

An den
Grossen Stadtrat
8200 Schaffhausen

Schaffhausen, 22. August 2023

**Kleine Anfrage Martin Egger,
«Warum ist das Projekt Entwicklung Kammgarnareal massiv verzögert
und setzt der Stadtrat die richtigen Prioritäten?» (Nr. 27/2023)**

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Datum vom 22. Mai 2023 hat Grossstadtrat Martin Egger eine Kleine Anfrage zum Stand der Arbeiten im Projekt «Entwicklung Kammgarnareal» eingereicht.

Der Stadtrat beantwortet die Fragen wie folgt:

1. Setzt der Stadtrat eine genügend hohe Priorität auf die für die Stadtentwicklung wichtigen Bauvorhaben?

Die für die Stadtentwicklung wichtigen Bauvorhaben haben beim Stadtrat eine sehr hohe Priorität. So wurden in den letzten Jahren viele wichtige Projekte initiiert, geplant oder bereits umgesetzt. Zu diesen Projekten gehört zweifelsohne die Entwicklung des Kammgarnareals, für welches jetzt das Baugesuch eingereicht wird. Andere aktuelle und wichtige Projekte der Stadt Schaffhausen sind die Umsetzung des Projekts «Stadthausgeviert» und die daraus resultierenden Umnutzungen der Drittliegenschaften, diverse Projekte aus der Schulraump lanung, wie die Erweiterung Schulanlage Steig, Sanierung und Erweiterung Kreuzgut und Kinderzentrum Geissberg, diverse Arealentwicklungen wie die Entwicklung «Rheinufer Ost» sowie zahlreiche Projekte, die im Rahmen der Agglomerationsprogramme geplant und realisiert werden.

2. *Wie setzt sich die stadtinterne Projektorganisation für das Bauprojekt «Entwicklung Kammgarnareal» zusammen (Auftraggeber/ Lenkungsausschuss / Projektleitung)?*

Das Projekt ist gemäss dem «Reglement für die Organisation und Abwicklung von Projekten» der Stadt Schaffhausen organisiert. Aufgrund der hohen Bedeutung dieses Projektes für die Stadt Schaffhausen und der vielen verschiedenen Anspruchsgruppen sind alle Stadtratsmitglieder im Lenkungsausschuss vertreten. Für das Teilprojekt Tiefgarage ist zusätzlich ein Vertreter der IWC Personalstiftung im Lenkungsausschuss. Die Gesamtprojektleitung des Projektes wird durch das Hochbauamt wahrgenommen.

3. *Was sind die Gründe für die massive Verzögerung des Projekts und wie sieht der angepasste Zeitplan aus?*

Der Stadtrat legt grossen Wert darauf, alle Anspruchsgruppen bei diesem komplexen Projekt einzubinden und der Lösungsfindung die erforderliche Zeit einzuräumen. Seit der Genehmigung des Kredits wurden wichtige Schritte umgesetzt.

Bei der Kreditgenehmigung lag noch kein konkretes Projekt vor. Erst nach der Volksabstimmung konnte die Ausarbeitung der Projekte für die Sanierung des Westflügels, den Platz und die Tiefgarage gestartet werden. In einer ersten wichtigen Phase wurde das Wettbewerbsprogramm für die Gestaltung des Kammgarnhofs inkl. Tiefgarage ausgearbeitet. Dazu wurden die vielen Anspruchsgruppen abgeholt und die Anforderungen definiert. Parallel dazu wurde die Planersubmission für die Sanierung des Westflügels durchgeführt.

Nach dem Wettbewerb und der Planersubmission startete die Ausarbeitung der Vorprojekte.

Generell sind Sanierungsprojekte risikoreicher aufgrund der teilweise unbekannten Bausubstanz. Bei der Kammgarn mussten umfangreiche Sondagen durchgeführt werden. Damit die Eingriffstiefe in die Tragstruktur möglichst klein gehalten wird und damit auch Kosten eingespart werden können, wurde auch eine Belastungsprüfung (Bruchversuch) durchgeführt. Diese zusätzlichen Untersuchungen haben zwar zu Verzögerungen geführt, aber aufgrund der Ergebnisse können die Eingriffstiefe und damit auch die Baukosten und Baudauer reduziert werden.

Die Baueingabe erfolgte Mitte August 2023. Zeitgleich wird das Bauprojekt fertiggestellt, danach beginnt die Ausführungsplanung und die Arbeiten für die Ausschreibungen. Baubeginn beim Gebäude ist für Sommer 2024 vorgesehen, die Bauvollendung bei einem optimalen Verlauf im Sommer 2026. Beim Kammgarn-Platz wird nach Vorliegen der Baubewilligung zuerst die Archäologie starten, anschliessend können in Koordination mit den Arbeiten beim Westflügel die Tiefgarage und der Platz erstellt werden. Das Gesamtprojekt soll bis Ende 2026 fertiggestellt werden.

4. *Führen die Projektverzögerungen zu Mehrkosten, welche im Kredit nicht enthalten sind und muss mit einem Nachtragskredit gerechnet werden?*

Mit Mehrkosten aufgrund der Projektverzögerung ist nicht zu rechnen. Wie bei allen Bauprojekten ist auch das Projekt zur Entwicklung des Kammgarnareals der Bauteuerung unterworfen. Der Investitionskredit wurde indexiert und der Stadtrat wird im Bedarfsfall einen entsprechenden Exekutivkredit für die Bauteuerung beschliessen.

5. *Sind die künftigen Nutzniesser mit den Verzögerungen einverstanden und zahlt die Stadt Pöinalen für den verspäteten Einzug/Nutzung?*

Die künftigen Nutzenden des Kammgarn Flügel West werden regelmässig durch das Projektteam informiert und in den Planungsprozess einbezogen. Die Stadt muss keine Pöinalen bezahlen.

6. *Gibt es Anpassungen oder Abweichungen (z. B. Anzahl Parkplätze in der Tiefgarage, Nutzungsfläche der Stockwerke) zur Abstimmungsvorlage?*

Die Nutzungsfläche im Kammgarn Flügel West entspricht den Angaben im Abstimmungsmagazin. Im Erdgeschoss sollen die Bibliothek, Ludothek und das Restaurant erstellt werden. Im 1. Obergeschoss sind die Bibliothek mit dem didaktischen Zentrum, für das Fläche an die pädagogische Hochschule vermietet wird, sowie Mietflächen für eine noch unbestimmte Vermietung. Das 2. und 3. Obergeschoss wurde an den Kanton Schaffhausen verkauft, der es der Pädagogische Hochschule zur Nutzung überlässt. Das 4. Obergeschoss soll wie vorgesehen für eine wirtschaftliche Nutzung vermietet werden.

In der Tiefgarage sind insgesamt 90 Parkplätze geplant. Wie im Abstimmungsmagazin ausgewiesen, übernimmt die IWC Personalstiftung die Hälfte der Erstellungskosten der Tiefgarage. Die Parkplätze stehen für öffentliche Nutzungen und für die IWC zur Verfügung. In der Vorlage ging man von ca. 100 Parkplätzen aus. Die geringere Anzahl ist durch verschiedene Faktoren begründet. Im Westflügel sollten Lagerflächen untergebracht werden, was hochwertige Mietflächen gekostet hätte. Diese Lagerfläche wurde im Rahmen der Flächenverteilungen in den Bereich der Tiefgarage verschoben. Des Weiteren darf aufgrund des Grundwasservorkommens nur ein gewisser Anteil der Grundfläche bebaut werden. Die verbleibende Restfläche wird wie im Wettbewerbsprojekt vorgesehen für den notwendigen Wurzelraum der neuen Begrünung genutzt. Darüber hinaus sind Parkplätze mit den aktuellen Normen breiter zu bauen und beanspruchen mehr Raum.

7. *Wurden bereits Gespräche mit Interessenten für den 4. Stock geführt und auf welchen Zeitpunkt wurde ein Einzugstermin in Aussicht gestellt?*

Erste Gespräche haben stattgefunden. Mietinteressenten möchten vor Vertragsverhandlung Sicherheit über den Einzugstermin, was eine rechtsgültige Baubewilligung voraussetzt.

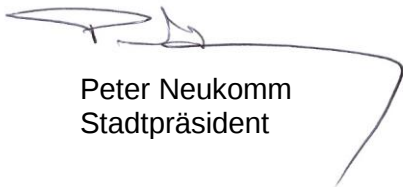
8. *Wie hoch ist der jährliche Verlust durch nicht eingenommene Mieten und in welchem Finanzkompetenzbereich liegen nicht eingenommene Erträge?*

Das öffentliche Kreditrecht kennt keine Bestimmungen für entgangene Erträge. Die zu vermietenden Gewerbe- und Dienstleistungsflächen (ohne Restaurant, für welches ein Pächter gesucht wird) liegt im Umfang von ca. 2'300 m². Die zu erwartende Miete für diese Fläche liegt gemäss AGS-Schätzung bei 450'000 Franken pro Jahr.

Da die baulichen Investitionen noch nicht getätigt wurden, sind sie kalkulatorisch auch nicht zu amortisieren und zu verzinsen. Bis vor Baubeginn wird der Westflügel zwischengenutzt, womit die Stadt nicht nur von einer kulturellen Bereicherung sondern auch von Zwischennutzungserträgen profitiert.

Freundliche Grüsse

IM NAMEN DES STADTRATS



Peter Neukomm
Stadtpräsident



Yvonne Waldvogel
Stadtschreiberin