

# **Bericht und Antrag der Spezialkommission 2019/09 betreffend Umzug der Pädagogischen Hochschule in den Westflügel der Kammgarn**

20-12

vom 6. Dezember 2019

---

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Die Spezialkommission 2019/09 hat die Vorlage des Regierungsrates vom 6. August 2019 (ADS 19-68) betreffend «Umzug der Pädagogischen Hochschule PHSH in den Westflügel der Kammgarn» am 6. Dezember an einer Sitzung beraten. Der Regierungsrat war mit Martin Kessler als Vorsteher des Baudepartementes und mit Christian Amsler als Vorsteher des Erziehungsdepartementes sowie Mario Läubli, Kantonsbaumeister, beratend anwesend. Protokolliert wurde die Sitzung von Luzian Kohlberg.

## **1 Ausgangslage**

Vor dem Eintreten erläuterte die Regierung nochmals die Grundlagen, die zur vorliegenden Vorlage geführt hatten. Seitens der Kommissionsmitglieder wurden Fragen gestellt, einerseits zu den Kosten gegenüber der Mietlösung im Ebnet und andererseits, ob der Platzbedarf für die PHSH mit dem Umzug in den Kammgarnflügel West auch reiche, wenn die PHSH räumlich erweitert werden müsste. Dazu wurde ausgeführt, dass die Liegenschaften im Ebnet im jetzigen Zustand einen massiven Sanierungsbedarf haben und die Infrastruktur erneuert werden müsste, was höhere Mietkosten zur Folge hätte. Der vom Amt für Grundstückschätzungen ermittelte Preis von 210 Franken pro Quadratmeter für die neue Fläche im Kammgarn Westflügel sei ein realistischer Preis auch im Vergleich zu anderen Projekten.

## **2 Eintreten**

Eine Minderheit sah in der Option die PHSH im Pflegeheim auf dem Geissberg anzusiedeln, weil dort auch weitere kantonale Institutionen angesiedelt werden könnten, eine bessere Lösung. Es wurde deshalb ein Antrag auf Nichteintreten gestellt. Die Spezialkommission SPK 2019/09 tritt mit 9 : 2 Stimmen auf die Vorlage ein.

## **3 Detailberatung**

Die Spezialkommission hat folgende Punkte der Vorlage eingehend beraten:

In der Detailberatung wurden Fragen zum Rückbau des Pflegezentrums beantwortet. Gemäss Mario Läubli gibt es keine Asbest-Altlasten, die zu Mehrkosten führen würden. Der Rückbau ist allerdings kein Teil des Kredites, es ist lediglich festgehalten, dass das Areal für 9.2 Mio. Franken an die Stadt verkauft wird. Bei Annahme dieser Vorlage wird die ZöBAG-Teilfläche «abparzelliert» und das Grundstück Geissberg vom Verwaltungsvermögen ins Finanzvermögen übertragen. Der Rückbau ist eine Investition ins Finanzvermögen und in der Kompetenz der Regierung.

Die Übernahme der Kammgarn West im Edelrohbau bedeutet, dass die Altlasten wie Ölresten, respektive Ölgerüche aus der industriellen Nutzung, beseitigt und durch bauliche und energetische Massnahmen das Gebäude wohnungstauglich wird. Die Höhe der Ausbaurkosten wurde in der Kommission angesprochen und festgestellt, dass sich im Westflügel die Raumhöhe und

die Ansprüche der PHSH an die Akustik sowie die feuerpolizeilichen Vorschriften aufgrund der riesigen Flächen verteuern auswirken.

Bei der Gegenüberstellung mit den ursprünglich veranschlagten Kosten im «Bildungszentrum Geissberg», Status quo Ebnat und den 3. OG und 4. OG in der Kammgarn wurde bei allen Varianten die gleichen Berechnungen angestellt. Der Gesamtaufwand (17.6 Mio. Franken) soll über 25 Jahre abgeschrieben (1/25 pro Jahr) werden. In der Abbildung 4, Seite 8 der Vorlage hatte es in der Grafik einen kleinen Berechnungsfehler; eine korrigierte Darstellung, inkl. der Nebenkosten, liegt diesem Bericht bei (vgl. Beilage I). Beim Vergleich der Betriebskosten wird ersichtlich, dass im Ebnat zusätzliche Nebenkosten von 232`000 Franken anfallen.

Für die Mehrheit der Kommission ist der Verkauf des Areals auf dem Geissberg die Voraussetzung für den Umzug der PHSH in den Westflügel der Kammgarn.

Ein Antrag beim Anhang 1 Ziff. 1 Abs. 1 den letzten Satz wie folgt anzupassen: «Diese Bewilligung erfolgt unter dem Vorbehalt, dass die städtische Vorlage zum Rahmenkredit für die Entwicklung der Kammgarn in der Volksabstimmung angenommen wird.», wurde mit 8 : 2 Stimmen, bei einer Abwesenheit, abgelehnt.

#### **4 Schlussabstimmung**

Mit 7 : 2 Stimmen, bei 1 Abwesenheit und 1 Enthaltung, empfiehlt die SPK 2019.09 dem Kantonsrat, den Kreditbeschluss betreffend Erwerb der Etagen 2 und 3 im Westflügel der städtischen Liegenschaft Kammgarn und deren Ausbau für die Zwecke der Pädagogischen Hochschule (Anhang 1) zur Annahme.

Mit 8 : 2 Stimmen, bei 1 Abwesenheit, empfiehlt die SPK 2019.09 dem Kantonsrat, den Kreditbeschluss betreffend Abtretung des ehemaligen Pflegezentrums auf dem Geissberg an die Stadt Schaffhausen (Anhang 2) zur Annahme.

Für die Spezialkommission:

*Theresia Derksen (Kommissionspräsidentin)*  
*Samuel Erb*  
*Matthias Freivogel*  
*Thomas Hauser*  
*Katrin Huber*  
*Anna Naeff*  
*René Schmidt*  
*Erich Schudel*  
*Patrick Strasser*  
*Erwin Sutter*  
*Josef Würms*

Beilage:

- PHSH Kostenvergleich Ebnat - Kammgarn, korrigiert

## **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.**

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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.**

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

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

Schaffhausen, ...

Im Namen des Kantonsrates

Der Präsident:

Die Sekretärin:

**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:

## PHSH Kostenvergleich Ebnat - Kammgarn

		Status Quo Ebnat	Kammgarn OG2 und 3
Nutzfläche (HNF+NNF)	m2	2'550	2'610
Nettomiete	CHF	410'000	-
Kauf	CHF	-	9'600'000 *1
Investition	CHF	-	8'000'000 *2
<b>Nettokosten</b>	<b>CHF/a</b>	<b>410'000</b>	<b>880'000 *3</b>
Wärme		70'000	35'000
Strom		30'000	30'000
Umgebung/ Service		50'000	25'000
Hauswart/ Reinigung		82'000	82'000
<b>Nebenkosten</b>		<b>232'000</b>	<b>172'000</b>
<b>Kosten Total</b>		<b>642'000</b>	<b>1'052'000</b>
	<b>CHF/m2a</b>	<b>252</b>	<b>403</b>

\*1 Kaufpreis Stockwerkeigentum im Edelrohbau

\*2 Aufwand Ausbau Kostenschätzung Ixtegra +/- 25%

\*3 Amortisation und 2% Zins über 25 Jahre