnung
- bis Sommer 2022: Innenausbau
- Sommer 2022: Bezug
- Frühling 2021: Baurechtsausschreibung
- Herbst 2021: Zuschlag, Unterzeichnung Baurechtsvertrag
- Herbst 2022: Eigentumsübertragung

## 6 Zuständigkeiten

Es gelten folgende Zuständigkeiten:

1. Die Bewilligung von neuen, jährlich wiederkehrenden Ausgaben zwischen 100'000 und 300'000 Franken (Mietpreis 108'500 Franken) obliegt dem Grossen Stadtrat mit fakultativem Referendum (Art. 25 lit. f Stadtverfassung). Demgegenüber obliegt die Bewilligung von neuen, einmaligen Ausgaben zwischen 100'000 und 700'000 Franken (Innenausbau 600'000 Fr.) grundsätzlich dem Grossen Stadtrat in abschliessender Kompetenz (Art. 27 Abs. 1 lit. a Stadtverfassung). Da die städtische Kostenbeteiligung vertraglich an die Miete gebunden ist und bei Ausbleiben der Bewilligung für die wiederkehrenden Mietkosten ebenfalls hinfällig würde, ist es angezeigt, diese Kosten dem Grossen Stadtrat in derselben Beschlussziffer zur Bewilligung zu unterbreiten und gesamthaft dem fakultativen Referendum zu unterstellen.
2. Baurechtsvergaben mit einem Landwert von über 1 Mio. Franken (Marktwert Landwert Parzelle Ringkengässchen gemäss AGS: 1.450 Mio. Franken) liegen in der Zuständigkeit des Grossen Stadtrats (Art. 27 lit. d in Verbindung mit Art. 44 lit. I Stadtverfassung).
3. Die im Zusammenhang mit der Baurechtsvergabe notwendige Veräusserung des Gebäudes mit einem Verkaufspreis bis 1 Mio. Franken (Marktwert Gebäude Ringkengässchen gemäss AGS: 0.935 Mio. Franken) liegt in der abschliessenden Kompetenz des Stadtrates (Art. 44 lit. c Stadtverfassung).

## 7 Würdigung

Der Umzug der Kinderkrippe Lebensraum von der sanierungsbedürftigen Liegenschaft im Ringkengässchen in die Stahlgiesserei bietet folgende Vor- und Nachteile:

- Das neue Quartier Stahlgiesserei und damit der Wohnstandort Schaffhausen gewinnt an Attraktivität.
- Die Krippe erhält moderne, zeitgemässe und effizient nutzbare Räumlichkeiten (grössere Fläche, alles auf einer Ebene) mit Erweiterungsmöglichkeit
- Durch den Umzug gibt es keinen Betriebsunterbruch der Krippe bzw. vorübergehende Auslagerung infolge Sanierung.
- Die Stahlgiesserei ist verkehrstechnisch optimal erschlossen, die Altstadt wird vom Bring-/Holverkehr entlastet.
- Durch die Baurechtsabgabe wird die Liegenschaft Ringkengässchen ohne Investitionsbedarf (ca. 1.5 Mio. Franken können gespart werden) für die Stadt für eine neue, passendere Nutzung entwickelt.
- Möbel und Einrichtung (Spielsachen) können am neuen Ort wiederverwendet werden.
- ↘ Es entstehen für die Stadt Mietkosten im Umfang von 108'500 Franken/Jahr (inkl. Heiz- und Nebenkosten).
- ↘ Die Stadt muss sich mit 600'000 Franken am Innenausbau der Kinderkrippe beteiligen.
- Infolge Baurechtsabgabe erhält die Stadt die Entschädigung für die Veräusserung des Gebäudes auf dem Baurechtsgrundstück (Substanzwert 935'000 Franken).
- Die Stadt profitiert von Baurechtszinsen.

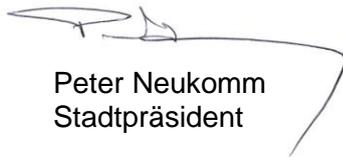
Gestützt auf den vorstehenden Ausführungen stellt Ihnen der Stadtrat folgende

**Anträge:**

1. Der Grosse Stadtrat nimmt Kenntnis von der Vorlage des Stadtrats vom 8. September 2020 betreffend «Kinderkrippe im Werk I der Stahlgiesserei und Baurechtsabgabe der Liegenschaft Ringkengässchen».
2. Der Grosse Stadtrat stimmt einem wiederkehrenden Kredit von 108'500 Franken/Jahr für die Miete der Räumlichkeiten für die Kinderkrippe in der Stahlgiesserei inkl. Heiz- und Nebenkosten zu Lasten Konto 5210.3160.00 "Miete und Pacht Liegenschaften" sowie einem Investitionskredit von 600'000 Franken für den Innenausbau zu Lasten Konto 5210.5650.00 "Investitionsbeiträge an private Unternehmungen" (INV00391) zu.
3. Der Grosse Stadtrat ermächtigt und beauftragt den Stadtrat, die Liegenschaft Ringkengässchen (GB Nr. 626) gemäss den in der Vorlage genannten Bedingungen (Kap. 4) im Baurecht zu vergeben.
4. Der Grosse Stadtrat nimmt zur Kenntnis, dass der Stadtrat das Gebäude auf dem Baurechtsgrundstück (gem. Ziffer 4) für 0.935 Mio. Franken an den Baurechtsnehmer zu Gunsten Konto 1084.00 «Gebäude» veräussern wird. Der Verkaufserlös wird dem Rahmenkredit für Land- und Liegenschaftenerwerb gutgeschrieben.
5. Ziffer 2 dieses Beschlusses untersteht nach Art. 25 lit. f in Verbindung mit Art. 11 der Stadtverfassung dem fakultativen Referendum.

Freundliche Grüsse

IM NAMEN DES STADTRATS



Peter Neukomm  
Stadtpräsident



Yvonne Waldvogel  
Stadtschreiberin