

STADTRAT

Stadthaus
Postfach 1000
CH-8201 Schaffhausen
T + 41 52 632 51 11
www.stadt-schaffhausen.ch

An den
Grossen Stadtrat
8200 Schaffhausen

Schaffhausen, 28. Februar 2023

Kleine Anfrage Matthias Frick, «Zukunft des Pflegezentrums» (Nr. 35/2022)

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Datum vom 15. November 2022 hat Grossstadtrat Matthias Frick eine kleine Anfrage zur Zukunft des Areals Geissberg (ehemaliges Pflegezentrum) eingereicht. Der Stadtrat nutzt die Gelegenheit der Beantwortung des Vorstosses, um umfassend zu informieren und nimmt wie folgt Stellung:

Einleitende Bemerkungen:

a) Umsetzung rechtsgültiger, demokratischer Entscheide

Bei der käuflichen Übernahme des ehemaligen Pflegezentrum-Areals auf dem Geissberg handelt es sich um einen Bestandteil der städtischen Vorlage «Entwicklung Kammgarnareal» und der kantonalen Vorlage «Umzug der Pädagogischen Hochschule PHS in den Westflügel der Kammgarn». Der Grosse Stadtrat hat der Vorlage am 30. März 2020, der Kantonsrat am 2. März 2020 und die Stimmbevölkerung der Stadt und des Kantons am 30. August 2020 zugestimmt. In der städtischen Vorlage heisst es dazu (Seite 11): «Als Gegengeschäft zum Kauf der beiden Stockwerke plant der Stadtrat, dem Kanton das Areal des Pflegezentrums Geissberg (rückgebaut) als strategische Landreserve abzukaufen».

Es trifft entsprechend nicht zu, dass zu diesem Thema keine öffentliche Diskussion stattgefunden hat, wie der Fragesteller in seiner Begründung ausführt. Der politische Prozess wurde ordnungsgemäss durchgeführt und die Exekutiven

von Stadt und Kanton sind jetzt daran, den rechtskräftigen Auftrag der Parlamente und der Stimmbevölkerung operativ umzusetzen.

b) Neubeurteilung drängt sich nicht auf

Die Umsetzung des Beschlusses der Parlamente und der Stimmbevölkerung ist weit fortgeschritten. Die Kaufverträge für die zwei Stockwerke im Westflügel der Kammgarn sowie dem Grundstück auf dem Geissberg wurden im Herbst 2022 im Grundbuch eingetragen.

Die Ausgangslage hat sich seither nicht wesentlich verändert, weshalb sich eine Neubeurteilung der Situation zum aktuellen Zeitpunkt nicht aufdrängt. Zudem würde ein Eingreifen der politischen Organe in dieser späten Phase grundsätzliche Fragen zu den Zuständigkeiten und der Verlässlichkeit der politischen Verfahren auf. Im vorliegenden Fall wurde der Kauf des Geissbergareals im Sinne eines Gegengeschäftes zum Verkauf von zwei Stockwerken im Westflügel der Kammgarn für die Pädagogische Hochschule vereinbart. Ein Aufschnüren dieses Verhandlungspaketes würde beide Projekte empfindlich zurückwerfen bzw. in unzulässiger Weise infrage stellen.

c) Fundierte Analyse des baulichen Zustandes führt zu klarer Rückbauempfehlung

Der Stadtrat und der Regierungsrat sind sich bewusst, dass viele Schaffhauserinnen und Schaffhauser persönliche Erinnerungen mit dem ehemaligen Pflegezentrum verbinden.

2018 kamen Regierungsrat und Stadtrat basierend auf einer baulichen, betrieblichen und ökologischen Analyse zum Schluss, dass das Pflegezentrum zurückgebaut und das Grundstück als strategische Landreserve an die Stadt verkauft werden soll. Eine Sanierung des ehemaligen Pflegezentrums ist aus wirtschaftlicher wie auch ökologischer Sicht nicht sinnvoll.

Im Rahmen der Analyse wurden folgende Feststellungen (Auszug) gemacht:

- Energetischer Zustand: Das Gebäude befindet sich energetisch in einem sehr schlechten Zustand, eine Isolation nach heutigen Anforderungen ist nicht vorhanden. Die Patientenzimmerfenster stammen aus dem Erstellungsjahr 1968 und sind undicht. Alleine der Ersatz der Fenster würde 1.5 Mio. Franken kosten. Die Lüftungszentrale wie auch das gesamte Lüftungssystem sind nicht mehr funktionstüchtig; aktuell werden sämtliche Räume über die Fenster belüftet, was energetisch nicht zufriedenstellend ist. Die Dachflächen sind mit einer aus heutiger Sicht problematischen und nicht umweltgerechten, dämmstärkengerungen Korkisolation bestückt. Die gesamten Fassadenbestandteile weisen einen umfänglich auszuführenden energetischen Sanierungsbedarf auf, welcher ohne die Veränderung des äusseren Erscheinungsbildes nicht umzusetzen sein dürfte. Ein Vollwärmeschutz nach heutigem Standard wäre ohne bauphysikalische Kompromisse kaum befriedigend realisierbar.
- Erdbebensicherheit: Das Gebäude weist keine Erdbebensicherheit auf. Eine Nachrüstung wäre technisch sehr anspruchsvoll und kostenintensiv.
- Brand- und Personenschutz: Bezüglich Brand- und Personenschutz fehlt eine Sprinkleranlage und die Zimmertüren genügen den brandschutztechnischen Anforderungen nicht. Die Brandmeldeanlage ist defekt und müsste ersetzt werden.

- Heizung: Die gesamte Heizungsanlage hat ihre Lebensdauer vollumfänglich erreicht und vermag den energetischen Richtlinien nicht mehr zu genügen. Die Zimmer sind mittels teilweise unterdimensionierten Flachradiatoren beheizt. Die innenliegenden Nasszellen weisen keine Radiatoren auf und wurden zuletzt mit Elektroheizstrahlern beheizt.
- Leitungen: Die Leitungen (Warm- und Kaltwasser, Heizung, Abwasser) weisen grosse Mängel auf, sind unisoliert und am Ende der Lebensdauer. Im Untergeschoss sind einige Leitungen leck geschlagen. Eine Sanierung wäre sehr aufwändig und teuer wegen der fehlenden Zugänglichkeit der Steigleitungsstränge. Die Liegenschaft weist in den Zimmern markant unterdurchschnittliche elektrotechnische Standards auf (bei der letzten baulichen Auffrischung 2009 wurde nur das Nötigste gemacht).
- Bauschadstoffe (Asbest- & PCB Verunreinigungen): In der Liegenschaft wurden unter anderem an folgenden Bauteilen Asbest- & PCB-haltige Stoffe festgestellt: Keramikplattenkleber, alte Brandschutztüren, Storenabdeckungen, Fenstert Kitt, Flanschdichtungen, Rohrleitungen, Anschlussfugen Balkone, Dilatationsfugen Fassade. Die Patientenkleiderschränke sind kontaminiert und wurden bei der letzten baulichen Auffrischung mit Klarlack beschichtet. Die Elemente sind allesamt fachgerecht als Sondermüll zu deklarieren und zu entsorgen.
- Verschwenderischer Fussabdruck: Dem haushälterischen Umgang mit Landesreserven wurde in den 1960-er Jahren keine Bedeutung beigemessen, weswegen sich ein sehr verschwenderisch gewählter Fussabdruck der Bestandesbauten einstellt, was in der Folge zu einem sehr hohen Wertverlust des Grundstückes führt. Dem Volkswillen nach verdichtetem Bauen wird hier nicht nachgelebt. Das Grundstück kann jedoch nach dem Rückbau optimal und intensiv bebaut werden.
- Zudem wurden in der Expertise die fehlenden oder nicht behindertengerechte Nasszellen, die nicht individuell bedienbaren bzw. defekten Beschattungsanlagen, die ungenügende Fluchtwegsituation, die fehlende Trittschallisolation, der fehlende Warenaufzug sowie die ungenügende Parkierungssituation festgestellt.

Die Expertise kommt zum Schluss, dass sich eine Totalsanierung der Liegenschaft wirtschaftlich nicht lohnt, zumal die Eingriffstiefe wohl auf den Rohbau I und wegen der Erdbbensicherheit auch darüber hinaus zurückgehen dürfte.

Entsprechend all dieser Fakten und Erkenntnisse wird empfohlen, nicht an der bestehenden, maroden und wirtschaftlich unrentablen Restbausubstanz festzuhalten, sondern das Gebäude zurückzubauen. So kann das Grundstück zudem besser ausgenutzt und die mit einer Sanierung nicht behebbaren Mängel (ineffiziente Raumstrukturen) können behoben werden.

d) Für eine Zwischennutzung ungeeignet

Auch ein Hinausschieben des Rückbaus zwecks Zwischennutzung wurde evaluiert und aus folgenden Gründen verworfen:

- Die innere Geometrie des Gebäudes ist veraltet und nicht mehr zeitgemäss, weshalb eine Zwischennutzung als Altersheim wenig Sinn macht. Praktisch keines der Patientenzimmer ist mit einer Nasszelle ausgestattet, was die Hygienepflege sehr umständlich, aber auch zeit- und arbeitsintensiv macht.

- Die Heizung kann nicht für jedes einzelne Stockwerk separat reguliert werden kann, was bedeutet, dass auch bei einer vorübergehenden Teilnutzung immer das gesamte Gebäude beheizt werden muss. In der Zwischenzeit ist die Heizung stillgelegt und die Leitungen sind entleert worden.
- Die zeitgerechte Evakuierung von bettlägerigen Personen ist wegen der wenig vorhandenen Bettenlifte praktisch nicht möglich, was ein ernsthaftes Sicherheitsrisiko darstellt. Die Anordnung der Fluchttreppen vermag den gesetzlichen und betrieblichen Anforderungen nicht zu genügen.

Ein Aufschub des Rückbaus lässt sich wegen der hohen Unterhalts-, Betriebs- und Reparaturkosten sowie des schlechten energetischen Zustandes deshalb nicht rechtfertigen.

Für eine Neuentwicklung durch einen Dritten (z.B. mit einer Baurechtsabgabe) ist das Grundstück mit der maroden Bestandesbaute sehr unattraktiv, weil für den Rückbau Kosten anfallen und ein Neubau zeitlich erst danach erstellt werden kann.

e) Ökologische und rechtliche Grundlagen

Für den Rückbau des Gebäudes beabsichtigt der Kanton, 79% des Materials zu recyceln. Dafür wird ein Recyclingkonzept erarbeitet werden.

In juristischer Hinsicht ist zu bemerken, dass weder der Kanton noch die Stadt Schaffhausen – mit Ausnahme der Altstadt – eine grundsätzliche Pflicht zum Erhalt von Bausubstanz kennt. Das Verweigern eines Abbruchgesuches ohne entsprechende gesetzliche Grundlage würde daher einen unzulässigen Eingriff in die Eigentumsgarantie darstellen.

f) Separater politischer Prozess für Neuentwicklung des Grundstücks

Der Rückbau des Gebäudes des ehemaligen Pflegezentrums wird zum Teil in direkte Verbindung gebracht mit der danach folgenden Neuentwicklung. Es ist dem Stadtrat ein Anliegen, darauf hinzuweisen, dass die Stadt mit Beschluss der Parlamente und des Stimmvolkes aus dem Jahre 2020 die Parzelle als Landreserve übernehmen wird.

Mit der Hochschule «Schaffhausen Institute of Technology (SIT)» – heute unter dem Namen «Constructor group» geführt – hat der Stadtrat eine Absichtserklärung («Letter of Intent») unterzeichnet. Darin wird festgehalten, dass für die Parzelle auf dem Geissberg eine Machbarkeitsstudie für einen Universitätscampus durchgeführt wird. Entscheide dazu sind noch keine gefallen.

Der Universitätscampus ist eine von vielen möglichen Entwicklungen auf dem Geissberg. Ein vorgängiger Rückbau des ehemaligen Pflegezentrums wird unabhängig von der weiteren Entwicklung durchgeführt. Selbstverständlich wird das Parlament für eine Neuentwicklung des Grundstückes (im Zentrum steht eine Baurechtsvergabe) gemäss den ordentlichen, verfassungsmässigen Kompetenzen in den politischen Prozess miteinbezogen werden.

Beantwortung der einzelnen Fragen:

1. *Über den Zustand des Gebäudes gibt es unterschiedliche Aussagen. So geht die Vorlage des Regierungsrats vom 24. Mai 2016 (AS 16-67) grundsätzlich davon aus, dass sich das Gebäude zu einem vernünftigen Preis sanieren lässt. Wie schätzt der Stadtrat die Sanierungswürdigkeit des Pflegezentrums ein-auch unter Berücksichtigung der ökologischen Komponente?*

Gestützt auf eine gutachterliche Expertise beurteilt der Stadtrat die Sanierungswürdigkeit des Pflegezentrums als nicht wirtschaftlich.

Nachdem die erwähnte Vorlage aus dem Jahre 2016 (ADS 2016-67) vom Kantonsrat im Februar 2017 – unter anderem auch wegen Bedenken an der Sanierungsfähigkeit des Gebäudes – zurückgewiesen worden war, nahm der Regierungsrat in Absprache mit dem Stadtrat eine Neubeurteilung vor. Dabei kamen der Regierungsrat und der Stadtrat übereinstimmend zum Schluss, dass das Pflegezentrum zurückgebaut und das Grundstück als strategische Landreserve an die Stadt verkauft werden soll.

Für den Rückbau des Gebäudes beabsichtigt der Kanton, 79% des Materials zu recyceln.

In Bezug auf die Einzelheiten wird auf die einleitend gemachten Ausführungen verwiesen.

2. *Im Moment dient das ehemalige Pflegezentrum jeweils als Übergangslösung während Sanierungen von kommunalen Altersheimen. Nachdem in Neuhausen die Burgunparkinitiative vom Stimmvolk angenommen wurde, ist absehbar, dass auch für die Sanierung des Alterszentrums Schindlergut ein Ausweichort gesucht werden muss. Finden diesbezüglich bereits Gespräche statt?*

Wie in der Einleitung (c und d) ausgeführt, verfügt das Bestandesgebäude energetisch und gesamtheitlich über grosse Defizite und die innere Geometrie ist veraltet. Das Gebäude genügt den heutigen Anforderungen an ein Alterszentrum nicht mehr (zu lange Wege, hohe Personalkosten).

Das ehemalige Gebäude des Pflegezentrums steht aktuell leer. Ein Aufschub des Rückbaus lässt sich wegen der hohen Unterhalts-, Betriebs- und Reparaturkosten sowie des schlechten energetischen Zustandes nicht rechtfertigen.

Für die Erneuerung der Alterszentren in Neuhausen am Rheinfluss werden aktuell verschiedene Standorte geprüft und eine mögliche Realisierung ist erst mit einem Zeithorizont von zwei bis drei Jahren realistisch.

3. *Verschiedentlich war zu vernehmen, dass Alterswohnungen auf einem ZöBAG-Areal Probleme in Sachen Zonenkonformität mit sich bringen könnten. Wie stellt sich die Situation bei Nutzung des Areals durch eine Privatuniversität dar?*

Der Hochschulbetrieb ist grundsätzlich zonenkonform in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBAG). Ob das vorgesehene Projekt, welches auch Gebäude für Forschung und Entwicklung sowie Startups enthalten könne, eine Anpassung der Zone notwendig macht oder nicht, ist Bestandteil der Machbarkeitsstudie. Eine allfällige Zonenplanänderung würde dem Grossen Stadtrat zur Bewilligung beantragt.

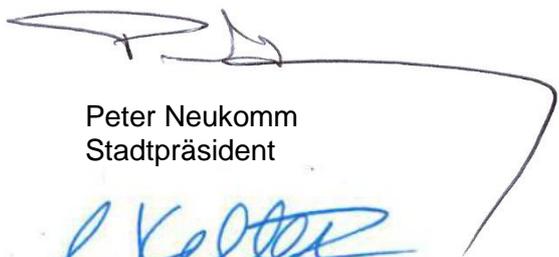
4. *Angenommen, die öffentliche Hand hätte Interesse daran, den Aufbau einer Privat-Uni auf dem Platz Schaffhausen direkt oder indirekt zu fördern: Böte es sich nicht an, auf eine Ansiedelung auf dem Klosterareal in unmittelbarer Nähe zum zukünftigen PH-Standort hinzuwirken, um einen innerstädtischen Universitätscampus in Gehdistanz zum Bahnhof zu schaffen?*

Das Klostergeviert befindet sich aktuell im Eigentum des Kantons Schaffhausen. Über die Entwicklung des Areals hat der Stadtrat im Mai 2019 mit dem Regierungsrat das Vorgehen in einer detaillierten Absichtserklärung schriftlich vereinbart. In dieser Vereinbarung sind der mögliche Zeitpunkt der Verhandlung zu einer Handänderung vom Kanton an die Stadt und die bis zu diesem Zeitpunkt zu erfolgenden Planungsschritte festgehalten. Für die aktuellen Vorgehensschritte obliegt die Federführung dem Kanton. In zeitlicher Hinsicht gilt es zu bemerken, dass die Freispielung des Klosterareals noch mindestens vier bis fünf Jahre in Anspruch nehmen dürfte, da das neue Gebäude im Herblingertal erst noch errichtet werden muss.

Für die mit internationaler und technischer Ausrichtung geplante Hochschule bietet sich lediglich eine kleine Schnittmenge mit der PHSH und die Erschliessung des Geissbergs mit dem öffentlichen Verkehr ist sehr gut. Gleichzeitig bietet die Parzelle Geissberg einen grösseren Gestaltungsspielraum, da keine Bestandesbauten zu berücksichtigen sind und insgesamt weniger Abhängigkeiten bestehen (Eigentümerschaft, Bestandesbauten, zeitlicher Abgleich).

Freundliche Grüsse

IM NAMEN DES STADTRATS



Peter Neukomm
Stadtpräsident

Stephanie Keller
Stadtschreiberin i.V.