

## STADTRAT

Stadthaus  
Postfach 1000  
CH-8201 Schaffhausen  
T + 41 52 632 51 11  
F + 41 52 632 52 53  
[www.stadt-schaffhausen.ch](http://www.stadt-schaffhausen.ch)

An den  
Grossen Stadtrat  
8200 Schaffhausen

Schaffhausen, 18. Februar 2020

### **Kleine Anfrage Michael Mundt «Grosse Büro-Leerstandsflächen: Droht der Stadt bei der Kammgarn das finanzielle Fiasko?» (Nr. 5/2020)**

Sehr geehrte Frau Präsidentin  
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Datum vom 29. Januar 2020 hat Grossstadtrat Michael Mundt eine Kleine Anfrage zu den im Rahmen der Entwicklung des Kammgarnareals für eine wirtschaftliche Nutzung vorgesehenen Flächen im Westflügel eingereicht.

Der Stadtrat beantwortet die darin gestellten Fragen wie folgt:

#### **Einleitende Bemerkungen**

Nach der Schliessung der «Hallen für Neue Kunst» stehen der Stadt an einer attraktiven Lage einzigartige Räumlichkeiten in den ehemaligen Fabrikhallen der Kammgarnspinnerei für eine neue Nutzung zur Verfügung. Gleichzeitig kann der Kammgarnhof von den Parkplätzen befreit und attraktiv neugestaltet werden. Diese beiden Vorhaben sind im Projekt «Entwicklung Kammgarnareal» zusammengeführt worden.

Mit seiner Vorlage vom 6. August 2019 schlägt der Stadtrat für den Westflügel einen ausgewogenen Nutzungsmix vor. Der Westflügel soll zu ca. einem Fünftel öffentlich (Bibliothek, Ludothek), ca. zwei Fünftel durch Wirtschaft, Gewerbe und Gastronomie und zu ca. zwei Fünftel durch die PHSH genutzt werden. Für die wirtschaftliche Nutzung stehen konkret das 4. Obergeschoss sowie Teile des Erdgeschosses und des 1. Obergeschosses zur Verfügung.

## **Zu den einzelnen Fragen:**

1. *Sind dem Stadtrat die aktuellen Leerstandsflächen in der Region Schaffhausen bekannt?*

Leerstände sind immer stark abhängig von der Lage in Bezug auf die Verkehrswege, Umgebung etc. Das Kammgarnareal befindet sich an einer äusserst attraktiven Lage. Die Verfügbarkeit von Objekten mit Büroflächen grösser 500 m<sup>2</sup>, welche für substanzielle Unternehmensprojekte in Frage kommen, beschränkt sich aktuell auf wenige Angebote. Die geplante Kammgarnentwicklung ergänzt dieses knappe Angebot ideal.

2. *Ist der Stadtrat wirklich der Meinung, die Flächen im Westflügel der Kammgarn seien zum stolzen Quadratmeterpreis von 312 Franken vermietbar?*

Die Angabe in der Kleinen Anfrage von 312 Franken ist nicht korrekt. Der durchschnittliche Soll-Marktmietwert im sanierten Kammgarn Westflügel beträgt rund 184 Franken pro Quadratmeter (mit Unterschieden zwischen den einzelnen Geschossen). Die zu erwartenden Marktmieten wurden vom Amt für Grundstücksschätzungen (AGS) ermittelt.

3. *Wie wird der Stadtrat den Steuerzahlern erklären, dass die Stadt die Steuern um zwei Prozent erhöhen muss, weil die hohe Investition von 35 Millionen Franken keine angemessenen Erträge bringt und die Stadt auf tausenden Quadratmetern leeren Büroflächen sitzenbleibt?*

Die Investitionen für die Entwicklung des Kammgarnareals belaufen sich nach Abzug der Beiträge von IWC (Beteiligung an Tiefgarage) und Kanton (Kauf zweier Geschosse für die PSH) sowie den geplanten Fondsentnahmen auf netto 14.88 Mio. Franken. Dank dieser Investition können die leeren Hallen im Kammgarn Westflügel bald wieder mit neuem Leben gefüllt und der Kammgarnhof attraktiv neugestaltet werden. Das für Schaffhausen bedeutende Kammgarnareal am Rhein wird massgeblich aufgewertet und die Altstadt dadurch spürbar belebt.

Die Vermietung von Flächen an Unternehmen macht aus wirtschaftlicher Sicht Sinn. Die Mieteinnahmen tragen zur Wirtschaftlichkeit des Projektes bei und es ist aufgrund des Leerstandsrisikos keine Steuererhöhung nötig. Der Steuerfuss wird überdies nicht aus Leerstandsflächen städtischer Liegenschaften abgeleitet, sondern im Budgetprozess unter Berücksichtigung aller prognostizierter Einnahmen und Ausgaben sowie des Finanzplans.

Der Westflügel steht heute mehrheitlich leer. Er sollte deshalb auch aus finanzieller Sicht dringend entwickelt werden, denn für das 4. Obergeschoss - gemäss der Wertermittlung des AGS - kann mit einer Marktmiete von rund 300'00 Franken pro Jahr gerechnet werden. Nebst dem 4. OG stehen auch Flächen im Erdgeschoss und im 1. OG für eine wirtschaftliche Nutzung zur Verfügung. Zusammen dürften diese Vermietungen (4. OG und Teile des EG und 1. OG) für die Stadt Einnahmen von rund 500'000 Franken pro Jahr generieren. Diese Informationen können der Vorlage des Stadtrats entnommen werden, welche seit dem 6. August 2019 vorliegt.

Die Wirtschaftsförderung des Kantons Schaffhausen erachtet den Kammgarn Westflügel nach dessen Sanierung als sehr attraktiven Standort für innovative Unternehmen, beispielsweise aus der Design- und Kreativwirtschaft sowie der Informations- und Kommunikationsindustrie. Diese Branche weist ein hohes Synergiepotenzial mit den anderen Nutzungen in der Kammgarn und der damit einhergehenden Positionierung in der städtischen Immobilienlandschaft auf. Im Kammgarn Westflügel ergibt sich dadurch ein attraktiver öffentlich-wirtschaftlicher Nutzungsmix.

4. *Muss die Vorlage unter diesen Umständen zur gründlichen Überarbeitung zurückgezogen werden?*

Die Vorlage zur Entwicklung des Kammgarnareals wurde von einer Spezialkommission des Grossen Stadtrats beraten und am 17. Januar 2020 zuhänden des Grossen Stadtrats verabschiedet. Sie soll noch in diesem Jahr der Volksabstimmung unterbreitet werden. Der Stadtrat ist überzeugt, dass die Bevölkerung die Entwicklung des Kammgarnareals als grosse Chance für die Stadtentwicklung beurteilen wird.

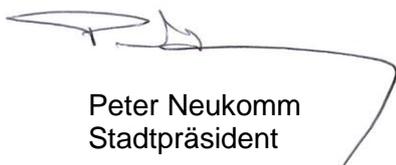
5. *Ist der Stadtrat grundsätzlich der Meinung, dass die Immobilienentwicklung zur Bereitstellung von Büroflächen für private Unternehmen Aufgabe des Staates ist? Oder soll dieses risikobehaftete Geschäft nicht besser privaten Spezialisten überlassen werden?*

Der Stadtrat erachtet es als sinnvoll, bei städtischen Immobilien immer sorgfältig zu prüfen, welche Entwicklung für die städtische Bevölkerung und Wirtschaft den grössten Mehrwert bringt. Im Falle des Kammgarn Westflügels ist der Stadtrat überzeugt, dass der vorgeschlagene ausgewogene Mix von öffentlichen und wirtschaftlichen Nutzungen zusammen mit dem neugestalteten Hof einen grossen volkswirtschaftlichen, kulturellen und städtebaulichen Mehrwert schaffen wird.

Abschliessend hält der Stadtrat fest, dass es sich bei der Entwicklung des Kammgarnareals um ein Generationenprojekt handelt, welches einen Meilenstein in der Stadtentwicklung darstellt. Die neue Entwicklung dieses Schlüsselareals stellt für Schaffhausen eine einmalige Chance dar, die jetzt unbedingt im Interesse der Bevölkerung genutzt werden soll.

Freundliche Grüsse

IM NAMEN DES STADTRATS



Peter Neukomm  
Stadtpräsident



Stephanie Keller  
Stadtschreiberin i.V.