

An den
Grossen Stadtrat
8200 Schaffhausen

STADTRAT

Stadthaus
Postfach 1000
8200 Schaffhausen
T + 41 52 632 51 11
F + 41 52 632 52 53
www.stadt-schaffhausen.ch

Vorlage des Stadtrates vom 6. August 2019

Entwicklung Kammgarnareal

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen die Rahmenkreditvorlage zur Entwicklung des Kammgarnareals.



1. Zusammenfassung

Nach der Schliessung der «Hallen für Neue Kunst» stehen der Stadt an einer attraktiven Lage einzigartige Räumlichkeiten in den ehemaligen Fabrikhallen der Kammgarnspinnerei für eine neue Nutzung zur Verfügung. Gleichzeitig kann der Kammgarnhof von den Parkplätzen befreit, neugestaltet und aufgewertet werden.

Diese beiden Vorhaben sind im Projekt Entwicklung Kammgarnareal zusammengeführt worden und bilden damit eine grosse Chance für die Stadtentwicklung. Mit der Entwicklung des Kammgarnareals soll die Altstadt weiter belebt und aufgewertet werden.

Der Stadtrat schlägt – abgestützt auf einen öffentlichen Mitwirkungsprozess – einen neuen, ausgewogenen Nutzungsmix vor: Im Erdgeschoss (EG) und 1. Obergeschoss (OG) sollen die Bibliothek, die Ludothek sowie ein auf die Nutzungen abgestimmtes gastronomisches Angebot Platz finden. Zudem sollen Räume an innovative Nutzer, die von den übrigen Nutzungen des Kammgarnareals profitieren, vermietet werden. Das 2. und 3. OG sollen an den Kanton verkauft werden, welcher die Geschosse der Pädagogischen Hochschule Schaffhausen zur Verfügung stellt. Diese wird dadurch im Wettbewerb um Studierende von einem äusserst attraktiven Standort mit Campus-Charakter sowie der Nähe zur Bibliothek profitieren. Sollte sich ein Einzug der Pädagogischen Hochschule nicht realisieren lassen, stehen die beiden Stockwerke für eine wirtschaftliche Nutzung zur Verfügung, welche zu den übrigen Nutzungen des Areals passt. Im 4. OG sollen in Zusammenarbeit mit der Wirtschaftsförderung ein oder mehrere Unternehmen aus der Design- und Kreativwirtschaft oder der Informations- und Kommunikationsindustrie angesiedelt werden.

Das Gesamtprojekt beinhaltet weiter den Bau einer einstöckigen Tiefgarage mit ca. 100 Parkplätzen. Der Kammgarnhof soll, abgestimmt auf die Nutzung des Westflügels und gemäss den Erkenntnissen aus dem Partizipationsprozess sowie unter Berücksichtigung der Bedürfnisse der IWC, neu gestaltet und aufgewertet werden. Zudem soll das Areal mit einem neuen Durchbruch einen direkten Zugang von der Klosterstrasse her erhalten.

Für die Entwicklung des Kammgarnareals beantragt der Stadtrat einen Rahmenkredit von 31.24 Mio. Franken. Weiter beantragt er den Verkauf zweier Geschosse an den Kanton für 9.6 Mio. Franken. Dank der Mitfinanzierung durch die IWC, der Beanspruchung des Stadtentwicklungs- und Parkplatzfonds sowie der Devestition für die Pädagogische Hochschule verbleiben von der Stadt zu tragende Nettoinvestitionen von 14.88 Mio. Franken.

Der Stadtrat ist überzeugt, dass die Entwicklung des Kammgarnareals eine einzigartige und nachhaltige Investition in die Zukunft von Stadt und Kanton Schaffhausen darstellt. Die Aufwertung dieses Schlüsselareals am Rhein ist eine einmalige Chance, mit einem einzelnen Projekt einen bedeutenden Mehrwert für die Bevölkerung zu erzielen.

Inhalt

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 1. | Zusammenfassung | 2 |
| 2. | Ausgangslage | 4 |
| 2.1 | Geschichte des Kammgarnareals | 4 |
| 2.2 | Entstehung des Projekts zur Entwicklung des Kammgarnareals | 4 |
| 2.3 | Zwischennutzung | 5 |
| 2.4 | Postulate zur Abgabe im Baurecht | 6 |
| 2.5 | Kredit für Planungsgrundlagen und Information Nutzungskonzept | 6 |
| 2.6 | Anpassungen am Nutzungskonzept | 7 |
| 3. | Projekt Entwicklung Kammgarnareal | 8 |
| 3.1 | Ziele des Projekts | 8 |
| 3.2 | Nutzungskonzept für den Westflügel | 8 |
| 3.2.1 | Öffentliche Nutzung im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss | 8 |
| 3.2.2 | Investition in die Zukunft im 2. und 3. Obergeschoss | 11 |
| 3.2.3 | Wirtschaftliche Nutzung im 4. Obergeschoss | 12 |
| 3.3 | Bauliche Umsetzung | 13 |
| 3.4 | Tiefgarage und Aufwertung Kammgarnhof | 14 |
| 3.5 | Investitionskosten und Finanzierung | 15 |
| 3.6 | Finanzielle Auswirkungen im Betrieb | 17 |
| 3.7 | Projektorganisation | 18 |
| 3.8 | Zeitplan | 18 |
| 4. | Zuständigkeiten | 20 |
| 5. | Würdigung | 21 |

2. Ausgangslage

2.1 *Geschichte des Kammgarnareals*

Das Gebiet zwischen dem Rhein, dem ehemaligen Klosterbezirk Allerheiligen und den heutigen Verkehrsachsen Bachstrasse und Klosterstrasse wurde ursprünglich als klösterlicher Baumgarten und Erholungsraum genutzt. Zudem verläuft durch das Kammgarnareal die historische Stadtmauer.

Im Zusammenhang mit Vorabklärungen für bauliche Massnahmen zur Entwicklung des Kammgarnareals hat die Kantonsarchäologie deshalb im November 2017 Sondierungen auf dem Kammgarnparkplatz durchgeführt. Dabei galt es zu eruieren, wie viel archäologische Substanz im Untergrund vorhanden ist.

An drei Stellen wurde mit einem Bagger der Boden geöffnet. Bei jedem dieser Aufschlüsse kamen Mauern und Erdschichten zum Vorschein, die von der wechselvollen Geschichte des Areals zeugen. Angetroffen wurden sowohl die ältere Stadtmauer aus der Zeit um 1200 als auch die jüngere aus dem 15. Jahrhundert.

Die ehemalige Kammgarnspinnerei nahm ihren Betrieb nach der Eröffnung des Moserdammes im Jahre 1866 auf. Nachdem die Produktion im Jahre 1979 eingestellt wurde, kaufte die Stadt das Areal für fünf Millionen Franken. Unmittelbar danach wurde auf Initiative von Urs Raussmüller und unter Beteiligung der Stadt die Stiftung «Hallen für Neue Kunst» gegründet, um im Westflügel des Gebäudes eine Ausstellung für moderne Kunst einzurichten. Nach über 30 Jahren schlossen die «Hallen für Neue Kunst» im Jahre 2014 und die Sammlung wurde nach Basel verlegt.

2.2 *Entstehung des Projekts zur Entwicklung des Kammgarnareals*

Nach der Schliessung der «Hallen für Neue Kunst» soll der Kammgarn Westflügel neuen Nutzungen zugeführt werden, die für die Stadt und die Region eine Aufwertung und einen Mehrwert bringen sollen.

Die Neugestaltung des Kammgarnhofes wird von der Stadt im Rahmen der Aufwertung des Rheinufers bereits seit längerem verfolgt.

Mit der neuen Ausgangslage nach der Schliessung der «Hallen für Neue Kunst» hat der Stadtrat entschieden, die Projekte zur Neugestaltung des Kammgarnhofes und zur Neunutzung des Westflügels des Gebäudes zusammenzuführen.

Zudem überwies der Grosse Stadtrat an seiner Sitzung vom 25. November 2014 ein Postulat von Grossstadtrat Martin Egger, mit welchem der Stadtrat beauftragt wurde, dem Parlament Bericht zu erstatten, wie die Räume einer neuen Nutzung zugeführt werden können.¹

¹ Postulat «Schluss mit staatlicher Finanzierung privater Hobbys und Prüfung nachhaltige Nutzung des Kammgarnareals», von Grossstadtrat Martin Egger, eingereicht am 30. April 2014, überwiesen mit 33:0 Stimmen am 25. November 2014.

Zur Planung der Entwicklung des Kammgarnareals hat der Stadtrat die Öffentlichkeit miteinbezogen. An zwei Anlässen am 24. Mai 2014 und 30. Mai 2015 konnte die interessierte Bevölkerung ihre Ideen für die künftige Nutzung des Westflügels und des Kammgarnhofs einbringen.

Die Teilnehmenden würdigten das Potenzial des zentral gelegenen Areals nahe am Rhein. Die meisten Teilnehmenden sprachen sich dabei für eine Neugestaltung und vielfältige Nutzung des Hofes sowie für eine gemischte Nutzung im Westflügel aus, von der eine breite Öffentlichkeit profitieren kann. Positiv bewertet wurden auch der Umzug der Bibliothek Agnesenschütte in den Westflügel, ein neues Gastroangebot als Ergänzung zur bestehenden Kammgarnbeiz sowie die Verbesserung der Zugänglichkeit des Areals mittels eines neuen Zugangs über die Klosterstrasse. Die Gestaltung des Kammgarnhofs wurde als grosse und einmalige Chance wahrgenommen. Zudem wurde die Idee einer unterirdischen Parkierung begrüsst, damit der Hof als Erholungsraum für die Bevölkerung und für Veranstaltungen dienen kann.

Zwischenzeitlich kam ein Kontakt mit Prof. Dr. Dr. Christian Werner zustande, welcher als Gründer und Betreiber mehrerer staatlich akkreditierter Hochschulen in Deutschland und Österreich beabsichtigte, in der Schweiz eine weitere Hochschule zu errichten. Im Herbst 2015 fanden Gespräche zu einer möglichen Ansiedelung einer Hochschule in Schaffhausen statt. In der Folge bereitete der Stadtrat eine Vorlage für einen Rahmenkredit zur Entwicklung des Kammgarnareals vor, welche auch die Ansiedelung der Hochschule im Westflügel der Kammgarn vorsah. Im Herbst 2016 scheiterten jedoch die Verhandlungen, was zu Verzögerungen im Projekt führte.

Der Stadtrat überarbeitete in der Folge das Nutzungskonzept, wobei weiterhin eine gemischte Nutzung verfolgt wurde, die einen Mehrwert für die Öffentlichkeit, Stadt und Region schafft.

2.3 Zwischennutzung

Der Westflügel der Kammgarn soll bis zur Umsetzung des Projekts nicht ungenutzt bleiben. Deshalb hat der Stadtrat entschieden, die leerstehenden Räumlichkeiten einer Zwischennutzung zuzuführen.

Bei dieser Zwischennutzung nahmen diverse Akteure im Westflügel Einzug, etwa aus den Bereichen Kunst, Kultur, Architektur und Gewerbe. Daneben bleibt Platz für weitere temporäre Nutzungen, zum Beispiel für Ausstellungen oder gastronomische Angebote.

Am 11. August 2017 haben die Stadt Schaffhausen und der «Verein für sinnvolle Raumnutzung (VSR)» einen Mietvertrag für die Zwischennutzung des 1. Obergeschosses unterzeichnet. Die Stadt überlässt dem VSR das Geschoss zu einem Preis, mit welchem die Investitionen der Stadt über die Nutzungsdauer refinanziert werden können sowie ein Deckungsbeitrag an die Nebenkosten erzielt wird. Der VSR agiert als Trägerverein für die verschiedenen Zwischennutzer. Die Zwischennutzungsdauer wurde auf drei Jahre festgelegt. Der Start der Zwischennutzung konnte anfangs April 2018 realisiert werden.

Seither konnten noch weitere Zwischennutzungen realisiert werden. Es sind dies einerseits die Veranstaltungshalle «Flügel West» im Erdgeschoss und andererseits temporäre Vermietungen der oberen Geschosse für Veranstaltungen und Ausstellungen.

2.4 Postulate zur Abgabe im Baurecht

Am 31. Dezember 2017 reichte Grossstadtrat Markus Leu ein Postulat ein, welches forderte, dass die Vorlage zur Entwicklung des Kammgarnareals auch eine Option «Baurechtsabgabe» enthalten soll. Die Postulanten stellten in ihrem Postulat infrage, ob es Aufgabe der Stadt sei, Immobilien zu entwickeln und schlugen vor, die Liegenschaft im Baurecht auszuschreiben und von einem privaten Investor entwickeln zu lassen.

Der Stadtrat legte in seiner Stellungnahme zum Postulat seine Gründe dar, weshalb das Kammgarnareal im Eigentum der Stadt bleiben und von dieser zugunsten der Bevölkerung entwickelt werden soll und bezeichnete die Entwicklung des Kammgarnareals mit der Neunutzung des Westflügels als eine einmalige Chance für die Stadtentwicklung.

Am 3. Juli 2018 hat der Grosse Stadtrat mit 19:15 Stimmen entschieden, das Postulat nicht zu überweisen. Entsprechend diesem Entscheid des Grossen Stadtrats wurde die Option «Baurechtsabgabe» nicht weiterverfolgt.

Am 2. Juli 2019 hat Grossstadtrat Martin Egger ein weiteres Postulat zur Prüfung der Option Baurecht eingereicht. Dieses ist vom Grossen Stadtrat zum Zeitpunkt der Verabschiedung der Vorlage «Entwicklung Kammgarnareal» durch den Stadtrat noch nicht behandelt worden.

2.5 Kredit für Planungsgrundlagen und Information Nutzungskonzept

Am 13. März 2018 präsentierte der Stadtrat mit der Vorlage «Entwicklung Kammgarnareal, Kredit für Planungsgrundlagen und Information zum Nutzungskonzept» das überarbeitete Konzept für die Entwicklung des Kammgarnareals.

Dieses sah vor, im Erdgeschoss (EG) und 1. Obergeschoss (OG) die Bibliothek, die Ludothek sowie ein auf die Nutzungen abgestimmtes gastronomisches Angebot unterzubringen. Das 2. OG sollte von der Sturzenegger Stiftung gekauft werden und von dieser dem Museum zu Allerheiligen zur Nutzung zur Verfügung gestellt werden. Im 3. und 4. OG schliesslich sollte entweder eine wirtschaftliche Nutzung oder eine Nutzung durch eine Bildungseinrichtung Einzug halten. Weiter sollte gemeinsam mit der International Watch Co. AG (nachfolgend «IWC») eine einstöckige Tiefgarage erstellt werden, was die Neugestaltung des Kammgarnhofs ermöglicht.

Der Grosse Stadtrat bewilligte am 18. September 2018 den beantragten Verpflichtungskredit von 300'000 Franken für die weiteren Planungen mit 17:6 Stimmen.

In der Ratsdebatte wurde auch das Nutzungskonzept thematisiert und mehrheitlich positiv bewertet. Unterschiedliche Meinungen wurden vor

allem zur beabsichtigten Nutzung des 2. OG durch das Museum vertreten. Für das 3./4. OG stiess die Option Pädagogische Hochschule Schaffhausen (PHSH) als mögliche Alternative zu einer wirtschaftlichen Nutzung auf mehrheitlich positives Echo. Einzelne Grossstadtratsmitglieder hielten jedoch fest, dass dadurch eine wirtschaftliche Nutzung nicht gänzlich verdrängt werden dürfe.

2.6 Anpassungen am Nutzungskonzept

Ende 2018 startete der Regierungsrat des Kantons Schaffhausen eine Vernehmlassung in den Kantonsratsfraktionen zur künftigen Unterbringung der PHSH. Da sich die meisten Kantonsräte für den Standort Kammgarn aussprachen, beschloss der Regierungsrat am 19. Februar 2019 eine Vorlage zum Kauf der obersten zwei Geschosse des Kammgarn Westflügels zu Gunsten der PHSH vorzubereiten.

Auf dem Kammgarnareal profitiert die PHSH von der Nähe zu den übrigen Nutzungen, dem Campus Charakter des Areals, der sehr guten Lage in der Altstadt und nahe am Rhein sowie der guten Erschliessung des Areals.

Auf der anderen Seite einigten sich der Stadtrat und die Sturzenegger Stiftung, dass die ursprünglichen Pläne zum Verkauf bzw. Kauf des 2. OG nicht weiterverfolgt würden. Stattdessen wird die Sturzenegger Stiftung in die Aufwertung und Entwicklung des Museums in den bestehenden Räumlichkeiten investieren. Stadtrat und Sturzenegger Stiftung sind der Auffassung, dass sich dadurch ein mindestens so grosser Mehrwert für das Museum erzielen lässt, der auch politisch breiter abgestützt werden kann.

Durch diesen Entscheid ist ein Geschoss des Kammgarn Westflügels für eine andere erfolgsversprechende Nutzung frei geworden. Für dieses schlägt der Stadtrat eine wirtschaftliche Nutzung vor. Dafür sprechen folgende Gründe:

- Bei erfolgreicher Ansiedlung der PHSH bliebe ansonsten kein Geschoss für eine wirtschaftliche Nutzung übrig – eine solche wurde von Teilen des Grossen Stadtrats als Ergänzung zu den öffentlichen Nutzungen gefordert (vgl. Kap. 2.5);
- Im Grossen Stadtrat war in der Beratung der Vorlage vom 13. März 2018 die Museumsnutzung zum Teil kritisiert worden;
- Zusammen mit der Wirtschaftsförderung des Kantons Schaffhausen ist der Stadtrat überzeugt, dass die wirtschaftliche Nutzung eines Geschosses interessante Perspektiven für die Ansiedlung von innovativen Unternehmen eröffnen würde;
- Mit Vermietung eines Geschosses könnten Erträge von rund 300'000 Franken pro Jahr generiert werden;
- In Ergänzung zu den übrigen Nutzungen ergibt sich weiterhin ein attraktives und ausgewogenes Nutzungskonzept.

Mit der vorliegenden Vorlage präsentiert der Stadtrat das neue Nutzungskonzept für den Westflügel im Rahmen der Entwicklung des Kammgarnareals.

3. Projekt Entwicklung Kammgarnareal

3.1 Ziele des Projekts

Das Kammgarnareal ist ein Schlüsselareal in der Stadtentwicklung und bildet bereits heute einen Hotspot des öffentlichen Lebens. Doch das Areal birgt auch noch grosses ungenutztes Potenzial.

Im Kammgarn Westflügel stehen an attraktiver Lage grosszügige Räumlichkeiten mit speziellem Ambiente für neue Nutzungen zur Verfügung. Gleichzeitig bietet sich der Hof für eine Neugestaltung und Aufwertung an. Die Entwicklung des Kammgarnareals ist damit eine einmalige Chance, einen grossen volkswirtschaftlichen, kulturellen und städtebaulichen Mehrwert für die Bevölkerung und die Region zu schaffen.

Deshalb soll das Kammgarnareal mit einem attraktiven und breit gefächerten Angebot für Freizeit, Erholung, Arbeit und Bildung aufgewertet werden. Das Areal soll Menschen aller Altersklassen anziehen und die südliche Altstadt am Rhein spürbar beleben. Damit setzt die Aufwertung des Kammgarnareals einen Meilenstein in der Stadtentwicklung.

Abbildung 1: Mögliche Neugestaltung und Aufwertung des Hofes²



3.2 Nutzungskonzept für den Westflügel

Nach Abwägung der Feedbacks aus dem öffentlichen Mitwirkungsprozess (vgl. Kap. 2.2) sowie des Potenzials der möglichen Nutzungen sieht der Stadtrat den im Folgenden beschriebenen Nutzungsmix vor.

3.2.1 Öffentliche Nutzung im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss

Im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss soll eine öffentliche Nutzung Platz finden. Der entsprechende Vorschlag wurde am 13. März 2018 mit der Vorlage «Entwicklung Kammgarnareal, Kredit für Planungsgrundlagen

² Alle in dieser Vorlage gezeigten Illustrationen sind Visualisierungen, von denen die endgültige Gestaltung abweichen kann.

und Information zum Nutzungskonzept» vorgestellt und stiess im Grossen Stadtrat auf ein grossmehrheitlich positives Echo.

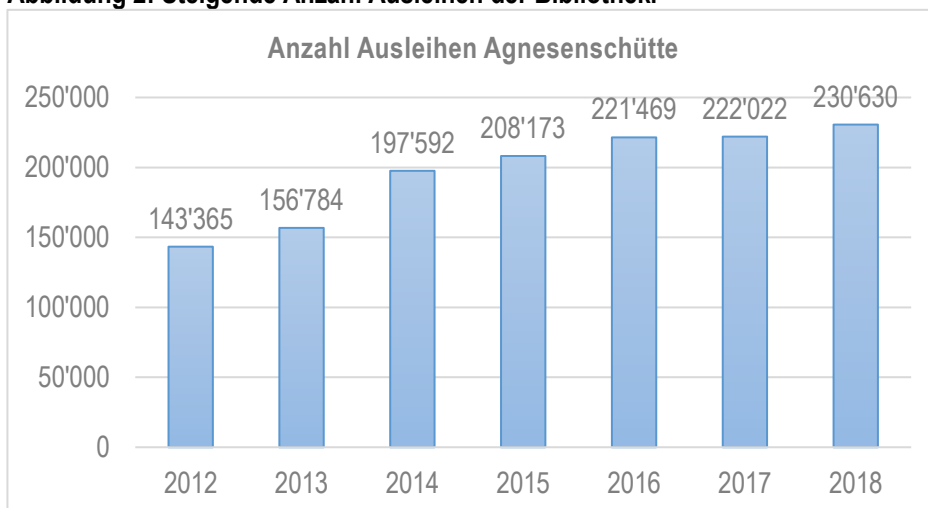
3.2.1.1 Bibliothek und Ludothek

Die Bibliothek zieht von ihrem heutigen Standort an der Schwesterngasse 1 (Agnesenschütte) in den Kammgarn Westflügel um und verteilt sich dort über Teile des Erdgeschosses und des ersten Obergeschosses. Zusätzlich findet auch die Ludothek, die 2016 aus der Agnesenschütte ausziehen musste, unter dem Dach der Kammgarn wieder Platz neben der Bibliothek, was einem Bedürfnis beider Seiten entspricht und Synergien im Angebot für Familien ermöglicht.

Heutige Bibliotheken bieten in ihren Räumlichkeiten Platz für die Bedürfnisse der Wissensgesellschaft mit einem aktuellen Medienangebot – sowohl gedruckt wie digital – und attraktiv gestalteten Arbeits- und Lernplätzen. Darüber hinaus bieten sie allen Schichten der Bevölkerung Platz zum sich Austauschen, Informieren, Weiterbilden und Inspirieren. Sprach- und Leseförderung erhalten den nötigen Raum.

Die Bibliothek ist fest in der Schaffhauser Bevölkerung verankert und erfreut sich grosser Beliebtheit.

Abbildung 2: Steigende Anzahl Ausleihen der Bibliothek.



Aber an ihrem derzeitigen Standort stösst die Bibliothek mit über 85'000 Besucherinnen und Besuchern pro Jahr an ihre Grenzen. Auf der heutigen Fläche von 670m² – moderne Referenzbibliotheken weisen in der Regel mindestens das Doppelte auf – können die unterschiedlichen Anforderungen und Bedürfnisse nicht mehr befriedigend abgedeckt werden. Zudem wären für die Sanierung und die Erfüllung von Sicherheitsanforderungen in den nächsten Jahren umfangreiche Investitionen an der im Kern 30-jährigen Infrastruktur erforderlich, ohne dass eine Verbesserung der zu engen Platzverhältnisse möglich würde.

Mit dem Umzug in den Kammgarn Westflügel wird eine zukunftstaugliche Lösung in einer idealen Umgebung möglich. Zudem wird die Bibliothek durch ihre hohe Besucherfrequenz eine spürbare Belebung des gesamten Areals bewirken und zusammen mit der Ludothek sowohl Erwachsene als auch Kinder und Jugendliche ins Kammgarnareal bringen.

Weitere Nutzungen im Kammgarn Westflügel profitieren von der Nähe zur Bibliothek. Dabei ist einerseits an die Pädagogische Hochschule zu denken, mit der sich vielfältige Synergien ergeben könnten und deren Studierende die Räumlichkeiten als Lern- und Arbeitsplätze nutzen könnten. Aber auch für Start-ups oder Unternehmen aus der Kreativwirtschaft sowie für Projektschaffende wäre die Nähe zur Bibliothek attraktiv. An Bedeutung gewinnt zudem die Generation der weltweit mobil arbeitenden und erreichbaren «digitalen Nomaden», die mit der neuen Bibliothek auch in Schaffhausen einen spannenden Arbeitsort als Coworking-Space vorfinden würden.

Abbildung 3: Aufgewertete Bibliothek in neuen Räumlichkeiten



Nach einem Umzug der Bibliothek sollen die heutigen Räumlichkeiten an der Schwesterngasse 1 saniert und neu genutzt werden. Hierfür beabsichtigt der Stadtrat, diese zentral gelegene Liegenschaft ins Finanzvermögen umzuwidmen und im Baurecht abzugeben. In einem Wettbewerbsverfahren können sich private Interessenten bewerben. So entsteht die Möglichkeit, dass in der Altstadt ein spannendes Projekt neues Leben in die Agnesenschütte bringt.

3.2.1.2 Gastronomie

Im Erdgeschoss findet ein gastronomisches Angebot Platz. Dieses profitiert von der Aufwertung des Kammgarnhofes und wird hinsichtlich Grösse und Angebot auf das bestehende Angebot der Kammgarnbeiz wie auch auf die geplanten Nutzungen des Westflügels abgestimmt, damit es diese optimal ergänzt. Diese Ergänzung soll der mit der Neunutzung des Westflügels markant steigenden Frequentierung und Belebung des Kammgarnareals Rechnung tragen.

3.2.1.3 Innovatives Gewerbe

Neben Bibliothek, Ludothek, Gastronomie und Erschliessung finden gewerbliche und kulturelle Nutzungen Platz, die von den übrigen Nutzungen des Kammgarnareals profitieren. Denkbar sind auch Bewerbungen aus der heutigen Zwischennutzung, die Bestandteil dieses aussergewöhnlichen Areals bleiben wollen. Diese Flächen ermöglichen es, bis

zum Abschluss der Bauarbeiten flexibel und offen zu bleiben für spannende, zum Nutzungskonzept der Kammgarn passende Möglichkeiten, welche sich erst im weiteren Lauf des Projektes ergeben.

3.2.2 *Investition in die Zukunft im 2. und 3. Obergeschoss*

Das 2. und 3. OG sollen für die Vision, Schaffhausen fit für die Zukunft zu machen, genutzt werden. Zudem soll die Nutzung weiter zur Belebung des Areals und zum zukunftsgerichteten und innovativen Charakter des Westflügels beitragen.

Im Vordergrund steht dabei die Absicht zur Ansiedlung der Pädagogischen Hochschule Schaffhausen (PHSH). Geplant ist, dass die Stadt die beiden Stockwerke für die Nutzung durch die PHSH zum Kaufpreis von 9.6 Mio. Franken basierend auf der Schätzung des Amtes für Grundstücksschätzungen verkauft, womit diese Geschosse im Besitz der öffentlichen Hand oder einer öffentlich-rechtlichen Anstalt des Kantons Schaffhausen bleiben.

Die Stadt hat mit dem Kanton in einem Letter of Intent vereinbart, ein Vor- und Rückkaufsrecht abzuschliessen. Dies für den Fall, dass die Nutzung nicht mehr den ursprünglichen Rahmenbedingungen einer PHSH oder ähnlich gelagerter Ausrichtung entspricht und falls der Kanton einen Verkauf ins Auge fassen würde.

Der Regierungsrat hat für die künftige Unterbringung der PHSH die Kantonsratsfraktionen zwischen Dezember 2018 und Januar 2019 zu den Optionen altes Pflegezentrum Geissberg und Kammgarn West befragt. Aufgrund der Rückmeldungen hat der Regierungsrat beschlossen, die Variante Kammgarn West weiterzuverfolgen. Er unterbreitet dem Kantonsrat eine entsprechende Vorlage.

Der Stadtrat wird bei diesem Vorhaben eng mit dem Regierungsrat zusammenarbeiten. Als Gegengeschäft zum Kauf der beiden Stockwerke plant der Stadtrat, dem Kanton das Areal des Pflegezentrums Geissberg (rückgebaut) als strategische Landreserve abzukaufen.

Abbildung 4: Die PHSH in den neuen, zentral gelegenen Räumlichkeiten



Das Kammgarnareal bietet ideale Voraussetzungen für die PHSH. Dazu gehören die grosszügigen, frisch sanierten Räumlichkeiten, die zentrale

Lage und gute Erschliessung sowie der Campus-Charakter des Areals in der Nähe des Rheins. Damit würde dieser Standort der PHSH ein entscheidendes Argument im Wettbewerb um Studierende bieten.

Indem die PHSH das 2. und 3. Geschoss belegt, grenzt sie direkt an die Bibliothek an, wodurch sich die Synergien mit dieser optimal nutzen lassen. Zu denken ist etwa an das Didaktische Zentrum der PHSH oder an ruhige Lernplätze in der Bibliothek. Auch die Nähe zu Gastronomie, Erholungsräumen und den vielfältigen Angeboten in der Altstadt machen das Kammgarnareal zu einem idealen Standort für die Studierenden.

Der voraussichtliche Erlös aus dem Verkauf der beiden Stockwerke wird nicht vom beantragten Investitionskredit abgezogen. Dadurch wird sichergestellt, dass die Entwicklung des Kammgarnareals nicht vom Gelingen der kantonalen Vorlage zur Ansiedlung der PHSH abhängig wird. Im besten Fall sind die Nettokosten für die Entwicklung des Kammgarnareals dank dem Verkaufserlös 9.6 Mio. Franken tiefer, als mit der vorliegenden Rahmenkreditvorlage beantragt.

Sollten sich die Pläne zur Ansiedlung der PHSH nicht verwirklichen lassen, bietet sich im 2. und 3. OG nach wie vor eine wirtschaftliche, nicht minder zukunftsgerichtete Nutzung an. Die beiden Geschosse würden an innovative Unternehmen vermietet, wie es auch für das 4. OG geplant sind (vgl. Kap. 3.2.3).

Aus baulicher Sicht spielt es keine Rolle, ob im 2. und 3. OG Unternehmen oder eine Bildungseinrichtung einziehen wird. In beiden Fällen ist eine Sanierung auf den Stand eines Grundausbaus erforderlich.

3.2.3 *Wirtschaftliche Nutzung im 4. Obergeschoss*

Das gemischte Nutzungslayout des Kammgarn Westflügels soll durch eine wirtschaftliche Nutzung im 4. OG vervollständigt werden. Dabei stehen innovative Unternehmen aus der Design- und Kreativwirtschaft sowie der Informations- und Kommunikationsindustrie im Vordergrund, die ein hohes Synergiepotenzial mit den anderen Nutzungen in der Kammgarn und der damit einhergehenden Positionierung in der städtischen Immobilienlandschaft versprechen. Zu denken ist bei diesen Branchen beispielsweise an Unternehmen aus den Bereichen Architektur, Grafik, Marketing, Computerspiel-Entwicklung, alte und neue Medien und digitale Technologien. Gerade für solche Unternehmen wäre der Kammgarn Westflügel nach erfolgter Entwicklung des Areals ein bestens geeigneter Standort. Dadurch wird die Entwicklung des Kammgarnareals auch zur Standortentwicklung und dem Schaffen von Arbeitsplätzen beitragen. Die Wirtschaftsförderung unterstützt die Stadt dabei aktiv, geeignete Unternehmen zu finden.

Die Räumlichkeiten müssen vom Stadtrat zu marktgerechten Konditionen vermietet werden. Der Nutzerausbau hat durch die Mieter zu erfolgen. Die Grundsanierung der Geschosse im Edelrohbau, auf Stockwerkshöhe (Erschliessung, Anschlüsse für Energie, Wasser, etc.), erfolgt durch die Stadt als Gebäudeeigentümerin und Vermieterin.

3.3 **Bauliche Umsetzung**

Mit der Vorlage wird ein Rahmenkredit für die bauliche Umsetzung beantragt. Die Planungen für die Sanierung und den Ausbau des Westflügels sowie für die Tiefgarage und den Platz erfolgt erst nach der Bewilligung des Rahmenkredits.

Voraussetzung für neue Nutzungen der Räumlichkeiten im Westflügel der Kammgarn ist eine Sanierung des kompletten Gebäudes auf den Stand eines sogenannten Edelrohbaus.

Der Edelrohbau umfasst insbesondere folgende bauliche Massnahmen:

- Rückbau bestehender Elektroinstallationen/Anlagen
- Rückbau Warm-, Kalt- und Schmutzabwasser
- Entsorgung PCB und asbesthaltiger Bauteile (PVC-Plattenbelag, Brandschutz Elektro und Isolationen)
- Entsorgung des ölgetränkten Holzzementbodens
- Sanierung der gesamten Gebäudehülle nach Standard Minergie®. Dies beinhaltet den Ersatz aller Fenster, Innendämmung der Fassade, Dämmen des Bodens im Erdgeschoss und des Daches.
- Toiletten und Liftanlagen in den Kernzonen
- Durchbrüche für die neuen Steig- und Erschliessungszonen
- Verbesserung der Tragkraft mit CFK-Lamellen (Klebearmierung)
- Etagenverteilung für die Gebäudetechnik und Kommunikationssysteme
- Erstellen einer neuen Heizzentrale mit Anschluss an den bestehenden Wärmeverbund
- Brandmeldeanlage, Not- und Sicherheitsbeleuchtung
- Innere Anstriche von Wänden und Decken

Eine neue Erschliessungszone im mittleren Bereich des Gebäudes mit Treppenhaus, Warenlift, Personenlift und Haustechniksteigzone verbessert die Nutzbarkeit der Liegenschaft und erfüllt zudem Auflagen der Feuerpolizei bezüglich Fluchtwege.

Vertiefte Abklärungen haben gezeigt, dass die Nutzlast trotz der geringen Deckenstärke von 8 cm gut ist. Die Nutzlast beträgt 300kg/m². Für die Nutzungen Bibliothek und Hochschule reicht diese Nutzlast nicht aus. Daher werden die Decken über Erd- und 1. Obergeschoss mit CFK-Lamellen (Klebearmierung) verstärkt. Dadurch erhöht sich die Nutzlast auf 600kg/m².

Das Gebäude soll nach dem Energiestandard Minergie® saniert werden. Um diesen Standard erreichen zu können, werden die Fenster ersetzt, die Fassaden innen, der Boden im Erdgeschoss und das Dach gedämmt.

Das EG sowie das 1. OG müssen für die entsprechenden Nutzungen ausgebaut werden. Als Ausbaustandard wird für die beiden Stockwerke

ein Vollausbau bereitgestellt. Der Umfang der komplett ausgebauten Geschosse umfasst alle baulichen Massnahmen inkl. Betriebseinrichtungen und Ausstattungen:

- Installation der gebäudetechnischen Anlagen und Installationen ab Steigzone (Etagenverteilung)
- Einbau der Trennwände, Einbauten, Boden-, Wand- und Deckenverkleidungen
- Ausbau Bibliothek/Ludothek inkl. Einrichtung, Schulungsräume IT, Lüftung und Klimatisierung
- Ausbau Gastronomie, Küche und Lüftung, ohne Möblierung
- Grundausbau der vermietbaren Flächen, inkl. Technik und Lüftung bis Etagenverteilung.

3.4 Tiefgarage und Aufwertung Kammgarnhof

Die Neugestaltung und Attraktivierung des Kammgarnhofs stellt einen elementaren Beitrag zur Aufwertung und Belebung des Areals dar.

Abbildung 5: Neu gestalteter Hof mit erhöhter Aufenthaltsqualität



Grundlage für die Möglichkeit der Platzneugestaltung bildet die Erstellung einer unterirdischen, einstöckigen Tiefgarage. Die IWC wird die Hälfte der Kosten dafür übernehmen. Im Gegenzug stehen ihr die Hälfte der Parkplätze zu. Für die Tiefgarage wird eine separate Miteigentümerschaft zwischen Stadt und IWC gebildet. Der städtische Kostenanteil wird dem Parkplatzgebührenfonds entnommen. Die öffentlichen Parkplätze, welche im Zuge des Projekts zwecks Neugestaltung des Hofes aufgehoben werden, werden kompensiert.

Die Platzgestaltung soll der speziellen Hofsituation gerecht werden, auf die Nutzungen in den beiden Flügeln der Kammgarn abgestimmt werden, sowie auf die Bedürfnisse der Bevölkerung und der IWC als Miteigentümerin ausgerichtet werden.

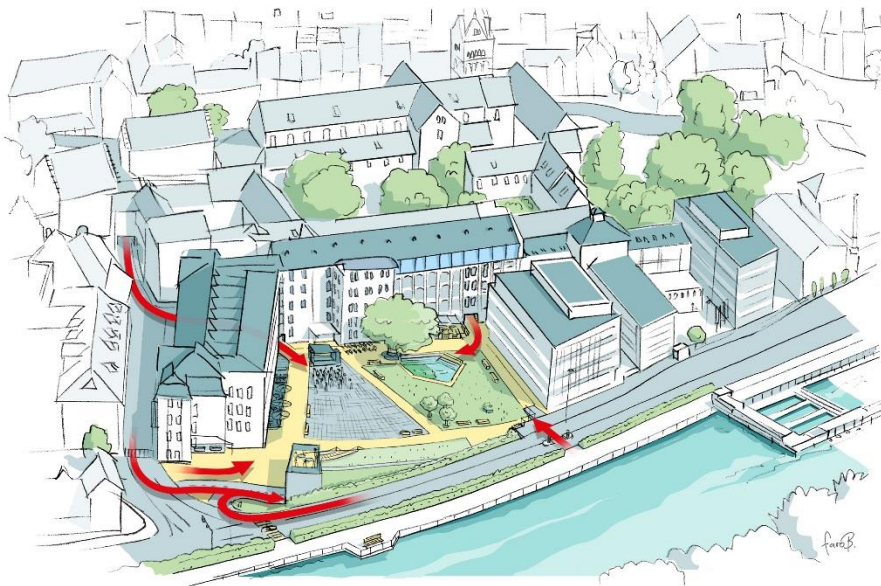
Ein attraktiv gestalteter Hof ist ein wichtiges Element der Aufwertung des Kammgarnareals und soll Menschen anziehen und zum Verweilen einladen.

In Übereinstimmung mit den Rückmeldungen aus den öffentlichen Mitwirkungsveranstaltungen (vgl. Kap. 2.2) soll der Kammgarnhof mit einer direkten Verbindung zur Klosterstrasse erschlossen werden und eine Veranstaltungsfläche sowie eine Grünfläche umfassen. So würde der Hof in verschiedenen Zonen diverse Nutzungsmöglichkeiten zulassen und mit Aufenthalts- und Erholungsflächen sowie mit Aussenräumen für Restauration ausgestattet werden. Weiter soll auf dem Hof ein eingeschossiger Infrastrukturbau erstellt werden, der für den Platz und die Tiefgarage wichtige Infrastrukturen zur Verfügung stellt (Toilettenanlagen, Stuhl- und Materiallager, Technik).

Der zusätzliche Durchgang von der Klosterstrasse her soll die Zugänglichkeit des Areals attraktiver machen und seine Anbindung an die Altstadt stark verbessern.

Für die Platzgestaltung soll ein Projektwettbewerb durchgeführt werden, bei welchem die Nutzungen und die wichtigsten Gestaltungselemente vorgegeben sind. Aufgrund der Abhängigkeiten wird der Wettbewerb sowohl die Platzgestaltung als auch die Tiefgarage umfassen.

Abbildung 6: Zugänglichkeit des Areals und Anbindung an die Altstadt mit zusätzlichem Durchgang von der Klosterstrasse her



3.5 **Investitionskosten und Finanzierung**

Im Folgenden werden die Investitionskosten für die Entwicklung des Kammgarnareals aufgezeigt. Die Kostenschätzung basiert auf Erfahrungs- und Kennwerten, die baulichen Planungen erfolgen erst nach der Kreditgenehmigung. Dieses Vorgehen hat den Vorteil, dass das Parlament und die Bevölkerung zu einem frühen Zeitpunkt entscheiden können. Entsprechend dem Planungsstand ist die Genauigkeit der Kostenschätzung noch geringer, weshalb bei der weiteren Planung ein sorgfältiges Projektmanagement zur Einhaltung der bewilligten Kosten wichtig ist. Damit bei der Planung auftretende Kostenabweichungen aufgefan-

gen werden können, ist eine Bauherrenreserve von 10% in den Gesamtkosten eingerechnet. Die Reserve sichert Unvorhergesehenes und Projektrisiken ab.³

Die drei Vorhaben Sanierung Westflügel, Bau Tiefgarage und Hof inkl. Infrastrukturbau werden in einem Rahmenkredit gemäss Finanzhaushaltsgesetz Art. 19 Abs. 3 (SHR 611.100) zusammengefasst. Damit bleiben in der Umsetzung des Projekts Verschiebungen zwischen einzelnen Budgetpositionen möglich.

In den folgenden Tabellen werden die Ausgaben (+) gemäss geschätzten Investitionskosten sowie Einnahmen (-) dargestellt (alle Beträge in Mio. Franken, inkl. MwSt.; Zürcher Baukostenindex, April 2018, 100.2 Punkte; Kostengenauigkeit $\pm 20\%$).

Tabelle 1: Investitionskosten Entwicklung Kammgarnareal

| Investitionen | | Saldo Investitionsrechnung | |
|-------------------------------------|--------------|----------------------------|--------------|
| Sanierung Gebäude bis Edelrohbau | 18.30 | | |
| Nutzer Ausbau im EG & 1. OG | 2.43 | | |
| Mobiliar Bibliothek | 0.95 | | |
| Umzug Bibliothek | 0.10 | | |
| Tiefgarage (davon 0.33 Archäologie) | 7.52 | | |
| Hof inkl. Infrastrukturbau | 5.70 | | |
| Total Investitionen | 35.00 | Bruttoinvestition | 35.00 |

Für die Bestimmung des vom Grossen Stadtrat und in der Volksabstimmung zu bewilligenden Kredites werden verbindlich zugesicherte Beiträge Dritter von den Bruttoinvestitionen abgezogen. Eine solche vertragliche Vereinbarung ist für den Beitrag der IWC an den Bau der Tiefgarage enthalten. Fondsentnahmen und der allfällige, zu diesem Zeitpunkt noch nicht feststehende Verkauf des 3. und 4. OG des Westflügels werden der Vollständigkeit halber aufgeführt.

Tabelle 2: Devestitionen

| Beiträge Dritter | | Saldo Investitionsrechnung | |
|---|--------------|----------------------------|--------------|
| Kostenbeteiligung IWC am Bau der Tiefgarage | -3.76 | | |
| Total Beiträge Dritter | -3.76 | Nettoinvestition | 31.24 |
| | | (Rahmenkredit) | |

³ Dieses Vorgehen entspricht dem Anliegen des vom Grossen Stadtrat am 21. August 2018 erheblich erklärten Postulats «Prozessanpassung Bauinvestitionen». Es orientiert sich am Vorgehen, das im Kanton St. Gallen bereits bei einigen Bauprojekten umgesetzt wurde.

Fortsetzung Tabelle 2

| „Eventual-Devestitionen“ | | Saldo Investitionsrechnung | |
|---|--------------|--|--------------|
| Verkauf im Stockwerkeigentum 2. & 3. OG | -9.60 | | |
| Total Devestitionen | -9.60 | Nettoinvestition bei Verkauf 3./4. OG | 21.64 |

Für den städtischen Anteil am Bau der Tiefgarage sollen 3.76 Mio. Franken dem Parkplatzgebührenfonds (RSS 4520.1) und für die Investitionen in den Westflügel und die Neugestaltung des Hofes 3 Mio. Franken dem Stadtentwicklungsfonds (RSS 4500.1) entnommen werden.

Tabelle 3: Fondsentnahmen

| Fondsentnahmen | | Saldo Investitionsrechnung | |
|---------------------------------|--------------|---|--------------|
| Entnahme Parkplatzgebührenfonds | -3.76 | | |
| Entnahme Stadtentwicklungsfonds | -3.00 | | |
| Total Fondsentnahmen | -6.76 | Nettoinvestition nach Fondsentnahmen | |
| | | Ohne Verkauf 2./3. OG | 24.48 |
| | | Mit Verkauf 2./3. OG | 14.88 |

Die baulichen Investitionen ins Verwaltungsvermögen werden über 25 Jahre abgeschrieben.

Aus heutiger buchhalterischer Sicht werden das 3. und 4. OG des Kammgarn Westflügels im Finanzvermögen und das EG, 1. und 2. OG im Verwaltungsvermögen geführt. Da eine präzise Aufteilung des Kredits während der Bauzeit nicht möglich ist bzw. mit grossem Aufwand verbunden wäre, sollen die sich heute im Finanzvermögen befindlichen Teile für die Projektabwicklung vorübergehend ins Verwaltungsvermögen überführt werden. Nach Abschluss der Bauarbeiten werden die verschiedenen Anteile neu bewertet und der definitiv ins Finanzvermögen gehörende Anteil zwingend in dieses umgewidmet. Dabei werden keine Anteile im Verwaltungsvermögen verbleiben, die sich ursprünglich im Finanzvermögen befunden haben und gegenüber der heutigen Aufteilung wird ein deutlich geringerer Anteil (<20%) im Verwaltungsvermögen verbleiben (Bibliothek).

Der Kammgarnhof wird gemäss seiner Nutzung definitiv vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen überführt, weshalb die entsprechende Umwidmung als Ausgabe vom Grossen Stadtrat genehmigt werden muss.

3.6 **Finanzielle Auswirkungen im Betrieb**

Die Flächen für wirtschaftliche Nutzungen (4. OG und Teile des EG und 1. OG) werden zu marktgerechten Konditionen vermietet. Gemäss Wertermittlung des Amtes für Grundstückschätzungen kann so mit Mieterträgen von rund 0.5 Mio. Franken pro Jahr gerechnet werden. Dazu kommen die Erträge aus der Verpachtung der Gastronomie. Zudem dürften

nach der Vergabe der Liegenschaft des bisherigen Standortes der Bibliothek an der Schwesterngasse 1 (Agnesenschütte) Baurechtszinsen in der Höhe von rund 7'000 Franken pro Jahr erwartet werden.

Mit dem Umzug der Bibliothek in die neuen Räumlichkeiten im Kammgarn Westflügel sind keine Veränderungen des personellen Ressourcenbedarfs zu erwarten. Einzig die Kosten für die Reinigung und den Unterhalt werden sich aufgrund der grösseren Fläche etwas erhöhen. Die Stadtbibliothek am Münsterplatz 1 ist von diesem Umzug nicht betroffen.

3.7 Projektorganisation

Für die Abwicklung und Steuerung des Projektes ist eine referatsübergreifende Projektorganisation vorgesehen. Die Gesamtprojektleitung liegt beim Bereich Hochbau. Ein professionelles Projektmanagement zusammen mit Lenkungsausschuss und Controlling sollen die erfolgreiche Umsetzung und insbesondere die Einhaltung des Rahmenkredites sicherstellen.

3.8 Zeitplan

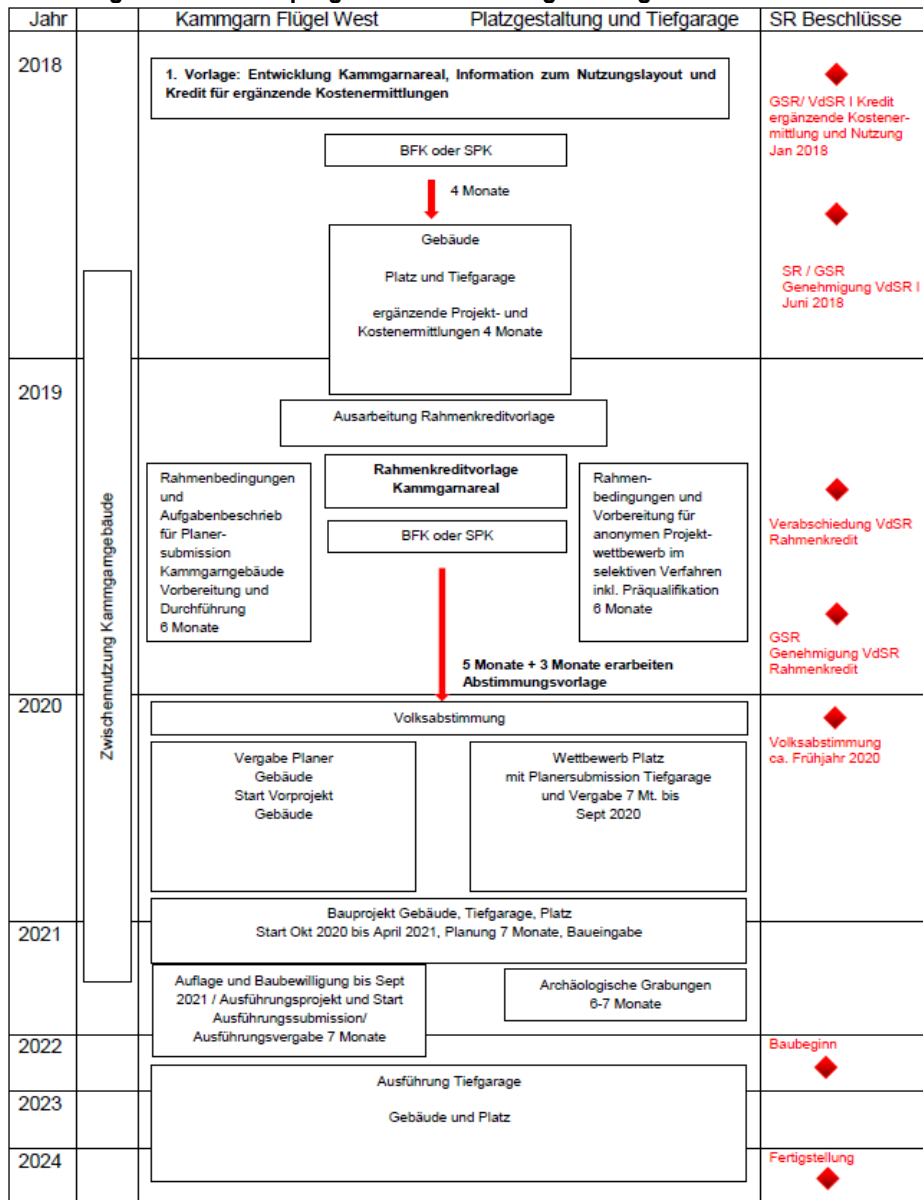
Die Planung für die bauliche Umsetzung erfolgt nach der Volksabstimmung. Parallel zu den Beratungen im Grossen Stadtrat wird der Stadtrat die Planersubmission für das Kammgarngebäude sowie den Projektwettbewerb für die Tiefgarage und den Kammgarnhof vorbereiten, sodass nach erfolgter Volksabstimmung die Ausschreibung erfolgen kann und keine zusätzliche Zeit verloren geht.

Davon ausgehend, dass die Volksabstimmung anfangs 2020 durchgeführt wird, werden noch im selben Jahr die Planersubmission für das Gebäude sowie der Wettbewerb für die Tiefgarage und den Kammgarnhof abgeschlossen werden.

Das Bauprojekt für Gebäude, Tiefgarage und Kammgarnhof wird ab 2020/2021 durchgeführt, womit noch 2021 die archäologischen Grabungen sowie Auflage und Baubewilligung für das Gebäude abgeschlossen werden sollen.

Die Ausführung des Baus der Tiefgarage, der Neugestaltung des Hofes sowie der Sanierung des Gebäudes finden von 2022 bis 2024 statt, womit das Projekt 2024 abgeschlossen und das Gebäude bezugsbereit sein soll.

Abbildung 7: Meilensteinprogramm Entwicklung Kammgarnareal



4. Zuständigkeiten

Neue einmalige Ausgaben über 2 Mio. Franken unterliegen gemäss Artikel 10 lit. d der Stadtverfassung (RSS 100.1) dem obligatorischen Referendum. Über den Rahmenkredit für die Entwicklung des Kammgarnareals entscheidet somit abschliessend die Stimmbevölkerung.

Verkäufe von Liegenschaften ab 2 Mio. Franken liegen nach Art. 25 lit. g der Stadtverfassung in der Kompetenz des Grossen Stadtrats und unterstehen dem fakultativen Referendum. Der Verkauf des 2. und 3. OG des Westflügels (vgl. Kap. 3.2.2) kann nur vollzogen werden, wenn das Kammgarnareal wie geplant entwickelt werden kann und der Kanton die Pläne zur Unterbringung der PHSH im Kammgarn Westflügel realisieren will. Er steht deshalb unter Vorbehalt der Zustimmung der Stimmbevölkerung zum Rahmenkredit sowie zur parallelen Vorlage des Regierungsrates durch die zuständigen kantonalen Organe.

Der Westflügel wird zwecks einfacherer Abwicklung des Bauprojekts vorübergehend ins Verwaltungsvermögen umgewidmet und nach Abschluss der Bauarbeiten gemäss den definierten Nutzungen definitiv dem Verwaltungs- und Finanzvermögen zugeteilt, wobei gegenüber der heutigen Aufteilung ein deutlich geringerer Anteil im Verwaltungsvermögen verbleibt (vgl. Kap. 3.5). Die temporäre Umwidmung von Verwaltungs- in Finanzvermögen liegt angesichts des letztlich resultierenden grösseren Anteils im Finanzvermögen in der Kompetenz des Stadtrates.

Der Kammgarnhof wird definitiv vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen umgewidmet, was kompetenzrechtlich als Ausgabe gilt. Aufgrund des geschätzten Wertes des Kammgarnhofes fällt die Umwidmung in die Kompetenz des Grossen Stadtrats mit fakultativem Referendum (Art. 25 lit. e der Stadtverfassung).

Der Kauf des Geissberg-Areals (Gegengeschäft zum Kauf zweier Geschosse des Kammgarn Westflügels durch den Kanton) kann durch den Stadtrat unter Anwendung des Rahmenkredites für Land- und Liegenschaftenerwerb in eigener Kompetenz vollzogen werden. Der Kaufentscheid erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt. Der Stadtrat hat dafür den Kaufbetrag beim Rahmenkredit vorreserviert.

Für die Regelung der Eigentumsverhältnisse an der Tiefgarage (Miteigentümergeinschaft zu je 50%) sind kleinere Landgeschäfte mit der Personalstiftung der IWC und der Stadt notwendig. Bei diesen geht es um Beträge im unteren fünfstelligen Bereich, weshalb sie in der Kompetenz des Stadtrats liegen.

Der Entscheid über die Verwendung der Mittel aus dem Stadtentwicklungs- sowie dem Parkplatzgebührenfonds (RSS 4500.1/4500.11 und 4520.1) richten sich nach der Kompetenzordnung der Stadtverfassung (Art. 4 der Fondsverordnung bzw. des Fondsreglementes). Angesichts der Höhe der beiden Fondsentnahmen unterliegen diese dem obligatorischen Referendum (Art. 10 lit. d der Stadtverfassung).

5. Würdigung

Der Prozess bis zur vorliegenden Rahmenkreditvorlage hat länger gedauert als erwartet, weil mehrfach Kurskorrekturen vorgenommen werden mussten. Dafür war es möglich, durch eine sorgfältige Abwägung aller Rückmeldungen und Interessen ein ausgewogenes und breit abgestütztes Nutzungskonzept zu entwickeln.

Das Kammgarnareal soll mit einem vielfältigen Nutzungsmix und dank der Aufwertung des Kammgarnhofs für die Stadt Schaffhausen einen volkswirtschaftlichen, kulturellen und städtebaulichen Mehrwert schaffen. Diese Zielsetzung hat der Stadtrat auch unter Berücksichtigung der Ergebnisse des öffentlichen Mitwirkungsprozesses in der Erarbeitung des Projekts verfolgt.

Alternative Ideen wurden diskutiert, aber entweder aufgrund der Machbarkeit wieder hinfällig (private Hochschule), vom Grossen Stadtrat verworfen (Baurechtsabgabe) oder in anderen Projekten aufgenommen (Nutzung durch Verwaltung). Jedoch konnten wichtige Inputs aus Bevölkerung und Parlament aufgenommen werden. Dazu gehören das breit abgestützte Bedürfnis nach der Aufwertung des Hofes verbunden mit einer verbesserten Zugänglichkeit, die breite Unterstützung für die Ansiedlung der PHSH und der Bibliothek sowie die Ergänzung durch eine wirtschaftliche Nutzung.

Nun liegt ein ausgewogenes Nutzungskonzept vor, welches einen erheblichen Mehrwert für die Stadt und die Region schafft. Auf dem attraktiv erschlossenen Kammgarnhof finden Grünflächen als Erholungsräume ebenso Platz wie eine Fläche für Veranstaltungen. Der Westflügel soll zu ca. einem Fünftel öffentlich (Bibliothek, Ludothek), ca. zwei Fünftel durch Wirtschaft, Gewerbe und Gastronomie und zu ca. zwei Fünftel durch die PHSH oder allenfalls anderen Unternehmen genutzt werden. Bildung, Bibliothek, Arbeitsplätze, Gastronomie und Erholung – das Projekt deckt viele wichtige Bedürfnisse ab, wird die Altstadt weiter beleben und das Kammgarnareal am Rhein massgeblich aufwerten und attraktivieren.

Für das Projekt sind Nettoinvestitionen nach Fondsentnahmen von 24.48 Mio. Franken (ohne Stockwerkverkäufe für die PHSH) bzw. 14.88 Mio. Franken (inkl. Stockwerkverkäufe) notwendig. Mit der Vermietung können Einnahmen von rund 500'000 Franken pro Jahr erzielt werden. Gleichzeitig trägt die Stadt das Leerstandsrisiko.

Das Vorgehen, einen Rahmenkredit zu genehmigen und erst anschliessend die Bauprojekte im Detail zu planen, erfordert einen speziellen Fokus durch die Projektleitung auf die Kostentreue. Um das Risiko einer Kostenüberschreitung zu minimieren, wird ein professionelles Projektmanagement mit Überwachung durch einen Lenkungsausschuss eingesetzt. Zudem wurde eine angemessene Bauherrenreserve eingeplant (vgl. Kap. 3.5).

Bei der Entwicklung des Kammgarnareals handelt es sich um ein Generationenprojekt, welches einen Meilenstein in der Stadtentwicklung darstellt. Die neue Nutzung dieses Schlüsselareals stellt für Schaffhausen eine einmalige Chance dar, die jetzt unbedingt genutzt werden soll.

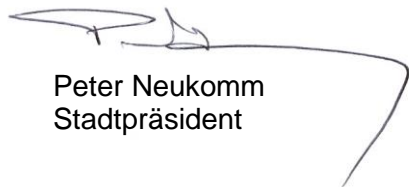
Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen stellt der Stadtrat folgende

Anträge:

1. Der Grosse Stadtrat nimmt Kenntnis von der Vorlage des Stadtrates vom 6. August 2019 betreffend «Entwicklung Kammgarnareal».
2. Der Grosse Stadtrat bewilligt einen Rahmenkredit in der Höhe von 31.24 Mio. Franken (Kostengenauigkeit von +/-20%) für die Entwicklung des Kammgarnareals (INV00107). Dabei werden 3.00 Mio. Franken dem Stadtentwicklungsfonds (RSS 4500.1) und 3.76 Mio. Franken dem Parkplatzgebührenfonds (RSS 4520.1) entnommen.
3. Der Grosse Stadtrat ermächtigt den Stadtrat zum Verkauf von zwei Geschossen des Kammgarn Westflügels für 9.60 Mio. Franken im Stockwerkeigentum zwecks Nutzung durch die Pädagogische Hochschule Schaffhausen.
4. Der Grosse Stadtrat nimmt Kenntnis, dass der sich im Finanzvermögen befindliche Anteil des Kammgarn Westflügels bis zur Vollendung des Bauvorhabens vorübergehend ins Verwaltungsvermögen überführt wird. Nach Projektabschluss erfolgt zwingend die Zuteilung ins Finanz- und Verwaltungsvermögen gemäss den festgelegten Nutzungen. Nach dem Umzug der Bibliothek in den Kammgarn Westflügel erfolgt die Umwidmung der Agnesenschütte ins Finanzvermögen.
5. Der Grosse Stadtrat genehmigt die Umwidmung des Kammgarnhofes vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen.
6. Ziffer 2 dieses Beschlusses untersteht nach Art. 10 lit. d der Stadtverfassung dem obligatorischen Referendum.
7. Ziffern 3 und 5 dieses Beschlusses unterstehen nach Art. 25 lit. g bzw. e der Stadtverfassung separat dem fakultativen Referendum. Beides steht unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Stimmbevölkerung zu Ziffer 2 dieses Beschlusses. Ziffer 3 steht zudem unter dem Vorbehalt der Zustimmung zur parallelen Vorlage des Regierungsrates vom 6. August 2019 durch die zuständigen kantonalen Organe.
8. Das Postulat Martin Egger, «Schluss mit staatlicher Finanzierung privater Hobbys und Prüfung nachhaltige Nutzung des Kammgarnareals», erheblich erklärt am 25. November 2014, wird abgeschrieben.

Freundliche Grüsse

IM NAMEN DES STADTRATS



Peter Neukomm
Stadtpräsident



Stephanie Keller
Stadtschreiberin i.V.