

STADTRAT

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

An den
Grossen Stadtrat
8200 Schaffhausen

Vorlage des Stadtrats vom 12. Dezember 2023

Kinder- und Jugendzentrum im ehemaligen Froebelschen Kindergarten

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet dem Grossen Stadtrat die Vorlage «Kinder- und Jugendzentrum im ehemaligen Froebelschen Kindergarten». In den zentrumsnahen Räumlichkeiten sollen ein Treffpunkt und bedarfsgerechte Angebote für Kinder und Jugendliche entstehen.



1. Zusammenfassung

1.1 Bedarf für Jugendliche im Stadtzentrum

Die Jugendarbeit der Stadt Schaffhausen ist ein Angebot der Kinder- und Jugendhilfe in den Bereichen Soziokultur und Soziale Animation. In den bestehenden Räumlichkeiten im Birch, an der Hochstrasse, an der Bachstrasse und im Brüel finden Angebote für Kinder und Jugendliche statt. Nach dem Wegfall des Angebots des Mittagstischs im Treffpunkt an der Bachstrasse 45 sind diese Räumlichkeiten mit dem geräumigen Essensraum und der grossen Küche nicht mehr zweckmässig als Treffpunkt und für Angebote für Kinder und Jugendliche.

Ein Treffpunkt im Zentrum der Stadt mit verschiedenen Angeboten für Kinder und insbesondere auch für Jugendliche ist indes von grosser Bedeutung. Jugendliche aus der Stadt und aus den Quartieren erweitern im Zuge ihrer Entwicklung ihren sozialen Raum und halten sich in ihrer Freizeit im Zentrum der Stadt auf. Die Stadt ist für sie Dreh- und Angelpunkt für Freizeit, Schule und für andere ausserfamiliäre Aktivitäten. Während junge Erwachsene und Erwachsene in der Stadt Schaffhausen auf ein grosses Angebot an Aufenthaltsorten treffen, fehlt insbesondere für Jugendliche ein ihrem Alter entsprechendes Angebot. Zudem ist es gerade für Kinder und Jugendliche wichtig, einen Ort zu haben, an dem sie sich treffen können, ohne dass dieser Ort auch von Erwachsenen eingenommen wird.

In den letzten Jahren wurde durch die Öffentlichkeit, durch Eltern sowie durch Jugendliche selbst wiederholt die Erwartung und der Bedarf nach einem geeigneten Aufenthaltsort für Jugendliche im Stadtzentrum angemeldet.

Mit der Schaffung eines Kinder- und Jugendzentrums nahe der Innenstadt erfüllt der Stadtrat eine der Massnahmen in Schwerpunkt 3 «Lebendige und familienfreundliche Stadt» der aktuellen Legislaturziele 2021-2024.

1.2 Umnutzung «Froebelscher Kindergarten»

Im September 2022 wurde das städtische Gebäude des «Froebelschen Kindergartens» an der Grabenstrasse 5a frei. Die Stiftung *altra* war bis dahin Baurechtsnehmerin des Gebäudes auf der städtischen Parzelle GB 1168 und einigte sich mit der Stadt auf einen vorzeitigen Heimfall. Das Gebäude entspricht optimal den Anforderungen an zentrumsnahe Räume für Kinder und Jugendliche. Mit seiner Lage nahe der Innenstadt ist es sowohl mit dem öffentlichen Verkehr wie auch mit dem Fahrrad und zu Fuss gut erreichbar. Durch die Strasse (Grabenstrasse/Mühlenstrasse) unterhalb des Gebäudes sowie die nördlichen Bahngleise besteht ein Hintergrundlärm, der eine belebte Nutzung des Aussenraums ohne zusätzliche Lärmemissionen für die Nachbarschaft ermöglicht. Die Grösse des Aussenraums lässt mit wenig Gestaltungsaufwand viele Nutzungen zu. Weiter ist der Aussenraum mit einer barrierefreien Rampe mit dem Eingang verbunden.

1.3 Umsetzung und finanzielle Auswirkung

Das Gebäude befindet sich aktuell im Finanzvermögen. Für die Nutzung des Gebäudes als durch die städtische Jugendarbeit betriebenes Kinder- und Jugendzentrum ist eine Umwidmung vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen notwendig. Der Verkehrswert der Liegenschaft beträgt 1.912 Mio. Franken.

Das ehemalige Kindergartengebäude mit Baujahr 1912 wurde letztmals im Jahr 1996 saniert. Für die notwendige Sanierung des Gebäudes werden 1.650 Mio. Franken veranschlagt. Viele Bauteile haben das Ende ihrer Lebensdauer erreicht. So müssen z.B. die Fenster ersetzt, die Elektro- und Sanitärinstallationen erneuert und die Innenoberflächen aufgefrischt werden. Zusätzlich soll die historische Substanz gemäss den geltenden energetischen Vorgaben der kantonalen Energiehaushaltsverordnung (EHV) und der Richtlinie Energie- und Bauökologie der Stadt Schaffhausen unter Einbezug der denkmalpflegerischen Vorgaben restauriert und saniert werden. Die notwendigen Umbaukosten für die Nutzung der Räumlichkeiten für Angebote für Kinder und Jugendliche und als Jugendtreff belaufen sich auf 220'000 Franken.

Der Stadtrat beantragt dem Grossen Stadtrat die Umwidmung des Gebäudes im Wert von 1.912 Mio. Franken vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen sowie einen Investitionskredit für die Sanierung (1.650 Mio. Franken, gebunden) und für den bedarfsgerechten Umbau (netto 0.2 Mio. Franken, nicht gebunden). Da die Umwidmung und der ungebundene Anteil des Investitionskredites den Schwellenwert von 2 Mio. Franken übersteigen, wird der Beschluss dem obligatorischen Referendum unterstellt.

Geplant ist die Inbetriebnahme des Kinder- und Jugendzentrums im ehemaligen «Froebelschen Kindergarten» im Herbst 2026.

Inhalt

1.	Zusammenfassung	2
1.1	Bedarf für Jugendliche im Stadtzentrum	2
1.2	Umnutzung «Froebelscher Kindergarten»	2
1.3	Umsetzung und finanzielle Auswirkung	3
2.	Ausgangslage	5
2.1	Jugendarbeit Stadt Schaffhausen	5
2.1.1	Grundlagen und Angebote	5
2.1.2	Entwicklung Jugendarbeit	6
2.1.3	Bedarf und Anlass	6
2.2	Gebäude Froebelscher Kindergarten	7
2.2.1	Einschätzung Bausubstanz	7
2.2.2	Eignung	7
2.2.3	Einschätzung Denkmalpflege	8
2.2.4	Nicht-Eignung für einen Verbleib im Finanzvermögen	8
3.	Umsetzung	9
3.1	Umwidmung und bauliche Massnahmen «Froebelscher Kindergarten»	9
3.2	Zwischennutzung	9
4.	Finanzielle Auswirkungen	10
4.1.	Umwidmung Liegenschaft	10
4.2.	Sanierung und Umbau Gebäude	10
4.2.1	Sanierung	10
4.2.2	Umbau	10
4.2.3	Gesamtkosten bauliche Massnahmen	11
4.3	Subventionen und Beitrag Kanton	11
4.4	Übersicht Ausgaben	11
5.	Zeitplan	12
6.	Zuständigkeiten	12
7.	Würdigung	13
7.1	Vorteile und Chancen	13
7.2	Herausforderungen und Risiken	13

2. Ausgangslage

2.1 Jugendarbeit Stadt Schaffhausen

2.1.1 Grundlagen und Angebote

Die Jugendarbeit der Stadt Schaffhausen ist ein auf Art. 11 und Art. 67 der Bundesverfassung und dem kantonalen Kinder- und Jugendförderungsgesetz KJFG basierendes Angebot im Bereich der Kinder- und Jugendhilfe. Die Jugendarbeit bietet in den Bereichen Soziokultur und Soziale Animation Angebote für Kinder und Jugendliche an. Die Programme und Projekte der städtischen Jugendarbeit widmen sich gelingender Freizeitgestaltung und der persönlichen Entwicklung von Kindern und Jugendlichen. Wichtige Themen dabei sind Spiel, Sport, Gesundheit, Jugendkultur, soziale Kontakte und Integration. Im Vordergrund steht ein partizipatives Zusammenarbeiten zwischen den Kindern und Jugendlichen und der Jugendarbeit.

Die Angebote der Jugendarbeit umfassen verschiedene mobile und stationäre Angebote. Beispiele für mobile Angebote sind das Spielmobil, die sogenannten «Winterhallen» und das Night Soccer Turnier (Sportangebote in Turnhallen). Die Sportangebote werden je nach Angebot von 40 bis 140 Kindern und Jugendlichen pro Anlass genutzt, das Spielmobil von durchschnittlich 25 Kindern pro Durchführung. In den Räumlichkeiten im Birch, an der Hochstrasse, im Brüel und an der Bachstrasse finden Angebote wie reguläre Kinder- und Jugendtreffs und - in Zusammenarbeit mit dem Verein Bildungsraum - Sprachkurse für Mütter inkl. Betreuung der Kinder statt. Die Treffaktivitäten finden jährlich rund 40 Mal statt und werden von durchschnittlich 20 Kindern besucht.

Der Jugendarbeit ist auch das sozialpädagogische Angebot der Sozialen Begleitung von jungen Erwachsenen (SOBJE) angegliedert. Dieses polyvalente Angebot bietet individuelle Beratung und Begleitung von jungen Erwachsenen zwischen 18 und 25 Jahren an und unterstützt diese in prekären Lebenslagen im Übergang in eine eigene Existenzsicherung. Bei einem Grossteil der jungen Erwachsenen, welche die SOBJE nutzen, zeigen sich Symptome psychischer Erkrankungen. Nur ein kleiner Teil kann auf gesundheitliche Dienste zurückgreifen, wie z.B. auf eine Hausärztin oder einen Hausarzt und/oder psychotherapeutische Ansprechpersonen. Mitunter aufgrund mangelhafter schulischer Zeugnisse, fehlender Arbeitszeugnisse/-erfahrung oder auch psychischer Erkrankungen kann der Einstieg in eine berufliche Ausbildung oder Erwerbsarbeit für diese jungen Erwachsenen eine grosse Hürde darstellen. Hier setzt die Hilfe der SOBJE ein und begleitet die Jugendlichen beim Start ins Erwerbsleben. Zur regulären Begleitung findet ein wöchentlicher SOBJE-Treff statt.

Die Jugendarbeit umfasst ein Team von 12 Mitarbeitenden (8 FTE), welche von einer Teamleitung geführt werden. Neun Mitarbeitende verfügen momentan über Arbeitsplätze an der Bachstrasse 45. Drei Mitarbeitende arbeiten aktuell und auch zukünftig in den Räumlichkeiten im Brüel und im Birch. Die Arbeitsplätze der Mitarbeitenden der Jugendarbeit befinden sich generell bedarfsbezogen an den Örtlichkeiten der Angebote und Anlässe.

Die Angebote der Jugendarbeit sind bedarfsorientiert und variieren. Damit richten sie sich nach einem wesentlichen Merkmal der Lebenswelt von Kindern und Jugendlichen. Beständiger Fixpunkt soll ein geeigneter halböffentlicher Raum sein, der einerseits für bestimmte Angebote eine betreute Struktur anbietet, aber auch Raum zur eigenen Nutzung zulässt.

2.1.2 *Entwicklung Jugendarbeit*

Im August 2020 wurde die Abteilung Jugend reorganisiert. Die Angebote «Birch Aktiv» und «Jugendwohnen» wurden mit den Angeboten der Jugendberatung, der Jugendarbeit und der Schulsozialarbeit zur Abteilung Jugend zusammengeführt. Die beiden Angebote waren zuvor der Abteilung Existenzsicherung unterstellt und sind nun fachlich dem richtigen Ort in der Verwaltung zugeteilt. Das «Jugendwohnen» wurde nach einer internen Analyse beendet und neu in das ambulante und besser dem Bedarf entsprechenden Angebot der Sozialen Begleitung junger Erwachsener (SOBJE) überführt. Eine weitere Veränderung fand vor den Sommerferien 2021 statt. Der in den Räumlichkeiten an der Bachstrasse 45 (genannt B45) befindliche Mittagstisch der Jugendarbeit für die Schulhäuser Gega und Bach wurde in die Zuständigkeit des Bereichs Bildung überführt und wird an einem anderen Ort weiterbetrieben.

Die Jugendarbeit hat in den letzten Monaten an den etablierten Standorten in den Quartieren Brüel, Birch und Hochstrasse ihre Präsenz ausgebaut und ist dort mit dezentralen Angeboten präsent. Der Standort im Zentrum der Stadt an der Bachstrasse ist nicht mehr zweckmässig, es fehlen geeignete Räumlichkeiten, die eine Entwicklung für passende Angebote zulassen (vgl. dazu Kapitel 2.1.3).

2.1.3 *Bedarf und Anlass*

Für das B45 an der Bachstrasse wird seit längerem ein Ersatz gesucht. Das Gebäude befindet sich unmittelbar an der stark befahrenen Bachstrasse. Es fehlen ein Aussenraum sowie ein barrierefreier Zugang. Der geräumige Gruppenraum mit der grossen Küche war für den Mittagstisch gut nutzbar, mittlerweile ist dieser wie dargelegt weggefallen. Eine Nutzung als Treffpunkt für Kinder und Jugendliche und ein geeignetes Angebot ist in diesen Räumen nicht möglich. Ein Verbleib in diesen Räumlichkeiten, für die eine monatliche Miete von 3'500 Franken bezahlt wird, ist weder verhältnis- noch zweckmässig.

Damit stehen im Zentrum der Stadt kein Ort bzw. keine Räumlichkeiten für Kinder und insbesondere auch für Jugendliche zur Verfügung, wo sie sich ohne Konsumzwang aufhalten oder niederschwellige Beratung in Anspruch nehmen können. Ebenfalls ist kein bedarfsgerechter Raum für Aktivitäten vorhanden.

Ein Treffpunkt im Zentrum der Stadt mit verschiedenen Angeboten insbesondere für Jugendliche ist indes von grosser Bedeutung. Jugendliche aus der Stadt und aus den Quartieren erweitern im Zuge ihrer Entwicklung ihren sozialen Raum und halten sich in ihrer Freizeit im Zentrum der Stadt auf. Die Stadt ist für sie Dreh- und Angelpunkt für Freizeit, Schule und für andere ausserfamiliäre Aktivitäten. Während junge Erwachsene und Erwachsene in der Stadt Schaffhausen auf ein sehr grosses Ange-

bot an Aufenthaltsorten treffen, fehlt ein ihrem Alter entsprechendes Angebot für Jugendliche und Kinder. Zudem ist es gerade für Jugendliche wichtig, einen Ort zu haben, an dem sie sich treffen können, ohne dass dieser Ort auch von Erwachsenen eingenommen wird.

In den letzten Jahren wurde durch die Öffentlichkeit, durch Eltern sowie durch Jugendliche selbst wiederholt die Erwartung und der Bedarf nach einem geeigneten Aufenthaltsort für Jugendliche im Stadtzentrum angemeldet. Stimmen nach Angeboten werden auch in Zusammenhang mit problematisch eingestuftem Verhalten von Jugendlichen im öffentlichen Raum laut.

2.2 Gebäude Froebelscher Kindergarten

2.2.1 Einschätzung Bausubstanz

Das ehemalige Kindergartengebäude von Architekt Karl Schalch mit Baujahr 1912 wurde letztmals im Jahr 1996 saniert. Das Haus wurde zu dieser Zeit in zwei Einheiten unterteilt (Erd- und Obergeschoss) und mit einer Rollstuhlrampe vom Garten her neu erschlossen. Die Klassenräume im Erdgeschoss wurden für die Nutzung durch die Stiftung alträ mit Einbauten ergänzt und die Toilettenanlage behindertengerecht erneuert. Die Liegenschaft wurde kürzlich durch die Etawatt mit Fernwärme erschlossen. Die nachträglichen Einbauten wurden weitgehend reversibel ausgeführt.

Einige Bauteile haben das Ende ihrer Lebensdauer erreicht und müssen zwingend saniert werden. Die Elektro- und Sanitärinstallationen sind veraltet und müssen erneuert werden. Der Innenausbau soll auf den ursprünglichen Zustand zurückgebaut und aufgefrischt werden. Die Fenster müssen ersetzt werden. Auch energetisch müssen einige Massnahmen ergriffen werden, um das Gebäude auf den aktuellen Gebäudestandard zu bringen.

2.2.2 Eignung

Das der Stiftung alträ im Baurecht abgegebene Gebäude des «Froebelschen Kindergartens» an der Grabenstrasse 5a (GB-Nr. 1168) wurde von der Stadt per Ende August 2022 vor Ablauf der Baurechtsdauer zurückgekauft. Die Stiftung alträ nutzte es als Schule. Das Gebäude befindet sich im Finanzvermögen der Stadt Schaffhausen. Die Rückgabe des Gebäudes erfolgte als vorzeitiger Heimfall. Die Stiftung alträ hat dem Angebot der Stadt über den Restwert der Baute im vorzeitigen Heimfall (Schätzung des AGS) zugestimmt. Es resultierte ein Buchgewinn von 463'000 Franken.

Das Gebäude entspricht optimal dem von der Jugendarbeit entwickelten Konzept und dessen Anforderungen an neue Räume. Mit seiner Lage nahe der Innenstadt ist es sowohl mit dem öffentlichen Verkehr wie auch mit dem Fahrrad und zu Fuss für Kinder und Jugendliche gut erreichbar. Positiv ist auch, dass sich das Gebäude nicht in einem ruhigen Wohnquartier befindet: Durch die Strasse (Grabenstrasse/Mühlenstrasse) unterhalb des Gebäudes und die nördlichen Bahngleise besteht ein Hintergrundlärm, der eine belebte Nutzung des Aussenraums ohne zusätzliche

Lärmemissionen für die Nachbarschaft ermöglicht. Der eingezäunte und wenig einsehbare Aussenraum verfügt über eine Grünfläche mit Baumbestand, einem fest montiertem "Tschüttelikasten" und einer Tischtennisplatte. Die Grösse des Aussenraums lässt mit wenig Gestaltungsaufwand viele Nutzungen zu. Der Aussenraum ist zudem mit einer barrierefreien Rampe mit dem Erdgeschoss und dem Eingang verbunden.

Der Raumbedarf der Jugendarbeit und ihre Anforderungen an die Räumlichkeiten können gut in der bestehenden Grundstruktur des historischen Gebäudes organisiert werden. Durch einen Rückbau der Eingriffe aus den 1990er Jahren können im Erdgeschoss zwei grosszügige Mehrzweckräume entstehen, die zukünftig über den alten nördlichen Haupteingang erschlossen werden können. Eine Verschiebung des Eingangs ermöglicht eine ungestörte Nutzung der Gemeinschaftsräume Richtung Süden hin zum Garten mit der Möglichkeit, den freigespielten Aussenraum entlang der Fassade neu zu begrünen. Der Dachausbau aus den 1940er Jahren wird auch weiterhin nicht innerhalb des Dämmperimeters liegen und kann so zukünftig als Lager- und Technikraum genutzt werden. Im Obergeschoss kann die vorhandene Raumaufteilung der Wohnung beibehalten werden. Die in die Jahre gekommenen Räumlichkeiten eignen sich gut für die Nutzung als Büro- und Sitzungsräume durch die neun Mitarbeitenden, welche bislang ihre Büros an der Bachstrasse 45 haben. In den Büros können auch die Besprechungen der Sozialen Begleitung der jungen Erwachsenen (SOBJE) stattfinden.

2.2.3 *Einschätzung Denkmalpflege*

Der Kindergartenbau überzeugt durch seine differenzierte Gestaltung der beiden Hauptfassaden: Während die Südfassade relativ nüchtern und streng gegliedert ist, wirkt die Nordfassade mit dem vorspringenden Eingangsbereich, den Rundbogenfenstern, dem heruntergezogenen Dach sowie dem Schweifgiebel deutlich verspielter. Der für die damalige Zeit modern erscheinende Bau mit Anklängen an den Heimatstil ist als erster privater Kindergartenbau Schaffhausens für die Stadt Schaffhausen von hoher sozialgeschichtlicher Bedeutung.

Aus Sicht der Denkmalpflege bietet sich die geplante Umnutzung des Gebäudes an, da die ursprüngliche Nutzung mit der geplanten Nutzung durch die Jugendarbeit einem ähnlichen Zweck entspricht. Der geplante Raumbedarf lässt sich gut in der historischen Struktur organisieren, ohne dass diese grundlegend angepasst werden müsste. Für den langfristigen Erhalt des Schutzobjektes ist eine geeignete Nutzung ebenso wichtig wie eine umsichtige und sorgfältige Sanierung der historischen Substanz.

2.2.4 *Nicht-Eignung für einen Verbleib im Finanzvermögen*

Bei einem Verbleib im Finanzvermögen müsste das Gebäude des «Froebelschen Kindergartens» zur Abgabe im Baurecht günstig vergeben werden. Es ist derzeit in keinem marktgängigen Zustand. Eine alternative Sanierung, um einen erhöhten Baurechtzins zu erlangen, ist nicht angezeigt, da das Gebäude von seiner Gebäudestruktur her eine Nutzung durch Dritte nur sehr schwer zulässt. Eine Sanierung dahingehend erscheint nicht verhältnismässig.

3. Umsetzung

3.1 Umwidmung und bauliche Massnahmen «Froebelscher Kindergarten»

Folgende Umsetzungsschritte sind für die Umnutzung des «Froebelschen Kindergartens» als Kinder- und Jugendzentrum notwendig:

1. Umwidmung:

Für die Nutzung des Gebäudes als von der städtischen Jugendarbeit betriebenes Kinder- und Jugendzentrum bedarf es einer Umwidmung vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen. Die Umwidmung des Gebäudes bildet eine Ausgabe im Finanzvermögen ab. Gleichzeitig bildet der Betrag eine Einnahme im Verwaltungsvermögen.

2. Ganzheitliche Sanierung der historischen Substanz:

Das ehemalige Kindergartengebäude mit Baujahr 1912 wurde letztmals im Jahr 1996 saniert. Einige Bauteile haben das Ende ihrer Lebensdauer erreicht und müssen zwingend saniert werden. Basierend auf den geltenden energetischen Vorgaben der kantonalen Energiehaushaltsverordnung (EHV) und der Richtlinie Energie- und Bauökologie der Stadt Schaffhausen sowie der denkmalpflegerischen Vorgaben für das Gebäude müssen zudem die Sanierung und Restaurierung der historischen Substanz sowie die energetische Gebäudesanierung vorgenommen werden. Die Arbeiten umfassen insbesondere den Fensterersatz, das Dämmen des Dachbodens und des Kriechkellers, den Ersatz der elektrischen und sanitären Installationen, den Einbau einer kontrollierten Lüftungsanlage, die Anpassung der Brandabschlüsse und die Auffrischung der Oberflächen, sowie im Aussenbereich das Verlegen der Rollstuhlrampe vom Garten zum Hauptzugang und die Auffrischung der Beläge.

3. Bedarfsgerechter Umbau:

Zur zweckmässigen Nutzung des Gebäudes als Kinder- und Jugendzentrum ist ein bedarfsgerechter Umbau notwendig. Dabei geht es insbesondere um Veränderungen im Grundriss des Erdgeschosses, Brandschutztüren, Einbauschränke, einfache Küche, Akustikdecken, Anteil an das Architekten-Honorar und an den Umgebungsarbeiten.

3.2 Zwischennutzung

Das Gebäude an der Grabenstrasse 5a steht seit der Rückgabe durch die Stiftung altrà an die Stadt seit September 2022 leer. Mit Beschluss vom 27. Juni 2023 hat der Stadtrat einer Zwischennutzung des Gebäudes durch die Jugendarbeit ab August 2023 zugestimmt.

4. Finanzielle Auswirkungen

4.1. Umwidmung Liegenschaft

Das Gebäude GB-Nr. 1168 muss zur vorgesehenen Nutzung als von der städtischen Jugendarbeit betriebenes Kinder- und Jugendzentrum vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen umgewidmet werden.

Die Umwidmung des Gebäudes bildet eine Ausgabe im Finanzvermögen ab. Gemäss Gutachten des Amtes für Grundstückschätzung liegt der Marktwert bei 1.912 Mio. Franken (AGS-Schätzung Mai 2022: 1.045 Mio. Landwert und 0.867 Mio. Substanzwert). Gleichzeitig bildet der Betrag eine Einnahme im Verwaltungsvermögen. Eine Umwidmung gilt aus finanzrechtlicher Sicht als neue, einmalige Ausgabe.

4.2. Sanierung und Umbau Gebäude

4.2.1 Sanierung

Die Kosten für die ganzheitliche Sanierung der historischen Substanz (insb. Fensterersatz, Dämmung des Dachbodens und des Kriechkellers, Ersatz der elektrischen und sanitären Installationen, Einbau einer kontrollierten Lüftungsanlage, Anpassung der Brandabschlüsse, Auffrischung der Oberflächen, Verlegen der Rollstuhlrampe vom Garten zum Hauptzugang und die Auffrischung der Aussen-Bodenbeläge) belaufen sich auf rund 1.65 Mio. Franken.

Bezeichnung	Investition (Franken)
Sanierung Gebäude	1'650'000
Total	1'650'000

Tabelle 1: Aufwand Sanierung

Kostenangaben in Schweizer Franken inklusive 8.1% MwSt. Kostengenauigkeit +/- 25%. Preisbasis: Ostschweizer Baukostenindex, Umbauten, Stand April 2022, 108.1 Punkte.

4.2.2 Umbau

Die Umbaukosten für die Nutzung als Kinder- und Jugendzentrum (insb. Veränderungen im Grundriss des Erdgeschosses, Brandschutztüren, Einbauschränke, einfache Küche, Akustikdecken, Anteil an das Architekten-Honorar und an den Umgebungsarbeiten) belaufen sich auf rund 220'000 Franken.

Bezeichnung	Investition (Franken)
Umbau Zweck Jugendarbeit	220'000
Beitrag aus Lotteriegewinnfonds (vgl. Ziff. 4.3)	-20'000
Nettokredit	200'000

Tabelle 2: Aufwand Umbau für neue Nutzung

4.2.3 Gesamtkosten bauliche Massnahmen

Im Baukostenplan (BKP) werden die Kosten für die Arbeiten zur Sanierung und für den Umbau nach den in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Kategorien gegliedert.

BKP	Bezeichnung	CHF
1	Vorbereitungen	63'000
2	Gebäude	1'291'000
4	Umgebung	234'000
5	Nebenkosten	282'000
Total		1'870'000

Tabelle 3: Sanierungs- und Umbaukosten nach BKP

Kostenangaben in Schweizer Franken inklusive 8.1% MwSt. Kostengenauigkeit +/- 25%. Preisbasis: Ostschweizer Baukostenindex, Umbauten, Stand April 2022, 108.1 Punkte.

4.3 Subventionen und Beitrag Kanton

Voraussichtlich kann mit Subventionsbeiträgen der Denkmalpflege im Umfang von 60'000 Franken gerechnet werden. Der genaue Unterstützungsbeitrag wird erst mit dem offiziellen Gesuch nach erteilter Baubewilligung festgelegt und gilt damit als noch nicht rechtlich verbindlich zugesichert.

Der Regierungsrat hat zur Unterstützung des bedarfsgerechten Umbaus 20'000 Franken aus dem Lotteriegewinnfonds zugesichert (Beschluss vom 3. Oktober 2023).

4.4 Übersicht Ausgaben

Die finanziellen Auswirkungen stellen sich zusammenfassend somit wie folgt dar:

Kostenart	in Franken	gebunden	neu
Umwidmung	1'912'000		X
Umbau (netto)	200'000		X
Sanierung und Restaurierung	1'650'000	X	
Total Ausgaben	3'762'000		

Tabelle 4 Übersicht einmalige Ausgaben

Die mit HRM2 vorgegebene Abschreibungsdauer für Umbauten beträgt 25 Jahre (linear). Die Abschreibung der Investitionen belastet die Erfolgsrechnung mit rund 75'000 Franken jährlich.

Die bisherige Miete inkl. Nebenkosten an der Bachstrasse 45 beträgt 42'000 Franken jährlich und entfällt mit Bezug des «Froebelschen Kindergartens» für die Jugendarbeit. Das Bildungsreferat prüft aktuell eine künftige Nutzung der Räumlichkeiten als Mittagsraum für Oberstufenschülerinnen und -schüler.

5. Zeitplan

Jahr	Quartal	Meilenstein
2023	Herbst	Start Zwischennutzung Jugendarbeit
2024	Frühling	Beschluss Grosser Stadtrat
	Herbst	Volksabstimmung
	Winter	Start Planungsphase
2025	Sommer	Baugesuch
	Winter	Ausschreibung
2026	Frühling	Start Realisierung
	Winter	Inbetriebnahme Gebäude

Tabelle 4: Zeitplan und Meilensteine

6. Zuständigkeiten

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

Die Umwidmung des Gebäudes GB-Nr. 1168 vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen zum aktuellen Marktwert von 1.912 Mio. Franken gilt gemäss Art. 16 Abs. 2 des Finanzhaushaltsgesetzes (SHR 611.100) als neue, einmalige Ausgabe. Beim Investitionskredit für den Umbau des Gebäudes zur Nutzung als Kinder- und Jugendzentrum in Höhe von netto 200'000 Franken handelt es sich ebenfalls um eine neue, einmalige Ausgabe.

Beim Investitionskredit für die Sanierung des Gebäudes in Höhe von 1'650'000 Franken handelt es sich um gebundene Ausgaben.

Da das Projekt Sanierungsmassnahmen bedingt, wird der Gesamtkredit von 3'762'000 Franken der Volksabstimmung unterstellt und dabei der gebundene Anteil von 1.650 Mio. Franken ausgewiesen.

7. Würdigung

Mit der Nutzung der Liegenschaft des «Froebelschen Kindergartens» als Kinder- und Jugendzentrum wird einem breiten Anliegen von Öffentlichkeit, Eltern und Jugendlichen nach einem geeigneten Aufenthaltsort für Kinder und insbesondere auch für Jugendliche im Stadtzentrum Rechnung getragen. Mit dem Kinder- und Jugendzentrum wird ein nachhaltiger Raum geschaffen, in dem Jugendliche und Kinder untereinander in Kontakt treten können, (teil-)betreute Erfahrungen und Beratungen ermöglicht werden und in dem mit Jugendlichen und Kindern und ihrer Lebenswelt in Dialog getreten werden kann. Dies erachtet der Stadtrat auch unter den Aspekten der Beteiligungen von Kindern und Jugendlichen wie auch der Prävention als wichtig.

Mit der Schaffung eines Kinder- und Jugendzentrums nahe der Innenstadt erfüllt der Stadtrat eine der Massnahmen in Schwerpunkt 3 «Lebendige und familienfreundliche Stadt» der aktuellen Legislaturziele 2021-2024.

Zudem ist die Weiterentwicklung und Neuausrichtung der Jugendarbeit mit ihren diversen Angeboten in einem solchen Gebäude und mit einem solchen Aussenraum nachhaltig und bedarfsgerecht möglich, wie es für die Jugendarbeit in einer Stadt mit der Grösse von Schaffhausen angezeigt ist.

7.1 Vorteile und Chancen

Die Nutzung des «Froebelschen Kindergartens» für Angebote und als Treffpunkt für Jugendliche und Kinder bietet folgende Vorteile und Chancen (↗):

- ↗ Kinder- und Jugendliche erhalten einen (teil-)betreuten bedarfsgerechten Freizeit- und Aufenthaltsort ohne Konsumzwang und mit Aussenraum im Zentrum der Stadt.
- ↗ Die Stadt führt ein historisches Gebäude im Besitz der Stadt einer langfristig passenden eigenen Nutzung zu. Eine externe Anmietung für Räumlichkeiten entfällt zukünftig.
- ↗ Die Jugendarbeit verfügt über bedarfsgerechte und zentrumsnahe Räumlichkeiten für ihre Angebote für Kinder und Jugendliche.
- ↗ Die Umnutzung des Gebäudes bietet die Chance eines partizipativen Prozesses mit der Einbindung der Nutzerinnen und Nutzern sowie weiteren Anspruchsgruppen.
- ↗ Das historische Gebäude wird renoviert und energetisch saniert und einer passenden Nutzung zugeführt.

7.2 Herausforderungen und Risiken

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

- ↘ Die Liegenschaft im Wert von 1.912 Mio. Franken wird vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen umgewidmet, womit Ertragsmöglichkeiten der Bewirtschaftung entfallen.
 - Die Liegenschaft eignet sich sehr gut für die Nutzung als Kinder- und Jugendzentrum. Die Vermarktung für einen anderen Zweck zeigte sich indes als schwierig. Mit der Umnutzung entfällt das Leerstandsrisiko.
 - Die Mietkosten für den bisherigen Standort entfallen.
- ↘ Es entsteht ein Aufwand zur Sanierung und zum Umbau der Liegenschaft von insgesamt 1.85 Mio. Franken.
 - Eine Sanierung der Liegenschaft wäre sowieso notwendig und die baulichen Anpassungen für die Nutzung als Kinder- und Jugendzentrum sind gering.

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen stellen wir Ihnen die folgenden

Anträge:

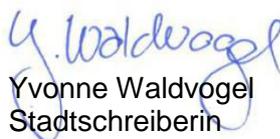
1. Der Grosse Stadtrat nimmt Kenntnis von der Vorlage des Stadtrats vom 12. Dezember 2023 «Kinder- und Jugendzentrum im ehemaligen Froebelschen Kindergarten».
2. Der Grosse Stadtrat stimmt der Umwidmung des Gebäudes GB-Nr. 1168 vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen zulasten des Finanzvermögens, Konto 1084.00, und der entsprechende Ausgabe in Höhe von 1.912 Mio. Franken zu.
3. Der Grosse Stadtrat bewilligt für die Sanierung und für den Umbau des ehemaligen Froebelschen Kindergartens GB-Nr. 1168 zum Zweck der Nutzung als Kinder- und Jugendzentrum einen Verpflichtungskredit über 1.850 Mio. Franken (davon 1.650 Mio. Franken als gebundene Ausgabe) zu Lasten der Investitionsrechnung (Projektnummer INV00701).
4. Ziffer 2 und 3 dieses Beschlusses unterstehen nach Art. 10 lit. d der Stadtverfassung dem obligatorischen Referendum.

Freundliche Grüsse

IM NAMEN DES STADTRATS



Peter Neukomm
Stadtpräsident



Yvonne Waldvogel
Stadtschreiberin