

STADTRAT

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

An den
Grossen Stadtrat
8200 Schaffhausen

Vorlage des Stadtrats vom 13. Oktober 2020

Ersatzbau «Magazin Birch» für Grün Schaffhausen

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen die Vorlage für den Ersatzbau eines Magazins für Grün Schaffhausen mit den notwendigen Werkflächen im Aussenbereich. Damit kann die betrieblich notwendige Infrastruktur an einem Ort zusammengeführt und mehrere bestehende Magazine und Lagerflächen können aufgehoben werden. Mit der Vorlage wird ein Verpflichtungskredit für den Ersatzbau beantragt.



1. Zusammenfassung

Grün Schaffhausen erfüllt vielfältige Aufgaben. Die Magazine mit Werkstätten, Büros, Garderoben, Maschinen- und Fahrzeugunterständen und Werkflächen im Aussenbereich sind auf mehrere Standorte verteilt. Einige dieser Standorte sind in einem baulich sehr schlechten Zustand, nicht effizient zu betreiben und entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen. Mit einem Ersatzneubau und der Aufhebung von Standorten können mehrere Probleme gleichzeitig gelöst werden.

Beim «Magazin Birch», gegenüber vom «Logierhaus», soll die Infrastruktur für das Team Grünanlagen West (bisheriger Standort «Steig, Friedbergstrasse») und das neue Waldrevier Ost zusammengeführt werden. Die im «Birch» bereits heute durch Grün Schaffhausen genutzten Gebäude sind baufällig und können nicht saniert werden. Das neue Magazin umfasst ein Betriebsgebäude mit Garderoben, Werkstätten, Büro, Lagerräumen und Garagen, einen Fahrzeugunterstand sowie Aussenlagerflächen.

Mit der Konzentration der Infrastruktur für die Mitarbeitenden der Teams Grünanlagen West und Waldrevier Ost an einem Ort können Synergien genutzt und Betriebsabläufe optimiert werden. Der Ersatzneubau gewährleistet, dass die für die Aufgabenerfüllung notwendigen Räumlichkeiten die arbeits- und sicherheitsrechtlichen Anforderungen erfüllen.

Mit der Aufhebung von sechs bestehenden Magazinen und Lagerflächen werden Grundstücke im Umfang von rund 13'000 m² freigespielt. Diese stehen für städtebauliche Entwicklungen, für andere städtische Nutzungen oder zur Abgabe an Dritte zur Verfügung.

Die anhand des detaillierten Raumprogramms und von Erfahrungs- und Kennwerten hergeleiteten Investitionskosten für das Betriebsgebäude und den Fahrzeugunterstand werden auf 11.6 Millionen Franken beziffert. Die Zufahrten und weiteren Arbeiten für das Werkareal sind mit Kosten von 3.15 Millionen Franken verbunden. Mit der Vorlage wird ein Verpflichtungskredit von 14.75 Mio. Franken beantragt.

Der Stadtrat hat diese bedeutende Investition sorgfältig geprüft und festgestellt, dass diese zur Erfüllung des Auftrags unabdingbar ist. Bei einem Verzicht auf den Ersatzneubau müssten die Gebäude mit hohem Aufwand saniert werden und die Mehrwerte der Entwicklungen auf den freigespielten Standorten könnten nicht generiert werden.

Das Projekt soll in einem Gesamtleistungswettbewerb entwickelt werden und detaillierte Planungen starten erst nach der Kreditgenehmigung. Dieses Vorgehen entspricht dem Anliegen des vom Grossen Stadtrat am 21. August 2018 erheblich erklärten Postulats «Prozessanpassung Bauinvestitionen». Der strategische Entscheid des Grossen Stadtrats und der Stimmbevölkerung kann vor der eigentlichen Planung gefällt und die Realisierung des Projektes unmittelbar nach der Planung in Angriff genommen werden.

Inhalt

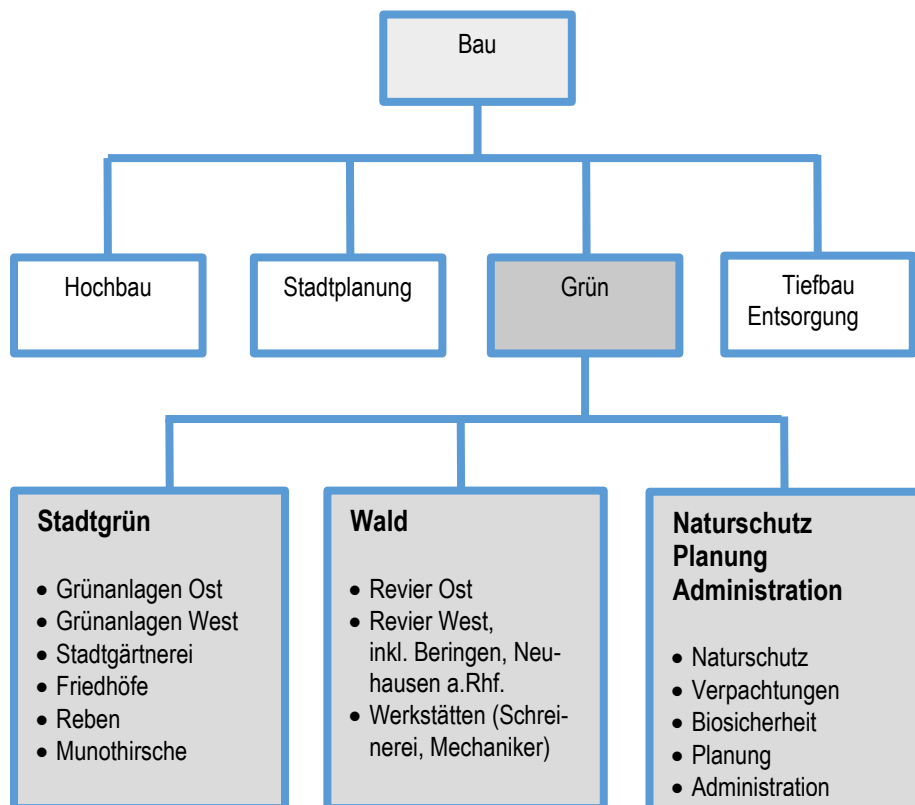
1.	Zusammenfassung	2
2.	Ausgangslage	4
2.1	Grün Schaffhausen	4
2.1.1	Grünanlagen Ost und West	4
2.1.2	Wald Reviere Ost und West.....	5
2.2	Bedarf	6
2.2.1	Baulicher Zustand und Sicherheit	6
2.2.2	Mangelnde Räume und Einrichtungen	6
2.3	Standorte	6
2.3.1	Bestandsaufnahmen	7
2.3.2	Potenzielle Standorte.....	7
2.3.3	Standortentscheid	7
2.3.4	Übersicht bestehende und aufzuhebende Standorte	8
2.3.5	Stadtentwicklung, Umnutzung Areale	9
3.	Bauvorhaben	12
3.1	Ziele	12
3.2	Standort und Rahmenbedingungen für Gebäude	12
3.2.1	Bestehende Gebäude	12
3.2.2	«Wasserturm».....	13
3.2.3	Altlasten	13
3.3	Raumprogramm	14
3.4	Situation	15
3.5	Gebäudestandard	15
3.6	Werkareal.....	15
4.	Kosten und Vorgehen	17
4.1	Investitionskosten	17
4.2	Finanzielle Auswirkungen	19
4.3	Ablauf und Termine.....	19
4.4	Zuständigkeiten.....	20
5.	Würdigung	21
Anhang 1: Fotodokumentation		24
Anhang 2: Pläne		30

2. Ausgangslage

2.1 *Grün Schaffhausen*

Grün Schaffhausen betreut die städtischen Grünanlagen, Friedhöfe, Rebflächen und Wälder. Für die Unterbringung von Personal, Maschinen und Material verfügt Grün Schaffhausen über verschiedene dezentrale Stützpunkte. Diese umfassen Garagen, Werkzeugmagazin, Lagerräume, Büros für die Fachgruppenleiter, Garderoben und offene Werk- und Lagerflächen.

Abbildung 1: Organigramm Grün Schaffhausen



Die Infrastruktur für die Teams ist über mehrere Orte verteilt. Damit können die Wege für die Mitarbeitenden an den Einsatzort kurz gehalten und ein effizienter Einsatz von Personal und Maschinen gewährleistet werden.

2.1.1 *Grünanlagen Ost und West*

Die Grünanlagenteams sind für die Pflege der öffentlichen Grün- und Sportanlagen, der Schulanlagen und Spielplätze verantwortlich. Damit werden attraktive Lebensräume für Mensch und Natur gesichert und geschaffen. In speziellen Anlagen wird die Gartenkultur gefördert. Neben der umfangreichen Grünpflege werden Reinigung, Entsorgung und Reparaturen ausgeführt. Durch die Pflege und Fortentwicklung des Baumbestandes und dessen Schutz auf öffentlichem Grund wird ein wichtiger Beitrag für das Stadtklima, das Stadtbild und die Durchgrünung erbracht.

Mit einer naturnahen Gestaltung und der differenzierten Pflege wird die Ökologie im Siedlungsraum gefördert.

Die Grünanlagenpflege wird durch zwei Teams ausgeführt, die sich das Stadtgebiet geografisch in West und Ost aufteilen. Die beiden Unterhaltsstützpunkte Munot und Steig verfügen über Personalräume, Garagen und Werkstätten.

Tabelle 1: Flächen öffentliche Grünanlagen (per 31.12.2019, nach VSSG)

Parkanlagen, Spielplätze	166'352 m ²
Schul- und Sportanlagen, Kindergärten	425'620 m ²
Grün an Verkehrsanlagen	49'379 m ²
Landschaftsgrün (Halden, Wiesen, bewaldete Grundstücke)	153'544 m ²
Grün bei öffentlichen Bauten, Siedlungen und Industrieanlagen	95'489 m ²
Total öffentliches Grün	890'384 m²

2.1.2 Wald Reviere Ost und West

Der Stadtwald ist auf elf Gemeinden im Kanton Schaffhausen sowie auf zwei Gemeinden in Deutschland verteilt. Die Wälder werden so bewirtschaftet und gepflegt, dass alle Funktionen (Nutzung, Schutz, Erholung) nachhaltig gewährleistet sind. Besonderes Augenmerk wird dabei auf Artenvielfalt und Stabilität der Bestände gelegt. Bei der Bewirtschaftung des Stadtwaldes fallen jedes Jahr ca. 9'000 m³ bis 12'000 m³ Nutzholz an. Das qualitativ wertvollere Stammholz wird vor allem an die regionalen Sägereien verkauft. Das Energieholz wird vom eigenen Personal in Zusammenarbeit mit Unternehmern zu Stückholz oder Hackschnitzeln weiterverarbeitet.

Zu den weiteren Aufgaben der Teams gehören der Unterhalt des weitläufigen Waldstrassennetzes, der zahlreichen Erholungseinrichtungen sowie die Pflege von Naturschutzflächen.

Der Stadtwald ist seit Sommer 2020 nur noch in zwei Reviere aufgeteilt. Das Revier West umfasst die Revierteile «Aazheim», «Beringen», «Enge/Hard» und «Hemmental». Das Team West übernimmt zusätzlich noch die Beförderung von «Neuhausen am Rheinfall». Das Revier Ost umfasst die Revierteile «Bargen/Hohlenbaum», «Schaffhausen/Buchthalen» und «Herblingen». Das Team Ost übernimmt auch die Beförderung der Gemeinde Bargen.

Tabelle 2: Flächen städtischer Wald (per 31.12.2019)

Bargen	346 ha
Herblingen	181 ha
Schaffhausen/Buchthalen	376 ha
Hohlenbaum	150 ha
Beringen	181 ha
Enge/Hard	108 ha
Aazheim	150 ha
Hemmental	136 ha
Hombel	20 ha
Flächen Stadtwald	1'648 ha

2.2 Bedarf

Der Ersatzneubau im «Birch» ist aus baulichen und betrieblichen Gründen notwendig und schafft freie Flächen für anderweitige Entwicklungen.

2.2.1 Baulicher Zustand und Sicherheit

Die bestehenden Gebäude weisen alle gravierende bauliche Mängel auf (vgl. Fotodokumentation, Anhang 1). Die Gebäude auf dem Areal «Birch» sind einsturzgefährdet und mussten an einigen Orten provisorisch unterfangen werden. Die Bausubstanz ist nicht mehr zu retten, eine Sanierung ausgeschlossen. Ein Erhalt ist auch aus Sicht der Denkmalpflege nicht möglich. Das Magazin «Steig» wie auch das Forsthaus «Neutal» sind in schlechtem Zustand, nicht isoliert und für die Nutzung ungeeignet. Auch die ehemalige «Postgarage» an der «Nordstrasse» ist abbruchreif. Die Dachabdichtung ist defekt und muss regelmässig provisorisch repariert werden.

2.2.2 Mangelnde Räume und Einrichtungen

Im Magazin «Steig» ist die Zufahrt am Schulhaus «Steig» vorbei und durch das Wohnquartier sehr eng. Das ehemalige Rebhaus im Riegelbau platzt aus allen Nähten. Die Räume für Maschinen, Werkzeug und Materialien sind minimal und nicht rationell zu bewirtschaften. Die Sozialräume entsprechen in keinster Weise den arbeitshygienischen Vorschriften. Die sehr engen Platzverhältnisse sind für die Mitarbeitenden unzumutbar, die sanitären Einrichtungen äusserst rudimentär (kein Waschraum, nur eine kleine Dusche), es gibt keine Damengarderobe, das heisst, es können keine Frauen angestellt werden. Der Garderoben- und Aufenthaltsbereich befindet sich, mit einer schmalen steilen Holzterrasse erschlossen, über der Werkstatt. Im Brandfall sind die Rettungswege schwierig. Da der Fachgruppenleiter über kein Büro verfügt, muss er im engen Aufenthaltsraum seine administrativen Arbeiten erledigen.

Im Forsthaus «Neutal» gibt es keine richtigen Lagerflächen für Werkzeuge, Maschinen, Fahrzeuge und Materialien. Die Werkstatt für den Maschinenunterhalt, wie z.B. tägliches Schleifen der Kettensägen findet in einem ehemaligen, engen und niedrigen Stall statt. Die Sozialräume sind in einer ehemaligen Wohnung, das heisst, es gibt nicht genügend Wasch- und Duschgelegenheiten. Mit der Zusammenlegung der Forstreviere und der Konzentration im Magazin «Birch» kann die Verzettelung der Infrastruktur aufgehoben werden.

2.3 Standorte

Aus dem oben beschriebenen Handlungsbedarf und den Zielen zur Sanierung und Optimierung ergibt sich, dass die bisher über verschiedene Standorte verteilten Magazine der Grünanlagen West sowie die Standorte «Birch» und «Forsthaus Neutal» der beiden ehemaligen Waldreviere «Hohlenbaum/Bargen» und «Schaffhausen» an einem Standort zusammengeführt werden sollen.

Für die Standortevaluation wurden Bestandsaufnahmen der bestehenden Infrastruktur erstellt und die Raumbedürfnisse erfasst, die Auswirkungen auf die Betriebsorganisation beurteilt und die potenziellen Standorte geprüft.

2.3.1 Bestandsaufnahmen

Für die Bestandsaufnahmen und die Raumbedarfsermittlungen wurden die Flächen der folgenden Magazine ermittelt, bei denen Handlungsbedarf besteht (vgl. Übersicht im Plan, Abbildung 2):

- Grünanlagen: Revier West mit Magazin «Steig», ehemalige «Postgarage», «Belair-Scheune»
- Wald: Revier Ost aufgeteilt auf Magazin Birch («Hohlenbaum/Bargen») und Magazin «Neutal» («Schaffhausen/Buchthalen» und «Herblingen»)
- Flächen für verschiedene Nutzungen im Lagerplatz «Birch»

2.3.2 Potenzielle Standorte

Die Suche nach einem Standort erstreckte sich über Grundstücke, die

- im Eigentum der Stadt sind
- eine ausreichende Grösse haben
- in einer konformen Zone liegen
- gut erreichbar sind

Die Standortsuche ergab zwei denkbare Orte, an denen sich schon heute Infrastruktureinrichtungen von Grün Schaffhausen befinden:

- *Forsthaus «Neutal»*: Beim Forsthaus «Neutal» befinden sich bescheidene Einrichtungen für das ehemalige Waldrevier Schaffhausen und ein grosser Holzschnitzelschopf für den gemeinsamen Holzschnitzelbetrieb Stadt und Kanton.
- *Magazin und Lagerplatz «Birch»*: Die Anlagen am Standort «Birch» werden aktuell von Grün Schaffhausen für das Personal und als Werkstatt des Forstreviers Ost (Teil «Hohlenbaum/Bargen»), die Garagierung von Spezialmaschinen und Anhängern genutzt. Weiter befindet sich hier der städtische Kompostplatz und es werden Schüttgüter wie Kies, Grien, Kompost und Oberboden gelagert. Temporär konnte ein Teil der Fläche als Nasslager für Baumstämme genutzt werden.

2.3.3 Standortentscheid

In einer internen Evaluation wurden die beiden Standorte einander gegenüber gestellt und die folgenden Kriterien überprüft:

- Realisierbarkeit Flächenbedarf
- Nutzung von Synergien
- Verfügbarkeit von Umgebungsflächen für Materiallager, Abfallmulden etc.
- Distanzen zu den Arbeitsstellen
- Weiterführung vorhandener Nutzungen

Dabei zeigte sich, dass der Standort «Birch» aufgrund der Grösse, des Geländes, des bereits vorhandenen Kompostplatzes sowie der relativ kurzen Distanz zu den Einsatzorten die besseren Voraussetzungen bietet.

Daher wurde die Planung an diesem Standort mit folgenden Zielen weitergeführt:

- Die Infrastruktureinrichtungen für Grünanlagen West und für das neue Forstrevier Ost werden am Standort «Birch» zusammengeführt.
- Die Standorte «Friedbergstrasse», «Nordstrasse» und «Belair-Scheune», sowie die Lagerplätze «Ebnatring» und «Solenbergstrasse» werden ersetzt und die bisherigen Flächen von Grün Schaffhausen nicht mehr benötigt.
- Der Forststützpunkt «Neutal» wird als Magazinstandort aufgehoben.
- Der Holzschnitzelschopf «Neutal» wird weiterbetrieben, da die Gebäudestruktur in gutem Zustand ist und der Ort sich für lärmige Hackarbeiten eignet. Der Lagerplatz für Kies und Humus am Standort «Neutal» wird (je nach Materialanfall) weitergeführt.

2.3.4 Übersicht bestehende und aufzuhebende Standorte

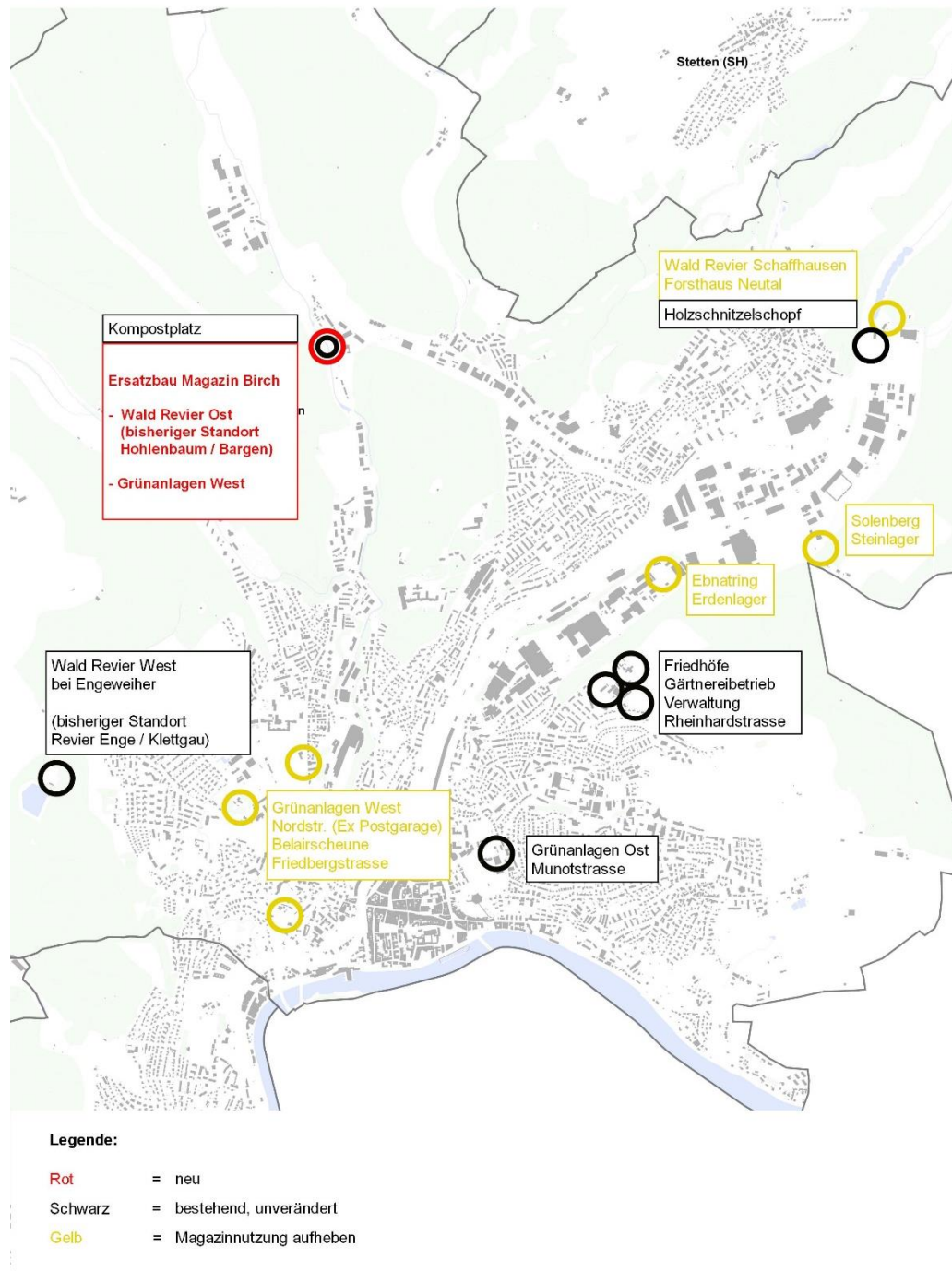
Die Betriebsgebäude und -flächen von Grün Schaffhausen sind über verschiedene Standorte verteilt (vgl. Abbildung 2). Mit dem Ersatzbau im «Birch» ist die Zusammenführung mehrerer Infrastrukturanlagen an einem Standort möglich.

Nebst den Magazinen betreibt Grün Schaffhausen Lagerplätze für diverses Material: Grosses Humusdepot im «Ebnatring» (Erweiterungsfläche für VBSH) und ein Stein- und Materiallager an der Solenbergstrasse. Diese Lagerplätze werden alle aufgehoben und teilweise beim Magazin «Birch» ersetzt. Das Humus- und Kiesdepot beim Forsthaus «Neutalstrasse» bleibt bestehen.

Die Teams Grünanlagen Ost, Stadtgärtnerei/Blumenladen, Friedhöfe, Forstrevier West (inkl. «Neuhausen am Rheinfeld», «Beringen») und die Planung/Verwaltung behalten ihre bisherigen Standorte.

Mit der Aufhebung von sechs bestehenden Magazinen und Lagerflächen werden an den Standorten «Steig», «Postgarage», «Scheune Belairpark», «Forsthaus Neutalstrasse», «Solenberg Steinlager» und «Erdenlager Ebnatring» Grundstücke im Umfang rund 13'000 m² frei (vgl. Tabelle 3). Die Nachnutzung und allfällige Abgabe der frei werdenden Flächen und Gebäude werden in Abhängigkeit des Bedarfs der Stadt Schaffhausen und der zonenplanerischen Möglichkeiten schrittweise realisiert. Bei mehreren Liegenschaften besteht ein Bezug zu aktuell laufenden Areal-Entwicklungen und Planungen.

Abbildung 2: Standorte Grün Schaffhausen



2.3.5 Stadtentwicklung, Umnutzung Areale

Mit der Realisierung des Magazins «Birch» ist es möglich, Gebäude und Flächen von insgesamt rund 13'000 m² an mehreren Standorten einer anderen Nutzung zuzuführen. Die folgende Tabelle zeigt die heutigen Grundstücksflächen und Gebäudenutzflächen sowie Hinweise zur zukünftigen Entwicklung.

Tabelle 3: Flächen frei werdende Areale und Gebäude

Standort	Grundstückfläche inkl. Gebäude (in m ²)	Gebäude-nutzfläche (in m ²)	Zone / Bemerkungen
Heutige Nutzflächen:			
Magazin Steig Friedbergstrasse	1'305 m ²	468 m ²	ZöBAG in Perimeter Planung Schulhaus Steig Aussenraum und Turnhalle
Postgarage Nordstrasse 59	1'583 m ²	673 m ²	ZöBAG in Perimeter Testplanung Vordere Breite
Scheune Belairpark	Zufahrtflächen nicht berücksichtigt	317 m ²	ZöBAG Überführung in Finanzvermögen, ev. Nutzung durch Jugendherberge
Forsthaus Neutalstrasse	5'110 m ²	250 m ²	Industriezone und Verkehrs- und übrige Fläche Überführung in Finanzvermögen
Erdenlager Ebnatring	3'530 m ²	kein Gebäude	Erweiterungsfläche VBSH Finanzvermögen
Steinlager Solenberg	1'347 m ²	kein Gebäude	Verkehrs- und übrige Fläche, mögliche Aufforstungsreserve
Total Fläche	12'875 m²		

Das «Magazin Steig» an der «Friedbergstrasse» grenzt direkt an das Areal des Schulhauses Steig an. Mit der geplanten Erweiterung der Schulanlage mit einer Turnhalle und zusätzlichen Schulräumen geht im an sich schon knappen Aussenraum der Schule Fläche verloren. Dieser Verlust kann teilweise im Areal Magazin Steig kompensiert werden. Der Planungssperimeter des Wettbewerbs «Erweiterung Schulhaus Steig» umfasst deshalb auch die Fläche des Grünanlagenmagazins Steig.

Die ehemalige «Postgarage» an der «Nordstrasse» liegt im Planungssperimeter Entwicklung «Vordere Breite». Die im Rahmenplan erarbeiteten Entwicklungsziele können nur erreicht werden, wenn die Fläche der ehemaligen «Postgarage» frei wird. Mit einer zukünftigen Nutzung für Wohnraum kann ein erheblicher Mehrwert generiert werden.

Die «Belair Scheune» neben der Jugendherberge liegt im historischen Park «Belair». Im Erdgeschoss befinden sich Stallungen und Garagen,

das grosszügige Dachgeschoss nutzt Grün Schaffhausen als Pfahl- und Holzlager. Dieses soll aufgelöst werden. Die Scheune wird dadurch frei und kann z.B. für die Jugendherberge oder eine andere Nutzung umgebaut werden.

Im «*Forsthaus Neutal*» hat es drei Wohnungen und Ökonomieräume. Die mittlere Wohnung wird durch das Waldrevier Ost genutzt. Während der Realisierung des Ersatzbaus im Birch muss im Forsthaus ein Provisorium mit den Sozialräumen und Werkstätten für den Forst eingerichtet werden. Nach der Fertigstellung des Magazins Birch steht die Liegenschaft für eine Nachnutzung zur Verfügung. Die Potenziale sind im Kontext der Entwicklung Herblingertal zu beurteilen.

Beim «*Ebnatring*» hat Grün Schaffhausen die Lagerfläche «Tanscherhalde» betrieben. Darauf wurde Kulturerde (meist von Baurechtsflächen) gelagert, welche in den Grünanlagen wieder verwendet werden konnte. Vor Ort wurden auch verschiedene Substrate für die Baumgruben gemischt. Die Fläche musste für die Erweiterung des Depots der Verkehrsbetriebe (Baustellenzufahrt, Mitarbeitendenparkplätze) abgegeben werden.

Das «*Steinlager Solenberg*» befindet sich im Strassenkreuz Solenberg-/Gennersbrunnerstrasse. Mit der Räumung dieses Lagers steht die Fläche z.B. für allfällige Ersatzaufforstungen zur Verfügung. Solche Flächen sind rar, da möglichst nicht Landwirtschaftsland für Aufforstungen verwendet werden sollte.

3. Bauvorhaben

Mit der Vorlage wird ein Verpflichtungskredit für den Ersatzbau inkl. Werkareal beantragt. Das Bauprojekt wird erst nach der Bewilligung des Kredits ausgearbeitet. Dieses Vorgehen entspricht dem Anliegen des vom Grossen Stadtrat am 21. August 2018 erheblich erklärten Postulats «Prozessanpassung Bauinvestitionen». Es orientiert sich am «St. Galler-Modell». Der Kanton St. Gallen hat bereits einige Projekte nach diesem Vorgehen umgesetzt. Der Stadtrat erachtet das vorliegende Projekt als geeignet, dieses Vorgehen anzuwenden.

Als Grundlage für die Vorlage wurden die Rahmenbedingungen beim Standort sowie der erforderliche Raumbedarf festgehalten. In einer Machbarkeitsstudie wurden Funktionalität und Gebäudevolumen geklärt. Auf dieser Grundlage wurden anschliessend die approximativen Baukosten ermittelt.

3.1 Ziele

Die Sanierung und Optimierung der Infrastruktur orientiert sich an den folgenden Zielen:

- Schaffung eines einfachen, gut organisierten Magazins, das optimierte Abläufe und effizientes Arbeiten ermöglicht.
- Infrastruktur und Organisation sind zusammen zu entwickeln, d.h. Auswirkungen des Standortes und dessen Infrastruktur auf die Betriebsorganisation und umgekehrt sind zu berücksichtigen (v.a. Flächenzuteilung auf die Reviere).
- Nutzung von Synergien (gemeinsame Sozialräume und Kleinwerkstatt für Grünanlagen und Wald, zentrale Lagerbewirtschaftung, Betrieb Kompost mit Personal vor Ort usw.).
- Standort und Infrastruktur sollen für zukünftige Bedürfnisse entwickelbar sein.
- Die Anforderungen bzgl. Arbeitssicherheit sind zu gewährleisten.

3.2 Standort und Rahmenbedingungen für Gebäude

3.2.1 Bestehende Gebäude

Auf dem Areal «Birch» befinden sich drei grosse Gebäude resp. Schuppen und der sogenannte «Wasserturm». Zu Beginn der Planungen war vorgesehen, diese zu erhalten, zu sanieren und für die Magazinnutzungen umzubauen. Im Zuge der Planungen wurden die Gebäude durch einen Holzbauspezialisten untersucht. Dabei musste festgestellt werden, dass die vorhandene Bausubstanz in einem äusserst desolaten Zustand, teils sogar einsturzgefährdet ist. Eine Sanierung und ein Umbau sind angesichts der schlechten Bausubstanz ausgeschlossen.

In Absprache mit dem Hochbauamt und der Denkmalpflege wurde entschieden, dass die Schuppen nicht erhalten werden. Der bestehende Keller unter dem grösseren Schuppen könnte allenfalls zur Auffüllung mit belastetem Material oder für technische Räume weiter verwendet werden.

3.2.2 «Wasserturm»

Der markante «Wasserturm», als Zeitzeuge der früheren industriellen Nutzung des Werkgeländes von «Georg Fischer», wird aus denkmalpflegerischer Sicht als einzigartiges technisches Bauwerk und Zeuge der Industriegeschichte beurteilt. Der «Wasserturm» ist in einem schlechten baulichen Zustand und ausserdem nicht erdbebensicher.

Der Umgang mit dem «Wasserturm» wurde anhand von Abklärungen bezüglich möglichen Nutzungen und baulichen Anpassungen untersucht. Für das Magazin Grün Schaffhausen konnte keine sinnvolle Nutzung im Turm gefunden werden. Als allfällige Nutzungsmöglichkeiten wurden Kletterturm, Künstlerateliers usw. genannt. Die Untersuchungen ergaben, dass die kleinen, nur über eine Leiter erschlossenen Räume für eine Umnutzung nicht geeignet sind. Gleichzeitig wurden die Sanierungskosten geschätzt. Eine Sanierung, auch ohne neue Nutzung, würde mehrere hunderttausend Franken kosten (die Schätzungen liegen zwischen 500'000 und 950'000 Franken).

Der «Wasserturm» wird aus denkmalpflegerischer Sicht als schutzwürdiges Objekt beurteilt, das identitätsstiftend ist für das Ortsbild und die Industriegeschichte im «Mühlental» erlebbar macht. Demgegenüber sprechen insbesondere mangelnde Nutzungsmöglichkeiten und Einschränkungen für Grün Schaffhausen als öffentlichen Betrieb gegen den Erhalt. Der «Wasserturm» wird bereits seit langer Zeit nicht mehr gemäss seinem ursprünglichen Zweck genutzt und die Abklärungen zeigen, dass sich keine alternativen Nutzungen des ursprünglich für einen engen Zweck erstellten Baus anbieten. Der in Bezug auf das Terrain, die betrieblichen Abläufe, Kosten und eine haushälterischere Nutzung des Bodens optimierte Standort für den Ersatzneubau des Magazins überschneidet sich mit dem Standort des «Wasserturms».

Unter Abwägung der verschiedenen öffentlichen Interessen hat der Stadtrat beschlossen, dass der Turm aus dem Verzeichnis der schützenswerten Kulturdenkmäler der Stadt Schaffhausen (VKD) zu entlassen ist und bei der Realisierung des Ersatzneubaus für das Magazin «Birch» abgebrochen werden kann.

3.2.3 Altlasten

Früher wurde das Grundstück durch die Firma «Georg Fischer» genutzt. Es ist bekannt, dass durch diese industrielle Nutzung sowie zusätzlich verschiedenste Materialhinterfüllungen der Boden äusserst heterogen mit Altlasten belastet ist.

Zum Grundstück liegen bereits mehrere Schadstoff-Untersuchungen der Firma «Oekgeo» (heute magma ag) aus den Jahren 2000 und 2004 vor. Im Auftrag von Grün Schaffhausen hat die magma ag 2017 weitere Untersuchungen mittels Sondierlöcher durchgeführt. Gemäss dem Bericht vom 17. November 2017 wird belastetes Aushubmaterial anfallen, das entsprechend entsorgt oder verwertet werden muss.

Bei der Umgebungsgestaltung und der Foundation der neuen Gebäude muss darauf geachtet werden, dass möglichst wenig Aushub entsteht sowie ein Materialmassenausgleich auf dem Gelände stattfinden kann

(analog zum damaligen Bau des Kompostplatzes). So können die Altlasten- und Entsorgungskosten tief gehalten werden. Mit einer Versiegelung der heute offenen Oberflächen werden mögliche Auswaschungen in das Grundwasser verringert und damit die Altlastenproblematik auf jeden Fall verbessert. In die Kostenschätzung wurde vorsorglich eine Abfuhr von 800 m³ belastetem Material eingerechnet.

Zur Klärung der Tragfähigkeit des Untergrundes wurden zusätzliche Rammwiderstandsmessungen durchgeführt. Diese ergaben, dass die Setzungsempfindlichkeit des Deponiematerials trotz der lockeren Lagerung als mässig beurteilt wird. Das heisst, dass die künftigen Gebäude mit einer Kiesschicht sowie teilweise einer Mikropfählung fundiert werden müssen.

3.3 **Raumprogramm**

Durch die Konzentration der betrieblichen Einrichtungen können die Aussenflächen und die Räumlichkeiten optimaler genutzt werden. Mit der räumlichen Zusammenlegung der Teams «Grünanlagen West» und «Waldrevier Ost» werden neue Nutzungssynergien geschaffen und die jährlichen Betriebskosten können reduziert werden (z.B. durch nur noch ein beheiztes und gedämmtes Gebäude im Gegensatz zu heute vier Gebäuden).

Der für den Betrieb notwendige Flächenbedarf wurde zusammen mit den verantwortlichen Mitarbeitern von Grün Schaffhausen ermittelt und in einem Raumprogramm festgehalten. Im Raumprogramm sind jeweils zu den einzelnen Raumtypen die Anforderungen an das Klima, Durchfahrts Höhen, Bodenbelastung sowie notwendige Ausstattungen festgehalten.

In einer anschliessenden Konzeptstudie wurde geprüft, wie sich die Räume optimal anordnen und organisieren lassen. Dabei wurde zwischen beheizten, frostfreien und unbeheizten Gebäudevolumen unterschieden, um so auch energetisch optimale Bedingungen schaffen zu können. Wiederum auf dieser Grundlage wurde das Gebäudevolumen ermittelt und letztendlich die Kosten approximativ hergeleitet.

Tabelle 4: Raumprogramm Betriebsgebäude und Fahrzeugunterstand

	Gebäude- nutzfläche (m ²)	Gebäude- volumen (m ³)
Geschossflächen beheizt (Kopfbau)	822	2'292
<ul style="list-style-type: none"> • Garderoben, Sanitäranlagen, Aufenthalt für 30 Männer und 5 Frauen • 1 Büro, 1 Sitzungszimmer • Technikräume 		
Geschossflächen beheizt (Werkstatt)	398	1'873
<ul style="list-style-type: none"> • Mech. Werkstätte Stadtgrün und Wald • Schreinerei • Malerraum • Lagerräume 		

Geschossflächen unbeheizt (Einstellhallen)	2'858	19'045
<ul style="list-style-type: none"> • Garagierung 17 Kleintransporter und Traktoren • Grossflächenmäher, Forwarder, Pneulader • Anhänger, Anbaugeräte, Kompostwender usw. • Werkzeug-, Material-, Treibstofflager 		
Total Nutzfläche bzw. Volumen	4'078	23'211

Eine Gegenüberstellung der Gebäudenutzfläche des Ersatzbaus «Birch», mit der Summe der bereits heute im «Birch» genutzten Flächen und den an verschiedenen Orten aufgehobenen Flächen ergibt eine Zunahme der Gebäudenutzfläche um rund 750 m². Dies ist dadurch begründet, dass heute die arbeitsrechtlichen und arbeitshygienischen Anforderungen nicht erfüllt werden. Weiter muss ein Teil der Fahrzeuge heute im Freien abgestellt werden.

3.4 *Situation*

Mit der Gegenüberstellung der Fahrzeugeinstellhalle und dem Betriebsgebäude erfolgt die Erschliessung der Gebäude mit einer innenliegenden Werkgasse, wodurch das Areal optimal genutzt wird (vgl. Anhang 2). Die parallel gestellten langen Gebäude passen gut in die Grundstückform und ermöglichen einen rationellen Betrieb. Die Höhendifferenz wird mit Rampen ausgeglichen.

Die Lagerflächen befinden sich mehrheitlich nördlich der Gebäude, in der Nähe des Kompostplatzes. Dies ermöglicht einen effizienten Betrieb mit kurzen Wegen zwischen den einzelnen Mischgütern.

Personal- und Lieferantenzugang sind südlich angeordnet, im Bereich des künftigen Garderobentraktes. Der Parkplatz für die Mitarbeitenden liegt ausserhalb der Einzäunung und kann ausserhalb der Arbeitszeiten auch für Externe genutzt werden, z.B. Elternabende International School Schaffhausen.

3.5 *Gebäudestandard*

Das Vorprojekt sieht einfache und funktionale Gebäude vor. Bezüglich Energiestandard und Auswahl der Materialien sind die Richtlinien Energie und Bauökologie der Stadt Schaffhausen massgebend. Soweit als möglich sollen die Neubauten aus regionalem Holz erstellt werden.

Die Beheizung soll über einen Kleinwärmeverbund erfolgen, der mit Holzschnitzeln aus den Stadtwäldern betrieben wird. Im Betriebsgebäude ist ein Technikraum für die Wärmeübergabe vorgesehen. Auf den Dächern des Betriebsgebäudes und des Fahrzeugunterstandes sollen Solarthermiekollektoren und/oder eine Fotovoltaikanlage erstellt werden.

3.6 *Werkareal*

Die Aussenflächen umfassen die Erschliessung, Betriebs- und Lagerflächen und die Parkierung für die Mitarbeitenden. Insgesamt liegt der Bedarf bei rund 10'000 m² befestigte Fläche.

Für die Erschliessung des Areals werden zwei neue Zufahrten erstellt. Die Zufahrt Nord (bei der Zufahrt zu den Clubhütten) und eine neue Erschliessung Süd, direkt aus dem Kreisel. Die bestehenden Zufahrten müssen aufgegeben werden, da sie aus verkehrstechnischen Gründen heute so nicht mehr zulässig sind.

Auf dem Werkareal sind für den Betrieb und für die Zwischenlagerung von losen Materialien befestigte, asphaltierte und wassergebundene Flächen notwendig. Im Bereich der Einfahrt Süd sind ein Wendeplatz und ein ungedeckter Waschplatz für Fahrzeuge, Maschinen und Geräte geplant. Neben dem bestehenden Kompostplatz soll ein befestigter Platz erstellt werden auf dem Materialien gemischt werden. Grün Schaffhausen verwendet eigene und regionale Materialien z.B. für die Herstellung von verschiedenen Baumgrubenmischungen. Dadurch können Kompost und Kulturerde wiederverwendet und Einkaufskosten reduziert werden. Kulturerde (Humus), Kies und Grien sind Rohstoffe, nicht vermehrbare wertvolles Material. Gibt die Stadt ein Grundstück im Baurecht ab, behält sie sich vor, diese Materialien für eigene Zwecke zu verwenden. Dieses Material wird bis zur Weiterverwendung zwischengelagert.

Weitere Lagerflächen sind als Ersatz des Platzes an der «Solenberg-/Gennersbrunnerstrasse» vorgesehen, auf welchem verschiedene Natursteine und temporär demontierte Spielgeräte gelagert werden.

Das gesamte Areal wird eingezäunt und mit Schiebetoren bei den Einfahrten versehen. Entlang der «Schweizerbildstrasse» soll eine durchgehende Begrünung erfolgen.

4. Kosten und Vorgehen

4.1 Investitionskosten

Die Kostenschätzung beziffert die Kosten für den Rückbau der bestehenden Gebäude von Grün Schaffhausen auf dem Areal «Birch», den Neubau des Betriebsgebäudes und der Einstellhalle sowie das Werkareal und die Erschliessung inkl. allen Honoraren.

Die anhand des detaillierten Raumprogramms und von Erfahrungs- und Kennwerten hergeleiteten Investitionskosten für das Betriebsgebäude und den Fahrzeugunterstand werden auf 11.6 Millionen Franken ($\pm 20\%$) beziffert. Die Zufahrten und weiteren Arbeiten für das Werkareal sind mit Kosten von 3.15 Millionen Franken ($\pm 20\%$) verbunden. Der Gesamtkredit inkl. Bauherrenreserve liegt damit bei insgesamt 14.75 Millionen Franken ($\pm 20\%$).

Die Kostenschätzung basiert auf einer Machbarkeitsstudie sowie auf Erfahrungs- und Kennwerten des beauftragten Baukostenplaners. Detaillierte Planungen starten 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 klare Kostenvorgaben und ein sorgfältiges Projektmanagement zur Einhaltung des bewilligten Kredits wichtig sind. Aufgrund des frühen Planungsstands wird eine Bauherrenreserve von 10 Prozent festgelegt. Die Reserve sichert Unvorhergesehenes und Projektrisiken ab.¹

¹ 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.

Tabelle 5: Investitionskosten Gebäude

		in Franken
Vorbereitungsarbeiten		430'000
Gebäude		8'760'000
Betriebsgebäude Fahrzeugunterstand	<ul style="list-style-type: none"> - Rohbau - Elektroanlagen - HLK - Sanitäranlagen - Aufzüge - Ausbau - Honorare 	
Baunebenkosten	<ul style="list-style-type: none"> - Bewilligungen - Dokumentation - Versicherung - Übrige Baunebenkosten 	270'000
Ausstattung	<ul style="list-style-type: none"> - Geräte, Apparate - Möbel 	360'000
Bauherrenreserve 1 0%		980'000
MwSt. (7.7 %)		800'000
Total Investitionen (inkl. Reserve und 7.7 % MwSt.)		11'600'000
Kostengenauigkeit: ±20 %		
Zürcher Baukostenindex Stand April 2020 = 101.1 (Basis April 2017 = 100)		

Tabelle 6: Investitionskosten Werkareal

		in Franken
Vorbereitungsarbeiten		80'000
Werkareal		2'490'000
Zufahrten Werkgasse Lagerplätze Parkierung Begrünung Umzäunung	<ul style="list-style-type: none"> - Trassenbauten (Tiefbau) - Leitungen - Installationen - Gartenanlagen - Honorare 	
Baunebenkosten	<ul style="list-style-type: none"> - Bewilligungen - Dokumentation - Versicherung - Übrige Baunebenkosten 	80'000
Bauherrenreserve 10%		300'000
MwSt. (7.7%)		200'000
Total Investitionen (inkl. Reserve und 7.7 % MwSt.)		3'150'000
Kostengenauigkeit: ±20 %		
Zürcher Baukostenindex Stand April 2020 = 101.1 (Basis April 2017 = 100)		

4.2 **Finanzielle Auswirkungen**

Die Investitionen für den Ersatzneubau «Magazin Birch» liegen bei 14.75 Millionen Franken. Die Abschreibungsdauer ist je nach Anlagekategorie unterschiedlich lang: Für die Ausstattung (Möbel, Geräte, Ausstattung Werkstätten) erfolgt die Abschreibung linear über 5 Jahre, für die Gebäude (Betriebsgebäude, Fahrzeugunterstand) linear über 25 Jahre, für das Werkareal linear über 40 Jahre.

Entsprechend wird die Erfolgsrechnung mit rund 600'000 Franken Abschreibungen belastet werden.

Nach 25 Jahren sind die Investitionen für die Gebäude abgeschrieben. Die Investitionen für die Instandsetzung nach diesem Zeitraum werden aber insbesondere beim Fahrzeugunterstand deutlich tiefer sein als die Erstinvestition.

Den Investitionen und damit verbundenen Abschreibungen stehen finanzielle Mehrwerte durch die Umnutzung der frei werdenden Liegenschaften entgegen (vgl. Kap. 2.3.5). Bei einem Verzicht auf den Ersatzneubau wären umfangreiche Sanierungs- und Erweiterungsmassnahmen an den bestehenden Standorten notwendig. Weitere Mehrwerte entstehen durch die Anpassung der Infrastruktur an den betrieblichen Bedarf und damit verbundene Optimierungen.

4.3 **Ablauf und Termine**

Das Vorgehen nach dem «St. Galler-Modell» bedeutet, dass die Volksabstimmung vor der Ausarbeitung eines Projektes durchgeführt wird. Dabei beschliesst der Souverän den strategischen Grundsatz und die Eckwerte eines Magazins für Grün Schaffhausen auf dem Areal «Birch» und der für die Realisierung notwendige Verpflichtungskredit wird in der Volksabstimmung genehmigt.

Das eigentliche Bauprojekt wird erst nach einem positiven Ausgang der Volksabstimmung geplant. In einem ersten Schritt wird mit einem einstufigen Gesamleistungswettbewerb ein Projekt gesucht, das die Vorgaben in funktionaler und ästhetischer Sicht sowie im genehmigten Kreditrahmen (Kostendach gemäss Kostenschätzung ohne Reserve) am besten erfüllt. Die Kosten der drei erstplatzierten Projekte werden anschliessend von einem unabhängigen Kostenplaner überprüft.

Nach abgeschlossenem Gesamleistungswettbewerb wird das Bauprojekt erarbeitet. Die Umsetzung soll bis 2023 abgeschlossen werden.

Tabelle 7: Zeitplan

2020	Vorlage an GSR
2020	Beratung im Grossen Stadtrat
2021	Volksabstimmung
2021	Gesamleistungswettbewerb
2022	Bauplanung, Baueingabe
2022-23	Realisierung

4.4 Zuständigkeiten

Neue einmalige Ausgaben über 2 Mio. Franken unterliegen gemäss Artikel 10 lit. d der Stadtverfassung (RSS 100.1) dem obligatorischen Referendum.

Der Ersatzneubau ist notwendig, da sowohl betriebliche als auch gesetzliche Vorgaben heute nicht eingehalten werden können. Die Sanierung der bestehenden Gebäude würde als gebundene Kosten klassifiziert. Eine Sanierung ist jedoch weder sinnvoll noch möglich. Die bestehenden Gebäude am Standort Birch sind nicht erhaltensfähig, weshalb ein Ersatzneubau eine gebundene Ausgabe darstellt. Aufgrund des Zusammenzugs verschiedener Standorte ist der Ersatzneubau jedoch grösser als die bisher genutzten Gebäude an diesem Standort, d.h. ein Anteil ist als nicht gebunden zu beurteilen. Eine genaue Bezifferung dieses Anteils ist nicht möglich bzw. wäre mit unverhältnismässigem Aufwand verbunden. Deshalb wird der gesamte Objektkredit der Stimmbevölkerung vorgelegt.

5. Würdigung

Der Handlungsbedarf zur Erneuerung der Infrastruktur für die vielfältigen Aufgaben von Grün Schaffhausen ist gross. Ein Ersatzneubau «Magazin Birch», in dem heute an verschiedenen Orten verteilte Teams zusammengeführt werden, hat viele Stärken und bietet eine Reihe von Chancen (↗):

- ↗ Durch den Ersatzneubau werden teilweise gravierende Mängel der Infrastruktur an mehreren Standorten gelöst und die Stadt kann die arbeits- und sicherheitsrechtlichen Anforderungen erfüllen.
- ↗ Grün Schaffhausen steht für die Erfüllung der Aufgaben in den Grünanlagen und den Wäldern ein praktischer, gut gelegener neuer Standort mit zweckmässiger Infrastruktur zur Verfügung.
- ↗ Mit dem Neubau werden organisatorische Optimierungen bei Grün Schaffhausen ermöglicht: Zusammenlegung von zwei Forstrevieren, Flächenzuteilung beim Grünanlagenunterhalt.
- ↗ Die zweckmässige neue Infrastruktur ermöglicht effizientes Arbeiten. Die beiden gegenübergestellten Längsbauten bilden ein kompaktes Magazin mit kurzen Wegen.
- ↗ Mehrere Standorte werden für andere Nutzungen frei (Busdepot «Ebnat», Entwicklung «Breite», Schulhaus «Steig» usw.). Mit der Freispielung dieser Areale werden erhebliche Mehrwerte generiert.
- ↗ Das städtische Land wird sinnvoll und effizient genutzt.
- ↗ Mit dem für dieses Projekt geeigneten Vorgehen nach dem «St. Galler Modell» können der Grosse Stadtrat und die Stimmbevölkerung die strategischen Entscheide vor der eigentlichen Planung fällen.

Das Projekt ist auch mit Herausforderungen und Risiken (↘) verbunden, denen mit entsprechenden Massnahmen (→) begegnet wird:

- ↘ Die Realisierung des Ersatzneubaus mit den notwendigen Flächen im Betriebsgebäude, Fahrzeugunterstand und Werkareal ist mit bedeutenden Investitionen von 14.75 Mio. Franken verbunden.
 - Der Stadtrat hat die Investition sorgfältig geprüft und festgestellt, dass diese zur Erfüllung des Auftrags und der Dienstleistungen von Grün Schaffhausen unabdingbar ist. Der Handlungsbedarf ist aufgrund des sehr schlechten baulichen Zustands und der betrieblichen Einschränkungen hoch. Bei einem Verzicht auf den Ersatzneubau müssten die Gebäude mit hohem Aufwand saniert werden und die Standorte würden nicht für alternative Nutzungen freistehen, mit denen Mehrwerte generiert werden können.
- ↘ Durch den Neubau verändern sich die Fahrdistanzen zwischen Magazinstandort und Arbeitsorten.

- Mit einer Reorganisation der Objektzuteilung zwischen den beiden Grünunterhaltsrevieren kann dies optimiert werden.
- ↘ Bezüglich des Untergrunds besteht ein Risiko, da die Materialzusammensetzung nur in Sondierlöchern geprüft werden konnte.
 - Die Altlastensituation wurde so gut wie möglich abgeklärt und anfallender Aushub soll für die Terraingestaltung möglichst wieder an Ort eingebaut werden. Als Auflage für die künftigen Planer gilt, dass die Terraingestaltung so vorzusehen ist, dass möglichst wenig Material anfällt, das abgeführt werden muss.
 - Die bestehenden Gebäude auf dem Areal Birch wurden durch eine spezialisierte Firma auf allfällige Altlasten untersucht. Es wurden keine problematischen Materialien festgestellt.
- ↘ Das Planungsverfahren nach dem «St. Galler-Modell» wird zum ersten Mal angewendet, eigene Erfahrungen fehlen.
 - Eine grundlegende Anforderung im Gesamtleistungswettbewerb ist, dass die Projekte den Kostenrahmen einhalten. Mit den Prozessen gemäss referatsübergreifendem städtischem Projektmanagement und Qualitätsmanagement Hochbauamt wird die Kostenkontrolle über den gesamten Projektverlauf sichergestellt.

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen stellen wir Ihnen die folgenden

Anträge:

1. Der Grosse Stadtrat nimmt Kenntnis von der Vorlage des Stadtrats vom 13. Oktober 2020 betreffend Ersatzbau «Magazin Birch» für Grün Schaffhausen.
2. Der Grosse Stadtrat bewilligt einen Verpflichtungskredit (INV00027) in der Höhe von 14.75 Mio. Franken (Kostengenauigkeit von +/- 20 %) für den Ersatzbau «Magazin Birch» (INV00027). Die Bruttokosten basieren auf dem Zürcher Baukostenindex (Stand April 2020, 101.1 Punkte).

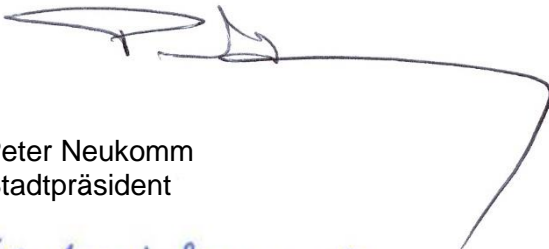
Der Investitionskredit INV00027 wird auf folgende Konten aufgeteilt:

6200.5040.00 Hochbauten	11'200'000 Franken
6200.5060.00 Mobiliar	400'000 Franken
6200.5030.00 Übriger Tiefbau	3'150'000 Franken

3. Ziff. 2 dieses Beschlusses untersteht nach Art. 10 lit d der Stadtverfassung dem obligatorischen Referendum.

Freundliche Grüsse

IM NAMEN DES STADTRATS



Peter Neukomm
Stadtpräsident



Yvonne Waldvogel
Stadtschreiberin

Anhang 1: Fotodokumentation

Grünanlagen West und Wald Ost: Aufzuhebende Objekte

Magazin Steig «Friedbergstrasse»



Direkt angrenzend an Areal Steigschule

Ehemalige Postgarage «Nordstrasse»



Lager, Werkstatt, Waschraum; im Perimeter Entwicklung «Vordere Breite»

«Belairscheune»



Heute Holz- und Pfahllager

«Ebnetring», «Tanscherhalde»



Erdendepot aufgehoben, Neunutzung vbsh (Parkplatz)

Steinlager «Solenbergstrasse»



Forsthaus «Neutal»



Provisorischer Magazinstandort während Bau «Magazin Birch»

Areal «Birch», «Mühlentalstrasse»



Luftbild Übersicht



Luftbild Fläche für «Magazin Grün» Schaffhausen



Fahrzeugunterstand Abbruch, neu Lager- und Mischplatz lose Materialien



«Funkerhütte» Abbruch, neu Heizzentrale



Bestehende Einfahrt Mitte wird aufgehoben



Bestehenden Kompostierplatz erhalten



Schuppen (Zivilschutzbaracke) Abbruch, neu Standort Betriebsgebäude



Alte Sägerei nördlicher Abbruch, neu Standort Betriebsgebäude



Alte Sägerei südlicher Teil und «Wasserturm», neu Standort Betriebsgebäude



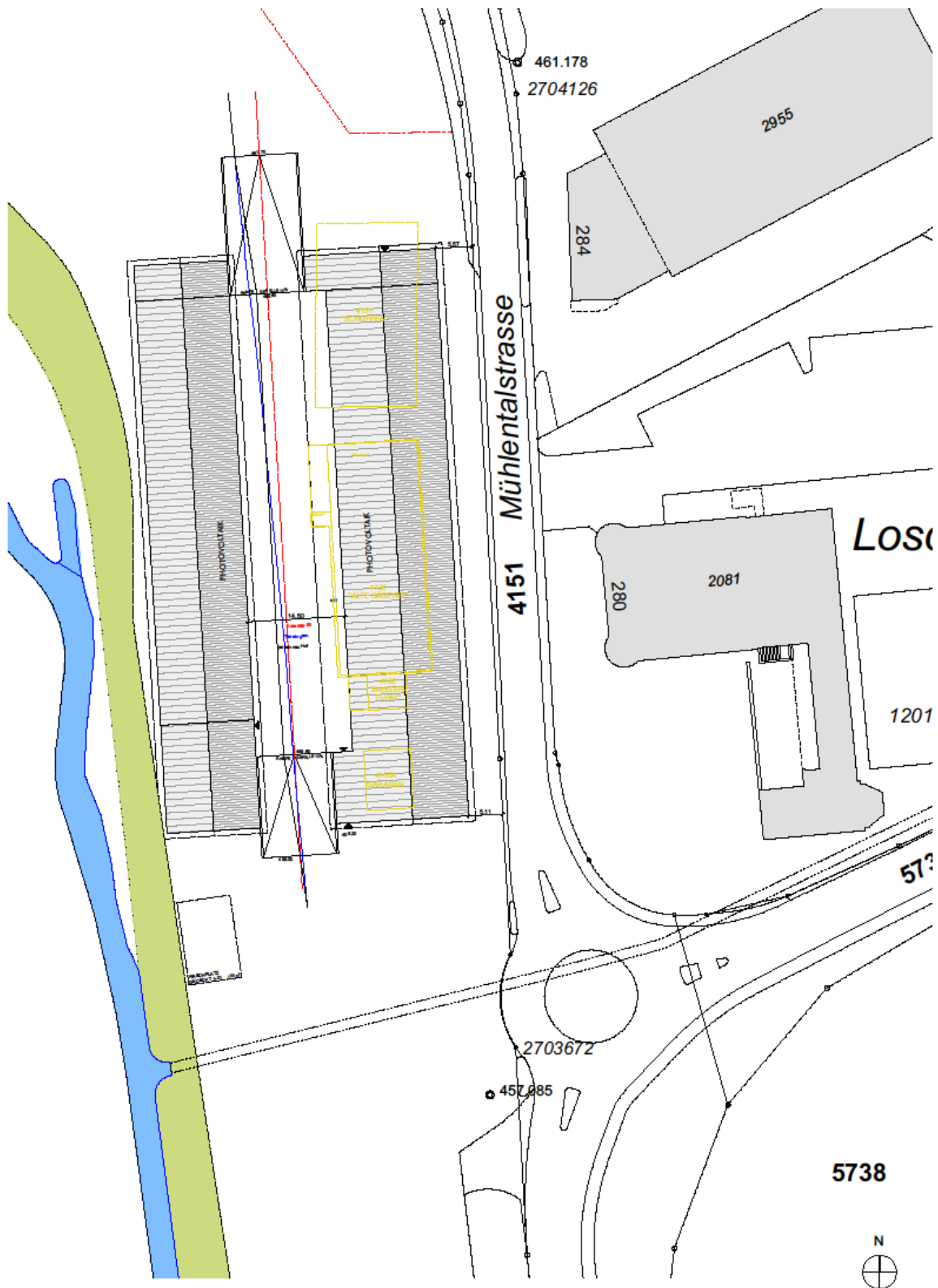
Ansicht strassenseitig, Abbruch



Garagenboxen, Abbruch



Areal südlicher Teil, neu Parkplätze und Nutzung Entsorgung und Tiefbau



MACHBARKEITSSTUDIE WERKHOF GRÜN SCHAFFHAUSEN BIRCH / LOGIERHAUS GB SH NR. 5724

01 SITUATION

1:500

LEUGOLLER Architekten GmbH Bühlstrosse 27 8200 Schaffhausen T 052 625 24 57 info@lg-architekten.ch Planformat: A3 gez.: 20.03.20 LG/ule