



**Grosser Stadtrat der Stadt Schaffhausen
Spezialkommission Sanierung Verwaltungsliegenschaft
"Zum Käfig" und Baurechtsabgabe des "Oberhauses"**

An den
Grossen Stadtrat
8200 Schaffhausen

Schaffhausen, den 24. Januar 2022

**Bericht und Antrag der Spezialkommission vom 24. Januar 2022
Sanierung Verwaltungsliegenschaft "Zum Käfig" und Baurechtsabgabe des "Oberhauses"**

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Die Spezialkommission hat die Vorlage des Stadtrates vom 8. Juni 2021 an zwei Sitzungen (6. September und 29. November 2021) eingehend beraten.

Mit diesem Bericht informiert die SPK über den Beratungsablauf und unterbreitet überarbeitete Anträge.

1. Beratungsablauf

An ihrer ersten Sitzung vom 6. September 2021 hat sich die SPK konstituiert und Matthias Frick zum Präsidenten sowie Thomas Stamm zum Vizepräsidenten gewählt.

Die Vorlage wurde der SPK von folgenden Personen vorgestellt und Vertiefungsfragen kompetent beantwortet:

- Stadträtin Dr. Katrin Bernath
- Stadtrat Daniel Preisig
- Thomas Hess, Abteilungsleiter Hochbauten.

In der Eintretensdebatte wurde von mehreren Personen infrage gestellt, ob es sinnvoll sei, die Sanierung der Liegenschaft „Kaefig“ mit einer Baurechtsabgabe der Liegenschaft „Oberhaus“ zu kombinieren. Der Stadtrat betonte, dass er mit diesem Vorgehen Leerstände vermeiden wolle. Ein Antrag auf Teilung der Vorlage wurde nicht gestellt.

Die SPK ist an ihrer ersten Sitzung vom 6. September 2021 einstimmig mit 9 : 0 Stimmen auf die Vorlage eingetreten.

In der Schlussabstimmung vom 29. November 2021 wurde die Vorlage mit 7 Ja-Stimmen gegen 2 Nein-Stimmen gutgeheissen.

2. Diskutierte Themen und Anträge

2.1 Sanierung der Verwaltungsliegenschaft «Zum Käfig»

Die Sanierung der Verwaltungsliegenschaft und der dafür notwendige Investitionskredit über 2.030 Mio. Franken war unbestritten.

Im Rahmen der Beantwortung der Fragen wurde festgestellt, dass mit dem Zusammenzug der Abteilungen Existenzsicherung und Berufsbeistandsschaft Synergien entstehen, vor allem im Bereich des Schalters, bei den Schnittstellen, beim IT-Support, beim Fachaustausch und bei der Teambildung innerhalb des Bereichs Soziales.

Weiter wurde die Frage diskutiert, ob im Antrag zum Investitionskredit die Baukostenindexierung explizit erwähnt werden soll bzw. muss. In Rücksprache mit dem Stadtrat wurde festgestellt, dass es dazu keine Vorgabe und in Bezug auf frühere Vorlagen auch keine einheitliche Praxis gibt. Die Spezialkommission hat sich mit folgendem Vorschlag des Stadtrates einverstanden erklärt: Um die Anträge kurz und übersichtlich zu halten, wird die Indexierung fortan nur in den Erwägungen der Vorlage erwähnt. In der Vorlage des Stadtrates ist in Kap. 3.4 folgender Preisstand festgehalten: Zürcher Baukostenindex Stand Oktober 2020 (99.3 Punkte).

2.2 Nutzung der Liegenschaft «Oberhaus»

Die möglichen Nutzungen der Liegenschaft «Oberhaus» wurden vertieft geprüft und diskutiert.

Für die Verwaltungsnutzung ist die Liegenschaft nicht geeignet. Unter anderem wegen dem zu knapp bemessenen Aussenraum - der Innenhof ist zu klein und zu schattig – ist auch eine Nutzung als Kinderkrippe nicht angezeigt. Zudem wäre eine Umnutzung zu diesem Zweck und die Sicherstellung der betrieblichen Anforderungen aufgrund der denkmalpflegerischen Auflagen schwierig bzw. sehr teuer. Die Liegenschaft ist ausserdem nicht behindertengerecht und verfügt über keinen Lift. Die Anliefersituation bei der Liegenschaft Oberstadt ist schwierig.

In der Diskussion zeigte sich, dass die Meinungen darüber, wie eine zukünftige Nutzung der Liegenschaft auszusehen hat, nicht abschliessend ausgebildet sind. Während dem Stadtrat primär die Wohnnutzung resp. die kombinierte Wohn- und Bureaunutzung vorschwebt, wurde von einem Kommissionsmitglied der konkrete Vorschlag eingebracht, die Liegenschaft als Studierendenunterkunft zu nutzen (vgl. Kap. 2.3). Die Mehrheit der Kommissionsmitglieder votierte hingegen für ein möglichst offenes Verfahren, um so aus den besten Vorschlägen auswählen zu können.

2.3 Grundsatzfrage: Entwicklung der Liegenschaft «Oberhaus» durch Baurechtsabgabe, Verkauf oder eigene Entwicklung

Kontrovers diskutiert wurde die Frage, in welcher Form die Liegenschaft «Oberhaus» entwickelt werden soll.

Während die einen die Abgabe an private Investoren ins Zentrum ihres Interesses stellten, votierten andere für eine exklusive Vergabe an eine gemeinnützige Trägergesellschaft oder gar für das Verbleiben der Liegenschaft im städtischen Immobilienportfolio.

In der Diskussion wurde das Drei-Säulen-Prinzip (Verkauf/ Abgabe im Baurecht/ Eigenentwicklung) der stadträtlichen Immobilienstrategie angesprochen.

Mit dem Hinweis auf die Eignung des Gebäudes für die Schaffung von hochwertigem Wohnraum für gute Steuerzahler wurde die Ausschreibung der Liegenschaft

für Verkauf mit Rückkaufsrecht während 10 Jahren befragt. Der Antrag auf Verkauf wurde mit 3 Ja- zu 6 Nein-Stimmen abgelehnt.

Mit dem Hinweis auf die Eignung des Gebäudes für die Schaffung eines „Studierendenwohnheims“ wurde die Sanierung des Gebäudes durch die Stadt selbst beantragt. Der Antrag auf Eigenentwicklung wurde mit 3 Ja- zu 6 Nein-Stimmen abgelehnt.

2.4 Zweistufiges Verfahren für Bevorzugung gemeinnütziger Wohnbauträger

In der Vergangenheit hat sich gezeigt, dass bei Vergabeverfahren, welche offen sind für gemeinnützige und nicht-gemeinnützige Bewerber erstere bei einigen Zuschlagskriterien einen Nachteil haben, besonders beim Zuschlagskriterium «Finanzierung».

Der Stadtrat ist in seiner Vorlage davon ausgegangen, dass die Liegenschaft «Oberhaus» für Wohnbaugenossenschaften aufgrund der Grösse (total ca. 946 m² inkl. Nebennutzflächen) eher nicht geeignet ist. Nach entsprechenden Nachfragen in der Spezialkommission wurde die Eignung für gemeinnützige Träger an der November-Sitzung der städtischen Arbeitsgruppe gemeinnütziger Wohnungsbau diskutiert. Der Präsident des Schaffhauser Regionalverbandes der Wohnbaugenossenschaften Schweiz hat dem Stadtrat daraufhin zurück gemeldet, dass bei den Schaffhauser Wohnbaugenossenschaften ein grundsätzliches Interesse an der Baurechtsvergabe besteht, vorbehaltlich geeigneter Konditionen.

Um gemeinnützige Träger zu bevorzugen, gleichzeitig das Verfahren aber bei einer zu geringen Anzahl Bewerbungen auch für nicht-gemeinnützige Träger öffnen zu können, wurde nach Rücksprache mit dem Stadtrat ein zweistufiges Verfahren beantragt und mit 5 : 2 Stimmen bei 2 Enthaltungen angenommen.

Das Vergabeverfahren wird in zwei Stufen durchgeführt:

- *In einer ersten Stufe werden nur gemeinnützige Träger zugelassen. Die Einreichungsfrist wird so gewählt, dass auch für neu gegründete Genossenschaften bzw. Stiftungen genügend Zeit für die Beantragung von Fördergeldern (z.B. beim Fonds de Roulement) bleibt.*
- *Sofern nicht mindestens zwei gültige Bewerbungen eingehen, kann der Stadtrat in einer zweiten Stufe das Vergabeverfahren durch Ansetzen einer zweiten Frist auch für nicht-gemeinnützige Träger öffnen.*

2.5 Präzisierungen der Zuschlagskriterien im Vergabeverfahren

Basierend auf der Diskussion anlässlich der ersten SPK-Sitzung (vgl. Kap. 2.2) wurden von einem Kommissionsmitglied aktualisierte Zuschlagskriterien mit anderer Gewichtung eingebracht. Diesem Vorschlag wurde zuerst im Grundsatz mit 6 : 3 Stimmen dem Vorzug gegenüber dem stadträtlichen Antrag in der Vorlage (Tabelle 2 auf Seite 15) gegeben. Anschliessend wurden die Gewichtungen optimiert und einzelne Präzisierungen vorgenommen, und zwar mit 8 : 0 Stimmen bei 1 Enthaltung. Demnach wird dem Grossen Stadtrat das Vergabeverfahren mit folgenden neuen Zuschlagskriterien beantragt:

Ref.	Gewichtung	Kriterium
1	35%	Wertvoller Beitrag zur Attraktivierung der Altstadt wie... <ul style="list-style-type: none"> – Institutionen mit Nutzungen, die von der Bevölkerung in Anspruch genommen werden können und/oder – innovative Wohnformen mit langfristiger Ausrichtung (z. B. generationenübergreifendes Wohnen, Studierendenwohnheim) und/oder – Nutzungen mit grossem, wirtschaftlichem Mehrwert für die Stadt Schaffhausen.
2	25%	Qualität des Sanierungskonzeptes <ul style="list-style-type: none"> – Qualität der baulichen Entwicklung – Ökologie – Zeitplan bauliche Aufwertung
3	20%	Finanzierungskonzept, Finanzkraft des Baurechnehmers (über Finanzierungsnachweis hinaus)
4	20%	Erfahrung, Organisation und Referenzprojekte der Bauträgerschaft und der Schlüsselpersonen inkl. ihrer Partnerunternehmen

Anträge

(Änderungen sind fett und kursiv):

1. Der Grosse Stadtrat nimmt Kenntnis von der Vorlage des Stadtrats vom 8. Juni 2021 betreffend «Sanierung Verwaltungsliegenschaft «Zum Käfig» und Baurechtsabgabe der Liegenschaft «Oberhaus»» **sowie dem Bericht und Antrag der SPK vom 24. Januar 2022.**
2. Der Grosse Stadtrat bewilligt einen Investitionskredit über 2'030'000 Franken, davon 1'810'000 Franken als gebundene und 220'000 Franken als neue Ausgabe (INV00485, zulasten Konto 6200.5040.00) für die Sanierung der Liegenschaft «Zum Käfig».
3. Der Grosse Stadtrat ermächtigt und beauftragt den Stadtrat, die Liegenschaft «Oberhaus», Oberstadt 23 (GB Nr. 340) gemäss den in der Vorlage genannten Bedingungen (Kap. 4.1) **sowie den im Bericht und Antrag der SPK genannten Aktualisierungen (Kap. 2.4 und 2.5)** im Baurecht zu vergeben.
4. Der Grosse Stadtrat ermächtigt den Stadtrat, das Gebäude auf dem Baurechtsgrundstück (gem. Ziffer 3) für 1'650'000 Franken an den Baurechtsnehmer zu Gunsten Konto 1084.00 «Gebäude» zu veräussern. Der Verkaufserlös wird dem Rahmenkredit für Land- und Liegenschaftenerwerb zugeschrieben.

Für die Spezialkommission

Sanierung Verwaltungsliegenschaft "Zum Käfig" und Baurechtsabgabe des "Oberhauses" des Grossen Stadtrates:

Matthias Frick, Präsident

Schaffhausen, 24. Januar 2022