

An den
Grossen Stadtrat
8200 Schaffhausen

Vorlage des Stadtrats vom 31. März 2026

Kinder- und Jugendheim Generalengut

Sehr geehrter Herr Präsident,
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet dem Grossen Stadtrat eine Vorlage zum Kauf des ehemaligen Pfarrhauses «Generalengut» an der Stokarbergstrasse 14 für 2.405 Mio. Franken und für einen Investitionskredit über 3.985 Mio. Franken für die baulichen Massnahmen zur künftigen Nutzung des Gebäudes als Kinder- und Jugendheim.



1 Zusammenfassung

Der Stadtrat beantragt dem Grossen Stadtrat den Erwerb des ehemaligen Pfarrhauses «Generalengut» an der Stokarbergstrasse 14 für 2.405 Mio. Franken sowie einen Investitionskredit von 3.985 Mio. Franken für dessen Umbau zu einem modernen Kinder- und Jugendheim.

Hintergrund ist die unzureichende aktuelle Situation: Das bestehende Heim ist seit über 20 Jahren in einem Gebäude des Alterszentrums am Kirchhofplatz (Bau 59) provisorisch untergebracht und erfüllt weder die heutigen gesetzlichen Anforderungen noch die pädagogischen Bedürfnisse. Gleichzeitig ist die Nachfrage nach Heimplätzen seit Jahren sehr hoch und dürfte weiter steigen, was eine Erweiterung dringend erforderlich macht.

Nach Prüfung verschiedener Standorte erweist sich das «Generalengut» als optimal geeignet. Die Stadt kann die Liegenschaft vom reformierten Kirchgemeindeverband käuflich erwerben. Das Gebäude bietet mit einem Ausbau des Dachgeschosses genügend Platz für das geforderte Raumprogramm. Auch der Aussenraum sowie die zentrale Lage sind vorteilhaft. Die gute Anbindung ermöglicht den Kindern und Jugendlichen, ihre gewohnte Schule und Freizeitaktivitäten weiterhin selbständig zu erreichen, was Stabilität im Alltag gewährleistet.

Im Rahmen der Umnutzung ist eine Erhöhung der Kapazität von bisher sieben auf bis zu 14 Plätze vorgesehen. Zudem wird das Angebot erweitert, unter anderem für ältere Kinder sowie für Kinder mit besonderen Bedürfnissen.

Das Projekt umfasst eine umfassende Sanierung und einen bedarfsgerechten Umbau des denkmalgeschützten Gebäudes. Geplant sind unter anderem 11 Einzelzimmer und zwei barrierefreie Geschwisterzimmer, Gemeinschafts- und Therapieräume sowie ein kindergerecht gestalteter Aussenraum. Ziel ist eine zeitgemässe, sichere und fördernde Umgebung.

Parallel zum Umzug wird das Betriebskonzept weiterentwickelt: Eine Vollkostenrechnung erlaubt künftig, Betreuungsplätze kostendeckend zu verrechnen. Dies ist vor allem bei Kindern und Jugendlichen aus anderen Gemeinden und Kantonen wichtig. Dank der angestrebten IVSE-Anerkennung sowie der Anerkennung durch das Bundesamt für Justiz dürfen künftig Beiträge von Bund und Kanton erwartet werden.

Mit dem Kauf, der Sanierung und Umnutzung des ehemaligen Pfarrhauses «Generalengut» an der Stokarbergstrasse erhält das Kinder- und Jugendheim endlich ein passendes und perfekt geeignetes Zuhause. Gleichzeitig mit dem Umzug wird das Kinder- und Jugendheim neu ausgerichtet, die Platzzahl bedarfsgerecht erhöht und die Finanzierung dank Beiträgen von Bund und Kanton langfristig gestärkt. Schliesslich ist die Freispielung der bisherigen Räumlichkeiten eine der Voraussetzungen für die geplante Entwicklung des Kirchhofareals.

Inhalt

1	Zusammenfassung	2
2	Ausgangslage	4
2.1	Heutiges Kinder- und Jugendheim.....	4
2.1.1	Entstehungsgeschichte und Entwicklung bis heute	4
2.1.2	Zweck, Angebot und Leistungen.....	4
2.1.3	Aktuelle Situation	4
2.2	Zukünftiger Bedarf für neues Kinder- und Jugendheim	4
2.3	Politische Vorstösse zum Kinder- und Jugendheim.....	5
2.4	Geprüfte Liegenschaften.....	5
2.5	Liegenschaft ehemaliges Pfarrhaus Generalengut.....	6
2.5.1	Absichtserklärung für Erwerb der Liegenschaft durch die Stadt	6
2.5.2	Gebäudeinformation und Grundrisse.....	7
2.5.3	Einschätzung Bausubstanz.....	9
2.5.4	Eignung für das Kinder- und Jugendheim.....	10
2.5.5	Zwischennutzung durch die Primarschule Steig	10
3	Umsetzungsstrategie neues Kinder- und Jugendheim	11
3.1	Erwerb der Liegenschaft Stokarbergstrasse 14	11
3.2	Neuausrichtung des Kinder- und Jugendheims	11
3.2.1	Ausgebautes Angebotsportfolio	11
3.2.2	Erhöhung der Platzzahl.....	11
3.2.3	Tarifgestaltung basierend auf den Vollkosten	12
3.2.4	IVSE-Anerkennung	12
3.2.5	Prüfung der Organisationsform.....	13
3.3	Sanierung und bedarfsgerechter Umbau.....	13
3.3.1	Raumprogramm	13
3.3.2	Energetische und technische Massnahmen	13
3.3.3	Machbarkeitsstudie.....	14
3.3.4	Energiestandard.....	18
3.3.5	Investitionen.....	18
3.4	Zeitplan	19
3.	Zuständigkeiten	20
4.	Würdigung	20
Anträge:	21

2 Ausgangslage

2.1 Heutiges Kinder- und Jugendheim

2.1.1 Entstehungsgeschichte und Entwicklung bis heute

Das heutige Kinder- und Jugendheim wurde 1822 von der «Hilfsgesellschaft» gegründet. Ab 1868 gehörte es der Bürgergemeinde an und wurde durch eine «Waisenhauskommission» betreut, der weiterhin ein Mitglied der Hilfsgesellschaft angehörte.

Als die Fonds und Institutionen der Bürgergemeinde 1935 an die Einwohnergemeinde übergingen, wurde auch das Waisenhaus Teil der städtischen Verwaltung. 1969 wurde das Waisenhaus zum heutigen Kinder- und Jugendheim umbenannt.

2.1.2 Zweck, Angebot und Leistungen

Das Kinder- und Jugendheim der Stadt Schaffhausen (KJH) betreut Kinder und Jugendliche vom Kindergartenalter bis zum Lehrabschluss, die aufgrund von familiären Krisen, Missbrauch oder Vernachlässigung nicht mehr im eigenen Zuhause leben können. Die Platzierung erfolgt meist durch eine angeordnete Massnahme der KESB.

Das KJH verfolgt ein individuelles Betreuungskonzept mit dem Ziel, die sozialen und emotionalen Kompetenzen der jungen Menschen zu stärken und ihnen eine positive Zukunftsperspektive zu ermöglichen.

2.1.3 Aktuelle Situation

Das KJH ist seit über 20 Jahren im Bau 59 des Alterszentrums Kirchhofplatz untergebracht – ursprünglich als Provisorium geplant. Die Räumlichkeiten entsprechen heute weder den geltenden Standards noch den Anforderungen der kantonalen Pflegekinderverordnung (PAVO): Die Zimmer der sieben Bewohnenden sind beengt und teilweise dunkel, Aufenthaltsräume zu klein, und ruhige Gespräche mit Kindern oder Erziehungsberechtigten sind kaum möglich. Der Kanton hat bereits Zweifel an der Eignung der Räume im Rahmen der Betriebsbewilligung geäussert.

Dabei ist eine geborgene, einladende Umgebung eine Grundvoraussetzung, damit Kinder Vertrauen aufbauen und sich entwickeln können. Erschwerend kommt hinzu, dass die Nachfrage nach Heimplätzen stark gestiegen ist und das KJH seit Jahren durchgehend voll ausgelastet ist.

2.2 Zukünftiger Bedarf für neues Kinder- und Jugendheim

Die Nachfrage nach Unterbringungsmöglichkeiten von Kindern und Jugendlichen ist in den letzten Jahren konstant hoch. Durch die Schliessung des Wohnangebotes des «Vereins Friedeck» durch die kantonale Aufsicht wurde die ohnehin angespannte Situation noch verschärft, alle Heime und Plätze in Pflegefamilien im Kanton verzeichnen beinahe durchgehend eine Vollaustattung.

In einem Austausch wurde gemäss aktueller Statistik die hohe Nachfrage nochmals bestätigt. Der Austausch fand statt mit Vertreterinnen der

KESB, dem Leiter des kantonalen Sozialamtes, dem Bereichsleiter Soziales der Stadt, dem Abteilungsleiter Existenzsicherung und dem Abteilungsleiter Kinder- und Jugendbetreuung. Ein Rückgang der Nachfrage ist auch künftig nicht zu erwarten. Ein Ausbau der Anzahl Plätze ist somit ein wichtiger Schritt, um der Verantwortung, welche die Stadt Schaffhausen trägt, gerecht zu werden. Gemäss PAVO umfasst eine Wohngruppe sieben Kinder. Bei einem Ausbau wäre es folglich zielführend, eine Erhöhung auf 14 Kinder und Jugendliche anzustreben, um den Betrieb effizient führen zu können.

2.3 Politische Vorstösse zum Kinder- und Jugendheim

Zum Kinder- und Jugendheim sind verschiedene parlamentarische Vorstösse eingereicht worden:

Tabelle 1: Politische Vorstösse zum Kinder- und Jugendheim der letzten fünf Jahre

Postulant(in)	Titel	Prüfungsauftrag	Erheblich ja/nein
Daniel Spitz (GLP)	«Ein neues Zuhause für das Kinder- und Jugendheim»	Prüfung einer geeigneten Liegenschaft für das Kinder- und Jugendheim	✓ 31:0 Stimmen am 6. Juni 2023
Sandra Schöpfer (EDU)	«Kinder- und Jugendheim in der Liegenschaft Ringkengässchen 5»	Prüfung der Liegenschaft Ringkengässchen 5 für das Kinder- und Jugendheim oder einer anderen Liegenschaft mit mindestens gleicher Qualität.	✓ 31:0 Stimmen am 18. Februar 2025
Nicole Hinder (SP)	«Kinder- und Jugendheim in der städtischen Verwaltung»	Referatszuständigkeit des Kinder- und Jugendheimes in das Sozialreferat wechseln	✗ 13:21 Stimmen 16. Dezember 2025

2.4 Geprüfte Liegenschaften

Im Hinblick auf den höheren Platzbedarf, die geplante Entwicklung des Kirchhofareals und der hängigen parlamentarischen Vorstösse (vgl. Kap. 2.3) hat der Stadtrat verschiedene Liegenschaften für die Unterbringung des Kinder- und Jugendheimes geprüft und verworfen:

- Ringkengässchen 5 (ehemalige Kinderkrippe Lebensraum): Die Liegenschaft ist zu klein für den optimalen Raumbedarf des KJH.
- Pavillonbau im Garten des KJH: Für einen Ergänzungsbau besteht zu wenig Platz und die Erneuerungspläne für das Kirchhofareal (Alterszentrum sowie Arealentwicklung) sind nicht kompatibel mit einem solchen Bau.
- Klostergeviert: Das Klostersviertel befindet sich im Eigentum des Kantons und steht nicht genügend früh zur Verfügung für eine Entwicklung.
- Villa Blankenstein: Ist langfristig vermietet an die Stiftung Altra.

- Fröbelgarten: Die Liegenschaft ist zu klein für das KJH und besser geeignet als Jugendzentrum.

Im Rahmen der Gespräche über die Übernahme von drei Liegenschaften des Verbandes der reformierten Kirchgemeinden wurde schnell klar, dass sich das ehemalige Pfarrhaus «Generalengut» bestens für das künftige KJH eignet (vgl. Kap. 2.5).

2.5 Liegenschaft ehemaliges Pfarrhaus Generalengut

2.5.1 Absichtserklärung für Erwerb der Liegenschaft durch die Stadt

Der Stadtrat hat mit dem Vorstand des Verbandes der reformierten Kirchgemeinden in der Stadt Schaffhausen im Jahre 2024 eine gemeinsame Absichtserklärung abgeschlossen, welche drei Liegenschaftsgeschäfte betrifft. Unter anderem soll die Liegenschaft Stokarbergstrasse 14 (GB 1275), auch bekannt als Generalengut, durch die Stadt erworben werden.

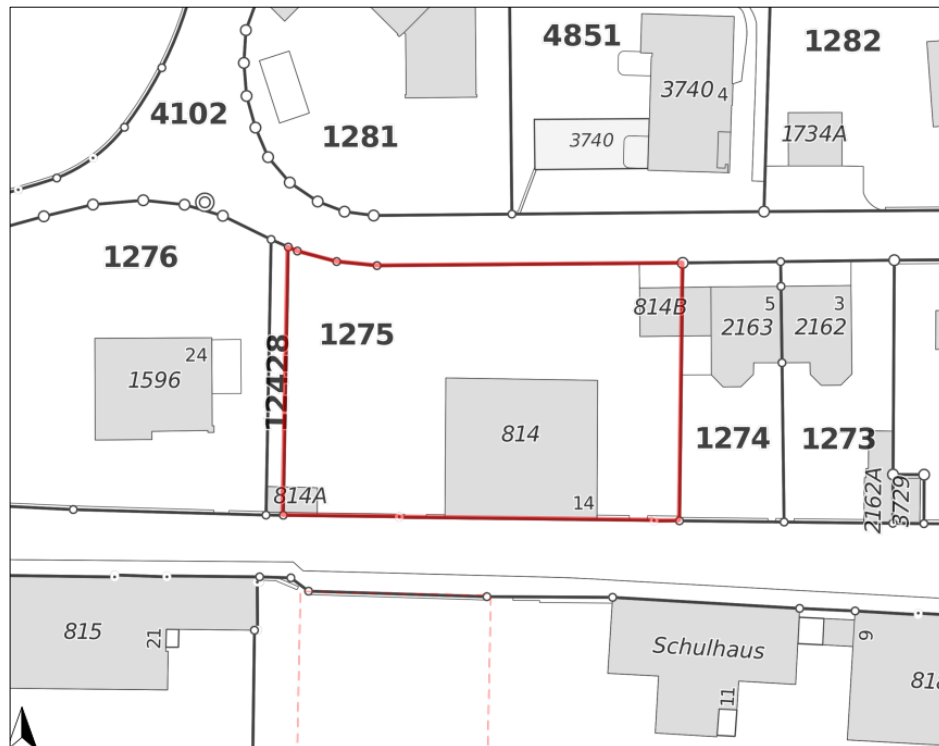
Der vereinbarte Preis entspricht dem Marktwert von 2.405 Mio. Franken gemäss Gutachten des Amtes für Grundstückschätzung.

Die Mitglieder der evangelisch-reformierten Kirchgemeinden der Stadt Schaffhausen haben dem Verkauf der Liegenschaft an die Stadt Schaffhausen zu den genannten Konditionen am 28. September 2025 mit 87.6% zugestimmt.

Abbildung 1: Ehemaliges Pfarrhaus «Generalengut» an der Stokarbergstrasse



Abbildung 2: Situationsplan GB 1275 (Quelle: gis.sh.ch)



2.5.2 Gebäudeinformation und Grundrisse

Das traditionsreiche Pfarrhaus an der Stokarbergstrasse wurde im Jahr 1780 von Johann Jakob Pfister, einem ehemaligen General in holländischen Diensten, als Landsitz vor den Toren der Stadt erstellt und 1823 vom reichen Stadtbürger Anselm von Meyenburg-Rausch im Empire-Stil erweitert und ausgebaut. Das als «Generalengut» bekannte Haus wurde, 1904 von der Stadt Schaffhausen erworben und der Kirchgemeinde Steig als Pfarrhaus zur Verfügung gestellt. 1920 wurde das Haus ins Eigentum der Kirchgemeinde übertragen.

Das Gebäude verfügt über zwei Vollgeschosse, ist teilweise unterkellert und verfügt über einen grossen, nicht ausgebauten Dachstock.

Das Gebäude verfügt über drei Eingänge und ist durch eine grosszügige Treppe in der Gebäudemitte erschlossen. Das Erdgeschoss besteht aus fünf Zimmern, welche eine Grösse von über 25 m² aufweisen.

Abbildung 3: Grundriss Erdgeschoss Liegenschaft Generalengut

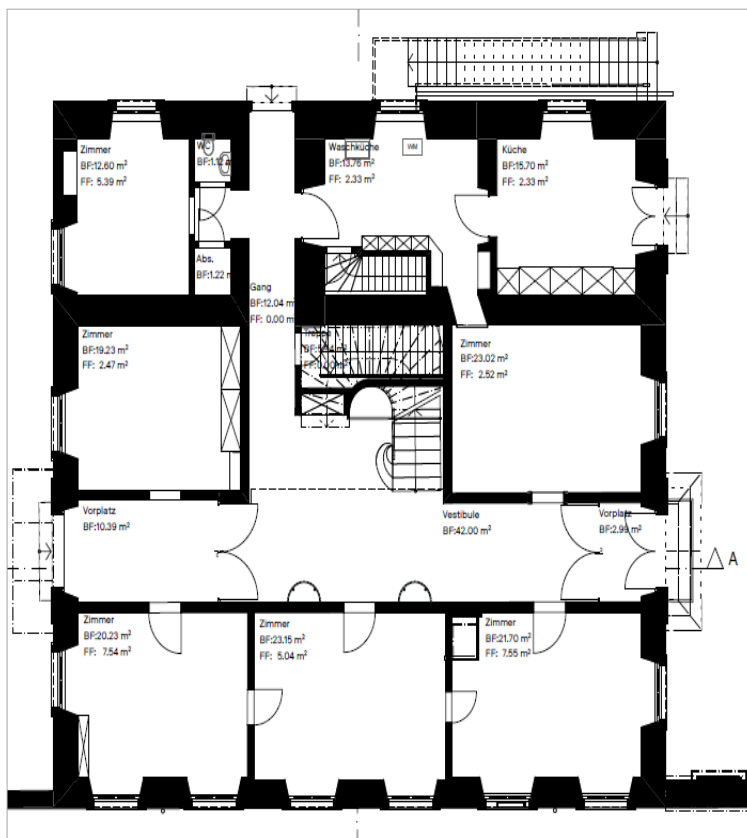


Abbildung 4: Grundriss Obergeschoss Liegenschaft Generalengut

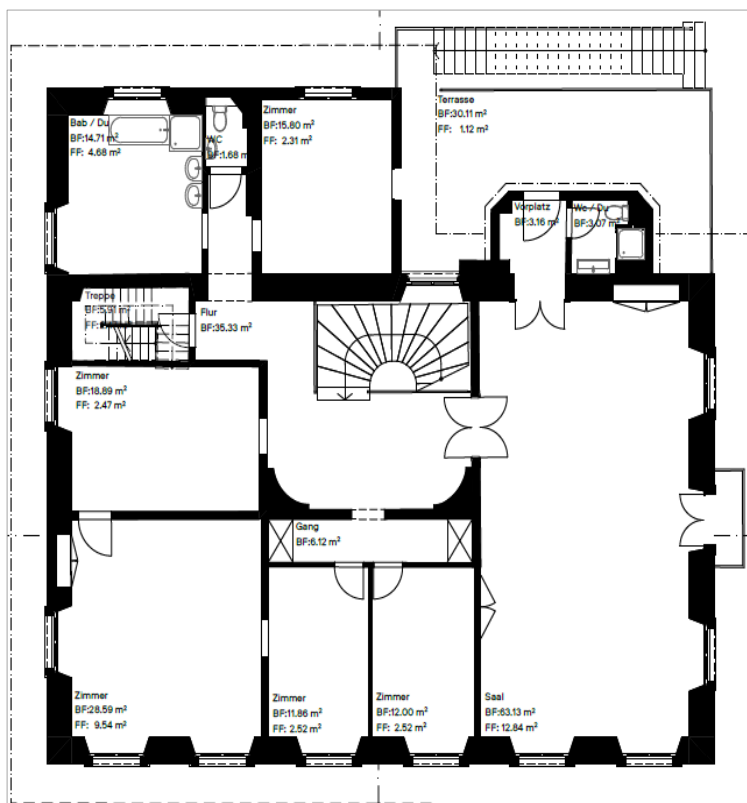


Abbildung 5: Impressionen vom Gebäude



2.5.3 Einschätzung Bausubstanz

Das Gebäude verfügt über eine wertvolle Bausubstanz und ist ein Denkmalschutzobjekt von übergeordneter Bedeutung. Die letzte Sanierung erfolgte 1990 und daher haben einige Bauteile ihr Lebensdauer erreicht und müssten saniert werden. Insbesondere bei den Sanitäranlagen und Elektroinstallationen besteht Handlungsbedarf. Die restlichen Bauteile können mit weniger Eingriffstiefe saniert werden.

Wände und Decken: Die Außenwände bestehen aus 80 cm dicken Natursteinmauern, die beidseitig verputzt sind und mit zunehmender Geschossigkeit mit der Dicke leicht abnehmen. Teilweise sind die Wände innen mit einem Holztäfer verkleidet.

Einige Räume verfügen über Stuckdecken insbesondere die Decke im Saal ist reich verziert.

Fenster und Türen: Die Holzfenster bestehen aus einer 2-fach Isolierverglasung. Diese müssten im Rahmen einer Sanierung ersetzt werden.

Die Türen sind massive Holztüren, welche bei einer Sanierung entspricht, ertüchtigt werden müssten.

Dach: Das Steildach ist mit einem doppelten Biberschwanzziegel eingedeckt und ist insgesamt in einem guten Zustand.

Sanitäre Anlagen: Die Sanitärapparate haben das Ende ihrer Lebensdauer erreicht und sind sanierungsbedürftig. Auch ein Teil der Ablaufleitungen müssen ersetzt werden.

Heizung: Die Wärmeerzeugung erfolgt über eine Gasheizung. Die Heizverteilung und Heizkörper haben das Ende ihrer Lebensdauer erreicht.

Elektroinstallationen: Sämtliche Elektroinstallationen sind altershalber dringend zu ersetzen da die Komponenten nicht mehr der Stand der Technik sowie den geltenden Normen entsprechen.

2.5.4 Eignung für das Kinder- und Jugendheim

Aufgrund der Grösse und des vorhandenen Aussenraums ist das Gebäude für eine vielfältige Nutzung geeignet.

Zur Überprüfung, ob eine Nutzung als Kinder- und Jugendheim genutzt werden könnte, wurde eine Machbarkeitsstudie erarbeitet. Die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie zeigen auf, dass sowohl baulich als auch betrieblich das Gebäude als Kinder- und Jugendheim genutzt werden könnte.

Die Villa Generalgut bietet ideale Voraussetzungen für den Betrieb des KJH: grosszügige Räumlichkeiten, Rückzugsmöglichkeiten, eine einladende Wohnatmosphäre und eine weitläufige Gartenanlage. Die zentrumsnahe Lage ist entscheidend, damit die Kinder – die aus verschiedenen Quartieren und Gemeinden stammen – ihre gewohnte Schule und Freizeitaktivitäten weiterhin selbständig erreichen können. Besonders die Nähe zum Bahnhof ist hier ein entscheidender Faktor.

2.5.5 Zwischennutzung durch die Primarschule Steig

Als Zwischennutzung wird das Gebäude von der Stadt Schaffhausen seit dem 1. Januar 2025 für das Schulhaus Steig als Schulraum als Provisorium für die Bauphase umgebaut und genutzt. Bis zur Eigentumsübertragung ist dafür von der Stadt eine monatliche Miete von 3'800 Franken geschuldet. Das Gebäude kann aufgrund der Struktur gut für kleinere Klassen und Gruppenarbeiten genutzt werden. Ausserdem verfügt es über einen grossen Saal, welcher als vollwertiges Klassenzimmer genutzt werden kann.

3 Umsetzungsstrategie neues Kinder- und Jugendheim

3.1 Erwerb der Liegenschaft Stokarbergstrasse 14

Basierend auf einer Wertbestimmung des kantonalen Amtes für Grundstückschätzungen wurde ein Kaufpreis von 2'405'000 Franken vereinbart.

Der Kauf erfolgt nicht in Anwendung des Rahmenkredites für Land- und Liegenschaftenerwerb ins Finanzvermögen mit anschliessender Umwidmung ins Verwaltungsvermögen, sondern unter Anwendung der normalen, verfassungsmässigen Kompetenzen und direkt ins Verwaltungsvermögen. Damit wird der Saldo des Rahmenkredites nicht beansprucht.

3.2 Neuausrichtung des Kinder- und Jugendheims

Mit dem Umbau der Villa Generalengut entstehen 13 Zimmer, um dem steigenden Bedarf gerecht zu werden. Gleichzeitig werden Angebot und Betriebskonzept überarbeitet und auf den neuen Standort angepasst. Die angestrebte IVSE-Anerkennung¹ ermöglicht eine einfachere Aufnahme von Kindern aus anderen Gemeinden und Kantonen, erweitert das Einzugsgebiet und stärkt die Finanzierungssicherheit.

3.2.1 Ausgebautes Angebotsportfolio

Mit dem Umzug ins Generalengut wird das Angebotsportfolio des Kinder- und Jugendheims grundlegend überarbeitet und an die vorhandenen Räumlichkeiten angepasst. Geplant ist unter anderem eine Wohngruppe für ältere Kinder sowie die Aufnahme von Kindern mit körperlichen Beeinträchtigungen, womit eine bestehende Versorgungslücke im Kanton geschlossen werden könnte.

Das Kinder- und Jugendheim (KJH) ist familienähnlich organisiert, unterscheidet sich jedoch durch die besondere Ausgangslage der platzierten Kinder und Jugendlichen. Architektur und Ausstattung sind gezielt auf pädagogische, soziale und therapeutische Ziele ausgerichtet und fördern Wohlbefinden sowie Entwicklung. Einzelzimmer bieten notwendige Privatsphäre und Rückzugsmöglichkeiten und entsprechen den kantonalen Vorgaben (mind. 12 m²). Gemeinschaftsräume dienen sowohl der Freizeit als auch pädagogischen und therapeutischen Angeboten, ergänzt durch speziell gestaltete Räume für Einzelgespräche.

Die Betreuung erfolgt durch qualifiziertes Fachpersonal mit festen Bezugspersonen, die Stabilität und individuelle Begleitung gewährleisten. Auch der Aussenbereich trägt wesentlich zum physischen Ausgleich und zur Förderung des psychischen Wohlbefindens bei.

3.2.2 Erhöhung der Platzzahl

Die Platzzahl soll von bisher sieben auf bis zu 14 erhöht werden, wobei die Betreuungskapazität hauptmassgeblich ist. Elf Einzelzimmer und

¹ Interkantonale Vereinbarung für soziale Einrichtungen (<https://sodk.ch/de/ivse/>)

zwei Geschwisterzimmer, welche barrierefrei ausgebaut werden, bieten dazu die notwendige Flexibilität. Kurzzeitig könnten basierend auf den Zimmerkapazitäten auch 15 Kinder- und Jugendliche aufgenommen werden.

Die Belegung mit maximal 14 Personen erfordert gemäss PAVO eine Aufstockung des Personals und führt zu Mehrkosten, die über das ordentliche Budget beantragt werden sollen. Gleichzeitig wird eine umfassende Vollkostenrechnung durchgeführt, um die Taxordnung an die aktuellen Kosten anzupassen; daraus resultierende Mehreinnahmen sind derzeit noch nicht bezifferbar.

3.2.3 Tarifgestaltung basierend auf den Vollkosten

Das Kinder- und Jugendheim wird künftig eine Vollkostenrechnung führen, welche es erlaubt, für die Kinder- und Jugendlichen einen kostendeckenden Tarif zu verlangen. Zudem ist die Vollkostenrechnung eine Voraussetzung für die IVSE-Anerkennung (vgl. Kap. 3.2.4), welche wiederum die Grundlage für eine Mitfinanzierung durch Bund und Kanton ist.

Die Tarife basieren auf den effektiven, anerkannten Kosten, sind transparent aufgebaut und werden vom Kanton genehmigt. Eine standardisierte Kostenstruktur ermöglicht die Beurteilung von Wirtschaftlichkeit und Angemessenheit. Die Tarife werden regelmässig überprüft und angepasst, wobei für zuweisende Stellen klar ersichtlich ist, welche Leistungen enthalten sind und welche zusätzlich verrechnet werden

3.2.4 IVSE-Anerkennung

Nebst der IVSE-Anerkennung wird auch eine Anerkennung durch das Bundesamt für Justiz angestrebt, um zusätzliche Vorteile zu nutzen. Die IVSE-Anerkennung ermöglicht die Einbindung in ein schweizweites Versorgungssystem, erleichtert interkantonale Platzierungen und sorgt für finanzielle Planungssicherheit sowie verbindliche Qualitätsstandards. Gleichzeitig profitieren die öffentliche Hand und die Kantone von einer geregelten Kostenverteilung und einer bedarfsgerechten Angebotsplanung.

Die Anerkennung durch das Bundesamt für Justiz eröffnet insbesondere den Zugang zu Bundesbeiträgen für Investitions- und Betriebskosten, etwa für Bau, Umbau oder Ausstattung, und trägt zusammen mit genehmigten Tarifen zu einer stabilen und planbaren Finanzierung bei.

Zentraler Bestandteil der Anerkennungen ist eine transparente Kostenrechnung und Tariffestlegung. Diese stellt sicher, dass die Kosten nachvollziehbar, vergleichbar und fair zwischen den Kantonen verteilt sind, schafft Planungssicherheit für die Einrichtung und stärkt das Vertrauen der zuweisenden Stellen. Voraussetzung dafür ist eine umfassende Vollkostenrechnung, in der die Kosten strukturiert nach Bereichen wie Betreuung, Infrastruktur, Verpflegung, Verwaltung und Therapie ausgewiesen werden.

3.2.5 Prüfung der Organisationsform

Der Stadtrat hat die Vor- und Nachteile eine Überführung in eine andere Trägerschaft (z.B. privatrechtliche oder öffentlich-rechtliche Stiftung) diskutiert, um gegebenenfalls auch neue Finanzierungsmöglichkeiten zu erschliessen und die Trägerschaft über die Stadtgrenzen hinaus abzustützen. Er ist aber zum Schluss gekommen, dass das KJH ein Teil der Verwaltung bleiben soll. Mit der angestrebten IVSE-Anerkennung und der Anerkennung des Bundes sind sowohl eine Öffnung des Angebotes über die Stadtgrenzen hinaus (im Rahmen der Auslastungsoptimierung) als auch eine entsprechende Mitfinanzierung möglich.

3.3 **Sanierung und bedarfsgerechter Umbau**

Unabhängig von der künftigen Nutzung sind Sanierungsmassnahmen notwendig. Diese betreffen die Sanitäranlagen, Elektroinstallationen, Fensterersatz, Hindernisfreiheit und energetische Massnahmen.

3.3.1 Raumprogramm

Folgendes Raumprogramm wurde definiert:

- 11 Einzelzimmer (mind. 12 m²/Zimmer)
- 2 Geschwisterzimmer (als IV-Zimmer nutzbar, mind. 12 m²/Zimmer)
- 2 Gemeinschaftsräume (eines für eine «laute» und eines für eine «stille» Nutzung)
- Nasszellen und Bad pro Geschoss und getrennt nach Geschlechtern
- Küche und Vorbereitungsraum
- Essbereich mit Platz für mindestens 14 Personen
- Personalräume:
 - 1 Büro Betreuungsperson
 - 1 Büro Leitung
 - 1 Sitzungs-/Besprechungsraum
 - 1 Schlafräum
 - 1 Personal WC
- Hauswirtschaftsraum mit zwei Waschtürmen
- Putz- und Lagerräume

3.3.2 Energetische und technische Massnahmen

Folgende technische und energetische Massnahmen sind vorgesehen:

- Erneuerung Fenster und Sonnenschutz
- Sanierung Gebäudehülle und Dach
- Dachdämmung
- Innendämmung der Fenstersätze/-laibungen
- Bodenaufbau neu, wo nötig
- Fussbodenheizung neu wo möglich, Rest mit neuen Radiatoren
- Erneuerung sanitäre Leitungen und Anlagen
- Erneuerung sämtlicher Elektroinstallationen
- Erneuerung Beleuchtung
- Einbau einer Lüftungsanlage für alle Räume
- Anschluss an Wärmeverbund Alterszentrum und Schule Steig
- Einbau Lift für hindernisfreie Erschliessung

3.3.3 Machbarkeitsstudie

Für die Planung der notwendigen baulichen Massnahmen des Kinder- und Jugendheimes wurde basierend auf den Vorgaben (Kap. 3.3.1 und 3.3.1) eine Machbarkeitsstudie erstellt. Diese ist auch die Grundlage für den Investitionskredit.

3.3.3.1 Erdgeschoss

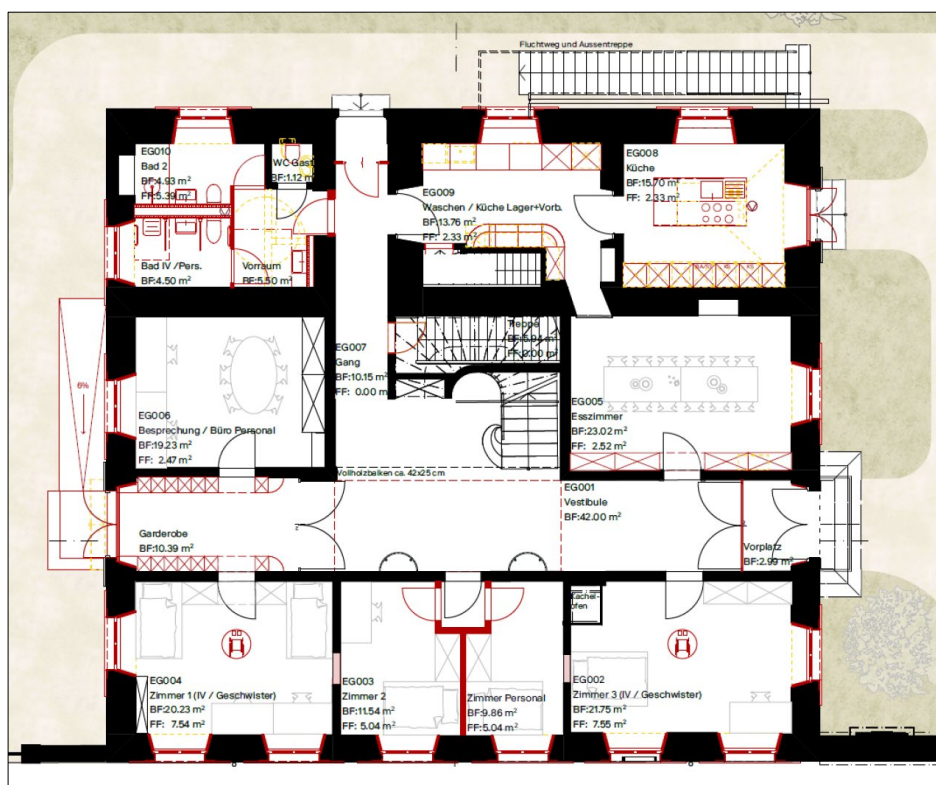
Im Erdgeschoss sind die Betriebsflächen wie Küche, Esszimmer, Garderobe, Büro und Besprechungszimmer vorgesehen. Ausserdem sollen im Erdgeschoss zwei behindertengerechte Schlafräume erstellt werden. Diese können auch als Doppelzimmer für Geschwister genutzt werden. Ein bestehender Raum soll in zwei Schlafräume unterteilt werden, wobei einer als Schlafraum für das Personal dient. Das Badezimmer muss vollständig saniert werden. Neu sollen zwei Räume mit Dusche und WC entstehen, welche vollständig separat genutzt werden können.

Abbildung 6: Visualisierung Erdgeschoss



Das Gebäude soll über zwei gleichwertige Zugänge verfügen, wobei einer mit einer Rampe ergänzt wird für den hindernisfreien Zugang. Die bestehenden Türen sollen saniert und wiederverwendet werden. Sämtliche Räume werden entsprechend dem Bedarf renoviert.

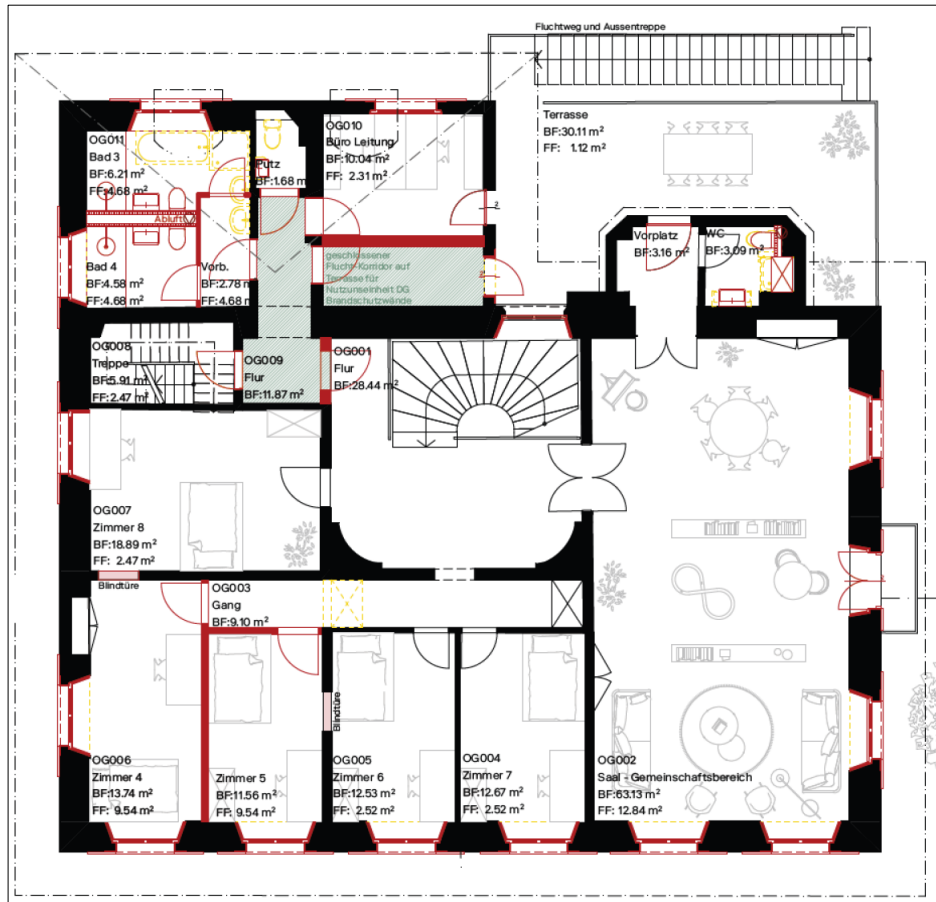
Abbildung 7: Grundriss Erdgeschoss (Marchbarkeitsstudie)



3.3.3.2 Obergeschoss

Im Obergeschoss ist der grosse Saal verortet, welcher künftig als Gemeinschaftsraum genutzt werden soll. Ausserdem sollen im Obergeschoss fünf Schlafräume entstehen. Hierzu wird ein Zimmer aufgeteilt. Analog zum Erdgeschoss werden zwei Dusch- und WC-Räume errichtet. Ein Raum kann als Büro für die Leitung genutzt werden. Das Obergeschoss verfügt über eine Aussen Terrasse, welche über den Gemeinschaftsraum ideal erschlossen ist und über eine Aussenstuppe zum Garten führt.

Abbildung 8: Obergeschoss Generalengut (Machbarkeitsstudie)



3.3.3.3 Dachgeschoss

Das grosszügige Dachgeschoss ist aktuell unbeheizt und soll für fünf Schlafräume ausgebaut werden. Der Erschliessungskorridor soll dabei auch als Gemeinschaftsfläche genutzt werden können. Auch im Dachgeschoss können zwei Dusch-WC Räume erstellt werden. Für die natürliche Belichtung sind für alle Schlafräume Dachgauben vorgesehen. Für die Gemeinschaftsflächen erfolgt die natürliche Belichtung über Dachflächenfenster, welche über Lamellen verschattet, werden. Das Dachgeschoss wird entsprechend für den sommerlichen und winterlichen Wärmeschutz gedämmt.

Abbildung 9: Dachgeschoss Generalengut (Machbarkeitsstudie)

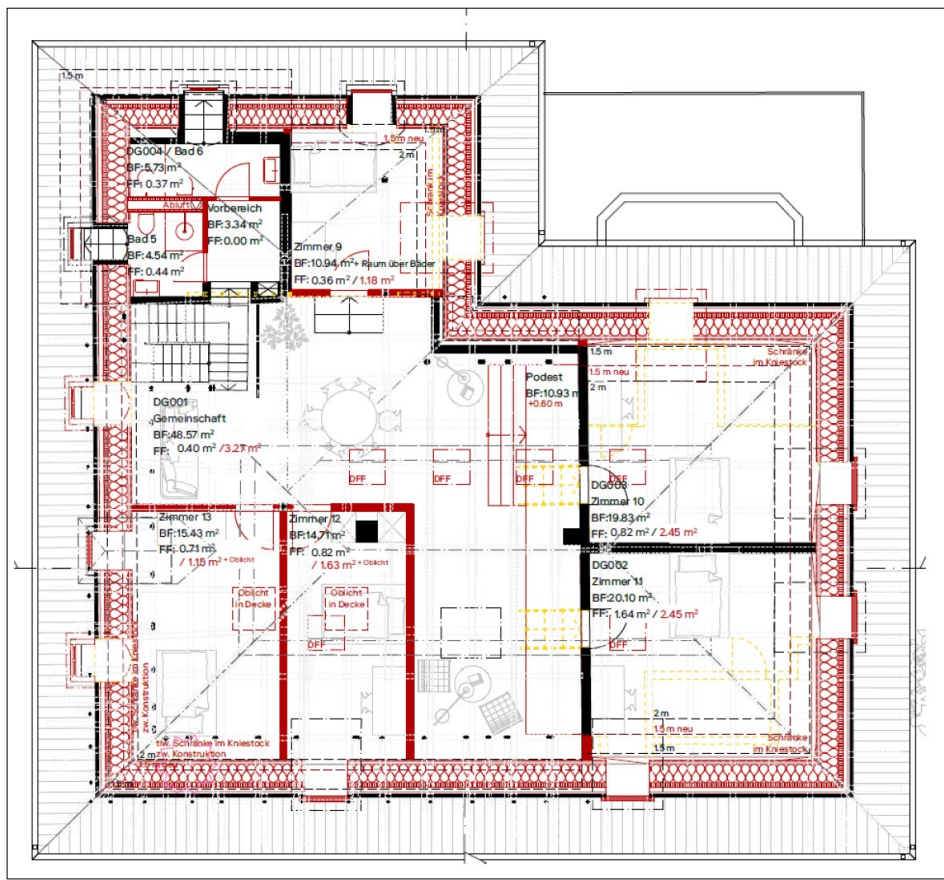


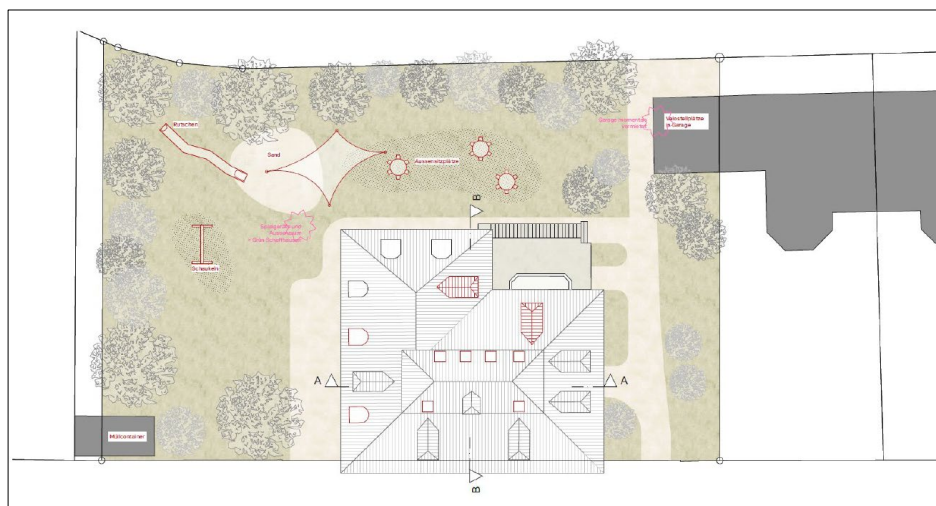
Abbildung 10: Visualisierung Dachgeschoss (Machbarkeitsstudie)



3.3.3.4 Aussenraum

Der grosszügige Aussenraum soll kindergerecht gestaltet werden. Dazu sind zusätzliche Spielelemente angedacht, die mit Einbezug der Kinder geplant werden. Ausserdem soll für den Aufenthalt ein Sonnensegel installiert werden. Die bestehenden Bäume und Grünflächen werden erhalten.

Abbildung 11: Umgebung Generalengut (Machbarkeitsstudie)



3.3.4 Energiestandard

Das Gebäude wird gemäss den Vorgaben der Energiehaushaltsverordnung energetisch saniert. Die Zertifizierung gemäss Minergie-ECO wird angestrebt. Die konkreten energetischen Massnahmen sind gemeinsam mit der Energiefachstelle und der Denkmalpflege auszuarbeiten. Für die Sanierung werden nur gesundheitlich unbedenklich Materialien verwendet (ECO-Standard).

Das Gebäude soll an die Wärmeversorgung der Schulanlage und des Alterszentrums Steig angeschlossen werden.

3.3.5 Investitionen

3.3.5.1 Bruttoinvestitionen

Die Investitionskosten setzen sich aus den notwendigen Sanierungsmassnahmen und den Kosten für die Umnutzung des Gebäudes zum Kinder- und Jugendheim zusammen. Da der Erwerb der Liegenschaft für die Umnutzung erfolgt, sind jedoch alle Kosten als neue Ausgaben zu betrachten.

Für die Sanierung und Umnutzung wurden gestützt auf die Machbarkeitsstudie folgende Kosten voranschlagt:

Tabelle 2: Notwendige Investitionen für die Sanierung und Umnutzung

BKP	Bezeichnung	Investition (Franken)
1	Vorbereitungsarbeiten	235'000
2	Gebäude	2'810'000
4	Aussenraum	160'000
5	Baunebenkosten	320'000
6	Bauherrenreserve (10%)	350'000
9	Ausstattung	110'000
	Total	3'985'000

Kostengenauigkeit: $\pm 25\%$; Die Kosten verstehen sich inkl. 8.1 % MwSt.

Preisstand: April 2025, 116.8 Punkte, Hochbau, Region Ostschweiz

Von den ausgewiesenen Totalkosten entfallen ca. 520'000 Franken auf den Dachausbau.

3.3.5.2 Subventionen

Die Ausrichtung von Beiträgen für den Bau und den Betrieb des Bundes setzt die Anerkennung der Einrichtung durch das Bundesamt für Justiz (BJ) voraus, welche für das Kinder- und Jugendheim der Stadt Schaffhausen gegenwärtig nicht vorliegt. Bundesbeiträge sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht gesichert und setzen zunächst einen erfolgreichen Anerkennungsprozess sowie ein separates Baubeitragsgesuch voraus. Das definitive Bauprojekt muss den Vorgaben des BJ entsprechen, damit Bausubventionen ausgesprochen werden können. Dies wird im Prozess berücksichtigt und das Projekt entsprechend zur Prüfung beim BJ eingereicht.

Der Kanton kann bei einer Beteiligung durch den Bund subsidiär Beiträge leisten.

3.3.5.3 Nettoinvestitionen

Die Subventionen sind nicht verbindlich zugesichert, weshalb ein Investitionskredit für die Bruttokosten beantragt wird.

3.4 Zeitplan

Das Gebäude wird während der Bauzeit beim Schulhaus Steig als provisorischer Schulraum genutzt. Insbesondere der Aussenraum soll als Pausenfläche genutzt werden aufgrund der Bauarbeiten.

Folgender Zeitplan ist für die Umnutzung zum Kinder- und Jugendheim vorgesehen:

Tabelle 3: Zeitplan

Jahr	Quartal	Meilenstein
2026	Q1	Vorlage an den Grossen Stadtrat
2027	Q1	Volksabstimmung, Kauf der Liegenschaft
2028	Q3	Start Bauphase
2029	Q4	Bezug

3. Zuständigkeiten

Der Erwerb der Liegenschaft für 2.405 Mio. Franken und der Umbau für die Nutzung als Schülerhort für 3.985 Mio. Franken müssen bei der Schwellenwertbetrachtung für das Referendum zusammengezählt werden (6.390 Mio. Franken), da der Umbau auf dem Erwerb aufbaut.

Beschlüsse des Grossen Stadtrates über neue, einmalige Ausgaben über 2.0 Mio. Franken unterliegen gemäss Art. 10 lit. d der Stadtverfassung dem obligatorischen Referendum.

4. Würdigung

Mit dem Kauf, der Sanierung und Umnutzung des ehemaligen Pfarrhauses «Generalengut» an der Stokarbergstrasse erhält das Kinder- und Jugendheim endlich ein passendes und perfekt geeignetes Zuhause. Gleichzeitig mit dem Umzug wird das Kinder- und Jugendheim neu ausgerichtet: Die Platzzahl wird auf 14 Plätze erhöht, das Angebot ausgeweitet, die Finanzierung breiter abgestützt und die Strukturen optimiert.

Mit der Vorlage sind folgende Chancen (↗) und Risiken (↘) verbunden:

- ↗ Mit dem sanierten Generalengut erhält das Kinder- und Jugendheim (KJH) eine würdige und passende Liegenschaft. Das Generalengut ist ideal gelegen und verfügt mit dem Dachausbau über genügend Zimmer und einen kindergerecht gestalteten Aussenraum.
- ↗ Mit dem Umzug des KJH wird das Angebot bedarfsgerecht erweitert und die Infrastruktur auf ein zeitgemässes Niveau gebracht.
- ↗ Dank der angestrebten IVSE-Anerkennung sowie der Anerkennung durch das Bundesamt für Justiz dürfen künftig Beiträge von Bund und Kanton erwartet werden.
- ↗ Mit der Freispielung der Räumlichkeiten im Bau 59 des Alterszentrums ist eine der Voraussetzungen für die geplante Entwicklung des Kirchhofareals.
- ↘ Der Kauf und die Sanierung bindet Kapital in der Höhe von 6.390 Mio. Franken
 - Dem Liegenschaftskauf steht ein Gegenwert gegenüber.
 - Die bisherigen Räumlichkeiten des KJH sind sanierungsbedürftig.
- ↘ Durch die Angebotserweiterung steigen auch die laufenden Kosten
 - Für Kinder- und Jugendliche werden künftig Vollkostentarife verrechnet.
 - Dank der Angebotserweiterung und -Ausbaus kann die Stadt zur Optimierung der Auslastung auch innerkantonal mehr Plätze anbieten.

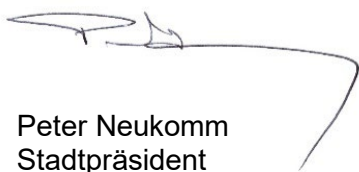
Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen stellt der Stadtrat dem Grossen Stadtrat die folgenden

Anträge:

1. Der Grosse Stadtrat nimmt Kenntnis von der Vorlage des Stadtrats vom 31. März 2026 betreffend «Kinder- und Jugendheim Generalengut».
2. Der Grosse Stadtrat stimmt dem Erwerb der Liegenschaft an der Stokarbergstrasse 14 (GB 1275) zum Preis von 2'405'000 Franken ins Verwaltungsvermögen zu (INV00933).
3. Der Grosse Stadtrat bewilligt einen Investitionskredit über 3'985'000 Franken (INV00932) für den Umbau der Liegenschaft GB 1275 zum Zweck der Nutzung als Kinder- und Jugendheim.
4. Ziffer 2 und 3 dieses Beschlusses unterstehen nach Art. 10 lit. d der Stadtverfassung gemeinsam dem obligatorischen Referendum.
5. Folgende Postulate werden abgeschrieben:
 - a) Postulat 2022/19 von Daniel Spitz mit dem Titel «Ein neues Zuhause für das Kinder- und Jugendheim», erheblich erklärt am 6. Juni 2023
 - b) Postulat 2024/03 (mit verändertem Postulatstext) von Sandra Schöpfer mit dem Titel «Kinder- und Jugendheim in der Liegenschaft Ringkengässchen 5», erheblich erklärt am 18. Februar 2023

Freundliche Grüsse

IM NAMEN DES STADTRATS



Peter Neukomm
Stadtpräsident



Stephanie Keller
Stadtschreiberin i.V.