

## **Vorlage der Spezialkommission 2010/7**

### **«Sport- und Veranstaltungshallen in der Stadt Schaffhausen»**

vom 29. Januar 2011

11-10

---

#### **Bericht des Kommissionspräsidenten**

Die Spezialkommission hat die Vorlage des Regierungsrates vom 28. September 2010 betreffend Sport- und Veranstaltungshallen in der Stadt Schaffhausen (Amtdruckschrift 10-70) in zwei Kommissionssitzungen behandelt. Die Vorlage wurde vom zuständigen Regierungsrat Reto Dubach sowie Ueli Jäger, Vertreter kant. Wirtschaftsförderung, vorgestellt und vertreten.

Eine Analyse der Situation von Infrastruktur für Sport- und Veranstaltungshallen ergab, dass es

1. keine genügenden publikumsintensiven Veranstaltungshallen in der Region gibt
2. für den Schul- und Vereinssport Hallenkapazitäten erforderlich sind (als Beispiel können am BBZ nur etwa 70 Prozent der Soll-Turnstunden stattfinden)
3. eine geeignete Sporthalle für Wettkämpfe auf nationalem und internationalem Niveau fehlt.

Mit dem Ort der Stahlgießerei ist ein geeigneter Standort gefunden worden, in mehrfacher Hinsicht:

- Die Sporthalle in der Stahlgießerei bildet zusammen mit dem im Bau befindlichen NHTLZ (Nationales Handball Trainings- und Leistungszentrum) im Schweizersbild eine planerische Einheit. Die Wettkämpfe sollen zukünftig in der Sporthalle in der Stahlgießerei stattfinden; die Trainings und die Unterkünfte sind im Schweizersbild vorgesehen.
- Die Sport- und Veranstaltungshallen Stahlgießerei befinden sich sehr nahe am Bahnhof Schaffhausen sowie dem Stadtzentrum und sind mit dem öffentlichen Verkehr sehr gut erschlossen.
- Kanton mit BBZ und KV sowie die Stadt haben Bedarf an Schulsport-Turnhallen. Mit dem Bau einer Sporthalle in der Stahlgießerei kann auf den Bau einer zusätzlichen Turnhalle z.B. auf der Breite verzichtet werden.
- Die Stahlgießerei beinhaltet u.a. die grösste zusammenhängende Industriehalle der Schweiz (300 m x 24 m). Mit dem vorgesehenen multifunktionalen Projekt kann der einzigartige, industriegeschichtlich bedeutsame Gesamtkomplex saniert, erlebbar gemacht und einer neuen zukunftsorientierten Nutzung zugeführt werden.
- Die heutige Veranstaltungshalle wird sanft saniert und steht so künftig das ganze Jahr zur Verfügung. Nicht nur für die Schaffhauser soll auf diese Weise nachhaltig ein Teil der Lokalgeschichte erhalten werden, sondern es soll auch auf auswärtige Besucher ein positiver Imagetransfer im Sinn der Gesamtregion Schaffhausen stattfinden.
- Mit dem Neubau einer grossen Zahl von Wohnungen auf privater Basis im Stahlgießereikomplex kann attraktiver zentrumsnaher Wohnraum geschaffen werden.

Vorliegend geht es um eine Weichenstellung und um den Grundsatzbeschluss über die Finanzierungsart. Der Mietvertrag generiert Kosten von über 1 Mio. Franken, der keine gebundene Ausgabe darstellt und deshalb dem obligatorischen Referendum untersteht. Nach dem Grundsatzbeschluss des Kantonsrates, der dem fakultativen Referendum untersteht, kann die Detailplanung in Angriff genommen werden, deren Ergebnisse für die Durchführung einer Volksabstimmung ausreichen.

### **Eintreten:**

Die Eintretensdebatte ergab, dass alle Kommissionsmitglieder die Vorlage begrüßen und das Projekt als grosse Chance für die Region Schaffhausen beurteilen. Allerdings wurden verschiedene Fragen und Vorbehalte zur Finanzierung angekündigt.

**Die Kommission beschloss mit 7 : 0 Eintreten auf die Vorlage.**

### **Detailberatung:**

Die Detailberatung drehte sich um die Finanzierungsvarianten, Realisierung durch den Kanton oder welche Höhe an Investitionsbeiträgen in einer Public-private-Partnership (PPP) sein sollte. Es ist Aufgabe des Kantonsrates, mit dieser Vorlage über die Finanzierungsart zu entscheiden.

Die Planung von zumindest teilweise öffentlichen Anlagen auf einem Privatreal ist ein Sonderfall, welcher besondere Lösungen verlangt. Weil die Stahlgießerei in privatem Besitz ist und die auf privater Basis durchgeführten Planungen fortgeschritten sind, müssen einerseits die Interessen der Eigentümer berücksichtigt werden und andererseits Wege für eine grösstmögliche Kontinuität bei den Planungen gefunden werden. Darum bietet sich eine Mietlösung an. Das vorgesehene PPP-Modell ist die beste Basis für eine finanziell attraktive sowie für eine terminlich und planungsmässig effiziente Abwicklung.

Vorgängig zur 2. Kommissionssitzung fand eine Besichtigung der Stahlgießerei mit Führung durch die Besitzervertreter Klaiber und Rütimann statt. Dabei wurden das Raumprogramm und das vorgesehene Umbauprojekt – welches im Übrigen zusammen und einvernehmlich mit der kantonalen Denkmalpflege geplant wurde – vorgestellt. Auf die 2. Kommissionssitzung hin wurden zudem verschiedene Fragen der Kommission beantwortet und die Kalkulationen angepasst:

- Die Kostenkalkulation wurde mit Abschreibungsdauern durchgeführt, die sich gemäss dem kant. Abschreibungsdekret je nach Investitionshöhe verändern (siehe neuer Anhang 3). Die Variante 1 «Miete und Staatsbeitrag» bleibt dabei die günstigste Variante.
- Der Mietvertrag kann über einen grundbuchrechtlichen Eintrag des Mietverhältnisses auch für den Fall eines Eigentümer-/Investorenwechsels abgesichert werden. Vorgesehen ist eine langfristige Vermietung von 25 bis 40 Jahren. Der Vermieter ist dabei verpflichtet, die Anlagen zu sanieren und instand zu halten.
- Zur Berechnung der Miete wurde eine branchenübliche Verzinsung der Investitionen von 6 Prozent eingesetzt. Diese getroffenen Annahmen können bei den Mietvertragsverhandlungen nochmals aufgenommen und von einem spezialisierten Drittunternehmen überprüft werden.

- In der Vorlage ist, ausgehend von der jetzigen Nutzung, von einer Besucherzahl von rund 2'000 in der Veranstaltungshalle die Rede (momentan sind 2'300 zugelassen). Mit geeigneten baulichen Massnahmen (Türen ins Freie), welche im Detailprojekt ausgearbeitet werden, ist eine deutliche Erhöhung der Belegung möglich.

Neben dem zu bewilligenden Investitionsbeitrag von Fr. 1'250'000.- ist ein Beitrag von Fr. 750'000.- aus dem Sport-Toto-Fonds vorgesehen. Diese Fondsentnahme ist gesichert, indem für 2011 aus den Schweizerischen Lotteriegeldern für Schaffhausen von rund 3,8 Mio. Franken eine Vorabzuweisung von Fr. 300'000.- an den Sport-Toto-Fonds erfolgt und danach die übliche Aufteilung 82 Prozent Lotteriegewinnfonds und 18 Prozent Sport-Toto-Fonds erfolgt.

Anhang1:

Die Kommission war einhellig der Meinung, dass der Beschluss des Kantonsrates für einen Beitrag von Fr. 1'250'000.- verknüpft werden soll mit einer abzuschliessenden Vereinbarung zwischen Regierungsrat und Stiftung NHTLZ.

Dazu sollen allfällige NASAK4-Bundesgelder der Sporthalle Stahlgiesserei zugutekommen. Das Baudepartement hat uns dazu die Absätze 2 und 3 formuliert. Achten Sie bitte auf den neuen Anhang 1.

Anhang 2:

Da ergibt sich lediglich eine Klärung der Begriffsformulierung «Sport- und Veranstaltungshallen Stahlgiesserei».

**Schlussabstimmung: Die Kommission stimmte jeweils mit 6 : 0 bei einer Abwesenheit den Punkten 1 und 2 von Anhang 1, dem gesamten Anhang 1 sowie dem Anhang 2 zu.**

Für die Spezialkommission:

Bernhard Egli, Präsident  
Daniel Fischer  
Peter Gloor  
Erich Gysel  
Thomas Hauser  
Beat Hedinger  
Daniel Preisig

**Beschluss  
betreffend Mitfinanzierung von Sport-Infrastrukturprojekten (NHTLZ/Bridge) in  
der Stadt Schaffhausen**

vom

---

*Der Kantonsrat Schaffhausen  
beschliesst:*

**1.**

<sup>1</sup> Für das Projekt «Nationales Handball Trainings- und Leistungszentrum Schweizersbild» wird zugunsten der Stiftung Nationales Handball Trainings- und Leistungszentrum Schweizersbild ein Beitrag in der Höhe von Fr. 1'250'000.-- zulasten der Investitionsrechnung bewilligt.

<sup>2</sup> Der Regierungsrat regelt mit einer Vereinbarung die Rückforderung des Beitrages für den Fall, dass nach Errichtung der Sporthalle Stahlgiesserei der Spielbetrieb der 1. Mannschaft der Kadetten Schaffhausen (Meisterschaftsspiele, Schweizer Cup und europäische Wettbewerbe) nicht dort stattfindet.

<sup>3</sup> Allfällige Beiträge aus dem Nationalen Sportanlagenkonzept 4 (NASAK4) sollen der Sporthalle Stahlgiesserei zugute kommen.

**2.**

Für den gemeinsamen Kauf von mobilen Zuschauertribünen mit der Stadt Schaffhausen wird als Vorinvestition für die geplanten Sport- und Veranstaltungshallen Stahlgiesserei in Schaffhausen (Projekt Stahlgiesserei) ein Kredit von Fr. 600'000.-- zulasten der Investitionsrechnung bewilligt (Projekt «Bridge»).

Gelöscht: - und Sporthalle

**3.**

<sup>1</sup> Ziffer 1 dieses Beschlusses untersteht dem fakultativen Referendum.

<sup>2</sup> Dieser Beschluss ist im Amtsblatt zu veröffentlichen und in die kantonale Gesetzesammlung aufzunehmen.

Schaffhausen,

Im Namen des Kantonsrates

Der Präsident:

Die Sekretärin:

**Grundsatzbeschluss  
betreffend Realisierungsvariante «Sport- und Veranstaltungshallen  
Stahlgießerei» in der Stadt Schaffhausen**

vom

---

*Der Kantonsrat Schaffhausen  
beschliesst:*

1.

Im Hinblick auf die Realisierung des Projektes ~~«Sport- und Veranstaltungshallen, Stahlgießerei»~~ in der Stadt Schaffhausen (RSE-Projekt Stahlgießerei) wird der Regierungsrat eingeladen, die Variante «Miete und Staatsbeitrag an Investition» (gemäss Vorlage des Regierungsrates vom 28. September 2010) weiter zu verfolgen.

Gelöscht: Veranstaltungs- und

Gelöscht: halle

2.

<sup>1</sup> Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.

<sup>2</sup> Er ist im Amtsblatt zu veröffentlichen und in die kantonale Gesetzessammlung aufzunehmen.

Schaffhausen,

Im Namen des Kantonsrates

Der Präsident:

Die Sekretärin:

## Stahlgießerei: Kosten in Abhängigkeit von Finanzierungsvariante

Anhang 3

Es handelt sich hierbei um eine gegenüber der Vorlage des Regierungsrats vom 28.9.2010 (Abschreibungsdauer pauschal 10 J.) korrigierte Berechnung mit unterschiedlichen Abschreibungsdauern gemäss kant. Abschreibungsdekret vom 19.1.1976 (Abschreibungsdauern 15-25 J.)

|               |                                |                   |   |
|---------------|--------------------------------|-------------------|---|
| Ausgangswerte | Bau Sport+ Veranstaltungshalle | 25'500'000        | inkl. Zuschauerkapazität, inkl. Querhalle |
|               | Land- + Substanzwert           | 5'500'000         |   |
|               | <b>Kosten total</b>            | <b>31'000'000</b> |   |

|   |                                 | V0: VARIANTE "VOLLMIETE"<br>ET investiert alles | V1: "MIETE u. STAATSBEITRAG"<br>ET investiert, öH mietet<br>Staatsbeitrag Kanton<br>(aus Generationenfonds) | V2: VARIANTE "MIETE"<br>ET investiert, öH mietet<br>("kleiner" Mieterausbau öH) | V3: VARIANTE "KOOPERATION"<br>ET investiert, öH mietet<br>("grosser" Mieterausbau öH) | V4: VARIANTE "EIGENTUM"<br>öH investiert,<br>ET gibt Baurecht |
|---|---------------------------------|---|---|---|---|---|
| <b>Investitionen</b>  | Eigentümer (Inv. ET, ohne Land) | 25'500'000                                      | 22'500'000  | 19'500'000  | 11'000'000  | 0   |
|   | öffentl. Hand (öH)              | 0   | 3'000'000   | 6'000'000   | 14'500'000  | 25'500'000  |
|   |                                 | <b>25'500'000</b>                               | <b>25'500'000</b>   | <b>25'500'000</b>   | <b>25'500'000</b>   | <b>25'500'000</b>   |
| <b>Betriebskosten</b>   |                                 |   |   |   |   |   |
| Betriebskosten (fest)   | 1'000'000                       | 1'000'000                                       | 1'000'000   | 1'000'000   | 1'000'000   | 1'000'000   |
| Kapitalkosten öH (mittlerer Verfall)                            | 3.0%                            | 0   | 0   | 96'000  | 226'200   | 397'800   |
| Kosten Land-/Substanzwert                                       | 2.75%                           | 151'250   | 151'250   | 151'250   | 151'250   | 151'250   |
| Miete (in % der Inv. ET)  | 6.0%                            | 1'530'000                                       | 1'350'000   | 1'170'000   | 660'000   | 0   |
| <b>Betriebskosten total</b>                                     |                                 | <b>2'681'250</b>                                | <b>2'501'250</b>  | <b>2'417'250</b>  | <b>2'037'450</b>  | <b>1'549'050</b>  |
| <b>Abschreibung öffentl. Hand</b>                               |                                 |   |   |   |   |   |
| (15 Jahre bei Inv. > 1 Mio., Belastung laufende Rechnung p.a.)  | 6.7%                            |   |   | 400'000   |   |   |
| (25 Jahre bei Inv. > 10 Mio., Belastung laufende Rechnung p.a.) | 4.0%                            |   |   |   | 580'000   | 1'020'000   |
| <b>Wiederkehrende Kosten öffentliche Hand p.a.</b>              |                                 | <b>2'681'250</b>                                | <b>2'501'250</b>  | <b>2'817'250</b>  | <b>2'617'450</b>  | <b>2'569'050</b>  |

## Stahlgießerei: Kostenteiler

|               |        |   |
|---------------|--------|---|
| Ausgangswerte | Kanton | 67% Jährliche Kosten und Investitionen* |
|               | Stadt  | 33% Jährliche Kosten und Investitionen  |
|               | Dritte | 300'000 Jährliche Kosten                |

|  |   | V0: VARIANTE "VOLLMIETE"<br>ET investiert alles | V1: "MIETE u. STAATSBEITRAG"<br>ET investiert, öH mietet<br>Staatsbeitrag Kanton<br>(aus Generationenfonds) | V2: VARIANTE "MIETE"<br>ET investiert, öH mietet<br>("kleiner" Mieterausbau öH) | V2: VARIANTE "KOOPERATION"<br>ET investiert, öH mietet<br>("grosser" Mieterausbau öH) | V3: VARIANTE "EIGENTUM"<br>öH investiert,<br>ET gibt Baurecht |
|--|---|---|---|---|---|---|
| Investitionen                                | Eigentümer (Inv. ET, ohne Land)                       |   | 22'500'000  | 19'500'000  | 11'000'000  | 0   |
|  | Investitionen öffentl. Hand total                     | 0   | 3'000'000   | 6'000'000   | 14'500'000  | 25'500'000  |
|  | Aufwand (ohne Abschreibungen u. Zinsen öffentl. Hand) | 2'681'250                                       | 2'501'250   | 2'321'250   | 1'811'250   | 1'151'250   |
|  | Zinsen öffentliche Hand                               |   | 0   | 96'000  | 226'200   | 397'800   |
|  | Abschreibungen öffentliche Hand                       | 0   | 0   | 400'000   | 580'000   | 1'020'000   |
| <b>Investitionen</b>                         | Kanton  | -   | 3'000'000   | 4'000'000   | 9'666'667   | 17'000'000  |
|  | Stadt   | -   | -   | 2'000'000   | 4'833'333   | 8'500'000   |
| <b>Jährliche Kosten</b>                      | Dritte  | 300'000   | 300'000   | 300'000   | 300'000   | 300'000   |
|  | Kanton  | 1'587'500                                       | 1'467'500   | 1'347'500   | 1'007'500   | 567'500   |
|  | Stadt   | 793'750   | 733'750   | 673'750   | 503'750   | 283'750   |
| <b>Abschreibungen öH</b>                     | Kanton  | -   | -   | 266'667   | 386'667   | 680'000   |
|  | Stadt   | -   | -   | 133'333   | 193'333   | 340'000   |
| <b>Zinsen öH</b>                             | Kanton  | -   | -   | 64'000  | 150'800   | 265'200   |
|  | Stadt   | -   | -   | 32'000  | 75'400  | 132'600   |
| <b>Zusammenfassung wiederkehrende Kosten</b> | Kanton  | 1'587'500                                       | 1'467'500   | 1'678'167   | 1'544'967   | 1'512'700   |
|  | Stadt   | 793'750   | 733'750   | 839'083   | 772'483   | 756'350   |
|  | Dritte  | 300'000   | 300'000   | 300'000   | 300'000   | 300'000   |
|  | <b>total</b>  | <b>2'681'250</b>                                | <b>2'501'250</b>  | <b>2'817'250</b>  | <b>2'617'450</b>  | <b>2'569'050</b>  |