

Bericht und Antrag
des Regierungsrates des Kantons Schaffhausen an den Kantonsrat
betreffend «Umzug der Pädagogischen Hochschule PHSH in den
Westflügel der Kammgarn»

19-68

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen Bericht und Antrag zum Umzug der Pädagogischen Hochschule PHSH in den Westflügel der städtischen Liegenschaft Kammgarn. Im Rahmen der Rückweisung der Vorlage vom 24. Mai 2016 betreffend «Bildungszentrum Geissberg» (ADS 16-67) und der Überweisung des Postulats 2017/7 «Optimaler Standort für die Pädagogische Hochschule in der Kammgarn» erteilte der Kantonsrat der Regierung den Auftrag, die Option Kammgarn als zukünftigen Standort für die Pädagogische Hochschule vertieft zu prüfen. Die im Verlauf des vergangenen Jahres erarbeiteten Resultate dieser Prüfung wurden den Kantonsratsfraktionen zu Beginn dieses Jahres in Form einer Gegenüberstellung zweier Varianten zur Vernehmlassung vorgelegt. Die Mehrheit der Vernehmlassungsteilnehmenden bevorzugte die dieser neuen Vorlage zugrundeliegende Variante «Kammgarn». Die Vorlage enthält in der Folge einen Kreditbeschluss zum Kauf der beiden Etagen des Kammgarn- Westflügels im Stockwerkeigentum von der Stadt Schaffhausen und zum Ausbau dieser Flächen für die Zwecke der PHSH sowie den Grundsatzbeschluss zur Veräusserung des Areals des ehemaligen kantonalen Pflegezentrums (Teilparzelle von GB Nr. 3843 Schaffhausen, Finanzvermögen) auf dem Geissberg an die Stadt Schaffhausen. Zuvor ist eine formelle Übertragung einer Parzellenfläche vom Verwaltungsvermögen ins Finanzvermögen notwendig.

Die Veräusserung des Areals Pflegezentrum an die Stadt Schaffhausen ist integraler Bestandteil der Vorlage. Dies, weil die hauptsächliche Intention für die ursprüngliche Vorlage «Bildungszentrum Geissberg» nicht primär auf den Umzug der PHSH, sondern vielmehr auf eine nachhaltige Verwertung der Gebäude und des Areals des ehemaligen Pflegezentrums abzielte. Zudem ist der Kauf durch die Stadt Schaffhausen im Sinne eines Abtauschs das Gegengeschäft zum Erwerb der beiden Etagen im Kammgarn- Westflügel durch den Kanton.

1. In Kürze

Die Regierung legte dem Kantonsrat im Mai 2016 einen Bericht und Antrag zur Zusammenlegung von Erziehungsdepartement und Pädagogischer Hochschule im «Bildungszentrum Geissberg» (ADS 16-67) vor. Bereits in der Debatte der vorberatenden Kommission wurde unter anderem im Zusammenhang mit der Kritik zur peripheren Lage des Objekts Geissberg erstmals der teilweise leerstehende Westflügel der Kammgarn zum Gegenstand der Diskussion.



Abbildung 1:
Visualisierung der PSH im Kammgarn- Westflügel (Quelle: Website des Komitees PH in die Kammgarn)

Die Kommission empfahl dem Kantonsrat dennoch mit 6 : 2 Stimmen bei einer Enthaltung, die Vorlage der Regierung anzunehmen. Kontroverse Diskussionen im Kantonsrat über die Qualität des Standorts Geissberg und die Kosten für die Sanierung der Gebäude endeten bei einem Stimmenverhältnis von 31 : 24 mit der Rückweisung der Vorlage an die Regierung.

Mit der Erheblicherklärung des Postulats 2017/7 («Optimaler Standort für die Pädagogische Hochschule in der Kammgarn») von René Schmidt durch den Kantonsrat erging am 19. März 2018 zudem der Auftrag an die Regierung, eine vertiefte Prüfung des leerstehenden Westflügels der Kammgarn für die Unterbringung der PSH vorzunehmen. Die Regierung kam diesem Auftrag nach und legte den Kantonsratsfraktionen zu Beginn dieses Jahres eine Gegenüberstellung des revidierten ursprünglichen Vorhabens «Bildungszentrum Geissberg» mit der neuen Variante «PSH in die Kammgarn», den jeweiligen Vor- und Nachteilen und den finanziellen Auswirkungen zur Vernehmlassung vor. Eine Mehrheit der Rückmeldungen aus den Fraktionen bevorzugte die Variante Kammgarn. Dies hat die Regierung dazu bewogen, dem Kantonsrat nun eine entsprechende, revidierte Vorlage zu unterbreiten.

2. Die Vorlage zum «Bildungszentrum Geissberg» (ADS 16-67) und deren Rückweisung

Die Spitäler Schaffhausen haben den Mietvertrag für die Gebäude des ehemaligen Pflegezentrums per 31. Dezember 2016 gekündigt, die Flächen geräumt und das Objekt an den Kanton zurückgegeben. Das Baudepartment hat im Auftrag des Regierungsrats für die Zeit nach dem Auszug der Pflegeabteilungen bereits frühzeitig verschiedene Nutzungsoptionen geprüft. Auf der Basis von dessen Bericht «Über mögliche künftige Nutzungsoptionen für das Areal Pflegezentrum» vom 1. Mai 2015 hatte die Regierung entschieden, dass die Option «Umbau für Eigennutzung» weiterverfolgt wird. Dieser Entscheid stand auch im Einklang mit der regierungsrätlichen Immobilienstrategie, wonach bei der Belegung von Liegenschaften durch kantonale Stellen grundsätzlich eigenen Liegenschaften der Vorzug gegeben wird.



Abbildung 2:

Die Gebäude des ehemaligen kantonalen Pflegezentrums im Geissbergwald, welche gemäss der Vorlage des Regierungsrats zum «Bildungszentrum Geissberg» hätten umgenutzt werden sollen.

Als Nutzer der vorgängig zu sanierenden Gebäude waren in der regierungsrätlichen Vorlage vom 24. Mai 2016 das Erziehungsdepartement und die Pädagogische Hochschule PHSH vorgesehen. Mit deren Zusammenlegung im neuen «Bildungszentrum Geissberg» beabsichtigte die Regierung namhafte infrastrukturelle und betriebliche Synergiepotenziale auszuschöpfen. Die bestehenden Gebäude des Pflegezentrums sollten mit einer Investition von 15.9 Mio. Franken nachhaltig saniert und für die Nutzung als Bildungszentrum hergerichtet werden. Diese Investition hätte durch die Veräusserungsgewinne aus dem Verkauf der Gebäude des Erziehungsdepartements am Herrenacker

in der Stadt Schaffhausen, die entfallenden Mietzinsen für die PHSH und die verminderten Betriebskosten durch eine Standortkonzentration innerhalb der Abschreibungszeiträume nach HRM2 kompensiert werden können. Zudem hätte eine kantonseigene Liegenschaft aufgewertet und einer zonenkonformen Nutzung zugeführt werden können.



Umbau

- Rohbau wird weiter genutzt
- Erscheinungsbild bleibt erhalten
- Dächer bleiben erhalten
- Teile des Innenausbau bleiben erhalten

- Teilweises Neulayout Innenausbau
- Fensterersatz
- Dämmung Gebäudehülle
- Reorganisation Sanitärräume
- Entfernung der alten Installationen



Abbildung 3:

Vorgesehener Umbau des ehemaligen kantonalen Pflegezentrums (Kreditantrag 15,9 Mio. Franken, von der vorberatenden Kommission durch Einbezug der Wärmezentrale auf 16,3 Mio. erhöht).

In der vorberatenden Kommission wurde der geplante neue Standort für die Pädagogische Hochschule und der Wegzug des Berufsinformationszentrums BIZ vom Standort Herrenacker als nicht optimal kritisiert. Einige Kommissionsmitglieder sahen in einem möglichen Standort näher beim Stadtzentrum Vorteile. So wurde erstmals der teilweise leerstehende Westflügel der Kammgarn ins Spiel gebracht. Die geplante Veräusserung der beiden Liegenschaften Herrenacker 3 und Frauengasse 20 im Stadtzentrum von Schaffhausen wurde zudem als nogo bezeichnet.

Im Zusammenhang mit der externen Wärmezentrale beschloss die Kommission, den Objektkredit auf 16.3 Mio. Franken zu erhöhen. In der Schlussabstimmung beantragte die Kommission in der Folge dem Kantonsrat mit 6 : 2 Stimmen bei einer Enthaltung, die Vorlage ohne Veräusserung der Gebäude am Herrenacker anzunehmen (Bericht und Antrag der Spezialkommission 2016/9 16-123 «Bildungszentrum Geissberg / Umnutzung Pflegezentrum»). Der Kantonsrat diskutierte die Vorlage in seinen Sitzungen vom 23. Januar und 20. Februar 2017. Trotz des klaren Votums der Spezialkommission führten kontroverse Diskussionen über die Qualität des Standorts Geissberg, über die Kosten für die Sanierung der Gebäude mit und ohne Heizzentrale letztlich zur Rückweisung der Vorlage an die Regierung. Dies mit einem Stimmenverhältnis von 31 : 24.

3. Prüfung der Option Kammgarn 2018

Bereits in der vorbereitenden Kommission zur Vorlage 2016 wurde der Standort Kammgarn für die Pädagogische Hochschule zur Diskussion gebracht. Nach der Rückweisung der Vorlage erging mit dem Postulat 2017/7 von Kantonsrat René Schmidt, welches vom Kantonsrat am 19. März 2018 überwiesen wurde, zudem der Auftrag an die Regierung, eine vertiefte Prüfung des leerstehenden Westflügels der Kammgarn auf seine Tauglichkeit und die monetären Konditionen für die Unterbringung der PSHH vorzunehmen.

Der regierungsrätliche Prüfauftrag vom Juli 2017 umfasste folgende Fragestellungen:

- Ist die verfügbare Fläche in der Kammgarn für die Bedürfnisse der PSHH ausreichend und gut ausbaubar?
- Ist der Standort Kammgarn für die PSHH geografisch besser geeignet als der aktuelle Standort im Ebnat?
- Wie verhält sich der jährliche Infrastrukturaufwand am neuen Standort verglichen mit dem Status Quo im Ebnat?
- Wie hoch sind die Initialkosten für die Unterbringung der PSHH in der Kammgarn?
- Sollen und / oder können die Initialkosten durch (Teil-) Abgabe eines kantonalen Objekts (Pflegezentrum, Zeughausareal, Klosterviertel) an die Stadt kompensiert werden?
- Findet neben der PSHH allenfalls auch das Amt für Denkmalpflege und Archäologie Platz in der Kammgarn?

Zur Beantwortung dieser Fragen wurden verschiedene Verhandlungen geführt und Grundlagen erarbeitet. Massgebend für die Herleitung der Informationen, welche auch dieser Vorlage zugrunde liegen, sind dabei folgende Dokumente:

- Nutzungsstudie «PSHH in zwei Etagen der Kammgarn West», LeuGoller Architekten vom 28. Mai 2018;
- Schnittstellenpapier «Grundausbau Kammgarn West», Knuchel Zeemann vom 18. Mai 2015;
- Kostenschätzung Innenausbau von zwei Etagen Kammgarn, Ixtegra 05.06.2018, revidiert am 19. Februar 2019;
- Offerten Stockwerkeigentum Kammgarn im Edelrohbau und Erwerb Areal Pflegezentrum, Schreiben der Stadt Schaffhausen vom 30. Oktober 2018;
- Landwertermittlung Areal Pflegezentrum GB Schaffhausen Nr. 3843 (Teilfläche), Amt für Grundstückschätzungen vom 31. August 2018.

3.1 Resultate der Prüfung

Die im Folgenden dargestellten Prüfungsergebnisse vom Sommer 2018 wurden im Rahmen der Erarbeitung dieser Vorlage noch weiter konkretisiert und verfeinert. Aus Gründen der Vollständigkeit werden sie an dieser Stelle auf dem damaligen Kenntnisstand aufgeführt.

Ist die verfügbare Fläche in der Kammgarn für die Bedürfnisse der PSHH ausreichend und gut ausbaubar?

Zwei Obergeschosse im Westflügel der Kammgarn verfügen zusammen über rund 3'200 m² Bruttogeschossfläche. Für die Realisierung einer neuen Vertikalverbindung und einer zentralen Erschliessung (Fluchtwege) sind davon rund 600 m² in Abzug zu bringen. Es verbleiben somit rund 2'600 m² Nettonutzflächen für die PSHH. Dies entspricht grundsätzlich der heutigen Situation im Ebnat respektive den für die PSHH vorgesehenen Flächen im Projekt «Bildungszentrum Geissberg».

Es liegt eine Nutzungsstudie von LeuGoller Architekten vor, welche aufzeigt, dass die vorhandenen Flächen von zwei Etagen für die Bedürfnisse der PSHH ausreichen und auch entsprechend ausgebaut werden können. Mit dem entsprechenden Ausbau können die Flächen nach den Bedürfnissen eines zeitgemässen Schulbetriebs gestaltet werden. Grundlage für die Nutzungsstudie waren die Rohbaupläne und das Schnittstellenpapier zur vorgesehenen Ertüchtigung der Gebäudehülle durch die Stadt als Eigentümerin von Knuchel Zemann, datiert vom 18. Mai 2015.

Ist der Standort Kammgarn für die PSHH geografisch besser geeignet als der aktuelle Standort im Ebnat?

Die geografische Attraktivität der Kammgarn ist gegeben. Dabei spielen die folgenden Faktoren eine grosse Rolle:

- Zentrale Lage in der Stadt;
- Gute Erreichbarkeit;
- Nähe zum Rhein;
- Synergien Bibliothek und Gastronomie.

Die PSHH erachtet den Standort Kammgarn als sehr attraktiv. Insbesondere die Nähe zu den Sportanlagen der Kantonsschule und zu anderen städtischen Schulen sowie die möglichen Synergien mit dem geplanten Umzug der Bibliothek Agnesenschütte sind gegenüber dem aktuellen Standort im Ebnat vorteilhaft. Wie auch im Projekt «Bildungszentrum Geissberg» können alle Einheiten der PSHH in einem Gebäude zusammengeführt werden. Auch der Standort Kammgarn hat Campuscharakter mit Aussenflächen und dem neugestalteten Kammgarnhof. Die neu konzipierte und modern ausgestattete Bibliothek wird über ruhige Arbeitsplätze verfügen, welche auch von den Studierenden der PSHH genutzt werden können. Die zentrale Lage in der Stadt Schaffhausen wäre zudem eine symbolische Stärkung der Lehrer- und Lehrerinnenbildung und würde zur Attraktivität der PSHH im Standortwettbewerb beitragen.

Wie verhält sich der jährliche Infrastrukturaufwand am neuen Standort verglichen mit dem Status Quo im Ebnat?

Die reinen infrastrukturellen Betriebskosten für die fertig ausgebauten Flächen («Mietnebenkosten» für Wärme, Elektrizität etc.) werden nach der vorgesehenen Ertüchtigung der Gebäudehülle der Kammgarn (Edelrohbau) in etwa derselben Grössenordnung wie heute im Ebnat respektive im sanierten Pflegezentrum liegen. Die Betriebskosten sind damit für die vergleichende Betrachtung der drei Standorte nicht massgeblich. Demgegenüber variieren die Aufwendungen für Verzinsung und Abschreibung der Initialkosten massgeblich (siehe nachstehend).

Wie hoch sind die Initialkosten für die Unterbringung der PHSH in der Kammgarn? (Erwerb der Flächen im Edelrohbau als Stockwerkeigentum oder in Miete sowie Ausbau der leeren Hallen für die Zwecke der PHSH)

Die Initialkosten setzen sich zusammen aus der Miete oder dem Kaufpreis für die beiden Geschosse der Kammgarn im Edelrohbau und dem Aufwand für den neuen Innenausbau für die PHSH. Ob die Fläche gekauft oder angemietet wird, spielt für eine kapitalisierte Betrachtungsweise keine Rolle. Für die Anmietung oder den Kauf der Fläche muss gemäss Angabe der Stadt Schaffhausen von Fr. 210.-- / m² p.a. oder einmalig rund 9.6 Mio. Franken ausgegangen werden. Dieser Preis beruht auf einer Marktwertermittlung des Amtes für Grundstückschätzungen des Kantons Schaffhausen vom 25. Mai 2018. An vergleichbar zentraler Lage sind nur wenige Flächen auf dem Markt, deren Preise zudem stark differieren. Es handelt sich dabei vor allem um Verkaufsflächen an Passantenlage (z.B. ehemaliger Coop City Vordergasse / Bachstrasse).

Auf der Basis der Nutzungsstudie LeuGoller und des Schnittstellenpapiers Knuchel Zemann hat die Firma Ixtegra eine grobe Kostenabschätzung für den nötigen Mieterausbau mit einer Genauigkeit von +/- 25 % vorgenommen. Über die Kubatur und die Flächen gerechnet wird von einem Aufwand von rund 8.0 Mio. Franken ausgegangen. Aufgrund des industriellen Charakters des Gebäudes und der hohen Räume ist eine Unterschreitung dieser Summe dabei eher unrealistisch.

Die Initialkosten für die Unterbringung der PHSH in den beiden Geschossen der Kammgarn betragen damit gesamthaft 17.6 Mio. Franken. Bei der Gegenüberstellung mit den ursprünglich veranschlagten Kosten im «Bildungszentrum Geissberg» sind die unterschiedlichen Nettoflächen zu berücksichtigen. Bei der Sanierung des ehemaligen Pflegezentrums würde die PHSH nur 50 % der ertüchtigten Flächen beanspruchen. Die restlichen 50 % stehen für zusätzliche Dienststellen (z.B. Erziehungsdepartement) zur Verfügung.

		Status Quo Ebnat	Bildungszentrum Geissberg	Kammgarn OG3 und 4
Nutzfläche (HNF+NNF)	m2	2'550	2'770 *1	2'610
Nettomiete	CHF	410'000	-	-
Kauf	CHF	-	-	9'600'000 *5
Substanzwert	CHF	-	3'600'000 *2	-
Investition	CHF	-	7'750'000 *3	8'000'000 *6
Kosten	CHF/a	410'000	567'000 *4	890'000 *4
	CHF/m2a	161	205	341

- *1 Teilfläche PSH am BZG (50% von total 5'500 m2)
- *2 50% möglicher Nettoerlös Areal
- *3 Teilaufwand PSH Sanierung (50% von CHF 15,5 Mio.)
- *4 Zins 2%, Amortisation über 25 Jahre
- *5 Kaufpreis Stockwerkeigentum im Edelrohbau
- *6 Aufwand Ausbau Kostenschätzung Ixtegra +/- 25%

Abbildung 4:

Gegenüberstellung der jährlichen Kosten. Es ist zu beachten, dass es sich um eine Bruttodarstellung handelt: Da sich das Objekt Pflegezentrum bereits im Eigentum des Kantons befindet, wurde hier für die beanspruchten Flächen ein Substanzwert eingesetzt.

Sollen und / oder können die Initialkosten durch (Teil-) Abgabe eines kantonalen Objekts (Pflegezentrum, Zeughausareal, Klosterviertel) an die Stadt kompensiert werden?

In der entsprechenden Vorlage müsste ein Kauf der Kammgarn-Flächen oder ein Abtausch gegen eines der aufgeführten Objekte gemäss dem Brutto-Prinzip dargestellt werden. Es ergibt sich somit keine eigentliche «Kompensation» respektive keine Einsparung, wenn anstelle eines Kaufes ein Tausch angestrebt wird.

Fazit: Das Objekt Pflegezentrum wird im Gegenzug zum Kauf der beiden Etagen im Westflügel der Kammgarn an die Stadt Schaffhausen verkauft. Durch dieses «Gegengeschäft» verringert sich in der Nettobetrachtung der Gesamtaufwand für den Kanton um den entsprechenden Erlös aus dem Landgeschäft.

Findet neben der PSH allenfalls auch das Amt für Denkmalpflege und Archäologie Platz in der Kammgarn?

Nein. Die PSH würde die Flächen der beiden verfügbaren Obergeschosse vollständig beanspruchen.

3.2 Folgen der Prüfung für die Revision der Vorlage

Auf der Basis der Prüfungsergebnisse beschloss die Regierung, den Kantonsratsfraktionen eine Gegenüberstellung der überarbeiteten Version des ursprünglichen Vorhabens «Bildungszentrum Geissberg» und der neuen Version «PHSH in die Kammgarn» zur Vernehmlassung vorzulegen.

Zwischen den Zeitpunkten des Vorliegens des Prüfungsberichts im Sommer 2018, der Vernehmlassung bei den Kantonsratsfraktionen und dem Verfassen der Vorlage erfuhren einzelne Positionen der Gegenüberstellung noch leichte Konkretisierungen. So wurde mit der Landwertermittlung Areal Pflegezentrum GB Schaffhausen Nr. 3843 (Teilfläche) durch das Amt für Grundstückschätzungen vom 31. August 2018 der Wert für das lastenfreie (rückgebaute) Areal auf netto 7.2 Mio. Franken festgelegt, der Aufwand für den Rückbau sämtlicher Gebäude und befestigten Flächen auf 2.0 Mio. Franken.

Letztendlich wurde der im Prüfungsbericht mit 10.0 Mio. Franken veranschlagte Kaufpreis für die Etagen 2 und 3 im Westflügel der Kammgarn von der Stadt Schaffhausen als Eigentümerin auf der Basis einer Schätzung des Amts für Grundstückschätzungen auf 9.6 Mio. Franken konkretisiert.

4. Vernehmlassung in den Kantonsratsfraktionen 2019

Die konkretisierten Erkenntnisse aus der Prüfung der Option Kammgarn wurden einer leicht optimierten Variante der ursprünglichen Vorlage Geissberg gegenübergestellt, den Kantonsratsfraktionen im November 2018 zur Vernehmlassung unterbreitet und mehrheitlich auch in den Fraktionssitzungen vorgestellt.

PHSH in der Kammgarn

PRO

- Zentrale Lage
- Belebung Altstadt
- Synergie Freihandbibliothek
- Synergie Museum
- Verpflegungsmöglichkeiten
- Sinnvolle Nutzung Flächen

KONTRA

- Flächen nur für PHSB
- Keine Lösung für ED
- Keine Expansion möglich
- Abschreibung Restwert PFZ
- Nachnutzung schwierig
- Kosten höher als heute (Ebnat)
- Parkplätze

Abbildung 6:

PRO und KONTRA zur Variante Kammgarn aus dem Vernehmlassungsdokument des Regierungsrats vom November 2018

Den Kantonsratsfraktionen wurde in Aussicht gestellt, dass die neue Vorlage auf der von der Mehrheit der Fraktionsmitglieder gewählten Variante basieren wird.

Pädagogische Hochschule PSHH

Gegenüberstellung Geissberg / Kammgarn: Rückmeldung der Fraktionen per 31.01.2019

Fraktion	Präsidium	Mitglieder	Vorstellung durch BD	Gewählte Variante		Status Quo	Enthaltung	Summe
				Kammgarn	Geissberg			
AL- Grüne	U. Capaul	6	ohne	6	0	-	0	6
FDP- CVP- JF	B. Hedinger	12	07.01.2019	1	11	-	0	12
GLP- EVP	R. Widmer	5	07.01.2019	5	0	-	0	5
SP- Juso	K. Zubler	14	14.01.2019	12	0	-	2	14
SVP- EDU	P. Scheck	23	ohne	5	0	13	0	18
Total		60		29	11	13	2	55

Abbildung 7:

Resultat der Vernehmlassung in den Kantonsratsfraktionen

Die Rückmeldung der Fraktionen per 31. Januar 2019 ergab ein Ergebnis von 29 : 11 zugunsten der Variante Kammgarn. 13 Votanten sprachen sich dabei für die Beibehaltung des Status Quo aus und zwei enthielten sich der Stimme.

Mit der Ausarbeitung dieses Berichts und Antrags des Regierungsrates des Kantons Schaffhausen an den Kantonsrat betreffend «Umzug der Pädagogischen Hochschule PSHH in den Westflügel der Kammgarn» entspricht die Regierung nun dem Wunsch der Mehrheit der Fraktionsmitglieder.

5. Kammgarn Westflügel, Erwerb und Ausbau von zwei Etagen

5.1 Der Kammgarn- Westflügel

Der Fabrikbau an der Baumgartenstrasse 23 im Stadtzentrum von Schaffhausen entstand zwischen 1911 und 1912 als südwestlicher Flügelbau der Kammgarn-Fabrik. Der Fabrikkomplex war wesentlicher Teil des Industrieareals zwischen Rhein und Kloster Allerheiligen. Das Areal entstand ab der Mitte des 19. Jahrhunderts auf dem ehemaligen Klostergebiet, das Pfarrhaus-Schöpfe, Stallungen sowie grosszügige Klostergärten umfasste. Der Fabrikbau an der Baumgartenstrasse 23 entstand anstelle eines Fabrikvorgängerbaus, der aus der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts stammte. An gleicher Stelle, direkt angrenzend an den bestehenden Flügelbau Baumgartenstrasse 19, wurde der fünfgeschossige Fabrikbau errichtet. Entsprechend seiner Funktion als Spinnereibau charakterisieren grosse Fensterflächen den Eisenbeton-Skelettbau. Im Innern dominieren vier grosse Hallengeschosse, die durch ein Treppenhaus im Nordosten sowie ein weiteres im Süden mit Toilettentrakt erschlossen wurden.

Bis 1979 behielt das Gebäude seine Funktion bei. Mit dem Auszug der Kammgarnfabrik erwarb die Stadt Schaffhausen den Gebäudekomplex und richtete im Westflügel an der Baumgartenstrasse 23 die «Hallen für Neue Kunst» ein, die das Gebäude bis 2014 prägten. Durch die behutsame Umnut-

zung des Fabrikflügels ab 1984 als «Hallen für Neue Kunst», deren Ausstellungskonzept zur bestehenden offenen Hallenkonstruktion des Industriebaus hervorragend passte, wurde das Gebäude bis heute kaum verändert. Es hat sich mit einem hohen Anteil an bauzeitlicher Substanz und in seiner originalen Struktur hervorragend erhalten. Damit gehört der Bau zu den am besten erhaltenen Industriebauten des frühen 20. Jahrhunderts in Schaffhausen.



Abbildung 8:
Innenansicht 3. Obergeschoss Kammgarn Westflügel (Quelle: Baugeschichtliches Detailinventar Vestigia)

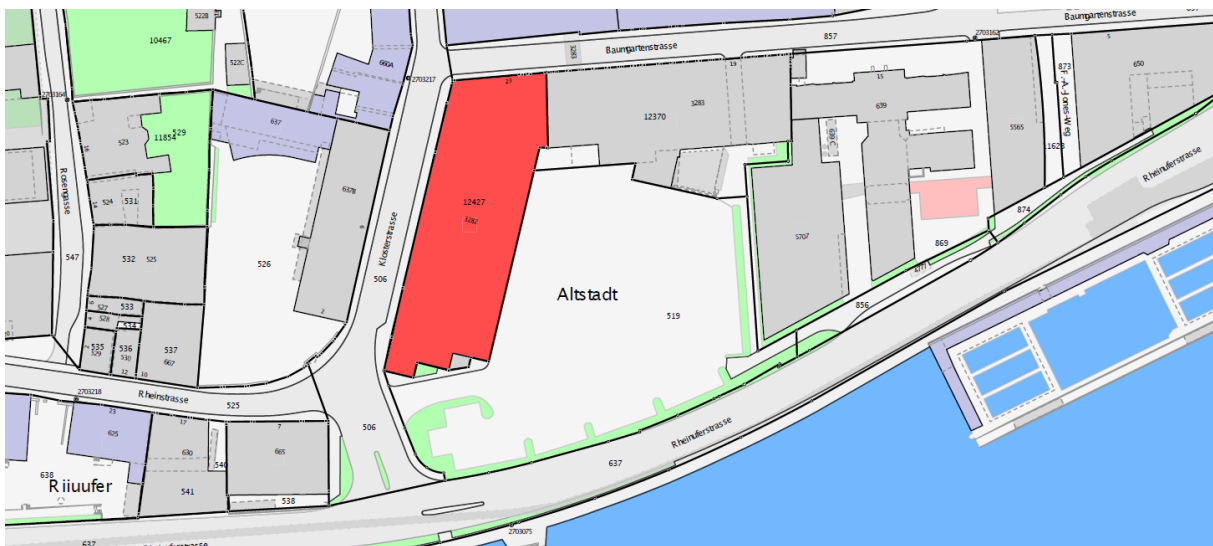


Abbildung 9:
Situationsplan Kammgarn Westflügel (Quelle: Baugeschichtliches Detailinventar Vestigia)

5.2 Entwicklung des Kammgarnareals durch die Stadt Schaffhausen

Die Stadt Schaffhausen beabsichtigt auf der Basis einer separaten, städtischen Vorlage zum entsprechenden Rahmenkredit das Kammgarnareal zu entwickeln und dabei den Westflügel im Grundausbau zu ertüchtigen. Diese Ertüchtigung umfasst den Rückbau von störenden Einbauten, den Ersatz des ölgetränkten Holzzementbelags auf den Böden, den Einbau einer neuen Vertikalverbindung mit Lift und Treppenhaus, die Erneuerung der haustechnischen Grundinstallation sowie neue

Fenster im EG und im 4.OG. Weiter wird eine Tiefgarage mit ca. 100 Plätzen erstellt, der Kammgarnhof neugestaltet und mit einem zusätzlichen Durchgang besser für die Öffentlichkeit erschlossen. Für den Kanton als Käufer der Etagen 2 und 3 bedeutet dies, dass er die leeren Räumlichkeiten im «Edelrohbau» erwirbt, also eine energetisch ertüchtigte Gebäudehülle mit vertikalen Hauptschliessungen, rohen Böden, Decken und Wänden. Der Innenausbau für die PHSH mit den benötigten technischen Ausstattungen ist in der Folge Sache des Kantons.



Abbildung 10:
Kammgarn Westflügel, Ecke Klosterstrasse- Rheinstrasse (Quelle: Baugeschichtliches Detailinventar Vestigia)



Abbildung 11:
Kammgarn Westflügel Ecke Baumgarten- Klosterstrasse (Quelle: Baugeschichtliches Detailinventar Vestigia)

5.3 Erwerb der Etagen 2 und 3 im Stockwerkeigentum durch den Kanton Schaffhausen

Die Schätzung des Amtes für Grundstückschätzungen für die beiden Etagen im sanierten Grundausbau lautet auf 9.6 Mio. Franken. Der Kanton erwirbt die beiden Etagen von der Stadt zu diesem Preis im Stockwerkeigentum.

Im Gegenzug zu diesem Kauf durch den Kanton übernimmt die Stadt im Sinne eines Abtauschs das lastenfreie Areal des ehemaligen Pflegezentrums auf dem Geissberg zum Marktwert von 9.19 Mio. Franken gemäss Schätzung des Amtes für Grundstückschätzungen vom 31. August 2018. Der Verkauf der beiden Etagen durch die Stadt ist auch Bestandteil der separaten städtischen Vorlage zum Rahmenkredit für die Entwicklung der Kammgarn, während für den Erwerb der Geissberg-Parzelle auf städtischer Seite keine Volksabstimmung notwendig ist.

Zu den jeweiligen detaillierteren Veräusserungskonditionen für die beiden Etagen der Kammgarn und das rückgebaute Areal Pflegezentrum wurde am 6. August 2019 zwischen der Stadt und dem Kanton ein entsprechender Letter of Intent (LOI) abgeschlossen, in welchem unter anderem festgehalten ist, dass der Kanton die Flächen explizit für den Betrieb der PHSH oder einer allfälligen Nachfolgeorganisation erwirbt. Sollte die Akkreditierung der PHSH im Rahmen der neuen Hochschulgesetzgebung nicht zustande kommen, wird die Stadt die beiden Geschosse wieder zurückkaufen. Die genauen Modalitäten werden im späteren Kaufvertrag definiert.

5.4 Ausbau der Etagen 2 und 3 für die PHSH

Auf der Basis des Raumprogramms vom Sommer 2014, welches sich an den am aktuellen Standort Ebnat verfügbaren Flächen orientierte, wurde im Rahmen des Prüfauftrages eine Machbarkeitsstudie über die beiden Etagen im Westflügel der Kammgarn erstellt. Dabei hat es sich gezeigt, dass die rund 2'610 m² vorhandenen Hauptnutzflächen (Nettonutzflächen abzüglich Verkehrsflächen) für die Bedürfnisse der Pädagogischen Hochschule ausreichen. Am Standort Ebnat belegt die PHSH heute 2'550 m², im Bildungszentrum Geissberg wären ihr rund 2'590 m² zur Verfügung gestellt worden.



Abbildung 12:
Kammgarn Westflügel Etage 3 (Machbarkeitsstudie LeuGoller Ausbau für die PHS)

Die Machbarkeitsstudie entspricht zwar in der Detaillierung noch nicht einem Vorprojekt, sie teilt aber den einzelnen Raumgruppen für Werk- und Schulungsräume, Arbeitsplätze, Didaktisches Zentrum, Medien- und Begegnungsräumen sinnvolle Zonen zu und stellt mit vertretbarem Aufwand eine gute Basis für die Prüfung der grundsätzlichen Eignung und die Ermittlung des mutmasslichen Aufwandes für den finalen Ausbau der Flächen im Edelrohbau dar. Die beiden Etagen verfügen über eine Geschosshöhe von ca. 4.50 m. Mit diesen Geschosshöhen und entsprechender Beleuchtung der zentralen Erschliessungszonen ist eine optimale Nutzung der mit 24 m doch beachtlichen Raumtiefe möglich.

Anlässlich der ersten Eignungsprüfung wurde eine grobe Abschätzung der Ausbaurkosten über Kubaturen und Flächen mit einer Genauigkeit von +/- 25 % vorgenommen.

Abschätzung über Kubatur

$$2 \times 7'200 \text{ m}^3 = 14'400 \text{ m}^3$$

$$14'400 \text{ m}^3 \times \text{Fr. } 580.-- = \text{Fr. } 8'352'000.--$$

Abschätzung über Flächen

$$2 \times 1'615 \text{ m}^2 = 3'230 \text{ m}^2$$

$$3'230 \text{ m}^2 \times \text{Fr. } 2'400.-- = \text{Fr. } 7'752'000.--$$

Die gewählten Ansätze orientieren sich einerseits an den hohen Geschossen, andererseits an den erhöhten Anforderungen an den Schallschutz. In den zukünftigen Räumen der PSHH wird Werk- und Musikunterricht angrenzend an klassische Studierräume erteilt.

Auf der Basis der Machbarkeitsstudie wurde der Ausbauaufwand in der Folge auch über die einzelnen Bauteile mit einer grösseren Genauigkeit von +/- 15 % ermittelt.



Abbildung 13:

Skizze PSHH im Westflügel der Kammgarn (Quelle: städtische Vorlage zur Entwicklung des Kammgarnareals)

Schätzung der Baukosten (15%)

Zusammenstellung nach Gruppen inkl. MWST

BKP	Bezeichnung	KV-Orig.	Total 3-stellig	Total 1,2-stellig	%/H
1	Vorbereitungsarbeiten			125'000	100.0
13	Gemeinsame Baustelleneinrichtung			125'000	100.0
2	Gebäude			7'230'000	100.0
21	Rohbau 1			445'000	6.2
22	Rohbau 2			325'000	4.5
23	Elektroanlagen			540'000	7.5
24	Heizungs-, Lüftungs-, Klima- und Kälteanlagen			680'000	9.4
25	Sanitäranlagen			270'000	3.7
26	Transportanlagen			60'000	0.8
27	Ausbau 1			1'950'000	27.0
28	Ausbau 2			1'380'000	19.1
29	Honorare			1'580'000	21.9
3	Betriebseinrichtungen			300'000	100.0
31	Rohbau 1			200'000	66.7
32	Rohbau 2			100'000	33.3
5	Baunebenkosten und Uebergangskonten			258'000	100.0
51	Bewilligungen, Gebühren			65'000	25.2
52	Muster, Modelle, Vervielfältigungen, Dokumentation			80'000	31.0
53	Versicherungen			28'000	10.9
56	Uebrige Baunebenkosten			85'000	32.9
	Total Fr.			7'913'000	100.0

Mit dieser Methode konnte der Gesamtaufwand von 8.0 Mio. Franken inkl. MwSt. unter Berücksichtigung einer kleinen Rundungsreserve bestätigt werden.

Insgesamt fällt damit ein einmaliger Aufwand von 17.6 Mio. Franken an. Diese Ausgabe untersteht dem obligatorischen Referendum (Art. 32 lit. e der Kantonsverfassung [KV] vom 17. Juni 2002; SHR 101.000). Nach der Bauvollendung werden gemäss § 11 lit. a der Finanzhaushaltsverordnung (FHV) vom 12. Dezember 2017 (SHR 611.103) während 25 Jahren jährliche Abschreibungen von ca. 0.7 Mio. Franken anfallen. Ein allfälliger Anteil an Mobilien wäre über fünf Jahre abzuschreiben. Im Vergleich zu heute, wo die Erfolgsrechnung durch die Mietkosten für das Gebäude im Ebnat eine jährliche Belastung von 0.4 Mio. Franken erfährt, wird die Erfolgsrechnung bei der Umsetzung der PHS in der Kammgarn somit während 25 Jahren um 0.3 Mio. Franken mehr belastet werden.

6. Abtretung des Areals Pflegezentrum an die Stadt Schaffhausen (Finanzielles)

Nach der Ankündigung der Einstellung des Spitalbetriebs und im Vorfeld der zurückgewiesenen Vorlage zum «Bildungszentrum Geissberg» hat das Baudepartement umfangreiche Abklärungen zu

einer möglichen und nachhaltigen Nachnutzung der Anlage des ehemaligen Pflegezentrums getroffen. Die in der Vorlage vorgeschlagene Mischnutzung als Schul- und Bürogebäude für die Pädagogische Abteilung und das Erziehungsdepartement war dabei mit Abstand die beste, wenn nicht gar die einzige realistische Option.

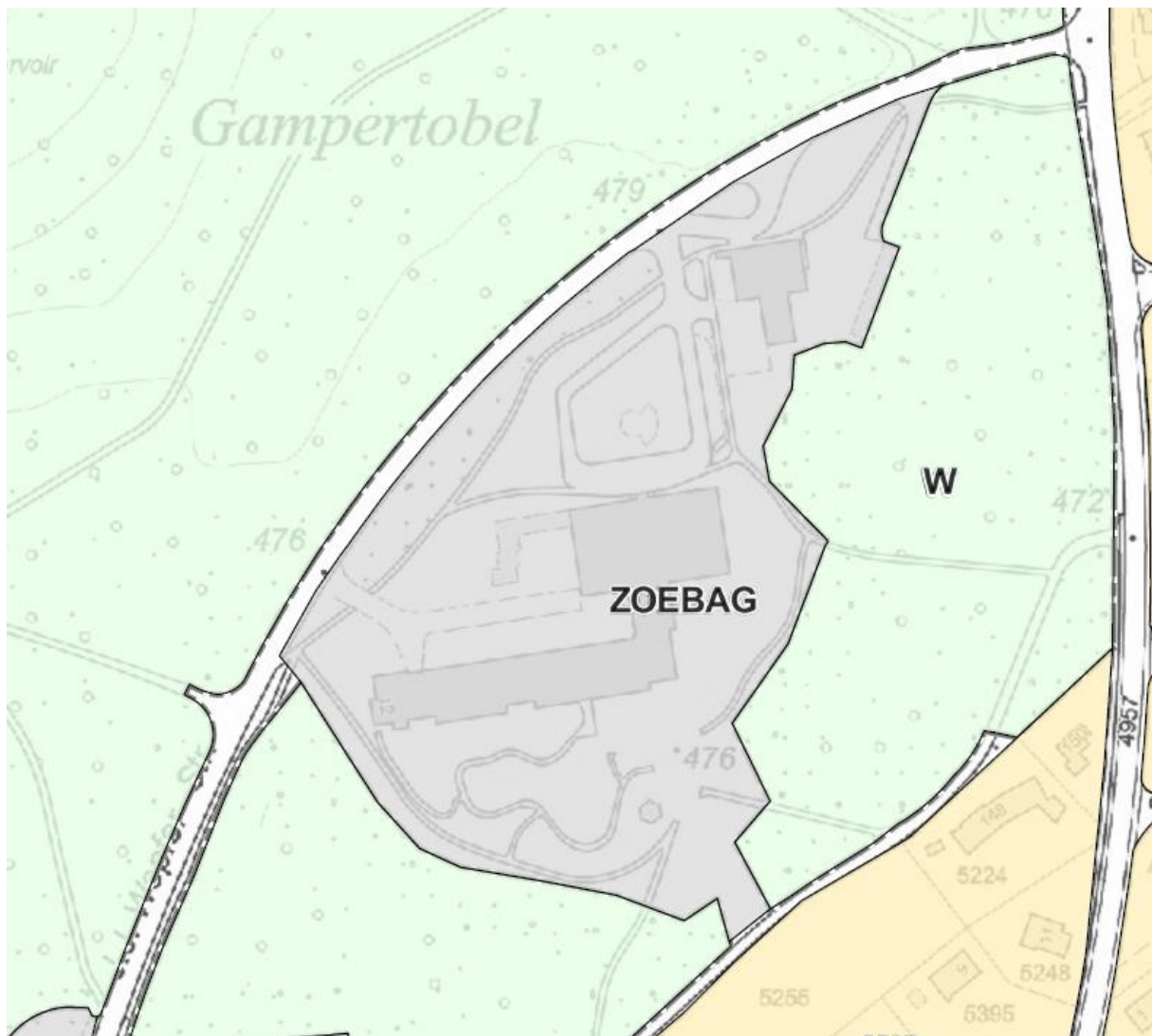


Abbildung 14:

Die 27'266 m² grosse ZöBAG- Teilparzelle des ehemaligen Pflegezentrums (grau) an der J.J. Wepfer- Strasse

Die in die Jahre gekommenen Gebäude könnten zwar mit einem Aufwand von rund 15 Mio. Franken für eine Nutzung, welche ohne grösseren Eingriff in die vorhandene Tragstruktur (Rohbau) auskommt, ertüchtigt werden. Eine Umnutzung für Wohnzwecke würde aber mit einer Eingriffstiefe und in der Folge mit dem entsprechenden Aufwand einhergehen, welcher gegenüber demjenigen eines Neubaus nicht mehr zu rechtfertigen wäre. Zudem erlaubt die aktuelle Zonenzugehörigkeit keine Wohnnutzung.

Das Areal Pflegezentrum besteht aus einem 27'266 m² grossen ZöBAG-Teil (Zone für öffentliche Bauten und Anlagen) der kantonseigenen Gesamtparzelle GB Schaffhausen Nr. 3843. Diese Gesamtparzelle befindet sich im Verwaltungsvermögen und umfasst eine Fläche von total gegen

966'000 m², welche sich in die Zonen «Wald» und «ZöBAG» gliedert. Ebenfalls auf dieser Parzelle befindet sich südwestlich des ehemaligen Pflegezentrums die Baurechtsfläche der Spitäler Schaffhausen.

In den Verhandlungen mit der Stadt Schaffhausen über die Nutzung der beiden Etagen im Westflügel der Kammgarn wurden die Optionen zu einem Abtausch untersucht. Für den Kanton stand dabei das Areal Pflegezentrum im Vordergrund. Dies, weil die hauptsächliche Intention für die ursprüngliche Vorlage «Bildungszentrum Geissberg» nicht primär auf den Umzug der PSH, sondern vielmehr auf eine nachhaltige Verwertung dieses Areals abzielte, und sich zu diesem zurückgewiesenen Ansinnen keine valable Alternative anbietet.

Für das Areal Pflegezentrum wurde durch das Amt für Grundstückschätzungen im August 2018 eine Landwertermittlung durchgeführt. Auf der Basis eines hypothetischen zonenkonformen Projekts (Mischnutzung Alterswohnen / Altersheim mit Restaurant) ergab sich dabei für die lastenfreie (rückgebaute) Fläche ein Marktwert von brutto 9'190'000 Franken. Der Rückbau sämtlicher Hochbauten und befestigten Flächen mit Rekultivierung der Waldlichtung wurde gleichzeitig auf 2'010'000 Franken geschätzt. Der Netto-Marktwert des lastenfreien Objekts beträgt damit 7'180'000 Franken.

Bei Annahme dieser Vorlage wird die ZöBAG-Teilfläche abparzelliert und das Grundstück Geissberg vom Verwaltungsvermögen ins Finanzvermögen übertragen. Zuständig hierfür ist der Regierungsrat (vgl. Art. 40 lit. a und b des Finanzhaushaltsgesetzes [FHG] vom 20. Februar 2017; SHR 611.100). Hernach erfolgt eine Aufwertung des Grundstückes auf 7.2 Mio. Franken entsprechend der Schätzung des Amtes für Grundstückschätzung. Die Rückbaukosten von 2 Mio. Franken sind nicht als Ausgabe, sondern als Anlage zu betrachten (aktivierbare Investition im Finanzvermögen), weil das Grundstück im vorliegenden Fall eine entsprechende Wertsteigerung um 2 Mio. Franken erfährt. Entsprechend ist das Grundstück nach dem Rückbau auf 9.2 Mio. Franken aufzuwerten. Für den Rückbau ist deshalb keine Genehmigung durch den Kantonsrat erforderlich.

Die Veräusserung des Areals Pflegezentrum an die Stadt Schaffhausen ist integraler Bestandteil der Vorlage, der Kauf des Areals durch die Stadt Schaffhausen bedeutet im Sinne eines Abtauschs das Gegengeschäft zum Erwerb der beiden Etagen im Kammgarn-Westflügel durch den Kanton.

Hinsichtlich einer zu einem späteren Zeitpunkt möglichen Umzonung wird der Kaufvertrag mit der Stadt Schaffhausen eine Klausel zur Partizipation des Kantons am dannzumaligen Aufwertungsgewinn beinhalten.

Zu den jeweiligen detaillierteren Veräusserungskonditionen für die beiden Etagen der Kammgarn und das rückgebaute Areal Pflegezentrum wurde am 6. August 2019 zwischen der Stadt und dem Kanton Schaffhausen ein entsprechender Letter of Intent (LOI) abgeschlossen.

7. Termine

Der mögliche Bezugstermin für die Pädagogische Hochschule im Westflügel der Kammgarn hängt stark vom Terminprogramm der Stadt für die Ertüchtigung des Grundausbau und die Akkreditierung der PHSH im Rahmen der neuen Hochschulgesetzgebung ab. Es kann aber davon ausgegangen werden, dass nach einer erfolgreich verlaufenen Volksabstimmung rund 24 Monate für die Planung und das Bewilligungsverfahren sowie weitere 24 Monate für die Ausführung des Grundausbau und Innenausbau benötigt werden. Mit der Inbetriebnahme und Übergabe an die Nutzerin ist daher frühestens im Sommer 2024 zu rechnen.

Ein massgeblicher Teil des ehemaligen Pflegezentrums wird aktuell und bis Mitte 2020 durch die Stiftung Schönhalde als Ausweichstandort während der Sanierung ihrer eigenen Gebäude in Neuhausen am Rheinfall genutzt. Im Anschluss ist während weiteren rund zwei Jahren eine analoge Nutzung durch die Gemeinden Neunkirch und Hallau vorgesehen. Es ist denkbar, dass sich diesen Beispielen noch weitere Organisationen oder Gemeinden anschliessen.

Der vorgesehene definitive Rückbau der Hochbauten soll daher erst zu einem Zeitpunkt erfolgen, an welchem die «Ohnehin-» Betriebskosten nicht mehr über solche Restnutzungen gedeckt werden können. Aufgrund des Zustandes einzelner Bauteile ist aber ein Betrieb ohne massgebliche Erneuerungen der Gebäude über das Jahr 2030 hinaus unrealistisch.

Die aktuell laufenden Mietverträge der PHSH für die Objekte Ebnatstrasse 80 und Amsler- Lafonstrasse 1 in der Stadt Schaffhausen, vom 1. Januar 2015 laufen per 1. Januar 2020 unbefristet weiter und können jeweils mit einer Frist von 24 Monaten gekündigt werden.

*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 und das Postulat 2017/7 von René Schmidt betreffend «Optimaler Standort für die Pädagogische Hochschule in der Kammgarn» vom 21. August 2017 als erledigt abzuschreiben.

Schaffhausen, 6. August 2019

Im Namen des Regierungsrates

Der Präsident:

Ernst Landolt

Der Staatsschreiber

Dr. Stefan Bilger

Anhänge:

- Anhang I: Kreditbeschluss betreffend Erwerb der Etagen 2 und 3 im Westflügel der städtischen Liegenschaft Kammgarn und deren Ausbau für die Zwecke der Pädagogischen Hochschule.
- Anhang II: Beschluss betreffend Abtretung des ehemaligen Pflegezentrums auf dem Geissberg an die Stadt Schaffhausen.
- Beilage: Letter of Intent (LOI) betreffend die kantonale Vorlage zum Umzug der PHS in den Westflügel der Kammgarn bzw. die städtische Vorlage zum Rahmenkredit für das Kammgarnareal

Kreditbeschluss

betreffend Erwerb der Etagen 2 und 3 im Westflügel der städtischen Liegenschaft Kammgarn und deren Ausbau für die Zwecke der Pädagogischen Hochschule

vom ...

Der Kantonsrat Schaffhausen

beschliesst:

1.

¹ Für den Erwerb von zwei Etagen im Westflügel des städtischen Objekts Kammgarn (Stockwerkeigentum) und für deren Ausbau zum Zweck der Nutzung durch die Pädagogische Hochschule wird ein Objektkredit in der Höhe von 17'600'000 Franken inkl. MwSt. zulasten der Investitionsrechnung bewilligt. Diese Bewilligung erfolgt unter dem Vorbehalt, dass die städtische Vorlage zum Rahmenkredit für die Entwicklung der Kammgarn in der Volksabstimmung angenommen wird und die Stadt Schaffhausen das Areal des ehemaligen Pflegezentrums auf dem Geissberg gemäss Anhang II erwirbt.

² Der Kredit basiert auf der Kostenbasis vom 1. Januar 2019. 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 Abtretung des ehemaligen Pflegezentrums auf dem Geissberg an die Stadt Schaffhausen

vom ...

Der Kantonsrat Schaffhausen

beschliesst:

1.

Die nachgelagerte Veräusserung des lastenfreien Grundstücks an die Stadt Schaffhausen (Einnahme 9'190'000 Franken) wird genehmigt. Die Genehmigung erfolgt unter dem Vorbehalt, dass der Kanton Schaffhausen die Etagen 2 und 3 im Westflügel der städtischen Liegenschaft Kammgarn gemäss Anhang I erwirbt.

2.

Das Baudepartement wird ermächtigt, alle zum Vollzug der Veräusserung der Teilfläche von GB Schaffhausen Nr. 3843 erforderlichen Handlungen vorzunehmen und den Kaufvertrag im Namen des Kantons Schaffhausen rechtsgültig zu unterzeichnen.

Schaffhausen, ...

Im Namen des Kantonsrates

Der Präsident:

Die Sekretärin:

Letter of Intent

Zwischen

dem
Kanton Schaffhausen
vertreten durch den Regierungsrat
Regierungsgebäude
8200 Schaffhausen

In der Folge Kanton genannt

und

der
Stadt Schaffhausen
vertreten durch den Stadtrat
Stadthaus
8200 Schaffhausen

In der Folge Stadt genannt

betreffend die kantonale Vorlage zum Umzug der PHSH in den Westflügel der Kammgarn
bzw. die städtische Vorlage zum Rahmenkredit für das Kammgarnareal

Ausgangslage / Grundsätzliches:

Die kantonale Vorlage betreffend "Umzug der Pädagogischen Hochschule PHSH in den Westflügel der Kammgarn" enthält einen Kreditbeschluss zum Kauf der Etagen 2 und 3 des Kammgarn- Westflügels im Stockwerkeigentum von der Stadt Schaffhausen und zum Ausbau dieser Flächen für die Zwecke der PHSH, sowie den Kredit für den Rückbau des Pflegezentrums und die Kompetenzübertragung an den Regierungsrat zur Veräusserung des Areals des ehemaligen kantonalen Pflegezentrums (Teilparzelle von GB Nr. 3843 Schaffhausen, Verwaltungsvermögen, vor dem Verkauf ins kantonale Finanzvermögen zu übertragen) auf dem Geissberg an die Stadt Schaffhausen.

Die Veräusserung des Areals Pflegezentrum an die Stadt Schaffhausen ist integraler Bestandteil der Vorlage. Zudem ist der Kauf durch die Stadt Schaffhausen im Sinne eines Abtauschs das Gegengeschäft zum Erwerb der beiden Etagen im Kammgarn Westflügel durch den Kanton.

Die Stadt Schaffhausen beabsichtigt auf der Basis einer separaten, städtischen Vorlage zum entsprechenden Rahmenkredit das Kammgarnareal zu entwickeln und dabei den Westflügel im Grundausbau (sog. «Edelrohbau») gemäss Baubeschrieb sowie Schnittstellenpapier des



städtischen Hochbauamtes zu ertüchtigen. Die städtische Vorlage zur Entwicklung des Kammgarnareals enthält neben dem Investitionskredit auch die Kompetenzübertragung an den Stadtrat zur Veräusserung des 2. und 3. Obergeschosses im Westflügel an den Kanton bzw. die PHSH. Weiter wird eine Tiefgarage mit ca. 100 Plätzen erstellt, der Kammgarnhof neugestaltet und mit einem zusätzlichen Durchgang besser für die Öffentlichkeit erschlossen. Die Gebäude des Kammgarn Westflügels sollen an den Wärmeverbund Herrenacker angeschlossen werden. Dabei werden die benötigten Räume dem Wärmeverbund seitens der Stockwerkeigentümer vermietet, die Erstellung und der Betrieb der Übergabestation ist Sache des Wärmeverbundes.

Für den Kauf des Areals Pflegezentrum reserviert der Stadtrat die Kaufsumme im städtischen Rahmenkredit für Land- und Liegenschaftenkäufe, um den Kauf verzögerungsfrei in eigener Kompetenz durchführen zu können.

Im Einzelnen beabsichtigen die Parteien auf Grundlage der bisher zwischen Ihnen geführten Gespräche Folgendes:

A. Kauf 2. und 3. Obergeschoss im Kammgarn Westflügel durch den Kanton

1. Kaufpreis und Modalitäten

- 1.1 Die Kanton erwirbt das 2. und 3. Obergeschoss im Objekt Kammgarn Westflügel im Stockwerkeigentum zum Kaufpreis von 9.6 Mio. Franken gemäss Schätzung des Amtes für Grundstückschätzungen vom 25. Mai 2018.
- 1.2 Der Kanton übernimmt das Kaufobjekt im Edelrohbau mit Vertikalverbindungen und Sanitäranlagen gemäss heutigem Planungsstand. Leitungen werden bis und mit Stockwerk verlegt, der komplette Innenausbau für die PHSH mit den benötigten technischen Ausstattungen ist Sache des Kantons.

2. Pflichten

- 2.1 Der Kanton verpflichtet sich, im Kaufobjekt den Betrieb der PHSH oder allfälliger Nachfolge-Organisationen aufzunehmen.
- 2.2 Weitere bzw. konkretere Ausbau- und Nutzungsverpflichtungen werden im Rahmen des Kaufvertrages definiert.

3. Vorkaufs- und Rückkaufsrecht

- 3.1 Der Stadt wird ein Rückkaufsrecht wie folgt eingeräumt:
Mit dem Rückkaufsrecht kann die Stadt die Rückübertragung in ihr Eigentum fordern, sofern der Kanton seine Verpflichtungen gemäss Ziff. 2 nicht, nicht richtig oder nicht mehr erfüllt.

Das Rückkaufsrecht besteht zum Preise des durch das AGS ermittelten Wertes zum Zeitpunkt der Ausübung des Rechtes.

- 3.2 Der Stadt wird ein limitiertes Vorkaufsrecht gemäss Wertermittlung durch das AGS wie folgt eingeräumt:



Mit dem Vorkaufsrecht kann die Stadt die Übertragung des vom Vorkaufsfall betroffenen Vertragsobjektes in ihr Eigentum verlangen, wenn es an einen Dritten verkauft werden soll. Eine Veräusserung des Objektes an die PHSH in der Form einer selbständigen, öffentlich-rechtlichen Anstalt, eine Nachfolge-Organisation der PHSH bzw. eine vom Kanton mehrheitlich beherrschte Organisation mit schulischem Zweck löst keinen Vorkaufsfall aus.

Das Vorkaufsrecht fällt dahin, wenn es bei einer Handänderung nicht geltend gemacht wurde; es ist auf den ersten Vorkaufsfall beschränkt.

- 3.3 Sowohl Vorkaufs- als auch Rückkaufsrecht sind nicht übertragbar und gelten für die Dauer von 25 Jahren, gerechnet ab Vormerkung im Grundbuch (Eigentumsübertrag).

Die Stadt beabsichtigt einen Rückkauf der beiden Geschosse, wenn der Betrieb der PHSH unabhängig von Gründen nicht mehr stattfinden kann.

4. Terminliches

- 4.1 Die vertragsgemässe Begründung und Erstellung bzw. Fertigstellung der Vertragsobjekte durch die Stadt soll innerhalb von 48 Monaten nach erfolgreicher Volksabstimmung auf beiden Ebenen erfolgen (vorbehältlich Unvorhersehbarem wie Einsprachen). Das genaue Datum wird dem Kanton mindestens 6 Monate im Voraus mitgeteilt.
- 4.2 Der Kaufvertrag wird innerhalb von 90 Tagen nach erfolgreicher Volksabstimmung auf beiden Ebenen durch die Parteien unterzeichnet. Die Anmeldung des Kaufvertrages (= Eigentumsübertragung) hat innert 30 Tagen nach vertragsgemässer Fertigstellung (gebrauchstauglich) der Vertragsobjekte zu erfolgen.
- 4.3 Der Besitzesantritt durch den Kanton mit Nutzen und Gefahr findet mit der Eigentumsübertragung statt.

B. Kauf des Areals Pflegezentrum durch die Stadt

5. Kaufpreis und Modalitäten

- 5.1 Die Stadt erwirbt im Sinne eines Abtausches das lastenfreie Areal des ehemaligen Pflegezentrums auf dem Geissberg zum Marktwert von brutto 9.19 Mio. Franken gemäss Schätzung des Amtes für Grundstückschätzungen vom 31. August 2018.
- 5.2 Das Areal Pflegezentrum besteht aus einem 27'266 m² grossen ZöBAG-Teil (Zone für öffentliche Bauten und Anlagen) der kantonseigenen Gesamtparzelle GB Schaffhausen Nr. 3843. Diese Gesamtparzelle befindet sich aktuell im Verwaltungsvermögen und umfasst eine Fläche von total gegen 966'000 m², welche sich in die Zonen «Wald» und «ZöBAG» gliedert.
- 5.3 Nördlich an den ZöBAG-Teil grenzt die JJ. Wepferstrasse. Obwohl sie den Charakter einer Gemeindestrasse aufweist, ist sie aktuell Bestandteil der kantonseigenen



Gesamtparzelle GB Schaffhausen Nr. 3843. Im Zuge der Handänderung ist vorgesehen, nach erfolgter Sanierung durch den Kanton die JJ. Wepferstrasse kostenlos an die Stadt abzutreten.

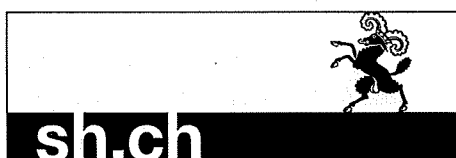
- 5.4 Die ZöBAG-Teilfläche wird vorgängig der Handänderung abparzelliert und ins kantonale Finanzvermögen übertragen. Zudem erfolgt ein vollständiger Rückbau der Gebäude und Anlagen sowie eine Auffüllung und Begrünung des Areals durch den Kanton auf seine Kosten. Der Rückbau der Gebäude und Anlagen soll erst zu einem Zeitpunkt erfolgen, an welchem die Ohnehin-Betriebskosten nicht mehr über die laufenden Restnutzungen gedeckt werden können. Aufgrund des Zustandes einzelner Bauteile ist ein Betrieb ohne massgebliche Erneuerungen der Gebäude über das Jahr 2030 hinaus unrealistisch. Der Rückbau hat bis spätestens 31. Dezember 2029 zu erfolgen.
- 5.5 Hinsichtlich einer zu einem späteren Zeitpunkt möglichen Umzonung partizipiert der Kanton mit einer Quote von 20% (analog dem kantonalen Mehrwertausgleichsgesetz) am dannzumaligen Mehrwert. Für die Ermittlung des Mehrwerts ist eine dannzumalige Schätzung des Amtes für Grundstückschätzungen massgeblich. Die Schätzung hat auf der Berechnungsgrundlage sowie den Annahmen der Schätzung vom 31. August 2018 (Herleitung der Zonierung) zu basieren. Die Partizipation ist auf 15 Jahre ab Eigentumsübertrag befristet.

6. Terminliches

- 6.1 Der Kaufvertrag wird innerhalb von 90 Tagen nach erfolgreicher Volksabstimmung auf beiden Ebenen durch die Parteien unterzeichnet. Die Anmeldung des Kaufvertrages (= Eigentumsübertragung) erfolgt nach dem Rückbau gemäss Ziff. 5.4, frühestens am 1.1.2025, spätestens jedoch bis 31.12.2029.
- 6.2 Der Besitzeserwerb durch die Stadt mit Nutzen und Gefahr findet mit der Eigentumsübertragung statt.

C. Generelles

7. Die beiden Handänderungsgeschäfte sind an die Zustimmung der entsprechenden Gremien sowohl zur städtischen als auch zur kantonalen Vorlage, sowie zusätzlich zur kantonalen Vorlage zum Erlass eines Hochschulgesetzes und an die Akkreditierung der PSHH gebunden und stehen unter deren Vorbehalt.
8. Beide Parteien erarbeiten die entsprechenden Vorlagen mit dem Ziel, die Vorlagen im Sommer 2019 dem Parlament zu unterbreiten und einer entsprechenden Kommission zuweisen zu lassen.
9. Die Parteien verpflichten sich auf Grundlage dieses Letter of Intent ihre Zusammenarbeit nach besten Kräften, im gegenseitigen Interesse und nach besten Wissen und Gewissen mit dem Ziel des Verkaufs der genannten Stockwerke und dem Erwerb des Areals Pflegezentrum fortzusetzen.



Schaffhausen, 7. August 2019

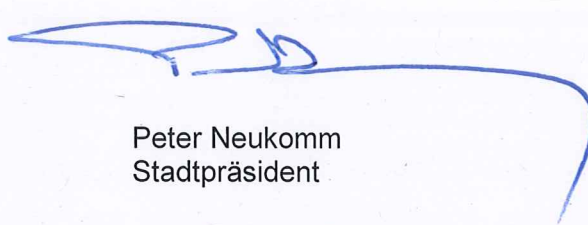
Kanton Schaffhausen


Ernst Landolt
Regierungspräsident


Stefan Bilger
Staatsschreiber

Schaffhausen, 31. Juli 2019

Stadt Schaffhausen


Peter Neukomm
Stadtpräsident


Stephanie Keller
Stadtschreiberin i.V.