

**Bericht und Antrag
des Regierungsrates des Kantons Schaffhausen
an den Kantonsrat betreffend
Projekt «Sport- und Veranstaltungshallen Stahlgießerei»**

12-47

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Regierungsrat unterbreitet Ihnen einen Bericht zum Stand der Planungen des Projektes «Sport- und Veranstaltungshallen Stahlgießerei» sowie Bericht und Antrag zur Bewilligung eines jährlich wiederkehrenden Verpflichtungskredits für Mietzinsen zur Nutzung der geplanten Dreifachsport- und Querhalle Stahlgießerei in der Höhe von maximal 766'000 Franken (plus Nebenkosten). Der Regierungsrat und der Stadtrat Schaffhausen beabsichtigen, die Dreifachsport- und Querhalle für den Schul-, Vereins- und Breitensport während 30 Jahren zu mieten. Unserem Antrag schicken wir folgende Ausführungen voraus:

I. Ausgangslage und Überblick

1. Bedarf an Sporthalleninfrastruktur

Der Kanton und die Stadt Schaffhausen haben einen erheblichen Bedarf an zusätzlicher Sporthalleninfrastruktur. Der Kanton Schaffhausen benötigt für das Berufsbildungszentrum BBZ 76 Wochenstunden, für das KV Schaffhausen 30 Wochenstunden und für die Schaffhauser Sonderschulen 10 Wochenstunden an zusätzlicher Sporthalleninfrastruktur, damit bisher nicht abgehaltene Sportstunden durchgeführt werden können. Die Stadt Schaffhausen weist seitens der Vereine und des Breitensports einen beachtlichen Bedarf an zusätzlicher Sporthalleninfrastruktur auf. Mit einer Auslastung der städtischen Hallen von 97% besteht kein Spielraum mehr. Mit dem geplanten Neubau des Schulhauses Breite wird zudem eine Verlagerung des Sportunterrichts in die Dreifachsporthalle Breite resultieren und ein zusätzlicher Bedarf der städtischen Schulen an weiterer Sporthalleninfrastruktur entstehen. Die Dreifachsporthalle Breite wird daher dem Berufsbildungszentrum BBZ als bisherigem Mieter nicht mehr oder nur noch in reduziertem Umfang zur Verfügung stehen. Eine aktuell erstellte Umfrage bei Vereinen der Stadt Schaffhausen hat überdies einen zusätzlichen Hallenbedarf für den Vereinssport von 49 Wochenstunden ergeben. Dabei sind die Vereine noch nicht erfasst, die sich auf der Warteliste befinden und über keine Halle verfügen. Insgesamt müssen Kanton und Stadt mittelfristig demnach einen zusätzlichen Bedarf an Sporthalleninfrastruktur von rund 165 Wochenstunden abdecken.

2. Vorgeschichte

Der Regierungsrat hat den Kantonsrat in der Vorlage betreffend Sport- und Veranstaltungshallen in der Stadt Schaffhausen vom 28. September 2010 (Amtsdruckschrift 10-70) über die in der Stadt Schaffhausen geplanten Sport- und Veranstaltungshallen orientiert und Möglichkeiten aufgezeigt, die Infrastruktur im Bereich der Sport- und Veranstaltungshallen in Schaffhausen im Sinne der Legislaturziele des Kantons und der Stadt Schaffhausen an die bestehenden Bedürfnisse anzupassen. Der Stadtrat Schaffhausen verabschiedete eine entsprechende Vorlage an den Grossen Stadtrat. Im Bereich der Sporthallen wurde festgestellt, dass für den Schul- und Vereinssport zusätzliche Hallenkapazitäten erforderlich und dass in der Region eine Halle für Sportanlässe auf Spitzensportniveau mit vielen Zuschauern fehlt. Zusammen mit dem NHTLZ wollte man in der damaligen Vorlage ein NASPO Projekt realisieren. In der Vorlage vom 28. September 2010 wurde auch die ungenügende Verfügbarkeit von Räumlichkeiten für grössere Kongresse oder Veranstaltungen im Kanton Schaffhausen und die überregionale Bedeutung von publikumsintensiven Veranstaltungen dokumentiert. Ferner wurden insbesondere die Möglichkeiten und Chancen dargelegt, die sich mit der Stahlgiesserei zur Behebung der erkannten Sportinfrastruktur-Defizite bieten. Nach Beratung der Vorlage beschloss der Kantonsrat in der Schlussabstimmung vom 21. Februar 2011 mit 47 zu 1 Stimmen, die vom Regierungsrat vorgeschlagene Realisierungsvariante (Miete der Sporthallen Stahlgiesserei) weiterzuverfolgen. Das städtische Parlament hiess am 25. Januar 2011 einen im Wesentlichen gleichlautenden Antrag einstimmig gut (vgl. Beschlussprotokoll Grosser Stadtrat 25.01.11). Der Regierungsrat und der Stadtrat (sowie die private Eigentümerschaft) erhielten von den Parlamenten damit den Auftrag, die Planungen zur Dreifachsporthalle zu konkretisieren und die Umnutzung der gesamten Stahlgiesserei aktiv voranzutreiben. Im Laufe der detaillierten Abstimmungen im baulichen Bereich und im Betriebskonzept musste festgestellt werden, dass eine kombinierte Nutzung mit allen Sportvereinen, der Schullnutzung und Veranstaltungen zu nicht vertretbaren Nutzungskonflikten führen würde. Ebenfalls wurde klar, dass die mit der Austragung von Spielen der Kadetten Schaffhausen in der Stahlgiesserei verbundenen Mehrkosten bzw. Mindereinnahmen im Sponsoringbereich nicht finanzierbar gewesen wären. Stadt und Kanton setzten daher ihre Planungen in der Stahlgiesserei mit reduziertem Programm, also insbesondere ohne Berücksichtigung der expliziten Bedürfnisse des Handballvereins Kadetten Schaffhausen, fort. Massgebend für das Raumprogramm sind folglich beim vorliegenden Projekt in erster Linie die Bedürfnisse der Berufsschulen.

3. Resultate der weiteren Abklärungen und Gesamtkonzept

Mit dem Vorliegen der Resultate des baulichen Vorprojekts, den entsprechenden Kostenkalkulationen sowie den in der Zwischenzeit erarbeiteten organisatorischen Lösungen steht folgende, realistische und attraktive Option in der Stahlgiesserei zur Verfügung:

- Mit der Realisation der zentrumsnah gelegenen Sport- und Veranstaltungshallen sollen bestehende Raumbedürfnisse des Kantons und der Stadt Schaffhausen abgedeckt werden. Ein Quartierplan schafft einen idealen Rahmen, einerseits die denkmalgeschützten Elemente zu sanieren und andererseits mit ausgewählten Neubauten architektonische Akzente zu setzen und eine einzigartige Atmosphäre zu erschaffen. Durch die unter-

schiedlichen Nutzungsmöglichkeiten innerhalb des Industrieareals «Stahlgiesserei» können diese flexibel genutzt und Synergien geschaffen werden. Einer der bedeutendsten Identitätsträger der Schaffhauser Industrie wird dadurch neu belebt und öffentlich erlebbar gemacht.

- Die neue Dreifachsporthalle soll nur über eine für regionale Bedürfnisse zweckmässige Anzahl Sitzplätze verfügen. Weil die Bedürfnisse des Leistungssports nicht, wie ursprünglich geplant, mit dem Schul-, Vereins- und Breitensport vereinbar sind, ist die Zuschauerkapazität von ursprünglich 4'000 auf 480 fix installierte Sitzplätze redimensioniert worden.
- Der Regierungsrat und der Stadtrat Schaffhausen wollen dem dringend benötigten Bedarf an Sporthalleninfrastruktur für den Schul- und Vereinssport bzw. Breitensport mit dem privat initiierten Neubauprojekt einer Dreifachsporthalle im Stahlgiesserei-Areal begegnen. Die Kapazität der neuen Dreifachsporthalle (inkl. zweckmässiger Reservekapazität) deckt die Raumbedürfnisse der Nutzer (vgl. Anhang 2).

Das Mühlental ist der ideale Standort für die benötigte Sporthalleninfrastruktur. Mit dem BBZ befindet sich einer der Hauptnutzer der Dreifachsporthalle in unmittelbarer Nähe. Der Bahnhof ist in wenigen Gehminuten erreichbar. Es existiert eine bereits gut funktionierende Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr (Buslinie Nr. 8). Die innere Verdichtung des bisher ungenutzten Stadtgebietes erfüllt die Ziele der städtischen Wohnraumentwicklung und vermeidet die zusätzliche Nutzung von freiem Bauland. Die am selben Ort geplanten Quer- und Veranstaltungshallen werden neuen Nutzungen zugeführt und saniert. Das Zusammenspiel der einzelnen Elemente für Sport, Kultur, Messen und Ausstellungen schafft eine einzigartige Atmosphäre im für Schaffhausen sehr bedeutenden Industrieareal. Durch die räumliche Konzentration können der Eingangsbereich in der Querhalle, die benötigten Parkplatzmöglichkeiten oder die Infrastruktur des öffentlichen Verkehrs gemeinsam genutzt werden. Das im Mühlental durch die Stadt geplante Duraduct (Fahrrad- und Fussgängerbrücke mit Lift) gemäss Agglomerationsprogramm Schaffhausen trägt weiter dazu bei, den Langsamverkehr und die dadurch neu entstehenden Verkehrsströme zwischen der Stadt und den Quartieren Breite und Geissberg optimal in den Stadtentwicklungsprozess rund um die Stahlgiesserei zu integrieren.

Die geplante Dreifachsporthalle ist eingebunden in ein *Gesamtkonzept* einer entstehenden Sport- und Veranstaltungsstätte in einem neu zu entwickelnden Stadtquartier. Dieses Entwicklungsprojekt in der Stahlgiesserei bietet die Gelegenheit, vielfältige Bedürfnisse im Bereich des Schulsports, des Vereinssports sowie der Veranstaltungs- und Kongressinfrastruktur von verschiedenen Nutzern gleichzeitig zu decken. Innerhalb dieser Vorlage sind die Themen rund um die Dreifachsporthalle und die Querhalle zentral. Die Sanierung der Veranstaltungshalle soll vom Kanton im Rahmen eines Beitrags aus dem Generationenfonds unterstützt werden (vgl. Bericht und Antrag betreffend Sport- und Veranstaltungshallen in der Stadt Schaffhausen vom 28. September 2010, S. 7). Der Beitrag aus dem Generationenfonds an die Veranstaltungshalle wird dem Kantonsrat im Rahmen des Budgets 2013 unterbreitet. Die Stadt Schaffhausen sichert sich mit jährlich wieder-

kehrenden Beiträgen das Recht zur Nutzung der Veranstaltungshalle während jeweils 30 Tagen pro Jahr. Die Entwicklungen des «Stadtgartens» sowie des Bereichs «Wohnen, Business, Dienstleistung» befinden sich zusätzlich in Planung. Sie sind nicht Gegenstand dieser Vorlage beziehungsweise werden von der privaten Eigentümerschaft realisiert.

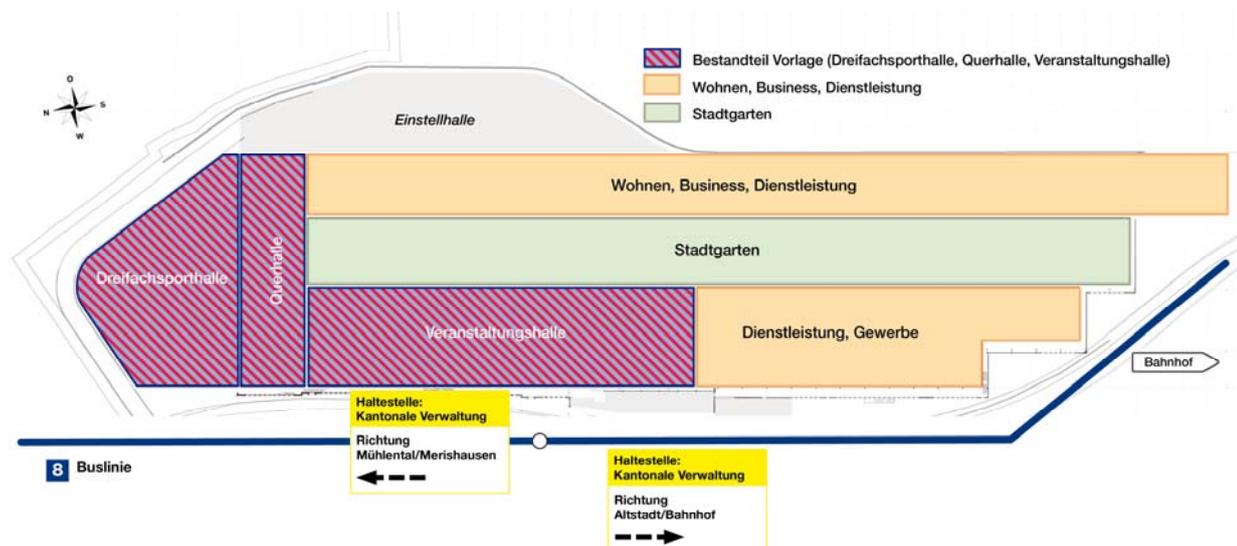


Abb. 1: Situationsplan Stahlgiesserei

II. Die Dreifachsporthalle und die Querhalle im Detail

Die Stahlgiesserei Schaffhausen hat eine grosse historische Bedeutung. Das Gesamtareal war und ist ein wichtiger Identitätsträger von Schaffhausen. Mit der Realisierung der Dreifachsport- und Querhalle sowie der Veranstaltungshalle durch die private Eigentümerschaft wird ein wichtiger Schritt getan, dieses bedeutende Areal zu beleben und zeitgemäss zu nutzen. Mit der langjährigen Einmietung in die zu errichtende Dreifachsport- und Querhalle stellt der Kanton die benötigte Sportinfrastruktur für die Schulen sicher und erfüllt damit eine zentrale öffentliche Aufgabe. Die Stadt Schaffhausen kann mit der Einmietung die berechtigten Bedürfnisse des Breitensports bzw. der Vereine an Sportinfrastruktur befriedigen.

Anzufügen bleibt, dass mit der Schaffung eines «Stadtgartens» sowie der Realisierung des Bereichs für «Wohnen, Business, Dienstleistung» durch die private Eigentümerschaft weitere Schritte in Aussicht stehen, welche die zeitgemässe und zukünftige Nutzung des Areals beleben und prägen werden.

Für die Planung eines baulichen Vorprojekts der Sport- und Veranstaltungshalle Stahlgiesserei hat die Eigentümerschaft-Bauherrschaft die Architekten Graf/Biscioni aus Winterthur beauftragt. Für die Wahl der Architekten waren deren Erfahrungen im Umbau mit Industriehallen (u.a. Umnutzung ABB Areal in Baden) und im Bau von Sporthallen (u. a. Dreifachsporthalle Letten in Diessenhofen) ausschlaggebend. Im Folgenden sind die baulichen Details dem Bericht der Architekten entnommen.

1. Neubau der Dreifachsporthalle

Durch einen Abbruch der nördlichsten Hallen der Stahlgießerei wird Raum geschaffen für einen Neubau einer Halle. Mit dem Neubau der Dreifachsporthalle wird es möglich, eine Sporthalle zu bauen, die den heutigen Bedürfnissen des Sportunterrichts entspricht und die aktuellen Richtlinien für den Bau und Betrieb von Sporthallen des Bundesamts für Sport erfüllt. Der Zugang in die Dreifachsporthalle erfolgt durch die Querhalle. Im Erdgeschoss des Gebäudes sind die Garderoben für Schüler/Sportler und Lehrer/Leiter, das Office, ein Gymnastikraum, ein Krafraum, ein Technikraum und die Nebenräume der Dreifachsporthalle angeordnet. Die Hallenebene im 1. Obergeschoss kann über zwei grosszügige Treppen oder über einen Lastenlift für schwere Güter, welcher behindertengerecht ausgerüstet wird, erreicht werden. Die Dreifachsporthalle wird gegen die Querhalle eine verglaste Fassade erhalten, damit von aussen das Sporttreiben beobachtet werden kann. Im 2. Obergeschoss ist eine Galerie mit 480 Sitzplätzen sowie ein multifunktional einsetzbarer Medienraum vorgesehen. Drei grosse Oberlichter erhellen die Sporthalle zusätzlich. Die Konstruktion der Hallen ist aus Stahl, analog der Hallen in der Stahlgießerei. Ein Fachwerk überspannt den Sportgrossraum stützenfrei bis hinter die Galerie, damit die Zuschauer freie Sicht auf das Sportgeschehen haben. Die generelle Bauweise soll einfach sein. Die massiven Bauteile aus Sichtbeton und Kalksandstein können ohne Nachbehandlung belassen werden. Einzig für die akustischen Anforderungen werden Verkleidungen benötigt. Die Aussenwände werden aus Holzelementen konstruiert, die an die Stahlkonstruktion gehängt werden. Der Bau der Dreifachsporthalle wird den Anforderungen des Minergie Labels genügen. Solarzellen fördern Warmwasser für die Duschen und das Haus wird über den Standard hinaus gedämmt, damit der Wärmeverlust minimiert werden kann. Eine Lüftung fördert ein gutes Raumklima und den sparsamen Energiehaushalt.

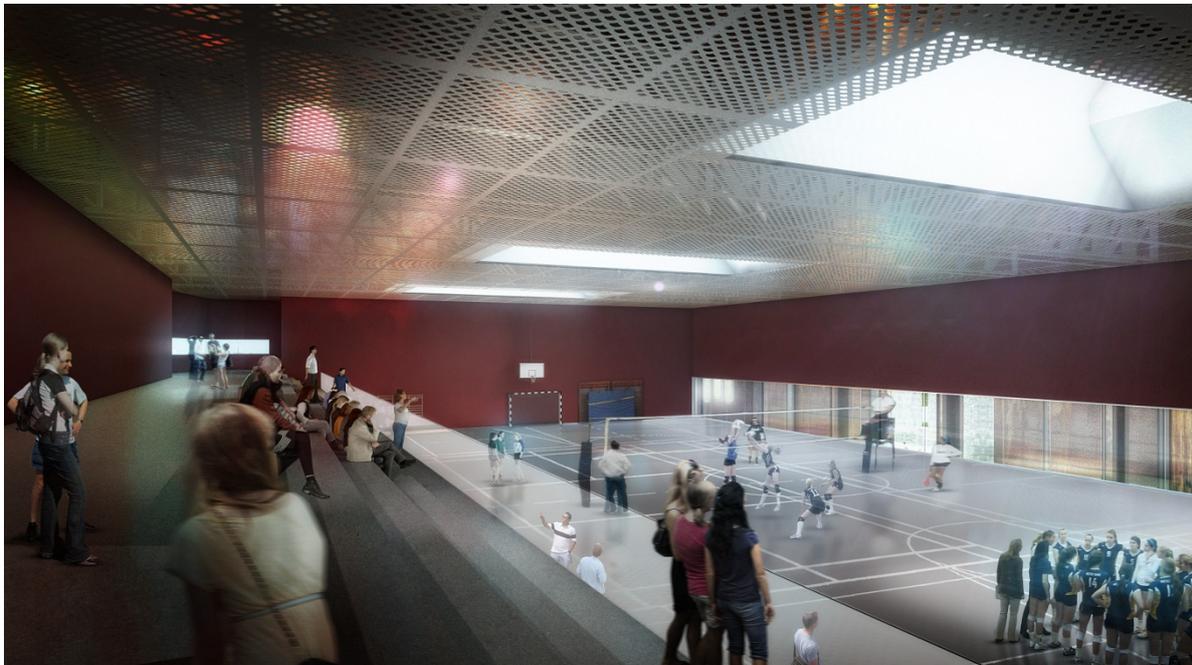
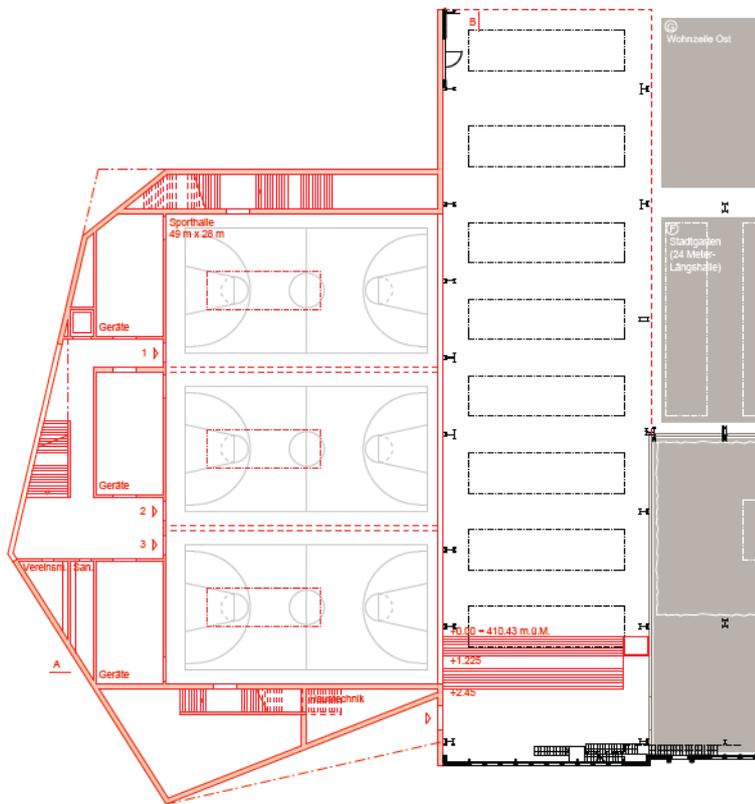


Abb. 2: Visualisierung Innenansicht Dreifachsporthalle



Abb. 3: Visualisierung Aussenansicht Dreifachsporthalle



GRAF
ARCHITECTURE
BISCIONI
TEL. 011 31 01 11 00
WWW.GRAFARCHITECTURE.COM

Grundriss 1. Obergeschoss Sport
Massstab 1:500
1" 5m 10m

Abb. 4: Grundriss des 1. OG der Dreifachsporthalle und Querhalle

2. Sanierung der Querhalle als Erschliessungszone

Als grosszügiger Eingangs- und Erschliessungsbereich dient die imposante Querhalle. Sie stellt das Bindeglied zwischen der Dreifachsporthalle sowie der Veranstaltungshalle dar. Der grosszügige Eingangsbereich stellt einen geschützten Kaltraum dar, was die Nutzungen im Winter einschränkt. Dabei ist die Querhalle als Zufahrt für Anlieferungen der Veranstaltungshalle, Aufenthaltsort für Besucher Sportler und Kulturinteressierte mit verschiedenen Sitzgelegenheiten, aber auch als Eventraum für Märkte, Ausstellungen oder für kleinere Sportanlässe wie bspw. ein Beachvolleyballturnier oder für den Sportunterricht nutzbar.



Abb. 5: Visualisierung Querhalle

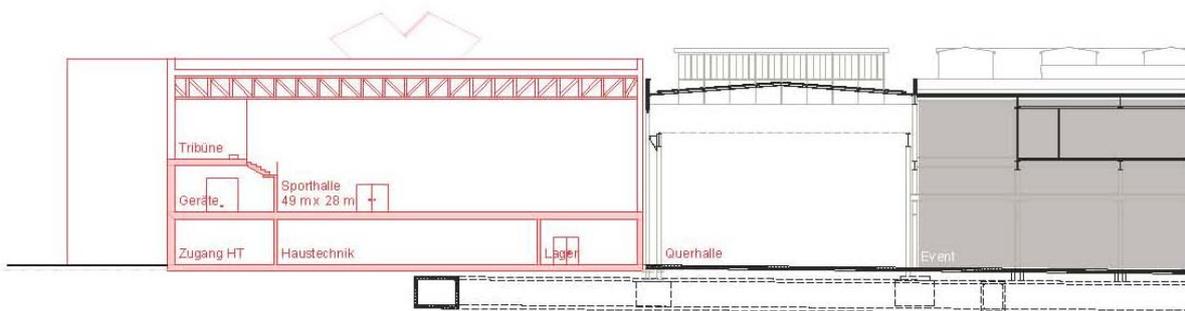


Abb. 6: Querschnitt Dreifachsporthalle und Querhalle

3. Modellvergleich: Vollmiete gegenüber Investition

Die Finanzierung der Dreifachsporthalle wurde bereits im Rahmen des Berichts und Antrags betreffend Sport- und Veranstaltungshallen in der Stadt Schaffhausen im Kantonsrat behandelt. Der Kantonsrat hat sich mit Beschluss vom 21. Februar 2011 mit 47 zu 1 Stimmen deutlich für den Vorschlag des Regierungsrats ausgesprochen, die Varianten «Miete, allenfalls verbunden mit einem Staatsbeitrag an Investition» weiterzuverfolgen.

Eingehende Abklärungen und Prüfungen sämtlicher Modelle (vgl. Vorlage vom 28. September 2010, Amtsdruckschrift 10-70) haben ergeben, dass sich das Modell «Vollmiete» gegenüber den übrigen Modellen deutlich abhebt, zumal eine Investitionslösung von Kanton und Stadt am Standort Stahlgießerei nicht zeitnah realisierbar wäre. Die Vorteile des Modells «Vollmiete» aus finanzieller Sicht ergeben sich aus detaillierten Berechnungen, insbesondere auch aus einem Vergleich der finanziellen Auswirkungen des Modells «Vollmiete» und des Modells «Investition Kanton & Stadt». Die Zusammenstellung der entsprechenden Berechnungen findet sich im Anhang 3.

Die Bau- und die Sanierungskosten inkl. der Land- und Substanzwert der Dreifachsport- und Querhalle betragen rund 19,95 Mio. Franken. Dieser Betrag ist aufgrund von Redimensionierungen und Projektüberarbeitungen gegenüber dem ursprünglich angenommenen Betrag von 31 Mio. Franken erheblich tiefer (vgl. Vorlage vom 28. September 2010, Amtsdruckschrift 10-70 sowie Anhang 3). Zusammengefasst resultiert bei einer Gegenüberstellung des Modells Vollmiete und des Modells Investition Folgendes:

Modell Vollmiete: Für den Regierungsrat, den Stadtrat und die private Eigentümerschaft steht das Modell «Miete» deutlich im Vordergrund. Die Mietlösung weist gewichtige Vorteile auf. Die Mietlösung erlaubt (ohne eigenes Risiko eines Neubaus) die Immobilie langfristig zu gleichen Konditionen zu nutzen. Kanton und Stadt erhalten eine Planungssicherheit über die nächsten 30 Jahre und sind nicht auf ewig an die Infrastruktur gebunden. Werterhaltende Erneuerungsinvestitionen sind zudem nicht durch den Kanton und die Stadt zu tragen. Kanton und Stadt profitieren hingegen von einer langfristigen indexierten Miete. Als Nachteil der Mietlösung kann aufgeführt werden, dass die Mietlösung nicht gleichermassen von den aktuell tiefen Zinsen profitieren kann. Die aufgrund des gegenwärtig allgemein tiefen Zinsniveaus bei der Mietlösung gegenüber einer Investition resultierenden Mehrkosten sind als geringfügig zu beurteilen. Hinzu kommt, dass sich die Zinssituation auch wieder ändern kann. Von wesentlicher Bedeutung ist indessen der Standortvorteil. Kanton und Stadt haben derzeit selbst keine Möglichkeiten, an einer ebenso zentralen Lage zu bauen. Der Standort Stahlgießerei und die Nähe zur Veranstaltungshalle schaffen Synergieeffekte und eine attraktive Wohnraumentwicklung. Die Eigentümer streben eine integrale Planung des Industrieareals an, damit möglichst viele Synergieeffekte erreicht werden können. Kanton und Stadt können mit der Nutzung der Dreifachsporthalle einen aktiven Beitrag leisten zur Belebung des Schaffhauser Industriedenkmals Stahlgießerei.

Modell Investition: Zur Gegenüberstellung der Mietzins- und Investitionsberechnung (vgl. Anhang 3) ist zu bemerken, dass von denselben Erstellungskosten für die private Eigentümerschaft wie für die öffentliche Hand ausgegangen wurde. Diese Annahme ist aufgrund fehlender Daten eines öffentlichen Projektes erforderlich. Es ist ein Kapitalzinskostensatz von 2.75% für das Eigenkapital des Kantons und der Stadt sowie eine erforderliche Erneuerungsinvestition von 4'000'000 Franken angenommen worden. Der verwendete Kapitalzinskostensatz von 2.75% für den Kanton und die Stadt ist realistisch und berücksichtigt einen Risikozuschlag für die langfristigen Absicherungen. In der Annahme gleicher Erstellungskosten ist die Investitionslösung über 30 Jahre mittels Barwertmethode berechnet zwar rund 1'390'000 Franken günstiger. Die Investitionslösung birgt indessen auch Risiken. Kosten für werterhaltende Erneuerungsinvestitionen, Unterhaltskosten, wertsteigernde Erweiterungsbauten oder das Risiko bei Nutzungsänderungen sowie Restwerte nach Abschreibung hätten bei diesem Modell der Kanton und die Stadt Schaffhausen zu tragen. Der aktuell weit fortgeschrittene Planungsprozess würde bei einer Investitionslösung durch Kanton und Stadt um eine Planungsphase von zwei Jahren zurückversetzt. Das derzeit existierende bauliche Vorprojekt wäre hinfällig. Es müsste ein neuer Standort gesucht werden, da der Standort Stahlgiesserei im Sinne der Gesamtkonzeption des Areals durch die Eigentümerschaft für eine Investitionslösung seitens des Kantons und der Stadt nicht zur Verfügung steht. Kanton und Stadt haben derzeit selbst keine Möglichkeiten, an einer ebenso zentralen – und nicht für andere Zwecke vorgesehenen - Lage eine Sporthalle zu erstellen.

Der Regierungsrat und der Stadtrat beabsichtigen, die Dreifachsporthalle vollständig und die Querhalle zu Erschliessungs- und Nutzungszwecken anteilmässig zu 50% zu mieten. Mit dem Modell «Vollmiete» ist eine zeitnahe und finanziell attraktive Lösung in einem stadtnahen Gebiet vorhanden. Mit der Eigentümerschaft wurde ein Mietvertrags-Entwurf ausgehandelt (vgl. Anhang 4).

4. Variable Nutzungsanteile zwischen Kanton und Stadt Schaffhausen

Ein Zusammenarbeitsvertrag regelt das Verhältnis der Mieter (Kanton und Stadt; vgl. Entwurf Zusammenarbeitsvertrag, Anhang 5). Der Zusammenarbeitsvertrag beinhaltet die Belegung (bzw. den Nutzungsanteil) der Hallen und definiert den Kostenteiler. Die Belegungsplanung sieht zum jetzigen Zeitpunkt einen Belegungsschlüssel von 68.8% für den Kanton und 31.2% für die Stadt vor. Am Ende jeden Jahres wird die Belegung der Dreifachsporthalle durch den Kanton und die Stadt für das folgende Jahr festgelegt. Danach richtet sich auch die effektive Mietzinszahlung von Kanton und Stadt. Die Gesamtbelegung beträgt jedes Jahr 100%. Sowohl der Kanton als auch die Stadt können ihre Grundnutzung durch Nutzungsabtretungen bzw. Nutzungsüberlassungen verändern. Die maximale Belegung des Kantons wird auf 75% und diejenige durch die Stadt auf 35% festgelegt. Bei den jährlichen Budgetpositionen handelt es sich gestützt auf den beantragten Verpflichtungskredit um gebundene Ausgaben (vgl. Anhang 1). Allfällige Einnahmen durch die Vermietung an Dritte sind gemäss der prozentualen Mietzinsschlüssel auf die Parteien aufzuteilen.

Die Belegung der Hallen teilt sich wie folgt auf (vgl. Anhang 2):

1. *Dreifachsporthalle:*

- a. Wochentage, tagsüber: Belegung durch kantonale Schulen (BBZ/KVS/Schaffhauser Sonderschulen), vollständige Übernahme der resultierenden Kostenanteile durch den Kanton.
- b. Wochentage, abends: Belegung durch städt. Vereine, vollständige Übernahme der resultierenden Kostenanteile durch die Stadt.
- c. Wochenenden: Belegung durch Vereins-, Breiten- und Juniorsport, je hälftige Aufteilung der resultierenden Kostenanteile auf Kanton und Stadt.

2. *Querhalle:*

Die Querhalle wird zu Erschliessungszwecken zu 50% durch den Kanton und die Stadt genutzt. Die Nutzung für Veranstaltungen und Vermietungen an Dritte ist mit den Eigentümern abzusprechen. Die Erträge aus der Vermietung sind nach Abzug aller Aufwände hälftig zwischen der Eigentümerschaft und den Mieterinnen aufzuteilen.

5. Detaillierte Kostenübersicht Vollmiete

Der Mietkostenanteil des Kantons beträgt bei einem Nutzungsanteil des Kantons von 68,8% jährlich wiederkehrend 702'000 Franken. Der Mietzins gilt ab Mietbeginn indiziert (Landesindex der Konsumentenpreise des Bundesamtes für Statistik). Für die Berechnungen dieses Mietzinses wurde eine Verzinsung der Baukosten von 5.12% angenommen.

Die Betriebskosten im engeren Sinn betragen für den Kanton rund 100'000 Franken. Als Basis für die Berechnungen der Betriebskosten dienen Erfahrungswerte für den Unterhalt von Dreifachsporthallen des Bundesamtes für Sport (Baspo). Darin eingeschlossen sind Aufwände für Energie, Wasser, Strom, Technik, Unterhalt der Mietersache und Verwaltung. Diese Kosten werden jährlich gemäss effektivem Aufwand verrechnet. Hinzu kommt die Reinigung der Dreifachsporthalle sowie der Querhalle, die in der Verantwortung des Kantons bzw. der Hauswartung des BBZ Schaffhausen liegt. Der Anteil des Kantons an den entsprechenden Kosten beträgt ca. 103'000 Franken pro Jahr. Ferner ist mit anteilmässigen Kosten für die Sportkoordination von jährlich rund 16'000 Franken zu rechnen. Bei der Hauswartung und der Sportkoordination können Synergiegewinne (u.a. Reinigungsgeräte, Stellvertretungen etc.) genutzt werden und betriebliche Abläufe sind definiert und bekannt.

		Vertragsdauer	Nutzungsanteil Kanton	Nutzungsanteil Stadt	max. Nutzungsanteil ge- mäss Zusammenarbeitsver- trag	
		30 Jahre	68.8%	31.2%	75.0%	35.0%
		Total	Kanton	Stadt	Kanton	Stadt
Wiederkehrende Beträge	«Dreifachsporthalle & Querhalle»					
	Mietkostenanteil	1'021'000	702'000	319'000	766'000	357'000
	Betriebskosten (inkl. Hauswartung/Sportkoordination)	319'000	219'000	100'000	239'000	112'000
	Jährliche Kosten «Dreifachsporthalle & Querhalle»	1'340'000	921'000	419'000	1'005'000	469'000
Einmalige Beträge	einmalige Beträge Stadt & Kanton					
	Anschaffungskosten in mobile/feste Geräte «Dreifachsporthalle»	302'000	208'000	94'000		
	Anschaffungskosten in feste Geräte für den Kraftraum	68'000	47'000	21'000		
	Total der einmaligen Beiträge Stadt & Kanton	370'000	255'000	115'000		

Tabelle 1: Kostenaufteilung Kanton & Stadt

Die einmaligen Beiträge für die Anschaffung der mobilen/festen Geräte für die Ausstattung der Dreifachsporthalle betreffen feste Geräte wie Ringe, Basketballkörbe, Sprossenwand etc. und mobile Geräte wie Barren, Sprungkasten, Bälle, div. Kleinmaterial und Geräte für den Kraftraum in der Dreifachsporthalle. Das Erziehungsdepartement hat die Offerten geprüft und entsprechende Empfehlungen abgegeben. Dabei soll die Anschaffung dem üblichen Standard für Schulsporthallen entsprechen. Diese Kosten werden sich voraussichtlich auf rund 370'000 Franken belaufen. Der Betrag wird entsprechend den Nutzungsanteilen zwischen dem Kanton (255'000 Franken) und der Stadt (115'000 Franken) aufgeteilt. Die effektiven Kosten werden dem Kantonsrat auf dem Budgetweg beantragt.

6. Organisation und Betrieb

Die Klaiber Immobilien AG sowie die Gabl AG Hoch- und Tiefbau sind Eigentümer der Stahlgieserei. Sie sind die Investoren des Projektes und Vermieter. Kanton und Stadt Schaffhausen sind gemeinsame Mieter. Der gemeinsame Mietvertrag wird im Grundbuch angemerkt. Damit wird die Mieterschaft bei einem allfälligen Eigentumswechsel geschützt. Kanton und Stadt regeln die Rechte und Pflichten untereinander sowie die Kostenaufteilung in einem Zusammenarbeitsvertrag. Die Belegungsplanung und die Koordination der Vermietung der Hallen an Vereine und weitere Dritte werden durch die Sportkoordination der Stadt oder das BBZ vorgenommen. Die Kosten der Hauswartung (BBZ) und der Belegungsplanung werden entsprechend den Nutzungsanteilen zwischen Kanton und Stadt aufgeteilt. Massgeblich für die Vermietung und Vergabe der Hallen ist das jeweilige Gebührenreglement der Stadt Schaffhausen. Gemäss Vertragsentwurf zwischen Stadt und Kanton werden die Nettomieteinnahmen nach dem Mietzinsschlüssel aufgeteilt.

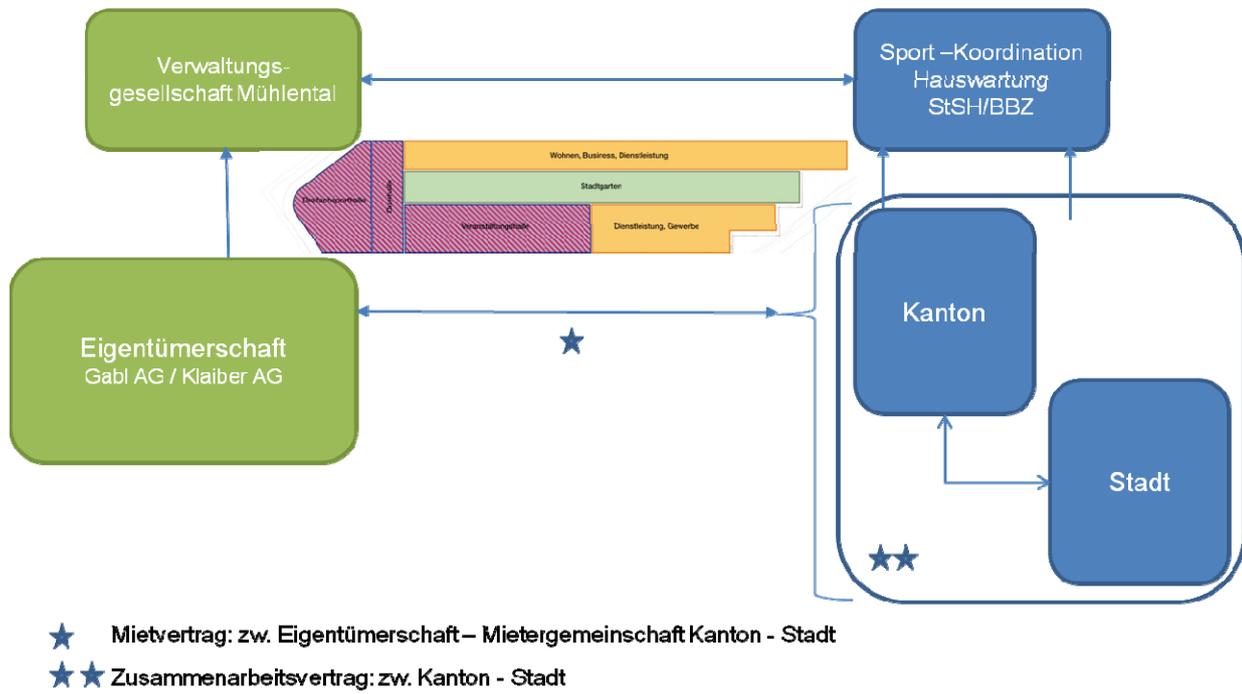


Abb. 7: Übersicht Organisation



Abb. 8: Visualisierung Aussenansicht Stahlgiesserei

III. Die Veranstaltungshalle Stahlgiesserei

1. Veranstaltungshalle mit zentraler Bedeutung für die Region

Schaffhausen soll sich als attraktiver Tagungsort in der Nische zwischen «big & small» etablieren. Die multifunktionale Veranstaltungshalle übernimmt dabei eine zentrale Funktion. In Zusammenarbeit mit der Eigentümerschaft der Stahlgiesserei konnte für eine überregional bedeutsame Veranstaltungshalle ein attraktives Konzept zur Umsetzung gebracht werden. Die heutige Veranstaltungshalle in der Stahlgiesserei soll durch den Eigentümer saniert werden. Mit der Aufwertung der bestehenden Bausubstanz werden moderne Kapazitäten geschaffen, welche für Messen, Kongresse sowie für kulturelle Anlässe neue Perspektiven bieten. Architektonisch wird viel Wert auf das ursprüngliche Hallengefühl gelegt und mit den Interventionen zurückhaltend umgegangen werden. Die Optimierung der Veranstaltungshalle innerhalb des schützenswerten Industriedenkmal Schaffhausen soll überregional Wirkung zeigen. Dabei wird insbesondere die Nutzung der Halle optimiert. Mit neuen sanitären Einrichtungen, Catering-, Office-, Empfangs- und Garderobebereichen wird ein klarer Mehrwert geschaffen. Dem Erhalt der bestehenden historischen und denkmalgeschützten Strukturen wird innerhalb des Sanierungsprozesses grosse Bedeutung zugemessen. Innerhalb der Veranstaltungshalle sind Konzerte, Kino, Theater, Kulturveranstaltungen jeglicher Art, General- oder Parteiversammlungen, Firmenanlässe/-jubiläen, Kongresse, Musicals, Tanzaufführungen, Messen, Ausstellungen, Fernsehshows, Start-/ Zielort von Outdoor-Sport-events denkbar.



Abb. 9: Visualisierung Veranstaltungshalle

2. Beteiligung der öffentlichen Hand an der Veranstaltungshalle

Die Kosten und das Risiko der Sanierung der Veranstaltungshalle werden primär durch die Eigentümer getragen. Wie bereits in der Vorlage vom 28. September 2010 erwähnt, soll die Veranstaltungshalle indessen mit einem Beitrag aus dem Generationenfonds unterstützt werden, der für solche Vorhaben geäufnet wird (Amtsdruckschrift 10-70, S. 7). Der Beitrag aus dem Generationenfonds an die Veranstaltungshalle wird dem Kantonsrat im Rahmen des Budgets 2013 unterbreitet. Die überregionale Positionierung der Veranstaltungshalle im für Schaffhausen einzigartigen Industriedenkmal ist für den Kanton und die Stadt von grosser Bedeutung. Der Kantonsrat hat im Rahmen der Behandlung der Vorlage vom 28. September 2010 bereits eine entsprechende Unterstützung des innovativen Projektes durch den Generationenfonds positiv beurteilt. Es ist vorgesehen, dass der Kanton die Veranstaltungshalle auch aktiv nutzen kann. Bei Genehmigung des Antrags erhält der Kanton über die vereinbarte Mietdauer von 30 Jahren als Gegenleistung pro Jahr 30 Veranstaltungstage in der Veranstaltungshalle inkl. Auf- und Abbautage zur freien Verfügung. Dabei kann der Kanton seine Nutzungstage auch an regionale Veranstalter sowie Dritte weitergeben. Seitens der Stadt Schaffhausen ist ein wiederkehrender Beitrag von jährlich 60'000 Franken vorgesehen, für den die Stadt als Gegenleistung die gleiche Anzahl Nutzungstage erhält.

IV. Weiteres Vorgehen

Der Regierungsrat und der Stadtrat Schaffhausen empfehlen aus den vorstehend erwähnten Gründen das Modell «Vollmiete». Für die gemeinsame Miete der Dreifachsporthalle und Querhalle Stahlgiesserei mit der Stadt Schaffhausen beantragt der Regierungsrat daher einen indexierten Verpflichtungskredit von jährlich maximal 765'000 Franken für die Dauer von 30 Jahren. Hinzu kommen die Betriebskosten nach tatsächlichem Aufwand sowie die Kosten für die erforderlichen Geräte. Ein entsprechender Beschluss des Kantonsrates unterliegt der obligatorischen Volksabstimmung (vgl. Art. 32 lit. e der Kantonsverfassung). Nach Beratung und positiver Abstimmung in den Parlamenten dürften die beantragten Kredite Ende 2012 / Anfang 2013 in die kantonale und die städtische Volksabstimmung gehen. Nach einem positiven Verlauf der Volksabstimmungen werden der Mietvertrag sowie der Zusammenarbeitsvertrag (Kanton-Stadt) abgeschlossen. Mit der Baubewilligung könnte ab Sommer 2013 gerechnet werden. Wird anschliessend umgehend mit den Bau- und Sanierungsarbeiten begonnen, wäre eine Bauvollendung im Jahr 2015 möglich.

V. Fazit

Der Kanton und die Stadt Schaffhausen haben einen erheblichen Bedarf an zusätzlicher Sporthalleninfrastruktur für den Schul-, Vereins- und Breitensport. Insgesamt müssen Kanton und Stadt Schaffhausen mittelfristig einen zusätzlichen Bedarf an Sporthalleninfrastruktur von rund 165 Wochenstunden abdecken. Diesem dringend benötigten Bedarf an Sporthalleninfrastruktur für den Schul- und Vereinssport bzw. Breitensport ist mittels einer gemeinsamen langfristigen Einmietung in das privat initiierte Neubauprojekt einer Dreifachsporthalle im Stahlgiesserei-Areal zu begegnen. Das Mühlental ist der ideale Standort für die benötigte Sporthalleninfrastruktur. Mit dem BBZ befindet sich einer der Hauptnutzer der Dreifachsporthalle in unmittelbarer Nähe. Es existiert eine Feinerschliessung mit dem öffentlichen Verkehr. Die innere Verdichtung des bisher ungenutzten Stadt-

gebietes vermeidet die zusätzliche Nutzung von freiem Bauland. Die am selben Ort geplanten «Quer- und Veranstaltungshallen» werden neuen Nutzungen zugeführt und saniert. Das Zusammenspiel der einzelnen Elemente für Sport, Kultur, Messen und Ausstellungen schafft eine einzigartige Atmosphäre im für Schaffhausen sehr bedeutenden Industrieareal. Es gilt, diese Chance zu nutzen.

*Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren*

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen beantragen wir Ihnen, auf die Vorlage einzutreten und dem im Anhang 1 beigefügten Beschlussentwurf zuzustimmen.

Schaffhausen, 15. Mai 2012

Im Namen des Regierungsrates

Die Präsidentin:

Ursula Hafner-Wipf

Der Staatsschreiber:

Dr. Stefan Bilger

Anhänge:

- Anhang 1: Kreditbeschluss
- Anhang 2: Belegungsplanung «Dreifachsporthalle Stahlgießerei»
- Anhang 3: Mietzinsberechnung «Dreifachsporthalle und Querhalle»
- Anhang 4: Entwurf Mietvertrag «Eigentümer – Kanton und Stadt»
- Anhang 5: Entwurf Zusammenarbeitsvertrag «Kanton und Stadt»

**Kreditbeschluss
betreffend
Miete und Ausstattung der «Dreifachsporthalle und der Querhalle
Stahlgießerei»**

vom ... 2012

*Der Kantonsrat Schaffhausen
beschliesst:*

I.

1. Für die Miete der Dreifachsporthalle und der Querhalle Stahlgießerei wird für die Dauer von 30 Jahren ab deren Inbetriebnahme ein jährlich wiederkehrender Verpflichtungskredit von maximal 766'000 Franken zulasten der laufenden Rechnung bewilligt (Nutzungsanteil Kanton maximal 75 %).
2. Für die jährlich wiederkehrenden Betriebs-, Hauswarte- und Verwaltungskosten der Dreifachsporthalle und der Querhalle Stahlgießerei werden maximal 239'000 Franken ab deren Inbetriebnahme bewilligt.
3. Für die Anschaffung von mobilen/festen Geräten sowie Geräten für den Kraftraum in der Dreifachsporthalle werden 255'000 Franken bewilligt.
4. Die Kredite gemäss Ziffern 1 und 2 sind ab Mietbeginn gemäss Landesindex der Konsumentenpreise des Bundesamtes für Statistik indiziert.

II.

1. Dieser Beschluss untersteht dem obligatorischen Referendum.
2. Er ist im Amtsblatt zu veröffentlichen und in die kantonale Gesetzessammlung aufzunehmen.

Schaffhausen,

Im Namen des Kantonsrates

Der Präsident:

Die Sekretärin:

Stahlgießerei: Belegungsplan «Dreifachsporthalle»

Anhang 2

Zeit	Montag			Dienstag			Mittwoch			Donnerstag			Freitag			Samstag	Sonntag
	H 1	H 2	H 3	H 1	H 2	H 3	H 1	H 2	H 3	H 1	H 2	H 3	H 1	H 2	H 3		
Morgeneinheiten																	
1 (7.45 - 8.30)																	
2 (8.35 - 9.10)																	
3 (9.35 - 10.20)																	
4 (10.25 - 11.10)																	
5 (11.15 - 12.00)																	
Nachmittageinheiten																	
1 (13.05 - 13.50)																	
2 (13.55 - 14.40)																	
3 (14.55 - 15.40)																	
4 (15.45 - 16.30)																	
5 (16.35 - 17.20)																	
Abendeinheiten																	
1 (18.00 - 19.00)																	
2 (19.00 - 20.00)																	
3 (20.00 - 21.00)																	
4 (21.00 - 22.00)																	

Anzahl Einheiten/Woche | Bemerkungen

bbz	BBZ (Kanton)	76	(Anforderungen BBZ: 1.6 Hallen pro Woche = 76 Stunden)
kv	KV (Kanton)	30	(Anforderung KV: mind. 3 Tage pro Woche = 30 Stunden)
shs	Schaffhauser Sonderschulen (Kanton)	10	(Anforderung Schaffhauser Sonderschulen = 10 Stunden)
vk	Vereine Kanton	141	(Nutzung für kant. Vereine am Wochenende)
rk	Reserve Kanton	33	(Kant. Reserve unter der Woche)
vs	Vereine Stadt	49	(Anforderung Vereine Stadt: = mind. 49 Stunden)
rs	Reserve Stadt	25	(Nutzung für städt. Vereine unter der Woche und am Wochenende sowie Reserve)

↑ Kodierung für Zellen

Wochen pro Jahr | Anzahl Einheiten | prozentuale Aufteilung

Total pro Jahr	52	12324	100.0%
davon Kanton		8476	68.8%
davon Stadt		3848	31.2%

Zusammenfassung

Stahlgesserei: Mietzinsberechnung der «Dreifachsporthalle und Querhalle»

Anhang 3

Erneuerungsinvestition

Zins öH

Zins Investor

Vertragsdauer (n)

30	5.12%	2.75%	4'000'000
----	-------	-------	-----------

Investitionen	"VOLLMIETE" ET investiert alles	"INVESTITION KANTON & STADT"
Land-/Substanzwert an Eigentümer	0	2'750'000
öH Baukosten Dreifachsporthalle (100%)	0	16'386'120
öH Baukosten Querhalle (50%)	0	814'320
Erneuerungsinvestition der öH in Dreifachsporthalle nach 25J	0	4'000'000
Total Investition öH	0	23'950'440
Investition Eigentümer		
Total		

Mietanteil Bau- und Sanierungskosten	Investitionskosten	Zinssatz Land-/ Substanzwert	Sport- / Querhalle	Kosten
Land-/Substanzwert	2'750'000	2.75%	75'625	75'625
Baukosten Dreifachsporthalle (inkl. Umgebung) zu 100%	16'386'120	5.50%	901'237	901'237
Baukosten Querhalle zu 50%	814'320	5.50%	44'788	44'788
Total	19'950'440			

Mietanteil Bau- Sanierungskosten	1'021'649	75'625
---	------------------	---------------

Mietanteil Betriebskosten	Kosten Sport- / Querhalle
Versicherung	10'000
Energie, Wasser, Strom, Technik	66'000
Unterhalt der Mietersache (0.25% Anlagekosten)	49'876
Marketing / Verwaltung	10'000
Diverses	10'000
Mietanteil Betriebskosten	145'876

Kapitalkosten / Abschreibungen	Kapitalkosten der öffentl. Hand für Bau
Kapitalkosten öH (mittlerer Verfall)	0
Abschreibungen (15 Jahre bei Inv. > 1 Mio., < 10 Mio., Belastung laufende Rechnung p.a.)	15
Abschreibungen (25 Jahre bei Inv. > 10 Mio., Belastung laufende Rechnung p.a.)	25
Kapitalkosten der öffentl. Hand für Erneuerungsinvestition nach 25J	
Kapitalkosten öH (mittlerer Verfall)	0
Abschreibungen (15 Jahre bei Inv. > 1 Mio., < 10 Mio., Belastung laufende Rechnung p.a.)	15
Abschreibungen (25 Jahre bei Inv. > 10 Mio., Belastung laufende Rechnung p.a.)	25

Total Mietkosten	1'167'525
Unterschiedliche jährliche fin. Belastung bei Investition Kanton & Stadt	
Jahr 1-15	1'620'470
Jahr 16-25	221'501
Jahr 25-n	546'834

Abschreibungen:	Über n Jahre
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.)	
Barwertfaktor 1-n	20.25
Barwertfaktor 1-15	12.16
Barwertfaktor 16-25	5.75
Barwertfaktor 1-25	17.91
Barwertfaktor 26-n	2.34
Total über n Jahre	23'641'572
	22'253'689
	1'387'883

Entwurf Mietvertrag

Dreifachsport- und Querhalle Stahlgiesserei

Mühlentalstrasse 80,
8200 Schaffhausen

(Stand 23. April 2012)

Die Parteien

Zwischen der Verwaltungsgesellschaft der Stahlgiesserei Schaffhausen:

Verwaltungsgesellschaft Mühlental
Gabl AG / Klaiber Immobilien AG
c/o Klaiber Immobilien AG
Postfach 174
8203 Schaffhausen

– nachstehend „**Vermieterin**“ genannt –

und

1. Kanton Schaffhausen, vertreten durch Regierungsrat Dr. Reto Dubach, Vorsteher des Baudepartements Schaffhausen, Beckenstube 7, 8200 Schaffhausen

2. Einwohnergemeinde Schaffhausen, vertreten durch Stadtrat Peter Kämpfer, Baureferat, Stadthaus, 8200 Schaffhausen.

– nachstehend „**Mieterin**“ genannt –

Inhalt

1. Mietobjekte	3
2. Verwendungszweck Dreifachsporthalle oder Zweck der Gebrauchsüberlassung.....	3
3. Verwendungszweck Querhalle	3
4. Allgemeines.....	3
5. Gebrauch der Mietsache	4
6. Reinigung der Mietobjekte.....	4
7. Mietbeginn.....	4
8. Mietzins	4
9. Mehrwertsteuer	4
10. Werterhaltende und wertvermehrnde Aufwendungen / Mehrleistungen bzgl. Grundausbau.....	5
11. Mindestvertragsdauer / Kündigung	5
12. Nebenkosten	5
13. Versicherungen	6
14. Beschränkung der Haftung.....	6
15. Übergabe des Mietobjektes / Mängelrüge.....	6
16. Wahrung der Eigentumsrechte.....	7
17. Schliessanlagen	7
18. Kleiner Unterhalt.....	7
19. Beschriftungen, Reklametafeln und Leuchtschrift	7
20. Rückgabe des Mietobjektes	7
21. Schriftform	8
22. Zustelldomizil.....	8
23. Salvatorische Klausel	8
24. Vertragsbestandteile	8
25. Gerichtsstand	8
26. Schlussbestimmungen	9

1. Mietobjekte

Die Vermieterin vermietet der Mieterin die in seinem Eigentum stehende Dreifachsporthalle vollständig und die Querhalle zur gemeinsamen, gleichberechtigten Nutzung zwischen Mieterin und Vermieterin.

Die Mietobjekte sind im beigefügten Plan vom..., Massstab 1: ..., rot umrandet dargestellt. Massgebend für die Definition der Mietobjekte sind die beiliegenden Grundrisspläne mit farbiger Kennzeichnung der Nettomietflächen und Angabe der m² pro Raumeinheit, welche einen integrierenden Bestandteil zu diesem Mietvertrag bilden.

2. Verwendungszweck Dreifachsporthalle oder Zweck der Gebrauchsüberlassung

Die Mieterin benützt die Mieträumlichkeiten als Sporthalle (mit Tribüne, Gymnastik-, Theorieraum, Garderoben, Kraftraum, Raum für die Hauswartung). Jeweils mit den dazugehörenden Nebenräumen.

Die Dreifachsporthalle steht der Mieterin für den Schul-, Vereins- und Breitensport sowie für Veranstaltungen zur alleinigen uneingeschränkten Nutzung zur Verfügung. Zur Benutzung mit eingeschlossen sind die mit dem Bau fest verbundenen Installationen.

Für die mobilen Sport-Einrichtungen (z.B. Sportgeräte) hat die Mieterin aufzukommen; sie stehen in deren Eigentum.

Die Mieterin ist berechtigt, in der Dreifachsporthalle Veranstaltungen durchzuführen oder die Sporthalle Dritten gegen Entgelt für Veranstaltungen zur Verfügung zu stellen. Solche Veranstaltungen können auch nicht sportliche Aktivitäten umfassen.

3. Verwendungszweck Querhalle

Die Querhalle steht der Mieterin als Zugangs- und Eingangsbereich zur uneingeschränkten Nutzung zur Verfügung. Zur Benutzung mit eingeschlossen sind die mit dem Bau fest verbundenen Installationen.

Veranstaltungen jeglicher Art sind jeweils zwischen der Mieterin und der Vermieterin abzusprechen. Die Mieterin und die Vermieterin sind gleichberechtigt und dürfen die Querhalle für dieselbe Anzahl Tage für Veranstaltungen nutzen. Die Vermietung an Dritte gegen Entgelt ist der Mieterin und der Vermieterin erlaubt. Die Nettoerträge werden nach Abzug aller Aufwendungen je hälftig zwischen der Mieterin und der Vermieterin aufgeteilt.

Über die ordentlichen Nebenkosten hinausgehende Aufwände (z.B. Sonderreinigung, Betreuungspersonal) für Veranstaltungen des jeweiligen Nutzers und von Dritten werden dem jeweiligen Nutzer separat verrechnet.

4. Allgemeines

Die Mieterin verpflichtet sich, die Mietobjekte nur zum vertraglich vereinbarten Zweck zu gebrauchen. Jede Änderung oder jede Unterbrechung der Benützung zum vertragsgemässen Gebrauch bedürfen der vorgängig einzuholenden schriftlichen Zustimmung der Vermieterin.

5. Gebrauch der Mietsache

Beabsichtigt die Mieterin besonders schwere Gegenstände oder Geräte, die Lärm oder Erschütterungen verursachen können, in die Mietlokalitäten einzubringen, so ist vorgängig zur Abklärung der notwendigen Tragfähigkeit der Böden oder allfälliger Auswirkungen für das gesamte Mietobjekt die schriftliche Zustimmung der Vermieterin einzuholen. Die Mieterin ist in jedem Fall verpflichtet, sämtliche notwendigen und zweckdienlichen Massnahmen zu treffen, welche Schallübertragungen und Erschütterungen verhindern. Für diesbezügliche Schäden haftet die Mieterin ausschliesslich.

Der Zugang zur Wohnüberbauung etc. sowie die Durchfahrt oder sonstige freie Plätze, dürfen nicht zur Ablagerung von Gegenständen und Waren irgendwelcher Art benützt werden. Abfälle jeglicher Art dürfen nur an den von der Vermieterin in Absprache mit der Mieterin bestimmten Orten und in zweckmässiger Weise aufbewahrt werden.

6. Reinigung der Mietobjekte

Dreifachsporthalle/Querhalle: Die ordentliche Reinigung der *Dreifachsporthalle und der Querhalle* erfolgt über die Mieterin selbst und auf deren Kosten. Sie ist im Mietzins nicht enthalten.

7. Mietbeginn

Als Mietbeginn vereinbaren die Parteien den 1. des Folgemonats nach der Bauabnahme der Dreifachsport- und Querhalle Stahlgiesserei durch die Bau- und Feuerpolizei. Der mieterspezifische Ausbau durch den Kanton und die Stadt beginnen mit der Unterzeichnung des vorliegenden Mietvertrags.

8. Mietzins

Der Nettomietzins beträgt jährlich [1'021'649.-] Franken. Die Nebenkosten für Heizung, Warmwasser, Elektrizität, Hauswartung und sämtliche weitere Betriebskosten werden à Konto verrechnet, die Schlusszahlung erfolgt nach jährlicher effektiver Abrechnung. Der Mietzins gilt ab Mietbeginn als indexiert. Massgebend ist der aktuelle Landesindex der Konsumentenpreise des Bundesamtes für Statistik bei Mietbeginn. Der Index beträgt [Indexstand]. Die Anpassung des Mietzinses an die Indexänderung kann jährlich auf den 1. Januar verlangt werden, erstmals am 1. Januar [Jahreszahl]. Als neuer Index gilt dabei der Indexstand vom November des Vorjahres. Die Parteien sind berechtigt, Mietzinsanpassungen nach folgender Formel zu verlangen:

$$\frac{\text{neuer Index}}{\text{Index bei Vertragsabschluss}} \times \text{Anfangsmietzins} = \text{neuer Mietzins}$$

Der Mietzins ist jeweils bis zum 30. Juni für das ganze, laufende Jahr zu entrichten.

9. Mehrwertsteuer

Der Mietzins versteht sich ohne Mehrwertsteuer. Die Mietobjekte sind nicht optiert. Zusätzlich zur Miete ist somit kein Mehrwertsteuersatz fällig.

10. Werterhaltende und wertvermehrnde Aufwendungen / Mehrleistungen bzgl. Grundausbau

- 10.1 Die Vermieterin ist verpflichtet, die Sache zum vereinbarten Zeitpunkt in einem zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustand zu übergeben und in demselben zu erhalten. Sämtliche werterhaltenden Aufwendungen der Vermieterin sind innerhalb des unter Ziffer 8 vereinbarten Mietzinses enthalten.
- 10.2 Investitionen für vorgenommene wertvermehrnde Aufwendungen und Mehrleistungen der Vermieterin sowie für Kosten von vorgenommenen umfassenden Überholungen, zu denen die Mieterin jeweils vorgängig ihr Zustimmung erteilt hat, berechtigen die Vermieterin, auch während der festen Vertragsdauer, zu einer Erhöhung des Mietzinses unter Anwendung eines angemessenen Satzes für Verzinsung, Amortisation und Unterhalt im Rahmen der mietrechtlichen Bestimmungen. Solche Anpassungen sind der Mieterin unter Einhaltung einer dreimonatigen Anzeigefrist auf einen beliebigen Monatsersten mit amtlichem Formular mitzuteilen.

11. Mindestvertragsdauer / Kündigung

Der Mietvertrag wird als unbefristeter Vertrag im Sinne von Art. 255 Abs. 3 bzw. Art. 266a OR mit einer Mindestvertragsdauer von 30 Jahren abgeschlossen.

Das Mietverhältnis wird für einen Zeitraum von 30 Jahren fest abgeschlossen.

Es beginnt am:
und endet am:

Es verlängert sich stillschweigend jeweils um fünf weitere Jahre, wenn es nicht von einem der Vertragspartner spätestens zwei Jahre vor Ablauf der Mietzeit schriftlich gekündigt wird.

12. Nebenkosten

Im Nettomietzins nicht inbegriffen und von der Mieterin separat nach dem tatsächlich anfallenden Aufwand zu bezahlen, sind sämtliche Nebenkosten, nämlich

- Kosten für Beheizung und Warmwasseraufbereitung, bestehend aus Brennstoff, Stromkosten für Brenner und Umwälzpumpen, die Bedienung und Betreuung der Heizanlage inkl. Reinigungen und Abfall- bzw. Schlackenbeseitigung, der Kaminfeger allfälliger Service von Wärmezählern, Versicherungsprämien für Heizungs- und Tankanlage, Gebühren für Ölfeuerungs-Kontrollen durch die Behörden, Heizanlagen- und Tankrevisionen, Brennerserviceverträge, Verbrauchserfassung;
- Geräteservice und Betriebskosten für Hauswartungsmaschinen;
- Gebühren für Abwasser- und Kanalisationsgebühren;
- Radio und TV-Gebühren;
- Kehrrichtabfuhr, Entsorgung, Wartung und Reinigung oder Miete von Entsorgungsanlagen;
- Kanalreinigung und ähnliche Wartungsarbeiten;
- Stromverbrauch, Salz und Service für Enthärter für Wasseraufbereitung;
- Wasserverbrauch sowie Wechseln von Filtern der Hauswasserzuleitung;
- Service für Sprinkler und Brandmeldeanlagen;
- Lüftungs- und Klimaanlage-Service, Wechseln von Luftfiltern, Reinigung der Kanäle, Stromverbrauch, Bedienung und Betreuung der Anlage etc.
- Serviceabonnemente für Liftanlagen, Hebebühnen, Tor- und Türantriebe und ähnliche Anlagen;

- Stromkosten für allgemein benutzte Flächen und Räume, wie Umgebung, Beleuchtung für öffentliche Passagen, Fussgängerpromenade, Zufahrten oder allgemeine Räume wie Korridore, Luftschutzräume und übrige Nebenräume sowie allgemeine Leuchtreklamen oder Beschriftungen;
- Reinigung aller Flächen wie Passagen, Anlieferungen, Treppenhäuser, allgemeine Räume wie Korridore, Luftschutzräume und übrige Nebenräume sowie Fassadenreinigung;
- Pflege der allgemeinen Umgebung inkl. Bepflanzung (inkl. fachgerechte Pflege Bäume, Sträucher);
- Schnee- und Eisräumung;
- Notwendige Reinigung und Unterhalt aller Signalanlagen, Hinweistafeln, Wegweiser;
- Bewachungsdienst und Gebäudeleitsystem;
- Hauswartung;
- Anteil Gebäudeversicherungsprämie gemäss Ziffer 13 nachfolgend;

13. Versicherungen

Die Versicherung der Mietliegenschaft gegen Feuer, Wasser und Elementarschäden ist Sache der Vermieterin. Allfällige Mehrkosten für eingebautes Zubehör, welches sich im Eigentum der Mieterin befindet, gehen zu Lasten der Mieterin.

Der Mieterin obliegt es, auf eigene Kosten für die Versicherung ihrer Fahrnis (Maschinen, Einrichtungen, Waren und Vorräte, Möbel etc.) gegen Feuer, Wasser und Elementarschäden sowie Einbruch und Diebstahl zu sorgen, unabhängig davon, ob dieses in ihrem Eigentum oder im Eigentum eines Dritten steht (Leasing, Miete, Leihe, etc.). Ebenso obliegt der Mieterin der Abschluss einer Betriebsausfall-Versicherung.

Massgebend für die Abgrenzung zwischen Gebäude und Mobiliar sind die entsprechenden Normen der Versicherer sowie die Eigentumsabgrenzungen. Bei Unklarheiten ist das Schätzungsprotokoll des Gebäudeversicherers massgebend.

14. Beschränkung der Haftung

Die Mieterin hat gegenüber der Vermieterin keinen Anspruch auf Ersatz von unmittelbaren oder mittelbaren Schäden, die ihr aus einer Unterbrechung oder aus Einschränkungen der Versorgung mit Strom, Gas, Wasser oder Wärme erwachsen, sofern die Schäden nicht durch Nachlässigkeit der Vermieterin verursacht worden sind.

Die Vermieterin haftet für keinerlei Schäden, die der Mieterin dadurch entstehen, dass sie die aufgeführten Versicherungen nicht oder mit ungenügender Deckung abgeschlossen hat.

Die Mieterin sorgt für die Einhaltung aller einschlägigen gesetzlichen Vorschriften bei der Ausübung ihrer Tätigkeit. Sie sorgt für die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen, trifft die notwendigen baulichen Massnahmen für ihren Betrieb und sorgt für deren Unterhalt und schonenden Umgang im Zusammenhang des üblichen Betriebs als Schule und Kindergarten. Für Schäden, die sich aus der Nichtbeachtung dieser Pflichten ergeben, haftet ausschliesslich die Mieterin.

15. Übergabe des Mietobjektes / Mängelrüge

Die Vermieterin übergibt das Mietobjekt im der am vereinbarten Übergabetermin mit einem Protokoll. Der innere bauliche Zustand entspricht nach dem übereinstimmenden Willen der Parteien dem zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustand des Mietobjektes.

16. Wahrung der Eigentumsrechte

Die Mieterin ist dafür verantwortlich, dass die von den zuständigen Stellen erlassenen Vorschriften und Richtlinien von ihren Mitarbeitern, Lieferanten, Untermietern usw. befolgt werden.

Die Vermieterin ist berechtigt, nach kurzfristiger Voranzeige zur Wahrung der Eigentumsrechte sowie für Unterhalt und Überwachung der Infrastrukturanlagen die Mieträume zu den üblichen Geschäftszeiten zu betreten. Bei Abwesenheit der Mieterin sind die Schlüssel zur Verfügung zu halten. Vorbehalten bleiben Fälle von Dringlichkeit.

17. Schliessanlagen

Das hausinterne Schliesswesen wird auf Kosten und durch die Mieterin nach deren Bedürfnissen erstellt. Entsprechendes gilt für zusätzlich benötigte Schlüssel.

Schliessanlagen und Schlüssel bleiben Eigentum der Vermieterin. Bei Mietende fehlende Schlüssel sind von der Mieterin auf eigene Kosten zu ersetzen, wobei es der Vermieterin freisteht, in einem solchen Fall die Schliessanlage und die Schlüssel zu Lasten der Mieterin zu ersetzen oder ändern zu lassen.

18. Kleiner Unterhalt

Der Mieterin obliegen die kleinen, für den gewöhnlichen Gebrauch der Mietsache erforderlichen Ausbesserungen sowie der kleine Unterhalt bis zum Betrag von 2'000.- Franken pro Einzelfall.

19. Beschriftungen, Reklametafeln und Leuchtschrift

Beschriftungen, Reklametafeln und Leuchtschriften dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Vermieterin und nur an den von ihr bezeichneten Orten angebracht werden. Die Genehmigung der Vermieterin erstreckt sich auf Grösse, Farbe, Form und Material. Die Mieterin haftet im Falle einer Inanspruchnahme der Vermieterin (Werkeigentümerhaftung, Nachbarrecht etc.), soweit die Haftung auf Beschriftungen, Reklametafeln und Leuchtschriften zurückgeführt wird. Ausserdem sind anschliessend die Bewilligungen seitens der Behörden beizubringen.

20. Rückgabe des Mietobjektes

Auf den Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses ist das Mietobjekt - vorbehältlich abweichender schriftlicher Vereinbarung und vorbehältlich ordentlicher Abnutzung - im ursprünglichen Zustand - entsprechend dem Zustand bei Mietbeginn gem. Ziffer 7 vorstehend zurückzugeben. Weiterführende Mieterausbauten sind, falls die Vermieterin dies verlangt, auf den Übergabezeitpunkt fachmännisch in den ursprünglichen Zustand (Basis Übergabe des Mietobjektes) zurückzusetzen.

Verzichtet die Vermieterin darauf, von der Mieterin die Entfernung obiger Mieterausbauten (ganz oder teilweise) zu verlangen, so ist die Mieterin verpflichtet, diejenigen Mieterausbauten, deren Entfernung nicht verlangt wird, unverändert in den Mietlokalitäten zu belassen (vgl. Ziffer 15).

Das Mietobjekt ist im Übrigen einwandfrei gereinigt (inklusive Fenster, innen und aussen) und mit dem vollständigen Schlüsselsatz der Vermieterin zurückzugeben. Über den Zustand des Mietobjektes bei Rückgabe wird ein Protokoll aufgenommen.

21. Schriftform

Jede Änderung oder Ergänzung des vorliegenden Vertrages bedarf zu ihrer Gültigkeit der schriftlichen Form (rechtsgültige Unterschrift beider Vertragsparteien).

22. Zustelldomizil

Bis zum Widerruf durch eingeschriebenen Brief an die andere Partei gelten die nachfolgenden Adressen als rechtsgültiges Zustelldomizil der Vertragsparteien:

Zustelldomizil der Mieterinnen:

Kanton Schaffhausen
Baudepartement
Beckenstube 7
8200 Schaffhausen

Stadt Schaffhausen
Baureferat / Immobilien
Stadthaus / Krummgasse 2
8200 Schaffhausen

Zustelldomizil der Vermieterin:

Verwaltungsgesellschaft Mühletal
Gabl AG / Klaiber Immobilien AG
c/o Klaiber Immobilien AG
Postfach 174
8203 Schaffhausen

23. Salvatorische Klausel

Sollte eine Bestimmung dieser Vereinbarung unwirksam oder nichtig sein oder werden, so wird dadurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Im Falle der Ungültigkeit oder Nichtigkeit einer Vertragsbestimmung ist diese durch eine wirksame Bestimmung zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmung so nahe wie möglich kommt. In gleicher Weise ist zu verfahren, wenn eine Vertragslücke offenbar wird.

24. Vertragsbestandteile

Die nachfolgenden Dokumente bilden Bestandteile des vorliegenden Vertrages:

- Projektpläne vom 13.12.2011
- Baubeschrieb mit Kostenvoranschlag

25. Gerichtsstand

Zuständig für die Beurteilung allfälliger Streitigkeiten aus dem vorliegenden Vertrag sind die ordentlichen Gerichte am Ort des Mietobjektes.

26. Schlussbestimmungen

26.1 Dieser Mietvertrag ist im Sinne von Art. 959 ZGB im Grundbuch vorzumerken.

Für die Vermieterin:

Schaffhausen, den ...

**Verwaltungsgesellschaft Mühletal
Gabl AG Hoch- und Tiefbau**

Felix Rütimann, Mitglied des Verwaltungsrates

Für die Mieterin:

Schaffhausen, den ...

Baudepartement Schaffhausen

Dr. Reto Dubach, Regierungsrat

Schaffhausen, den

**Verwaltungsgesellschaft Mühletal
Klaiber Immobilien AG**

Karl Klaiber, Mitglied des Verwaltungsrates

Schaffhausen, den

Baureferat Stadt Schaffhausen

Peter Kämpfer, Stadtrat

Entwurf - Zusammenarbeitsvertrag

zwischen

dem Kanton Schaffhausen

vertreten durch Regierungsrat Dr. Reto Dubach, nachfolgend Kanton genannt,

und

der Einwohnergemeinde Schaffhausen

vertreten durch Stadtrat Peter Käppler, nachfolgend Stadt genannt

betreffend

Mietvertrag Stahlgiesserei vom XX.XX.2012

Inhalt

1	Zweck	3
2	Involvierte Stellen	3
3	Aufteilung der Mietkosten	4
3.1	Mietkostenaufteilung Dreifachsporthalle und Querhalle	4
3.2	Regelung der Belegungsplanung.....	4
4	Belegungskoordination	5
4.1	Leistungen der Stadt.....	5
4.2	Entschädigung	5
5	Beschaffung Sportgeräte, Einrichtung	5
6	Vermietung an Dritte	5
7	Vertragsanpassungen	5
8	Dauer und Kündigung der Vereinbarung	5
9	Streitigkeiten	5
10	Schlussbestimmungen	6

1 Zweck

Zwischen dem Kanton Schaffhausen und der Einwohngemeinde Schaffhausen (Mieterinnen) und der Eigentümerschaft (Vermieterin) wurde betreffend der Vermietung der Dreifachsporthalle und der Querhalle in der Stahlgiesserei SH ein Mietvertrag abgeschlossen. Die vorliegende Vereinbarung regelt die Zusammenarbeit zwischen dem Kanton und der Stadt bei der Abwicklung des erwähnten Mietvertrages als gemeinsame Mieter.

2 Involvierte Stellen

Im Zusammenhang mit dieser Vereinbarung sind die nachfolgenden Stellen beim Betrieb wie folgt involviert:

Verwaltungsgesellschaft Mühletal	Ansprechperson für Sportkoordination in allen Belangen mit Schnittstellen bei Nutzung Ansprechperson in allen Belangen Ersatzbeschaffung, Reparaturen Sportgeräte
Sportkoordination Stadt	Ordentliche Nutzung – jährlicher Belegungsplan Dreifachsporthalle – Koordination der Belegungen – Erteilung Bewilligungen Nutzung Ausserordentliche Nutzung – Ansprechperson für a.o. Nutzung Dreifachsporthalle Abrechnung/Administration – Rechnungsstellung für Nutzungsgebühren – Jährliche Abrechnung mit Kanton - Bezahlung Mietzinsanteil Stadt - Bezahlung Anteil Stadt für Infrastruktur - Bezahlung Anteil Kanton für Belegung durch Dritte - Bezahlung Arbeitsleistung Sportkoordination Ansprechperson für Betreiber/Abwart in Belangen der Nutzung
Städt. Hochbauamt (FM oder baul. Unterhalt)	Beurteilung, Auslösung von Ersatzbeschaffungen und Reparaturen Sportgeräte Ansprechperson für Betreiber/Abwart in diesen Belangen
Stundenplankordin. BBZ	Jährliche Meldung Bedürfnisse Schulnutzung an Sportkoordination
Stundenplankordin. HKV	Jährliche Meldung Bedürfnisse Schulnutzung an Sportkoordination

3 Aufteilung der Mietkosten

3.1 Mietkostenaufteilung Dreifachsporthalle und Querhalle

- a) Kanton und Stadt nutzen gemeinsam die Dreifachsporthalle zu 100 %, die Querhalle zu 50%.
- b) Der Mietzins der Nutzung für die Dreifachsporthalle und die Querhalle wird gemäss der jährlich prozentual festgelegten Nutzungs- und Belegungsplanung zwischen Kanton und Stadt aufgeteilt.
- c) Die geplante Belegung der Dreifachsporthalle und der Querhalle (Stand Dezember 2011) ergibt eine prozentuale Mietzinsaufteilung von 68.8% durch den Kanton und von 31.2% durch die Stadt.¹
- d) Der Kanton und die Stadt überweisen der Vermieterin ihren Anteil an den Gesamtmietkosten separat.

3.2 Regelung der Belegungsplanung

- a) Am Ende eines jeden Jahres wird die Belegung der Dreifachsporthalle durch den Kanton und die Stadt für das folgende Jahr festgelegt. Danach richtet sich auch der effektive Mietzins. Die Gesamtbelegung beträgt jedes Jahr 100%. Da sowohl der Kanton als auch die Stadt ihre Grundnutzung durch Nutzungsabtretungen bzw. Nutzungsüberlassungen verändern können, wird die maximale Belegung des Kantons auf 75% und diejenige durch die Stadt auf 35% festgelegt.²
- b) Für die Berechnung der Belegungsanteile der Dreifachsporthalle gilt folgendes:
- aa) *Belegung Kanton:* Der Kanton nutzt die Dreifachsporthalle während 5 Wochentagen tagsüber für den Schulsport und an einem Tag des Wochenendes.
- bb) *Belegung Stadt:* Die Stadt nutzt die Dreifachsporthalle während 5 Wochentagen abends und an einem Tag des Wochenendes.
- cc) *Zeitliche Aufteilung:* Die Nutzung der Dreifachsporthalle während eines Tages pro Woche von Montag bis Freitag, 0800 bis 1800 Uhr entspricht 5/7, die Nutzung von 18.00 bis 22.00 Uhr entspricht 2/7 der Tagesbelegung³;

¹ Berechnung der Belegung:
Kanton: (52 Wochen x 163 Wochenstunden in der Dreifachsporthalle) = 8'476 Stunden = 68.8%
Stadt: (52 Wochen x 163 Wochenstunden in der Dreifachsporthalle) = 3'848 Stunden = 31.2%

² Die Summe der Anteile muss mehr als 100% betragen, da nur so der gewünschte Spielraum und ein maximales Kostendach sowohl für den Kanton als auch für die Stadt besteht. Dies ist für das Finanzreferendum für den Mietvertrag erforderlich; die maximale Höhe des Mietzinses muss festgelegt sein.

³ Nutzung der Halle durch den Kanton: Montag bis Freitag je ca. 10h
Ein Tag des Wochenendes 14h
Nutzung der Halle durch die Stadt: Montag bis Freitag je ca. 4h
Ein Tag des Wochenendes 14h

4 Belegungskoordination

4.1 Leistungen der Stadt

Die Sportkoordinator/in der Stadt erstellt jährlich einen Belegungsplan, welcher den jährlichen Spielbetrieb der an der Nutzung der Dreifachsporthalle interessierten Vereine und die Nutzung durch den Schulsport regelt. Der/die Sportkoordinator/in ist verantwortlich für die Koordination der Belegungen sowie für die Inrechnungstellung bei Drittnutzungen. Er/Sie erteilt den Interessierten Bewilligungen zur Nutzung und zieht die vereinbarten Gebühren ein.

4.2 Entschädigung

Für die Arbeitsleistungen des städtischen Sportkoordinators leistet der Kanton an die Stadt einen jährlichen Beitrag von Fr. 16'584. Die Zahlung ist direkt abhängig von der prozentualen Mietzinszahlung des Kantons und wird der Stadt in ihrer Mietzinszahlung gutgeschrieben (vgl. Ziff. 3.1 d). Dieser jährliche Beitrag unterliegt der Indexierung nach dem Landesindex der Konsumentenpreise. Der jährliche Beitrag wird nach zweijähriger Betriebsdauer überprüft.

5 Beschaffung Sportgeräte, Einrichtung

Der Kanton und die Stadt stellen gemeinsam die notwendigen Sportgeräte bzw. Einrichtungsgegenstände etc. zur Verfügung und sorgen für deren Unterhalt. Basis- und Ersatzbeschaffungen sowie Reparaturen gehen anteilmässig gemäss der Mietzahlung zu Lasten der des Kantons bzw. der Stadt (vgl. Ziff. 3.1 d).

6 Vermietung an Dritte

Bei Vermietungen an Dritte durch die/den Sportkoordinator gemäss Art. 3, Art. 4 bzw. Art. 5 des Mietvertrages zwischen der Eigentümerschaft, Kanton und Stadt werden die entsprechenden Nettomieteinnahmen nach dem Mietzinsschlüssel gemäss Ziff. 3.1 d aufgeteilt. Die Höhe des Mietzinsen richtet sich nach dem städtischen Gebührenreglement (ist in Revision).

7 Vertragsanpassungen

Änderungen dieser Vereinbarung bedürfen der schriftlichen Zustimmung beider Parteien. Sie können jederzeit vorgenommen werden.

8 Dauer und Kündigung der Vereinbarung

Die Dauer und Kündigung vorliegender Vereinbarung richtet sich nach Art. 8 des Mietvertrages.

9 Streitigkeiten

Lassen sich Streitigkeiten über Rechte und Pflichten aus dieser Vereinbarung nicht gütlich beilegen, so ist das Obergericht des Kantons Schaffhausen anzurufen. Das verwaltungsgerechtliche Verfahren ist sinngemäss anzuwenden.

10 Schlussbestimmungen

Dieser Zusammenarbeitsvertrag wird unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Stimmberechtigten des Kantons Schaffhausen und der Stadt Schaffhausen abgeschlossen.

Schaffhausen, den ...

Schaffhausen, den

Baudepartement Schaffhausen

Baureferat Stadt Schaffhausen

Dr. Reto Dubach, Regierungsrat

Peter Kämpfer, Stadtrat