

An den
Grossen Stadtrat
8200 Schaffhausen

Vorlage des Stadtrats vom 24. Juni 2025

Entwicklung Kirchhofareal: Freigabe Planungskredite

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren



1. Zusammenfassung

Die Stadt beabsichtigt die Entwicklung des Kirchhofareals. Die dazu erforderlichen Planungskredite wurden vom Grossen Stadtrat zwar mit Budget 2025 bewilligt, aber gleichzeitig einem Freigabevorbehalt unterstellt. Mit der vorliegenden Vorlage informiert der Stadtrat über die Eckwerte der Entwicklung und beantragt dem Grossen Stadtrat die Freigabe der Planungskredite.

Die Entwicklung des Kirchhofareals beinhaltet einen Neubau am Standort des heutigen Gebäudes am Kirchhofplatz 15 («Bau 59») und die Neugestaltung des Kirchhofplatzes. Die Sanierung des Alterszentrums wird in einem separaten Projekt vorangetrieben.

Das neue Gebäude am Standort «Bau 59» soll im Erdgeschoss Räumlichkeiten für eine Kinderkrippe mit entsprechendem Aussenraum sowie eine öffentliche WC-Anlage bieten. Zudem sollen ein Ärztezentrum und weitere Nutzungen wie ein Paketlager oder weitere City Logistik-Dienste geprüft werden. In den Obergeschossen sollen überwiegend barrierefrei erschlossene Wohnungen für betreutes Wohnen entstehen. Das ehemalige Feuerwehrdepot («Kabishaus») ist ebenfalls im Projektperimeter und der «Puuremärkt» soll in einer ähnlichen Art erhalten bleiben.

Mit dem Bau einer zweigeschossigen Tiefgarage am Standort «Bau 59» kann eine Kompensation der 75 weissen (öffentlichen) Parkplätze auf dem Kirchhofplatz sowie ein Grossteil der 66 gelben Parkplätze auf dem ganzen Perimeter (Kirchhofplatz, Pfarrhofgasse und Hinterhof der Pfarrhofgasse 2) erfolgen. Damit soll der Kirchhofplatz grundsätzlich autofrei (keine Abstellplätze) werden, mit Ausnahme von Parkplätzen für in der Mobilität eingeschränkte Personen, Anlieferungsverkehr und Blaulichtorganisationen und bestehende Parkplätze auf privatem Grund. Die freigespielten Flächen sollen für eine bedarfsgerechte öffentliche Platzgestaltung und Freiräume u.a. für das Familienzentrum genutzt werden.

Bereits im Jahr 2019 wurde im Rahmen der städtebaulichen Vertiefungsstudie aufgezeigt, wie der bestehende «Bau 59» durch einen Neubau ersetzt und der Kirchhofplatz mit einer Verschiebung der Parkplätze in eine Tiefgarage neu gestaltet werden könnte. Die mit dieser Studie gewonnenen Erkenntnisse sollen nun unter Einbezug der lokalen Akteure konkretisiert werden. In der Folge werden mit Planungswettbewerben die besten Lösungen gesucht, sowohl für den Ersatz des «Baus 59» inklusive Sanierung des «Kabishauses» als auch für die Neukonzeption des Kirchhofplatzes.

Inhalt

1. Zusammenfassung	2
2. Ausgangslage	4
2.1 Entwicklungspotenzial Kirchhofareal	4
2.2 Bewilligung der Planungskredite unter Freigabevorbehalt	4
2.3 Politische Vorstösse	4
2.4 Städtebauliche Vertiefungsstudie Kirchhofareal	5
2.4.1 Gebäude	5
2.4.2 Verkehrsführung	7
2.4.3 Tiefgarage	7
2.4.4 Platzgestaltung	7
2.4.5 Innenhof des Alterszentrums	7
2.5 Projektabgrenzung	7
3. Rahmenbedingungen für die Projektierung	8
3.1 Projekthinhalte	8
3.1.1 Neubau Standort «Bau 59»	8
3.1.2 Kirchhofplatz und Tiefgarage	8
3.2 Projektablauf	9
3.2.1 Schritt 1: Verkehrs- und Nutzungskonzept sowie Rahmenplan	9
3.2.2 Schritt 2: Wettbewerbe für Gebäude und Kirchhofplatz	10
3.2.3 Weitere Schritte	10
3.3 Planungskosten	10
4. Zuständigkeiten	10
Anträge	11

2. Ausgangslage

2.1 *Entwicklungspotenzial Kirchhofareal*

Das Kirchhofareal besitzt aufgrund seiner zentralen Lage in der Altstadt und der öffentlichen Gebäude wie dem Alterszentrum Kirchhofplatz (AZK), dem «Kabishaus» mit «Puuremärkt» eine grosse Bedeutung für das gesellschaftliche Leben. In Verbindung mit dem umliegenden Gebäude- und dem alten Baumbestand bietet es ein räumliches und funktionales Potenzial, das derzeit nicht ausgeschöpft wird.

Das Potenzial umfasst sowohl einen Neubau am Standort des heutigen «Bau 59», als auch die Neugestaltung des Kirchhofplatzes.

2.2 *Bewilligung der Planungskredite unter Freigabevorbehalt*

Basierend auf dem Entwicklungspotenzial (vgl. Kap. 2.1) und bereits erarbeiteten Planungsgrundlagen (vgl. Kap. 2.4) hat der Stadtrat die entsprechenden Planungskredite ins Budget 2025 aufgenommen. Die Rahmenbedingungen für die Projektierungen wurden sodann im Novemberbrief zum Budget 2025¹ genauer ausgeführt.

Im Rahmen des Novemberbriefes zum Budget 2025 hat der Stadtrat die erforderlichen Planungskredite beantragt. Der Grosse Stadtrat hat am 26. November 2024 den Krediten für die Entwicklung und Aufwertung des Kirchhofareals inklusive des Kirchhofplatzes im Grundsatz zugestimmt, jedoch einem Freigabevorbehalt unterstellt. Der Stadtrat soll die Planungskredite mittels einer separaten Vorlage des Stadtrates beantragen. Aus diesem Grund erfolgt die vorliegende Vorlage zuhanden des Grossen Stadtrats, mit welcher um ebendiese Freigabe er sucht wird.

2.3 *Politische Vorstösse*

Die Volksmotion «Umsetzung der Parkraumplanung 1999», welche die Aufhebung der Parkplätze auf dem Kirchhofplatz bis spätestens Ende 2025 verlangte, wurde vom Grossen Stadtrat am 3. September 2024 mit 23:10 Stimmen als nicht erheblich erklärt.

Das in der Folge als Kompromissvorschlag eingereichte Postulat «Begegnungsort Kirchhofplatz» wurde vom Grossen Stadtrat am 6. Mai 2025 mit 19 : 13 Stimmen als erheblich erklärt. Dieses Postulat fordert zwar ebenfalls grundsätzlich die Befreiung des Kirchhofplatzes von den Parkplätzen, lässt aber mehr Spielraum bei der Frage der Parkplätze. Das Postulat fordert die Prüfung eines fussgängerfreundlichen Verkehrs- und Nutzungskonzepts für den Kirchhofplatz und die angrenzenden Gassen sowie von Massnahmen und Nutzungsoptionen, um die Begegnungs- und Aufenthaltsqualität auf dem Kirchhofplatz zu verbessern. In der Begründung wurde festgehalten, dass eine Tiefga-

¹ Vgl. VdSR vom 12. November 2024, «Nachträge zum Budget 2025, Novemberbrief», Kap. 3.13, <https://www.stadt-schaffhausen.ch/vorlagenstadtrat/2293786>

rage möglich sein soll und sowohl Zufahrtsmöglichkeiten für das Innengewerbe als auch Parkplätze für in der Mobilität eingeschränkte Personen und Kurzzeitplätze für den Güterumschlag erhalten bleiben sollen.

2.4 Städtebauliche Vertiefungsstudie Kirchhofareal

Im Juli 2016 wurde eine erste Potenzialstudie für das Kirchhofareal durchgeführt. Die Studie kam unter anderem zum Ergebnis, dass ein Neubau am Standort des «Baus 59» inklusive Tiefgarage zweckmässig und auch wirtschaftlich verhältnismässig wäre.

Diese Erkenntnisse führten im Mai 2017 zu einem Grundsatzentscheid des Stadtrats zur Gesamtentwicklung des Kirchhofareals. In der Folge wurde die Stadtplanung mit einer städtebaulichen Vertiefungsstudie beauftragt. Die Vertiefungsstudie lieferte zusammenfassend die in den folgenden Unterkapiteln formulierten Ergebnisse und Empfehlungen.

2.4.1 Gebäude

Mit der städtebaulichen Vertiefungsstudie wird ein zweigliedriger Neubau mit durchgehender Traufhöhe und altstadtypischen Schrägdächern vorgeschlagen. Damit entsteht einerseits eine klare räumliche Begrenzung zum Kirchhofplatz, andererseits kann die hohe Qualität des Innenhofs des Alterszentrums am Kirchhofplatz erhalten werden. Das ehemalige Schulhaus am Kirchhofplatz wird in der Folge zu einem markanten Solitärbau und auch das «Kabishaus», in dem sich heute der «Puuremarkt» befindet, wird freigestellt.

Die Traufhöhe wurde auf die umgebende Bebauung abgestimmt, indem sie unterhalb der Traufhöhe des Schulhauses bleibt. Die Firsthöhe wiederum liegt unter der des Kirchenschiffs St. Johann. Mit seinem überhöhten Erdgeschoss, drei Obergeschossen und einem Dachgeschoss fügt sich das Neubauvolumen in die übliche Höhenstaffelung der Altstadt ein. In der volumetrischen Dimensionierung orientiert sich der Neubau an der Bebauung des Alterszentrums aus dem 19. Jahrhundert. Damit wird auch genügend Spielraum für das anschliessende Wettbewerbsverfahren gewährleistet.

Die Nutzung im überhohen Erdgeschoss soll publikumsorientiert sein, während ab dem 1. Obergeschoss Wohnungen im Vordergrund stehen. Die Halle des «Kabishauses» soll weiterhin durch den «Puuremarkt» genutzt werden.

Abbildung 1: Situationsplan mit Neubau und Platzgestaltung (Vertiefungsstudie)



Abbildung 2: Ansicht vom Kirchhofplatz mit Südfassade (Vertiefungsstudie)



Abbildung 3: Ansicht aus der Pfrundhausgasse mit Westfassade (Vertiefungsstudie)



2.4.2 Verkehrsführung

Die Vertiefungsstudie sieht weiterhin die Einbahnregelung über die Repper-, Pfrundhaus- und Pfarrhofgasse vor. Die Tiefgarage soll von der Pfrundhausgasse angefahren und über die Pfarrhofgasse verlassen werden. Damit wird der Kirchhofplatz vom motorisierten Individualverkehr (MIV) entlastet und kann als Begegnungs- und Aufenthaltsort aufgewertet werden.

2.4.3 Tiefgarage

Basierend auf dem neuen Gebäudegrundriss wurde untersucht, welche Grösse eine Tiefgarage einnehmen könnte. Aufgrund eines hohen Grundwasserspiegels (ca. 388 m. ü. M.) ist eine Tiefgarage mit maximal zwei Geschossen technisch zweckmässig und verhältnismässig. Mit diesen Annahmen können max. 132 Parkplätze erstellt werden. Werden zusätzliche Raumangebote im Untergeschoss z.B. für die City Logistik beansprucht, reduziert sich die Anzahl Parkplätze um diese Fläche.

2.4.4 Platzgestaltung

Der vielgestaltige Kirchhofplatz soll in seiner Funktion und Gestaltung auf die bestehenden und neu geplanten Erdgeschossnutzungen ausgerichtet werden (Kirche St. Johann, Restaurant Kronenhof, Neubau, Familienzentrum, «Puuremärkt» u.a.). Dadurch entsteht ein unterschiedliches Raumangebot, das jedoch mittels angemessener Gestaltung und Bepflanzung als abgestimmtes Raumgefüge wahrgenommen wird.

2.4.5 Innenhof des Alterszentrums

Der begrünte Innenhof des Alterszentrums soll weiterhin primär diesem als identitätsstiftender Freiraum dienen. Die Vorbereiche der Erdgeschossnutzung des Neubaus am Standort «Bau 59» sind entsprechend auf diese Anforderungen auszurichten.

2.5 Projektabgrenzung

Der akute Sanierungsbedarf des Alterszentrums am Kirchhofplatz und die Anpassung an einen bedarfsgerechten und zeitgemässen Betrieb erfordern eine baldige Umsetzung. Die Sanierung des Alterszentrums wird unabhängig vom Neubau am Standort des «Bau 59» und des Kirchhofplatzes mit einem separaten Projekt vorangetrieben.

3. Rahmenbedingungen für die Projektierung

Die Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Kirchhofareals wurden bereits in der Vorlage zum Novemberbrief dargelegt. Diese umfassen sowohl Projekthinhalte in Bezug auf die Nutzungen, als auch das Vorgehen gemäss aktuellem Kenntnisstand.

3.1 Projekthinhalte

3.1.1 Neubau Standort «Bau 59»

- An der Stelle des heutigen «Bau 59» sollen in einem Ersatzneubau überwiegend (mindestens 30) barrierefrei erschlossene Wohnungen (2- bis 3.5 Zimmer) entstehen. Die Bewohnenden können bedarfsgerechte Dienstleistungen aus dem benachbarten Alterszentrum bzw. des Stützpunktes Kirchhofplatz der Spitex Region Schaffhausen beziehen.
- Im Ersatzneubau sollen auch Räumlichkeiten für eine Kinderkrippe mit Aussenraum vorgesehen werden.
- Die Einrichtung eines Ärztezentrums (mit Synergien zum benachbarten Alterszentrum) soll geprüft werden.
- Der «Puuremärkt» ist in einer ähnlichen Art zu erhalten.
- Im Areal ist ein öffentliches WC vorzusehen.
- Weitere Nutzungen wie ein Paketlager oder weitere City Logistik-Dienste werden geprüft.

3.1.2 Kirchhofplatz und Tiefgarage

- Der Kirchhofplatz soll grundsätzlich autofrei werden, mit Ausnahme von Parkplätzen für in der Mobilität eingeschränkte Personen. Die Zufahrt für Lieferverkehr, Blaulichtorganisationen und bestehende Parkplätze auf privatem Grund ist zu gewährleisten. Der Bedarf für Zufahrten im Zusammenhang mit den umliegenden Nutzungen (u.a. Hotel) wird in einem nächsten Schritt ermittelt.
- Die oberirdischen weissen (öffentlichen) Parkplätze auf dem Kirchhofplatz sollen in einer Tiefgarage unter dem Ersatzneubau für den «Bau 59» ersetzt werden, ebenso die gelb markierten Parkplätze, soweit möglich. Gemäss bisherigen Abklärungen könnten in einer Tiefgarage max. 132 Parkplätze erstellt werden. Damit könnten sowohl die derzeit 75 weissen (öffentlichen) Parkplätze des Kirchhofplatzes als auch ein grosser Anteil der 66 gelben von der Stadtverwaltung genutzten oder vermieteten Parkplätze im Bereich Kirchhofplatz, Pfarrhofgasse und Hinterhof Pfarrhofgasse 2 kompensiert werden.

3.2 Projektablauf

3.2.1 Schritt 1: Verkehrs- und Nutzungskonzept sowie Rahmenplan

Als Grundlage für die beiden geplanten Wettbewerbe werden die verkehrlichen Belange und die Nutzungen bzw. die damit verbundenen Anforderungen konkretisiert und in einem Rahmenplan festgehalten. Dabei werden die relevanten städtischen und kantonalen Fachstellen einbezogen, die für Aufgaben mit Schnittstellen zum Kirchhofareal verantwortlich sind (Bereich Alter, Grün SH, Tiefbau SH, Entsorgung, Stadtpolizei, Quartierentwicklung, Innenstadtentwicklung, Abteilung Kinder- und Jugendbetreuung etc.). Zur Konkretisierung der Anforderungen für verschiedene Nutzungen werden insbesondere die folgenden Themen bearbeitet:

- Alterszentrum: Betriebliche Synergien, mögliche Nutzungen im Neubau (wie z.B. Ärztezentrum)
- Kinderkrippe: Raumbedarf, Organisation (städtisch / extern)
- Familienzentrum: Aussenraum
- Gesamtes Kirchhofareal: Verkehrsführung und Nutzungsschwerpunkte für optimale Freiraumqualitäten
- Markthalle: Potenziale für Weiterentwicklung des heutigen «Puuremärkt»
- City Logistik: Mögliche Lösungen an diesem Standort
- Veloparkierung: Bedarf abgestimmt auf bestehende und neue Angebote im Bereich Stadthausgeviert / Walther-Bringolf-Platz

Als Basis für diese Arbeiten dient die bestehende, städtebauliche Vertiefungsstudie aus dem Jahre 2019. Die Arbeiten werden mit den Massnahmen beim Alterszentrum Kirchhofplatz abgestimmt.

Vor Durchführung der Wettbewerbe wird den Anliegern und weiteren lokalen Akteuren eine angemessene Mitwirkungsmöglichkeit eingeräumt. Dabei geht es insbesondere um folgende Themen:

- Verkehrsregime: Ermittlung Bedarf für Anlieferungen, Kundenverkehr
- Kirchhofplatz: Bedürfnisse und Anforderungen der Bewohnenden, Arbeitenden und Gäste
- Öffentliche Nutzungen: Anforderungen für WC-Anlagen, «Puuremärkt» etc.

Aufgrund der verschiedenen Nutzungen mit öffentlichem Charakter und Schnittstellen zu städtischen Dienstleistungen stellt sich die Frage, ob der geplante Neubau sowie die Sanierung und Erneuerung der nicht direkt durch das Alterszentrum genutzten Gebäude durch die Stadt oder durch Dritte im Baurecht erfolgen soll. Dieser Entscheid ist von verschiedenen Faktoren abhängig, die im Verlauf der Projekterarbeitung konkretisiert werden. Der politische Richtungsentscheid zu dieser Frage soll deshalb erst zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.

3.2.2 Schritt 2: Wettbewerbe für Gebäude und Kirchhofplatz

Ausgehend von den unter Kap. 3.1 genannten Voraussetzungen und des Rahmenplans werden die Wettbewerbe für Ersatzneubau (Standort «Bau 59») und Sanierung («Puuremärkt») sowie die Neugestaltung des Kirchhofplatzes durchgeführt. Das geeignete Wettbewerbsverfahren wird nach Vorliegen des Rahmenplans bestimmt.

3.2.3 Weitere Schritte

Nach Vorliegen des Wettbewerbsergebnisses wird die Neugestaltung des Kirchhofareals im Detail geplant und der Investitionskredit für die Realisierung beantragt. In Bezug auf die Gebäude wird entschieden, ob die Stadt das Bauvorhaben selber umsetzt oder mittels geeignetem Vergabeverfahren eine Bauträgerschaft zur Umsetzung im Baurecht eruiert.

Die konkreten Schritte sind wie folgt:

- Präsentation der Wettbewerbsergebnisse, öffentliche Ausstellung
- Beantragung Planungskredite für die Ausarbeitung Vor-/Bauprojekte inkl. Investitionskosten
- Vorlagen für Investitionskredit und allenfalls für Baurechtsabgabe
- finale Projektierung und Umsetzung

3.3 Planungskosten

Für die Durchführung der oben genannten Schritte 1 (Verkehrs- und Nutzungskonzept, behördenverbindlicher Rahmenplan) und 2 (Wettbewerbsverfahren) wurden die Planungskredite gemäss nachfolgender Aufstellung mit dem Budget 2025 genehmigt und einem Freigabevorbehalt durch den Grossen Stadtrat unterstellt.

Tabelle 1: Bewilligte Verpflichtungskredite für die Entwicklung des Kirchhofareals

Nr.	Verwendung	Kredit in Franken
VER00100	Kirchhofareal Gesamtentwicklung; Rahmenplan	100'000
IER00184	Kirchhofareal; Gesamtentwicklung Wettbewerb «Puuremärkt» & «Bau 59»	300'000
IER00187	Kirchhofareal Gesamtentwicklung; Wettbewerb Kirchhofplatz und Prozessbegleitung	300'000
Total genehmigte Kredite		700'000

4. Zuständigkeiten

Neue einmalige Ausgaben für einen bestimmten Zweck von mehr als 100'000 bis 700'000 Franken genehmigt der Grosse Stadtrat abschliessend (Art. 27 Abs. 1 lit. a der Stadtverfassung). Die vorliegend beantragten Projektierungskredite belaufen sich auf insgesamt

700'000 Franken gemäss Auflistung in Tabelle 1 und liegen deshalb in der abschliessenden Kompetenz des Grossen Stadtrates.

Die Planungskredite wurden mit Budget 2025 bereits vom Grossen Stadtrat am 26. November 2024 bewilligt. Der Grosse Stadtrat hat sich gleichzeitig dafür ausgesprochen, dass die Mittel vor ihrer Verwendung der Freigabe durch den Grossen Stadtrat bedürfen. Aus diesem Grund wird mit dieser Vorlage zuhanden des Grossen Stadtrats um eben-diese Freigabe ersucht.

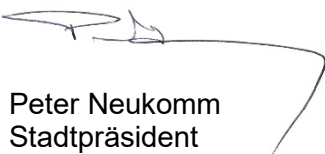
Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen stellen wir Ihnen die folgenden

Anträge:

1. Der Grosse Stadtrat nimmt Kenntnis von der Vorlage des Stadtrats vom 24. Juni 2025 betreffend die Entwicklung des Kirchhofareals.
2. Der Grosse Stadtrat gibt die folgenden im Budget 2025 enthaltenen und mit Beschluss vom 26. November 2024 genehmigten Verpflichtungskredite frei:
 - Kirchhofareal Gesamtentwicklung; Rahmenplan (VER00100, Stadtplanung) 100'000 Franken
 - Kirchhofareal; Gesamtentwicklung Wettbewerb «Puuremärkt» & «Bau 59» (IER00184, Immobilien) 300'000 Franken
 - Kirchhofareal Gesamtentwicklung; Wettbewerb Kirchhofplatz und Prozessbegleitung (IER00187, Stadtplanung) 300'000 Franken

Freundliche Grüsse

IM NAMEN DES STADTRATS



Peter Neukomm
Stadtpräsident



Stephanie Keller
Stadtschreiberin i.V.