

Millionenprojekt für das Stadthausgeviert

Im südlichen Teil sollen die bestehenden Liegenschaften «Stadthaus» und «Eckstein» saniert und mit einem Verwaltungsneubau verbunden werden. Im nördlichen Teil sind in den historischen Häusern Wohnungen und Raum für Gewerbe und Gastronomie vorgesehen.

Daniel Jung

Das Stadthausgeviert im Herzen der Schaffhauser Altstadt umfasst rund zehn einzelne Liegenschaften, die sich alle im Eigentum der Stadt befinden. Im nördlichen Teil besteht dringender Sanierungsbedarf, einige Gebäude sind gar einsturzgefährdet. Im südlichen, von der Verwaltung genutzten Teil stehen ebenfalls Sanierungsarbeiten an.

Im Juni 2016 hatte der Grosse Stadtrat eine Sanierungsstrategie beschlossen. Diese verfolgt folgende Ziele: Die Stadtverwaltung, die heute auf verschiedene Altstadtliegenschaften verteilt ist, soll im Stadthausgeviert zusammengeführt werden. Damit soll eine zentrale Anlaufstelle für alle Verwaltungsgeschäfte geschaffen werden. Gleichzeitig soll das Altstadtquartier belebt und der Wertzerfall an den historischen Gebäuden gestoppt werden.

Öffentliche und private Investitionen

Gestern hat der Stadtrat die umfangreiche Vorlage zur Entwicklung des Stadthausgevierts präsentiert. «Es ist ein Meilenstein für die Stadtverwaltung und die Entwicklung der Innenstadt», sagte Finanzreferent Daniel Preisig. Der Plan enthält zwei Teile, die das Parlament im Grundsatz bereits gutgeheissen hat: Im südlichen Teil sollen das Stadthaus und das Haus zum Eckstein saniert und durch einen Verwaltungsneubau erweitert werden. Die Häuser im nördlichen Teil will der Stadtrat im Baurecht an einen privaten Investor abgeben. Dort sind Wohnungen sowie Raum für Gewerbe und Gastronomie vorgesehen (siehe Plan unten rechts).

Das Investitionsvolumen für den Verwaltungsteil im Süden beläuft sich auf 23,1 Millionen Franken. Damit werden die bestehenden Liegenschaften saniert und an die heutigen Anforderungen angepasst. Ein Verwaltungsneubau verbindet die beiden Liegenschaften «Stadthaus» und «Eckstein», das zudem um zwei Etagen aufgestockt wird. Es wird Platz für insgesamt rund 165 Arbeitsplätze geschaffen. Von der Investitionssumme sind 12,2 Millionen Franken auch dann nötig, wenn auf den Neubau verzichtet wird – sie gelten also als gebundene Kosten für die Sanierung.

Eine zentrale Anlaufstelle

Im Verwaltungsneubau sollen die Kundinnen und Kunden der Stadtverwaltung künftig an einem zentralen Schalter im neuen Eingangsbereich empfangen werden. In einer offenen dreigeschossigen Schalterhalle haben sie Zugang zu den Dienstleistungen der Einwohnerkontrolle, des Zivilstandsamtes, der Stadtpolizei oder der Baupolizei. Kürzere Wege und effizientere Prozesse sollen die Zusammenarbeit verbessern. Der Abschluss der Bauarbeiten und der Bezug durch die Stadtverwaltung sind für das Jahr 2024 geplant.

Das Projekt wurde unter der Federführung des Hochbauamtes vom beauftragten Planerteam rund um die Alb Architekten-gemeinschaft AG (Bern) in enger Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege entwickelt. Architekt Michael Neuenschwander



Blick von der Stadthausgasse auf das Haus zum Eckstein, das um zwei Stockwerke erhöht werden soll: Zwischen Stadthaus und «Eckstein» ist der Verwaltungsneubau knapp erkennbar.

VISUALISIERUNG STADT SCHAFFHAUSEN

erklärte gestern: «Durch die Aufstockung des «Ecksteins» wird es möglich, einen weniger hohen Neubau zu planen.»

Baurechtsabgabe des Nordteils

Bestandteil der Vorlage ist auch die Baurechtsabgabe des Nordteils. Ein privater Investor soll diese zum grossen Teil leer stehenden Gebäude wieder mit Leben füllen. In einem Vorprojekt hat die Stadt die Machbarkeit der Umnutzung überprüft. Gemäss Vorprojekt wären 13 Wohnungen mit Altstadtflair möglich, Büros oder Praxen, Läden, einen Weinkeller, ein Café oder eine Weinbar und ein Restaurant. In der Mitte des Gevierts entsteht ein öffentlich zugänglicher Klostersgarten, der vom angrenzenden Café und auch für Hochzeitsapéros genutzt werden kann.

Das Investitionsvolumen des privaten Baurechtsnehmers wird auf 11,7 Millionen Franken geschätzt. Damit dies für einen Investor attraktiv wird, beantragt der Stadtrat eine Anschubfinanzierung: Diese sieht vor, dass die bestehende Substanz für den symbolischen Preis von 1 Franken abgegeben wird. Zudem verzichtet die Stadt während der ersten zehn Jahre auf

23,1

Millionen Franken beträgt das Investitionsvolumen der Stadt für den Verwaltungsteil. Davon sind 12,2 Millionen Franken gebundene Kosten. Dazu kommen noch 2,8 Millionen Franken für die Archäologie, wobei der Kanton hier die Hälfte übernimmt.

den Baurechtszins. Durch die Abgabe der Finanzliegenschaften im Baurecht muss die Stadt das Investitionsvolumen und die Risiken nicht allein tragen.

Vier freigespielte Liegenschaften

Nach dem Umzug der Verwaltungsabteilungen ins Stadthausgeviert werden vier bis anhin von der Verwaltung genutzte Liegenschaften frei: «Grosses Haus», «zum Käfig», «Freudenfels», «Ritter». Das Stadtarchiv (im «Grossen Haus») und die historischen Trauzimmer (im «Freudenfels», neu mit Lift) werden nicht ins Stadthausgeviert integriert. Damit stehen den Investitionen freigespielte Flächen im Wert von 13 Millionen Franken gegenüber. «Das ist ein Punkt, der in der politischen Diskussion noch wichtig werden dürfte», sagte Finanzreferent Preisig gestern. Für alle vier Liegenschaften liegen bereits Umnutzungskonzepte vor. Deren Entwicklung erfolgt aber erst in einem zweiten Schritt und ist nicht Bestandteil der aktuellen Vorlage.

Eine öffentliche Ausstellung im Haus Schwarzer Stier (Krummgasse 16) informiert über das Projekt. Sie ist geöffnet heute Samstag, 11 bis 15 Uhr, am Mittwoch, 23.1., 12 bis 14 Uhr, und am Donnerstag, 24.1., 17 bis 20 Uhr.

Nachgefragt

«Verantwortung, den Wertzerfall zu stoppen»



Katrin Bernath
Baureferentin
Stadt Schaffhausen

Sieben Anläufe zur Umnutzung des Stadthausgevierts sind gescheitert. Warum wird es diesmal anders?

Katrin Bernath: Wir haben eine Strategie, die vom Grosse Stadtrat 2016 einstimmig gutgeheissen wurde. Der südliche Teil soll für die Verwaltung genutzt, der nördliche Teil im Baurecht abgegeben werden, weil er nicht für zeitgemässe Büros der Verwaltung geeignet ist. Mit dem Zusammenzug aus verschiedenen Liegenschaften in der Altstadt entsteht für die Bürger eine zentrale Anlaufstelle, auch wird die Zusammenarbeit der Verwaltung verbessert. Das sind deutliche Mehrwerte. Als Eigentümer des Stadthausgevierts sind wir verantwortlich, den Wertzerfall im Stadthausgeviert, welcher derzeit stattfindet, zu stoppen. Wir können diese historische Substanz sinnvoll nutzen und die Altstadt aufwerten, wenn das Areal belebter wird.

Für die Stadtverwaltung im südlichen Teil sind Investitionen von 23,1 Millionen Franken eingeplant. Ist das politisch mehrheitsfähig?

Bernath: Das sind sicher hohe Investitionen. Man muss aber beachten, dass in der Altstadt Flächen im Wert von 13 Millionen Franken freigespielt werden. Und mehr als die Hälfte der 23 Millionen Franken sind gebundene Kosten. Diese würden im Stadthausgeviert auch bei einer reinen Sanierung ohne Neubau anfallen. Auch an anderen Orten wären Investitionen nötig. Ein grosser Teil der Kosten kommt also sowieso auf uns zu.

Für den Nordteil wird ein Investor gesucht. Wie einfach wird das?

Bernath: Um abzuschätzen, wie realistisch dies ist, haben wir Vorprojekte durchgeführt. Wir wissen nun, was in diesen Liegenschaften möglich ist – auch unter Einbezug der Denkmalpflege. Als Anschubfinanzierung möchten wir die Liegenschaften zum symbolischen Preis von 1 Franken übergeben, und wir erlassen zehn Jahre lang den Baurechtszins. Daher sind wir der Meinung, dass es wirtschaftlich tragfähig ist und sehr attraktiv sein kann für einen Investor, der sich für Entwicklungen in der Altstadt interessiert.

Warum sind für die Archäologie nochmals 2,8 Millionen Franken eingeplant?

Bernath: Im ersten Moment habe ich auch gedacht, dass dies sehr hohe Kosten sind. Hintergrund ist die Tatsache, dass wir an einigen Stellen eine Unterkellerung benötigen, weil es nicht sinnvoll ist, die Technik und die Archive überirdisch zu planen. Aufgrund der historischen Bedeutung des Stadthausgevierts muss der Untergrund archäologisch untersucht und die Ergebnisse aufbereitet werden. Dies ist auch eine Chance, mehr über unsere Stadtgeschichte zu erfahren. Die Arbeiten werden im Auftrag der Kantonsarchäologie durch Dritte ausgeführt, und die Kosten werden gemäss Absprachen mit dem Kanton je zur Hälfte übernommen.

Interview: Daniel Jung



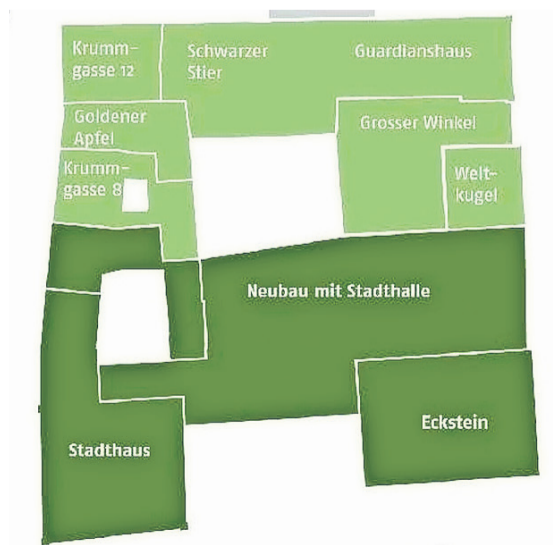
Blick in die Empfangshalle des geplanten Verwaltungsneubaus: Diese soll das Herzstück der zentralen Verwaltung werden.

VISUALISIERUNG STADT SCHAFFHAUSEN



Blick vom «Platz» auf das Guardianshaus: In diesem wichtigen historischen Gebäude könnte ein Gastrobetrieb entstehen.

VISUALISIERUNG STADT SCHAFFHAUSEN



Der nördliche Teil des Gevierts (hellgrün) soll von einem privaten Investor entwickelt werden, im Süden bleibt die Stadtverwaltung.

PLAN STADT SCHAFFHAUSEN