

An den  
Grossen Stadtrat  
8200 Schaffhausen

Vorlage des Stadtrates vom 19. Januar 2016

### **Sanierungsstrategie Stadthausgeviert**

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen die Vorlage zur Sanierungsstrategie für das Stadthausgeviert.

Mit dem Ziel, den nördlichen Teil möglichst rasch zu sanieren und einer Gewerbe- und Wohnnutzung zuführen zu können, soll dieser Teil im Baurecht ausgeschrieben werden.

Der vordere Teil mit dem Stadthaus und dem Haus «Eckstein» soll weiterhin durch die Verwaltung genutzt werden. Für die Zentralisierung der Verwaltung wird ein Verwaltungsneubau im heutigen Polizeihof vertieft geprüft.



## 1. Zusammenfassung

Das Stadthausgeviert befindet seit 1979 vollständig im Eigentum der Stadt. Mit Ausnahme des Stadthauses und des Hauses «Eckstein» ist es baulich in einem schlechten bis sehr schlechten Zustand. In den letzten Jahren sind verschiedene Projekte zur Sanierung des Stadthaus-Geviets gescheitert, meist wegen der Finanzierung.

Die Stadtverwaltung ist heute auf zahlreiche Standorte in der Altstadt verstreut. Schon lange besteht der Wunsch, die Stadtverwaltung im Stadthaus-Geviert an einem zentralen Standort zusammenzuführen. Damit könnten die Altstadtliegenschaften freigespielt werden und betriebliche Vorteile genutzt werden.

Das Hochbauamt hat in Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege eine Sanierungs-Strategie für das Stadthaus-Geviert erstellt. Diese enthält eine Studie zu Bauprojekten, ungefähren Investitionskosten und vorgeschlagenen Nutzungen.

Der nördliche Teil (= Finanzliegenschaften-Teil) eignet sich wegen der kleinförmigen Strukturen und der unterschiedlichen Niveauhöhen nicht für eine Verwaltungsnutzung. Stattdessen ist eine Wohn- und Gewerbenutzung (Läden, Büro, Gastronomie) vorgesehen. Das Investitionsvolumen für den nördlichen Teil wird auf 19.6 Mio. Franken (+/-25%) geschätzt.

Der südliche Teil mit dem «Stadthaus» und der Liegenschaft «Eckstein» (= Verwaltungliegenschaften-Teil) soll weiterhin für die Verwaltung genutzt werden, optional ergänzt mit einem verbindenden Verwaltungsneubau im heutigen Polizeihof mit einer Geschossfläche von 1'790 m<sup>2</sup>. Das Investitionsvolumen beträgt mit Verwaltungsneubau 12.7 Mio. Franken, ohne Verwaltungsneubau 6.8 Mio. Franken.

In beiden Varianten entsteht in der Mitte ein öffentlich zugänglicher Klostergarten, der ggf. durch die Fläche des Neubaus verkleinert wird.

Der Stadtrat möchte die Entwicklung des Stadthausgeviertes möglichst rasch vorantreiben und schlägt in dieser Vorlage ein Vorgehen vor, das die finanzielle, zeitliche und politische Umsetzbarkeitschancen maximiert. Der Finanzliegenschaften-Teil soll im Baurecht abgegeben werden. Das Projekt für den Verwaltungliegenschaften-Teil soll in den Varianten mit und ohne Verwaltungsneubau vertieft werden.

Mit dieser Vorlage stimmt der Grosse Stadtrat dem aufgezeigten Vorgehen zu und erteilt folgende zwei Aufträge:

- Für den Finanzliegenschaften-Teil: Der Grosse Stadtrat beauftragt den Stadtrat, den nördlichen Teil im Baurecht auszuschreiben und bewilligt für die Vorarbeiten einen Kredit von 470'000 Franken.
- Für den Verwaltungliegenschaften-Teil: Der Grosse Stadtrat beauftragt den Stadtrat mit der vertieften Prüfung des Projektes für die Zusammenführung der Verwaltung in beiden Varianten, mit und ohne Verwaltungsneubau. Für die Prüfung wird ein Kredit von 267'000 Franken bewilligt. Basierend auf Wirtschaftlichkeitsberechnungen wird der Stadtrat dem Parlament eine Investitionskredit-Vorlage unterbreiten.



**Abbildung 1: Übersicht der Gebäude im Stadthausgeviert mit Häuserbezeichnungen**

## Inhalt

<b>1.</b>	<b><u>Zusammenfassung</u></b> .....	<b>2</b>
<b>2.</b>	<b><u>Ausgangslage</u></b> .....	<b>5</b>
<b>2.1</b>	<u>Geschichte des Stadthausgeviertes</u> .....	5
<b>2.2</b>	<u>Denkmalpflegerischer Wert des Stadthausgeviertes</u> .....	6
<b>2.3</b>	<u>Frühere Sanierungsprojekte</u> .....	6
<b>2.4</b>	<u>Parlamentarischer Auftrag</u> .....	7
<b>2.5</b>	<u>Baufälligkeit – dringender Sanierungsbedarf / Sofortmassnahmen</u> .....	7
<b>3.</b>	<b><u>Sanierungsstrategie</u></b> .....	<b>8</b>
<b>3.1</b>	<u>Nutzungslayout</u> .....	8
<b>3.1.1</b>	<u>Übersicht Liegenschaften</u> .....	8
<b>3.1.2</b>	<u>Übersicht Stadthausgeviert</u> .....	9
<b>3.1.3</b>	<u>Finanzliegenschaften-Teil</u> .....	10
<b>3.1.4</b>	<u>Verwaltungsliegenschaften-Teil, Variante ohne Verwaltungsneubau</u> .....	13
<b>3.1.5</b>	<u>Verwaltungsliegenschaften-Teil, Variante mit Verwaltungsneubau</u> .....	15
<b>3.2</b>	<u>Bauliche Umsetzung</u> .....	18
<b>3.2.1</b>	<u>Finanzliegenschaften-Teil</u> .....	18
<b>3.2.2</b>	<u>Verwaltungsliegenschaften-Teil</u> .....	19
<b>3.3</b>	<u>Investitionsvolumen</u> .....	21
<b>3.3.1</b>	<u>Investitionsvolumen Finanzliegenschaften-Teil</u> .....	21
<b>3.3.2</b>	<u>Investitionsvolumen Verwaltungsliegenschaften-Teil</u> .....	22
<b>3.3.3</b>	<u>Rentabilitäts-Betrachtung</u> .....	22
<b>4.</b>	<b><u>Weiteres Vorgehen</u></b> .....	<b>23</b>
<b>4.1</b>	<u>Übersicht</u> .....	23
<b>4.2</b>	<u>Baurechtsausschreibung inklusive Vorprojekte für den Finanzliegenschaften-Teil</u> .....	24
<b>4.3</b>	<u>Vertiefung des Projektes für Verwaltungsliegenschaften-Teil</u> .....	26
<b>4.4</b>	<u>Würdigung des Vorgehens</u> .....	27
	<b><u>Anträge</u></b> .....	<b>30</b>

## 2. Ausgangslage

### 2.1 Geschichte des Stadthausgeviertes

Nach der Gründung des Benediktinerklosters Allerheiligen und des Benediktinerinnenklosters St. Agnesen im 11. Jahrhundert führte die religiöse Bewegung im 13. Jahrhundert zur Gründung eines Franziskanerklosters in Schaffhausen. Die Franziskaner sollten ihren Mitmenschen reinstes Christentum vorleben, von der Grösse und Schönheit des Armutsideals predigen und nur von erbettelten Almosen leben. Sie trugen ärmliche Kleidung, einen Strick als Gürtel und nur im Notfall Schuhe; deshalb lautet ihr Name «Barfüsser».

Die Quellen zur Geschichte des Barfüsserklosters sind sehr spärlich. Es wurde 1253 erstmals um Zinsrodel der Benediktinerabtei Allerheiligen erwähnt. Das Kloster bestand aus der Klosterkirche im Süden, längs der Stadthausgasse, nördlich grenzten die Flügel des Kreuzganges an, um den sich die Konventgebäude gruppierten.

1411 versammelte sich nach Einführung der neuen Stadtverfassung die Bürgerschaft in der Barfüsserkirche zur Wahl des ersten Bürgermeisters, da zu diesem Zeitpunkt die Rathauslaube noch nicht fertiggestellt war.

Aus den Urkunden geht hervor, dass 1454 und 1480 grössere Bautätigkeiten folgten.

Als Folge der Reformation wurde die Kirche 1529 geschlossen. In der Folge werden die verschiedenen Gebäudeteile verkauft und entwickelten sich fortan unterschiedlich. Das «Konventhaus» und das «Guardianshaus» gingen in den Besitz der Stadt über.

1734 wurde der Kirchenchor abgebrochen und an dessen Stelle das Haus «Zum Eckstein» gebaut. Das Gebäude wird 1811 in der heutigen Form neu erbaut.

Bei der Erweiterung der Krummgasse im Jahre 1730 fiel der Westteil der Klosterkirche. An dessen Stelle wurde das repräsentative Bürgerhaus «Zur Freudenquelle» erstellt. 1837 wurde schliesslich der Ostteil des Kirchenschiffes abgebrochen.

Die Stadtgemeinde kauft 1838 das Haus «Zur Freudenquelle» für 16'000 Gulden. Ein Jahr später wird in diesem Gebäude das «Stadthaus» eingeweiht.

1930 erwarb die Stadt das Gebäude «Zum Schwarzen Stier». In diesem Zusammenhang fanden erste Überlegungen über die Zentralisierung der Verwaltung auf dem Areal statt.



Abbildung 2: Stadthaus

In den Jahren 1951 bis 1979 erwarb die Stadt systematisch alle Liegenschaften auf dem ehemaligen Klosterareal. Beim Gebäude «Krummgasse 12» wurde hierzu 1954 das Expropriationsverfahren (Enteignung) angewandt. Als Begründung wurde die Notwendigkeit des Gebäudes für die Zentralisierung der Verwaltung angegeben. Nach erfolgreicher Enteignung wurde das baufällige Gebäude abgerissen und diente bis heute als Parkplatz.

1954, 1965, 1983, 2002 und 2013 fanden Projektierungen für eine Zentralisierung der Verwaltung auf dem Areal statt. Auf eine Ausführung wurde meist aus finanziellen Gründen verzichtet.

## 2.2 Denkmalpflegerischer Wert des Stadthausgeviertes

Das Stadthausgeviert integriert und gründet auf der Anlage des ehemaligen Barfüsserklosters, das nebst dem Allerheiligen- und dem Agnesenkloster die dritte klösterliche Zelle der Stadt Schaffhausen darstellt. Trotz der Reformation sind bis heute wesentliche Teile der Klostergebäude und des Kreuzganges erhalten und erkennbar geblieben. Am auffälligsten ist die Gesamtanlage, die als Geviert mit freiem Hofbereich die Bauten des Klosters integriert hat. Auch vom ehemaligen Kreuzgang sind originale und sehr wertvolle Teile über die Jahrhunderte erhalten geblieben, wie die drei Bogenstellungen mit gekehlten Gewänden und gotischer Sonnenuhr als Teil des nördlichen Kreuzganges. Vom Westflügel sind Masswerkfenster beim Umbau zum privaten Altstadtthaus zugemauert worden, die Gewände und ein gotisches Türgewände gehen aber als eindruckliche Zeugen ebenfalls in die Klosterzeit zurück. An den Wänden sind noch Reste vom ehemaligen Rippengewölbe vorhanden, so dass sich die Breite des nahezu quadratisch angelegten Kreuzganges bis heute abzeichnet. Die ehemalige Klosterkirche wurde bekanntermassen durch die barocke «Freudenquelle» ersetzt, das heutige Stadthaus. Hingegen ist das sogenannte «Guardianshaus» gegen den Platz und die Safrangasse in Form und Substanz noch klosterzeitlich und weist Konstruktionshölzer aus der Mitte des 14. Jahrhunderts auf. Auch der Dachstuhl der spätgotischen und später barockisierten Liegenschaft «Zum Goldenen Apfel» an der Krummgasse 8 besitzt einen Dachstuhl aus der Zeit um 1510 und geht damit ebenfalls in die Klosterzeit zurück. In der gesamten, seit dem 16. Jahrhundert langsam umgewidmeten und umgenutzten Anlage sind noch wertvolle Teile des Barfüsserklosters vorhanden, ergänzt durch eine spannende Geschichte der Transformation zum bürgerlich genutzten städtischen Geviert.

## 2.3 Frühere Sanierungsprojekte

1954 und ein weiteres Mal 1963 wurde ein Wettbewerb ausgeschrieben. Damals hätten nahezu alle Bauten auf dem Areal durch einen Neubau ersetzt werden sollen. Die schwierige Finanzlage der Stadt brachte allerdings Ende der Sechzigerjahre das Projekt wieder zum Erliegen.

Die Idee wurde aber trotzdem nie ganz fallengelassen. 1990 tauchten erneut konkretere Überlegungen auf, allerdings unter Beibehaltung der wertvollen Bausubstanz des ehemaligen Klosters und der profanisierten

Gebäude innerhalb des Geviertes. 1999 wurde das sogenannte «Konventhaus» am Platz 3 dank eines Unterstützungsprogramms des Bundes renoviert.

Als letztes wurde 2011 ein weiteres Projekt ausgearbeitet. Auch dieses basierte auf der Annahme, die gesamte Verwaltung im Areal zu vereinen. Es wurde davon ausgegangen, dass der ehemalige Kreuzgang als Erschliessung genutzt werden kann. Dazu hätte dieser auf den ursprünglichen Zustand zurückgebaut werden müssen. Der Rückbau der über die Jahrhunderte entstandenen individuellen Ausbauten kommt jedoch denkmalpflegerisch nicht in Frage. Zudem hätte dies massive Eingriffe in die bestehende Bausubstanz bedeutet, womit dieses Projekt so nicht umsetzbar ist.

#### 2.4 Parlamentarischer Auftrag

Am 19. Mai 2015 wurde im Grossen Stadtrat ein Postulat von Peter Möller (SP) mit dem Titel «Stadthaus-Geviert sanieren» mit 19:13 Stimmen überwiesen. Mit dem Postulat wird der Stadtrat beauftragt, «... das Stadthausgeviert nicht mehr länger zerfallen zu lassen, sondern binnen Jahresfrist eine Vorlage auszuarbeiten, wie das Stadthausgeviert saniert und langfristig genutzt werden kann.»

#### 2.5 Baufälligkeit – dringender Sanierungsbedarf / Sofortmassnahmen

Im nördlichen Teil des Stadthausgevierts wurden seit langer Zeit kaum noch Investitionen getätigt. Der Ausbau der leerstehenden Gebäude entlang der Krummgasse entspricht dem Stand vor einhundert Jahren. Leicht besser ist der Zustand der Häuser entlang der Safrangasse, wobei auch diese den heutigen Anforderungen nicht mehr genügen.

Am kritischsten ist der Zustand des «Guardianshauses» am Platz 3, ohne intensive Eingriffe wird dieses Gebäude in wenigen Jahren in sich zusammenfallen. Die getroffenen Sofortmassnahmen sind auf fünf Jahre ausgelegt (2014 - 2019); danach kann die Sicherheit nicht mehr gewährleistet werden. Der Platz um das «Guardianshaus» müsste wegen Einsturzgefahr gesperrt werden. Beim «Schwarzen Stier» welcher mit dem «Guardianshaus» verbunden ist, zeigen sich in der nordwestlichen Ecke starke Risse. Hier droht das Gebäude ebenfalls einzustürzen, wobei hier die unmittelbare Gefahr weniger akut ist.

Die Statik in den übrigen Liegenschaften kann als gut beurteilt werden.

In allen leerstehenden Gebäuden ist die Haustechnik stark veraltet. Keine der Liegenschaften verfügt über ein zentrales Heizsystem. Die Elektroinstallationen erfüllen die gültigen Normen nicht mehr. Die sanitären Installationen sind minimal und stark veraltet.

Die Oberflächen von Boden, Wand und Decke sind in allen Liegenschaften mangelhaft. Durch den Leerstand der Gebäude findet keine regelmässige Reinigung mehr statt, dies beschleunigt den Alterungsprozess massiv.

Die noch benutzten Verwaltungsgebäude («Stadthaus» und «Eckstein») sind in gutem Zustand, wobei auch hier einige Räume und die Nasszellen eine Aufwertung erfahren müssten. Zudem ist dem Aspekt der behindertengerechten Nutzung Rechnung zu tragen.

Das «Konventhaus» im Norden des Gevierts ist nicht Bestandteil dieser Vorlage. Das Gebäude ist vermietet und in gutem Zustand.

### 3. Sanierungsstrategie

#### 3.1 Nutzungslayout

##### 3.1.1 Übersicht Liegenschaften

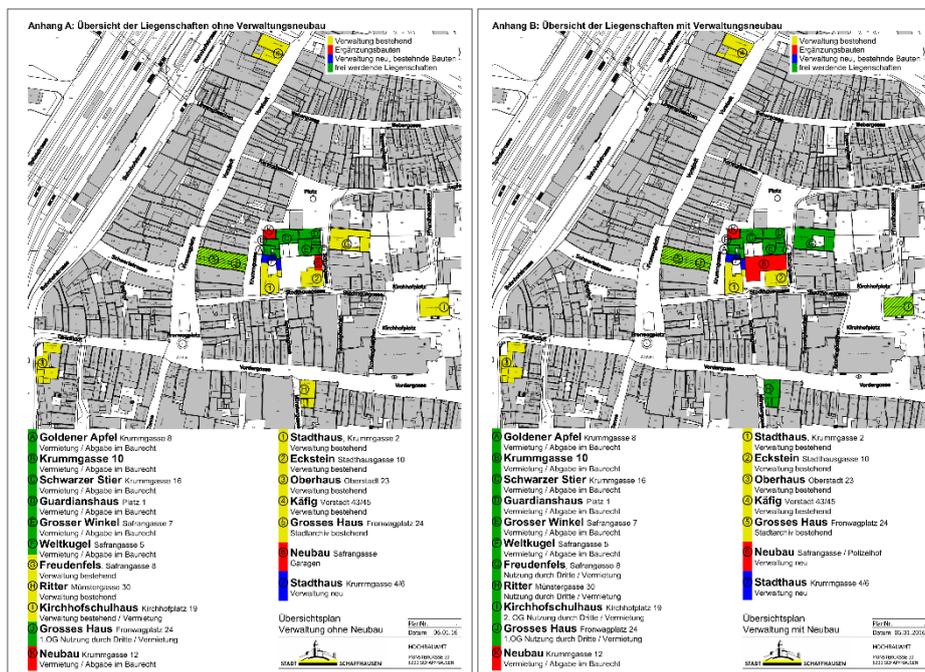


Abbildung 3: Übersicht zum Stadthausgeviert und anderen Verwaltungsliegenschaften (vergrösserte Darstellung siehe Anhang A und B)

Im Verwaltungs-Liegenschaften-Teil befinden sich die Gebäude «Stadthaus» und «Eckstein». Diese werden optional durch einen Verwaltungsneubau ergänzt, was dem Wunsch der zentralisierten Verwaltung teilweise entsprechen würde. Die Wirtschaftlichkeit des Neubaus muss in den kommenden Monaten geprüft werden. In dieser Vorlage wird zwischen Variante *mit Neubau* und Variante *ohne Neubau* unterschieden.

Bei Realisierung des Verwaltungsneubaus ist das Freispielen der heutigen Verwaltungsgebäude «Grosses Haus», «Ritter» und «Freudenfels» vorgesehen, weshalb für dieses Szenario die weitere Nutzung für diese Liegenschaften geprüft werden muss. Kein Umzug vorgesehen ist für das Sozial- und Bildungsreferat. Diese bleiben auch bei der Realisierung eines Verwaltungsneubaus aufgrund des begrenzten im Stadthausgeviert für Verwaltungsräumlichkeiten zur Verfügung stehenden Raumes

an ihren bisherigen Standorten an der Oberstadt 23 und an der Vorstadt 43/45 («Käfig»). Ebenfalls bleibt das Stadtarchiv im Gebäude am Fronwagplatz 24 («Grosses Haus») bestehen.

### 3.1.2 Übersicht Stadthausgeviert

Das Geviert wird unterteilt in zwei Bereiche:

- a) Nördlicher Teil Finanzliegenschaften-Teil (Kap. 3.1.3)
- b) Südlicher Teil Verwaltungliegenschaften-Teil
  - Variante ohne Neubau (Kap. 3.1.4)
  - Variante mit Neubau (Kap. 3.1.5)

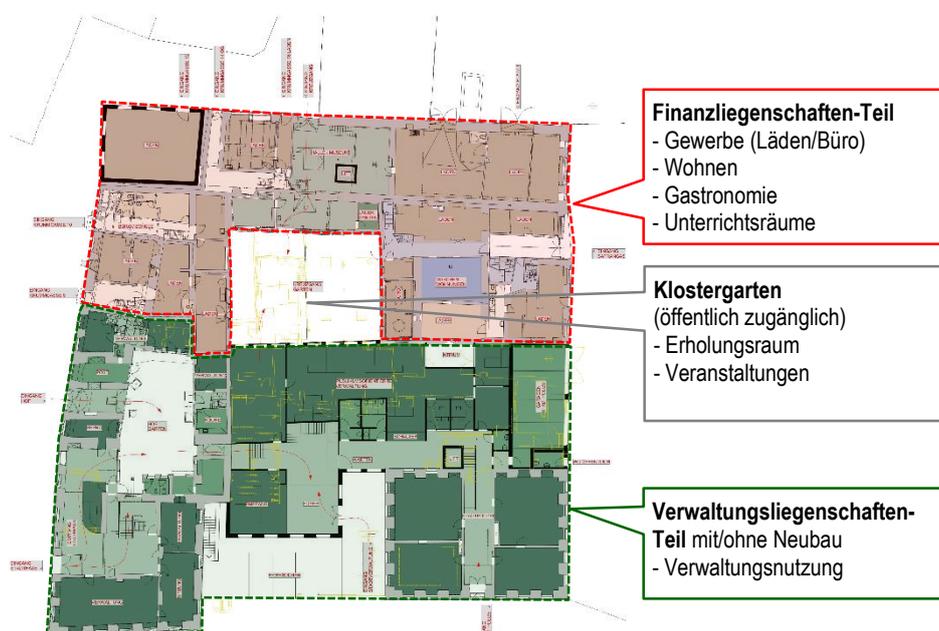


Abbildung 4: Übersicht Nutzungen Stadthaus-Geviert

Im Finanzliegenschaften-Teil sind private Wohn- und Gewerbenutzungen vorgesehen.

Im optional zu erstellenden Verwaltungsneubau sind publikumsnahe Verwaltungsabteilungen vorgesehen.

### 3.1.3 Finanzliegenschaften-Teil

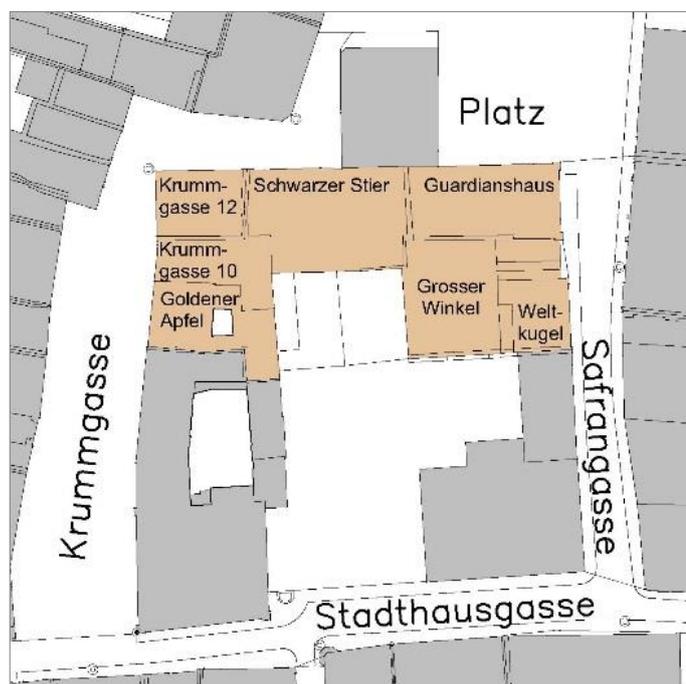


Abbildung 5: Nördlicher Teil des Stadthausviertels – Finanzliegenschaften-Teil

Der nördliche Teil des Stadthausviertels wird im Finanzvermögen angesiedelt. Dies umfasst die folgenden Gebäude und Grundstücke:

- Krummgasse 8 («Goldener Apfel»)
- Krummgasse 10
- Krummgasse 12 (zu bebauendes Grundstück)
- Krummgasse 16 («Schwarzer Stier»)
- Platz 1 («Guardianshaus»)
- Safrangasse 5 («Grosser Winkel»)
- Safrangasse 7 («Weltkugel»)

Zum besseren Verständnis der nachfolgenden Nutzungsvorschläge finden Sie im Anhang C/D die entsprechenden Planbeilagen.

#### 3.1.3.1 Sanierung Krummgasse 8 («Goldener Apfel»)

Das Gebäude ist für eine Wohn- oder Verwaltungsnutzung ungeeignet. Gegen eine Verwaltungsnutzung sprechen die verschiedenen Bodenniveaus welche eine rollstuhlgängige Erschliessung verunmöglichen, zudem ist das Gebäude zu klein, um ganze Abteilungen unterbringen zu können. Gegen eine Wohnnutzung spricht die Unterteilung in Vorder- und Hinterhaus, welche nicht als eine Wohneinheit verbunden werden können. Daher sind die einzelnen Geschosse zu klein um Wohnungen nach heutigem Standard, mit Küche und Bad, erstellen zu können.

Deswegen wird empfohlen, das Gebäude einer Laden- und Büronutzung zuzuführen. Der Laden im Erdgeschoss könnte die ganze Fläche, inklusive Hof und Hinterhaus, einnehmen. Einzig der Eingang und die Treppe dienen zur gemeinsamen Erschliessung.

Der Innenhof sollte im Dachbereich verglast werden. Dadurch könnte dieser beheizt und genutzt werden. Die alten Lauben, welche heute verschalt sind, könnten wieder geöffnet werden.

In den Obergeschossen bieten sich die Räume an den beiden Aussenfassaden für Büroräume an. Gegen den Hofbereich können die Nebenräume wie Toiletten untergebracht werden.

Der Dachstuhl weist teilweise eine Raumhöhe von unter 1.80 m auf. Daher kann dieser keiner Hauptnutzung zugeführt werden und bleibt unverändert als Estrich bestehen.

### 3.1.3.2 Sanierung Krummgasse 10

Das Gebäude ist für eine Verwaltungsnutzung ungeeignet. Gegen eine Verwaltungsnutzung sprechen die engen Verhältnisse und die zu geringe Anzahl an effektiv nutzbarer Bürofläche.

Eine Wohnnutzung wäre denkbar, wobei das Gebäude nur als ganze Einheit vermietbar wäre. Eine Aufteilung der verschiedenen Geschosse in Einzelwohnungen ist aufgrund der Grundrissituation nicht möglich.

Die heutige Nutzung als Unterrichtsräume des Vereins «Integres» scheint ideal. Falls dieser in Zukunft die Räume verlassen möchte oder müsste, wäre die Vermietung des ganzen Gebäudes an einen neuen Interessenten anzustreben.

Trotz der aktuellen Nutzung ist auch dieses Gebäude stark veraltet. Die gesamte Haustechnik müsste ersetzt, und sämtliche Oberflächen müssten aufgefrischt werden. Zudem ist anzunehmen, dass bei einer weiteren Schulnutzung einige feuerpolizeiliche Auflagen zu erfüllen sind.

Der Estrich verfügt über genügend Raumhöhe. Dieser könnte zu einem weiteren Schulungsraum ausgebaut werden.

Im Erdgeschoss ist nicht genügend Platz für eine Ladenfläche. Allenfalls könnte das Kellergewölbe einer Ladennutzung zugeführt werden.

### 3.1.3.3 Neubau Krummgasse 12

Zur Stabilisierung des benachbarten Hauses «Schwarzer Stier» muss auf dem heutigen Parkplatz wieder ein Gebäude aufgebaut werden, um eine temporäre Stabilisierungsmassnahme verhindern zu können.

Im Erdgeschoss könnte eine Ladenfläche angeboten werden. In den darüberliegenden Geschossen ist eine Büronutzung anzustreben. Der Neubau könnte mit dem «Schwarzen Stier» verbunden werden, was eine grosszügigere Bürofläche bieten würde. In der Verbindung mit dem «Schwarzen Stier» könnte auch eine Büro- oder Wohnnutzung geprüft werden.

Das Gebäude bietet als einziges auf dem Areal die Möglichkeit, ein zeitgemässes Untergeschoss zu erstellen. Hier könnte eine moderne Technikzentrale für das ganze Areal erstellt werden. Die Machbarkeit und alternative Standorte für die Technikzentrale werden im Rahmen des Vorprojektes geprüft.

#### 3.1.3.4 Sanierung Krummgasse 16 («Schwarzer Stier»)

Das Gebäude bietet im Erdgeschoss die Möglichkeit, einen Laden zu realisieren. Das Treppenhaus im Westen würde wieder aktiviert und ermöglicht die Erschliessung der Obergeschosse.

Der grosse Raum im Osten, welcher auch Räume des ehemaligen Kreuzgangs sowie den Zugang zu den Kellerräumen beinhaltet, könnte ebenfalls als Ladenfläche umgebaut werden. Eine Alternative wäre, diesen Raum unter Berücksichtigung der finanziellen Auswirkungen als öffentlicher Durchgang zum «Klostergarten» und als nördliche Erschliessung des Areals zu gestalten. Der Kreuzgang könnte in diesem Bereich wieder erlebbar werden. Im grossen Raum könnte die Geschichte des Barfüsserklosters abgebildet werden. In dem offenen Raum könnte ein Aufzug installiert werden, welcher die darüber liegenden Geschosse erschliesst. Die grossen Kellerräume würden sich als Läden oder Restaurants anbieten.

Die beiden Obergeschosse können als Büro- oder Wohnnutzung dienen. Hier ist insbesondere der Anschluss an das Gebäude Krummgasse 12 eine Chance, um eine grössere zusammenhängende Mietfläche anzubieten.

#### 3.1.3.5 Sanierung Platz 1 («Guardianshaus»)

Dieses Gebäude eignet sich als Laden- und Gastronomiefläche wie zum Beispiel eine Markthalle / Bauernmarkt. Es könnte eine grosszügige Einheit über das ganze Haus angeboten werden. Im überhohen Erdgeschoss könnte teilweise eine Zwischendecke eingezogen werden. Im Dachgeschoss sind die Durchgangshöhen bei den Dachbalken teilweise unter 2.0 m, was keine Nutzung mit Publikumsverkehr zulässt. Jedoch könnte der Boden zwischen Ober- und Dachgeschoss entfernt werden. Dies würde das Obergeschoss optisch vergrössern und der imposante Dachstuhl wäre erlebbar. Mit der grossen Mietfläche und einem attraktiven Mieter könnte man die Leute von den Hauptgassen zum etwas verschlafenen Platz locken.

Eine Wohn- oder Büronutzung ist wegen der geringen Anzahl von Fenstern nicht möglich.

#### 3.1.3.6 Sanierung Safrangasse 5 («Grosser Winkel»)

Der Laden im Erdgeschoss sollte weiterhin bestehen, würde jedoch aufgewertet. Im westlichen Bereich des Gebäudes könnte eine Bürofläche, mit Sicht zum Klostergarten, realisiert werden. Die restlichen Räume im Erdgeschoss haben keine Fenster und eignen sich daher nur als Nebenräume wie Waschküchen, Veloraum, etc.

Die Obergeschosse könnten als Wohnungen oder Büros genutzt werden. Da in den Gebäuden an der Krummgasse keine Wohnungen möglich sind, wäre für einen guten Nutzungsmix eine Wohnnutzung zu bevorzugen.

Das 1. Obergeschoss bietet Platz für eine grosszügige 5.5-Zimmer Wohnung mit Terrasse. Im 2. Obergeschoss könnten zwei Wohnungen zu 3.5-Zimmer realisiert werden. Das Dachgeschoss ist heute ungenutzt, hat aber potential für eine grosszügige 4.5-Zimmer Wohnung.

### 3.1.3.7 Sanierung Safrangasse 7 («Weltkugel»)

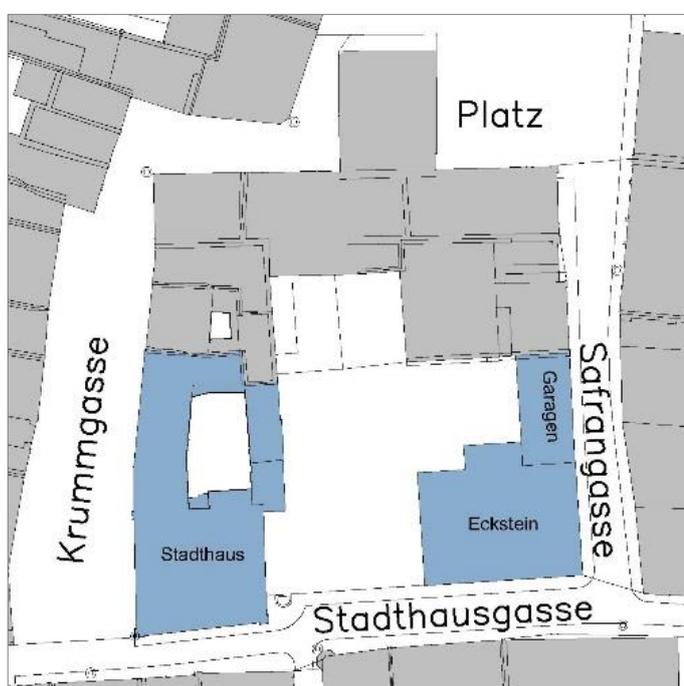
Im Erdgeschoss sollte der Laden wieder genutzt werden.

Die Obergeschosse könnten wieder als Wohnnutzung dienen. Es könnten drei Wohnungen zu 2.5-Zimmer realisiert werden. Die Küchen und Bäder würden in den Einheiten integriert, die provisorisch anmutenden Duschen im Treppenhaus würden aufgehoben werden.

Der Estrich bietet keinen Platz für eine Wohnnutzung und bliebe als Abstellraum bestehen.

Aufgrund seiner Kleinteiligkeit und des engen Treppenhauses ist dieses Gebäude für eine Büronutzung eher nicht geeignet.

### 3.1.4 Verwaltungsliegenschaften-Teil, Variante **ohne** Verwaltungsneubau



**Abbildung 6: Südlicher Teil des Stadthausgevierts – Verwaltungsliegenschaften-Teil (Variante ohne Verwaltungsneubau)**

Der südliche Teil des Stadthausgevierts wird im Verwaltungsvermögen angesiedelt. Dies umfasst die folgenden Gebäude:

- Krummgasse 2 («Stadthaus»)
- Stadthausgasse 10 («Eckstein»)
- Safrangasse (Garagen)

Zum besseren Verständnis der nachfolgenden Nutzungsvorschläge finden Sie im Anhang C die entsprechenden Planbeilagen.

#### 3.1.4.1 Sanierung Krummgasse 2 («Stadthaus»)

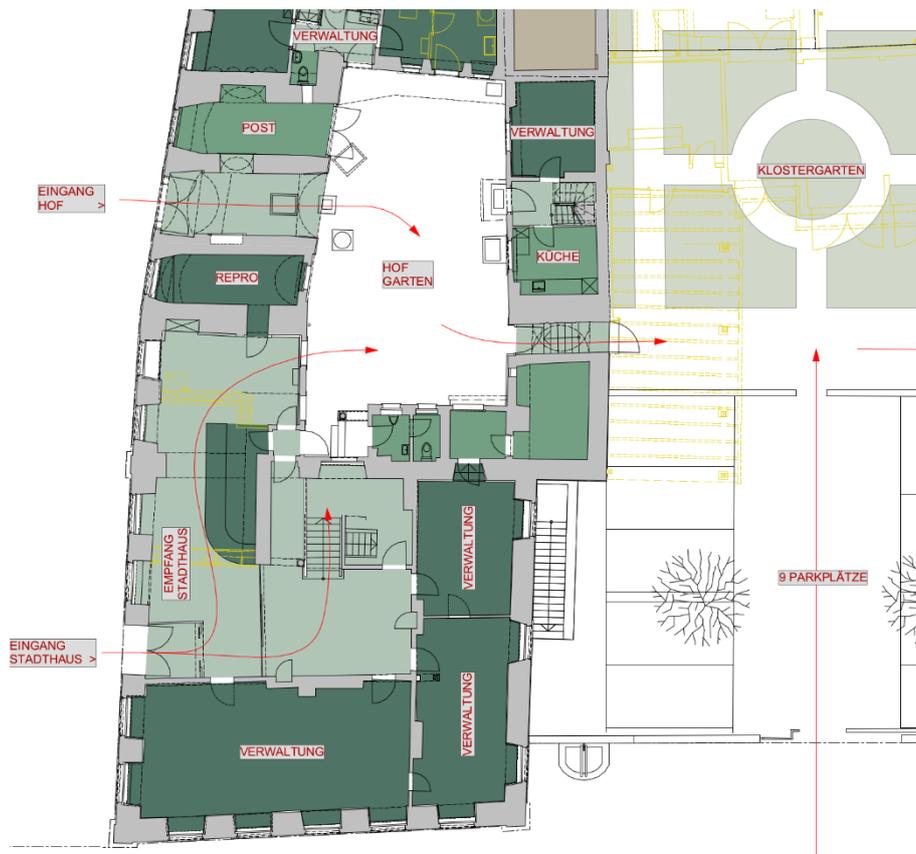
Das «Stadthaus» sollte auch weiterhin als Verwaltungsgebäude und als Sitz der Stadtregierung dienen. Die Büroräume im Stadthaus können

über den normalen Unterhalt aufgefrischt werden, eine grundlegende Sanierung drängt sich nicht auf.

Gewisse Räume sowie die Toiletten haben eine Aufwertung nötig.

Die Wohnung des Hauswarts sowie die Nebenräume im Hofbereich könnten aufgehoben werden, die freien Räume könnten als Büros für die Verwaltung genutzt werden.

Bei der Realisierung der neuen Büros im Hof sollte der Empfangsbereich im «Stadthaus» umgestaltet werden, damit ein grosszügiger Zugang zum Hof via Haupteingang Stadthaus möglich ist.



**Abbildung 7: Planausschnitt mit Zugang zum Innenhof und dem Klostergarten**

Im «Stadthaus» kann zusätzlich der Estrich für eine Verwaltungsnutzung ausgebaut werden

Ein Aufzug könnte im Treppenauge realisiert werden, dieser würde aber die Normmasse für einen behindertengerechten Lift nicht erfüllen. Auf den jeweiligen Geschossen sind ca. 10 cm hohe Schwellen vorhanden, auch diese verhindern einen rollstuhlgängigen Zugang. Ein Lifteinbau erhöht jedoch den Komfort und ist für gehbehinderte ohne Rollstuhl oder ältere Menschen eine Erleichterung.

Der Innenhof könnte aufgewertet und öffentlich zugänglich gemacht werden. Über die Passage im «Grossen Haus» via «Stadthaus»-Hof könnte der Kreuzgarten von Westen erschlossen werden.

### 3.1.4.2 Sanierung Stadthausgasse 10 («Eckstein»)

Das Haus soll weiterhin von der Verwaltung genutzt werden.

Um eine behindertengerechte Erschließung zu ermöglichen, kann ein Aufzug realisiert werden. Der Zugang für gehbehinderte erfolgt über den Hintereingang, da die Treppen beim Haupteingang nicht aufgehoben werden können.

Die Räume werden wo notwendig aufgefrischt, die Raumaufteilung würde nur geringfügig angepasst.

An der Safrangasse zwischen «Eckstein» und «Weltkugel» könnten die Garagen der Stadtpolizei sowie die öffentliche Toilette als eigenständiger Baukörper realisiert werden. Auch hier wären die Garagen direkt von den Büros der Stadtpolizei zugänglich.

### 3.1.4.3 Klostergarten

Der Hofbereich soll als öffentlicher "Klostergarten" gestaltet werden. Der grüne Garten im Zentrum der Stadt würde dem Areal ein Stück seiner vergangen Geschichte zurückgeben und die Gebäude wären wieder als Klosterbauten erkennbar.

Durch die Nähe des Standesamtes könnte der Garten, zusammen mit dem gedeckten Zugang im Haus «Schwarzen Stier», ein angemessener Ort für Hochzeitsapéros oder kleinere öffentliche Anlässe werden.

Die heutigen Garageneinbauten würden abgebrochen und die freiwerdende Fläche für die Gartenanlage genutzt. Im südlichen Teil können Teile der bereits bestehenden Parkplätze für Besucher und Verwaltung beibehalten werden. Das Parkplatzangebot wird auf 9 reduziert.

Die Ausgestaltung des «Klostergartens» ist noch völlig offen. Es sind durchaus auch moderne Elemente denkbar.

### 3.1.5 Verwaltungsliegenschaften-Teil, Variante mit Verwaltungsneubau

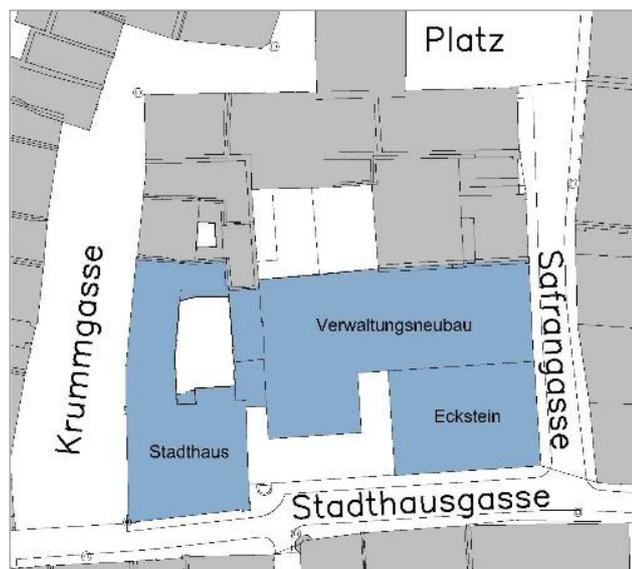


Abbildung 8: Südlicher Teil des Stadthausgeviertes – Verwaltungsliegenschaften-Teil (Variante mit Verwaltungsneubau)

Der südliche Teil des Stadthausgevierts wird im Verwaltungsvermögen angesiedelt. Dies umfasst die folgenden Gebäude:

- Krummgasse 2 («Stadthaus»)
- Stadthausgasse 10 («Eckstein»)
- Verwaltungsneubau

Zum besseren Verständnis der nachfolgenden Nutzungsvorschläge finden Sie im Anhang D die entsprechenden Planbeilagen.

#### 3.1.5.1 Sanierung Krummgasse 2 («Stadthaus»)

Die unter Punkt 3.1.4.1 beschriebenen Vorschläge können auch bei einer Realisierung des Verwaltungsneubaus ausgeführt werden. Es käme jedoch zu geringfügigen Anpassungen.

Der Empfang kann reduziert werden, da die zentrale Anlaufstelle im Neubau untergebracht würde. Ein vollständiger Verzicht des Empfangs im offiziellen «Stadthaus» wird kaum möglich sein, da Besucher aus Gewohnheit, trotz Neubau, im Stadthaus vorstellig werden.

Über den Innenhof des Stadthauses kann eine direkte Verbindung zum Verwaltungsneubau geschaffen werden.

#### 3.1.5.2 Sanierung Stadthausgasse 10 («Eckstein»)

Bei der Realisierung des Verwaltungsneubaus würde das Gebäude stark einbezogen. So könnte eine gemeinsame Erschliessung für den Neubau und den «Eckstein» realisiert werden. Die Nordfassade würde vollständig an den Neubau anschliessen und zu einer Innenwand werden. Durch die gemeinsame Erschliessung würde das Gebäude rollstuhlgängig.

Die Räume werden wo notwendig aufgefrischt, die Raumaufteilung würde an die neuen Bedürfnisse angepasst.

An der Safrangasse zwischen «Eckstein» und «Weltkugel» könnten neu die Garagen der Stadtpolizei, sowie eine öffentliche Toilette realisiert werden. Diese Garagen wären im Gebäude integriert und direkt von den Büros der Stadtpolizei zugänglich.

#### 3.1.5.3 Verwaltungsneubau

Der Neubau mit einer Geschossfläche von 1'790 m<sup>2</sup> würde den Wunsch nach einem Stadtbüro, als zentrale Anlaufstelle für die Bevölkerung, teilweise erfüllen. In dem Gebäude sollten die publikumsintensiven Abteilungen untergebracht werden.

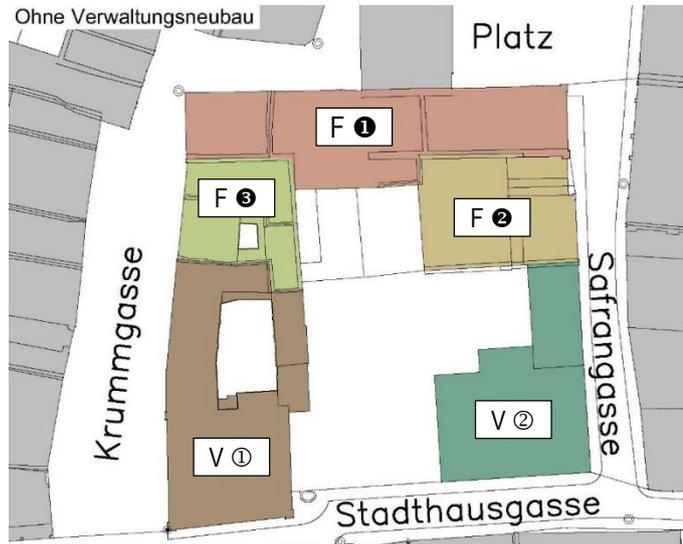
Im Neubau könnten benutzergerechte, rollstuhlgängige und moderne Räume mit einem zentralen Empfang untergebracht werden. Insbesondere eignet sich der Neubau für publikumsorientierte Verwaltungseinheiten.

Auf ein Untergeschoss würde wegen der vermuteten Reste der ehemaligen Barfüsserkirche und die angrenzenden Gräber verzichtet.

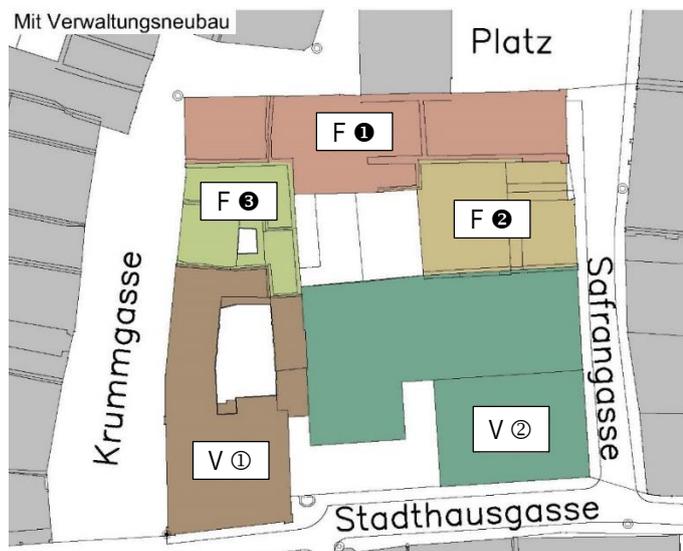


### 3.2 Bauliche Umsetzung

Für die bauliche Umsetzung empfiehlt sich die Gruppierung der Gebäude auf drei Sanierungspakete im Finanzvermögen und in zwei Sanierungspakete beim Verwaltungsvermögen.



**Abbildung 10: Sanierungspakete ohne Verwaltungsneubau**



**Abbildung 11: Sanierungspakete mit Verwaltungsneubau**

Nachfolgend sind für jedes Sanierungspaket die baulichen Rahmenbedingungen aufgeführt.

#### 3.2.1 Finanzliegenschaften-Teil

**F 1** Um einen Einsturz des «Guardianshauses» zu verhindern ist es notwendig, die Gebäude im Norden des Gevierts zeitnah zu sanieren. Die Gebäude «Guardianshaus» und «Schwarzer Stier» sind miteinander verbunden und sollen daher zusammen saniert werden. Zuerst muss die Statik der Gebäude wieder hergestellt werden. Grund

für die statischen Probleme im «Schwarzen Stier» ist der Abbruch der Liegenschaft Krummgasse 12 im Jahre 1953. Das ehemalige Eckgebäude erfüllte eine Stützfunktion. Diese fehlt seit dem Abbruch. Vom Bereich Hochbau wird daher empfohlen, an der Krummgasse 12 wieder ein Gebäude zu erstellen, welches diese Stützfunktion übernimmt. Dies führt zu der etwas unglücklichen Situation, dass für die Sanierung der bestehenden Liegenschaften zuerst ein Neubau erstellt werden sollte.

Der Dachstuhl ist im «Guardianshaus» und teilweise auch im «Schwarzen Stier» stark beschädigt und verzogen. Der Dachstuhl muss höchstwahrscheinlich abgetragen, repariert, ergänzt und wieder neu aufgebaut werden. Zu diesem Zeitpunkt muss auch die nördliche Fassade, welche sich nach aussen geneigt hat, stabilisiert werden. Erst nachdem die Gebäude wieder stabilisiert sind, kann mit dem Ausbau begonnen werden.

Hernach können die anderen Gebäude saniert werden, wobei es sich aus baulicher Sicht empfiehlt, folgende Sanierungspakete festzulegen:

- F② Die beiden Liegenschaften an der Safrangasse («Grosser Winkel» und «Weltkugel») könnten gemeinsam saniert werden. Somit wären diese beiden Gebäude des Gevierts wieder auf dem neusten Stand. Durch die mehrheitliche Wohnnutzung wäre das Geviert auch ausserhalb der Bürozeiten wieder belebt.
- F③ Mit dem «Goldenen Apfel» an der Krummgasse 8 wäre auch die letzte, leerstehende Liegenschaft saniert. Das benachbarte Gebäude an der Krummgasse 10 könnte im gleichen Zeitraum aufgewertet werden. Nach dieser Etappe wären alle Liegenschaften im Geviert wieder bewohn- resp. benutzbar und die Investitionen im Finanzvermögen abgeschlossen.

### 3.2.2 Verwaltungsliegenschaften-Teil

- V① Da die Umbauten im «Stadthaus» nicht als dringlich einzustufen sind, können diese zu einem späteren Zeitpunkt realisiert werden. Diese dienen der Komfortverbesserung und dem Zusammenzug von Verwaltungseinheiten. Bei der Realisierung des Verwaltungsneubaus müssen im Stadthaus gewisse Anpassungen, wie die Erschliessung über den Innenhof und die neue Platzierung der Postfächer zwingend ausgeführt werden.
- V② Zu guter Letzt würde die Sanierung «Eckstein» und ggf. der Verwaltungsneubau realisiert, zumal auch hier zumindest aus baulicher Sicht kein vordringlicher Handlungsbedarf besteht.



**Abbildung 12: Ansicht des Verwaltungsneubaus von der Stadthausgasse**



**Abbildung 13: Ansicht des Verwaltungsneubaus von der Safrangasse**



**Abbildung 14: Schnitt durch Eckstein und Verwaltungsneubau mit durchgängigen Ebenen; rechts das Stadthaus mit Übergängen**

### 3.3 Investitionsvolumen

In Übereinstimmung mit der Nutzungsplanung und der vorgesehenen baulichen Umsetzung (siehe vorangehendes Kapitel) wurde eine Grobkostenschätzung vorgenommen. Es handelt sich um eine Modellrechnung nach Makroelementen mit einer Genauigkeit von +/- 25%.

Es wurde davon ausgegangen, dass alle Gebäude zweckmässig renoviert werden. Das Alter der Gebäude und der damit verbundene Charakter sollen erkennbar bleiben und mit modernen Elementen ergänzt werden. Es sollen keine Luxusbauten entstehen.

Die Kosten müssen in einem nächsten Schritt durch ein Vorprojekt verifiziert werden.

#### 3.3.1 Investitionsvolumen Finanzliegenschaften-Teil

Das Investitionsvolumen im Finanzliegenschaften-Teil beläuft sich auf 19.6 Mio. Franken (+/-25%).

<b>Gebäude</b>	<b>Investitions-Kosten (Franken; +/-25%)</b>
Krummgasse 8 («Goldener Apfel»)	2'800'000
Krummgasse 10	2'200'000
Krummgasse 12	1'500'000
Krummgasse 16 («Schwarzer Stier»)	3'000'000
Platz 1 («Guardianshaus»)	4'000'000
Safrangasse 5 («Grosser Winkel»)	4'100'000
Safrangasse 7 («Weltkugel»)	1'800'000
Klostergarten (Anteil FV)	200'000
<b>Total</b>	<b>19'600'000</b>

**Tabelle 1: Investitionsvolumen Finanzliegenschaften-Teil**

Das hohe Investitionsvolumen resultiert aus dem kaum getätigten Unterhalt während der letzten 50 bis 100 Jahre.

### 3.3.2 Investitionsvolumen Verwaltungsliegenschaften-Teil

Das Investitionsvolumen im Verwaltungsliegenschaften-Teil wird auf 6.8 Mio. Franken ohne Neubau oder auf 12.7 Mio. Franken mit Neubau geschätzt (jeweils +/-25%).

Gebäude	Investitions-Kosten (Franken; +/-25%)	
	Variante ohne Neubau	Variante mit Neubau
Krummgasse 2 («Stadthaus»)	3'300'000	3'300'000
Stadthausgasse 10 («Eckstein»)	2'300'000	2'300'000
Verwaltungsneubau	0	6'200'000
Archäologie	0	900'000
Garage Stadtpolizei	500'000	0
Klostergarten (Anteil VV)	700'000	0
<b>Total</b>	<b>6'800'000</b>	<b>12'700'000</b>

**Tabelle 2: Investitionsvolumen Verwaltungsliegenschaften-Teil**

### 3.3.3 Rentabilitäts-Betrachtung

#### 3.3.3.1 Finanzliegenschaften-Teil

Aufgrund des hohen Investitionsbedarfs wird es herausfordernd sein, eine attraktive Rendite zu generieren. Erste einfache Berechnungen gehen von Renditen unter 1% aus. Im Rahmen des Vorprojekts werden die Investitionskosten neu und genauer berechnet. Mit diesen Grundlagen kann eine professionelle Renditeberechnung durchgeführt werden.

Im Rahmen der Erstellung der Baurechtsausschreibung ist die Möglichkeiten von Investitionsanreizen zu prüfen.

#### 3.3.3.2 Verwaltungsliegenschaften-Teil

Die teilweise Zentralisierung der Verwaltung und das damit verbundene Freispielen verschiedener Altstadtliegenschaften ist ein seit langer Zeit verfolgtes Anliegen. Die Nutzungsstudie des Bereichs Hochbau hat indessen eindeutig ergeben, dass eine Verwaltungsnutzung des Finanzliegenschaften-Teils ausser Betracht fällt. Somit kommt nur eine solche im Verwaltungsliegenschaften-Teil, allenfalls ergänzt mit einem Neubau, in Frage. Neben betrieblichen Vorteilen ist damit auch die Erwartung nach einer Kostensenkung verbunden. Bisher wurden dazu keine Berechnungen durchgeführt, die belegen könnten, ob sich ein Umzug auch finanziell lohnen würde. Konkrete Zahlen zur Wirtschaftlichkeit werden in der nächsten Phase des Projektes ermittelt (vgl. Kap. 4) und dienen alsdann als Entscheidungsgrundlage.

#### 4. Weiteres Vorgehen

##### 4.1 Übersicht

Für das weitere Vorgehen sind – aufgeteilt auf die Teile Finanz- und Verwaltungsliegenschaften – folgende nächste Schritte geplant:

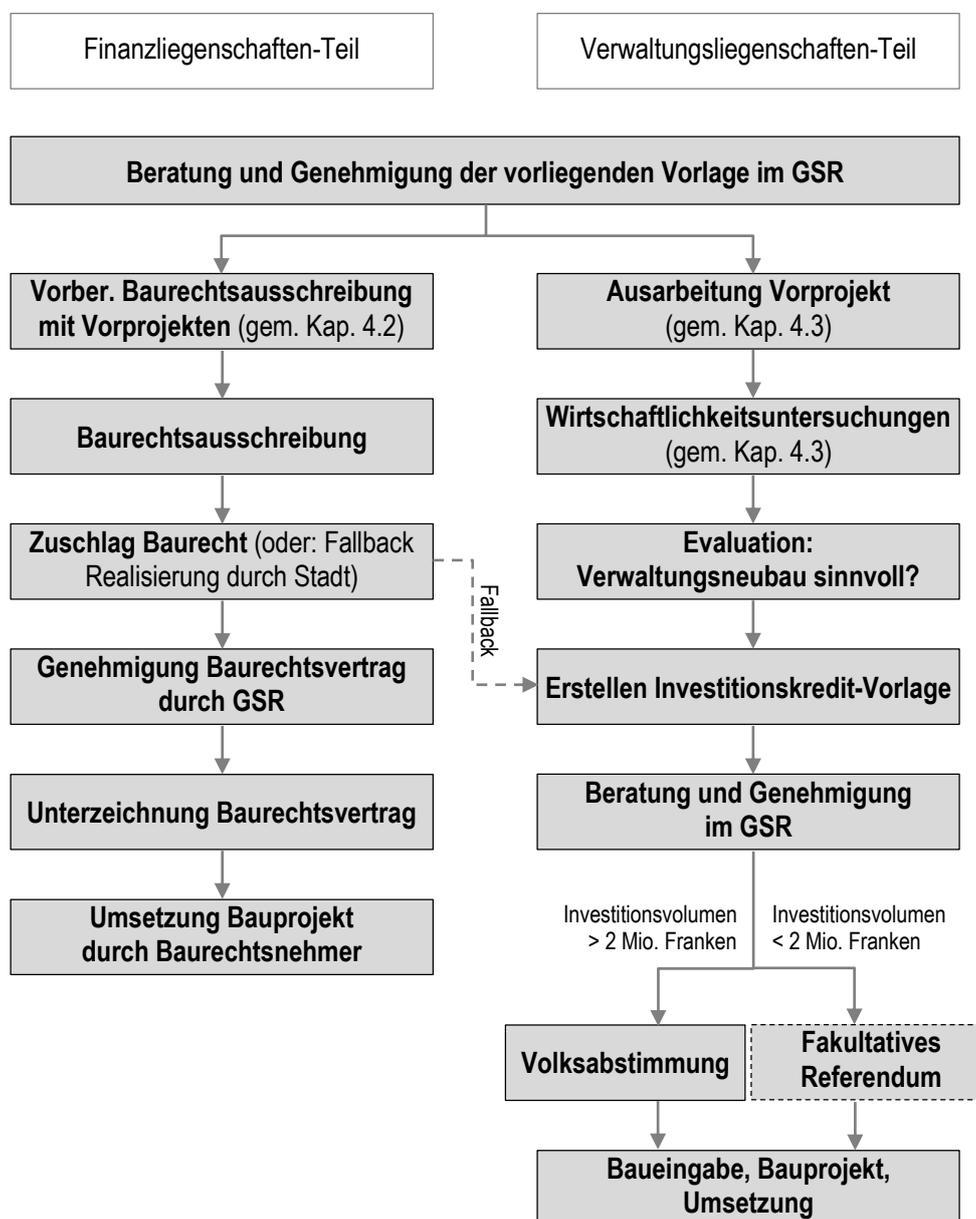


Abbildung 15: Schematische Darstellung des weiteren Vorgehens Stadthausgeviert

Die Entwicklung des Finanz- und Verwaltungsliegenschaften-Teils erfolgt nach der Ausarbeitung der Vorprojekte möglichst unabhängig voneinander. Notwendig ist die Koordination der baulichen Massnahmen und gemeinsamen Infrastruktur-Elementen (z.B. Wasser).

Sollte sich für den ganzen Finanzliegenschaften-Teil oder einige Elemente davon entgegen dem hier aufgezeigten Modell kein geeigneter Baurechtsnehmer finden lassen, so besteht nach der Baurechtsausschreibung eine Rückfallmöglichkeit mit einer Sanierung durch die Stadt selbst (vgl. hierzu die Ausführungen im Kap. 4.4).

Die Verabschiedung des Baurechtsvertrages (Finanzliegenschaften-Teil) und der Investitionskreditvorlage (Verwaltungliegenschaften-Teil) wird innerhalb eines Jahres nach Genehmigung des Vorgehens durch den Grossen Stadtrat (Verabschiedung vorliegender Vorlage) angestrebt.

#### 4.2 Baurechtsausschreibung inklusive Vorprojekte für den Finanzliegenschaften-Teil

Für die Baurechtsausschreibung und die Grundlagen dazu sind folgende Arbeiten vorgesehen:

Pos.	Arbeitspaket	Kosten [Franken]	
		Einzelkosten	Total
<b>01</b>	<b>Architektenhonorar für Vorprojekte</b>		<b>159'000</b>
01.1	Krummgasse 8 («Goldener Apfel»)	21'000	
01.2	Krummgasse 10	17'000	
01.3	Krummgasse 12	15'000	
01.4	Krummgasse 16 («Schwarzer Stier»)	23'000	
01.5	Platz 1 («Guardianshaus»)	28'000	
01.6	Safrangasse 5 («Grosser Winkel»)	37'000	
01.7	Safrangasse 7 («Weltkugel»)	18'000	
<b>02</b>	<b>Fachplanerkosten</b>		<b>70'000</b>
<b>03</b>	<b>Bauingenieur</b>		<b>30'000</b>
<b>04</b>	<b>Begleitung Archäologie/Denkmalpflege</b>		<b>15'000</b>
<b>05</b>	<b>Bauhistorische Dokumentation</b>		<b>140'000</b>
<b>06</b>	<b>Objektbewertungen (durch das AGS)</b>		<b>11'150</b>
06.1	Schätzungen Landwert	6'500	
06.2	Schätzungen bestehende Bausubstanz	4'650	
<b>07</b>	<b>Durchführung Baurechtsausschreibung</b>		<b>10'000</b>
<b>Zwischentotal (exkl. MwSt.)</b>			<b>435'150</b>
Mehrwertsteuer 8%			34'812
Total inkl. MwSt.			469'962
<b>Total inkl. MwSt. (gerundet)</b>			<b>470'000</b>

**Tabelle 3: Arbeitspakete für Baurechtsausschreibung des Finanzliegenschaftens-Teils inkl. Vorprojekte**

- Zu Pos. 01:* Als Basis für die Baurechtsausschreibung wird das Bauvorhaben auf Stufe Vorprojekt weiterentwickelt. Die damit verbundene höhere Genauigkeit der Baukosten dient sowohl dem Baurechtsnehmer als auch der Stadt als Grundlage zur Beurteilung des Projektes im denkmalpflegerisch anspruchsvollen Bereich. Weiter können mit einem Vorprojekt allfällige Interessen der Stadt bzw. Rahmenbedingungen (z.B. gemeinsame haustechnische Versorgung und Entsorgung im Areal, Zugänge etc.), die ein Baurechtsnehmer erfüllen soll, besser beurteilt und formuliert werden.
- Zu Pos. 02 – 04:* Für die Erarbeitung des Vorprojektes werden Dienstleistungen von Fachplanern, von einem Bauingenieur und der Archäologie/Denkmalpflege benötigt.
- Zu Pos. 05:* Die bauhistorischen Untersuchungen dienen zur Dokumentation und zur Erforschung der Baugeschichte des bis heute schlecht dokumentierten Areals. In einer ersten Etappe wurde der Dachstuhl des Nordtrakts bereits dokumentiert. Die Dokumentation ist von übergeordneter Bedeutung und ein wichtiger Teil der Stadtgeschichte. Die Dokumentationen können mit den unter Position 05 aufgeführten Kosten fachgerecht abgeschlossen werden.
- Zu Pos. 06:* Als Basis für die Baurechtsausschreibung werden von allen betroffenen Liegenschaften eine Schätzung des Landwertes und der bestehenden Bausubstanz (Optik Baurecht und gestützt auf das Vorprojekt) durch das Amt für Grundstückschätzungen (AGS) vorgenommen. Dort wo vorhanden, werden bestehende Schätzungen mit den aktuellen Rahmenbedingungen aktualisiert, um die Kosten tief zu halten.
- Zu Pos. 07:* Die Baurechtsausschreibung wird verwaltungsintern auf der Basis der Vorprojekte und der Objektbewertungen vorgenommen. Es fallen nur geringe externe Spesen (z.B. Insetatekosten, Dossiers, ...) an.

#### 4.3 Vertiefung des Projektes für Verwaltungsliegenschaften-Teil

Für die Vertiefung des Projektes sind folgende Arbeiten vorgesehen:

Pos.	Arbeitspaket	Kosten [Franken]	
		Einzelkosten	Total
<b>01</b>	<b>Architektenhonorar für Vorprojekte</b>		<b>233'000</b>
01.1	Krummgasse 2 («Stadthaus»)	38'000	
01.2	Stadthausgasse 10 («Eckstein»)	27'000	
01.3	Verwaltungsneubau	73'000	
01.4	Münstergasse 30 («Ritter»)	0	
01.5	Fronwagplatz 24 («Grosses Haus»)	54'000	
01.6	Safrangasse 8 («Freudenfels»)	41'000	
<b>02</b>	<b>Marktwertschätzung der freigespielten Liegenschaften</b>		<b>4'200</b>
<b>03</b>	<b>Wirtschaftlichkeitsberechnungen, Expertisen für Benchmarks</b>		<b>10'000</b>
<b>Zwischentotal (exkl. MwSt.)</b>			<b>247'200</b>
Mehrwertsteuer 8%			19'776
Total inkl. MwSt.			266'976
<b>Total inkl. MwSt. (gerundet)</b>			<b>267'000</b>

**Tabelle 4: Arbeitspakete für Vertiefung des Projektes im Verwaltungsliegenschaften-Teil bis zur Investitionskreditvorlage**

*Zu Pos. 01:* Mit der Ausarbeitung von Vorprojekten wird die Kostengenauigkeit erhöht und die Grundlage für die Wirtschaftlichkeitsberechnungen gelegt.

Vorprojekte sind vorgesehen für

- die bestehenden Verwaltungsliegenschaften Sanierung des «Stadthaus» und des «Ecksteins»;
- für den Verwaltungsneubau;
- für den Umbau der freizuspielenden Verwaltungsliegenschaften («Grosses Haus» und «Freudenfels») zwecks Neunutzung.

Für die kürzlich sanierte Liegenschaft an der Münstergasse 30 («Ritter») ist für die Umnutzungsplanung kein Vorprojekt notwendig.

*Zu Pos. 02:* Als Basis für die Rentabilitätsberechnungen wird für die drei freizuspielenden Liegenschaften eine Marktwertschätzung vorgenommen. Dabei liegt der Fokus auf der Vermietung der gemäss Vorprojekten umgebauten Liegenschaften an Dritte.

Zu Pos. 03: Die Wirtschaftlichkeitsberechnungen werden verwaltungsintern durchgeführt. Zur Objektivierung und zum Vergleich mit ortsüblichen Mieten bei bestimmtem Ausbaustandard wird eine Expertise beauftragt.

Mit den Wirtschaftlichkeitsberechnungen werden zwei wesentliche Fragen untersucht:

*Frage 1:* Lohnt sich der Umzug aus finanzieller Sicht aus den Altstadtliegenschaften? D.h. kann mit den freigespielten Liegenschaften ein höherer Ertrag erzielt werden, als durch die Nutzung einer anderen Verwaltungliegenschaft [zusätzlich] Kosten entstehen?

*Frage 2:* Lohnt sich der Verwaltungsneubau (Vergleich Vollausbaukosten) aus finanzieller Sicht im Vergleich zu Mietlösungen? D.h. sind die kalkulatorischen Kosten des Verwaltungsneubaus konkurrenzfähig im Vergleich zu marktüblichen Mieten für Büros?

#### 4.4 Würdigung des Vorgehens

Der Stadtrat hat das vorgeschlagene Vorgehen unter Berücksichtigung der in der Vergangenheit aufgetretenen Schwierigkeiten bei der Entwicklung des Stadthausgeviertes sowie in Würdigung der finanziellen Möglichkeiten und der politischen Rahmenbedingungen festgelegt.

Die Abgabe des Finanzliegenschaften-Teils im Baurecht ist für die Stadt mit folgenden Vorteilen verbunden:

- **Finanzierbarkeit:** Das Investitionsvolumen wird auf 19.6 Mio. Franken (+/-25%) geschätzt, die vom Baurechtsnehmer getragen werden. Die Stadt muss sich für die Umsetzung weder neu verschulden noch die Option einer Objektsteuer in Betracht ziehen.
- **Minderung Risiko:** Das Projektrisiko (Bau, Vermietung) wird vom Baurechtsnehmer getragen.
- **Nutzung Know-How von privatem Partner:** Für die Sanierung der denkmalpflegerisch wertvollen Altstadtliegenschaften kann auf die Kompetenz eines Privatunternehmens (Baurechtsnehmer) zurückgegriffen werden.
- **Konzentration eigener Ressourcen auf Verwaltungliegenschaften-Teil:** Durch die Aufteilung des Areals und durch die Abgabe des nördlichen Teils im Baurecht können sich die Mitarbeiter im Bereich Hochbau auf den Verwaltungliegenschaften-Teil konzentrieren. Zu berücksichtigen ist auch, dass in der Stadt aktuell mehrere Grossprojekte (Entwicklung Kammgarnareal, Schulhaus Breite) geplant sind und entsprechend eine Priorisierung im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten absolut notwendig ist.
- **Raschere Umsetzung:** Bei der Entwicklung des Verwaltungs- und des Finanzliegenschaften-Teils durch die Stadt selbst müsste die Umsetzung zur finanzverträglichen Gestaltung auf verschiedene Etappen über ca. 10 Jahre (mit einer jährlichen Nettobelastung von rund 3.2 Mio. Franken) verteilt werden. Durch die Abgabe im

Baurecht können die beiden Teile zeitlich parallel vorangetrieben werden.

- Politisch beurteilt der Stadtrat die Abgabe des hinteren Teils im Baurecht als erfolgsversprechendste Variante. Ein Verkauf der Liegenschaften ist wegen der strategischen Lage im Altstadtkern nicht angezeigt und wird deshalb vom Stadtrat ausgeschlossen. Die Entwicklung des gesamten Gevierts durch die Stadt selbst wäre nicht ohne wesentliche Neuverschuldung möglich und ein dazu notwendiger Kredit müsste vom Parlament und vom Volk gutgeheissen werden.

Natürlich ist diese Vorgehensweise auch mit Nachteilen verbunden:

- Keine Partizipation an einer allfälligen Rendite: Im Vergleich zur eigenen Entwicklung fallen bei der Baurechtsabgabe keine Mieteinnahmen als Erträge an. Der Baurechtsnehmer trägt auf der einen Seite das Investitionsrisiko, erhält aber auch die Chance, mit seiner Investition eine Rendite zu erwirtschaften.
- Risiko kein Interesse an Baurecht: Das Vorgehen birgt das Risiko, dass die Stadt für die nicht alltäglichen Liegenschaften keinen Baurechtsnehmer findet. Um dieses Risiko abzumindern, ist der Stadtrat bereits heute im Gespräch mit vereinzelt Interessenten. Weiter wird er im Fall einer unsicheren Renditeerwartung die Möglichkeit von Investitionsanreizen prüfen. Sollte sich trotz diesen Massnahmen kein Baurechtsnehmer finden lassen, bleibt der Stadt die Möglichkeit der eigenen Entwicklung offen (Fallback). Die Vorabinvestitionen in die Vorprojekte sind dabei nicht verloren.
- Nur geringer bis keinen Einfluss auf die Ausgestaltung der Räumlichkeiten zum Zweck der Vermietung. Sollten Vorgaben gemacht werden, so ist mit eingeschränktem Interesse an einem Baurecht zu rechnen.
- Vorzeitiger Heimfall: Es besteht das Risiko eines vorzeitigen Heimfalls einer unvollständig sanierten oder schwer vermietbaren Liegenschaft infolge eines Konkurses des Baurechtsnehmers. Um dieses Risiko zu mindern, wird im Vorfeld die Liquidität des Baurechtsnehmers gründlich geprüft.

Der Stadtrat kommt zum Schluss, dass die Vorteile die Nachteile überwiegen bzw. die Nachteile mit den aufgeführten Massnahmen ausreichend gemindert werden können. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass mit diesem Vorgehen die Umsetzungschancen einer Sanierung des Finanzliegenschaften-Teils maximiert werden, und zwar zeitlich, finanziell und auch politisch.

Die Weiterführung des Projektes im Verwaltungsliegenschaften-Teil mit dem Ziel, zumindest die publikumsintensiven Verwaltungsabteilungen in möglichst einer geeigneten Liegenschaft zusammenzuführen, beurteilt der Stadtrat als zielführend. Dabei sollen die Kosten des Neubaus mit Marktpreisen von anderen zentrumsnah gelegenen Liegenschaften verglichen werden. Andere Städte haben – wie zuletzt Winterthur mit dem Projekt «Superblock» – die Verwaltung örtlich zusammengeführt und profitieren von betrieblichen Vorteilen.

In einem nächsten Schritt beantragt der Stadtrat dem Grossen Stadtrat die konkrete Prüfung möglicher baulicher Massnahmen. Dabei sollen eine Variante mit und eine ohne Verwaltungsneubau geprüft werden sowie die notwendigen Investitionen in umzunutzende Liegenschaften abgeklärt werden. Für den Vergleich der Varianten werden Wirtschaftlichkeitsberechnungen vorgenommen. Diese werden die fundierte Grundlage sein für den Entscheid über das weitere Vorgehen und eine entsprechende Investitionskredit-Vorlage an den Grossen Stadtrat.

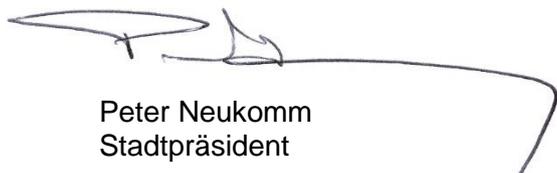
Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen stehen wir Ihnen folgende

**Anträge:**

1. Der Grosse Stadtrat nimmt Kenntnis von der Vorlage des Stadtrates betreffend «Sanierungsstrategie Stadthausgeviert» vom 19. Januar 2016.
2. Der Grosse Stadtrat stimmt der in der Vorlage aufgezeigten Sanierungsstrategie und dem weiteren Vorgehen zu.
3. Der Grosse Stadtrat beauftragt den Stadtrat mit der Baurechtsausschreibung für den Finanzliegenschaften-Teil und bewilligt für die dazu notwendigen Grundlagen (Vorprojekte, Archäologie und Denkmalpflege, bauhistorische Dokumentation, Objektbewertungen, Ausschreibungsunterlagen) einen Kredit von 470'000 Franken zulasten Konto 3220.318.600 (Planungskosten für die Umsetzung von Projekten; Aktivierung bei Realisierung der Projekte).
4. Der Grosse Stadtrat beauftragt den Stadtrat mit der Weiterentwicklung des Projektes im Verwaltungsliegenschaften-Teil in beiden Varianten mit/ohne Verwaltungsneubau (Vorprojekte, Wirtschaftlichkeitsberechnungen) und darauf aufbauend mit einer Investitions-Vorlage an den Grossen Stadtrat. Für die notwendigen Grundlagen (Vorprojekte, Marktwertschätzungen für die frei werdenden Liegenschaften, Expertisen) bewilligt der Grosse Stadtrat einen Kredit von 267'000 Franken zulasten Konto 6200.318.600 (Planungskosten für die Umsetzung von Projekten; Aktivierung bei Realisierung der Projekte).
5. Das Postulat Peter Möller, «Stadthaus-Geviert sanieren», erheblich erklärt am 19. Mai 2015, wird abgeschrieben.

Freundliche Grüsse

IM NAMEN DES STADTRATES



Peter Neukomm  
Stadtpräsident



Christian Schneider  
Stadtschreiber

Anhänge A-D: Übersichtspläne und Flächenmanagementspläne