

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 24. September 2024

Schülerhort Froberg

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet dem Grossen Stadtrat eine Vorlage zum Kauf des ehemaligen Pfarrhauses an der Frobergstrasse 11 für 1.305 Mio. Franken und für einen Investitionskredit über 0.660 Mio. Franken für die baulichen Massnahmen zur künftigen Nutzung des Gebäudes als schulergänzende Tagesstruktur.



1. Zusammenfassung

Der Stadtrat und der Vorstand des Verbandes der evangelisch-reformierten Kirchgemeinden in der Stadt Schaffhausen haben im August 2024 eine gemeinsame Absichtserklärung unterzeichnet und darin den Willen für drei Liegenschaftsgeschäfte bekundet.

Eines dieser Liegenschaftsgeschäfte beinhaltet den Kauf des ehemaligen Pfarrhauses an der Frohbergstrasse 11 durch die Stadt. Der Kaufpreis stützt sich auf ein Gutachten des Amtes für Grundstückschätzungen und beträgt 1.305 Mio. Franken.

Die Liegenschaft, welche direkt hinter dem Schulhaus Emmersberg liegt, eignet sich hervorragend für ein schulergänzendes Betreuungsangebot. Die Nähe zum Schulhaus ermöglicht kurze Wege für die Kinder und eine enge Kooperation mit den Lehrpersonen. Das Pfarrhaus bietet Platz für ca. 25 Plätze, je nach Bedarf aufgeteilt als Mittagstisch- oder Ganztagesangebot.

Im Rahmen der Schulraumplanung wurde Handlungsbedarf im Bereich der schulergänzenden Betreuung identifiziert, insbesondere in Bezug auf deren geografische Nähe zu Schulen und Kindergärten. Im Quartier Emmersberg gibt es derzeit zwei städtische Betreuungseinrichtungen, doch besteht eine Warteliste für zusätzliche Plätze. Der Ausbau des Schulhauses Emmersberg und die Einführung von Betreuungsgutscheinen könnten den Bedarf weiter erhöhen.

Das 1960 erbaute und 2004 sanierte Gebäude weist eine gute Bausubstanz auf. Der Umbau des Gebäudes zur Nutzung als schulergänzende Tagesstruktur erfordert eine Investition von rund 650'000 Franken. Der geplante Umbau umfasst Anpassungen an der Küche und den Nasszellen, sowie kleinere bauliche Änderungen im Innenbereich.

Der Stadtrat beantragt dem Grossen Stadtrat die Kredite für den Kauf (1.305 Mio. Fr.) und den Umbau (0.650 Mio. Fr.) der Liegenschaft. Der Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum. Damit das Geschäft zustande kommt, muss auch die Delegiertenversammlung des Verbandes der evangelisch-reformierten Kirchgemeinden in der Stadt Schaffhausen dem Verkauf zustimmen.

Die Eröffnung des Schülerhorts Frohberg ist für das erste Quartal 2026 vorgesehen, vorbehältlich des Erwerbs und der notwendigen Umbaumaassnahmen. Die Planung und Baueingabe sollen im ersten Halbjahr 2025 erfolgen, gefolgt vom Umbau im zweiten Halbjahr.

Der Erwerb des alten Pfarrhauses an der Frohbergstrasse ist ein strategisch wichtiger Schritt zur bedarfsgerechten Erweiterung des Betreuungsangebots in der Stadt Schaffhausen. Es bietet die Möglichkeit, dringend benötigte Betreuungsplätze zu schaffen und die schulergänzende Betreuung weiter auszubauen.

Inhalt

1. Zusammenfassung	2
2. Ausgangslage	4
2.1 Liegenschaft ehemaliges Pfarrhaus Frobergstrasse 11	4
2.1.1 Erwerb vom Verband evangelisch-reformierter Kirchgemeinden	4
2.1.2 Einschätzung Bausubstanz	4
2.1.3 Eignung	4
2.2 Schulgänzende Tagesstrukturen in derStadt Schaffhausen.....	5
2.2.1 Grundlagen.....	5
2.2.2 Situation und Bedarf im Quartier Emmersberg	7
3. Umsetzung	8
3.1 Erwerb der Liegenschaft Frobergstrasse 11.....	8
3.2 Sanierung und bedarfsgerechter Umbau.....	8
4. Finanzen	9
4.1 Investitionen	9
4.1.1 Erwerb und Umbau der Liegenschaft	9
4.1.2 Subventionen und Beitrag Kanton	9
4.2 Aufwand und Erträge im Betrieb.....	10
5. Zeitplan	10
6. Zuständigkeiten	10
7. Würdigung	10
Anträge	11

2. Ausgangslage

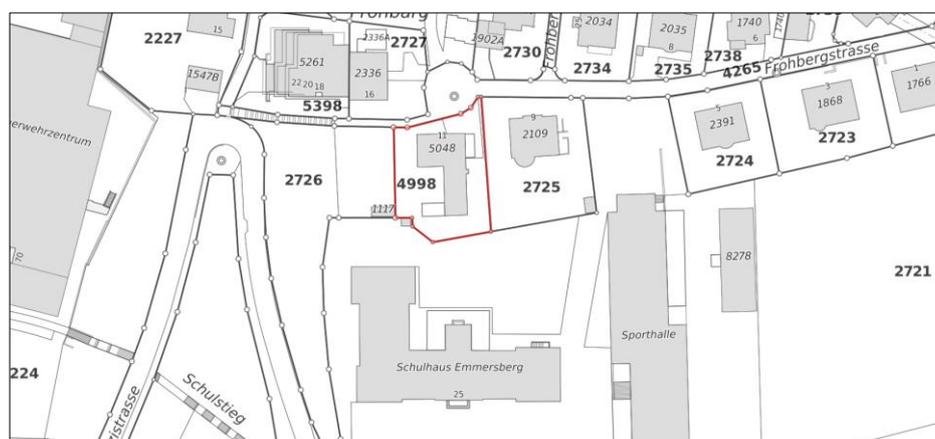
2.1 Liegenschaft ehemaliges Pfarrhaus Frohbergstrasse 11

2.1.1 Erwerb vom Verband evangelisch-reformierter Kirchgemeinden

Der Stadtrat hat mit dem Vorstand des Verbandes der reformierten Kirchgemeinden in der Stadt Schaffhausen eine gemeinsame Absichtserklärung ausgearbeitet, welche drei Liegenschaftsgeschäfte betrifft. Unter anderem soll die Liegenschaft Frohbergstrasse 11 (GB 4998) direkt hinter dem Schulhaus Emmersberg durch die Stadt erworben werden.

Der vereinbarte Preis entspricht dem Marktwert von 1.305 Mio. Franken gemäss Gutachten des Amtes für Grundstückschätzung.

Abbildung 1: Situationsplan GB 4998 (Quelle: gis.sh.ch)



2.1.2 Einschätzung Bausubstanz

Das Gebäude wurde 1960 erbaut und 2004 in grösserem Umfang saniert. Die Liegenschaft verfügt über eine gute Bausubstanz. Nach gut 20-jähriger Nutzung müssen die inneren Oberflächen (Malerarbeiten, Bodenbeläge, etc.) ersetzt werden. Weitere bauliche Massnahmen sind aktuell, abgesehen von Nutzungsanpassungen, nicht notwendig. Grössere Investitionen wie Fenster- oder Heizungsersatz sowie Dämmmassnahmen zeichnen sich erst in ca. 10 bis 15 Jahren ab.

2.1.3 Eignung

Das Gebäude unterstützt eine moderne Angebotsstruktur für eine schulergänzende Betreuung optimal.

Durch den Erwerb der Liegenschaft am Frohberg mit einer anrechenbaren Nutzfläche nach kantonaler Pflegekinderverordnung (PAVO) von 137m² können ca. 8 Mittagstisch-Plätze und 17 Ganztagesplätze geschaffen werden.

Die unmittelbare Nähe zum Schulhaus Emmersberg ist ein enormer Standortvorteil für die Betreuung. Es entstehen sehr kurze Wege für die Schülerinnen und Schüler und es kann eine enge, niederschwellig Kooperation mit den Lehrpersonen stattfinden. Der künftige Schülerhort Frohberg ist durch die öffentlichen Verkehrsmittel gut zu erreichen.

Die Liegenschaft verfügt über einen grosszügigen Aussenraum und grenzt direkt an den benachbarten Schulraum an.

Der Grundriss der Liegenschaft eignet sich sehr gut zur Nutzung als schulergänzende Betreuung. Alle für die Bewilligung relevanten Räume können ohne grössere Eingriffe genutzt werden:

- Der Mittagstisch verfügt über einen separaten Raum, der den Bedürfnissen entsprechend eingerichtet ist. Dieser findet sich im EG im hinteren Teil des Gebäudes. Die Küche bedient sowohl den Hort als auch den Mittagstisch.
- Dem Schülerhort steht die restliche Liegenschaft zur Verfügung und am Nachmittag auch die Räume des Mittagstisches.

2.2 Schulergänzende Tagesstrukturen in der Stadt Schaffhausen

2.2.1 Grundlagen

Kindertagesstätten beinhalten sowohl den familienergänzenden Bereich, z.B. Krippen und Tagesfamilien, als auch den schulergänzenden Bereich, z.B. Mittagstische und Schülerhorte. In den Schülerhorten der Stadt Schaffhausen werden Kinder ab Kindergarten Eintritt bis zum Ende der 6.Klasse betreut. Im Zuge der Schulraumplanung wurde ein strategischer Grundstein für die Weiterentwicklung der Betreuungslandschaft in der Stadt Schaffhausen gelegt. Handlungsbedarf besteht bei den schulergänzenden Betreuungsangeboten. Es liegt auf der Hand, dass sich diese auf dem Schulgelände oder in unmittelbarer Gehdistanz zum Kindergarten oder zur Schule befinden müssen.

In der Schulraumplanung (erstellt im Jahr 2021) ging man noch von einem Nutzungsanteil von 15 - 20 % aus. D.h. dass während des meistbesuchten Mittagsmoduls für 15 - 20 % aller schulpflichtigen Kinder ein Platz in einer Tagesstruktur zur Verfügung stehen soll.

Im Zusammenhang mit der Diskussion der Vorlage «Erweiterung Schulanlage Steig» im Grossen Stadtrat kam die Forderung nach einer Betreuungsquote auf. Eine ähnliche Diskussion wird mit der Planungskreditvorlage Alpenblick erwartet.

Der Stadtrat hat in der Folge festgelegt, dass bei der schulergänzenden Betreuung gesamtstädtisch bis 2033 eine Betreuungsquote von 35 % angestrebt werden und dies den künftigen Schulbauprojekten als Grundlage der Planungen dienen soll. Im Hinblick darauf, dass die grossen Schulbauprojekte erst im Laufe der nächsten fünf bis zehn Jahre realisiert werden, erscheint eine gesamtstädtisch angestrebte Betreuungsquote von 35 %, so wie in der Vorlage «Erweiterung Schulanlage Steig» vorgesehen, bis im Jahr 2033 als realistisch.

Die Stadt Schaffhausen ist Trägerin von insgesamt zehn schulergänzenden Institutionen:

Tabelle 1: Übersicht stadt eigener schulergänzender Angebote

Name Institution	Betreuungsart	In Betrieb seit	Anzahl Plätze pro Tag
Schülerhort Rosengasse	Kindergarten- und Schulkinder	rund 40 Jahren	Platz für 30 Kinder
Schülerhort Emmersberg	Kindergarten- und Schulkinder	2011	Platz für 27 Kinder
Schülerhort Breite	Kindergarten- und Schulkinder	Sommer 2019	Platz für 32 Kinder
Städtische Tagesschule Hohberg	Kindergarten- und Schulkinder	2000	Platz für 22 Kinder
Schülerhort Breitenpark	Kindergarten- und Schulkinder	August 2024	Platz für 15 Kinder
Mittagstische: Altstadt, Breite, Steingut, Zündelgut Herblingen	Mittagsbetreuung für Kindergarten- und Schulkinder	Seit 2019 bei der Stadt August 2024	Altstadt: 22 Kinder Breite: 30 Kinder Steingut: 12 Kinder Zündelgut: 20 Kinder Herblingen: 20 Kinder

Diverse weitere Projekte zum Ausbau der schulergänzenden Betreuung sind derzeit in Planung (vgl. Orientierungsvorlage des Stadtrates vom 20. Februar 2024).

Des Weiteren finden sich private Angebote im schulergänzenden Bereich.

Tabelle 2: Übersicht private Angebote im schulergänzenden Bereich

Name Institution	Betreuungsart	Anzahl Plätze
Mittagstisch Alpenblick	Mittagsbetreuung für Kindergarten- und Schulkinder. Vom Verein Mittagstisch Niklausen betrieben und von der Stadt finanziell unterstützt.	12 Plätze
Verein Spielhaus Tagesstätten	ab 4 Monaten bis und mit Schulalter	Bietet an drei Standorten (Emmersberg, Kronenhalde und Krebsbach) insgesamt 158 Ganztagesplätze an

Stiftung Chinderhuus	Chinderhuus Dorf (Herblingen) für Kindergarten- und Schulkinder Chinderhuus Glockengut (Herblingen) ab 3 Monaten bis ins Schulalter	Bietet an den zwei Standorten insgesamt 70 Ganztagesplätze an
KiTa Pumpenhaus Breite	Bietet sowohl Plätze in der Krippe, als auch im Hort für Kindergarten- und Schulkinder	Bietet rund 30 Ganztagesplätze an
KiTa Sternli	von 4 Monaten bis und mit Schulalter	25 Ganztagesplätze
KiTa Panda	von 4 Monaten bis und mit Schulalter	16 Ganztagesplätze

2.2.2 Situation und Bedarf im Quartier Emmersberg

Im Quartier Emmersberg befindet sich der gleichnamige städtische Schülerhort Emmersberg mit Platz für 27 Kinder.

Ausserdem findet sich das Spielhuus Emmersberg an der Kamorstrasse, wo 23 Kinder ab Kindergarteneintritt betreut werden können.

Trotz des Angebots dieser beiden Betreuungseinrichtungen führt der Schülerhort Emmersberg eine Warteliste, worauf sich derzeit 12 Kinder befinden (Stand: August 2024).

Zum Start des neuen Schuljahres 2024/2025 besuchen 334 Schülerinnen und Schüler die Schule im Schulhaus Emmersberg. Für diese stehen 50 Betreuungsplätze zur Verfügung. Zur Schuleinheit Emmersberg gehören auch die drei Kindergartenabteilungen Munothalde und Gruben I und II, was weiteren rund 60 Kindern entspricht.

Mit dem Ausbau des Schulhaus Emmersberg werden die Schülerzahlen mittelfristig weiter steigen, was den erhöhten Bedarf an Betreuungsplätzen untermauert.

3. Umsetzung

Für die Einrichtung des Mittagstisches und des Schülerhorts soll die Liegenschaft käuflich erworben (Kap. 3.1) und anschliessend umgebaut (Kap. 3.2) werden.

3.1 *Erwerb der Liegenschaft Frobergstrasse 11*

Die Liegenschaft soll zur vorgesehenen Nutzung als schulergänzende Tagesstruktur vom Verband der reformierten Kirchgemeinden in der Stadt Schaffhausen erworben werden. Der vereinbarte Preis entspricht dem Marktwert von 1.305 Mio. Franken gemäss Gutachten des Amtes für Grundstückschätzung.

Tabelle 3: Kaufpreis

Bezeichnung	Investition (Franken)
Erwerb Liegenschaft ins Verwaltungsvermögen	1'305'000
Total Kaufpreis	1'305'000

3.2 *Sanierung und bedarfsgerechter Umbau*

Durch die gute Bausubstanz müssen lediglich die etwas in die Jahre gekommen inneren Oberflächen erneuert werden. Dies beinhaltet den Ersatz von Bodenbelägen und Malerarbeiten.

Für den Mittagstisch sind einige Anpassungen notwendig. So muss eine grössere Küche, teilweise mit Gastronomiegeräten, eingebaut werden. Zudem müssen die Nasszellen erweitert werden. Es ist vorgesehen, die Küche neu anzuordnen und mit einem Wanddurchbruch mit den Essräumen zu verbinden. Im heutigen Küchenraum können zwei zusätzliche Toiletten eingebaut und ein Lagerraum realisiert werden. Im Obergeschoss wird das Badezimmer umgestaltet. Die Badewanne und die Dusche werden entfernt, dafür werden drei Lavabos zum Zähneputzen eingebaut.

Durch die neue öffentliche Nutzung verschärfen sich die Brandschutzvorschriften. Daher müssen Türen ersetzt und Brandschutzabschlüsse ergänzt werden.

Die elektrischen Einrichtungen müssen teilweise angepasst werden, da die entsprechenden Schutzeinrichtungen fehlen. Zudem müssen Leuchten ergänzt werden.

Zudem ist ein Budget für die Möblierung des Gebäudes eingerechnet.

Die Umbaukosten für die Nutzung als schulergänzende Tagesstruktur (insb. Veränderungen im Grundriss, Brandschutztüren, Küche, Akustikdecken, Anteil an das Architekten-Honorar und an den Umgebungsarbeiten) belaufen sich basierend auf Erfahrungswerten des Hochbauamtes insgesamt auf rund 650'000 Franken.

Tabelle 4: Notwendige Investitionen für die Umnutzung

Bezeichnung	Investition (Franken)
Vorbereitungsarbeiten / Abbrüche	27'000
Maurerarbeiten	25'000
Instandstellung und Ergänzung Aussenhülle	35'000
Elektroanlagen inkl. Leuchten	40'000
Einbau Lüftung Küche	23'000
Sanitäre Anlagen	50'000
Gipser- und Schreinerarbeiten (Brandschutz)	70'000
Bodenbeläge, Platten- und Malerarbeiten	150'000
Honorare	10'000
Küche	70'000
Umgebung	24'000
Ausstattung	56'000
Nebenkosten, MwSt. und Reserven	70'000
Total Investitionen Sanierung und Umbau	650'000

4. Finanzen

4.1 Investitionen

Die Investitionen setzen sich aus dem Kaufpreis der Liegenschaft und den Sanierungs- und Umbaukosten abzüglich der erwarteten Kantonsbeiträge zusammen.

4.1.1 Erwerb und Umbau der Liegenschaft

Tabelle 5: Übersicht Investitionen

Investition	Investition (Franken)
Erwerb Liegenschaft ins Verwaltungsvermögen (Kap. 3.1)	1'305'000
Sanierung und bedarfsgerechter Umbau (Kap. 3.2)	650'000
Bruttoinvestitionen	1'955'000

4.1.2 Subventionen und Beitrag Kanton

Gemäss dem Gesetz über die Subventionierung von Schulbauten sowie von Kindergärten, Schülerhorten und Kinderkrippen vom 29. November 1971 (SHR 410.500) sowie der Verordnung über die Subventionierung von Schulbauten vom 28. Mai 2024 (SHR 410.511) beteiligt sich der Kanton auf Gesuch hin mit 20 % an den Kosten von Neu- und Umbauten von Tagesstrukturen.

Entsprechende Beiträge können erwartet werden, sind aber zum Zeitpunkt der Kreditbewilligung nicht zugesichert, weshalb sich vom Bruttokredit nicht in Abzug gebracht werden können.

4.2 Aufwand und Erträge im Betrieb

Die Aufwände und Erträge für den Betrieb des Schülerhorts werden basierend auf der sich in Revision befindlichen Verordnung für die familienergänzende Kinderbetreuung rechtzeitig (voraussichtlich ab 2026) im ordentlichen Budget abgebildet.

5. Zeitplan

Folgender Zeitplan ist vorgesehen:

Tabelle 6: Zeitplan

Jahr	Quartal	Meilenstein
2024	Q4	<ul style="list-style-type: none">• Genehmigung Vorlage durch den Grossen Stadtrat, unbenutztes Ablaufen der Referendumsfrist• Genehmigung Verkauf durch die Delegiertenversammlung des Verbandes evangelisch-reformierter Kirchgemeinden in der Stadt Schaffhausen
2025	Q1/Q2	Planung und Baueingabe
2025	Q3/Q4	Umbau
2026	Q1	Bezug

6. Zuständigkeiten

Der Erwerb der Liegenschaft für 1.305 Mio. Franken und der Umbau für die Nutzung als Schülerhort für 0.650 Mio. Franken müssen bei der Schwellenwertbetrachtung für das Referendum zusammengezählt werden (1.955 Mio. Franken), da der Umbau auf dem Erwerb aufbaut.

Beschlüsse des Grossen Stadtrates über neue, einmalige Ausgaben über 700'000 Franken bis zu 2.0 Mio. Franken unterliegen gemäss Art. 25 lit. e dem fakultativen Referendum.

7. Würdigung

Durch den Erwerb der Liegenschaft geht die Stadt Schaffhausen ihren Weg zum Ausbau der schulergänzenden Betreuung weiter.

Die Liegenschaft an der Frohbergstrasse 11 besticht durch die ideale Lage in unmittelbarer Nachbarschaft zum Schulhaus Emmersberg und kann mit überschaubaren Sanierungsmassnahmen voraussichtlich per 1. Quartal 2026 als Mittagstisch und Schülerhort für ca. 25 Kinder bereitgestellt werden.

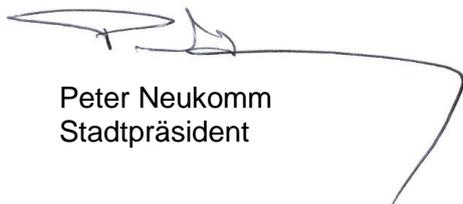
Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen stellen wir Ihnen die folgenden

Anträge:

1. Der Grosse Stadtrat nimmt Kenntnis von der Vorlage des Stadtrats vom 24. September 2024 betreffend «Schülerhort Frohberg».
2. Der Grosse Stadtrat stimmt dem Erwerb der Liegenschaft an der Frohbergstrasse 11 (GB Nr. 4998) zum Preis von 1'305'000 Franken ins Verwaltungsvermögen zu (INV00802).
3. Der Grosse Stadtrat bewilligt einen Investitionskredit über 650'000 Franken (INV00803) für den Umbau der Liegenschaft GB-Nr. 4998 zum Zweck der Nutzung als schulergänzende Tagesstruktur und Mittagstisch.
4. Ziffer 2 und 3 dieses Beschlusses unterstehen nach Art. 25 lit. e in Verbindung mit Art. 11 der Stadtverfassung gemeinsam dem fakultativen Referendum.

Freundliche Grüsse

IM NAMEN DES STADTRATS



Peter Neukomm
Stadtpräsident



Stephanie Keller
Stadtschreiberin i.V.