

An den
Grossen Stadtrat
8200 Schaffhausen

STADTRAT

Stadthaus
Postfach 1000
8200 Schaffhausen
T + 41 52 632 51 11
www.stadt-schaffhausen.ch

Vorlage des Stadtrats vom 21. Juni 2022

Sanierung Liegenschaft «Freudenfels»

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen eine Vorlage zur Sanierung der Altstadtliegenschaft «Freudenfels». Die Trauzimmer sollen erhalten und weiterhin für die Verwaltung genutzt werden. Die übrigen Räumlichkeiten sollen als Büros, Ateliers oder Praxen an Dritte vermietet werden.



Zusammenfassung

Der Grosse Stadtrat und die Stimmbevölkerung stimmten 2019 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. Nach der im letzten Jahr verabschiedeten Vorlage zu den Liegenschaften «Zum Käfig» (Vorstadt 43) und «Oberhaus» (Oberstadt 23) beinhaltet diese Vorlage das zweite Folgeprojekt, bei dem es um die Entwicklung der Liegenschaft «Freudenfels» (Safrangasse 8) geht.

Die heutigen Schalter und Büros der Einwohnerkontrolle und des Zivilstandsamts werden zukünftig im Stadthausgeviert untergebracht sein. Die historischen Trauzimmer im «Freudenfels» sollen erhalten und weiterhin genutzt werden. Im Untergeschoss des «Freudenfels» besteht weiterhin der «Chäller» als Veranstaltungsraum für Jugendliche mit separatem Zugang. Die übrigen Räumlichkeiten sollen als Büros, Ateliers oder Praxen an Dritte vermietet werden.

In Anbetracht der teilweisen Weiternutzung für öffentliche Zwecke (Trauzimmer, «Chäller») beantragt der Stadtrat eine eigene Entwicklung der Liegenschaft. Die freigespielten Räumlichkeiten sollen vermietet werden. Damit können die Schnittstellen zwischen privaten und öffentlichen Nutzungen einfacher geregelt werden und die Stadt verfügt über Reserven, sofern die Verwaltungsnutzungen im Stadthausgeviert zukünftig an räumliche Grenzen stossen.

Die umfassende Sanierung der Altstadtliegenschaft «Freudenfels» beinhaltet das Erdgeschoss, das erste und zweite Obergeschoss. Zentral ist der Einbau eines Lifts, mit dem insbesondere die Trauzimmer hindernisfrei erschlossen werden. Die vor rund 60 Jahren erstellten Nasszellen sind sanierungsbedürftig und auch bezüglich Brandschutz sind umfangreichere Massnahmen notwendig, damit die heutigen Anforderungen erfüllt werden.

Die Investitionskosten betragen 3.540 Mio. Franken $\pm 20\%$, wovon 2.780 Mio. Franken als gebunden und 0.760 Mio. Franken als ungebunden gelten. Der Kredit wird indexiert und beinhaltet 15 % Reserven.

Mit der neuen Nutzung können künftig höhere Mietzinserträge von rund 175'000 Franken/Jahr erwartet werden. Die Liegenschaft weist eine angemessene Brutto- und Nettoendite aus.

Die Sanierung wird in Abstimmung mit dem Projekt Stadthausgeviert nach dem Umzug der Verwaltung Ende 2023 im Jahre 2024 stattfinden.

Mit dieser Vorlage beantragt der Stadtrat beim Grossen Stadtrat einen Investitionskredit über 3.540 Mio. Franken für die Sanierung der Liegenschaft. Da der ungebundene Anteil dieser Kosten 760'000 Franken beträgt, wird der Kredit dem fakultativen Referendum unterstellt.

Mit diesem Vorgehen zur Entwicklung und Sanierung der Liegenschaft «Freudenfels» entsteht ein Mehrwert für die Schaffhauser Bevölkerung. Das Gebäude kann teilweise einer neuen Nutzung zugeführt werden, welche zur Belebung der Altstadt beiträgt. Die historischen Trauzimmer bleiben erhalten und sind zukünftig hindernisfrei zugänglich.

Inhalt

Zusammenfassung	2
1 Ausgangslage	4
1.1 Entwicklung Stadthausgeviert.....	4
1.2 Geschichte der Liegenschaft «Freudenfels»	5
1.3 Heutige Nutzung.....	6
1.4 Bisherige Projektierungen.....	6
1.5 Gebäudezustand, Sanierungsbedarf und Bedarf für einen Lift.....	7
2 Entwicklungsstrategie	8
3 Sanierungsprojekt	8
3.1 Vorprojekt Sanierung	8
3.1.1 Nutzungsanforderungen	8
3.1.2 Erdgeschoss	8
3.1.3 1. und 2. Obergeschoss.....	9
3.1.4 Dachgeschoss	10
3.1.5 Untergeschoss.....	10
3.1.6 Energie, Wärmeverbund.....	10
3.2 Investitionskosten	10
3.2.1 Reserven	11
3.2.2 Indexierung.....	11
4 Finanzielle Auswirkungen	12
5 Zeitplan	13
6 Zuständigkeiten	13
7 Würdigung	13
Anträge	14

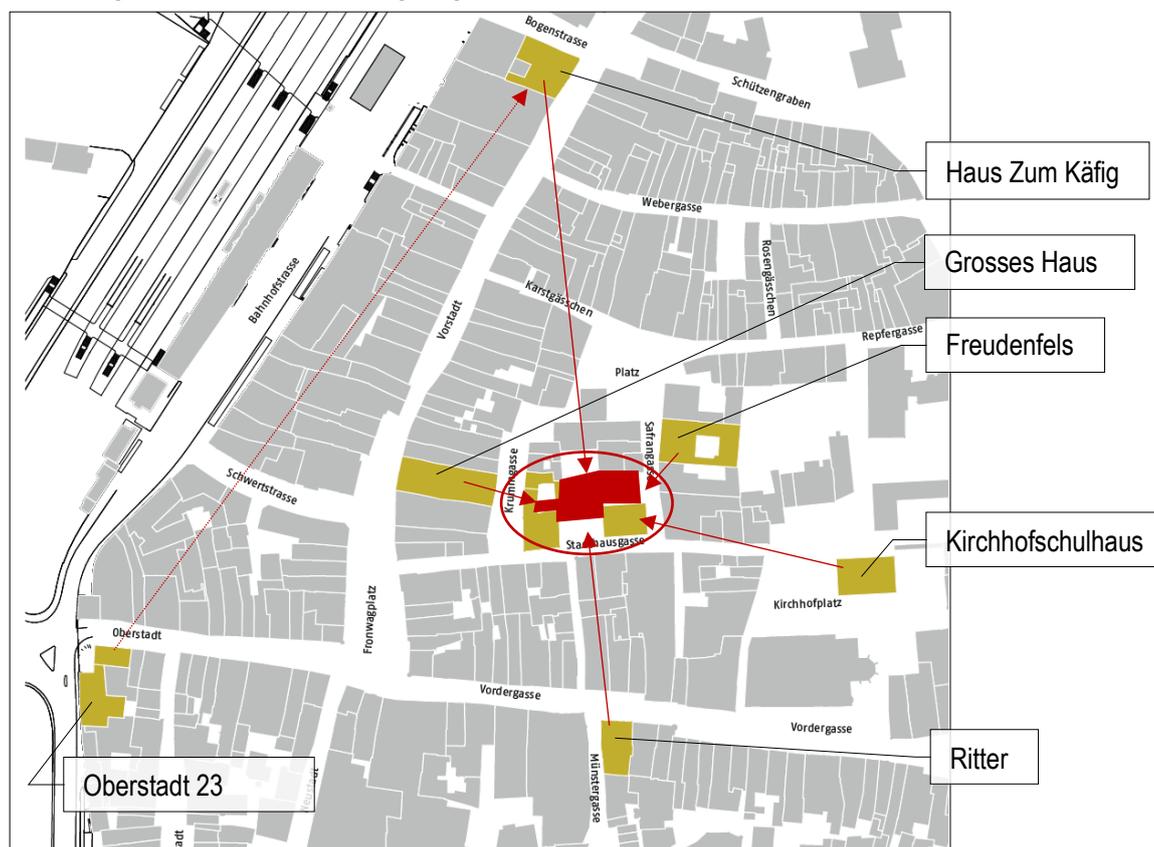
1 Ausgangslage

1.1 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.

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»

1.2 **Geschichte der Liegenschaft «Freudenfels»**

Reichsvogt Heinrich Peyer kaufte 1547 das Grundstück des vormaligen Barfüsser Kirchhofes, welches nach der Auflösung des Barfüsserklosters frei wurde. Auf dem Grundstück baute er zwischen 1547 und 1549 die drei Gebäude «Zum Safran», «Hintere Fels» und «Mittlere Fels».

1729/31 wurde der «Mittlere Fels» an die Familie Ziegler verkauft. Die neuen Besitzer liessen das Haus abbrechen und neu aufbauen. In diesem Zusammenhang erhielt das Gebäude die barocke Fassade mit dem markanten Portalerker sowie den heutigen Namen «Freudenfels».

1787 kaufte Johann Heinrich Keller, ein Kaufmann aus Marseille, den «Freudenfels». Auch er nahm am Gebäude weitläufige Renovierungen vor. Viele Elemente aus dieser Zeit sind auch heute noch erhalten. Hinzuweisen ist hier auf die Stuckdecken mit Deckenplastiken oder Deckenmalereien und die bemalten Wandtäfer im Stil des Spätbarocks und des Rokokos.

Abbildung 2: Aussenansicht der Liegenschaft «Freudenfels»



Zwischen 1836 und 1962 wechselte die Liegenschaft mehrmals den Besitzer. Nebst den Wohnungen wurden im Gebäude zeitweise ein Kolonialwarengeschäft und ein Wirtshaus untergebracht.

1962 wurde das Gebäude von der Stadt Schaffhausen erworben. Im gleichen Jahr erfolgten die Umbauten für die Büros der Einwohnerkontrolle und

des Zivilstandsamts. Bereits damals war in den Plänen ein Aufzug für das Gebäude vorgesehen. Realisiert wurde dieser jedoch nie.

Abbildung 3: Innenhof der Liegenschaft «Freudenfels»



1.3 Heutige Nutzung

Mit der Einwohnerkontrolle und dem Zivilstandsamt befinden sich heute zwei Abteilungen des Bereichs Einwohnerdienste in der Liegenschaft, die – mit Ausnahme der Trauzimmer – ins Stadthausgeviert umziehen werden. Auch für die Sitzungszimmer im 2. Obergeschoss und im Erdgeschoss besteht im neuen Stadthausgeviert genügend Ersatz.

Im Erdgeschoss sind einzelne Räumlichkeiten an Dritte vermietet. Im Untergeschoss des «Freudenfels» besteht der «Chäller» als Veranstaltungsort für Jugendliche mit separatem Zugang.

1.4 Bisherige Projektierungen

Bereits in der Vorlage zum Stadthausgeviert aus dem Jahr 2019 (vgl. VdSR vom 15. Januar 2019 «Entwicklung Stadthausgeviert», Kap. 6.1 3) wurde erwogen, die beiden historischen Trauzimmer mit Nebenräumen im ersten und zweiten Obergeschoss zu erhalten und mit einem neuen Lift behindertengerecht zu erschliessen.

Das damalige, im Rahmen der Stadthausgeviertvorlage erstellte Vorprojekt sah zudem vor, die restlichen Flächen beider Obergeschosse zur Safran-gasse hin als Büros oder Praxen zu nutzen. Im Erdgeschoss wurden Ateliers, Verkaufsläden oder eine Kindertagesstätte projektiert. Die Eignung als Kinderkrippe wurde später überprüft und verworfen.

Der im Rahmen des damaligen Vorprojektes projektierten Ausbau der Maisonette-Wohnung im heutigen Estrich stellte sich als unwirtschaftlich dar, weshalb darauf verzichtet wird.

1.5 Gebäudezustand, Sanierungsbedarf und Bedarf für einen Lift

Das Gebäude befindet sich grundsätzlich in einem guten Zustand. Die Fenster wurden 2016 ersetzt. Diese werden beibehalten. Auch bei der Fassade und dem Dach besteht kein Handlungsbedarf, hier sind lediglich geringe Unterhaltsarbeiten notwendig.

Bauliche Massnahmen müssen für den Brandschutz, bei den Nasszellen, der Haustechnik und beim hindernisfreien Zugang getroffen werden.

Der Brandschutz erfüllt die heutigen Vorschriften nicht mehr. Die Hauptnutzflächen müssen vom Treppenhaus getrennt werden (Fluchtweg). Die dazu notwendige Nachrüstung erweist sich als aufwändig, da historische Täfer und Türen an die Anforderungen angepasst werden müssen.

Die heutigen Nasszellen sind veraltet, sie stammen noch aus dem Umbau von 1962 und es besteht dringender Handlungsbedarf. Durch die Aufteilung der Flächen für die öffentliche Nutzung der Trauzimmer und eine Nutzung durch Dritte sind zusätzliche WC-Anlagen notwendig. Auf jedem Geschoss soll je eine Damen- und eine Herrentoilette für die Gäste der Trauzimmer erstellt werden. Eine Toilette soll hindernisfrei sein. Zudem soll jede Mieteinheit über mindestens eine Toilette verfügen. Im Rahmen der Neuordnung der Toiletten werden die Sanitärleitungen komplett ersetzt.

Im Hinblick auf den Erhalt der Trauzimmer ist die hindernisfreie Erschliessung zwingend notwendig. Heute können gehbehinderte Personen nicht an Trauungen teilnehmen, müssen mühsam die steile Treppe hochgetragen werden oder die Trauung muss an einen anderen Ort verlegt werden. Mit dem Einbau eines rollstuhlgängigen Aufzugs und einer hindernisfreien Toilette erfüllt die Stadt die Anforderungen an das Behindertengleichstellungsgesetz.

Die elektrischen Installationen entsprechen nicht mehr den heutigen Vorschriften und werden ersetzt und wo nötig ergänzt. Die heutige Gasheizung wird zurückgebaut und das Gebäude neu an den Wärmeverbund Stadthausgeviert angehängt. Die Wärmeverteilung mit Radiatoren ist in einem guten Zustand und wird nicht ersetzt.

Weiter müssen die Oberflächen im Gebäude saniert werden. An den Stuckaturdecken und Malereien der Wandtäfer sind restauratorische Arbeiten notwendig. Die Stofftapeten im Trauzimmer müssen gereinigt oder ersetzt werden. Die Bodenbeläge, heute noch zu einem grossen Teil Teppich, werden erneuert

2 Entwicklungsstrategie

In Anbetracht der teilweisen Weiternutzung für öffentliche Zwecke (Trauzimmer, «Chäller») beantragt der Stadtrat eine Entwicklung der Liegenschaft durch die Stadt. Die freigespielten Räumlichkeiten sollen vermietet werden. Damit können die Schnittstellen zwischen privaten und öffentlichen Nutzungen einfacher geregelt werden und die Stadt verfügt über Reserven, sofern die Verwaltungsnutzungen im Stadthausgeviert zukünftig an räumliche Grenzen stossen.

3 Sanierungsprojekt

3.1 Vorprojekt Sanierung

Als Grundlage für diese Vorlage wurde das bestehende Vorprojekt (vgl. Kap. 1.4) aktualisiert.

3.1.1 Nutzungsanforderungen

Für die Nutzung durch das Zivilstandsamt sind neben den historischen Trauzimmern eine behindertengerechte Erschliessung mit einem Lift, repräsentative Vorräume, zeitgemässe sanitäre Anlagen und eine angepasste Eingangssituation erforderlich.

Für die zu vermietenden Büro-, Praxis- oder Atelier-Räumlichkeiten sind entsprechende Ausstattungen notwendig. Zudem ist vorgesehen, dass die Vermietung vor Abschluss der Sanierungsarbeiten in Angriff genommen und in die Wege geleitet wird, so dass allenfalls auf mieterspezifische Anforderungen Rücksicht genommen werden kann.

3.1.2 Erdgeschoss

Ab dem Erdgeschoss wird neu ein Lift installiert, welcher bis ins Dachgeschoss führt. Die heutige Raumaufteilung im Erdgeschoss bleibt erhalten, in den Räumen werden die Oberflächen aufgefrischt. Die Räume können als Büros oder Ateliers vermietet werden.

Die alten Nebenräume im Hof werden ebenfalls zu Büros oder Ateliers umgebaut und neu beheizt. Zusätzlich wird hier eine neue Nasszelle für die Mietflächen im Erdgeschoss erstellt. Die bestehende Gasheizung, welche sich ebenfalls in den Nebenräumen befindet, wird zurückgebaut und die Übergabestation für die Fernwärme des Wärmeverbunds Stadthausgeviert erstellt.

Vom Umbau nicht tangiert werden die Räume des «Chäller». Sowohl der Glaszugang als auch die Nasszellen werden nicht verändert. Zur Erfüllung der Vorbildfunktion der öffentlichen Hand gemäss Energiehaushaltverordnung wird auf dem Glasdach des Zugangs eine Photovoltaikanlage installiert.

Abbildung 4: Grundriss Erdgeschoss



3.1.3 1. und 2. Obergeschoss

In beiden Geschossen wird im Hauptgebäude eine Büro- oder Praxisfläche realisiert. Im Grundsatz werden hier die bestehenden Raumstrukturen beibehalten. In jeder Büro- oder Praxisfläche werden eine Nasszelle und eine Teeküche realisiert, so dass eine von den Trauzimmern unabhängige Nutzung möglich ist.

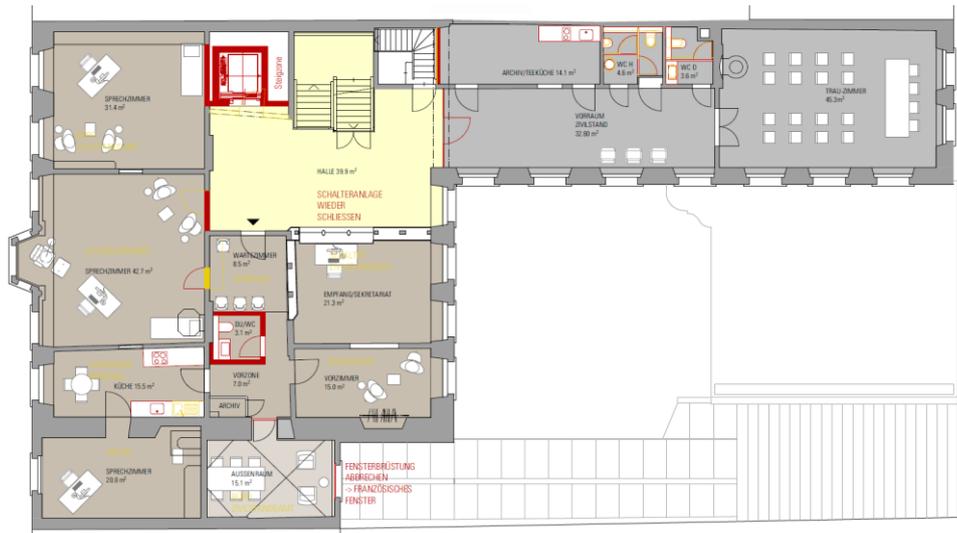
Im Seitenflügel bleiben die Trauzimmer inklusive Vorzonen bestehen. In den Nebenräumen werden Nasszellen und eine Teeküche erstellt, welche von den Gästen der Trauungen genutzt werden können.

Eine grosse Herausforderung in beiden Geschossen bildet der Brandschutz. Beide Nutzungen müssen vom Treppenhaus und der Vorzone abgetrennt werden. Dabei ist dem hohen denkmalpflegerischen Wert der Stuckaturdecken und der Wandtäfer mit Malereien Rechnung zu tragen.

Abbildung 5: Grundriss 1. Obergeschoss



Abbildung 6: Grundriss 2. Obergeschoss



3.1.4 Dachgeschoss

Das Dachgeschoss bleibt unverändert und wird nicht beheizt. Der Aufzug wird für eine bessere Nutzung des Daches als Lager bis ins Dach geführt. Mit der Dämmung des Estrichbodens nach den Standards gemäss städtischer Richtlinie «Energie und Bauökologie» bzw. kantonaler Energiehaushaltverordnung werden Wärmeverluste reduziert.

3.1.5 Untergeschoss

Im Untergeschoss sind keine baulichen Massnahmen vorgesehen. Der «Chäller» im Untergeschoss steht auch weiterhin als Veranstaltungslokal für Jugendliche zur Verfügung. Der neue Aufzug wird nicht bis ins Untergeschoss geführt.

3.1.6 Energie, Wärmeverbund

Die Sanierung soll den gesetzlichen Bestimmungen zur Vorbildfunktion der öffentlichen Hand entsprechen. Aufgrund des denkmalpflegerisch hohen Schutzzumfangs wurde eine Abwägung zwischen den verschiedenen Anforderungen vorgenommen. Die Vorbildfunktion der Stadt soll mit folgenden Massnahmen erfüllt werden:

- Anschluss des Gebäudes an den Wärmeverbund Stadthausgeviert
- Dämmen des Estrichbodens
- Installation einer Photovoltaik-Anlage auf dem Glasanbau bei Zugang zum «Chäller».

3.2 Investitionskosten

Die Kosten für die Sanierung der Liegenschaft «Freudenfels» werden auf 3.540 Mio. Franken (Kostengenauigkeit $\pm 20\%$, Zürcher Baukostenindex Oktober 2021, 105.7 Pkt.) beziffert, wovon 2.780 Mio. Franken als gebunden und 0.760 Mio. Franken als ungebunden gelten.

Die Denkmalpflege unterstützt die Umbaumaassnahmen mit voraussichtlich 80'000 Franken. Der genaue Unterstützungsbeitrag kann erst mit dem offiziellen Subventionsgesuch zugesichert werden.

Tabelle 1: Investitionskosten Sanierung Liegenschaft «Freudenfels»

BKP	Bezeichnung	Konto	Investitionsvolumen [Franken]		
			gebunden	ungebunden	Total
1	Vorbereitungsarbeiten	5040.00	4'000	0	4'000
2	Gebäude (inkl. Honorare)	5040.00	2'402'000	510'000	2'912'000
4	Umgebung	5040.00	0	30'000	30'000
5	Baunebenkosten	5040.00	124'000	20'000	144'000
6a	Baureserve	5040.00	200'000	40'000	240'000
6b	Stadtratsreserve			120'000	120'000
9a	Einrichtung / Umzüge	5060.00		40'000	40'000
9b	Provisorium Trauzimmer	3160.00	50'000		50'000
	Total Investition		2'780'000	760'000	3'540'000

3.2.1 Reserven

Um einen begrenzten Spielraum für Unvorhergesehenes sowie Projektanpassungen zu gewährleisten, wurden in der Kostenschätzung Reserven vorgesehen:

- a) Mit einer allgemeinen Reserve (Pos. 6a) in der Höhe von 10 % (von BKP 2) werden die Kosten für Unvorhergesehenes und Projektrisiken abgebildet.
- b) Mit der Stadtratsreserve (Pos. 6b, vgl. Art. 14 des Projekt Management Reglement RSS 700.5) in der Höhe von 5 % wird ein begrenzter Spielraum für Projektanpassungen geschaffen. Die Reserve muss vom Stadtrat freigegeben werden.

3.2.2 Indexierung

Der Kredit wird indexiert. Als Preisbasis ist der schweizerische Baupreisindex, Zürich, Renovation Bürogebäude, Stand 1. Oktober 2021, 105.7 Punkte (Basis 1. Oktober 2020 100 Punkte) angesetzt. Diese Indexierung ist angesichts der aktuellen starken Preisschwankungen wichtig. Damit können mögliche künftige Preisschwankungen im Bausektor berücksichtigt werden.

Entsprechend der neuen Praxis (vgl. Bericht und Antrag der Spezialkommission Sanierung Verwaltungsliegenschaft «Zum Käfig» und Baurechtsabgabe des «Oberhauses» vom 24. Januar 2022, Kap. 2.1) wird die Indexierung nicht in den Anträgen erwähnt, sondern nur im vorliegenden Bericht ausgewiesen.

4 Finanzielle Auswirkungen

Die Investitionen für die Sanierung der Liegenschaft «Freudenfels» liegen bei 3.540 Mio. Franken (vgl. Kap. 3.2). Durch die Abschreibungen bzw. Wertberichtigungen wird die Erfolgsrechnung während der Dauer von 25 Jahren mit rund 140'000 Franken belastet werden.

Den Abschreibungen/Wertberichtigungen stehen Mieterträge gegenüber:

a) Mieterträge von Dritten (exkl. Kanton)

Mieterträge nach AGS total möglich: 123'600 Franken

b) Höhere Entschädigung des Kantons für das Zivilstandsamt

Das kantonale Zivilstandsamt wird von der Stadt als Teil des Bereichs Einwohnerdienste im Auftrag des Kantons geführt. Die Aufwände der Finanzstelle werden durch den Kanton vollständig ausgeglichen.

Mieterträge nach AGS total: 51'300 Franken

Die Verträge sind noch zu vereinbaren.

Die Liegenschaft weist eine angemessene Brutto- und Nettorendite aus:

Tabelle 2: Berechnung der Brutto- und Nettorendite

Ertrag		Fr. pro Jahr
1	Mieterträge nach AGS möglich	123'600
2	Mieterträge Zivilstandsamt nach AGS möglich	51'300
3	Brutto-Ertrag	174'900
4	Abzüge ² – 15% von [3]	-26'200
5	Baulicher Unterhalt ³ – 0.8% von 3.1 Mio. Fr.	-24'800
6	Netto-Mietertrag – [3]-[4]-[57]	123'900
7	Kapitalkosten (in % der Investition – 2.0% von [9])	-62'000
8	Netto-Ertrag – [6]-[7]	61'900
Kapitalbindung		Fr.
9	Investition (siehe Kap. 3.2, ohne BPK9)	3'440'000
10	Wert Land und Restwert Gebäude (AGS-Schätzung 2018)	4'270'000
11	Total gebundenes Kapital (kalkulat.) – [9]+[10]	7'710'000
Bruttorendite		%
12	ohne Land und Restwert Gebäude – [3]/[9]	5.1%
13	mit Land/Restwert Gebäude, kalkulat. – [3]/[11]	2.3%
Nettorendite		%
14	ohne Land und Restwert Gebäude – [8]/[9]	1.8%
	mit Land & Restwert Gebäude, kalk. – [8]/[11]	0.8%

² Leerstandsrisiko, Versicherung, Verwaltungskosten von total 15% des Brutto-Ertrages

³ Für den grossen Unterhalt der Liegenschaft (welcher in der Verantwortung des Verpächters liegt) ist mit einem jährlichen, gemittelten Aufwand von 0.8% der Gebäudeversicherungssumme zu rechnen. Dieser Aufwand fällt in der Regel erst nach den ersten 10 Jahren an.

Im Vergleich zur bisherigen Situation mit der mehrheitlichen Verwaltungsnutzung ergibt sich eine betriebswirtschaftliche Verbesserung, wie dies schon im Rahmen der Vorlage zur Entwicklung des Stadthausgeviertes aufgezeigt wurde.

5 Zeitplan

Für die Liegenschaft «Freudenfels» ist folgendes, mit dem Projekt Stadthausgeviert abgestimmtes Vorgehen vorgesehen:

- Bis Winter 2022/23: Beratung und Verabschiedung der Vorlage durch den Grossen Stadtrat
- 2023: Planung, Baubewilligung und Auftragsvergaben für die Sanierung
- Ende 2023: Umzug der Einwohnerkontrolle und des Zivilstandsamts aus dem «Freudenfels» ins Stadthausgeviert
- 2024: Sanierung Liegenschaft «Freudenfels», Übergangslösung für Trauzimmer, Mietersuche (Ausschreibung)
- 2024/25: Bezug der sanierten Liegenschaft

6 Zuständigkeiten

Die Kosten für die Sanierung der Liegenschaft «Freudenfels» belaufen sich auf gesamthaft 3.540 Mio. Franken, wovon 2.780 Mio. Franken als gebunden gelten. Demgegenüber entfallen 0.760 Mio. Franken auf neue Ausgaben, die gestützt auf die verfassungsrechtlichen Kompetenznormen vom Parlament zu genehmigen sind und dem fakultativen Referendum unterstehen. Die Bewilligung von neuen, einmaligen Ausgaben für einen bestimmten Zweck zwischen 700'000 und 2 Mio. Franken obliegt dem Grossen Stadtrat mit fakultatивem Referendum (Art. 25 Abs. lit. e Stadtverfassung).

7 Würdigung

Die Vorlage bietet folgende Chancen und Risiken:

- ↗ Die Altstadtliegenschaft «Freudenfels» wird umfassend saniert und kann teilweise einer neuen Nutzung zugeführt werden, welche neues Leben in die Altstadt bringen wird.
- ↗ Die historischen Trauzimmer bleiben erhalten.
- ↗ Durch den Einbau eines Lifts werden die Trauzimmer künftig für alle Hochzeitsgesellschaften hindernisfrei erschlossen.
- ↘ Die Sanierung bindet Mittel von 3.540 Mio. Franken und führt zu Abschreibungen bzw. Wertberichtigungen von rund 140'000 Franken/Jahr.
 - Dem stehen höhere Mietzinserträge von rund 175'000 Franken/Jahr gegenüber. Die Liegenschaft weist eine angemessene Brutto- und Nettorendite aus.
- ↗ Durch die frühzeitige Kreditgenehmigung und Planung der weiteren Entwicklung freigespielter Liegenschaften im Zusammenhang mit dem Grossprojekt Stadthausgeviert kann ein Leerstand vermieden werden.

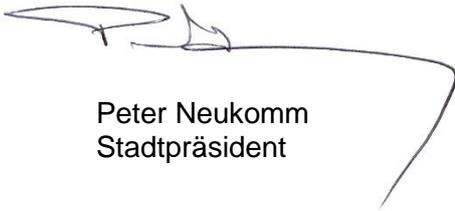
Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen stellt Ihnen der Stadtrat folgende

Anträge:

1. Der Grosse Stadtrat nimmt Kenntnis von der Vorlage des Stadtrats vom 21. Juni 2022 betreffend «Sanierung Liegenschaft Freudenfels».
2. Der Grosse Stadtrat bewilligt einen Investitionskredit über 3'540'000 Franken, davon 2'780'000 Franken als gebundene und 760'000 Franken als neue Ausgabe (INV00582, zulasten Konto 6200.5040.00) für die Sanierung der Liegenschaft «Freudenfels».
3. Ziffer 2 dieses Beschlusses untersteht gemäss Art. 25 lit. e in Verbindung mit Art. 11 der Stadtverfassung dem fakultativen Referendum.

Freundliche Grüsse

IM NAMEN DES STADTRATS



Peter Neukomm
Stadtpräsident



Marijo Caleta
Stadtschreiber i.V.