

Kinder- und Jugendheim Generalengut

Grosser Stadtrat, 1. September 2026



Ausgangslage: Heutiges Kinder- und Jugendheim

Zweck:

- Das Kinder- und Jugendheim betreut Kinder und Jugendliche 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.

Aktuelle Situation:

- Das KJH ist seit über 20 Jahre im Bau 59 des Alterszentrums Kirchhofplatz untergebracht. Die Räumlichkeiten entsprechen heute weder den geltenden Standards noch den Anforderungen der kantonalen Pflegekinderverordnung (PAVO). Es können maximal sieben Bewohnende aufgenommen werden. Die Zimmer sind beengt und teilweise dunkel, die Aufenthaltsräume zu klein und es bestehen auch andere Defizite.

Zukünftiger Bedarf

Die Nachfrage in den letzten Jahren ist konstant hoch und durch die Schliessung des Wohnangebotes des «Vereins Friedeck» weiter verschärft. Alle Heime und Plätze in Pflegefamilien im Kanton verzeichnen beinahe durchgehend eine Vollauslastung.

In Absprache mit den zuständigen Stellen und gemäss aktueller Statistik ist ein Ausbau auf 14 Plätze für Kinder und Jugendliche anzustreben. Diese Anzahl stellt auch sicher, dass der Betrieb effizient geführt werden kann.

Der Bedarf für ein neues Kinder- und Jugendheim wurde in den letzten fünf Jahren in verschiedenen politischen Verstössen thematisiert und bestätigt.

Geprüfte Liegenschaften

Es wurden verschiedene Liegenschaften zur Unterbringung des Kinder- und Jugendheims geprüft und verworfen. Die Hauptanforderungen ist der Raumbedarf und die Anforderungen an die geografische Lage der Liegenschaft (Bahnhofsnahe).

- Ringkengässchen 5 (Liegenschaft ist zu klein / Abgabe im Baurecht im Zusammenhang mit der Vorlage KiZe Geissberg)
- Pavillonbau im Garten AZK (kein Platz für einen Ergänzungsbau)
- Klostergeviert (im Eigentum des Kantons, passt vom Zeitplan her nicht)
- Villa Blankenstein (ist langfristig vermietet an die Stiftung Altra)
- Fröbelgarten (Liegenschaft ist zu klein, wurde zum Jugendzentrum umfunktioniert)

Umsetzungsstrategie

Mit dem Umzug wird das Kinder- und Jugendheims mit zukünftig 13 Zimmern neu ausgerichtet.

Gleichzeitig werden folgende Optimierungen gemacht:

- ✓ Einführung einer Vollkostenrechnung für die Tarife
> andere Gemeinden zahlen neu kostendeckenden Tarif
- ✓ IVSE-Anerkennung*
> Mitfinanzierung durch Bund und Kanton
> einfachere interkantonale Platzierungen
- ✓ Optimierung der Auslastung mit interkantonalen Platzierungen



* IVSE = Interkantonale Vereinbarung für soziale Einrichtungen

Sanierung und bedarfsgerechter Umbau



Treppe ins Obergeschoss



Zimmer im Süden, Erdgeschoss



Grosser Saal, Obergeschoss



Kamin, Erdgeschoss



Kreuzgewölbe, Erdgeschoss



Vestibule, Erdgeschoss



Küche, Erdgeschoss



Ausgebautes Nordwest-Zimmer im Dachgeschoss



Ost-Zimmer im Dachgeschoss

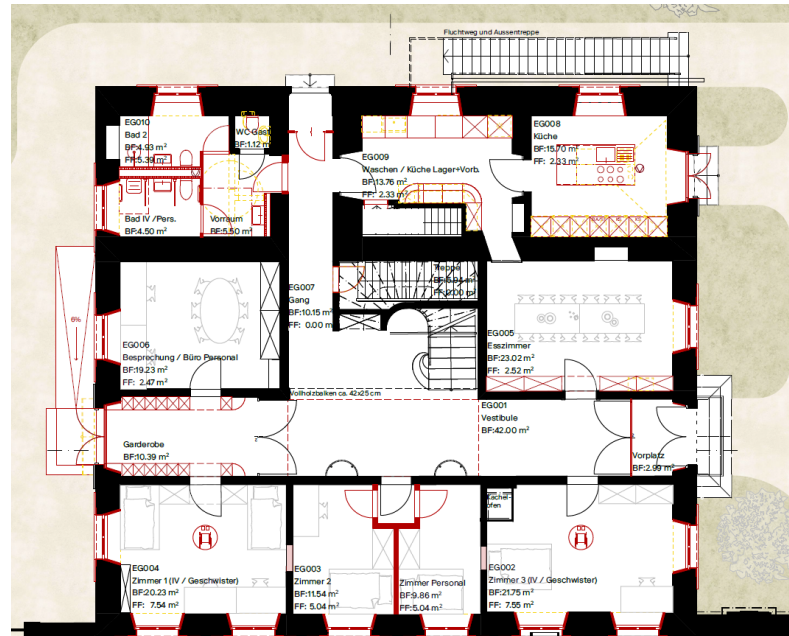


Treppe ins Dachgeschoss

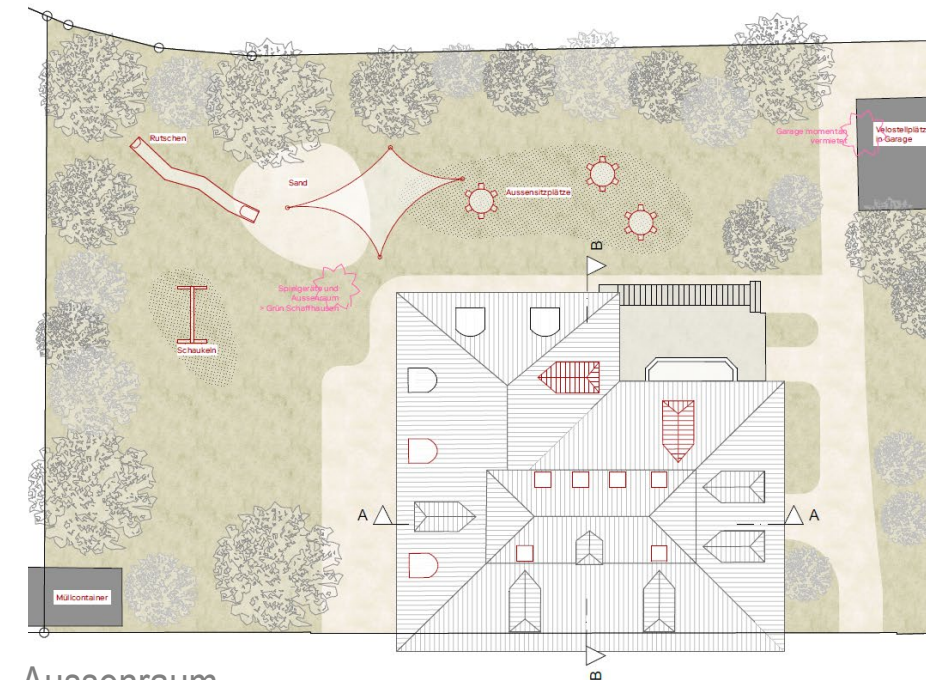
Sanierung und bedarfsgerechter Umbau

Raumprogramm

- 11 Einzelzimmer
(mind. 12 m²/Zimmer)
- 2 Geschwisterzimmer
(als IV-Zimmer nutzbar)
- 2 Gemeinschaftsräume
- Nasszellen
- Küche und
Vorbereitungsraum
- Essbereich für mind. 14
Personen
- Personalräume
- Betriebsräume



Grundriss Erdgeschoss



Aussenraum

Sanierung und bedarfsgerechter Umbau

Massnahmen

- Erneuerung Fenster und Sonnenschutz
- Sanierung Gebäudehülle und Dach
- Dachdämmung
- Innendämmung der Fensterlaibungen
- Erneuerung sanitäre Leitungen und Anlagen
- Erneuerung sämtlicher Elektroinstallationen
- Erneuerung Beleuchtung
- Einbau Lüftung
- Einbau Lift für hindernisfreie Erschliessung
- Anschluss an Heizung Alterszentrum und Schule Steig

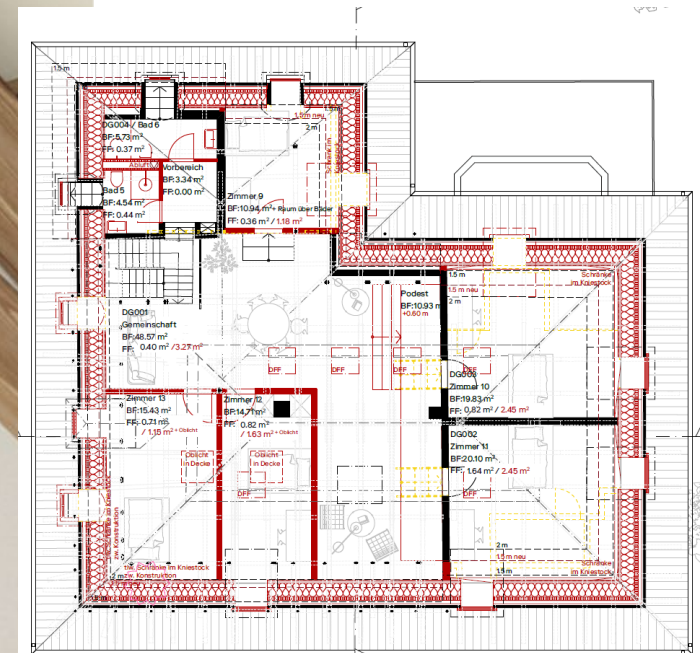


Innenvisualisierung Erdgeschoss

Sanierung und bedarfsgerechter Umbau



Grundriss Dachgeschoss



Innenvisualisierung Dachgeschoss

Erwerb der Liegenschaft «Generalengut» an der Stokarbergstrasse 14

- Die Stadt hat bereits 2024 mit der evangelisch-reformierten Kirchengemeinde der Stadt Schaffhausen einen LOI zum Kauf von drei Liegenschaften unterzeichnet:
 - Pfarrhaus Froberg > Hort eingerichtet
 - Baulandparzelle Windegg > als Landreserve
 - Pfarrhaus Stokarbergstrasse (Generalengut)
- Vereinbarter Kaufpreis = Marktwert gem. AGS von 2.405 Mio. Franken
- Eignung als Kinder- und Jugendheim mit einer Machbarkeitsstudie nachgewiesen
- Kirchgemeinde hat dem Verkauf am 28.09.2025 mit 87.6% Ja-Stimmen zugestimmt.
- Seit dem 1. Januar 2025 wird die Liegenschaft als Zwischennutzung durch die Primarschule Steig (im Umbau) genutzt.



Finanzen und weiteres Vorgehen

Sanierung und Umbau

BKP	Bezeichnung	Betrag [Fr.]
1	Vorbereitungsarbeiten	235'000
2	Gebäude	2'810'000
4	Umgebung	160'000
5	Baunebenkosten	320'000
6	Bauherrenreserve 10 %	350'000
9	Ausstattung	110'000
	Total	3'985'000

Kostengenauigkeit: ±25 %; Die Kosten verstehen sich inkl. 8.1% MwSt.
Preisstand: April 2025, 116.8 Punkte, Hochbau, Region Ostschweiz

Erwerb der Liegenschaft

Kaufpreis: 2.405 Mio. Franken
(Marktwert gem. AGS)

Zeitplan

Termin	Meilenstein
2026	Politischer Prozess
29. November 2026	Volksabstimmung
2027	Kauf der Liegenschaft, Bauplanung
2028, Q3	Start Bauphase
2029, Q4	Bezug

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.

- ✓ würdige und passende Liegenschaft für das Kinder- und Jugendheim
- ✓ Das Generalengut ist ideal gelegen, verfügt mit dem Dachausbau über genügend Zimmer und gestattet einen kindergerecht gestalteten Aussenraum
- ✓ Mit dem Umzug erfolgen:
 - ✓ ein bedarfsgerechter Ausbau (Optimierung der Auslastung mit Plätzen für andere Gemeinden)
 - ✓ die Umstellung auf Vollkostentarife für andere Gemeinden
 - ✓ IVSE-Anerkennung und Anerkennung durch das Bundesamt für Justiz
→ Beiträge von Bund und Kanton möglich
- ✓ Freispielung der Räumlichkeiten im Bau 59 ermöglicht Entwicklung Kirchhofareal