

STADTRAT

Stadthaus
Postfach 1000
8200 Schaffhausen
T + 41 52 632 51 11
F + 41 52 632 52 53
www.stadt-schaffhausen.ch

An den
Grossen Stadtrat
8200 Schaffhausen

Vorlage des Stadtrats vom 15. August 2019

Abgabe der Liegenschaft Rheinschulhaus im Baurecht an die «Stiftung Forum für Weiterbildung»

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen eine Vorlage zur Abgabe der Liegenschaft Rheinschulhaus an die heutige Mieterin «Stiftung Forum für Weiterbildung» zur langfristigen Sicherstellung des Bildungsangebotes der Stiftung.



1 Zusammenfassung

Mit dieser Vorlage wird die Abgabe des Rheinschulhauses an die aktuelle Mieterin «Stiftung Forum für Weiterbildung» im Baurecht beantragt. Die Liegenschaft gehört zum städtischen Finanzvermögen. Der Verkaufspreis beträgt 2.675 Mio. Franken.

Damit kann die nicht kommerzielle Stiftung den Stiftungszweck langfristig sichern, was auch im Interesse der öffentlichen Hand ist. Die Stiftung ist Trägerin der Schule für berufliche Aus- und Weiterbildung (SBAW), welche Programme für Stellensuchende (Programm «Jobjäger») und junge Berufseinsteiger (Programm «Ready 4 Business») anbietet. Die Stadt erhält durch die Baurechtsabgabe einen Geldzufluss, welcher mithilft, die anstehenden Grossprojekte zu finanzieren.

Die Baurechtsabgabe ist mit einem Vorkaufsrecht abgesichert. Sofern das Gebäude für andere Zwecke als den Stiftungszweck genutzt wird, hat die Stadt das Recht, den vorzeitigen Heimfall herbeizuführen. Weiter wurde vertraglich vereinbart, dass die Stiftung den Hof als Pausenhof nutzen kann und die Stadt den Hofbereich im Rahmen der zweiten Etappe der Aufwertung der Rheinuferstrasse neugestalten kann. Die Stiftung hat darüber hinaus zugesichert, die bestehenden Mietverträge mit der Polizeimusik, der Knabenmusik Schaffhausen, Boki Tissi und dem KV Schaffhausen weiterzuführen.

Inhalt

1	Zusammenfassung.....	2
2	Ausgangslage.....	4
2.1	Stiftung Forum Weiterbildung	4
2.2	Schule für berufliche Aus- und Weiterbildung	4
2.2.1	Programm «Jobjäger»	4
2.2.2	Programm «Ready4Business»	4
2.3	Liegenschaft Rheinschulhaus	5
2.3.1	Geschichte des Rheinschulhauses	5
2.3.2	Heutige Nutzung des Rheinschulhauses	5
2.3.3	Kein Eigenbedarf der Stadt	6
2.4	Investitionsstrategie der Stiftung	6
3	Abgabe der Liegenschaft im Baurecht.....	7
3.1	Parzellierung	7
3.2	Baurechtsbedingungen	8
3.3	Mögliche künftige Aufwertung der Umgebung	8
3.4	Umgang mit anderen, bisherigen Mietern	8
4	Zuständigkeiten.....	9
5	Würdigung	10
5.1	Sicherstellung langfristiger Betrieb der Stiftung	10
5.2	Aufwertung der Umgebung am Rheinufer bleibt möglich	10
5.3	Finanzielle Aspekte	10
Anträge	11

2 Ausgangslage

2.1 Stiftung Forum Weiterbildung

Die «Stiftung Forum Weiterbildung» ist eine nicht kommerzielle, privatrechtliche Stiftung und Trägerin der «Schule für berufliche Aus- und Weiterbildung» (SBAW).

Die Stiftung wurde 1998 gegründet. Das Startkapital von 75'000 Franken spendeten Wirtschaft, Banken und Verbände wie der kaufmännische Verband und der kantonale Gewerbeverband. Mit zur Sicherung des Stiftungszweckes erarbeiteten Mitteln und Spenden hat sich die Stiftung bis heute ein tragendes Fundament geschaffen.

Ziel der Stiftung ist es, die Arbeitsmarktfähigkeit und die Karrieremöglichkeiten aller praktisch tätigen Berufsleute zu verbessern. Mit ihren Aus- und Weiterbildungen werden keine Akademiker, sondern gezielt Fachkräfte angesprochen. Die Stiftung stellt dazu Schulräumlichkeiten zur Verfügung, bietet praxisorientierte Schulungen an, unterstützt Stellensuchende und Lehrstellensuchende beim Einstieg in den Arbeitsmarkt, vermittelt fachliche Kompetenzen insbesondere in Informatik- und allgemeinbildenden Bereichen und unterstützt Jungunternehmen und KMU im betriebswirtschaftlichen Kompetenzaufbau.

Oberstes Verwaltungsorgan der Stiftung ist der Stiftungsrat. Dieser besteht aus sieben Mitgliedern. Präsident ist alt Stadtpräsident Marcel Wenger, als Vizepräsident zeichnet Martin Burkhardt, Geschäftsführer des Kaufmännischen Verbandes. Für die operative Leitung ist René Schmidt zuständig.

Die Stiftung ist schuldenfrei und hält fünf Schulzimmer im 3. Stock des «Stricki»-Gebäudes auf städtischem Baurechtsland an der Moserstrasse 27 in ihrem Eigentum.

2.2 Schule für berufliche Aus- und Weiterbildung

Die SBAW bietet Programme für Stellensuchende (Programm «Jobjäger») und junge Berufseinsteiger (Programm «Ready 4 Business») an.

2.2.1 Programm «Jobjäger»

Im Auftrag des kantonalen Arbeitsamtes führen die SBAW und benevol Schaffhausen das «Jobjäger»-Programm. Dieses Angebot unterstützt, fördert und berät Stellensuchende auf dem Weg nach einer neuen Herausforderung. Das gesamte Jobjäger-Programm dauert rund vier Monate. Über 60% der Teilnehmenden finden während dieser Zeit eine neue Stelle. Insgesamt 176 Personen haben im Jahre 2018 am Jobjäger-Programm teilgenommen, davon kamen 13 Personen aus dem Kanton Thurgau.

2.2.2 Programm «Ready4Business»

Für Jugendliche ist «Ready4Business» ein sehr erfolgreicher Weg zu einer Lehrstelle im passenden Beruf. Die Anzahl der Jugendlichen im Kanton, die keine Lehrstelle finden oder ihre Lehre abbrechen, hat sich in den letzten Jahren verstetigt. Die Leistungsvereinbarung des Arbeitsamtes mit der SBAW zielt auf die nachhaltige Eingliederung der Jugendlichen in den Arbeitsmarkt. Die Brücke dafür ist eine berufliche Ausbildung. Immer wieder

werden auch Jugendliche ins Programm aufgenommen, die sich wegen ihren gesundheitlichen Problemen oder aus soziokulturellen Gründen (Migrationshintergrund, schwierige Familienverhältnisse usw.) in der Gesellschaft nur schwer zurechtfinden. Die SBAW begleitet jährlich gegen 50 stellensuchende Jugendliche und junge Erwachsene im Alter von 16 bis 20 Jahren mit einem breitgefächerten, arbeitsbegleitenden Berufseinstiegsjahr. Die Erfolgsquote liegt bei 95 bis 100%.

2.3 Liegenschaft Rheinschulhaus

2.3.1 Geschichte des Rheinschulhauses

Das Rheinschulhaus ist ein schlichter frühklassizistischer Bau, der dank seiner Proportionen und der streng symmetrischen Anordnung der zahlreichen Kreuzstockfenster denkmalpflegerische Qualitäten aufweist. Erbaut in den Jahren 1781 bis 1791 blieb die äussere Erscheinungsform des Gebäudes weitgehend erhalten. Allerdings ist von ursprünglich vier Vortreppen nur eine übrig geblieben. Im Innern ist aufgrund der vielfältigen Nutzung nur noch wenig der ursprünglichen Bausubstanz vorhanden. Zur Vergrösserung des Pausenhofes musste nach dem Zweiten Weltkrieg ein Nebengebäude weichen, in welchem unter anderem der heutige Munothalden-Kindergarten (1903-1934) und die erste Schaffhauser Jugendherberge (1936-1946) untergebracht waren.

Die von seinem Erbauer Christoph Jezler geplante Funktion als Waisenhaus mit Vorzeigecharakter hat das Gebäude nie wahrnehmen können. Zwischenzeitlich waren hier die Stadtbibliothek (1792-1829) und das kantonale Grundbuchamt (1912-14) untergebracht, aber auch verschiedene Gewerbe- und Industrieunternehmen konnten um 1906/07 einzelne Räume mieten, so die IWC und die IVF. Nach dem Krieg wurde an diesem Ort ein Notspital für die Opfer der Spanischen-Grippe-Epidemie eingerichtet, nach der Bombardierung vom 1. April 1944 für kurze Zeit die Obdachlosensammelstelle.

Mehrheitlich diente das Rheinschulhaus jedoch. So befand sich hier seit 1795 das Gymnasium, das sich 1851 zur Kantonsschule weiterentwickelte und 1902 den Neubau auf dem Emmersberg beziehen konnte. Die Hilfsschule fand hier von 1923 bis 1985 ein Zuhause. Während rund 40 Jahren wurde ab 1906 im Rheinschulhaus der private Kinderhort geführt, ehe er 1952 in den benachbarten Neubau einziehen konnte. Einzelne Räume dienten der Gewerbeschule. Vor dem Zweiten Weltkrieg fanden drei Klassen der Mädchenelementarschule (1907-1933) Aufnahme, nach dem Krieg wurden hier nach einem grösseren Umbau jeweils zwei bis vier Realklassen der Altstadtschule (1947-1985) unterrichtet.

Bis die Diplommittelschule (Fachmittelschule) im Ergänzungsbau der Kantonsschule eine Heimat fand, belegte sie von 1985 bis 2005 das Rheinschulhaus. Der Auszug der DMS erfolgte, weil die Stadt Eigenbedarf für das 10. Schuljahr angemeldet hatte, was aufgrund einer gesetzlichen Änderung aber hinfällig wurde. Das Schulhaus stand zwischenzeitlich leer und befand sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand.

2.3.2 Heutige Nutzung des Rheinschulhauses

Seit 2010 ist die Stiftung Forum für Weiterbildung mit Ausnahme der Kellergeschosse Mieterin des Rheinschulhauses und hat in Sanierungen und

in die Innenausstattung der Räumlichkeiten investiert. Die Stiftung nutzt die Räumlichkeiten für ihre Schule für berufliche und allgemeine Weiterbildung (SBAW). Vier Räume im zweiten Stockwerk vermietet die Stiftung an den Verein «Organisation der Arbeitswelt» für Ausbildungen im Gesundheitswesen (OdAG Schaffhausen) zur Praxisausbildung der Gesundheitsberufe. Die Handelsschule KV Schaffhausen nutzt darüber hinaus die Räumlichkeiten punktuell.

Im Rheinschulhaus sind 25 Mitarbeitende als Lehrpersonen oder Coaches tätig. Sie teilen sich umgerechnet acht Vollzeitstellen. Zusätzlich arbeiten bei der OdAG acht Mitarbeitende mit einem Pensum von insgesamt rund 300%.

Im Keller haben die Musikschule der Knabenmusik und die Polizeimusik Räumlichkeiten als Übungsräume von der Stadt direkt gemietet.

2.3.3 Kein Eigenbedarf der Stadt

Die Stadt und insbesondere das Bildungsreferat haben für das Rheinschulhaus keinen Eigenbedarf. Die Liegenschaft ist dem Finanzvermögen zugewiesen und in der Altstadtzone A.

2.4 *Investitionsstrategie der Stiftung*

Die Stiftung «Forum für Weiterbildung» möchte die heute gemietete Liegenschaft Rheinschulhaus im Baurecht übernehmen, um so ihre Vorinvestitionen abzusichern und dem Stiftungszweck entsprechend auch ihr Vermögen nachhaltig für die berufliche Bildung einsetzen zu können.

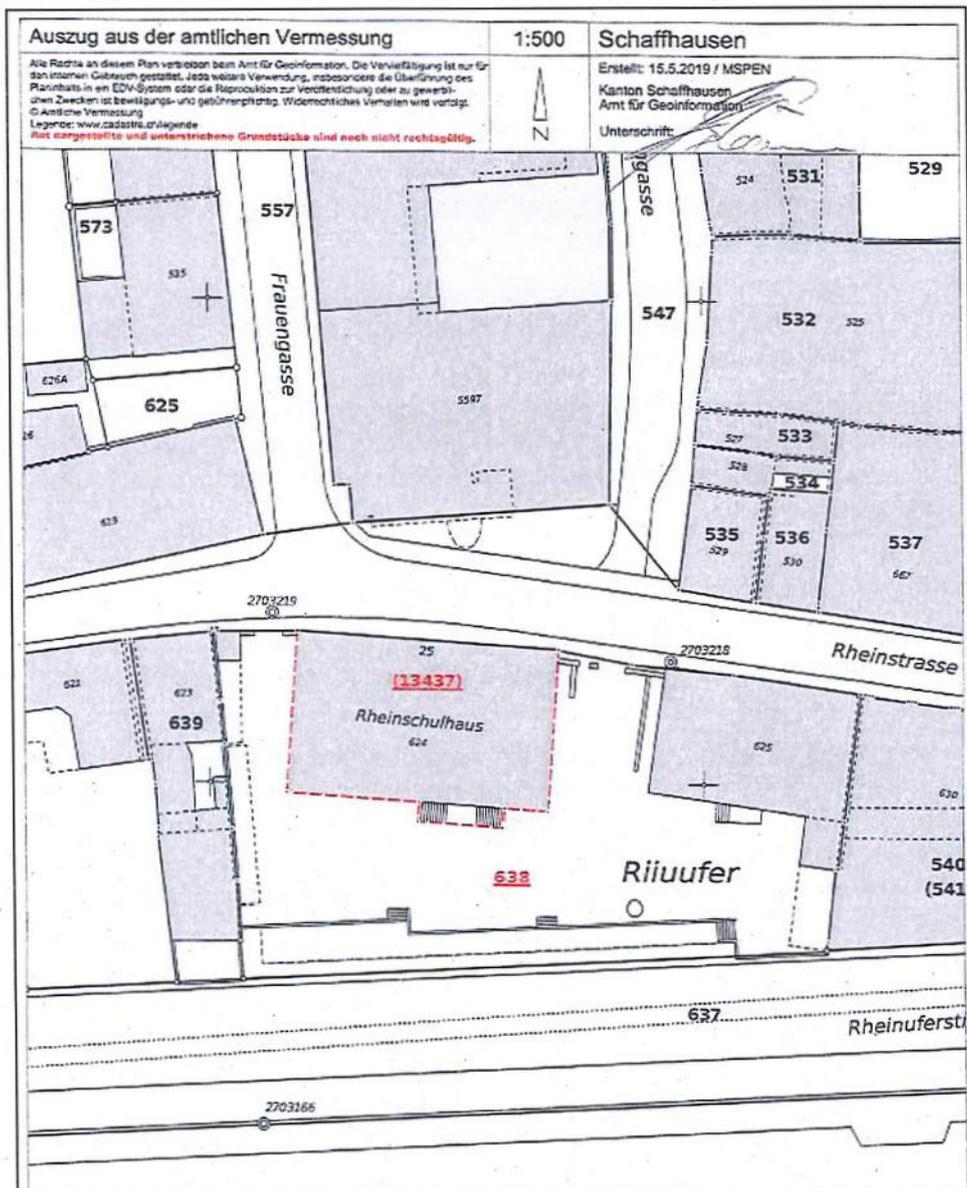
Die Stiftung ist wirtschaftlich gut fundiert und solide kapitalisiert, so dass sie sich den Erwerb, den Unterhalt und die laufenden Kosten des Rheinschulhauses leisten kann.

3 Abgabe der Liegenschaft im Baurecht

3.1 Parzellierung

Die im Baurecht abzugebende Grundstücksfläche von ca. 463 m² umfasst nur die Gebäudefläche ohne Zugangsweg und Hofplatz. Das Grundstück wird entsprechend abparzelliert.

Abbildung 1: Situationsplan mit der für die Abparzellierung vorgesehenen Fläche



3.2 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: 1'040'000 Franken (gemäss Schätzung AGS)
- Heimfall-Quote: 50%
- Risikozuschlag: 0.75%
- Baurechtsdauer: 60 Jahre
- Verkaufspreis des Gebäudes: 2'675'000 Franken (gemäss Schätzung AGS)
- Rabatt auf Baurechtszins, solange die Stiftung pädagogische Aufgaben übernimmt: 25%
- Bei mehrheitlicher Nutzung des Gebäudes für andere Zwecke als den Stiftungszweck, hat die Stadt das Recht, den vorzeitigen Heimfall herbeizuführen.

Nach rechtskräftigem Beschluss des Grossen Stadtrates vereinbart der Stadtrat zusammen mit der Stiftung den Zeitpunkt der Eigentumsübertragung. Die Räumlichkeiten werden der Stiftung bis dahin unterbruchsfrei vermietet.

3.3 Mögliche künftige Aufwertung der Umgebung

Die Stiftung hat einen Bedarf für einen Pausenhof für den Schulbetrieb sowie für Abstellplätze für Velos und eine beschränkte Anzahl von Parkplätzen.

Gleichzeitig ist es dem Stadtrat ein Anliegen, trotz Baurechtsabgabe den Spielraum für eine Aufwertung der Umgebung am Rheinufer aufrecht zu erhalten. Eine Aufwertung im Bereich Rheinschulhaus war ursprünglich bereits im Rahmen der Aufwertung der Rheinuferstrasse konzipiert worden, wurde aber aus Kostengründen einer zweiten Umsetzungsetappe zugewiesen.

Um beiden Anliegen gerecht zu werden, wurde eine Abparzellierung entlang des Gebäudegrundrisses vorgenommen und vertraglich vereinbart, dass die Stiftung den Hof und einige Parkierungsmöglichkeiten weiterhin nutzen kann. Im Falle einer Neugestaltung des Hofbereichs (Aufwertung Rheinuferstrasse, Etappe 2) behält sich die Stadt das Recht vor, den Hofbereich umzugestalten und die Parkplätze ganz oder teilweise aufzuheben.

3.4 Umgang mit anderen, bisherigen Mietern

Die Mietverträge mit den im Rheinschulhaus eingemieteten Nutzern (Poli-zeimusik, Knabenmusik Schaffhausen, Musiklehrer Boki Tissi und KV Schaffhausen) werden von der Baurechtsnehmerin übernommen und für mindestens drei Jahre weitergeführt.

4 **Zuständigkeiten**

Es gelten folgende Zuständigkeiten:

1. Baurechtsvergaben mit einem Landwert von über 1 Mio. Franken (Marktwert gemäss AGS: 1.040 Mio. Franken) liegen in der Zuständigkeit des Grossen Stadtrats (Art. 27 lit. d in Verbindung mit Art. 44 lit. I Stadtverfassung).
2. Der im Zusammenhang mit der Baurechtsvergabe notwendige Verkauf des Gebäudes mit einem Verkaufspreis von über 2 Mio. Franken (Marktwert gemäss AGS: 2.675 Mio. Franken) liegt in der Kompetenz des Grossen Stadtrates mit fakultativem Referendum (Art. 25 lit. g Stadtverfassung).

Weil das Geschäft für alle beteiligten Partner nur als Gesamtpaket Sinn macht, wird der Teilbeschluss zur Baurechtsvergabe vom Teilbeschluss zum Gebäudeverkauf abhängig gemacht. Damit können widersprechende Entscheide über einzelne Teile des Gesamtprojektes vermieden werden.

5 Würdigung

5.1 Sicherstellung langfristiger Betrieb der Stiftung

Als Eigentümerin des Gebäudes auf Baurechtsland kann die Stiftung ihr Vermögen sinnvoll anlegen und ihren Stiftungszweck langfristig sichern.

Das Angebot der Schule für berufliche Aus- und Weiterbildung (SBAW) richtet sich an Stellensuchende und junge Berufseinsteiger. Es stellt damit eine wichtige Ergänzung zu den staatlich angebotenen Bildungsmöglichkeiten dar und hilft mit, die Arbeitslosigkeit und den Mangel an praktischen Fachkräften zu vermeiden. Die SBAW übernimmt damit eine wertvolle sozialpolitische und gleichzeitig wirtschaftspolitische Funktion für den Standort Schaffhausen.

5.2 Aufwertung der Umgebung am Rheinufer bleibt möglich

Durch die gemeinsam mit der Stiftung getroffenen, vertraglichen Regelungen bleibt der Spielraum der Stadt für eine mögliche Aufwertung der Strassen und Plätze der südlichen Altstadt.

5.3 Finanzielle Aspekte

Durch die Abgabe der Liegenschaften erhält die Stadt einen Geldzufluss von 2.665 Mio. Franken (Verkaufserlös 2.675 Mio. Franken abzüglich des von der Stadt zu tragenden Gebührenanteils von ca. 10'000 Fr.). Dies verbessert den Finanzierungssaldo bzw. hilft mit, die anstehenden Investitionen aus eigener Kraft zu finanzieren.

Durch die Abgabe der Liegenschaften erhält die Stadt künftig nur noch Baurechtszinserträge (gemäss aktuellem Referenzzinssatz von 1.5%: 17'550 Fr./Jahr). Die Mietzinserträge (113'929 Fr./Jahr) und die Unterhaltsverpflichtungen der Stadt entfallen. Die anstehenden Sanierungen werden durch die neue Eigentümerin getragen.

Der Saldo des Rahmenkredites für Land- und Liegenschaftenerwerb wird um 2.675 Mio. Franken erhöht. Dies führt zu einem grösseren Spielraum bei künftigen Liegenschaftskäufen.

Gestützt auf den vorstehenden Ausführungen stellt Ihnen der Stadtrat folgende

Anträge:

1. Der Grosse Stadtrat nimmt Kenntnis von der Vorlage des Stadtrats vom 15. August 2019 betreffend «Abgabe der Liegenschaft Rheinschulhaus im Baurecht an die «Stiftung Forum für Weiterbildung» zwecks Sicherstellung und Entwicklung des Schaffhauser Bildungsangebots».
2. Der Grosse Stadtrat stimmt der Vergabe des Baurechts auf GB Nr. 638 (Teilgrundstück ca. 463 m²) an die «Stiftung Forum für Weiterbildung» mit Sitz in Schaffhausen zu den in der Vorlage genannten Bedingungen zu. Die Vergabe steht unter dem Vorbehalt des rechtskräftigen Zustandekommens der Veräusserung des Gebäudes gemäss Ziff. 3.
3. Der Grosse Stadtrat stimmt der Veräusserung des Gebäudes auf dem Bau-rechtsgrundstück (gem. Ziffer 2) an die «Stiftung Forum für Weiterbildung» zum Preis von 2.675 Mio. Franken und den in der Vorlage genannten Be-dingungen zu Gunsten Konto 1084.00 «Verkauf von Gebäuden zu Gunsten Rahmenkredit für Land- und Liegenschaftenerwerb» zu.
4. Ziffer 2 dieses Beschlusses werden nach Art. 25 lit. g der Stadtverfassung dem fakultativen Referendum unterstellt.
5. Der Stadtrat vereinbart den Zeitpunkt der Eigentumsübertragung.

Freundliche Grüsse

IM NAMEN DES STADTRATS



Peter Neukomm
Stadtpräsident



Stephanie Keller
Stadtschreiberin i.V.