

STADTRAT

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

An den
Grossen Stadtrat
8200 Schaffhausen

Vorlage des Stadtrats vom 7. November 2023

Baurechtsvergabe Liegenschaft an der Pfarrhofgasse 2 und Bachstrasse 29/29a an das Schweizerische Rote Kreuz (Kanton Schaffhausen)

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet dem Grossen Stadtrat eine Vorlage zur Baurechtsabgabe der Liegenschaft «Pfarrhof» an der Pfarrhofgasse 2 und Bachstrasse 29/29a (Teilfläche von GB Nr. 174) an den gemeinnützigen Verein «Schweizerisches Rotes Kreuz» (SRK), Kanton Schaffhausen.

Die Liegenschaft wird nach dem Umzug in das neue Stadhausgeviert ab 2026 nicht mehr für die Verwaltung benötigt. Das SRK wird die Liegenschaft sanieren und das Dachgeschoss ausbauen. So können die heute an fünf verschiedenen Standorten verteilten Dienstleistungen am neuen Standort zusammengeführt und ein Ort der Begegnung geschaffen werden.



1. Ausgangslage

1.1 Liegenschaft Pfarrhofgasse 2 und Bachstrasse 29/29a

1.1.1 Beschreibung der Liegenschaft

Auf dem Grundstück GB 174 bestehen zwei verbundene Gebäude mit jeweils eigenen Zugangsbereichen an den Adressen Pfarrhofgasse 2 und Bachstrasse 29/29a. Seitens Pfarrhofgasse besteht zusätzlich eine Anlieferungsrampe. Auf der Seite gegen die Bachstrasse ist die Fussgängerbrücke für den Gehweg zum Munot an der Fassade angebaut.

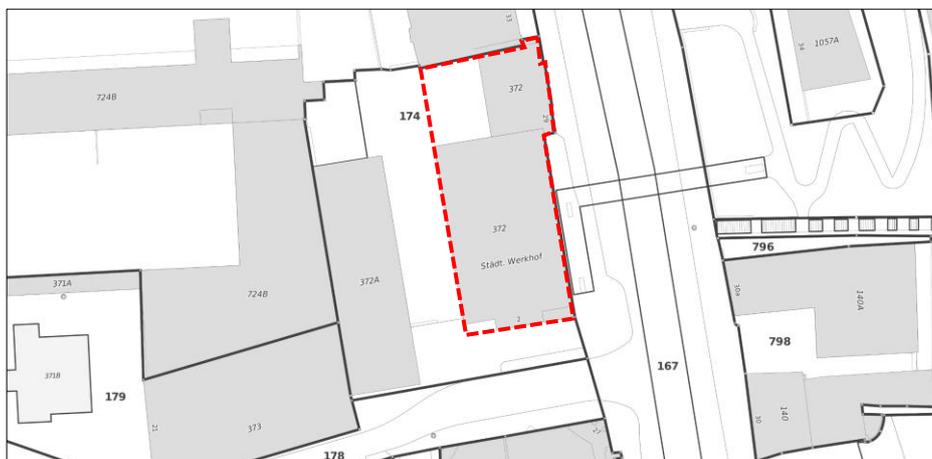
Abbildung 1 und 2: Aussenansicht der Liegenschaft von der Pfarrhofgasse mit Eingang und Anlieferungsrampe (links) und Aussenansicht der Liegenschaft von der Bachstrasse mit Eingängen (rechts)



1.1.2 Grundstück

Die Teilfläche des Grundstücks Nr. 174 umfasst ca. 600 m².

Abbildung 3: Situation Teilfläche von GB 174 (rot umrandet)



1.1.3 Heutige, vorübergehende Nutzung durch die Stadtverwaltung

Die Büroräumlichkeiten der Liegenschaft werden aktuell während der Bauarbeiten im Stadthausgeviert vorübergehend von der Stadtverwaltung (Stadtpolizei, HR, Zentralverwaltung) genutzt. Das Gebäude wurde für diese temporäre Nutzung zuvor mit einzelnen baulichen Massnahmen ertüchtigt.

Nach dem Abschluss der Umbauarbeiten werden der Bereich HR und die Abteilung Zentralverwaltung ins neue Stadthausgeviert einziehen können. Für die Stadtpolizei wird in Zusammenarbeit mit dem Kanton und der Schaffhauser Polizei bis Ende 2025 ein neuer Standort gesucht.

Das Gebäude wird von der Stadtverwaltung nach dem Auszug nicht mehr benötigt.

1.1.4 Interesse des Schweizerischen Roten Kreuzes

Das Schweizerische Rote Kreuz (Kanton Schaffhausen) hat grosses Interesse bekundet, diese Liegenschaften im Baurecht zu übernehmen.

2. **Entwicklungsstrategie des Schweizerischen Roten Kreuzes**

2.1 ***Vorstellung des SRK Schaffhausen***

Das «Schweizerische Rote Kreuz, Kanton Schaffhausen» (SRK SH) ist ein unabhängiger Verein und ein eigenständiges Hilfswerk im Kanton Schaffhausen.

Als Kantonalverband und Mitglied des Schweizerischen Roten Kreuzes ist das SRK SH Teil der internationalen Rotkreuz- und Rothalbmondbewegung. Mitarbeitende und Freiwillige engagieren sich in den Bereichen Entlastung, Gesundheitsförderung, Bildung und Soziale Integration.

Das SRK SH setzt sich mit ihren zahlreichen Hilfsangeboten für die Verletzlichsten der Gesellschaft ein und leistet dabei einen wichtigen Beitrag für mehr Menschlichkeit im Kanton Schaffhausen.

Ein grosser Teil der gemeinnützigen Arbeit des SRK SH wird durch Freiwillige erbracht. Das SRK setzt sich für die Anerkennung dieser Freiwilligenarbeit ein – unter anderem als Träger und im Vorstand von benevol Schaffhausen.

Das SRK SH wird durch Spenden und Mitgliederbeiträge, Projektbeiträge, Leistungsaufträge sowie Erträge aus Dienstleistungen getragen. Es ist von der Stiftung «ZEWO» anerkannt und legt die Leistungs- und Finanzaufgaben nach Swiss GAAP FER in einem Jahresbericht offen. Der Bildungsbereich ist «eduQua» (Qualitätslabel für Weiterbildungsanbieter in der Schweiz der schweizerischen Vereinigung für Qualitäts- und Management-Systeme SQS) zertifiziert.

Das SRK SH in Kürze (Zahlen aus dem Jahr 2022):

- 7 ehrenamtliche Vorstandsmitglieder
- 58 Mitarbeitende (15 Vollzeitstellen)
- 290 Freiwillige
- 5'331 Mitglieder
- Bilanzsumme: ca. 3 Mio. Franken
- Umsatz: ca. 2.5 Mio. Franken

2.2 Liegenschaftsstrategie des SRK

2.2.1 Heutige Liegenschaften des SRK

Das SRK SH ist heute im Besitz einer Liegenschaft an der Zweigstrasse, welche als Geschäftsstelle genutzt wird. Für die Erbringung der zahlreichen Dienstleistungen mietet das SRK SH zusätzlich zur Geschäftsstelle diverse Räumlichkeiten in verschiedenen Liegenschaften (alle in Schaffhausen):

- Bildungszentrum SRK an der Stauffacherstrasse 36
- Fachstelle für Schuldenfragen und Budgetberatung an der Stadthausgasse 7
- koro Secondhand an der Oberstadt 13
- Psychosoziale Begleitung von Geflüchteten an der Emmersbergstrasse 51

2.2.2 Vision «Haus des Roten Kreuzes» und Eignung des Pfarrhofes

Vor rund einem Jahr hat das SRK SH die Vision erarbeitet, alle Mitarbeitenden und Dienstleistungen in Zentrumsnähe unter ein Dach zu bringen, um der Öffentlichkeit einen einfachen Zugang zu den zahlreichen Hilfsangeboten zu ermöglichen.

Nach eingehender Prüfung erwies sich die freiwerdende Liegenschaft an der Pfarrhofgasse als idealer Ort, welcher alle in der Liegenschaftsstrategie des SRK SH aufgeführten Anforderungen erfüllt:

- Liegenschaft in Zentrumsnähe
- ausreichend Platz, um sich von den bestehenden Mietobjekten zu trennen
- passender Mix zwischen modernen Büroräumlichkeiten, Sitzungs- und Besprechungszimmern und grossen Schulungsräumen für die Bildungsangebote
- Ermöglichung eines niederschweligen Zugangs zu den zahlreichen Hilfsangeboten
- Schaffung einer Begegnungsmöglichkeit und einem Austausch zwischen Mitarbeitenden, Freiwilligen und Klientinnen und Klienten

2.2.3 Künftige Nutzung der Liegenschaft durch das SRK

Das «Haus des Roten Kreuzes» soll ein Ort der Begegnung werden, welches die Klientinnen und Klienten des SRK, den Freiwilligen und der interessierten Öffentlichkeit offenstehen soll. Nebst den Büro- und Beratungsräumlichkeiten soll auch ein kleines Café betrieben werden, um den Austausch zwischen den Mitarbeitenden und den Freiwilligen und Klienten zu ermöglichen und zu fördern.

Das SRK SH plant, das Gebäude mit einem Lift zu erschliessen und das Dachgeschoss auszubauen. Im Dachgeschoss sollen zwei grosse Schulungsräume entstehen, welche auch an externe vermietet werden sollen.

3. Baurechtsbedingungen

Die Baurechtsbedingungen richten sich nach den Richtlinien zur Vergabe von Grundstücken der Stadt Schaffhausen und werden mit folgenden individuellen Eckwerten ausgestellt:

- Baurechtsnehmerin: Schweizerisches Rotes Kreuz, Kanton Schaffhausen, Zweigstrasse 2, 8200 Schaffhausen.
- Landwert zu Beginn des Baurechtes: 1'134'000 Franken (basierend auf der vorgesehenen Nutzung inkl. Dachgeschossausbau, Teilfläche über ca. 600 m², gemäss Schätzung AGS)
- Heimfall-Quote: 50%
- Risikozuschlag: 0.5%
- Baurechtsdauer: 60 Jahre
- Rabatt auf dem Baurechtszins aufgrund Gemeinnützigkeit: 25%
- Verkaufspreis des Gebäudes, Substanzwert: 1'875'000 Franken (gemäss Schätzung AGS)
- Eigentumsübertragung: 01.01.2026
- Beginn Zinspflicht: 01.07.2026

Im Übrigen gelten die allgemeinen Baurechts-Bedingungen der Stadt Schaffhausen vom 2. Juni 2020.

Das SRK hat den individuellen Bedingungen am 1. September 2023 mit Unterschrift auf dem entsprechenden Formular zugestimmt.

4. Zuständigkeiten

Über die Vergabe von Baurechten mit einem Landwert über 1 Mio. Franken entscheidet gemäss Stadtverfassung Art 27, Abs. 1 lit. d der Grosse Stadtrat in abschliessender Kompetenz.

Die im Zusammenhang mit der Baurechtsvergabe notwendige Veräusserung des Gebäudes zu einem Verkaufspreis zwischen 1 und 2 Mio. Franken (Substanzwert Gebäude gemäss AGS: 1.875 Mio. Franken) liegt in der abschliessenden Kompetenz des Grossen Stadtrates (Art. 27 Abs. 1 lit. c Stadtverfassung).

5. Würdigung

Mit der Baurechtsabgabe der ab 2026 nicht mehr für die Verwaltung benötigten Liegenschaft konnte eine sinnvolle Nachnutzung des Gebäudes gefunden werden. Die Stadt profitiert zudem vom Mittelzufluss durch den Veräusserungserlös des Gebäudes (1.875 Mio. Franken) und von künftigen Baurechtszinserträgen (ca. 17'000 Franken/Jahr basierend auf dem aktuellen Referenzzinssatz von 1.5%).

Die Tätigkeiten des SRK SH sind in Übereinstimmung mit den Idealen und Zielen der Stadt Schaffhausen. Im künftigen «Haus des Roten Kreuzes» kann das SRK ihre Aktivitäten unter einem Dach kundenfreundlich und effizient zusammenführen und ein Ort der Begegnung schaffen.

Gestützt auf den vorstehenden Ausführungen stellt Ihnen der Stadtrat folgende

Anträge:

1. Der Grosse Stadtrat nimmt Kenntnis von der Vorlage des Stadtrats vom 7. November 2023 betreffend «Baurechtsvergabe Liegenschaft an der Pfarrhofgasse 2 und Bachstrasse 29/29a an das Schweizerische Rote Kreuz (Kanton Schaffhausen)».
2. Der Grosse Stadtrat beschliesst, die Liegenschaft an der Pfarrhofgasse 2 und Bachstrasse 29/29a (Teilfläche von GB Nr. 174) gemäss den in der Vorlage genannten Bedingungen (Kap. 3) im Baurecht an das Schweizerische Rote Kreuz (Kanton Schaffhausen) zu vergeben.

Freundliche Grüsse

IM NAMEN DES STADTRATS



Peter Neukomm
Stadtpräsident



Marijo Caleta
Stadtschreiber i.V.