

# VOLKSABSTIMMUNG VOM 30. AUGUST 2020

■ Entwicklung Kammgarnareal



**Hinweise zur brieflichen Abstimmung:**

Für die briefliche Abstimmung können Sie das vorfrankierte Zweiwegcouvert verwenden, mit dem Ihnen der Stimmausweis und die Stimmzettel geschickt werden. Sie können es per Post einsenden oder im Stadthaus einwerfen (Urne für briefliche Abstimmung im Erdgeschoss oder Briefkasten).

**Wichtig: Die briefliche Abstimmung ist nur gültig, wenn Ihr Stimmausweis eigenhändig unterzeichnet ist und bis Sonntag, 30. August 2020, 11 Uhr, bei der Stadtkanzlei eingereicht wird.**

**Die Kurzfassung der Vorlage finden Sie auf der letzten Seite.**

**Titelbild**

Visualisierung des Kammgarnareals.  
(Alle Visualisierungen im Abstimmungsmagazin zeigen die Nutzung des Kammgarnareals exemplarisch auf, die definitive Ausgestaltung erfolgt in der weiteren Planung.)

Gedruckt auf REFUTURA FSC:  
100% Recyclingpapier, «Blauer Engel»,  
chlorfrei gebleicht, CO<sub>2</sub>-neutral

## **Liebe Mitbürgerinnen Liebe Mitbürger**

Der Stadtrat unterbreitete dem Grossen Stadtrat am 6. August 2019 die Vorlage «Entwicklung Kammgarnareal».

Der Kammgarn-Westflügel steht seit der Schliessung der «Hallen für Neue Kunst» 2014 mehrheitlich leer und ist sanierungsbedürftig. Der Kammgarnhof dient als Parkplatz.

Mit dem Projekt «Entwicklung Kammgarnareal» soll das Areal aufgewertet und neu belebt werden. Die Parkplätze werden in eine Tiefgarage verschoben, welche gemeinsam mit der IWC erstellt wird. Dadurch kann der Hof neu gestaltet werden. Er soll der Bevölkerung künftig als Aufenthalts- und Erholungsraum mit Grünfläche und als Veranstaltungsfläche dienen. Zur Klosterstrasse entsteht ein neuer Durchgang, um die Zugänglichkeit des Areals und seine Anbindung an die Altstadt zu verbessern.

Der Westflügel soll saniert und mit einer gemischten Nutzung neu belebt werden, wobei der Mehrwert für die Bevölkerung im Vordergrund steht. Ins Gebäude sollen die Bibliothek, die Ludothek, die Pädagogische Hochschule und ein gastronomisches Angebot einziehen sowie Unternehmen, welche von den übrigen Nutzungen profitieren. Um die Pädagogische Hochschule anzusiedeln, ist der Verkauf von zwei Stockwerken an den

Kanton Schaffhausen vorgesehen. Darüber wird gleichentags auf kantonaler Ebene abgestimmt.

Für das Gesamtprojekt wird ein Rahmenkredit von 31.24 Mio. Franken beantragt. Aufgrund der Mitfinanzierung durch die IWC, der Beanspruchung des Stadtentwicklungs- und Parkplatzfonds sowie vorbehältlich des Verkaufs von zwei Stockwerken an den Kanton verbleiben von der Stadt zu tragende Nettoinvestitionen von 14.88 Mio. Franken.

Stadtrat und Grosser Stadtrat empfehlen Ihnen, der Vorlage zuzustimmen.

### **Weitere Informationen:**

Weitere Informationen zur Vorlage finden Sie auf [www.stadt-schaffhausen.ch](http://www.stadt-schaffhausen.ch)

in der Rubrik Grosser Stadtrat/Vorlagen:

- Vorlage des Stadtrats vom 6. August 2019 «Entwicklung Kammgarnareal»
- Bericht und Antrag der Spezialkommission vom 31. Januar 2020

in der Rubrik Grosser Stadtrat/Protokolle:

- Protokoll der Sitzung des Grossen Stadtrats vom 3. März 2020

# AUSGANGSLAGE

## Entstehung des Projekts

Seit der Schliessung der «Hallen für Neue Kunst» im Jahre 2014 stehen die einzigartigen Räumlichkeiten im Kammgarn-Westflügel mehrheitlich leer. Zudem ist das Gebäude in die Jahre gekommen und muss saniert werden. Nach der Sanierung können die Räumlichkeiten mit neuem Leben gefüllt werden. Dafür besteht auch ein parlamentarischer Auftrag: Am 25. November 2014 hat der Grosse Stadtrat ein Postulat von Grossstadtrat Martin Egger (FDP) überwiesen, mit welchem der Stadtrat beauftragt wurde, dem Parlament Bericht zu erstatten, wie die Räume einer neuen Nutzung zugeführt werden können.

Die Neugestaltung des Kammgarnhofs wird von der Stadt im Rahmen der Aufwertung des Rheinufers bereits seit längerem verfolgt. Es entspricht den Zielen des Stadtrats, die südliche Altstadt aufzuwerten und Schaffhausen so näher an den Rhein zu bringen. Die beiden Vorhaben – die Neunutzung des Westflügels und die Neugestaltung des Kammgarnhofs – konnten im Projekt «Entwicklung Kammgarnareal» zusammengefasst werden.

Bei der Planung der Entwicklung des Kammgarnareals hat der Stadtrat die Öffentlichkeit miteinbezogen. An zwei Anlässen (24. Mai 2014 und 30. Mai 2015) konnte die interessierte Bevölkerung ihre

Ideen für die künftige Nutzung des Westflügels und des Kammgarnhofs einbringen. 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. Die Gestaltung des Kammgarnhofs wurde als grosse und einmalige Chance wahrgenommen. Die Idee einer unterirdischen Parkierung, damit der Hof als Erholungsraum für die Bevölkerung und für Veranstaltungen dienen kann, wurde begrüsst. Der Stadtrat hat diese Rückmeldungen aus der Bevölkerung bei der Entwicklung des Projekts berücksichtigt.

## Zwischennutzung

Damit der Kammgarn-Westflügel bis zur Umsetzung des Projekts nicht ungenutzt bleibt, hat der Stadtrat entschieden, die leerstehenden Räumlichkeiten einer Zwischennutzung zuzuführen. Ab 2018 zogen diverse Akteurinnen und Akteure aus den Bereichen Kultur, Architektur und Gewerbe in den Westflügel ein. Daneben blieb Platz für weitere temporäre Nutzungen, zum Beispiel für Ausstellungen oder gastronomische Angebote. Die Stadt überlässt den Zwischennutzerinnen und -nutzern die Räumlichkeiten zu einem Selbstkostenpreis, so dass ihre Investitionen für die Zeit der Zwischennutzung und die Nebenkosten gedeckt sind.

### **Variante Baurecht**

Der Grosse Stadtrat hat sich aufgrund von zwei Postulaten mit der Frage beschäftigt, ob die Stadt das Areal nicht selber entwickeln, sondern an Private im Baurecht abgeben soll. Dafür wäre ein Verkauf des Westflügels notwendig. Die Postulanten stellten grundsätzlich infrage, ob die Entwicklung des Areals eine öffentliche Aufgabe sei. Der Stadtrat und die Mehrheit des Grossen Stadtrats hingegen argumentierten, dass das Kammgarnareal mit dem Westflügel im Eigentum der Stadt bleiben und von dieser zu-

gunsten der Bevölkerung entwickelt werden soll. Dabei wurde betont, dass die Entwicklung des Kammgarnareals mit der Neunutzung des Westflügels eine einmalige Chance für die Stadtentwicklung darstelle.

Der Grosse Stadtrat hat beide Vorstösse abgelehnt, weshalb die Variante Baurecht nicht weiterverfolgt wurde. Der Stadtrat hat am 6. August 2019 seine Vorlage vorgelegt, mit der er die Sanierung und Neunutzung des Westflügels sowie die Neugestaltung des Hofes vorschlägt.

## **PROJEKT BESCHRIEB**

### **Ziele des Projekts**

Das Kammgarnareal ist ein Schlüsselareal der Stadt Schaffhausen mit einem grossen ungenutzten Potenzial. Dass an attraktiver Lage im Westflügel grosszügige Räumlichkeiten für neue Nutzungen zur Verfügung stehen und gleichzeitig der Hof neu gestaltet und belebt werden kann, ist eine einmalige Chance für die Stadt Schaffhausen. Diese soll zugunsten der Bevölkerung genutzt werden.

Mit der Entwicklung des Kammgarnareals werden folgende Ziele verfolgt:

- Die leeren Hallen werden mit neuem Leben gefüllt.

- Die Neugestaltung des Hofes führt zu einer deutlich höheren Aufenthaltsqualität.
- Das Areal und die südliche Altstadt werden spürbar belebt.
- Ausbildungsplätze, Arbeitsplätze, Kultur und attraktive Erholungsräume ziehen Menschen aller Altersklassen an.
- Von den Investitionen profitiert die ganze Bevölkerung.

Das Projekt wird in enger Zusammenarbeit mit dem Kanton, der IWC sowie der Wirtschaftsförderung realisiert.



Abbildung: Visualisierung des neu gestalteten Kammgarnareals

### **Nutzungskonzept Westflügel**

Um einen möglichst grossen Mehrwert für die Bevölkerung zu erzielen und abgestimmt auf den öffentlichen Mitwirkungsprozess, hat sich der Stadtrat für eine ausgewogene Mischung aus öffentlichen und privaten Nutzungen entschieden.

*Erdgeschoss und 1. Obergeschoss:  
Bibliothek, Ludothek, Gastronomie,  
Gewerbe, Kultur*

Die Bibliothek soll von ihrem heutigen Standort an der Schwesterngasse 1 (Agnesenschütte) in den Kammgarn-Westflügel umziehen. 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 der Kundschaft entspricht und Synergien beim Angebot für Familien ermöglicht.

Die Bibliothek erfreut sich grosser Beliebtheit. Die Ausleihen in der Agnesen-

schütte sind seit 2012 um über 60 Prozent gestiegen, von rund 143 000 im Jahr 2012 auf knapp 237 000 Ausleihen im Jahr 2019. An ihrem derzeitigen Standort an der Schwesterngasse 1 stösst die Bibliothek Agnesenschütte mit über 85 000 Besucherinnen und Besuchern pro Jahr an ihre Grenzen. Auf der heutigen Fläche von 670 m<sup>2</sup> können die unterschiedlichen Anforderungen und Bedürfnisse nicht mehr befriedigend abgedeckt werden. Es fehlt an Raum für Veranstaltungen, für das Schmökern, Verweilen, Ausprobieren und Lernen. Zudem wären für die Sanierung und die Erfüllung von Sicherheitsanforderungen in den nächsten Jahren umfangreiche Investitionen in die im Kern 30-jährige Infrastruktur erforderlich, ohne dass mehr Platz geschaffen werden könnte.

Mit dem Umzug der Bibliothek von der Agnesenschütte in den Kammgarn-Westflügel wird eine zukunftstaugliche Lösung in einer idealen Umgebung möglich. Zu-



Abbildung: Visualisierung der neuen Räumlichkeiten für die Bibliothek

dem 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. Die Stadtbibliothek ist vom Umzug nicht betroffen und wird an ihrem jetzigen Standort am Münsterplatz bleiben.

Neben der Bibliothek findet im Erdgeschoss zudem ein gastronomisches Angebot Platz. Dieses 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.

Nebst Bibliothek, Ludothek und Gastronomie bleiben im EG und im 1. OG Flächen, um auch gewerblichen und kulturellen Nutzungen Platz zu bieten, die

von den übrigen Nutzungen des Kammgarnareals profitieren. Denkbar sind auch Bewerbungen aus der heutigen Zwischennutzung.

## *2. und 3. Obergeschoss: Pädagogische Hochschule Schaffhausen*

Vorbehaltlich der Zustimmung auf kantonalen Ebene soll im 2. und im 3. OG die Pädagogische Hochschule Schaffhausen (PHSH) einziehen. Hierfür würde die Stadt die beiden Stockwerke zum Marktpreis von 9.6 Mio. Franken an den Kanton für die Nutzung durch die PHSH verkaufen, womit diese Geschosse im Besitz der öffentlichen Hand oder einer öffentlich-rechtlichen Anstalt des Kantons Schaffhausen blieben. Dabei würde sich die Stadt ein Vor- und Rückkaufsrecht sichern.

Das Kammgarnareal würde der PHSH bedeutende Vorteile im Standortwettbewerb

werb um Studierende bieten. Die PSHH erachtet die frisch sanierten Räumlichkeiten, die zentrale Lage, die gute Erschließung sowie den Campus-Charakter des Areals in der Nähe des Rheins als ideal. Durch die Nähe zur Bibliothek könnte die PSHH auch von deren Angeboten, von Arbeits- und Lernplätzen und Synergien mit dem Didaktischen Zentrum profitieren.

Sollten sich die Pläne zur Ansiedlung der PSHH nicht verwirklichen lassen, blieben das 2. und das 3. OG in städtischer Hand und könnten zu Marktpreisen vermietet werden. Die Stadt behält allen Handlungsspielraum. Im Vordergrund stehen innovative Unternehmen, wie sie auch für die Ansiedlung im 4. OG geplant sind. Mit der Nutzung dieser zusätzlichen Stockwerke liessen sich entsprechend mehr oder grössere Unternehmen ansiedeln und zusätzliche Arbeitsplätze schaffen.

#### *4. Obergeschoss: Innovative Unternehmen*

Das gemischte Nutzungslayout des Kammgarn-Westflügels soll durch eine wirtschaftliche Nutzung im 4. OG vervollständigt werden. Dabei stehen innovative Unternehmen aus der Kreativwirtschaft sowie der Informations- und Kommunikationsindustrie im Vordergrund, die ein hohes Synergiepotenzial mit den anderen Nutzungen in der Kammgarn versprechen. Die Wirtschaftsförderung unterstützt die Stadt dabei aktiv, geeignete Unternehmen zu finden.

### **Bauliche Umsetzung**

Voraussetzung für neue Nutzungen der Räumlichkeiten im Westflügel der Kammgarn ist eine Sanierung des kompletten Gebäudes auf den Stand eines sogenannten Edelrohbaus. Dabei müssen beispielsweise die ölgetränkten Holzzementböden entsorgt und Toiletten und Liftanlagen in den Kernzonen sowie eine neue Heizzentrale erstellt werden.

Eine neue Erschliessungszone im mittleren Bereich des Gebäudes mit Treppenhaus, Waren- und Personenlift und Bereichen für die Haustechnik verbessert die Nutzbarkeit der Liegenschaft und erfüllt zudem Auflagen der Feuerpolizei bezüglich Fluchtwege. Weiter soll das Gebäude nach dem Energiestandard MinerGie® saniert werden. Für die öffentlichen Nutzungen realisiert die Stadt zudem den Innenausbau.

### **Tiefgarage und Aufwertung Kammgarnhof**

Die Neugestaltung und Attraktivierung des Kammgarnhofs stellt einen elementaren Beitrag zur Aufwertung und Belebung des Areals dar. Die Erstellung einer unterirdischen, einstöckigen Tiefgarage bildet die Grundlage, um den Platz neu zu gestalten. Die IWC Personalstiftung wird die Hälfte der Kosten dafür übernehmen. Im Gegenzug stehen der IWC die Hälfte der Parkplätze zu. Der städtische Teil der Erstellungskosten wird aus dem Parkplatzgebührenfonds finanziert. Die öffentlichen Parkplätze, welche im Zuge des Projekts zwecks Neugestaltung



Abbildung: Visualisierung der Pädagogischen Hochschule in den neuen Räumlichkeiten

des Hofes aufgehoben werden, werden kompensiert.

Die Platzgestaltung soll auf die Nutzungen in den beiden Flügeln der Kammgarn abgestimmt sowie auf die Bedürfnisse der Bevölkerung und der IWC als Miteigentümerin ausgerichtet werden. Der Kammgarnhof soll neu mit einer direkten Verbindung zur Klosterstrasse erschlossen werden. Der zusätzliche Durchgang wird die Zugänglichkeit des Areals und seine Anbindung an die Altstadt stark verbessern.

Für die Platzgestaltung wird ein Projektwettbewerb durchgeführt, bei welchem die wichtigsten Gestaltungselemente vorgegeben sind. Der Hof soll eine Veranstaltungsfläche sowie eine Grünfläche umfassen. In verschiedenen Zonen werden so diverse Nutzungen ermöglicht und Aufenthalts- und Erholungsflächen sowie Aussenräume für Restauration ge-

schaffen. 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).

### **Umwidmung des Kammgarnhofs**

Der Kammgarnhof muss gemäss seiner Nutzung vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen überführt werden. Bei dieser «Umwidmung» ins Verwaltungsvermögen geht es um eine buchhalterische Angelegenheit, da Liegenschaften dem Verwaltungsvermögen zugeteilt werden, wenn sie der öffentlichen Aufgabenerfüllung dienen. Formell muss die Umwidmung jedoch wie eine Ausgabe genehmigt werden, und zwar zum Wert des Grundstücks von 4.35 Mio. Franken (Anteil Stadt). Aus diesem Grund beinhaltet die Abstimmungsfrage auch die Umwidmung des Kammgarnhofs.

## FINANZIELLE ASPEKTE

Mit einem ausgewogenen Finanzierungsmodell kann die Entwicklung des Kammgarnareals für verhältnismässig moderate Kosten umgesetzt werden. Dies ist möglich dank den Partnerschaften mit Kanton und IWC sowie der Nutzung von Fonds. Dadurch verbleiben am Ende netto Investitionskosten von 14.88 Mio. Franken. Abgestimmt wird über den Rahmenkredit von 31.24 Mio. Franken, von welchem die Fondsentnahmen sowie ein allfälliger Verkaufserlös des 2. und des 3. Obergeschosses noch nicht in Abzug gebracht worden sind.

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  $\pm 20\%$ ).

Den Investitionen stehen Mehrwerte und Einnahmen gegenüber: 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 die Stadt mit Mieterträgen von rund 0.5 Mio. Franken pro Jahr rechnen. Dazu kommen die Erträge aus der Verpachtung der Gastronomie.

Nach der Vergabe der Liegenschaft des bisherigen Standorts der Bibliothek an der Schwesterngasse 1 (Agnesenschütte) erhält die Stadt Baurechtszinsen in der Höhe von rund 7'000 Franken pro Jahr. Zudem entfallen so die Kosten für eine umfassende Sanierung der Bibliothek am heutigen Standort.

Darüber hinaus profitiert die Bevölkerung vom neugestalteten Kammgarnhof und von der Bibliothek, aber auch von positiven Auswirkungen durch die Belebung der Innenstadt.

## Investitionskosten Entwicklung Kammgarnareal (in Mio. Franken, inkl. MwSt)

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

## Beiträge Dritter

Beiträge Dritter		Saldo Investitionsrechnung	
Kostenbeteiligung der IWC am Bau der Tiefgarage	-3.76		
<b>Total Beiträge Dritter</b>	<b>-3.76</b>	<b>Nettoinvestition</b>	<b>31.24</b>
		(Rahmenkredit)	

Geplanter Erlös aus Verkauf		Saldo Investitionsrechnung	
Verkauf im Stockwerkeigentum 2. & 3. OG	-9.60		
<b>Total Erlös aus Verkauf</b>	<b>-9.60</b>	<b>Nettoinvestition</b>	<b>21.64</b>
		<b>bei Verkauf 2./3. OG</b>	

## Fondsentnahmen

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

## ABSTIMMUNG IM KANTON SCHAFFHAUSEN

Zeitgleich mit der Abstimmung über die Entwicklung des Kammgarnareals in der Stadt Schaffhausen entscheidet die Stimmbevölkerung des Kantons über den Kauf des 2. und des 3. Stockwerks

des Kammgarn-Westflügels zur Nutzung durch die PSHH. Je nach Ausgang der zwei Abstimmungsergebnisse ergeben sich folgende Situationen:

	<b>Kantonale Bevölkerung sagt JA zur Vorlage «Kreditbeschluss betreffend Erwerb der Etagen 2 und 3 im Westflügel der städtischen Liegenschaft Kammgarn und deren Ausbau für die Zwecke der Pädagogischen Hochschule»</b>	<b>Kantonale Bevölkerung sagt NEIN zur Vorlage «Kreditbeschluss betreffend Erwerb der Etagen 2 und 3 im Westflügel der städtischen Liegenschaft Kammgarn und deren Ausbau für die Zwecke der Pädagogischen Hochschule»</b>
<b>Städtische Bevölkerung sagt JA zur Vorlage «Entwicklung Kammgarnareal»</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Das Kammgarnareal wird entwickelt (Sanierung und Neunutzung Westflügel, Neugestaltung Kammgarnhof, Tiefgarage).</li> <li>• Die Pädagogische Hochschule zieht in den Kammgarn-Westflügel um.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Das Kammgarnareal wird entwickelt (Sanierung und Neunutzung Westflügel, Neugestaltung Kammgarnhof, Tiefgarage).</li> <li>• Die Pädagogische Hochschule kann nicht umziehen und die beiden Geschosse im Westflügel werden stattdessen vermietet.</li> </ul>
<b>Städtische Bevölkerung sagt NEIN zur Vorlage «Entwicklung Kammgarnareal»</b>	Weder die Entwicklung des Kammgarnareals noch der Umzug der Pädagogischen Hochschule können realisiert werden.	Weder die Entwicklung des Kammgarnareals noch der Umzug der Pädagogischen Hochschule können realisiert werden.

## HALTUNG DES STADTRATS

Die Entwicklung des Kammgarnareals ist eine riesige Chance für die Stadt Schaffhausen. Seit vielen Jahren stehen im sanierungsbedürftigen Kammgarn-Westflügel einzigartige Räumlichkeiten leer. Indem die Hallen mit neuem Leben gefüllt werden und gleichzeitig der Kammgarnhof attraktiv neu gestaltet wird, werden das Areal und mit ihm die südliche Altstadt am Rhein spürbar aufgewertet und belebt.

Für den Stadtrat ist klar: Das Kammgarnareal ist von zentraler Bedeutung für Schaffhausen und muss deshalb im Sinne der Bevölkerung durch die Stadt entwickelt und genutzt werden.

Mit dem vorliegenden Projekt besteht die Möglichkeit, dass in wenigen Jahren junge Familien Seite an Seite mit älteren Menschen, Unternehmern und angehenden Lehrerinnen und Lehrern das Kammgarnareal nutzen. Sie ruhen sich auf dem begrünten Hof aus, leihen sich ein Buch in der Bibliothek, gönnen sich eine Auszeit im Restaurant oder suchen mit ihren Kindern die Ludothek auf. Die Pädagogische Hochschule und die angesiedelten Unternehmen bilden wichtige Investitionen in die Zukunft der Stadt und der Region.

Das Projekt wird in enger Zusammenarbeit mit Kanton, IWC und Wirtschaftsförderung realisiert. Auch das spricht für

die Bedeutung dieses wegweisenden Vorhabens. Den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern liegt ein ausgereiftes und attraktives Projekt vor, von dem am Ende ganz Schaffhausen profitieren wird. Dank einem ausgewogenen Finanzierungskonzept verbleiben dabei von den Investitionen von 31.24 Mio. Franken nach Abzug der Beiträge des Kantons (bei Verkauf zweier Stockwerke) und Fondsentnahmen lediglich Nettoinvestitionen von 14.88 Mio. Franken. Der Stadtrat ist überzeugt, dass diese Investition mit grossem Mehrwert für die Bevölkerung verbunden ist. Positive wirtschaftliche Folgen ergeben sich direkt für die Stadt durch die Einnahmen aus der Vermietung und indirekt durch die Aufwertung und Belebung der Innenstadt. Zudem kann auf die dringend notwendige umfassende Sanierung der Bibliothek am heutigen Standort «Agnesenschütte» verzichtet werden.

Mit der von den bürgerlichen Fraktionen ins Spiel gebrachten Variante «Baurecht» würde das Land im Baurecht abgegeben und das Westflügel-Gebäude an einen privaten Investor verkauft. Damit wäre der Verkauf von zwei Stockwerken an den Kanton für den Einzug der Pädagogischen Hochschule nicht möglich und die Nutzung des Kammgarn-Westflügels und des Hofes für die Öffentlichkeit in Frage gestellt. Weiter könnte gegen den mit der Baurechtsabgabe verbundenen Ver-

kauf der Liegenschaft das fakultative Referendum ergriffen werden und wäre die zukünftige Nutzung des Kammgarnareals ungewiss. Der Stadtrat ist der Ansicht, dass das Kammgarnareal mit dem Westflügel im Eigentum der Stadt bleiben und von dieser zugunsten der Bevölkerung entwickelt werden soll.

Der Stadtrat empfiehlt Ihnen deshalb die Vorlage zur Annahme. Die Entwicklung des Kammgarnareals ist eine gute Investition in unsere Stadt und in die Lebensqualität ihrer Bewohnerinnen und Bewohner.

## **HALTUNG DES GROSSEN STADTRATS**

Dass das Kammgarnareal von grosser Bedeutung für die Stadtentwicklung ist und eine Sanierung und Neunutzung des Westflügels sowie eine Entwicklung des Areals dringend angezeigt sind, darüber bestand im Grossen Stadtrat Einigkeit. Kontrovers diskutiert wurde hingegen die Grundsatzfrage, ob die Stadt selbst oder Private in die Entwicklung des Kammgarnareals investieren sollen.

Die Fraktionen der SP/Juso, der AL, glp/Grüne/CVP/EVP, und somit eine Mehrheit des Grossen Stadtrats, begrüsst die vorgeschlagene gemischte öffentliche und wirtschaftliche Nutzung des Westflügels als ausgewogenen und attraktiven Nutzungsmix. Zudem war die Mehrheit der Ansicht, dass die Entwicklung eines solch bedeutenden Areals Sache der

Stadt sei und diese nicht aus der Hand gegeben werden dürfe. Sie begrüsst auch den Verkauf von zwei Stockwerken an den Kanton zur Ansiedlung der Pädagogischen Hochschule sowie den Umzug der Bibliothek Agnesenschütte und der Ludothek in den Westflügel der Kammgarn, da dies zu einer Belebung des Areals und einer Attraktivierung der Lehrerbildung führen würde. Durch die Nähe der Bibliothek zu der Pädagogischen Hochschule könnten wertvolle Synergien geschaffen werden. Die Schaffung eines Ortes, der Kultur, Bildung und Wirtschaft verbindet, sei eine einmalige Chance, die es zu packen gelte. Die Flächen zur wirtschaftlichen Nutzung seien attraktiv für die Ansiedlung von Unternehmen. Zudem wurde die Partnerschaft mit der IWC zur Erstellung einer Tiefgarage begrüsst, welche die Neugestaltung des Hofes ermöglicht.

Die Fraktionen der FDP/JFSH und der SVP/JSVP/EDU machten sich für eine Abgabe des Westflügels im Baurecht und eine Entwicklung des Gebäudes durch Private stark. Die Vorteile einer Abgabe im Baurecht sahen sie in erster Linie in den tieferen Kosten wie auch tieferen Risiken in Bezug auf mögliche Leerstände und Mietausfälle für die Stadt. Sie betonten ausserdem, die Stadt müsse sich auf ihre Kernaufgabe, die Verwaltung, konzentrieren und die Entwicklung von Immobilien Privaten überlassen. Die bürgerlichen Vertreterinnen und Vertreter schlugen deshalb in der Beratung der Vorlage in der Kommission

eine Variantenabstimmung vor, was aber keine Mehrheit fand.

Kritisiert wurden von der bürgerlichen Seite auch Aspekte des vorgeschlagenen Nutzungsmix. Durch den Verkauf von zwei Stockwerken zur Ansiedlung der PHSH werde die privatwirtschaftliche

Nutzung zu wenig stark gewichtet. Auch der höhere Raumbedarf für die Bibliothek wurde kritisiert, da die Bibliotheken in Zeiten der Digitalisierung ihrer Meinung nach nicht mehr Fläche beanspruchen sollten. Weiter erachtete eine Minderheit den Bau der Tiefgarage als zu teuer.

## ■ ANTRAG

Der Stadtrat und mit 20 gegen 16 Stimmen auch der Grosse Stadtrat empfehlen Ihnen, dem Rahmenkredit in der Höhe von 31 240 000 Franken (Kostengenauigkeit von  $\pm 20\%$ ) für die Entwicklung des Kammgarnareals und der dafür notwendigen Umwidmung des Kammgarnhofs (Grundstückwert von 4 350 000 Franken) zuzustimmen.

Schaffhausen, 3. März 2020

**Im Namen des Stadtrats**

**Der Stadtpräsident:**

Peter Neukomm

**Die Stadtschreiberin:**

Yvonne Waldvogel

**Im Namen des Grossen Stadtrats**

**Die Präsidentin:**

Nicole Herren

**Die Sekretärin:**

Sandra Ehrat

## KURZFASSUNG

Das Kammgarnareal verfügt über ein grosses ungenutztes Potential für die Stadtentwicklung. Heute steht der Kammgarn-Westflügel mit seinen einzigartigen Räumlichkeiten mehrheitlich leer und ist sanierungsbedürftig. Der Kammgarnhof dient lediglich als Parkplatz. Ziel des vorliegenden Projekts ist es, das Areal zu entwickeln und spürbar aufzuwerten. Der Kammgarn-Westflügel wird saniert und mit einem ausgewogenen Nutzungsmix neu belebt:

- Auf Teilen des Erdgeschosses (EG) und des 1. Obergeschosses (OG) werden die Bibliothek und die Ludothek wieder unter einem Dach vereint. Weiter finden im EG und 1. OG auch ein gastronomisches Angebot sowie Räume für Gewerbe und Kultur Platz.
- Das 2. und das 3. OG sollen vom Kanton für 9.6 Mio. Franken erworben und der Pädagogischen Hochschule (PHSH) zur Verfügung gestellt werden. Hier fände die PHSH ideale Bedingungen vor, um im Standortwettbewerb noch erfolgreicher zu werden. Sollte die kantonale Volksabstimmung über den Umzug der PHSH nicht erfolgreich sein, kann der Stadtrat die beiden Geschosse an andere Nutzer vermieten.
- Im 4. OG könnten in enger Zusammenarbeit mit der Wirtschaftsförderung Unternehmen angesiedelt werden. Dadurch würden Arbeitsplätze geschaffen und die Mieteinnahmen würden zur Wirtschaftlichkeit des Projekts beitragen.

Ein grosser Mehrwert wird durch die Neugestaltung des Hofes geschaffen. Die Parkplätze werden in eine neue Tiefgarage un-

ter dem Kammgarnhof verlegt, welche die Stadt und die IWC gemeinsam finanzieren und nutzen werden. Der Kammgarnhof wird mit Grünflächen und einer Veranstaltungsfläche sowie Aussenräumen für die Gastronomie neu gestaltet. Damit entsteht an zentraler Lage ein Ort, der zum Verweilen einlädt und für verschiedene Nutzungen zur Verfügung steht. Mit einem neuen, direkten Durchgang zur Klosterstrasse wird das Areal besser an die Altstadt angebunden.

Für das Projekt ist ein Rahmenkredit von 31.24 Mio. Franken nötig. Nach Abzug aller Beiträge Dritter (inkl. allfälligem Verkaufserlös 2. und 3. OG bei erfolgreicher Volksabstimmung auf Kantonsebene) und Fondsentnahmen verbleiben für die Stadt Nettoinvestitionen von 14.88 Mio. Franken. Diesen Investitionen stehen Mehrwerte für die Bevölkerung und Einnahmen aus der Vermietung gegenüber. Der Kammgarnhof wird aus buchhalterischen Gründen gemäss seiner neuen, öffentlichen Nutzung vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen umgewidmet.

Dass das Kammgarnareal entwickelt werden soll, war im Grosse Stadtrat unbestritten. Auch die Neugestaltung und Aufwertung des Hofes sowie die gemischte Nutzung im Westflügel wurden mehrheitlich positiv bewertet. Eine Minderheit im Grosse Stadtrat vertrat jedoch die Auffassung, dass das Areal im Baurecht abgegeben und durch Private entwickelt werden soll.

Der Stadtrat und mit 20 gegen 16 Stimmen auch der Grosse Stadtrat empfehlen Ihnen, der Vorlage zuzustimmen.