

An den
Grossen Stadtrat
8200 Schaffhausen

Schaffhausen, 13. Mai 2025

**Kleine Anfrage Gaétan Surber,
«Zwischennutzungen» (Nr. 3/2025)**

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Datum vom 18. Februar 2025 hat Grossstadtrat Gaétan Surber (junge gruene schaffhausen) eine Kleine Anfrage zum Thema Zwischennutzungen in städtischen Liegenschaften eingereicht.

Der Stadtrat nimmt wie folgt Stellung:

1. Welche Erkenntnisse zieht der Stadtrat aus der Zwischennutzung Kammgarn West?

a. Was hat gut funktioniert?

Das Ziel der ursprünglich für eine kurze Zeit geplante Zwischennutzung war einerseits, günstigen Raum für kulturelle Aktivitäten oder Kleinunternehmen, namentlich Start-Ups zur Verfügung zu stellen und andererseits das Gebäude bis zur Sanierung nicht ungenutzt stehen zu lassen. Diese Ziele wurden im 1. OG mit der Zwischennutzung durch den Verein für sinnvolle Raumnutzung VSR sehr gut erreicht. Die anderen Stockwerke waren weniger dicht genutzt und zum Teil nur sporadisch oder für einzelne Veranstaltungen vermietet. Dass sich die Hauptnutzer im 1. OG zu einem Verein zusammengeschlossen haben und gegenüber der Stadt als Eigentümerin aber auch gegenüber der breiten Öffentlichkeit als ein Ganzes aufgetreten sind, hat nach Einschätzung der Stadt gut funktioniert. Dadurch wurde eine eigenverantwortliche Verwaltung der Mietflächen erreicht, welche auch für die Zusammenarbeit innerhalb der Struktur nützlich war. Die Zwischennutzer im 1. OG haben es dadurch auch geschafft, immer wieder gemeinsame Angebote für ein interessiertes Publikum zu bieten.

b. Wo gab es Verbesserungspotential?

Der Stadtrat rechnete nach dem Auszug der Hallen für Neue Kunst mit einer kurzen Zwischennutzung von 3 bis maximal 5 Jahren. Hätte man von Anfang an mit einer längeren Zwischennutzungsdauer gerechnet, hätten mehr Anstrengungen unternommen werden können, alle Stockwerke einer permanenten Nutzung zuzuführen. Auch wurde der Bedarf für solche Zwischennutzungen durch den Stadtrat anfangs unterschätzt, weil sich im fraglichen Zeitpunkt noch keine vergleichbaren Projekte in Schaffhausen etabliert hatten. Die Bedenken, die Zwischennutzung im Hinblick auf die Sanierungsarbeiten rechtzeitig beenden zu können und allfällige negative Implikationen haben sich nicht bewahrheitet. Die positiven Erfahrungen mit der Zwischennutzung in der Kammgarn West wirken sich förderlich auf die künftige Nutzung dieses Instruments durch die Stadt aus.

2. Wie bewertet der Stadtrat die finanziellen Auswirkungen dieser Zwischennutzung auf die Stadtkasse?

Da die Stadt Schaffhausen bisher keine liegenschaftsspezifischen Abrechnungen erstellt hat, kann diese Frage nicht präzise beantwortet werden. Mit der Einführung der neuen Immobilienverwaltungssoftware «Rimo R5» per 1.1.2025 ist es zukünftig möglich, solche Aussagen auf Ebene Liegenschaft präzise machen zu können.

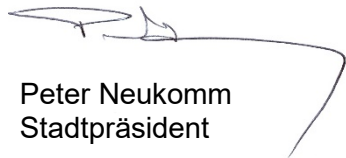
Das finanzielle Ziel der Zwischennutzung in der Kammgarn West war, mit den Erträgen relevante Beiträge an die Abschreibung der spezifischen Investitionen sowie die Kosten für Heizung, Unterhalt und Nebenkosten durch die Erträge zu erzielen. Dieses Ziel wurde verfehlt. Die Erträge aus der Zwischennutzung waren nicht kostendeckend. Grund dafür war auch, dass den Zwischennutzerinnen und Zwischennutzern bei den Mietvertrags-Verlängerungen finanzielle Zugeständnisse gemacht wurden.

3. Welche dieser Erkenntnisse fliessen in das Projekt der neuen Zwischennutzung im Gaswerkareal ein?

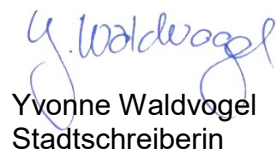
Die Zwischennutzung im Gaswerkareal ist von Anfang an auf eine Zeitdauer von 8 bis 10 Jahren ausgelegt und damit für viel mehr Nutzerinnen und Nutzer interessant. Es werden von Anfang an sämtliche nutzbaren Räume für Zwischennutzungen freigegeben und es wird eine möglichst dichte Belegung während einer möglichst langen Zeit angestrebt. Die anvisierten Erträge sollen die Ausgaben für Investitionen, Nebenkosten und den notwendigen Unterhalt über die Nutzungsdauer decken. Das Gaswerkareal ist vielseitiger und sicher auch unterhaltsintensiver als die Kammgarn West. Die vorgesehenen Mieterträge tragen dem Rechnung und erlauben weitere Investitionen durch die Stadt während der Nutzungsdauer. Durch die Diversität der Räume und Flächen im Gaswerkareal darf eine heterogenere Nutzerschaft erwartet werden, was für ein spannendes Angebot auf dem Areal sorgen kann. Aufgrund der guten Erfahrungen mit einem Trägerverein als Ansprechpartner für Stadt und Öffentlichkeit mit allen positiven Effekten von interner Verbindlichkeit und echter Selbstverwaltung wird dieses Modell auch im Gaswerkareal angestrebt.

Freundliche Grüsse

IM NAMEN DES STADTRATS



Peter Neukomm
Stadtpräsident



Yvonne Waldvogel
Stadtschreiberin