

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 Stadtrats vom 8. Juni 2021

Sanierung Verwaltungsliegenschaft «Zum Käfig» und Baurechtsabgabe des «Oberhauses»

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen eine Vorlage zur Sanierung der Verwaltungsliegenschaft «Zum Käfig» und zur Vergabe der Liegenschaft «Oberhaus» im Bau-recht.



1 Zusammenfassung

2019 stimmten der Grosse Stadtrat und die Stimmbevölkerung der Vorlage zur Entwicklung des Stadthausgevierts zu. Damit werden in den Jahren 2024 und 2025 mehrere bisher in der Altstadt verteilte Verwaltungsabteilungen im neuen Stadthausgeviert örtlich zusammengeführt.

Um die frei werdenden Liegenschaften rechtzeitig zu entwickeln und neuen Nutzungen zuzuführen, plant die Stadt Folgeprojekte, die bereits 2019 angekündigt wurden. Diese Vorlage beinhaltet das erste dieser Folgeprojekte, bei dem es um die Entwicklung der Liegenschaften «Zum Käfig» (Vorstadt 43) und «Oberhaus» (Oberstadt 23) geht.

Das Haus «Zum Käfig» eignet sich aufgrund seiner Struktur und seiner Lage als Verwaltungsliegenschaft. Mit dem geplanten Umzug des Bildungsreferates, Teile des Sozialreferates, des Bereichs Bildung und des Erbschaftsamtes in das neue Stadthausgeviert wird im «Käfig» genügend Platz frei, um künftig zwei Abteilungen des Bereiches Soziales unter einem Dach zu vereinen: Die Abteilung Berufsbeistandschaft (bereits heute im «Zum Käfig») und die Abteilung Existenzsicherung (heute im «Oberhaus») können so noch besser zusammenarbeiten. Auch die weiteren heute im «Oberhaus» tätigen Mitarbeitenden können ins Haus «Zum Käfig» ziehen.

Für die weitere Nutzung als Verwaltungsliegenschaft soll das Haus «Zum Käfig» umfassend saniert und für die neuen Anforderungen eingerichtet werden. Von den dazu notwendigen Investitionskosten von 2.030 Mio. Franken gelten 1.810 Mio. Franken als gebundene Ausgaben und 0.220 Mio. Franken als neue Ausgaben.

Die sanierungsbedürftige Liegenschaft «Oberhaus» soll nach dem Umzug der Verwaltung im Baurecht abgegeben werden. Die Liegenschaft in der Altstadt beim Obertorkreisel eignet sich für Wohn-, Büro- und Gewerbenutzungen. Sie ist verkehrstechnisch sehr gut erschlossen und bietet mit dem pittoresken Innenhof viel Licht und einen speziellen Charme. Die Stadt hat keinen Eigenbedarf.

Mit dieser Vorlage beantragt der Stadtrat beim Grossen Stadtrat einen Investitionskredit über 2.030 Mio. Franken für die Sanierung der Liegenschaft «Zum Käfig» und gleichzeitig die Baurechtsabgabe der Liegenschaft «Oberhaus».

Die Sanierung und Entwicklung der Liegenschaften erfolgt ab 2025 koordiniert mit dem Zeitplan der Arbeiten im Stadthausgeviert.

Mit der Zusammenführung der Abteilungen Existenzsicherung und Berufsbeistandschaft im sanierten Haus «Zum Käfig» wird eine zeitgemässe Infrastruktur bereitgestellt, die den Anforderungen gerecht wird. Die im Baurecht abgegebene Liegenschaft «Oberhaus» wird ohne Investitionsbedarf für die Stadt für eine neue, passendere Nutzung entwickelt.

Inhalt

1	Zusammenfassung	2
2	Ausgangslage	4
2.1	Entwicklung Stadthausgeviert	4
2.2	Liegenschaft «Oberhaus»	5
2.2.1	Heutige Nutzung	6
2.2.2	Sanierungsbedarf	7
2.2.3	Grundstück	8
2.3	Liegenschaft «Zum Käfig»	8
2.3.1	Heutige Nutzung	8
2.3.2	Gebäudezustand	9
2.4	Zusammenführung von Abteilungen im Bereich Soziales	9
3	Sanierung Verwaltungsliegenschaft «Zum Käfig»	10
3.1	Nutzung der Liegenschaft «Zum Käfig» für den Bereich Soziales	10
3.2	Anforderungen an die sanierte Liegenschaft «Zum Käfig»	10
3.3	Vorprojekt Sanierung	10
3.3.1	Allgemeine Informationen zum Vorprojekt	10
3.3.2	1. Obergeschoss	11
3.3.3	2. Obergeschoss	12
3.3.4	3. Obergeschoss	12
3.4	Investitionskosten	13
3.5	Finanzielle Auswirkungen	14
4	Baurechtsabgabe Liegenschaft «Oberhaus»	14
4.1	Baurechtsbedingungen	14
4.2	Vergabeverfahren	15
4.3	Finanzielle Auswirkungen	15
5	Zeitplan	16
6	Zuständigkeiten	16
7	Würdigung	17
	Anträge:	18

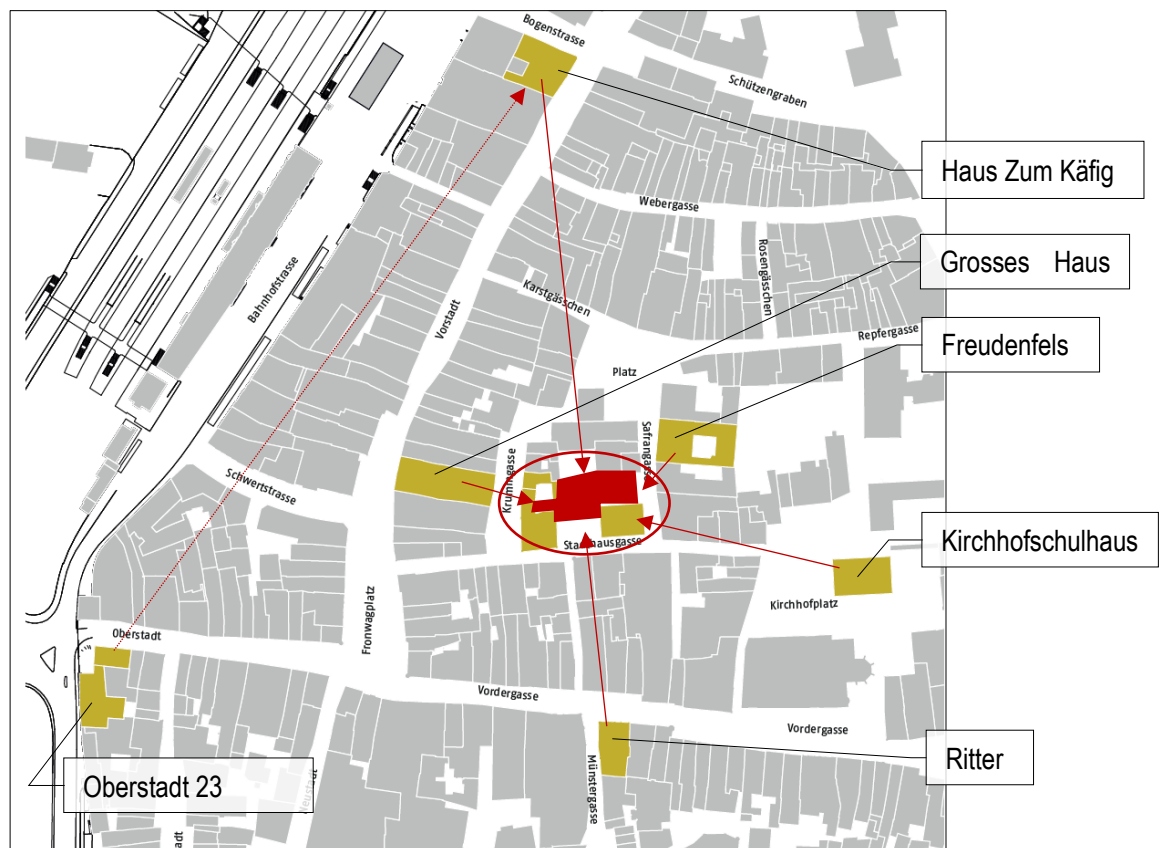
2 Ausgangslage

2.1 Entwicklung Stadthausgeviert

Im November 2019 stimmte die Schaffhauser Stimmbevölkerung dem Zusammenschluss der Stadtverwaltung im Stadthausgeviert zu und genehmigte den Kredit für die Sanierung des Stadthauses, einen Verwaltungsneubau und die Aufstockung des Verwaltungsgebäudes «Eckstein»¹. Das Projekt befindet sich mittlerweile in Umsetzung, die Abbrucharbeiten sowie die archäologischen Arbeiten haben begonnen und die Planung ist weit fortgeschritten.

Im Rahmen des Projektes werden verschiedene, heute durch die Verwaltung genutzte Liegenschaften freigespielt. Diese Liegenschaften können nach dem Umzug der einzelnen Abteilungen in das erweiterte Stadthausgeviert neuen Nutzungen zugeführt werden. Die Entwicklung der Liegenschaften «Haus zum Käfig», «Freudenfels» und «Grosses Haus» wird im Rahmen einzelner Vorlagen an den Grossen Stadtrat beantragt. Das «Haus zum Ritter» benötigt keine grösseren Umbauinvestitionen.

Abbildung 1: Übersicht Verwaltungsliegenschaften in der Altstadt



¹ Vgl. Vorlage des Stadtrats vom 15. Januar 2019 betreffend «Entwicklung Stadthausgeviert»

Bereits in der Vorlage aus dem Jahr 2019 wurde erwogen, die Abteilungen aus dem Verwaltungsgebäude «Oberhaus» an der Oberstadt 23 in das Haus «Zum Käfig» zu verschieben und so die Liegenschaft an der Oberstadt freizuspielen². Diese Option hat sich bei der erneuten Überprüfung als sehr sinnvoll erwiesen.

2.2 Liegenschaft «Oberhaus»

Das Gebäude an der Oberstadt 23 verfügt über einen Innenhof mit Veranda.

Abbildung 2: Aussenansicht der Liegenschaft «Oberhaus»



² Vgl. Kap. 6 «Ausblick freigespielte Liegenschaften» auf Seite 42 der Vorlage «Entwicklung Stadthausgeviert»

Abbildung 3: Innenhof der Liegenschaft «Oberhaus»



2.2.1 Heutige Nutzung

Aktuell arbeiten 28 Personen in der Liegenschaft an der Oberstadt 23. Die Abteilung Existenzsicherung führt im Rahmen des Sozialhilfegesetzes sämtliche Sozialhilfedossiers der Stadt Schaffhausen. Die Abteilung ist in die Teams Sozialarbeit, Begleitung und «Intake» unterteilt und zählt 18 Mitarbeitende. Das «Intake» gilt dabei als Schalter und Anmeldung für Leistungen der Sozialhilfe. Im Gebäude sind ebenfalls das Team der Familienbegleitung mit drei Mitarbeitenden und der Support Existenzsicherung (Gesundheitswesen und Buchhaltung) mit fünf Mitarbeitenden tätig. Die städtische Alimentenhilfe wird per Ende 2021 aufgelöst und in eine kantonale Stelle integriert. An der Oberstadt sind zudem die Abteilungsleitung Jugend und die Bereichsleitung Soziales untergebracht. Die Existenzsicherung verzeichnete in den vergangenen Jahren eine Zunahme an Fällen. In Zukunft wird deshalb mit einem erhöhten Personalbedarf zu rechnen sein.

Im hinteren Gebäudeteil mit Zugang über den Innenhof befindet sich eine Buchbinderei. Die Räumlichkeiten werden seit 1986 von der Stadt vermietet.

Abbildung 4: Blick aus Innenhof auf vermietete Räumlichkeit für die Buchbinderei



2.2.2 Sanierungsbedarf

In den letzten Jahren wurden an der Liegenschaft verschiedene Unterhaltsarbeiten durchgeführt. So wurde das Gebäude 2014 feuerpolizeilich ertüchtigt. 2015 wurden innere Malerarbeiten durchgeführt und die Fassade des Haupthauses saniert. 2018 folgte ein Fensterersatz, sowie die Sanierung der Fassade des Hinterhauses und ein Heizungsersatz. Insgesamt wurden in den letzten zehn Jahren rund 600'000 Franken in die Liegenschaft investiert.

Weitere Sanierungen stehen an. So müssen zum Beispiel die Nasszellen und die zugehörigen Installationen erneuert werden.

Die Liegenschaft erweist sich für eine Verwaltungsnutzung als schlecht geeignet. Aufgrund der vielen Niveauunterschiede zwischen Vorder- und Hinterhaus sowie dem Zwischenbau ist eine barrierefreie Erschliessung nicht möglich. Die vielen Korridore, Durchgangszimmer und die drei Treppenhäuser lassen eine effiziente Aufteilung und dadurch einen optimalen Arbeitsablauf nicht zu.

2.2.3 Grundstück

Das Grundstück mit der GB Nr. 340 umfasst 766 m².

Abbildung 5: Situation GB Nr. 340 (Quelle: gis.sh.ch)



2.3 Liegenschaft «Zum Käfig»

2.3.1 Heutige Nutzung

Mit dem Schulamt und dem Erbschaftsamt befinden sich heute zwei Abteilungen im Haus «Zum Käfig», die ins Stadthausgeviert umziehen werden. Auch die beiden Referatsleitungen Bildung und Soziales werden zukünftig im Stadthausgeviert angesiedelt.

Die bereits heute beim Sozialreferat angesiedelte Berufsbeistandschaft bleibt auch in Zukunft im Haus «Zum Käfig».

Die Abteilung Berufsbeistandschaft führt im Auftrag der KESB Kindes- und Erwachsenenschutzmassnahmen für die Stadt Schaffhausen und innerhalb einer Leistungsvereinbarung für die Gemeinden Barga, Büttenhardt, Lohn, Merishausen und Stetten. Zudem bearbeitet sie Dossiers im Rahmen des Sozialhilfegesetzes. Dies betrifft die Finanzierung von Massnahmen im Kindes- und Erwachsenenschutz über die Sozialhilfe und die Betreuung von Lohn-/Rentenverwaltungen. In der Abteilung sind heute 19 Mitarbeitende tätig, aufgeteilt in die beiden Teams Fallführung und Administration.

Im Erdgeschoss befinden sich seit 1987 das Ladenlokal «Dux Mode» sowie angrenzend, seit 2001, die Weinstube.

Für das Erdgeschoss ist aktuell keine Sanierung geplant.

2.3.2 Gebäudezustand

Das Gebäude wurde regelmässig unterhalten. So wurden die Büros im 3. Obergeschoss laufend in Stand gehalten. Der Lift und die Fassade wurden erneuert. In den letzten zehn Jahren wurden rund 250'000 Franken investiert. Der Gebäudezustand ist grundsätzlich gut.

Anstehend ist die Sanierung der Haustechnik, insbesondere der Nasszellen, der Sanitärleitungen und der Elektroinstallationen.

Weiter weist das Gebäude grosse Mängel im Brandschutz auf, die bei einer grösseren Sanierung behoben werden müssen. Das Gebäude verfügt heute über keine Fluchtkorridore. Das Treppenhaus muss somit von den Büros abgetrennt werden.

2.4 **Zusammenführung von Abteilungen im Bereich Soziales**

Die Abteilungen des Bereichs Soziales sind über verschiedene Schnittstellen verbunden. Massnahmen im Kindes- und Erwachsenenschutz werden in der Regel durch die Sozialhilfe finanziert.

Es macht deshalb Sinn, die beiden Abteilungen Existenzsicherung (bisher an der Oberstadt 23) und Berufsbeistandschaft (bisher im «Käfig») unter einem Dach zu vereinen. Aufgrund der räumlichen Nähe können das Fach- und Erfahrungswissen wie auch die internen Abläufe und Prozesse besser aufeinander abgestimmt werden.

Die Bedingungen für den Klientenverkehr sind vergleichbar und die erhöhten Sicherheitsansprüche der beiden Abteilungen können am gemeinsamen Standort gut umgesetzt werden.

3 Sanierung Verwaltungsliegenschaft «Zum Käfig»

3.1 Nutzung der Liegenschaft «Zum Käfig» für den Bereich Soziales

Die Liegenschaft «Zum Käfig» eignet sich aufgrund ihrer Struktur und ihrer Lage als Verwaltungsliegenschaft.

Mit dem Umzug des Bildungsreferates, des Sozialreferates, des Bereichs Bildung und des Erbschaftsamtes in das Stadthausgeviert wird genügend Platz frei, um neben der bereits im Käfig domizilierten Abteilung Berufsbeistandschaft künftig auch die Abteilung Existenzsicherung und die weiteren im «Oberhaus» tätigen Mitarbeitenden unterzubringen.

3.2 Anforderungen an die sanierte Liegenschaft «Zum Käfig»

Im sozialen Bereich werden viele sehr persönliche Gespräche geführt. Um den Kundinnen und Kunden eine möglichst grosse Privatsphäre bieten zu können, werden Einzelbüros angestrebt. Das Haus «Zum Käfig» eignet sich dafür, weil es über viele kleine Räume verfügt.

Die Liegenschaft ist bereits über einen Lift erschlossen. Somit ist die behindertengerechte Erschliessung möglich. Nachgerüstet werden muss eine rollstuhlgängige Toilette.

Zur Sicherheit der Mitarbeitenden müssen verschiedene Vorkehrungen getroffen und das Gebäude auf den aktuellen Stand der Technik gebracht werden. Dies betrifft insbesondere die Zutritts- und Alarmsysteme sowie eine Bildung von Sektoren mit Publikumsverkehr und solchen ausschliesslich für die Mitarbeitenden.

Am heutigen «Intake» an der Oberstadt 23 können an einem langen Schalter bis zu drei Personen gleichzeitig bedient werden. Die notwendige Privatsphäre kann in den heutigen Räumlichkeiten nicht gewährleistet werden. Neu soll das «Intake» über Einzelkabinen erfolgen, analog den Schaltern der Einwohnerkontrolle im Stadthausgeviert.

3.3 Vorprojekt Sanierung

In einem Vorprojekt wurden die notwendigen baulichen Massnahmen für die Sanierung der Liegenschaft und Anpassungen an die zukünftigen Bedürfnisse geplant.

Die Sanierung betrifft nur die Obergeschosse und das Treppenhaus mit dem Eingangsbereich im Erdgeschoss. Das Ladenlokal und die Weinstube im Erdgeschoss werden zu einem späteren Zeitpunkt separat und in Abstimmung mit den Nutzenden saniert.

3.3.1 Allgemeine Informationen zum Vorprojekt

Wie in Kap. 2.3.2 erwähnt, sind umfangreiche Anpassungen im Brandschutz nötig. Das Gebäude gilt als schützenswert, es sind Lösungen mit der Denkmalpflege und der Feuerpolizei zu suchen.

Die Sanitärinstallationen und damit auch die Nasszellen werden saniert und die Elektroinstallationen an die heutigen Vorschriften angepasst.

Um die Anforderungen an die Energievorschriften zu erfüllen, wird das Dach, respektive der Estrichboden gedämmt. Ein Ersatz der Wärmeerzeugung ist im Projekt nicht enthalten. Das Gebäude soll an den geplanten Wärmeverbund Altstadt Nord angeschlossen werden.

Einige Büros im 3. Obergeschoss verfügen gemäss den Seco-Richtlinien für die öffentliche Verwaltung nicht über genügend Fensterflächen. Deshalb sind zusätzliche Dachfenster nötig.

In vielen Bereichen sind Kugelgarnteppiche verlegt. Teppiche haben sich in Verwaltungsgebäuden nicht bewährt und werden deshalb ersetzt.

3.3.2 1. Obergeschoss

Im 1. Obergeschoss soll der öffentlich zugängliche Bereich der Existenzsicherung («Intake») und ein Warteraum sowie die Büros der Sozialarbeitenden) untergebracht werden. Die Büros sind über den Korridor erreichbar sowie untereinander verbunden. Der Klientenbereich ist über das Treppenhaus sowie den Lift erschlossen und verfügt über WC-Anlagen.

Mit der neuen Abtrennung für den Brandschutz wird auch eine Trennung von Klienten- und Mitarbeitendenbereich erreicht. Im nur intern zugänglichen Bereich sind das Team Betreuung, die Abteilungsleitung und der Pausenbereich untergebracht.

Abbildung 6: Sanierte Liegenschaft «Zum Käfig» gem. Vorprojekt, 1. Obergeschoss



3.3.3 2. Obergeschoss

Das 2. Obergeschoss ist für das Backoffice der Existenzsicherung vorgesehen, das nur intern zugänglich ist. Weitere Räumlichkeiten stehen für die Buchhaltung, die Gesundheit, die Jugend- und Familienbegleitung und die Bereichsleitung zur Verfügung. Die feuerpolizeiliche Abtrennung des Treppenhauses ermöglicht die Schaffung eines grösseren Sitzungszimmers.

Abbildung 77: Sanierte Liegenschaft «Zum Käfig» gem. Vorprojekt, 2. Obergeschoss



3.3.4 3. Obergeschoss

Im 3. Obergeschoss befinden sich die Büros der Berufsbeistandschaft. Mit dem Lift können die Besuchenden das Geschoss erreichen. Zwei Sitzungszimmer sind direkt vom Klientenbereich erreichbar. Die Büros der Beiständigen und Beistände befinden sich im Anschluss daran. Die Klientinnen und Klienten werden aus dem Wartebereich abgeholt und in die Büros geführt. Jeweils zwei Mitarbeitende teilen sich ein Büro. Davon abgetrennt sind die Administration und die Abteilungsleitung.

Abbildung 8: Sanierte Liegenschaft «Zum Käfig» gem. Vorprojekt, 3. Obergeschoss



3.4 Investitionskosten

Die Investitionskosten für die Sanierung der Liegenschaft «Zum Käfig» werden auf 2.030 Mio. Franken ($\pm 20\%$) beziffert.

Tabelle 1: Investitionskosten Sanierung Liegenschaft «Zum Käfig»

BKP	Bezeichnung	Investitionsvolumen [Franken]
1	Vorbereitungsarbeiten	13'000
21	Rohbau 1	127'000
22	Rohbau 2	183'000
23	Elektroanlagen	275'000
24	HLK Anlagen	123'000
25	Sanitäreanlagen	133'500
27	Ausbau 1	220'000
28	Ausbau 2	328'000
29	Honorare	323'500
5	Baunebenkosten	60'000
6	Reserve	174'000
9	Einrichtung / Umzüge	70'000
	Total Investitionen	2'030'000

Kostengenauigkeit: $\pm 20\%$

Preisstand: Zürcher Baukostenindex Stand Oktober 2020 (99.3 Punkte)

Die Kosten für die Sanierung der Liegenschaft gelten als gebunden. In den oben aufgeführten Kosten sind auch Massnahmen zur Erfüllung der speziellen Anforderungen des Sozialamts inbegriffen, wie Schalter oder Sicherheitsinstallationen. Diese Kosten von 220'000 Franken gelten als nicht gebunden, da sie unmittelbar und in erster Linie mit der Umnutzung des bestehenden Verwaltungsgebäudes für neue Zwecke verknüpft sind.

3.5 *Finanzielle Auswirkungen*

Die Investitionen für die Sanierung der Liegenschaft «Zum Käfig» liegen bei 2.030 Mio. Franken. Durch die Abschreibungen wird die Erfolgsrechnung während der Dauer von 25 Jahren mit rund 81'200 Franken belastet werden.

Den Kosten der Sanierung stehen der Verkaufserlös und die Baurechtszinsen aus der Abgabe der Liegenschaft «Oberhaus» (vgl. Kap. 4) gegenüber.

4 *Baurechtsabgabe Liegenschaft «Oberhaus»*

Die sanierungsbedürftige Liegenschaft «Oberhaus» soll nach dem Umzug der Verwaltung im Baurecht abgegeben werden.

Die Liegenschaft in der Altstadt beim Obertorkreisel eignet sich für Wohn-, Büro- und Gewerbenutzungen. Sie ist verkehrstechnisch sehr gut erschlossen und bietet mit dem pittoresken Innenhof viel Licht und einen speziellen Charme. Die Stadt hat keinen Eigenbedarf. Die Nutzung als Krippe wurde geprüft und verworfen.

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: 875'000 Franken (gemäss Schätzung AGS)
- Heimfall-Quote: 80 %
- Risikozuschlag: 0.75 %
- Baurechtsdauer: 100 Jahre
- Verkaufspreis des Gebäudes, Substanzwert: 1'650'000 Franken (gemäss Schätzung AGS)

Im Übrigen gelten die allgemeinen Baurechtsbedingungen der Stadt Schaffhausen vom 2. Juni 2020.

Besonderes: Der Unterhalt der Stadtmauer bleibt im Zuständigkeitsbereich der Stadt. Die genaue Vereinbarung dieser Schnittstelle, bzw. die Abparzellierung wird zwischen der Stadt und dem Baurechtsnehmenden zum Zeitpunkt der Vertragsausarbeitung definiert.

Für die Baurechtsvergabe wird das Grundstück und die Liegenschaft in das Finanzvermögen umgewidmet, was einen erfolgswirksamen Buchgewinn von 2.525 Mio. Franken zur Folge hat.

4.2 Vergabeverfahren

Die Baurechtsliegenschaft soll in einem einfach gehaltenen, offenen Ausschreibungsverfahren vergeben werden. Es soll diejenige Bewerbung den Zuschlag erhalten, welche die bestmögliche Sanierung und Nutzung der Liegenschaft gewährleisten kann.

Tabelle 2: Zuschlagskriterien bei der Baurechtsvergabe

Ref.	Gewichtung	Kriterium
1	45 %	Qualität des Sanierungs- und Nutzungskonzeptes <ul style="list-style-type: none"> – Altstadtgerechte Nutzung – Qualität der baulichen Entwicklung – Ökologie – Zeitplan der baulichen Aufwertung
2	25 %	Finanzierungskonzept, Finanzkraft des Baurechtsnehmers (über den Finanzierungsnachweis hinaus)
3	30 %	Erfahrung und Organisation der Bauträgerschaft / Schlüsselperson, Referenzprojekte

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

Die vorgängig zur Baurechtsvergabe notwendige Umwidmung der Liegenschaft vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen wird durch den Stadtrat beschlossen.

4.3 Finanzielle Auswirkungen

Durch die unter Ziffer 4.1 genannten Baurechtsbedingungen kann mit wiederkehrenden Einnahmen in Form von Baurechtszinsen in der Höhe von 19'690 Franken pro Jahr gerechnet werden.

Durch die mit der Baurechtsabgabe verbundene Veräusserung des Gebäudes wird die Stadt einen Mittelzufluss von 1.65 Mio. Franken erhalten; dieser trägt dazu bei, die grossen anstehenden Projekte zu finanzieren.

5 Zeitplan

Es ist folgendes mit dem Projekt Stadthausgeviert abgestimmtes Vorgehen vorgesehen:

- 2021: Verabschiedung der Vorlage durch den Grossen Stadtrat
- 2021: Finale Büro-Planung der Abteilungen und Bereiche im Stadthausgeviert
- 2022/2023: Ausschreibung der Liegenschaft «Oberhaus» im Baurecht und Zuschlag
- bis 2024: Planung und Auftragsvergabe Sanierung «Käfig»
- 2025: Umzug der Verwaltung aus dem «Käfig» ins Stadthausgeviert
- 2025 und 2026: Sanierung Liegenschaft «Käfig»
- 2026: Umzug der Verwaltung aus dem «Oberhaus» in die sanierte Liegenschaft «Zum Käfig»
- 2026: Beginn Sanierung «Oberhaus» durch Baurechtsnehmenden

6 Zuständigkeiten

Es gelten folgende Zuständigkeiten:

1. Die Kosten für die Sanierung der Liegenschaft «Zum Käfig» belaufen sich auf gesamthaft 2.030 Mio. Franken, wovon 1.810 Mio. Franken als gebunden gelten. Demgegenüber entfallen 220'000 Franken auf neue Ausgaben, die gestützt auf die verfassungsrechtlichen Kompetenznormen vom Parlament zu genehmigen sind. Denn die Bewilligung von neuen, einmaligen Ausgaben für einen bestimmten Zweck zwischen 100'000 und 700'000 Franken obliegt dem Grossen Stadtrat in abschliessender Kompetenz (Art. 27 Abs. 1 lit. a Stadtverfassung).
2. Baurechtsvergaben zu Standardkonditionen mit einem Landwert bis zu 1 Mio. Franken (Marktwert Landwert Parzelle «Oberhaus» gemäss AGS: 875'000 Franken) liegen in der Zuständigkeit des Stadtrats (Art. 44 lit. I Stadtverfassung). Da die mit der Baurechtsvergabe verbundene Veräusserung des Gebäudes (Ziffer 3) in die Kompetenz des Grossen Stadtrates fällt, wird in diesem Fall auch die Baurechtsvergabe selbst dem Grossen Stadtrat unterbreitet.
3. Die im Zusammenhang mit der Baurechtsvergabe notwendige Veräusserung des Gebäudes zu einem Verkaufspreis zwischen 1 und 2 Mio. Franken (Substanzwert Gebäude «Oberhaus» gemäss AGS: 1.650 Mio. Franken) liegt in der abschliessenden Kompetenz des Grossen Stadtrates (Art. 27 Abs. 1 lit. c Stadtverfassung).

7 Würdigung

Die Vorlage bietet folgende Vor- und Nachteile:

- ↗ Die beiden Abteilungen Existenzsicherung und Berufsbeistandschaft innerhalb des Bereichs Soziales werden unter einem Dach zusammengeführt.
- ↗ Die Verwaltungsliegenschaft «Zum Käfig» wird umfassend saniert und bietet künftig dem Bereich Soziales zeitgemäss eingerichtete Arbeitsplätze.
- ↗ Der im Zusammenhang mit dem Klientenverkehr erhöhte Sicherheitsbedarf kann an diesem Standort und mit der Sanierung erfüllt werden.
- ↘ Die Sanierung bindet Mittel von 2.030 Mio. Franken.
→ Dem gegenüber stehen der Nutzen einer modernen Infrastruktur mit angemessenen Sicherheitsmassnahmen sowie die freigespielte Liegenschaft «Oberhaus».
- ↗ Die Liegenschaft «Oberhaus» wird für eine andere Nutzung frei.
- ↗ Durch die Baurechtsabgabe wird die Liegenschaft «Oberhaus» ohne Investitionsbedarf für die Stadt für eine neue, passendere Nutzung entwickelt.
- ↗ Infolge Baurechtsabgabe erhält die Stadt den Erlös für die Veräusserung des Gebäudes auf dem Baurechtsgrundstück (Substanzwert 1'650'000 Franken).
- ↗ Die Stadt profitiert von Baurechtszinsen.
- ↗ Durch die frühzeitige Kreditgenehmigung und Planung der weiteren Entwicklung freigespielter Liegenschaften im Zusammenhang mit dem Grossprojekt Stadthausgeviert kann ein Leerstand vermieden werden.

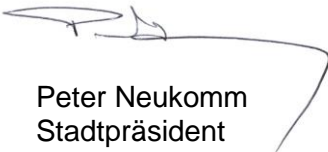
Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen stellt Ihnen der Stadtrat folgende

Anträge:

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»».
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) 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 gutgeschrieben.

Freundliche Grüsse

IM NAMEN DES STADTRATS



Peter Neukomm
Stadtpräsident



Yvonne Waldvogel
Stadtschreiberin