

Bericht und Antrag
des Regierungsrates des Kantons Schaffhausen
an den Kantonsrat
betreffend «Bildungszentrum Geissberg / Umnutzung Pflegezentrum»

16-67

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen Bericht und Antrag zur Einrichtung eines kantonalen Bildungszentrums. Diese Einrichtung wird durch eine Umnutzung der Gebäude des kantonalen Pflegezentrums ermöglicht, welche durch die Spitäler Schaffhausen gekündigt wurden und per 31. Dezember 2016 an den Kanton zurückgegeben werden. Die Vorlage enthält einen Kreditbeschluss zur baulichen Anpassung der Gebäudeteile sowie einen Grundsatzbeschluss zur Veräusserung der kantonalen Parzelle GB Nr. 548 Schaffhausen mit den Gebäuden Herrenacker 3 und Frauengasse 20.

Das Vorhaben entspricht einem Schwerpunkt der Regierungstätigkeit 2016 (Kapitel 10, Seite 14, Verwaltung, Strukturen und Aussenbeziehungen, Umnutzung Pflegezentrum).

1. In Kürze

Das laufende Mietverhältnis zwischen den Spitälern Schaffhausen und dem Kanton Schaffhausen betreffend die Liegenschaft des Pflegezentrums endet per 31. Dezember 2016 (Bericht der Spitäler Schaffhausen vom August 2014 zum Verzicht auf den Betriebsstandort Pflegezentrum und zugehöriger RRB vom 2. September 2014 / Protokoll-Nr. 29/454).

Mit dem Verzicht der Spitäler Schaffhausen auf den Betriebsstandort Pflegezentrum wird das Areal samt den zugehörigen Gebäuden und Anlagen für eine neue Nutzung frei.



Abbildung 1: Gebäude des kantonalen Pflegezentrums im Geissbergwald: Im Vordergrund der flache «Komplement», im Hintergrund das viergeschossige «Bettenhaus»

Das Baudepartement hat im Auftrag des Regierungsrats 2015 die möglichen Nutzungsoptionen untersucht. Dabei ist klar geworden, dass die Abgabe der Gebäude an einen «Nachmieter» keine gangbare Option darstellt, da sich auf dem Markt kein geeigneter Interessent findet, welcher die auf Langzeitpflege ausgerichtete und in die Jahre gekommene Anlage längerfristig anmieten und zonenkonform nutzen will und kann.

In der Folge wurden drei Nutzungsoptionen untersucht: Neben der Veräusserung des geräumten Grundstücks mit Rückbau der Hochbauten und der Abgabe des Grundstücks im Baurecht (mit oder ohne Hochbauten) stand dabei die Eigennutzung der bestehenden Anlage zur Disposition. Die ersten beiden Optionen bedingen eine Umzonung der Teilparzelle von der ZöBAG (Zone für öffentliche Bauten und Anlagen) in eine reine Wohn- oder eine gemischte Wohn& Gewerbezone. Aufgrund der aktuellen Kantonsbilanz hinsichtlich Baulandreserven, welche nach Massgabe des revidierten Raumplanungsgesetzes erstellt wurde, besteht aber für ein solches Umzonungsbegehren mittel- bis längerfristig keine Aussicht auf Erfolg. Für die Gegenüberstellung der finanziellen Auswirkungen aller drei Optionen wurden die relevanten Eckwerte eines Verkaufs respektive einer Abgabe im Baurecht aber trotzdem ermittelt und dargestellt.

Mit Beschluss vom 26. Mai 2015 (Protokoll-Nr. - 18/304) hat die Regierung, gestützt auf den Bericht des Hochbauamts «Über mögliche künftige Nutzungsoptionen für das Areal Pflegezentrum» vom 1. Mai 2015, entschieden, dass die Option «Umbau für Eigennutzung» weiterverfolgt wird. Als Nutzer sind dabei das Erziehungsdepartement und die Pädagogische Hochschule PHSH vorgesehen. Diese beiden kantonalen Verwaltungseinheiten sind heute am Herrenacker in der Altstadt (Erziehungsdepartement) sowie im Industriegebiet Ebnat (Pädagogische Hochschule) in kantonseigenen

Gebäuden, aber auch in Mietliegenschaften Dritter untergebracht. Die Zusammenlegung von ED und PHSH zu einem Bildungszentrum Geissberg geht mit der Ausschöpfung von namhaften infrastrukturellen und betrieblichen Synergiepotenzialen einher. Die räumlichen Bedürfnisse finden in den zur Verfügung stehenden Flächen des Pflegezentrums gut Platz. Es verbleiben zudem noch nicht zugeteilte sowie an Dritte vermietete Haupt- und Nebennutzflächen als Reserve für spätere Rochaden.

Im Zuge der Verlegung des Erziehungsdepartements auf den Geissberg können die kantonseigenen Liegenschaften Herrenacker 3 und Frauengasse 20 veräussert und die heute darin betriebenen Büroflächen einer hochwertigen, zentrumsnahen Wohnnutzung zugeführt werden. Am Standort Waldhaus auf dem Geissberg befindet sich heute bereits das Finanzdepartement. Durch den Zuzug des Erziehungsdepartements wird die erklärte Absicht der Regierung verstärkt, die kantonalen Institutionen an den drei Standorten Mühlental - Beckenstube - Geissberg zu konzentrieren.

Die bestehenden Gebäude des Pflegezentrums können mit einer einmaligen Investition von rund 15.9 Mio. Franken (inkl. MwSt.) nachhaltig saniert und für die Bedürfnisse eines Bildungszentrums hergerichtet werden. Die Investition kann durch die Veräusserungsgewinne aus dem Verkauf der Gebäude am Herrenacker, durch die entfallenden Mietzinsen und die verminderten Betriebskosten (Standortkonzentration) unter Berücksichtigung der Abschreibungszeiträume nach HRM2 vollständig kompensiert werden. Zudem kann eine kantonseigene Liegenschaft, welche in weiten Teilen am Ende der Lebensdauer angelangt ist, massiv aufgewertet und einer sinnvollen, zonenkonformen Nutzung zugeführt werden. Dieses Vorgehen entspricht der kantonalen Portfolio- und Standortstrategie, kantonseigene Objekte sinnvoll zu belegen und instand zu halten und wenn immer möglich auf die Anmietung von Liegenschaften Dritter zu verzichten.

Mit der Einrichtung eines kantonalen Bildungszentrums Geissberg in den Gebäuden des Pflegezentrums bietet sich nun eine solche Chance, Mietverträge aufzulösen, Verwaltungseinheiten an geeigneten Standorten zusammenzuführen und Kantonseigentum nachhaltig aufzuwerten.

2. Die heutigen Standorte der Pädagogischen Hochschule PHSH und des Erziehungsdepartements

2.1 Standorte der Pädagogischen Hochschule PHSH

Die Pädagogische Hochschule Schaffhausen PHSH ist seit August 2003 in der Mietliegenschaft Ebnatstrasse 80 untergebracht. Der Mietvertrag mit der Stiftung Homberger-Haus betrifft die ehemalige Gewerbeschule der +GF+, Georg-Fischer AG und schlägt mit einem jährlichen Mietzinsaufwand von netto Fr. 240'000.- zuzüglich Betriebskosten für Wärme, Elektro, Hauswartung und Reinigung von rund Fr. 100'000.- zu Buche.



Abbildung 2: Die Mietliegenschaft Ebnatstrasse 80

2010 wurden an der Amsler-Laffonstrasse 1D zusätzliche Räumlichkeiten für die PHSH angemietet und in Betrieb genommen. Diese befinden sich zwar in Fussdistanz zum Hauptgebäude (rund 100m Luftlinie), aber jenseits der stark befahrenen Ebnatstrasse. Dieser zweite Standort generiert Mietkosten von jährlich netto Fr. 170'000.- zuzüglich Betriebskosten von rund Fr. 130'000.-. Beide Gebäude zusammen verursachen also einen jährlichen Aufwand für Anmiete und Betrieb von Fr. 640'000.-. Mit den beiden angemieteten Gebäuden wird zwar der Raumbedarf der PHSH gut abgedeckt, die Aufteilung der Schulräume auf zwei Standorte ist aber didaktisch und betrieblich nicht optimal. Die Gebäude haben zudem keine nutzbaren Aussenräume, welche in den Unterricht einbezogen werden können. Die Mietverträge für die beiden Standorte der PHSH enden am 14. Juli 2019.



Abbildung 3: Die Mietliegenschaft Amsler-Laffonstrasse 1D

2.2 Die Standorte des Erziehungsdepartements

Das Erziehungsdepartement mit seinen angegliederten Dienststellen ist heute in sechs Objekten an der Beckenstube und am Herrenacker untergebracht.

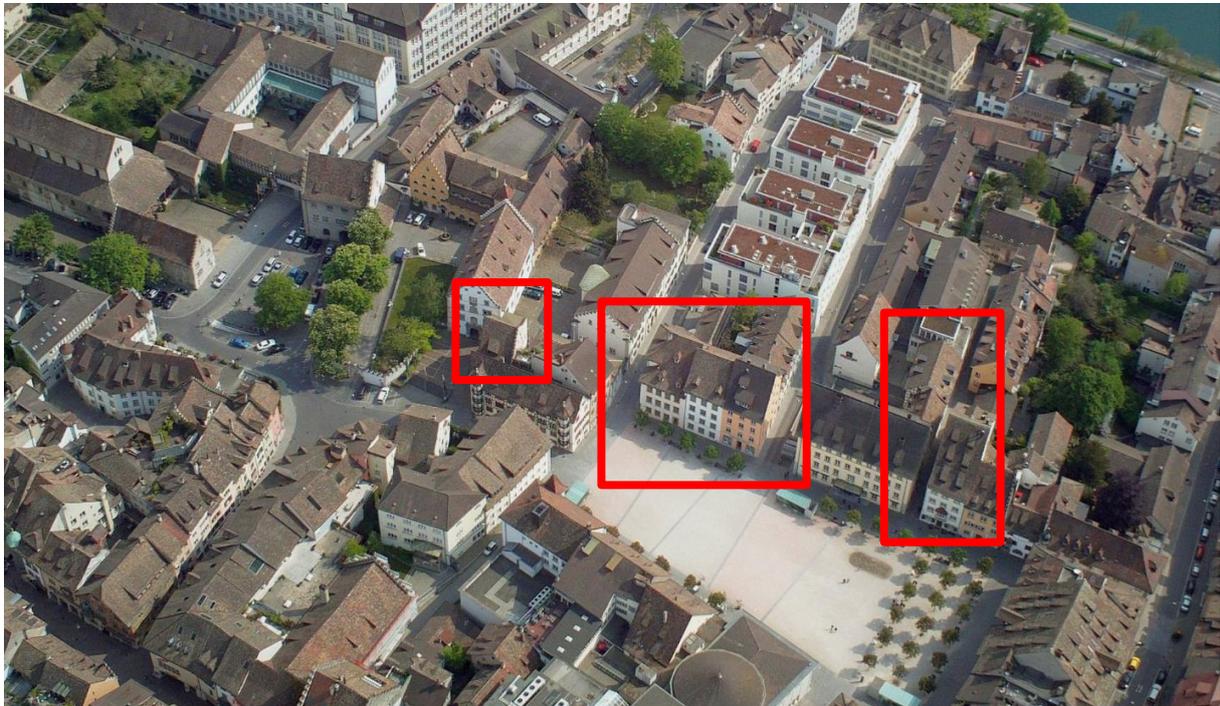


Abbildung 4: Links: Beckenstube 9 «Haus zum Winkel»
Mitte: Herrenacker 3 «Rosenberg»/«Grüt» und Frauengasse 24
Rechts: Ringkengässchen 18 "Riegelhaus" und Herrenacker 9 «Luchs»

Die Departementsleitung mit ihren Stabsstellen befindet sich in den kantonseigenen Häusern Herrenacker 3 «Rosenberg/ Grüt» sowie teilweise in der direkt angrenzenden Mietliegenschaft Frauengasse 24. Das Berufsinformationszentrum BIZ ist im angemieteten Objekt Herrenacker 9 «Luchs» untergebracht, die Abteilung Studien- und Laufbahnberatung am Ringkengässchen 18 (ebenfalls angemietet). Die Flächen der Abteilung Schulische Abklärung/ Sonderpädagogik befinden sich im kantonseigenen Gebäude Beckenstube 9 «Winkel».

Die angemieteten Flächen am Ringkengässchen und im Haus zum Luchs sind im Eigentum der Gebäudeversicherung des Kantons Schaffhausen, diejenige an der Frauengasse 24 befindet sich in Privateigentum. Die Mietverhältnisse können frühestens per 31. Dezember 2018 (Gebäudeversicherung), resp. per 31. Januar 2019 gekündigt werden (privater Eigentümer).

Für die heutigen Räumlichkeiten der PSH sowie für diejenigen des ED gilt: Grundsätzlich entsprechen die Flächen hinsichtlich Quantität und Qualität den Anforderungen. Mit der geografischen Lage sind die Nutzer ebenfalls zufrieden. Inkonvenienzen entstehen alleine aus der dispersen Anordnung und den damit verbundenen langen Wegen resp. der aufwendigen Bewirtschaftung. Die Häuser am Herrenacker weisen zudem nur mässig geeignete Raumgeometrien auf, welche zu einer unökonomischen Belegung, respektive zu fehlender Flexibilität in der Anordnung von Büro-Arbeitsplätzen

führt. Das Objekt Amsler-Laffonstrasse 1D weist überdurchschnittliche Betriebskosten auf, was vor allem mit seinem überhöhten Wärmebedarf zusammenhängt (grosse Raumhöhen, wärmetechnisch schlechte Gebäudehülle).

Die eigentlich vorhandenen Synergiepotenziale zwischen dem ED und der PSHH wie eine gemeinsame Nutzung von Räumen und didaktischem Material, einer Aula oder einem Saal als Begegnungsraum können nicht ausgeschöpft werden. Zufällige Begegnungen unter Berufskollegen finden heute aufgrund der räumlichen Distanzen zu selten statt. Im Weiteren geht es um die Möglichkeit der Benutzung gemeinsamer Multifunktionsräume, Bibliotheken, Mediatheken, technischer Infrastrukturen und den Mehrfachnutzen eines gemeinsamen didaktischen Zentrums. Es geht aber auch um einen gemeinsam betriebenen Empfang für Besuche von Eltern, Lehrern und Studierenden, um Zonen zur abteilungsübergreifenden Zusammenarbeit von Lehrern und Mitarbeitern des Erziehungsdepartements sowie um gemeinsame Pausenbereiche und Aufenthaltsräume für die genannten Didaktikfachleute und die ausgebildeten und werdenden Lehrpersonen. Die Erfüllung dieser Aspekte rechtfertigen die Benennung der sanierten Anlage als «Bildungszentrum Geissberg».

2.3 Heutige Mietverhältnisse und Betriebskosten

Die Pädagogische Hochschule und das Erziehungsdepartement sind heute in acht Gebäuden untergebracht, wovon die beiden Objekte «Rosenberg» und «Grüt» am Herrenacker als Einheit erscheinen.

Von diesen acht Objekten befinden sich drei im Eigentum des Kantons, deren fünf werden bei Drittparteien angemietet. Der jährliche Gesamtaufwand für Anmiete und Betrieb der acht Objekte beträgt rund 1.2 Mio. Franken.

Nutzer	Objekt	MZ p.a.	BK p.a.	Aufwand p.a.	Ablauf MV
PHSH	Amsler-Laffonstrasse 1D	170'000	130'000	300'000	14.07.2019
PHSH	Ebnatstrasse 80	240'000	100'000	340'000	14.07.2019
ED	Herrenacker 3 «Rosenberg/ Grüt»	0	150'000	150'000	Eigentum
ED	Frauengasse 24	50'000	50'000	100'000	31.01.2019
ED	Herrenacker 9 «Luchs»	80'000	60'000	140'000	31.12.2018
ED	Ringkengässchen 18	80'000	60'000	140'000	31.12.2018
ED	Beckenstube 9 «Haus zum Winkel»	0	60'000	60'000	Eigentum
	Total	620'000	610'000	1'230'000	

Tabelle 1: Heutige Mietvertragsverhältnisse PSHH und ED, Mietzinsen und Betriebskosten

MZ p.a.: jährlicher Nettomietzins/ BK p.a.: jährliche Betriebskosten Heizung, Elektro, Hauswart, Reinigung

2.4 Rückgabe des Areals Pflegezentrum durch die Spitäler Schaffhausen

Der Regierungsrat hat im Rahmen des Entlastungsprogramms EP 2014 die Spitäler Schaffhausen eingeladen, einen Bericht über die Voraussetzungen sowie die finanziellen und personellen Konsequenzen einer Schliessung des Betriebsstandortes Pflegezentrum per Ende 2016 zu unterbreiten.

Die Spitäler sind der Aufforderung nachgekommen und zeigen im entsprechenden Bericht vom August 2014 auf, dass die ins Auge gefasste Massnahme praktisch umsetzbar ist. Die Spitäler können

ihre Leistungen im Bereich der Übergangs- und Langzeitpflege konsequent auf die kantonalen Kernaufgaben im Sinne von Art. 2 Abs. 3 lit.b und c des Altersbetreuungs- und Pflegegesetzes (AbPG, SHR 813.500) beschränken und sich aus jenen Leistungsbereichen, in denen sie derzeit noch subsidiär zu den kommunalen und privaten Heimen tätig sind, konsequenter als bisher zurückziehen.



Abbildung 5: Heutige Station im Pflegezentrum

Im Rahmen der Revision des Spitalgesetzes, resp. der Übertragung der Liegenschaften des Akutspitals vom Kanton an die Spitäler (Volksabstimmung vom 28. Februar 2016) wurde der Immobiliennutzungsvertrag zwischen dem Kanton und den Spitälern Schaffhausen überarbeitet. Während die Liegenschaften des Akutspitals damit rückwirkend per 1. Januar 2016 ins Eigentum der Spitäler Schaffhausen übertragen wurden, verbleiben diejenigen des Psychiatricentrum Breitenau im Eigentum des Kantons und werden weiterhin an die Spitäler im Mietverhältnis abgegeben. Das Mietverhältnis betreffend das Areal und die Gebäude des Pflegezentrums wurde hingegen per 31. Dezember 2016 gekündigt und ist damit nicht mehr Gegenstand des revidierten Immobiliennutzungsvertrages.

Die Spitäler Schaffhausen haben die für die Integration der Langzeitpflege notwendigen baulichen Anpassungen im Akutspital 2016 zügig an die Hand genommen. Der Abschluss der Massnahmen per Ende 2016 und damit auch die fristgerechte Räumung und Rückgabe der Anlagen des Pflegezentrums ist damit gewährleistet. Das Areal und die Gebäude des Pflegezentrums wurden bis anhin zum Preis von 1.43 Mio. Franken pro Jahr an die Spitäler Schaffhausen vermietet. Dies entspricht

mit rund Fr. 130.- pro m² Nettogeschossfläche einem angemessenen Mietpreis für eine funktionsfähige und technisch zeitgemässe Immobilie. Nun sind aber die Gebäudehülle und die primären Haustechnikanlagen, welche hauptsächlich Gegenstand des Mietverhältnisses waren, in stark sanierungsbedürftigem Zustand. Aus naheliegenden ökonomischen Gründen wurden nämlich in den letzten Jahren vor allem diejenigen Bauteile instandgehalten oder aufgewertet, welche der Sicherheit und dem direkten Nutzen der Klienten und des Pflegepersonals dienen. So sind die elektrischen Hauptverteilungen, die Aufzugsanlagen und die brandschutztechnischen Einrichtungen in sehr gutem Zustand, während z.B. die Fenster noch der Originalsubstanz von 1972 entsprechen.

Würden die Spitäler Schaffhausen die Gebäude des Pflegezentrums weiterhin mieten und zu Zwecken der Langzeitpflege betreiben, müsste die Ertüchtigung der Gebäudehülle durch den Kanton als Vermieter ebenfalls zeitnah in Angriff genommen werden.



Abbildung 6: Der flache Gebäudeteil «Komplement» mit dem Haupteingang und dem charakteristisch gefalteten Saaldach

Die Spitäler Schaffhausen haben Teile der Räumlichkeiten untervermietet. Einerseits 350 m² Produktionsfläche im 1.UG des Komplements (ehemalige Küche des Pflegezentrums) an einen lokalen Chocolatier für die Produktion und die Lagerung von Backwaren und Confiserie-Erzeugnissen, andererseits das ganze 3. OG des Bettentraktes an die Einwohnergemeinde Thayngen als Ausweichfläche während der Sanierung des gemeindeeigenen Alterswohnheimes.

Der Kanton übernimmt anlässlich der Rückgabe der Anlage per 31. Dezember 2016 diese beiden Mietverhältnisse mit allen Rechten und Pflichten. Der Nutzungsvertrag mit dem Chocolatier kann mit einer Frist von 6 Monaten auf das Ende jedes Monats aufgelöst werden. Eine Kündigung vor dem

31. August 2020 ist allerdings mit einer anteilmässigen Rückerstattung von mieterseitigen Investitionen verbunden. Es ist vorgesehen, dieses Mietverhältnis zu belassen. Der Mietvertrag mit der Gemeinde Thayngen hingegen ist von vornherein befristet und endet am 31. Dezember 2017.

2.5 Zwei Anliegen treffen sich

Auf der Basis von drei Nutzungsoptionen hat sich der Regierungsrat Mitte 2015 für die Weiterverfolgung eines Eigennutzungsszenarios entschieden. Bei der Ermittlung geeigneter Kandidaten für einen Um- und Zusammenzug an die J.J. Wepferstrasse wurden folgende Kriterien angewendet:

Welche Verwaltungseinheiten oder Dienststellen sind heute in Mietliegenschaften Dritter untergebracht? Welche Verwaltungseinheiten oder Dienststellen sind heute in kantonseigenen Liegenschaften untergebracht, welche im Zuge einer Dislozierung veräussert, resp. einer neuen Nutzung zugeführt werden können? Welche Verwaltungseinheiten oder Dienststellen haben Raum- und Infrastrukturbedürfnisse, welche mit den bestehenden Flächen und Raumgeometrien des Pflegezentrums bereits abgedeckt sind, resp. mit vertretbarem baulichem Aufwand erfüllt werden können? Welche Verwaltungseinheiten oder Dienststellen können bei einer Zusammenlegung Synergien aktivieren und Infrastrukturen sinnvoll gemeinsam nutzen?

In Drittmiete sind heute ganz oder teilweise untergebracht:

PHSH (Ebnetstrasse 80 und Amsler-Laffonstrasse 1D)/ Teile der Staatsanwaltschaft (Bahnhofstrasse 29)/ Verkehrspolizei (Güterbahnhof Emmersbergstrasse 1)/ Teile des Erziehungsdepartements (Herrenacker 9, Ringkengässchen 18)/ Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde KESB (Mühlentalstrasse 65a)/ Kantonales Obergericht (Frauengasse 17)/ Betreibungs- und Konkursamt (Münsterplatz 31)/ Kantonales Sozialamt (Platz 4).

Staatsanwaltschaft und Verkehrspolizei sollen im geplanten Polizei- und Sicherheitszentrum Platz finden. Damit verbleiben von den Verwaltungseinheiten, welche heute in Liegenschaften Dritter untergebracht sind, die Pädagogische Hochschule und das Erziehungsdepartement mit den grössten Potenzialen für einen Zusammenzug auf dem Areal und in den Gebäuden des Pflegezentrums. Im Rahmen der vertieften Betrachtung im zweiten Halbjahr 2015 konnte der planerische Nachweis erbracht werden, dass die betrieblichen Bedürfnisse in raumgeometrischer Hinsicht mit vertretbarem Aufwand abgedeckt werden können und dass sich mit der Zusammenführung von ED und PSHH am Standort Pflegezentrum zwei Anliegen treffen:

Mit der Schaffung eines kantonalen Bildungszentrums können die räumlichen, betrieblichen und didaktischen Synergiepotenziale zwischen dem ED und der PSHH, aber auch innerhalb des ED und der PSHH optimal genutzt werden. Zudem kann auf dem Geissberg, wo heute bereits das Finanzdepartement untergebracht ist, an verkehrstechnisch guter und städtebaulich sinnvoller Lage eine kantonseigene Liegenschaft langfristig weiterverwendet und durch eine nachhaltige Sanierung sinnvoll genutzt werden.

3. Die Pädagogische Hochschule Schaffhausen PHSH

3.1 Chronik zur Entwicklung der Pädagogischen Hochschule

1999 hat der Regierungsrat des Kantons Schaffhausen die Überführung des bisherigen Pädagogischen Seminars in eine Pädagogische Hochschule beschlossen und die Ausarbeitung eines Vorprojektes in Auftrag gegeben. 2002 stimmten die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger des Kantons Schaffhausen mit rund 72 % Ja-Stimmenanteil der Gründung einer Pädagogischen Hochschule zu, so dass die neu eingesetzte Schulleitung die Grundlagen erarbeiten konnte. Ein weiterer Meilenstein bildete der Zusammenarbeitsvertrag zwischen dem Kanton Schaffhausen und der Pädagogischen Hochschule Zürich vom 8. Januar 2003. Am 22. Oktober 2003 wurde die Pädagogische Hochschule (PHSH) feierlich eröffnet.

Nun musste sich die PHSH als Hochschule etablieren. Die Anerkennung dazu erfolgte im Juni 2006 durch die EDK. Im Januar 2010 trat der Gründungsrektor in den Ruhestand. Die Neubesetzung des Rektorats wurde zum Anlass genommen, die Zukunft der PHSH neu zu beurteilen. Die damalige Erziehungsdirektorin gab 2009 einen entsprechenden Auftrag an eine breit abgestützte Arbeitsgruppe, die einen Bericht PHSH+ erstellte. Im März 2010 wurde der Bericht vom Regierungsrat verabschiedet. Damit waren die Entwicklungslinien zur Ausgestaltung einer Hochschule festgelegt.

2010 verdoppelte sich die Anmeldezahl von Studierenden, was zur Folge hatte, dass neue Schulräume gesucht werden mussten. An der Amsler-Laffon-Strasse wurde ein Gebäude gefunden, welches den neuen Bedürfnissen entsprach. Gleichzeitig konnten diverse Zusatzräume in mehreren Liegenschaften gekündigt werden. Die Zunahme an Studierenden setzte sich fort, im Vergleich zu 2009 hatte die PHSH 2011 62 % mehr Studierende. Die Zunahme musste im Rahmen der kantonalen Sparmassnahmen mit gleich bleibenden Kosten bewältigt werden, was zur Folge hatte, dass der im Bericht PHSH+ vorgesehene Ausbau der Leistungsbereiche Forschung, Entwicklung und Dienstleistungen nicht umgesetzt werden konnte. 2013 feierte die PHSH mit verschiedenen Aktivitäten und gut besuchten Anlässen ihr zehnjähriges Bestehen. Die PHSH stand aber weiterhin unter Spardruck. Eine gewisse Entlastung brachte der vom Regierungsrat des Kantons Schaffhausen in Auftrag gegebene Bericht BAK Basel. Dieser zeigte auf, dass die Kosten der PHSH unter denjenigen der Vergleichsgruppe lagen.

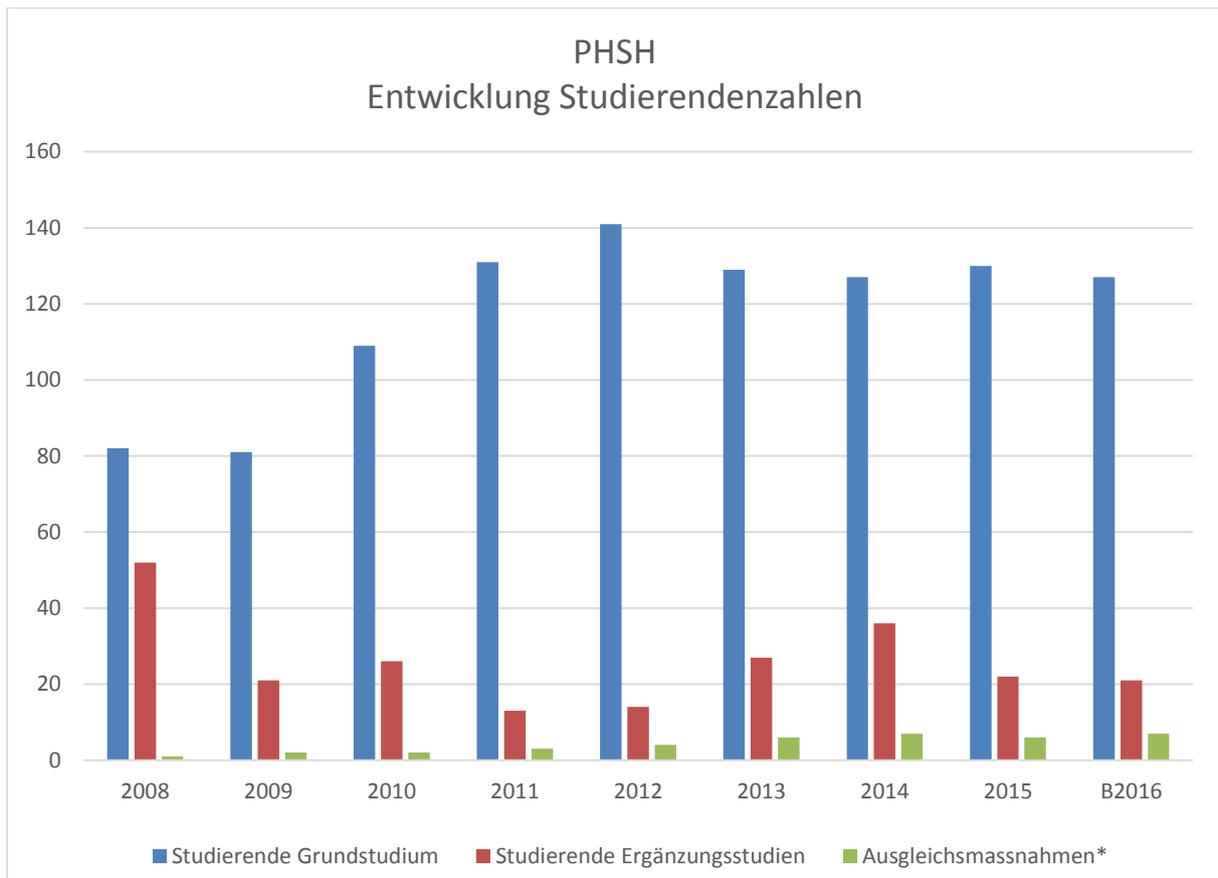


Tabelle 2: Entwicklung Studierende PHSH ab 2008 / * Ausgleichsmassnahmen = Studium zwecks Erfüllung der fehlenden Ausbildungsteile für die Anerkennung ausländischer Lehrdiplome

3.2 Die Zukunft der Pädagogischen Hochschule

Die Aufsichtskommission der Pädagogischen Hochschule Schaffhausen hat am 22. Oktober 2015 die Strategie PHSH 2016 – 2022 verabschiedet. Mit der Strategie ist der Entwicklungsweg der PHSH in den Bereichen normative Strategie, Wettbewerbsstrategie und Produkt-Markt-Strategie für die nächsten Jahre vorgezeichnet.

Im Bereich normative Strategie steht die Akkreditierung im Rahmen des Hochschulförderungs- und –koordinationsgesetzes des Bundes (HFKG) im Zentrum. Alle Hochschulen haben bis spätestens 2020 ein Anerkennungsverfahren einzureichen. Das vom Bund festgelegte Verfahren definiert so die künftige Ausgestaltung des Hochschulraums Schweiz. Die PHSH hat als eigenständig akkreditierte Hochschule direkten Zugang zum Verfahren. Als kleine Hochschule dokumentiert sie, dass Grösse allein kein Qualitätsmerkmal darstellt und sie in der Lage ist, die Standards als Hochschule zu erfüllen und den Vorteil der Überschaubarkeit und des persönlichen Bezugs in die Hochschullandschaft einzubringen. Zudem löst sie den Anspruch ein, dass Lehrerinnen- und Lehrerausbildung regional verankert sein muss. Die berufspraktische Ausbildung findet in den Schulen vor Ort statt und fördert im Kanton Schaffhausen eine Verbindung von Theorie und Praxis in allen Schulgemeinden des Kantons.

Die Standards der Akkreditierung beziehen sich einerseits auf ein differenziert ausgestaltetes Qualitätssicherungssystem und andererseits auf eine hochschuladäquate Rechtsgrundlage. Die PSHH möchte die Akkreditierung bis spätestens 2022 durchlaufen.

Im Bereich der Wettbewerbsstrategie steht die Profilierung der PSHH im Fokus. Die PSHH etabliert sich mit einmaligen Produkten. Sie nutzt die Stärken der Kleinheit und entwickelt eine kooperative, entwicklungsorientierte Lehr-Lernkultur, die sich vom dominierenden Formalismus der Bologna-Reform abhebt. Damit bildet sie eine attraktive und für die Lehrerbildung nachhaltig wirksame Alternative. Die Befragungen der Studierenden zeigen, dass dies wahrgenommen und erlebt wird. Es bleibt das Ziel, dass auch in den nächsten Jahren die Studierendenzahlen gehalten werden können im Wissen, dass die demografische Entwicklung des Nachwuchses rückläufig ist und sich der Wettbewerb um studierfähige junge Menschen weiter verschärfen wird.

Im Bereich Produkt-Markt-Strategie sind folgende Ziele wegweisend: Die PSHH richtet sich am Bedarf und den Bedürfnissen der Akteure in der Volksschule aus. Sie ist am Puls der Schule, bietet ihre Expertise an und unterstützt ihre Bildungspartner im Erziehungsdepartement, in Lehrerverbänden, in Politik, Wirtschaft und Gesellschaft. Sie sichert die Qualität ihrer Angebote und entwickelt sie weiter. Sie nutzt die Auflagen der Akkreditierung zur permanenten Weiterentwicklung. Die Praxisorientierung und eine innovative Hochschuldidaktik sind die herausragenden Alleinstellungsmerkmale. Die PSHH wird die Kooperation mit Partnerschulen verstärken. Der neue Standort könnte auch diesbezüglich neue Möglichkeiten eröffnen.

Die Weiterbildung konzentriert sich auf das Thema Unterrichtsqualität und die dafür relevanten Rahmenbedingungen der Schulorganisation und -führung. Die Dienstleistungen der PSHH richten sich am Bedarf der Studierenden, Dozierenden, Lehrpersonen und schulischen Leitungspersonen aus.

Die PSHH hat trotz ihrer Kleinheit anerkannte Forschungsexpertise aufgebaut. Dies auch deshalb, weil sie sich auf wenige Themen beschränkt und diese über Jahre kontinuierlich weiterverfolgt hat. Forschung und Entwicklung an der PSHH greifen Fragen und Probleme des Berufsfeldes Vorschul- und Primarstufe auf und tragen mit adäquaten Projekten in Forschung und Entwicklung zur Bearbeitung derselben bei.

3.3 Vorteile des neuen Standortes aus Sicht der PSHH

Heute ist die PSHH in zwei Gebäuden untergebracht, die baulich nicht in Verbindung miteinander stehen. Zudem fehlen an beiden Orten Aussenräume, die für Begegnungen und Aktivitäten wichtig wären. Der neue Standort würde die Möglichkeit zu einem Hochschulcampus bieten. Unter Campus versteht man eine anregende Lernumgebung mit eigenen Arbeitsplätzen, mit zweckdienlichen Unterrichtsräumen und mit einem gemeinsamen schulischen Lebensraum. All dies könnte am neuen Standort verwirklicht werden und würde so zu einem Bildungsort mit Ausstrahlungskraft. Dazu beitragen würde der Umstand, dass für die PSHH wichtige Bildungspartner vor Ort wären. Das verstärkt Kontakte und Begegnungen, fördert die Zusammenarbeit und eröffnet Synergien.

Der neue Standort wäre ein nicht unwesentlicher Faktor für eine erfolgreiche Akkreditierung in dem Sinne, dass ein Campus PHSH Sinnbild der in der Strategie festgelegten Profilierung repräsentieren würde: Eine lebendige Hochschule mit besonderem Flair.

Die Vorteile des neuen Standortes können wie folgt zusammengefasst werden:

- Die Bildung eines Hochschulcampus wird möglich
- Es sind ideale Aussenräume vorhanden
- Gemeinsame Begegnungsräume werden angeboten
- Es besteht ein identifikationsbildender Empfangsbereich
- Die Räume sind ideal für das didaktische Zentrum
- Es herrschen optimale Kommunikations- und Kooperationsbedingungen
- Synergien zwischen dem Erziehungsdepartement und dem Berufsbildungszentrum werden ausgeschöpft
- Es ergeben sich Perspektiven zur Kooperation mit Partnerschulen
- Die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist gegeben
- Es sind Parkplätze vorhanden (wichtig für Weiterbildung und Veranstaltungen)
- Durch die Zusammenführung entsteht ein kantonales Bildungszentrum

4. Die Liegenschaft Pflegezentrum und die möglichen Nachnutzungen nach dem Auszug der Spitäler Schaffhausen

4.1 Baulich-technischer Zustand und Bewertung der Liegenschaft Pflegezentrum

Der Gebäudekomplex an der J.J. Wepferstrasse wurde von 1969-1972 etappenweise als «Pflegeheim für die Gemeinden des Kantons Schaffhausen» erstellt und in Betrieb genommen. Nach der Übernahme durch den Kanton im Jahr 1985 wurde die einstige reine Langzeitpflege-Institution schrittweise zu einem geriatrischen Kompetenzzentrum mit differenzierten stationären, teilstationären und ambulanten Leistungsangeboten weiterentwickelt. Im Jahre 2003 folgte der organisatorische Zusammenschluss mit dem Kantonsspital.

Das der Anlage zugehörige Grundstück umfasst 26'360 m² und ist eine Teilfläche ZÖBAG (Zone für öffentliche Bauten und Anlagen) innerhalb der Gesamtparzelle GB 3843, welche total annähernd 966'000 m² aufweist.

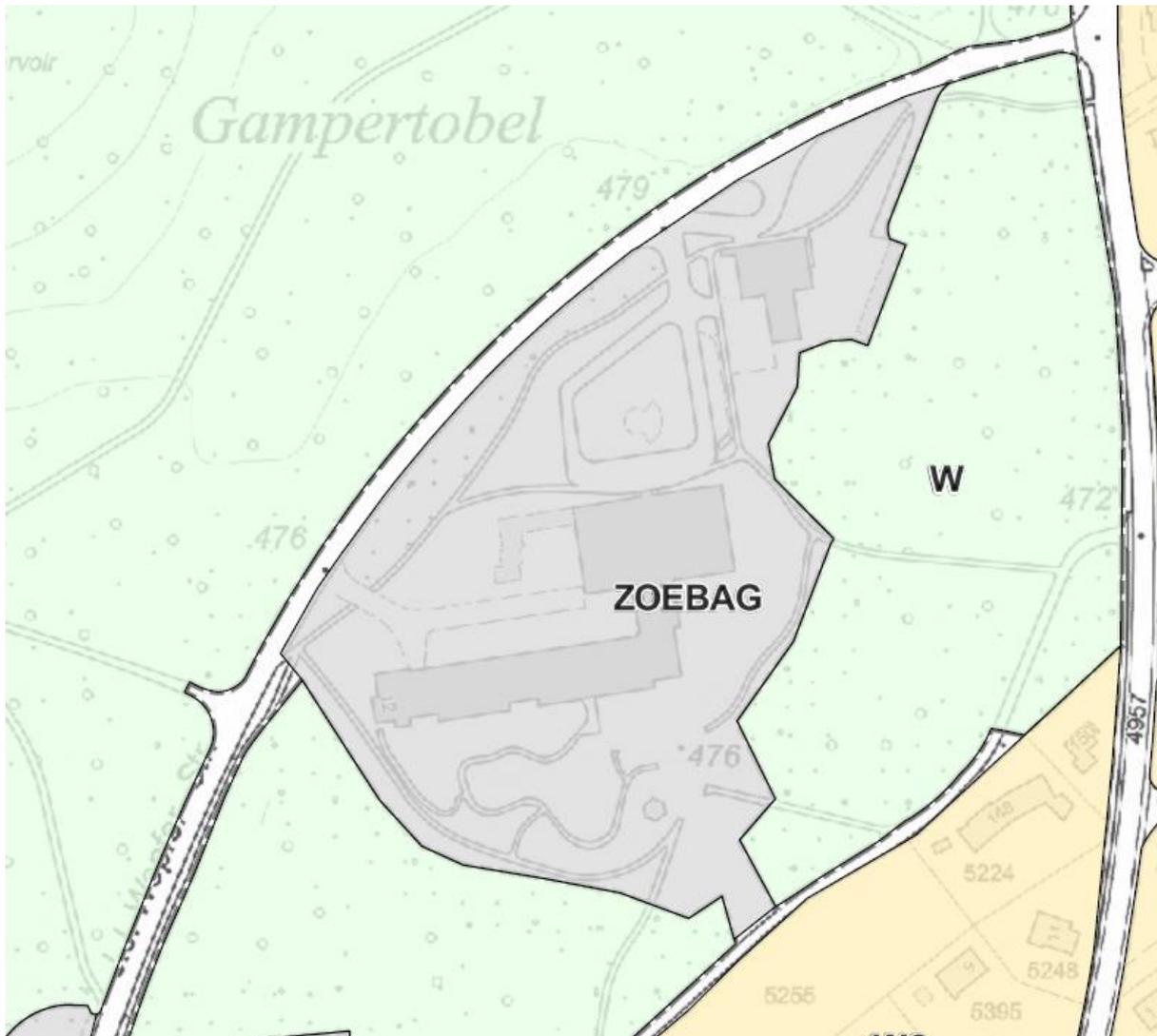


Abbildung 7: Die 26'360 m² grosse ZöBAG-Teilparzelle (grau) mit den drei Gebäudetrakten Bettenhaus, Komplement und Heiz- und Technikzentrale an der J.J. Wepfer-Strasse

Der Komplex umfasst drei Gebäudeteile; den langgestreckten Pflgetrakt (Bettenhaus), den flachen Komplement sowie eine nördlich abseits stehende Heiz- und Technikzentrale. Alleine der Pflgetrakt weist auf vier Ober- und zwei Untergeschossen eine Nettonutzfläche von rund 5'500 m² auf (im Vergleich dazu das Verwaltungsgebäude Mühlental VGM rund 5'800 m²).

Ursprünglich wurde er für die Aufnahme von 160 mehrheitlich bettlägerigen Langzeitpflegepatienten konzipiert. Der flache Komplementbau umfasst im Erdgeschoss und einem Untergeschoss eine Nettonutzfläche von rund 1'800 m². Er beinhaltet den Haupteingang, einen grossen Mehrzweck-Saal (Cafeteria / Personalrestaurant), Verwaltungsbüros und Arzträume sowie Küche, Wäscherei und Lagerräume. Im 1.UG verfügt der Komplement über eine Anlieferungsrampe. Dem Teilgrundstück zugeordnet sind insgesamt 114 Parkplätze. Zum einen Teil sind diese entlang der J.J. Wepferstrasse situiert, zum anderen Teil in der Vorfahrt des Komplements, auf der Ebene des Untergeschosses nördlich des Bettenhauses und im Bereich der Heizzentrale.



Abbildung 8: Das Bettenhaus vom Innenhof her gesehen. Im UG befindet sich der Nebeneingang, darüber liegen vier gleichförmige Obergeschosse

Die abseits stehende Heiz- und Technikzentrale beherbergt die Holschnitzelheizung aus dem Jahr 1992. Diese ist am Ende ihrer Lebensdauer angelangt und muss in den nächsten Jahren ersetzt werden. Im Zusammenhang mit dem Projekt ESSH Erneuerung Spitäler Schaffhausen wurden verschiedene Verbund-Lösungen für die Wärmeerzeugung geprüft, und es zeigt sich, dass eine gemeinsame Wärmeerzeugung für alle kantonseigenen Häuser an der J.J. Wepferstrasse (Pflegezentrum, Hochhaus und Waldhaus) ein grosses Synergiepotenzial aufweist (siehe auch Ziffer 5 «Energiekonzept Geissberg»).



Abbildung 9: Die Heiz- und Technikzentrale steht etwas abseits und beherbergt die Holschnitzelheizung aus dem Jahr 1992

Der Gebäudeversicherungs-Neuwert für die drei Gebäudeteile des Pflegezentrums beträgt rund 42.4 Mio. Franken. Da der Gebäudebestand gezielt auf die Bedürfnisse der medizinischen Langzeitpflege ausgerichtet ist und übliche Schätzmethode, welche sich an Markt- oder Ertragswerten orientieren, nur bedingt anwendbar sind, ist ein Marktwert im heutigen Zustand nur bedingt zu ermitteln. Pricewaterhouse Coopers hat 2012 eine Zeitwertschätzung der rekapitulierten Anlagekosten erstellt, korrigiert um die normativen Abschreibungssätze nach den im schweizerischen Spitalwesen üblichen Regeln. Diese Studie weist einen kalkulatorischen verbleibenden Wert von 5.3 Mio. Franken aus.

Der Buchwert in der aktuellen Kantonsbilanz wurde per 2016 vollständig abgeschrieben. Dieser Aspekt geht im Wesentlichen auf die Entscheidung des Kantonsrates vom Herbst 2008 zurück, wonach die Kosten der dann zumal beschlossenen dringlichen Renovationsmassnahmen mit Blick auf die begrenzte Restnutzungsdauer des Gebäudes bis 2015 beschleunigt abzuschreiben seien. Im Zusammenhang mit der Umnutzungsvariante «Umzonung und Abgabe im Baurecht» wurde eine Kalkulation angestellt, welche aufzeigt, welchen Preis ein Investor für das Grundstück und unter Annahme einer Weiternutzung nach Gesamtsanierung der Hochbauten für ebendiese bezahlen könnte, um mit dem Gesamtvorhaben noch eine marktübliche Rendite erzielen zu können. Für die Gebäude wurde ein Wert von 2.7 Mio. Franken ermittelt.

In seinen Grundstrukturen präsentiert sich der Bau heute noch weitgehend im Zustand, wie er vor mehr als 40 Jahren erstellt wurde. Die Gebäudehülle, der Ausbau und die technischen Installationen sind dementsprechend veraltet. Bis in die späten Neunzigerjahre wurden folgende massgebliche bauliche Eingriffe gemacht: Umbau der ehemaligen Sechsbettzimmer in Aufenthaltsräume mit Abteilküchen (1991-97)/ Einbau Holzschnitzelheizung (1992)/ Umbau Wäscherei (1996)/ Sanierung Flachdach Bettentrakt (1997)/ Sanierung Flachdach Komplement (1998)/ Sanierung Büffet Cafeteria (1999).

In den letzten Jahren wurden folgende Arbeiten ausgeführt: Einbau neue Nasszellen (1999-2004)/ Weitere Nasszellen, Erneuerung der Elektroinstallationen/ Ersatz von Oberflächen (2009-10)/ Ersatz von vier Personenaufzügen (2011-14).

Die Fassaden befinden sich inklusive der Fenster mit ein paar wenigen Ausnahmen (Erker) noch im Originalzustand. Für die weitere Verwendung des Gebäudes ist hier aus energetischen und raumklimatischen Gründen eine umfassende Erneuerung unumgänglich.

4.2 Bestehende Mietverträge mit Dritten

Von den Spitälern Schaffhausen werden per Rückgabetermin 31. Dezember 2016 zwei Untermietverträge übernommen.

Untermietvertrag Chocolatier: Nutzungsvertrag für rund 380 m² Produktions- und Lagerräume im 1. UG sowie 3 Parkplätze. Nutzungsbeginn 1. September 2010, Kündigungsfrist 6 Monate, per Ende jedes Monats kündbar, erstmals per 31. August 2015. Bei einer Nutzungsdauer von weniger als 10 Jahren, d.h. bei einer Kündigung vor dem 31. August 2020 wird eine anteilmässige Rückerstattung der mieterseitigen Investitionen fällig.

Untermietvertrag Gemeinde Thayngen: Nutzungsvertrag für eine Station von 1'220 m² im 3.OG und 10 Parkplätze. Nutzungsbeginn 1. Oktober 2014, feste Dauer bis 31. Dezember 2017. Die Station wird für die Dauer des Umbaus des Alters- und Pflegeheims Thayngen als Ausweichfläche benutzt.

4.3 Varianten der Nachnutzung

Das Baudepartement hat im Auftrag der Regierung 2015 drei Nutzungsoptionen untersucht: Neben der Abgabe des Grundstücks im Baurecht und der Veräusserung des geräumten Grundstücks stand dabei die Eigennutzung der bestehenden Anlage zur Disposition.

4.3.1 Variante Abgabe im Baurecht

Als erstes wurde untersucht, welche Chancen und Risiken mit der Baurechtsabgabe des ZöBAG-Teilgrundstücks an eine Drittpartei einhergehen würden. Eine solche Drittpartei würde die bestehenden Hochbauten erwerben, strukturell erhalten und im Anschluss an einen Umbau selber nutzen oder vermieten. Da davon ausgegangen werden kann, dass ein Investor resp. ein Baurechtsnehmer die Gebäude des Pflegezentrums nicht in ihrer ursprünglichen Disposition als Pflegestationen nutzen will, standen bei der Betrachtung der Variante Wohnungen und Dienstleistungs- resp. Büroflächen

im Vordergrund. Mit einer solchen Hand- und Nutzungsänderung muss unabdingbar eine vorgängige spezifische Zonenplanänderung einhergehen. Die Teilparzelle im Umfang von 26'360 m² befindet sich heute in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBAG) und müsste vor einer Abgabe sinngemäss in die Wohn- und Gewerbezone WG oder eine Wohnzone überführt werden. Auf der Basis des revidierten Bundesgesetzes über die Raumplanung sind die Kantone verpflichtet, die Baulandreserven gemeindeübergreifend auszuweisen. Da der Kanton Schaffhausen als Ganzes einen Überschuss an Bauland (Wohn- und Mischzonen) aufweist, können ZöBAG-Flächen nach heutiger Rechtslage ohne Kompensation (Auszonung) nicht in andere Bauzonen überführt werden.

Zur Gegenüberstellung mit einer Variante, bei welcher keine Umzonung notwendig wird, wurden trotz dieser grundsätzlichen raumplanerischen Schwierigkeit die ökonomischen Eckwerte für eine Baurechtsvariante ermittelt. Für den Kanton als Baurechtsgeber bestünde im Rahmen der Abgabe die Möglichkeit, auf das zukünftige Angebot des Baurechtsnehmers Einfluss zu nehmen. Hierbei könnte der Kanton seiner Verpflichtung nachkommen, sich im Rahmen der Möglichkeiten für einen sinnvollen Wohnungsmix einzusetzen und z.B. «Generationenwohnen» und barrierefreies Wohnen zu fördern. Die periphere, aber dennoch vom ÖV gut erschlossene Lage am Rande des Geissbergquartiers bietet an sich gute Aussichten auf eine nicht alltägliche Wohnform.

Aus einer Investitions- und Ertragswertschätzung ergeben sich für den Kanton als Baurechtgeber folgende Eckwerte:

- Verkehrswert Gebäude: 2.7 Mio. Franken
- Landwert: 13.2 Mio. Franken (= 26'358 m² x Fr. 500.-)
- Baurechtszins: Fr. 264'000.- p.a. (= 13.2 Mio. Franken x 2 %)

Die Variante «Abgabe im Baurecht» beinhaltet zusammenfassend eine vorgängige Umzonung, eine einmalige Einnahme von 2,7 Mio. Franken und danach einen jährlich wiederkehrenden Baurechtszins von rund Fr. 260'000.-. Ein Baurechtsnehmer könnte im bestehenden Volumen rund 45 Wohneinheiten von 30-160 m² und ca. 10 Dienstleistungs- und Büroflächen von 60-200 m² sowie rund 100 oberirdische Parkplätze anbieten. Die Umnutzung der vorhandenen Primärstruktur ist aus finanziellen, energetischen und ökologischen Gründen sinnvoll. Es handelt sich immerhin um 38'000 m³ umbauten Raum in Massivbauweise, welcher im Rahmen einer sinnvollen Planung und Gesamtsanierung mindestens nochmals einen ganzen Lebenszyklus von 50-70 Jahren weitergenutzt werden kann.

4.3.2 Variante Verkauf

Als zweites wurde die Veräusserung der Teilparzelle an eine Drittpartei beleuchtet, welche auf dem Areal Neubauten erstellen will. Dabei steht Wohnnutzung im Vordergrund. Mit einer solchen Hand- und Nutzungsänderung geht nebst dem Rückbau der bestehenden Hochbauten und der vorgängigen Zonenplanänderung mit Abparzellierung ein Quartierplanverfahren einher. Eine Umzonung in die Wohnzone W4 wäre dabei anzustreben. Die Umzonungsproblematik gilt analog den Ausführungen im Abschnitt zur Baurechtsvariante. Sie wird deshalb an dieser Stelle nicht weiter ausgeführt, sondern nur als solches festgehalten. Gegenüber der Baurechtsvariante ist beim Verkauf der Par-

zelle entscheidend, dass die bestehenden Gebäude vor einer Abgabe rückgebaut und das Baugrundstück zur geregelten Bebauung wiederhergestellt werden müsste. Der Einfluss des Kantons als Veräusserer auf die zukünftige Nutzung gilt analog der Baurechtsvariante. Die Verkaufsvariante zeigt folgende Eckwerte:

- Landwert brutto: 13.2 Mio. Franken (= 26'358 m² x Fr. 500.-)
- Rückbauten: 2.1 Mio. Franken (=38'000 m³ x Fr. 55.-)
- Wiederherstellung / Umzonung: 0.9 Mio. Franken (Schätzung)
- Landwert netto: 10.2 Mio. Franken

Bei Annahme einer zukünftigen Zone W4 könnte ein Käufer mit der erlaubten Ausnutzungsziffer bis zu 100 Wohneinheiten realisieren.

4.3.3 Variante Umbau für Eigennutzung

Neben der Abgabe/ dem Verkauf des Areals liegt die eingehende Prüfung der freiwerdenden Flächen auf Tauglichkeit für verwaltungsinterne Eigennutzung auf der Hand. Die entsprechende Evaluation geeigneter Verwaltungseinheiten für einen Umzug an die J.J. Wepferstrasse wird in Ziff. 2.5 «Zwei Anliegen treffen sich» beschrieben.

Die räumlichen Bedürfnisse der evaluierten Dienststellen sind sehr gut mit den im Pflegezentrum vorhandenen Raumgeometrien abzudecken. In den vorhandenen Betten- und Stationszimmern kann ein diversifizierter Mix von Büro- und Sitzungszimmern realisiert werden.



Abbildung 10: Mögliche Umnutzung von bestehenden Betten- und Stationszimmern in Büroräume und Sitzungszimmer

Für die Einrichtung der Klassenzimmer können jeweils zwei, resp. drei der vorhandenen Bettenzimmer durch Entfernung der entsprechenden Trennwände zu einer grösseren Raumeinheit zusammengelegt werden.

Die Gebäude des Pflegezentrums bieten für die PHSH ein grosses Spektrum an Möglichkeiten. Im Vordergrund stehen neben den eigentlichen Schulräumen sicher der bereits vorhandene Saal mit Bühne, die Gartenanlage im Süden, aber auch die gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr und die Möglichkeit, von zwei Standorten auf einen zusammenzurücken.

Das vorliegende Layout geht davon aus, dass der PHSH der gesamte Trakt des Komplements mit dem Haupteingang sowie der vorderste Teil des Bettentraktes über die Obergeschosse 1 bis 3 zugeweiht werden, während die Dienststellen des Erziehungsdepartements das EG und den hinteren Teil des Bettentraktes über die Obergeschosse 1 bis 3 belegen. Vom Innenhof her gewährleistet ein separater Zugang, dass Schul- und Verwaltungsbetrieb reibungslos miteinander funktionieren können. Zwischen gemeinsam genutzter Infrastruktur (Sitzungszimmer, Mediathek, didaktisches Zentrum etc.) bestehen kurze Wege.

Der natürlich belichtete Teil des Untergeschosses beinhaltet ebenfalls Räume für die PHSH, der unbelichtete Teil die Lager- und Archivräume aller Nutzer. Die heute fremdvermieteten Räume (ehemalige Küche) können zu einem späteren Zeitpunkt entweder den Schulräumlichkeiten zugeschlagen (Sport, Werken) oder anderweitig verwendet werden (Archiv, Lager).



Abbildung 11: Mögliche Umnutzung von Betten- und Stationszimmern in Klassenzimmer durch Entfernung von Trennwänden. Aus zwei, resp. 3 Bettenzimmern wird je ein Klassenzimmer.

Dienststellen mit externen Besuchern wie das Berufsinformationszentrum oder die schulische Abklärung und Beratung können diese über den Haupteingang (Besucher-PP, Bushaltestelle) zum Haupttreppenhaus mit den Personenaufzügen und von da in ihre Flächen lenken.

Die Investition für den Umbau (siehe auch Ziff. 6.1/ 6.2 «Investition / Auswirkung auf die laufende Rechnung») ist nachhaltig, denn damit wird bestehende Infrastruktur weitgehend nutzungsneutral aufgewertet.

4.4 Gegenüberstellung der untersuchten Varianten

Die finanziellen Auswirkungen der drei untersuchten Varianten wurden einander, resp. dem ursprünglichen Vermietungszustand (bis Ende 2016) und einem möglichen Leerstand gegenübergestellt. Bei der Interpretation der Auswirkungen auf die laufende Rechnung sind folgende Aspekte zu beachten:

Der Mietvertrag mit den Spitälern Schaffhausen wurde per 31. Dezember 2016 gekündigt. Eine direkte Kompensation des entfallenden Mietzinses durch einen «Nachmieter» entfällt aufgrund der Spezifikation und des baulichen Zustandes der Gebäude. Würden die Spitälern Schaffhausen die Gebäude weiterhin mieten, wäre durch den Kanton zur Gewährleistung eines angemessenen Gegenwertes zum Mietzins zeitnah eine namhafte Investition in den Grundausbau zu tätigen. Den rein finanziellen Auswirkungen stehen bei der Variante «Eigennutzung» gewichtige nicht-finanzielle Vorteile entgegen.

UPFZ Umnutzung Pflegezentrum					Auswirkung	Kommentar
Grundstück	26'360	m ²				Teil "ZöBAG"
Gebäudevolumen	38'500	m ³				Nettokubatur
Geschossfläche brutto	12'500	m ²				inkl. Wandflächen
Geschossfläche netto	11'000	m ²				exkl. Wandflächen
Nutzflächen netto	7'300	m ²				exkl. Erschliessung

Ursprünglicher Vermietungszustand (bis Ende 2016)					30'000	
Mieteinnahme					1'430'000	aus MV mit Spitälern
Unterhalt durch Kanton					-100'000	durchschnittlich p.a.
Fremdmieten ED PHS					-620'000	Nettomieten
Unterhalt Herrenacker/ Frauengasse					-60'000	durchschnittlich p.a.
Mieteinnahmen Frauengasse					80'000	Ertrag Nettomieten von Dritten
Betriebskosten ED PHS					-610'000	Heizung/ Elektro/ Hauswart/ Reinigung
Anstehende Investition Herrenacker	-1'800'000	CHF	2 %	25J.	-90'000	Erneuerung Gebäudehülle

Leerstand					-1'400'000	
Unterhalt PFZ					-100'000	Mindestmassnahmen
Fremdmieten ED PSHH					-620'000	Nettomieten
Unterhalt Herrenacker/ Frauengasse					-60'000	durchschnittlich p.a.
Mieteinnahmen Frauengasse					80'000	Ertrag Nettomieten von Dritten
Betriebskosten ED PSHH					-610'000	Heizung/ Elektro/ Hauswart/ Reinigung
Anstehende Investition Herrenacker	-1'800'000	CHF	2 %	25J.	-90'000	Erneuerung Gebäudehülle

Tabelle 3: Gegenüberstellung ursprünglicher Vermietungszustand und Leerstand, - bedeutet jährlicher Aufwand, + bedeutet jährlicher Ertrag

Ursprünglicher Vermietungszustand: Die Spitäler Schaffhausen bezahlten bis Ende 2015 einen jährlichen Mietzins von Fr. 1'430'000.-. Der Kanton leistete im Gegenzug an den Gebäuden Unterhaltsarbeiten im durchschnittlichen Rahmen von rund Fr. 100'000.- pro Jahr.

Für die PSHH und das ED fallen Mietzinsen in Liegenschaften Dritter sowie Unterhalts- und Betriebsaufwendungen an. Würde das Erziehungsdepartement in den kantonseigenen Liegenschaften am Herrenacker verbleiben, wäre zudem zeitnah mit einer Investition in die Gebäudehülle (Dach, Fenster) zu rechnen. In der Liegenschaft Frauengasse 20 können heute hingegen von Drittparteien Mietzinsen generiert werden, welche mit einer Veräusserung dahinfließen.

Die einfache Darstellung der direkten, rein finanziellen Netto-Auswirkung pro Variante zeigt auf, dass die maximalen Differenzen der Varianten im Bereich von rund Fr. 100'000.- und damit im Bereich der Schwankungen einzelner plausibilisierter Annahmen liegen.

1 Abgabe im Baurecht					-986'000	
Restwert Bauten	2'700'000	CHF	2.00%		54'000	Einmalzahlung Baurechtsnehmer
Baurechtszins	260'000	CHF			260'000	
<i>Fremdmieten ED PSHH</i>					-620'000	<i>Nettomieten</i>
<i>Unterhalt Herrenacker/ Frauengasse</i>					-60'000	
<i>Mieteinnahmen Frauengasse</i>					80'000	<i>Nettomieten</i>
<i>Betriebskosten ED PSHH</i>					-610'000	<i>Heizung/ Elektro/ HW/ Reinigung</i>
<i>Anstehende Investition Herrenacker</i>	-1'800'000	CHF	2.00%	25J.	-90'000	<i>Gebäudehülle</i>
2 Umzonung und Verkauf					-1'100'000	
Verkauf Grundstück 26'360*500	10'000'000	CHF	2.00%		200'000	Ertrag verzinst
Rückbauten 38'500*55	13'000'000	CHF				
Wiederherstellung	2'100'000	CHF				
<i>Fremdmieten ED PSHH</i>					-620'000	<i>Nettomieten</i>
<i>Unterhalt Herrenacker/ Frauengasse</i>					-60'000	
<i>Mieteinnahmen Frauengasse</i>					80'000	<i>Nettomieten</i>
<i>Betriebskosten ED PSHH</i>					-610'000	<i>Heizung/ Elektro/ HW/ Reinigung</i>
<i>Anstehende Investition Herrenacker</i>	-1'800'000	CHF	2.00%	25J.	-90'000	<i>Gebäudehülle</i>

3 Investition & Eigennutzung als Bildungszentrum					-1'099'000	
Amortisation/ Zins Investition	-15'900'000	CHF	2.00%	25J.	-795'000	Zins gemittelt
Verkauf Herrenacker 3	3'300'000	CHF	2.00%		66'000	
Verkauf Frauengasse 20	2'500'000	CHF	2.00%		50'000	
Betriebskosten Bildungszentrum p.a.					-420'000	Heizung/ Elektro/ HW/ Reinigung

Tabelle 4: Rein finanzielle Gegenüberstellung der drei untersuchten Varianten, - bedeutet jährlicher Aufwand, + bedeutet jährlicher Ertrag

Diverse Parameter der finanziellen Betrachtung beruhen auf plausibilisierten Annahmen. So wäre z.B. der mögliche Erlös aus einem Verkauf der Teilparzelle von einer Umzonung abhängig, welche mittel- bis längerfristig aus raumplanerischen Gründen nicht möglich ist. Zudem ist es fraglich, ob für ein solches Objekt überhaupt ein Baurechtsnehmer oder ein Investor gefunden werden könnte, respektive ob dieser dann bereit wäre, den geschätzten Wert dafür zu bezahlen.

Die Variante «Eigennutzung» bietet aber gegenüber den Varianten «Baurecht» und «Verkauf» gewichtige, nicht-finanzielle Vorteile, welche von der Regierung in der Beurteilung und der Variantenwahl berücksichtigt wurden:

Die PHSH und das Erziehungsdepartement können an einem attraktiven, peripheren Standort vereinigt werden. Der Zusammenschluss ermöglicht die Nutzung von vorhandenem Synergiepotenzial. Der Zusammenschluss ermöglicht betriebliche Verbesserungen und Einsparungen. Die Gebäude des Pflegezentrums werden ressourcenschonend wiederverwendet. Die Umzonung der ZöBAG-Teilparzelle erübrigt sich. Fünf Mietverhältnisse mit Drittparteien können aufgelöst werden. Zusammen mit dem Waldhaus entsteht auf dem Geissberg neben dem Regierungsviertel an der Beckenstube und dem Verwaltungsgebäude Mühlental ein neuer kantonaler Verwaltungsschwerpunkt. Die kantonseigenen Liegenschaften am Herrenacker können veräussert und damit für hochwertige Wohnnutzung freigegeben werden.

Die Gegenüberstellung der (ebenfalls rein finanziellen) Betrachtung mit der etwas aufwendigeren dynamischen Discounted Cashflow (DCF)-Methode und einem vergleichbaren Betrachtungszeitraum ergibt ein ähnliches Bild. Allerdings verbessert sich die Variante «Eigennutzung» im Vergleich zu den Varianten «Verkauf» und «Baurecht» bei einer Verlängerung des Betrachtungszeitraumes zunehmend.

4.5 Vertiefung Option Eigennutzung

4.5.1 Eignung der vorhandenen Raumstrukturen

Aus den im Kapitel 4.4 dargelegten Gründen hat der Regierungsrat Mitte 2015 entschieden, ein vertiefendes Vorprojekt auf der Variante «Investition und Eigennutzung» zu erarbeiten. In enger Zusammenarbeit mit dem Erziehungsdepartement und der Pädagogischen Hochschule wurden vom Baudepartement die Nutzerbedürfnisse erarbeitet und mit dem Fokus möglichst geringer baulicher Eingriffstiefe in den vorhandenen Geschossflächen des Pflegezentrums abgebildet. Dabei hat sich

gezeigt, dass die Einrichtung von Klassenzimmern mit dem grössten Eingriff in die Gebäudestruktur einhergeht. Aus Gründen der Ökonomie wurden diese Klassenzimmer in drei Geschossen vertikal übereinander angeordnet.

Das vorliegende Layout zeigt auf, dass die PHSH sowie alle Dienststellen des Erziehungsdepartements in den zur Verfügung stehenden Flächen Platz finden, dass die einzelnen Abteilungen und Dienststellen in zusammenhängenden Flächenclustern untergebracht werden können und dass zudem rund 120 m² noch nicht zugeweilte Hauptnutzfläche als Reserve ausgewiesen werden kann.

Im vorhandenen Layout wurden für die folgenden Dienststellen die benötigten Funktionsflächen raumscharf abgebildet:

Pädagogische Hochschule/ ED Departementsleitung und Stabsdienste/ Abteilung Recht/ Abteilung Berufsbildung/ Abteilung Studien- und Laufbahnberatung/ Abteilung Primar- und Sekundarstufe/ Abteilung Finanz- und Rechnungswesen/ Abteilung Sonderpädagogik/ Abteilung Schulische Abklärung und Beratung/ Abteilung Entwicklung und Aufsicht/ Dienststelle Sport



Abbildung 12: Geplantes Layout am Beispiel des 1. OG: Rechts in hellgrün die Klassenzimmer der PHSH, links in blau einzelne Dienststellen des Erziehungsdepartements.

Mit dem vorgesehenen baulichen Eingriff können die Gebäude des Pflegezentrums auf einen nahezu neuwertigen Stand gebracht werden. Neben den räumlichen Anpassungen (Aus 3 Patientenzimmern wird z.B. je ein Schulzimmer) wird vor allem der Aufwertung der Gebäudehülle und der Gebäudetechnik Rechnung getragen.



Abbildung 13: Der Querschnitt durch den sanierten Bettentrakt zeigt auf, dass die Gebäudehülle vollständig energetisch ertüchtigt wird. Durch den Ersatz der Fenster sowie die Nachdämmung im Brüstungsbereich und an der Kellerdecke wird der MINERGIE-Standard erreicht.

Durch die Wahl einer Innendämmung wird das heutige Erscheinungsbild der Gebäude weitgehend erhalten. Die vorhandenen sanitären Einrichtungen, welche sich nach den Bedürfnissen der Pflege richten und damit direkt den Patientenzimmern zugeordnet sind, werden vollständig rückgebaut und durch je zwei Toilettenanlagen pro Etage ersetzt. Die vorhandenen, stillgelegten Lüftungsanlagen werden rückgebaut, resp. durch neue Belüftungen ersetzt. Mechanisch gelüftet werden zukünftig nur noch Grossräume (Schul- und Sitzungszimmer) und Sanitärräume.

Auf der Basis des vorliegenden Vorprojekts wurde ein detaillierter Kostenvoranschlag erarbeitet, welcher aufzeigt, dass mit einer Investition von total rund 15.9 Mio. Franken die vorgesehenen baulichen Eingriffe zur Umsetzung der Nutzerbedürfnisse sowie zur technischen Ertüchtigung des Gebäudes erledigt werden können.

bereitgestellt werden. Optional können die beiden geplanten Netze zum beiderseitigen Nutzen (Redundanz) kurzgeschlossen werden. Diese Option wird aber erst mit einer vertieften Planung der Neubauten der Spitäler spruchreif.

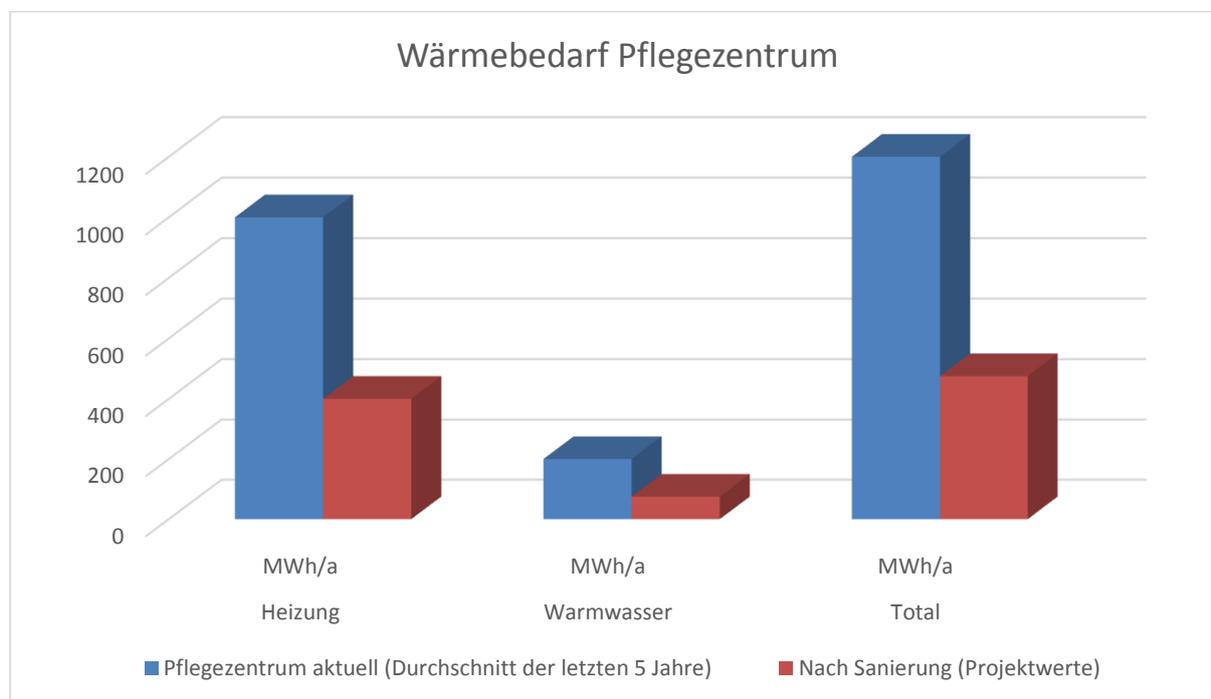


Tabelle 5: Bisheriger und zukünftiger Wärmebedarf. Die Sanierung der Gebäudehülle bewirkt massive Einsparungen

Die Gebäude des Pflegezentrums fallen bei der geplanten Sanierung zur Umnutzung hinsichtlich Anforderungen an MINERGIE in die Kategorie III «Verwaltung, Sanierung von Gebäuden erstellt vor dem Jahr 2000». In dieser Kategorie ist eine gewichtete Energiekennzahl von 55 kWh/m² für Raumheizung, Warmwasser und Elektrizität für mechanische Lüftungen zu erreichen. ENConsult Ingenieure Schaffhausen hat mit Bericht vom 3. September 2015 nachgewiesen, dass dieser Anforderung durch die geplante Ertüchtigung der Gebäudehülle Rechnung getragen werden kann. Aufgrund des vollständigen und konsequenten Wärmedämmkonzepts und des insgesamt kompakten Gebäudekörpers kann mit überschaubaren Dämmstärken die gewichtete Energiekennzahl auf rund 44 kWh/m²a, und damit sogar noch unter den gesetzlichen Grenzwert von 55 kWh/m²a gesenkt werden. Damit kann ein Äquivalent von rund 70'000 Litern Heizöl pro Jahr an primärer Wärmeenergie eingespart werden.

6. Kosten

6.1 Investitionen

Auf der Basis des vorliegenden Vorprojekts wurde ein detaillierter Kostenvoranschlag mit einer Genauigkeit von +/- 15 % erarbeitet. Dieser Kostenvoranschlag zeigt auf, dass die vorgesehenen baulichen Eingriffe zur Umsetzung der Nutzerbedürfnisse sowie zur technischen Ertüchtigung des Gebäudes mit einer Investition von total rund 15.9 Mio. Franken (inkl. MwSt.) umgesetzt werden können.

Kostenschätzung		inkl. MwSt.
		+/- 15 %
BKP	Total	15'864'000
1	Vorbereitungsarbeiten	45'000
2	Rohbau/ Baumeisterarbeiten	2'140'000
212	Erdbebensicherheit	925'000
214-216	Fassadenarbeiten	1'360'000
221-223	Fensterersatz	852'000
224-228	Dächer / Dichtungen / Dämmungen	590'000
23	Elektroinstallationen	1'485'000
24	Heizungs- und Lüftungsanlagen	1'010'000
25	Sanitäranlagen	510'000
26	Aufzugsanlagen	160'000
27-28	Innenausbau	3'400'000
29	Honorare	2'657'000
299	Reserve	200'000
4	Umgebungsarbeiten	240'000
5	Baunebenkosten	290'000

Tabelle 6: Kostenschätzung für die Umbaumaassnahmen

Die massgeblichen Arbeiten betreffen folgende Positionen:

Rohbau/ Baumeisterarbeiten

Rückbau von nichttragenden Trennwänden zur Einrichtung von Seminar und Büroräumen. Die aufwendig zu erstellenden Seminarräume wurden zugunsten einer möglichst ökonomischen Ausführung vertikal über 3 Etagen angeordnet. Einrichtung einer neu ausgelegten Toiletteninfrastruktur und Installation eines zusätzlichen Treppenhauses.

Erdbebensicherheit

Installation von zusätzlichen durchlaufenden Tragwänden zur horizontalen Aussteifung des Bettentrakts und mechanische Verbindung der beiden durch eine bauliche Fuge (Dilatation) getrennten Gebäudeteile (s. auch Ausführungen Ziff. 4.6).

Fassadenarbeiten

Innendämmung zur Beibehaltung des originalen Fassadenbildes und Reparaturen am bestehenden Sichtmauerwerk. Ersatz der hölzernen Fassadenteile und Fensterbänke, Ersatz der Beschattungsanlage.

Fensterersatz

Ersatz der bestehenden, originalen Fenster und Balkontüren durch neuzeitliche Konstruktionen.

Dächer, Dichtungen, Dämmungen

Ergänzungen und Anpassungen an den bestehenden Dächern. Es ist kein Komplettersatz der bestehenden Flachdachaufbauten notwendig, da diese sich noch in einem guten Gesamtzustand befinden. Enthalten sind Brandschutzmassnahmen (Ergänzung von Abschottungen) und äussere Malerarbeiten.

Elektroinstallationen

Elektroverteilung und Informatik-Installationen für die Umnutzung der Bettenzimmer zu Büros und Schulräumen. Teilweiser Ersatz der Beleuchtung.

Heizungs- und Lüftungsanlagen

Teilweiser Ersatz der Wärmeverteilung, Lüftung von gefangenen Räumen und Sanitärräumen.

Sanitäranlagen

Die heute im ganzen Bettentrakt vorhandenen, auf Pflegeleistungen ausgelegten Sanitärräume in Zimmernähe werden zugunsten von 2 neuen, auf die neue Nutzung ausgerichteten Sanitärbereichen pro Etage rückgebaut.

Aufzugsanlagen

Die bestehenden Personenaufzüge sind grundsätzlich in gutem Zustand.

Innenausbau

Gipserarbeiten an Aussenwänden und neuen Trennwänden, Geländer, Schreinerarbeiten wie Innentüren, Wandschränke, Simse und Brüstungsverkleidungen. Schliessanlagen, Verdunkelungseinrichtungen, Bodenbeläge- und Deckenverkleidungen sowie innere Malerarbeiten und Baureinigung.

Honorare

Honorare für Architekten, Fachplaner und Bauleitung

Umgebungsarbeiten

Massnahmen an Zufahrt, Wegen, Parkierungen, Gas- und Wasseranschluss sowie Gärtnerarbeiten an der Umgebungsbepflanzung.

Baunebenkosten

Bewilligungen und Anschlussgebühren, Plankopien, Versicherungen und dergleichen.

Den Wirtschaftlichkeitsberechnungen wird die Summe von 15.9 Mio. Franken zugrunde gelegt. Über die Abgrenzung der im aufgeführten Kostenvoranschlag nicht enthaltenen Positionen gibt Kapitel 6.3 Auskunft. Bei den Umbauarbeiten wird mit der vorhandenen Substanz pfleglich umgegangen. Wenn immer möglich, werden Bauteile, welche noch werthaltig sind, weiterverwendet. Es ist aber notwendig, sich historischer Restanzen wie z.B. der Pflegebäder und stillgelegter Lüftungsanlagen zu entledigen. Der Rückbau solcher redundanter Positionen ist im Kostenvoranschlag enthalten.

6.2 Auswirkung auf die laufende Rechnung (Abschreibung und Zinsen)

Der einmaligen Investition von 15.9 Mio. Franken können die einmaligen Erlöse für den Verkauf der Liegenschaften Herrenacker/ Frauengasse sowie der Wegfall der wiederkehrenden Mietzinsen und die durch die Standortkonzentration reduzierten Betriebskosten entgegengestellt werden. Bei der Veräusserung der Liegenschaft Herrenacker 3 entfällt zudem eine in den nächsten Jahren anberaumte Sanierung der Gebäudehülle (Dach, Fenster).

Eine detaillierte Analyse, resp. ein bilanzierender Vergleich der zukünftigen Instandhaltungskosten im Ist- und im zukünftigen Zustand wurde ausgeblendet. Es kann aber davon ausgegangen werden, dass ein einziges, gesamthaft erneuertes Gebäude in den ersten 30 Jahren des Betriebs massiv weniger Aufwand generiert als fünf Standorte in z.T. in die Jahre gekommenen Liegenschaften.

Ist- Zustand					-1'240'000	
Fremdmieten ED PHS					-620'000	Nettomieten
Mieteinnahmen Frauengasse					80'000	Nettomieten
Betriebskosten p.a.					-610'000	Heizung/ Elektro/ HW/ Reinigung
Anstehende Investition Herrenacker	-1'800'000	CHF	2.00%	25J.	-90'000	Gebäudehülle

Investition & Eigennutzung als Bildungszentrum					-1'099'000	
Amortisation/ Zins Investition	-15'900'000	CHF	2.00%	25J.	-795'000	Zins gemittelt
Verkauf Herrenacker 3	3'300'000	CHF	2.00%		66'000	
Verkauf Frauengasse 20	2'500'000	CHF	2.00%		50'000	
Betriebskosten p.a.					-420'000	Heizung/ Elektro/ HW/ Reinigung

Tabelle 7: Auswirkung auf die laufende Rechnung, Gegenüberstellung Status Quo mit Umnutzungsvariante

Im Rahmen der Einführung der harmonisierten Rechnungslegung HRM2 kann mit angepassten Abschreibungszeiten operiert werden. Im Entwurf zum Projekt HRM2 des Finanzdepartements sind als Abschreibedauer für Hochbauten 25 Jahre (bisher 15 Jahre) vorgesehen.

Unter Abzug der Veräusserungserlöse verbleibt für die Amortisation und Verzinsung der Investition sowie für den Betrieb der erneuerten Anlage ein jährlicher Aufwand von rund 1.0 Mio. Franken. Mit der nach HRM2 verlängerten Abschreibedauer kann die Refinanzierung der Investition durch die wegfallenden Mietzinsen und die niedrigeren Betriebskosten vollständig kompensiert werden.

6.3 Projektbegrenzung

Folgende, im Zusammenhang mit dem vorgeschlagenen Vorgehen stehenden Massnahmen und die damit verbundenen Aufwendungen sind nicht Bestandteil dieser Vorlage und werden über die ordentliche Rechnung, allenfalls über spezielle Budgetpositionen abgewickelt:

Ersatz Holz schnitzelheizung Pflegezentrum

Die vorhandene Feuerungsanlage (Holz schnitzelheizung) ist am Ende ihrer Lebensdauer angelangt und muss bei einem positiven Entscheid hinsichtlich der vorgeschlagenen Nutzungsänderung ersetzt werden. Der Aufwand für den Ersatz der Anlage und die Erstellung der zusätzlichen Wärmeleitung zu den Hochhäusern Wepferstrasse und Waldhaus wird mit rund 1.0 Mio. Franken beziffert.

Ersatz/ Neuanschaffung Betriebseinrichtungen und Mobiliar ED und PSHH

In den ausgewiesenen Kosten sind die Anschaffung von neuem oder zusätzlichem Mobiliar und mobile Betriebseinrichtungen (Telefone, IT, Beamer etc.) nicht enthalten. Es kann aber davon ausgegangen werden, dass ein Grossteil der vorhandenen Möbel und Geräte weiter verwendet werden kann. Allfällig notwendige Neuanschaffungen werden zu Lasten des ordentlichen Budgets 2019 beantragt und beschafft.

Umzug ED und PSHH

Der Aufwand für den Umzug der betroffenen Dienststellen und Verwaltungsabteilungen ist in den ausgewiesenen Kosten nicht enthalten. Dieser wird zu Lasten des ordentlichen Budgets 2019 beantragt und abgewickelt.

Räumung der Häuser am Herrenacker und Bereitstellung von Ersatzflächen für verbleibende Nutzer

Werden die Liegenschaften Herrenacker 3 und Frauengasse 20 wie vorgeschlagen veräussert, verbleiben bei der Räumung die Bedürfnisse der Kantonsarchäologie sowie Lagerflächen des Staatsarchivs, für welche ein (teilweiser) Ersatz geschaffen werden muss. Durch die Leerung des «Hauses zum Winkel» an der Beckenstube, welches mit dem Auszug der Abteilung «Schulische Beratung und Abklärung» zur Verfügung steht, können diese Bedürfnisse aber weitgehend abgedeckt werden. Für die Konsolidierung der suboptimalen Lagerflächen des Staatsarchivs finden parallel zum vorliegenden Vorhaben weiterführende Abklärungen statt. Gleichzeitig wird im Rahmen von EP2014 die personelle und räumliche Reorganisation der Kantonsarchäologie vorangetrieben.

7. Veräusserung der Liegenschaften Herrenacker 3 und Frauengasse 20

Das Erziehungsdepartement ist heute in den Obergeschossen des kantonseigenen Objekts Herrenacker 3 untergebracht. Zudem wird ein Geschoss des Mietobjekts Frauengasse 24 belegt. Diese Flächen werden nach einem Umzug an die J.J. Wepferstrasse nicht mehr benötigt.

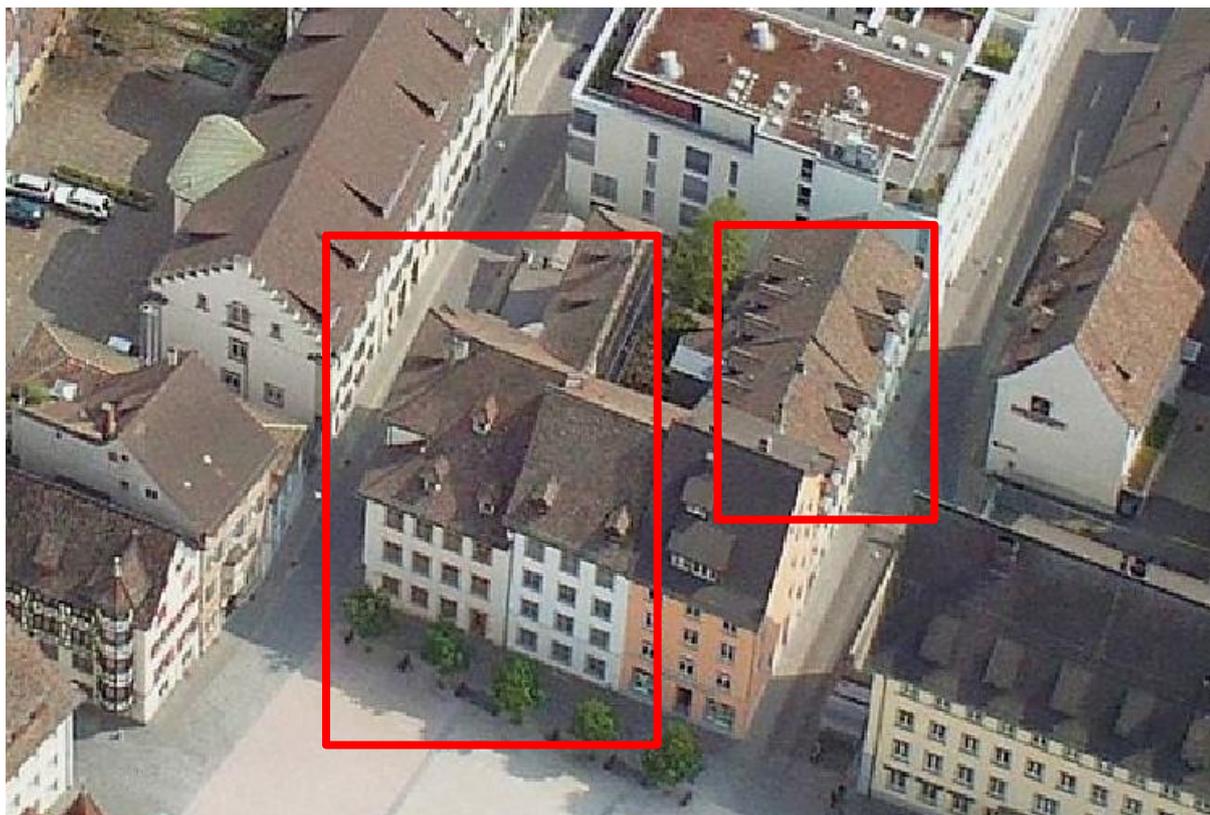


Abbildung 15: Die kantonseigenen Liegenschaften Herrenacker 3 (links, besteht aus 2 Häusern) und Frauengasse 20 (rechts, besteht ursprünglich auch aus 2 Häusern).

Auf derselben Parzelle GB Schaffhausen 548 wie das Objekt Herrenacker 3 befindet sich auch das Objekt Frauengasse 20. Dieses wird im Erdgeschoss von der Kantonsarchäologie belegt, in den Obergeschossen befinden sich 5 vermietete Wohnungen und eine vermietete Bürofläche. Für die beiden Objekte liegt eine aktuelle Marktwertermittlung vor. Bei einem Auszug des Erziehungsdepartements kann der Gebäudekomplex veräussert werden und der bisher als Büro genutzte Teil damit der Wohnnutzung an attraktiver Zentrumslage zugeführt werden.

Objekt	Marktwert
GB 548 Herrenacker 3 (Geb. Vers. Nr. 520 & 520A)	3'260'000
GB 548 Frauengasse 20 (Geb. Vers. Nr. 520D)	2'415'000
Total	5'675'000
Ermittlung Amt für Grundstückschätzungen Februar 2015	

Tabelle 8: Marktwertschätzungen Liegenschaften GB 548, Herrenacker 3 und Frauengasse 20

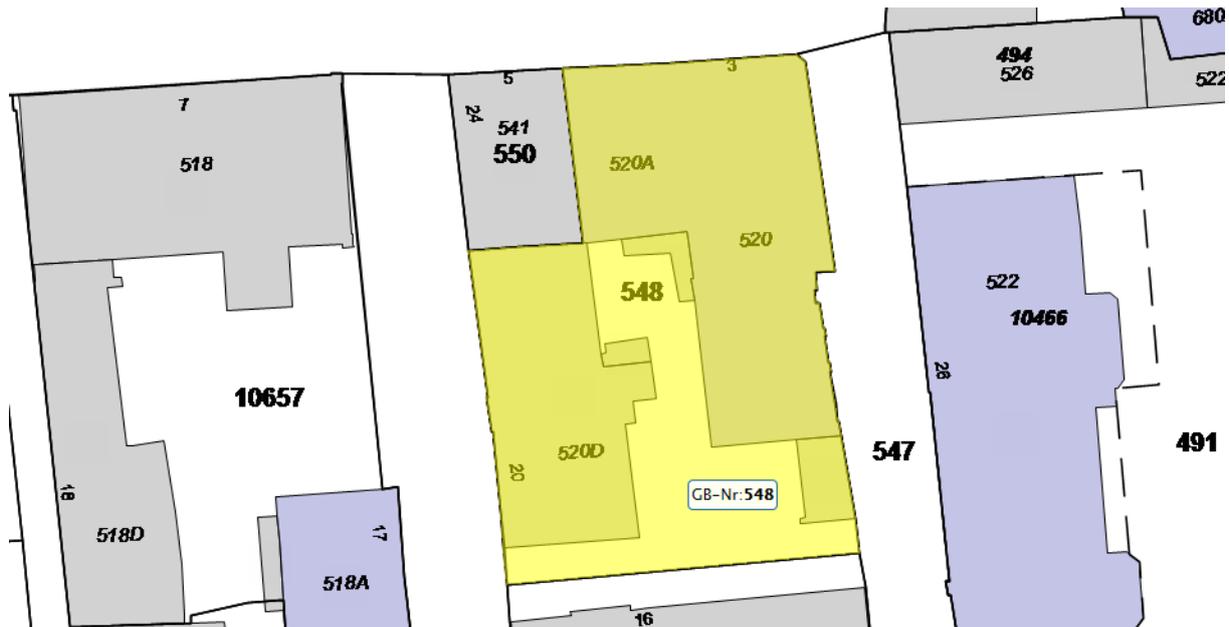


Abbildung 16: Katasterplanausschnitt GB Schaffhausen Nr. 548

8. Ersatzflächen für verbleibende Nutzungen

Mit dem Auszug des ED aus den kantonseigenen Flächen am Herrenacker verbleiben bei der Räumung zwecks Veräusserung die Nutzflächen der Kantonsarchäologie und Lagerflächen des Staatsarchivs, für welche neue Zielstandorte evaluiert wurden. Für die Kantonsarchäologie sind Teile des Objekts Beckenstube 9 «Haus zum Winkel» vorgesehen, für die Lagerbedürfnisse des Staatsarchivs die bereits bestehende Mietfläche im 4.OG an der Mühlentalstrasse 184 im Gewerbezentrum Mühlental «GZM».

9. Termine

Für die PSHH ist eine Inbetriebnahme des baulich angepassten und technisch sanierten Gebäudes per Beginn eines neuen Schuljahres, also anfangs August anzustreben. Unter Berücksichtigung der politischen und planerischen Vorlaufzeiten ist das Ziel Sommer 2019 ambitioniert, aber mit einer Volksabstimmung per Anfang 2017 möglich. Sollte sich der vorgesehene politische Prozess verzögern, muss der Grobterminplan entsprechend angepasst werden. Ab dem Zeitpunkt einer Kreditfreigabe ist bis zur Inbetriebnahme mit 2 ½ bis 3 Jahren Planungs- und Bauzeit zu rechnen. Die bei Verzögerungen sinnvolle Verschiebung eines Bezugs um jeweils ein ganzes Schuljahr müsste auch in den entsprechenden Verlängerungen der laufenden Anmietverträge Niederschlag finden.

10. Schlussbemerkungen und weiteres Vorgehen

Das Projekt «Bildungszentrum Geissberg» stellt für den Kanton eine einmalige Chance dar. Mit der Zusammenlegung von Erziehungsdepartement und Pädagogischer Hochschule am Standort Geissberg können grosse organisatorische, betriebliche und räumliche Synergien ausgeschöpft werden.

Mit der gemeinsamen Nutzung der instand gestellten, bestehenden Infrastruktur kann Kantonseigentum an attraktiver Lage aufgewertet und sinnvoll weitergenutzt werden. Heute inadäquat genutzte Liegenschaften im Zentrum der Altstadt können der privaten Wohnnutzung zugeführt werden. Diese Aspekte entsprechen der Immobilienstrategie des Kantons. Der Regierungsrat empfiehlt aus den erwähnten Gründen, dem Projekt zuzustimmen.

Der Kantonsrat hat über den Objektkredit zur Sanierung und Umnutzung der Gebäude sowie über einen Grundsatzentscheid zur Veräusserung der kantonseigenen Parzelle GB Schaffhausen Nr. 548 mit den Gebäuden Herrenacker 3 und Frauengasse 20 zu beschliessen. Der Kreditbeschluss über 15.864 Mio. Franken für die Sanierung und Umnutzung der Gebäude des Pflegezentrums durch den Kantonsrat untersteht der obligatorischen Volksabstimmung (vgl. Art. 32 lit. e der Kantonsverfassung).

Nach Beratung und positiver Abstimmung im Parlament dürfte der beantragte Kredit Anfang 2017 in die kantonale Volksabstimmung gehen. Mit der positiven Volksabstimmung werden Projektierung und Baubewilligungsverfahren eingeleitet. Die Ausführung des Umbaus, welche rund ein Jahr in Anspruch nehmen wird, soll rund 18 Monate nach dem positiven Kreditbeschluss beginnen. Kann die Volksabstimmung Anfang 2017 durchgeführt werden, und fällt sie positiv aus, wird eine Inbetriebnahme zu Beginn des Schuljahres 2019/2020 ins Auge gefasst.

Sehr geehrter Herr Präsident

Sehr geehrte Damen und Herren

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen beantragen wir Ihnen, den angefügten Beschlussentwürfen (Anhänge I und II) zuzustimmen.

Schaffhausen, 24. Mai 2016

Im Namen des Regierungsrates

Der Präsident:

Dr. Reto Dubach

Der Staatsschreiber

Dr. Stefan Bilger

Anhänge:

- Anhang I: Kreditbeschluss betreffend Umnutzung des kantonalen Pflegezentrums und Projekt «Bildungszentrum Geissberg»
- Anhang II: Beschluss betreffend Verkauf der Liegenschaften Herrenacker 3 und Frauengasse 20 in Schaffhausen (GB Nr. 548)

**Kreditbeschluss
betreffend Umnutzung des kantonalen Pflegezentrums
und Projekt «Bildungszentrum Geissberg»**

vom ...

Der Kantonsrat Schaffhausen

beschliesst:

1.

¹ Für die Umnutzung des kantonalen Pflegezentrums (Projekt «Bildungszentrum Geissberg») wird ein Objektkredit in der Höhe von 15'864'000 Franken zulasten der Investitionsrechnung bewilligt.

² Der Kredit basiert auf der Kostenbasis vom 1. Januar 2016. Er wird den bis zur Fertigstellung der Bauten veränderten Kosten gemäss Zürcher Baukostenindex angepasst.

2.

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:

**Beschluss
betreffend Verkauf der Liegenschaften Herrenacker 3
und Frauengasse 20 in Schaffhausen (GB Nr. 548)**

vom ...

Der Kantonsrat Schaffhausen

beschliesst:

1.

Die Veräusserung der Liegenschaften Herrenacker 3 und Frauengasse 20 in Schaffhausen (GB Nr. 548) an den Meistbietenden wird genehmigt. Die Genehmigung erfolgt unter dem Vorbehalt, dass der Kreditbeschluss betreffend Umnutzung des kantonalen Pflegezentrums (Projekt «Bildungszentrum Geissberg») in der Volksabstimmung angenommen wird.

2.

Das Baudepartement wird ermächtigt, alle zum Vollzug der Veräusserung von GB Schaffhausen Nr. 548 erforderlichen Handlungen vorzunehmen und den Kaufvertrag im Namen des Kantons Schaffhausen rechtsgültig zu unterzeichnen.

Schaffhausen, ...

Im Namen des Kantonsrates

Der Präsident:

Die Sekretärin: