VOLKSABSTIMMUNG
VOM 29. NOVEMBER 2026

- **NEUBAU KINDERZENTRUM GEISSBERG**
- **AREALENTWICKLUNG GÜTERBAHNHOF**
- **KINDER- UND JUGENDHEIM GENERALENGUT**







Texte in Leichter Sprache auf den Seiten 15, 30 und 42

STADT SCHAFFHAUSEN

Hinweis zur brieflichen Abstimmung:
Für die briefliche Abstimmung können Sie das vorfrankierte Zweiwegcouvert verwenden, mit dem Ihnen der Stimmausweis, die Stimmzettel und ein separates Couvert geschickt werden.

Mit den Stimmunterlagen bekommen Sie ein separates Couvert zugeschickt. Bitte legen Sie die Stimmzettel in dieses Couvert und geben Sie dieses zusammen mit dem unterschriebenen Stimmausweis in das vorfrankierte Zweiwegcouvert. Sie können die Unterlagen per Post zurückschicken oder im Stadthaus einwerfen (Urne für briefliche Abstimmung im Erdgeschoss oder Briefkasten).

Wichtig: Die briefliche Abstimmung ist nur gültig, wenn Ihr Stimmausweis eigenhändig unterzeichnet ist. Die Stimmzettel und der unterschriebene Stimmausweis müssen bis spätestens am Freitag, 27. November 2026, mit der Post bei der Stadtkanzlei eintreffen oder bis spätestens am Sonntag, 29. November 2026, 11 Uhr, im Briefkasten beim Stadthaus an der Stadthausgasse 12, eingeworfen werden.

Weitere Informationen und Unterlagen sowie Erklärvideos zur Abstimmung finden Sie auf www.stadt-schaffhausen.ch in der Rubrik Politik / Abstimmungen & Wahlen.

Die Kurzfassung der Vorlagen finden Sie auf den letzten Seiten.

Titelbilder
Visualisierungen des Neubaus Kinderzentrum Geissberg (links), der Arealentwicklung Güterbahnhof (rechts) und des Kinder- und Jugendheims Generalengut (unten)

Gedruckt auf REFUTURA:
100% Recyclingpapier, «Blauer Engel»,
chlorfrei gebleicht, CO_2-neutral

Liebe Mitbürgerinnen
Liebe Mitbürger

Am 29. November 2026 stimmt die städtische Stimmbevölkerung über folgende Vorlagen ab:
– Neubau Kinderzentrum Geissberg
– Arealentwicklung Güterbahnhof
– Kinder- und Jugendheim Generalengut

Neubau Kinderzentrum Geissberg
Die Stadt Schaffhausen plant im Quartier Geissberg ein neues Kinderzentrum mit vier Kindergartenabteilungen, einer Kinderkrippe und einem Hort. Mit einem Neubau sollen zusätzliche Kindergartenplätze geschaffen sowie die familienergänzende Betreuung an einem Standort zusammengeführt werden.

In einem zweigeschossigen Neubau können drei Kindergärten sowie die Tagesstruktur mit Kinderkrippe und Hort untergebracht werden. Der vierte Kindergarten verbleibt am heutigen Standort an der Finsterwaldstrasse. Der Aussenraum wird für die Kindergärten und die Tagesstruktur umgestaltet und kann ausserhalb der Schulzeiten auch von der Quartierbevölkerung genutzt werden.

Der Bedarf für zwei zusätzliche Kindergärten wurde in der Schulraumplanung ermittelt. Mit der Integration der Tagesstruktur können bauliche und betriebliche Synergien genutzt werden. Die Kinderkrippe im Kinderzentrum Geissberg ersetzt die Krippe am Standort Ringkengässchen in der Altstadt.

Für die Umsetzung des Projekts mit Neubau, Umbau des bestehenden Kindergartens und Gestaltung der Aussenanlage wird ein Kredit von 15.730 Mio. Franken beantragt. Für die Realisierung des Kinderzentrums muss ein Teil des Grundstücks im Wert von 2.2 Mio. Franken vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen überführt werden.

Der Stadtrat und der Grosse Stadtrat empfehlen Ihnen, der Realisierung des Kinderzentrums Geissberg zuzustimmen.

Arealentwicklung Güterbahnhof
Seit Jahren möchte die Stadt das weitgehend ungenutzte Güterbahnhofareal entwickeln. Die SBB planen dort eine neue Serviceanlage für den Unterhalt ihrer Züge. Der Stadtrat hat die Chance wahrgenommen, die Anliegen zu verbinden: Die vertraglich geregelte Zusammenarbeit mit den SBB eröffnet der Stadt die einmalige Möglichkeit, das Güterbahnhofareal zu einem neuen Stadtquartier für bis zu 800 Einwohnerinnen und Einwohner, rund 900 Arbeitsplätze, mit attraktiven Frei- und Grünräumen sowie neuen Fuss- und Veloverbindungen über die Gleise zu entwickeln.

Um die Entwicklung zu ermöglichen, muss die Stadt Baurechte eingehen, Unterbaurechte vergeben und umfangreiche Vorinvestitionen bis max. 34 Mio. Franken tätigen können. Die Vorinvestitionen dürfen nur dann getätigt werden, wenn sie nachweislich refinanzierbar sind und mit den Baurechtszinsen zu ei-

nem späteren Zeitpunkt vollständig an die Stadt zurückbezahlt werden. Damit die Stadt das Projekt entsprechend dem vertraglich vereinbarten Zeitplan abwickeln kann, sollen die dafür notwendigen Kompetenzen mit einer Verordnung an den Stadtrat und das Parlament delegiert werden. Diese Verordnung gelangt zur Volksabstimmung.

Lehnen die Stimmberechtigten die Vorlage ab, wird die Serviceanlage ohne Arealentwicklung umgesetzt.

Der Stadtrat und der Grosse Stadtrat empfehlen Ihnen, der Arealentwicklung Güterbahnhof zuzustimmen.

Kinder- und Jugendheim Generalengut
Das ehemalige Pfarrhaus «Generalengut» an der Stokarbergstrasse 14 soll zukünftig als Kinder- und Jugendheim genutzt werden. Der heutige Standort des Kinder- und Jugendheims befindet sich in einem Provisorium im Alterszentrum Kirchhofplatz und erfüllt die gesetzlichen Anforderungen und die pädagogischen Bedürfnisse nicht mehr. Das «Generalengut» ist als neuer Standort optimal geeignet. Die Räumlichkeiten können zu einem modernen Kinder- und Jugenheim umgebaut werden. Dadurch können künftig mehr Betreuungsplätze angeboten werden. Zudem wird die Anerkennung nach den interkantonalen Vorgaben und durch das Bundesamt für Justiz angestrebt. Dadurch können künftig Beiträge von Bund und Kanton beantragt werden.

Die Stadt kann die Liegenschaft vom reformierten Kirchgemeindeverband für 2.405 Mio. Franken käuflich erwerben. Für den Umbau des Gebäudes ist zusätzlich ein Investitionskredit von 3.985 Mio. Franken nötig.

Der Stadtrat und der Grosse Stadtrat empfehlen Ihnen, dem Kauf und dem Umbau des «Generalengut» zuzustimmen.

NEUBAU KINDERZENTRUM GEISSBERG

AUSGANGSLAGE

Der Kindergarten Geissberg besteht heute aus zwei Gebäuden. Der Kindergarten Geissberg 1 wurde im Jahr 1992 als Pavillonbau erstellt. Der Kindergarten Geissberg 2 mit Baujahr 1910 ist im Verzeichnis der schützenswerten Kulturdenkmäler der Stadt Schaffhausen aufgeführt. Die angrenzende Spielwiese ist ein wichtiger Freiraum für das Quartier.

Aufgrund der hohen Anzahl an Kindergartenkindern im Gebiet Geissberg wurde im Schuljahr 2020/21 eine zusätzliche Kindergartenabteilung in der Liegenschaft der «Kindertagesstätte Spielhuus» an der Krebsbachstrasse eröffnet. Diese Mietlösung war jedoch nur ein Provisorium. Der Standort musste auf das Schuljahr 2025/26 hin geschlossen werden. Kurzfristig konnte im Schulhaus Steingut eine vorübergehende Lösung gefunden werden, wobei die Schulwege für einige Kindergartenkinder nur knapp zumutbar sind.

Schulraumbedarf

Die Erkenntnisse aus der Schulraumplanung zeigen, dass im Gebiet Geissberg sowohl mittel- als auch langfristig ein Bedarf von vier Kindergartenabteilungen besteht. Mit den zwei bestehenden Kindergärten Geissberg 1 + 2 und der Auflösung der provisorischen Kindergartenabteilung an der Krebsbachstrasse fehlen mittelfristig zwei Kindergärten in diesem Quartier.

Der Grosse Stadtrat hat im November 2022 dem Grundsatz zugestimmt, auf dem Geissberg ein Kinderzentrum zu errichten. Mit einem Neubau werden die zwei bestehenden Kindergärten auf gesamthaft vier Kindergärten erweitert. Drei Kindergärten werden im Neubau und einer im bestehenden Gebäude Raum finden. Das Angebot wird durch eine Kinderkrippe und einen Hort ergänzt. Die neue Kinderkrippe im Kinderzentrum Geissberg wird diejenige im sanierungsbedürftigen Gebäude am Ringkengässchen 5 ersetzen. Die Liegenschaft am Ringkengässchen wird im Baurecht abgegeben, sobald die neue Kinderkrippe auf dem Geissberg fertiggestellt ist.

Bei der Erteilung des Planungskredits wurden die Kosten auf rund 6.5 Mio. Franken beziffert. Diese Zahl basierte auf einer Fehleinschätzung der Flächen- und Kennwertschätzung. Im Vorprojekt wurde das Gebäude detailliert geplant und das Raumprogramm erweitert: Statt zwei werden drei Kindergärten neu erstellt, die Tagesstruktur wurde vergrössert und auch das Provisorium sowie die Umgebungsgestaltung mussten berücksichtigt werden. Zudem sind die Baukosten seit 2021 durch die Teuerung um rund 16 Prozent gestiegen und gesetzliche Anforderungen wurden angepasst.



Luftbild Kindergartenareal Geissberg

Der Stadtrat hat transparent aufgezeigt, wie es zu dieser Fehleinschätzung kam. Die Kosten wurden konsequent überprüft. Durch mehrere Optimierungsrunden konnten rund 1 Million Franken eingespart werden – unter anderem durch ein kompakteres Gebäude, ein kleineres Untergeschoss und vereinfachte Konstruktionen. Weitere wesentliche Einsparungen wären nur mit einer Reduktion des Angebots möglich.

Mit dem Bau des Kinderzentrums Geissberg lassen sich Synergien in Bezug auf betriebliche und bauliche Aspekte realisieren. Für Eltern bietet das Kinderzentrum Geissberg den Vorteil, dass Kinder im Alter von vier Monaten bis sechs Jahren am selben Standort betreut werden können. Der Neubau schafft zudem die Voraussetzungen für die Umsetzung zeitgemässer betrieblicher und pädagogischer Konzepte.

Der Standort an der Finsterwaldstrasse/Weinsteig ist ideal, da er ein dicht besiedeltes Gebiet abdeckt und die Vorgaben bezüglich Kindergartenweg eingehalten werden können.

DAS PROJEKT IM DETAIL

Projektwettbewerb und Mitwirkungsverfahren

Nachdem der Grosse Stadtrat im November 2022 einem Planungskredit zugestimmt hat, wurden zunächst die Be-

dürfnisse des Quartiers aufgenommen und in die weiteren Planungsschritte einbezogen. Anschliessend führte die Stadt einen Architekturwettbewerb im offenen Verfahren durch. Dabei ging das Projekt «CRESCENDO» der ARGE Marceline Ruckstuhl Architektur GmbH und Masson Tarsoly Architectes Sàrl als Sieger hervor. Während und nach dem Wettbewerb folgten weitere Mitwirkungsveranstaltungen. Dabei wurden insbesondere die Verkehrssituation, öffentlich zugängliche WC-Anlagen sowie der Erhalt der Fussballwiese, des Hartplatzes und des Schlittelhangs diskutiert.

Neubau Kinderzentrum
Das Projekt sieht einen zweigeschossigen Neubau vor, in dem drei Kindergärten sowie die Kinderkrippe und der Hort untergebracht sind. Der Neubau erstreckt sich entlang des Weinsteigs bis zur Hornbergstrasse und ist als Holzbau geplant.

Im Erdgeschoss sind die drei Kindergärten untergebracht. Sie verfügen über separate Ein- und Ausgänge und sind durch Türen miteinander verbunden. Die Räume werden grosszügig mit Tageslicht versorgt und sind flexibel nutzbar. Weiter befinden sich im Erdgeschoss die Räume für das Personal und die Küche für die Tagesstruktur.

Im Obergeschoss befinden sich die Kinderkrippe und der Hort. Über einen Eingangsbereich mit jeweils separaten Garderoben sind die vier Haupträume der Krippe erschlossen. Jedem Hauptraum ist ein Nebenraum zugeordnet, der den Kindern unter anderem als Schlaf- und Ruheraum dient. Der Kinderhort im nördlichen Gebäudeteil ist in drei Räume unterteilt, die flexibel verbunden werden können. Von aussen sind die Räume im Obergeschoss über einen hindernisfreien Zugang von der Hornbergstrasse her



Visualisierung Innenraum Kinderzentrum

zugänglich. Im Gebäude sind sie über das Treppenhaus und über einen Lift verbunden.

Im Untergeschoss befinden sich neben den Technikräumen verschiedene Lagerräume sowie eine Waschküche und der Entsorgungsraum.

Die Wärmeerzeugung und Kühlung des Gebäudes erfolgt über Erdsonden. Auf dem Dach wird eine Photovoltaikanlage installiert. Das Gebäude wird mit einer zentralen Lüftung ausgestattet. Es wird die Zertifizierung nach Minergie P-ECO angestrebt.

Kindergarten Geissberg 2
Der vierte Kindergarten verbleibt im denkmalgeschützten Gebäude an der Finsterwaldstrasse und wird umfassend saniert. Der entsprechende Kredit wurde über das Budget 2026 bereits genehmigt und ist nicht Teil der Vorlage.

Der Kindergarten im Erdgeschoss mit Garderobe und WC-Anlage soll auch weiterhin als Kindergarten genutzt werden. Das Obergeschoss bietet künftig Platz für drei Gruppenräume sowie eine Küche und ein weiteres WC samt Putzraum. Die Gruppenräume werden für Angebote wie Logopädie und DAZ (Deutsch als Zweitsprache) genutzt.

Aussenraum für Spiel und Sport
Neben den Bauten ist auch die Neugestaltung der Aussenanlagen Teil der Vorlage. Der Hartplatz, die Fussballwiese als auch der Schlittelhang bleiben unverändert erhalten.

Das Kinderzentrum wird in die bestehende Umgebung eingebettet. Die Eingänge befinden sich auf der Westseite und sind durch das zurückversetzte Trottoir und einen Grünstreifen geschützt. Auf der Ostseite schafft ein Vordach eine gemeinsame, wettergeschützte und be-



Visualisierung Ostfassade Projektbeitrag «CRESCENDO»

schattete Vorzone für die Kindergärten. Der Kinderkrippe steht ein eigener, umzäunter und direkt zugänglicher Aussenbereich zur Verfügung.

Der Übergang zum Fussballplatz wird mit einer leichten Terrainmodellierung und Sitzstufen zu einer vielseitig nutzbaren Arena gestaltet. Eine neue chaussierte Wegführung verbindet das Spielfeld und den Park mit dem höher gelegenen Niveau.

Der Neubau nimmt Rücksicht auf den bestehenden Baumbestand und die natürliche Hanglage. Die bestehenden Bäume werden wo möglich erhalten und durch Neupflanzungen ergänzt, so dass ein grüner Gürtel als Abschluss zur Strasse gebildet wird. Auch im rückwärtigen Bereich werden neue Bäume gepflanzt, um Schatten und ein angenehmes Mikroklima zu schaffen.

Bestehende Spielgeräte werden soweit möglich weiterverwendet und in das neue Konzept integriert, welches mit zusätzlichen Spielangeboten wie einer Rutsche, einer Schaukel und einer Sandgrube ergänzt wird. Hochbeete ermöglichen den Kindern, Pflanzen und Gemüse anzubauen und die Natur unmittelbar zu erleben.

Der Spielplatz dient den Kindern der Kindergärten und auch der schulergänzenden Betreuung als Aussenspielraum. Ausserhalb der Unterrichtszeiten kann er von der Quartierbevölkerung als Spiel- und Erholungsraum genutzt werden.

Vor den Eingängen und entlang des Weges zur Bushaltestelle kommt ein robuster, durchgehender Belag zum Einsatz. Für die sonstigen Beläge werden durchlässige Materialien wie Kies eingesetzt, um so wenig Fläche wie möglich zu versiegeln und die Versickerung von Regenwasser zu fördern. Dabei werden die Prinzipien einer Schwammstadt berücksichtigt.

Erschliessung und Entsorgung

Mit den bestehenden Bushaltestellen am Weinsteig und an der Finsterwaldstrasse ist das Kinderzentrum in kurzer Entfernung und mit einem engen Takt sehr gut mit dem Bus erschlossen.

Zusätzliche Veloabstellplätze werden im Grünstreifen zwischen dem Weinsteig und dem zurückversetztem Trottoir geplant. Zusammen mit den Veloabstellplätzen beim bestehenden Kindergarten stehen insgesamt 40 Plätze zur Verfügung.

Für den motorisierten Individualverkehr wurden verschiedene Varianten geprüft und mit Fachstellen sowie dem Quartier diskutiert. Vorgesehen ist ein kompakter Parkplatz mit acht Parkplätzen am nordwestlichen Rand des Familiengartens. Hierfür wird eine Parzelle aufgehoben und eine Parzelle verkleinert. Ausserhalb der Betriebszeiten können die Parkplätze auch vom Quartier genutzt werden. Eine sichere Wegverbindung führt vom Parkplatz durch den Park zum Eingang der Tagesstruktur.



Übersicht Aussenraum Kinderzentrum

Bei der aktuellen Entsorgungsstelle zwischen dem Weinsteig und der Hornbergstrasse sind neu Unterflurcontainer geplant. Die Kosten hierfür werden separat übers Budget beantragt und über die Entsorgungsgebühren finanziert.

Tagesstrukturen:
Kinderkrippe und Hort
Unter dem Begriff einer Tagesstruktur wird die familienergänzende Betreuung von Kindern in einer Krippe sowie die schulergänzende Betreuung in einem Hort zusammengefasst.
Das bauliche Gesamtentwicklungskonzept der Schule Stadt Schaffhausen sieht vor, dass in Zukunft an jedem Schulstandort eine städtische schulergänzende Betreuung angeboten wird.

Die Stadt Schaffhausen bietet aktuell für Kinder im Vorschulalter ab vier Monaten die Möglichkeit einer Betreuung in den Kinderkrippen Ringkengässchen und Forsthaus an. Schülerhorte gibt es in der Primarschule Breite, in der Überbauung Breitepark, im Schülerhort Emmersberg, Frohberg, und Herblingen (ehemals Tagesschule Hohberg), im Schülerhort Rosengasse sowie seit August 2025 auch im Schülerhort Zündelgut. Mit dem Ergänzungsbau der Schulanlage Steig, wird 2027 auch im Steigquartier ein neues Hortangebot entstehen. Die Hortangebote sind gut ausgelastet, teilweise bestehen Wartelisten.

Im Hinblick auf das Kinderzentrum Geissberg wird davon ausgegangen,

dass rund 35 Prozent der Kinder, die diesen Kindergarten besuchen, auch das Betreuungsangebot mit Tagesstrukturen nutzen. Dieser Wert basiert auf der durchschnittlichen Anzahl betreuter Kinder an den drei meistbesuchten Tagen im Verhältnis zur Gesamtzahl der Kindergartenkinder.

Ersatz für Kinderkrippe Ringkengässchen
In der Kinderkrippe Ringkengässchen werden heute 40 Ganztagesplätze für Kinder ab vier Monaten bis zum Kindergarteneintritt angeboten. Die Liegenschaft am Ringkengässchen 5 mitten in der Altstadt ist stark sanierungsbedürftig und erfüllt die Anforderungen an eine moderne Tagesstruktur nicht mehr.

Eine Kinderkrippe benötigt für den Betrieb in einer kinderfreundlichen Umgebung aktuell mindestens 600 m^2 an Nutzfläche. Die Liegenschaft braucht einen grosszügigen Aussenraum mit einem bewegungsfreundlichen Spielplatz.

Auf der Suche nach einem neuen Standort in der Altstadt, welcher sich für eine Krippe eignet, wurden diverse städtische Liegenschaften geprüft. Keine erfüllt jedoch die Anforderungen für eine Krippe. Aktuell ist vorgesehen, in der Entwicklung des Kirchhofareals eine Kinderkrippe zu integrieren.

Nach dem Umzug der Krippe vom Ringkengässchen ins Kinderzentrum Geissberg kann die Liegenschaft für eine andere, geeignete Nutzung im Baurecht abgegeben werden. Dies hat der Grosse Stadtrat in einer separaten Vorlage beschlossen.

KOSTEN UND FINANZIERUNG

Investitionskredit von 15.730 Mio. Franken
Die Gesamtkosten für den Neubau des Kinderzentrums sowie die Gestaltung der Aussenanlage werden auf rund 16.325 Mio. Franken beziffert. Darin inbegriffen sind die bereits geleisteten und vom Grossen Stadtrat im Jahr 2022 bewilligten Planungskosten. Mit dieser Vorlage entscheiden die Stimmberechtigten über die verbleibenden Investitionen in der Höhe von 15.730 Mio. Franken für die Ausführung des Projekts.

Umwidmung Teilgrundstück
Ein Teil des Grundstücks GB-Nr. 2131 ist heute im Finanzvermögen der Stadt. Damit das gesamte Grundstück künftig für eine öffentliche Aufgabe genutzt werden kann, muss dieser Teil vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen übertragen werden. Gemäss Gutachten des kantonalen Amts für Grundstückschätzung liegt der Marktwert des Grundstücks bei 2.222 Mio. Franken, weshalb die Stimmberechtigten auch über die Ausgabe von 2.222 Mio. Franken für die Umwidmung ins Verwaltungsvermögen entscheiden müssen. Dabei handelt es sich um einen buchhalterischen Vorgang und nicht um einen zusätzlichen Kauf eines Grundstücks.

Im Gegenzug wird die Liegenschaft am Ringkengässchen im Zuge der Baurechtsabgabe mit einem Wert von 2.545 Mio. Franken mit Beschluss des Stadtrates vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen umgewidmet.

Subventionen des Kantons
Der Kanton Schaffhausen unterstützt Schulbauten, Kindergärten, Schülerhorte und Kinderkrippen finanziell. Ausschlaggebend für die Subventionen des Kantons sind die Gesamtkosten des Projekts. Voraussichtlich unterstützt der Kanton die Realisierung des Kinderzentrums Geissberg mit einem Betrag von 2.63 Mio. Franken. Der Kanton hat dem Unterstützungsgesuch im Grundsatz zugestimmt. Der genaue Betrag wird erst zu einem späteren Zeitpunkt ermittelt.

Nach Abzug der kantonalen Subventionen verbleiben für die Stadt Nettoinvestitionen in der Höhe von 13.63 Mio. Franken. Die Abschreibung über 25 Jahre belastet unter Berücksichtigung der Vorfinanzierung über 6.0 Mio. Franken die Erfolgsrechnung mit rund 395 000 Franken jährlich.

ZEITPLAN UND WEITERES VORGEHEN

Nach der Volksabstimmung werden das Bauprojekt ausgearbeitet, das Baugesuch eingereicht und die Arbeiten ausgeschrieben. Bei einem optimalen Ablauf kann der Baustart Anfang 2028 erfolgen und das Kinderzentrum Ende 2029 in Betrieb genommen werden.

Die Bauarbeiten finden während der Unterrichtszeit statt. Die entsprechenden Bereiche werden abgesperrt. Der provisorische Kindergarten im Schulhaus Steingut sowie die Kinderkrippe Ringkengässchen verbleiben bis zur Fertigstellung des neuen Kinderzentrums an ihren aktuellen Standorten.

HALTUNG DES STADTRATS

Mit dem Kinderzentrum Geissberg mit vier Kindergartenklassen, Kinderkrippe und Hort entsteht eine zeitgemässe Ganztagesstruktur, welche die heutigen Anforderungen an die Kinderbetreuung erfüllt und neue Möglichkeiten für Betrieb, Betreuung und Zusammenarbeit schafft. Eltern profitieren davon, dass ihre Kinder ab dem Alter von vier Monaten bis zum Eintritt in die Primarschule am gleichen Standort betreut werden können. Mit zusätzlichen Plätzen für die schulergänzende Betreuung wird zudem dem steigenden Bedarf an Betreuungsangeboten Rechnung getragen und die Stadt Schaffhausen als attraktiver Standort für Familien gestärkt.

Mit dem Projekt wird auch der Aussenraum aufgewertet. Von den Spiel- und Sportmöglichkeiten sowie Grünflächen profitiert auch die Quartierbevölkerung. Gleichzeitig ermöglicht das Kinderzent-

rum Geissberg eine neue Nutzung der Liegenschaft am Ringkengässchen 5, in welcher heute die Krippe untergebracht ist.

Der Stadtrat ist überzeugt, dass das Kinderzentrum Geissberg eine wichtige Investition in die Zukunft von Schaffhausen ist. Die Kosten wurden vertieft geprüft und sind vergleichbar mit anderen Projekten. Wenn das notwendige Angebot für Kindergärten und -betreuung an einem anderen Ort realisiert werden müsste, würden zusätzliche Kosten entstehen für die Planung und für die Sicherstellung des Betriebs in den heute sanierungsbedürftigen Gebäuden.

Mit vier Kindergärten, einer Krippe und Tagesstrukturen entsteht ein Ort, an dem Kinder vom frühen Kindesalter bis zum Schuleintritt begleitet werden. Das stärkt die Vereinbarkeit von Familie und Beruf, macht Schaffhausen als Wohnort für Familien attraktiver und schafft einen langfristigen Mehrwert, der auch dem Quartier zugutekommt.

Der Stadtrat empfiehlt der Stimmbevölkerung daher, der Realisierung des Kinderzentrums Geissberg zuzustimmen.

HALTUNG DES GROSSEN STADTRATS

Die Vorlage Kinderzentrum Geissberg wurde im Grossen Stadtrat intensiv beraten. Die Fraktionen der SP/JUSO und der GLP/Grüne/EVP waren der Meinung, der Bedarf sei gegeben, der Bau kindgerecht und nachhaltig geplant und die Kosten nachvollziehbar. Die Fraktionen der FDP/Die Mitte und SVP/EDU störten sich an den Kosten von knapp 16 Mio. Franken für das Kinderzentrum Geissberg und verlangten eine Rückweisung zur Prüfung von Einsparungsmöglichkeiten und alternativen Lösungen. Eine Mehrheit lehnte eine Rückweisung ab. In der Detailberatung setzte sich ein Antrag der SP/JUSO-Fraktion durch, auf Einsparungen in der Höhe von 165 000 Franken zu verzichten, welche in der Kommission beraten wurden. Damit wird den Stimmberechtigen ein Investitionskredit in der Höhe von 15.730 Mio. Franken vorgelegt.

Die SP/JUSO-Fraktion befürwortete das Kinderzentrum Geissberg klar und stellte die Bedürfnisse der Kinder und Eltern in den Vordergrund. Zudem gelte es, das Quartier Geissberg als familienfreundlichen Ort zu stärken. Das Einsparpotenzial sei ausgeschöpft und es dürfe nicht auf Kosten der Kinder gespart werden.

Die GLP/Grüne/EVP-Fraktion sah den Bedarf für Kindergarten, Hort und Krippe gegeben. Es sei wichtig, dass Schaffhausen für Familien attraktiv bleibe. Einsparungen seien wo möglich gemacht worden. Eine weitere Reduktion sei nur auf Kosten der Qualität oder des Angebots möglich.

Die SVP/EDU-Fraktion anerkannte den Bedarf an Kindergartenplätzen, erachtete das Projekt jedoch als zu teuer. Sie kritisierte die massive Kostensteigerung von 6.5 auf neu knapp 16 Mio. Franken aufgrund falscher Planungsgrundlagen sowie den fehlenden Sparwillen des Parlaments.

Die FDP/Die Mitte-Fraktion sah den Bedarf für die zusätzlichen Kindergärten, Tagesstrukturen und Krippe im Grundsatz als gegeben, erachtete jedoch das vorgelegte Projekt als deutlich zu teuer. So lasse sich das Kinderzentrum Geissberg gegenüber dem Stimmvolk nicht verantworten.

In der Schlussabstimmung stimmte der Grosse Stadtrat mit 19 zu 14 Stimmen, bei 2 Enthaltungen, der Vorlage Kinderzentrum Geissberg zu.

ANTRAG

Der Stadtrat und mit 19 zu 14 Stimmen, bei 2 Enthaltungen, auch der Grosse Stadtrat empfehlen Ihnen, dem Investitionskredit von 15.730 Mio. Franken für den Neubau des Kinderzentrums Geissberg sowie der Umwidmung eines Teils des Grundstücks GB 2131 vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen sowie der entsprechenden Ausgabe in Höhe von 2.222 Mio. Franken zuzustimmen.

Schaffhausen, 20. Januar 2026 / 18. August 2026

Im Namen des Stadtrats

Der Stadtpräsident:
Peter Neukomm

Die Stadtschreiberin:
Yvonne Waldvogel

Im Namen des Grossen Stadtrats

Der Präsident:
Christoph Hak

Die Sekretärin:
Sandra Ehrat

TEXT IN LEICHTER SPRACHE

NEUBAU KINDER-ZENTRUM GEISSBERG

Dieser Text ist in Leichter Sprache geschrieben.
Der Text ist rechtlich **nicht** verbindlich.
Das bedeutet: Dieser Text ist nur eine Information.
Alle Menschen sollen den Text gut verstehen können.
Eine Prüfgruppe für Leichte Sprache hat den Text geprüft.

Worum geht es?
Am 29. November gibt es eine Abstimmung in der Stadt Schaffhausen.
Die Menschen stimmen über das **Kinder-Zentrum Geissberg** ab.
Im Kinder-Zentrum Geissberg soll es mehrere Angebote geben:
- 4 Kindergarten-Abteilungen
- eine Kinderkrippe
- einen Hort

Mit dem neuen Kinder-Zentrum soll es mehr Kindergarten-Plätze geben.
Auch im Hort soll es mehr Plätze geben.
In einem Hort werden Kinder vor oder nach dem Kindergarten oder der Schule betreut.
Die Stadt möchte mit dem neuen Zentrum mehrere Angebote für Kinder und Familien am gleichen Ort zusammenführen.

Im neuen Gebäude soll es 2 Stockwerke geben.
Dort werden 3 Kindergärten, eine Kinderkrippe und ein Hort sein.
Der vierte Kindergarten bleibt an der Finsterwaldstrasse.

Auch der Aussen-Bereich wird neu gemacht.
Die Kinder können dort spielen.
Ausserhalb der Schulzeiten können auch andere Menschen im Quartier diesen Bereich nutzen.

Das Projekt wurde bei einem Architektur-Wettbewerb ausgewählt.
Mehrere Architektur-Büros haben Vorschläge gemacht.
Das ausgewählte Projekt erfüllt die vielen Anforderungen am besten.
Es hat bei der Planung auch die Wünsche
der Menschen aus dem Quartier berücksichtigt.

Die Kinderkrippe im Kinder-Zentrum Geissberg ersetzt die heutige Kinderkrippe am Ringkengässchen in der Altstadt.
Die Kinderkrippe zieht in das neue Kinder-Zentrum Geissberg um.
Danach möchte die Stadt das Gebäude am Ringkengässchen für eine neue Nutzung im Baurecht vergeben.
Das bedeutet: Eine andere Person oder Organisation darf das Gebäude für einen bestimmten Zweck nutzen.

Wie viel kostet das Projekt?
Für das Projekt braucht die Stadt
15 Millionen und 730 Tausend Franken.
Mit diesem Geld kann die Stadt:
- das neue Kinder-Zentrum bauen
- den bestehenden Kindergarten
  an der Finsterwaldstrasse umbauen
- den Aussenbereich neu gestalten.

Wie hat der Grosse Stadtrat entschieden?
Der Grosse Stadtrat ist das Parlament der Stadt.
Ein Parlament ist eine Gruppe von gewählten Personen,
die entscheiden.
Im Parlament hat es unterschiedliche Meinungen von Parteien
zum Projekt gegeben.
Diese Parteien sind **für** das Projekt:
- die SP (Sozialdemokratische Partei)
- die JUSO (Jungsozialisten)
- die GLP (Grünliberale Partei)
- die Grünen
- die EVP (Evangelische Volkspartei)

Sie sind der Meinung:
Wir brauchen das neue Kinder-Zentrum.
Der Bau ist gut für Kinder geeignet und gut geplant.
Die Kosten sind verständlich.

Diese Parteien sind gegen das Projekt:

- die FDP (Freisinnig-Demokratische Partei)
- die Mitte
- die SVP (Schweizerische Volkspartei)
- die EDU (Eidgenössisch-Demokratische Union)

Sie sind der Meinung:
Die Kosten für das neue Zentrum sind viel höher als geplant.
Sie sagen: Die Vorlage muss nochmals überarbeitet werden.
Dies nennt man eine **Rückweisung**.
Die Mehrheit im Grossen Stadtrat ist **gegen** eine Rückweisung.

Die Mitglieder vom Grossen Stadtrat haben abgestimmt.
Abstimmen bedeutet: Man sagt Ja oder Nein.
19 Mitglieder haben **Ja** zum Kinder-Zentrum Geissberg gesagt.
14 Mitglieder haben **Nein** zum Kinder-Zentrum Geissberg gesagt.
Zwei Mitglieder haben **nicht** mitgemacht.
Das nennt man **Enthaltung**.

Der Grosse Stadtrat und der Stadtrat sagen:
Stimmen Sie **Ja** zum Kinder-Zentrum Geissberg!

Leichte Sprache

AREALENTWICKLUNG GÜTERBAHNHOF

AUSGANGSLAGE

Das Güterbahnhofareal gehört zu den grössten innerstädtischen Entwicklungsgebieten Schaffhausens. Seit Jahren ist das Areal nur wenig genutzt und die Stadt möchte es entwickeln. Bisher genoss die Entwicklung des Areals bei der Landeigentümerin keine Priorität.
Neu wollen die SBB auf dem Areal eine neue Serviceanlage für den Unterhalt ihrer neuen S-Bahn-Züge realisieren. Dadurch ergibt sich für die Stadt Schaffhausen die einmalige Gelegenheit, die Entwicklung des Gebiets gemeinsam mit den SBB anzugehen und das Areal schrittweise in ein neues Stadtquartier zu transformieren.

Das Güterbahnhofareal
Das Güterbahnhofareal ist eines der letzten grossen Entwicklungsgebiete der Stadt Schaffhausen. Das rund 26 000 m² grosse Areal erstreckt sich entlang der Fulachstrasse vom Kopfbau auf der Höhe der Emmersbergstrasse bis zur Schönenbergbrücke. Seit Jahren ist das Areal sehr wenig genutzt und es besteht die Absicht, es zu entwickeln.

Das Areal gehört den SBB und umfasst die rund 420 Meter lange Güterhalle,



Luftaufnahme Güterbahnhofareal (Foto: SBB AG)

die Güterbereiche der SBB und der Deutschen Bahn sowie einen Kopfbau, welcher als Dienstgebäude genutzt wird. Die Güterhallen werden momentan als Lager genutzt oder extern vermietet.

Die Stadt Schaffhausen strebt seit Jahren eine städtebauliche Entwicklung des Güterbahnhofareals an. Im Richtplan Siedlung der Stadt Schaffhausen ist das Areal als Transformationsgebiet und Eventualgebiet für höhere Häuser und Hochhäuser bezeichnet. Konzeptionell wird das Güterbahnhofareal als Altstadterweiterung nach Norden verstanden. Auch der kantonale Richtplan sieht eine Stadtentwicklung an diesem Standort vor.

Neue Serviceanlage der SBB
Die SBB benötigen für den nächsten Ausbauschritt der Zürcher S-Bahn weitere Serviceanlagen, in welchen die zusätzlichen Züge gewartet werden können. Aus bahnbetrieblicher Sicht eignet sich Schaffhausen als Standort einer neuen Serviceanlage, da hier mehrere Linien der Zürcher S-Bahn enden und die Züge ohne Leerfahrten auf direktem Weg in die Serviceanlage gefahren werden können.

Aus diesem Grund haben die SBB gemeinsam mit der Stadt und dem Kanton Schaffhausen mehrere mögliche Standorte in Schaffhausen geprüft, wobei sich zeigte, dass sich das Areal beim Güterbahnhof aus betrieblichen und wirtschaftlichen Gründen am besten eignet.

Die neue Serviceanlage in Schaffhausen wird rund 220 Meter lang, 40 Meter breit und 10 Meter hoch werden. In der Halle sind drei Instandhaltungsgleise von je 150 Metern Länge geplant. Die Gleisanlagen in Schaffhausen werden für die Abstellung der neuen Züge ebenfalls angepasst. In der Anlage werden die neuen Fahrzeuge der Zürcher S-Bahn instand gehalten. Damit wird der Standort Schaffhausen als Mobilitätsknotenpunkt langfristig gestärkt. Zudem werden rund 60 Arbeitsplätze geschaffen.

Die Projektierung der neuen Serviceanlage startet im laufenden Jahr. Die Inbetriebnahme ist für 2032 geplant.

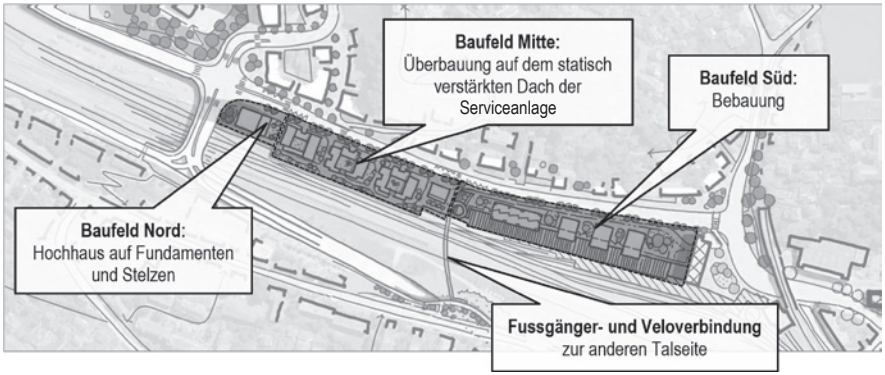
Arealentwicklung mit Serviceanlage verknüpfen
Stadt und Kanton Schaffhausen sowie die SBB sind übereingekommen, den Bau der Serviceanlage mit einer Arealentwicklung zu verbinden. Dabei einigten sich die Stadt und die SBB auf eine Zusammenarbeit: Die SBB erstellen am Standort «Güterhallen» eine Serviceanlage mit bebaubarem Dach. Gleichzeitig gewähren die SBB der Stadt Schaffhausen über alle Baufelder Baurechte. Die Stadt wiederum vergibt diese Baufelder im Unterbaurecht an private Investoren. Die Rahmenbedingungen zur weiteren Zusammenarbeit von Stadt und SBB wurden in einer Rahmenvereinbarung verbindlich festgehalten und in einer Planungsvereinbarung konkretisiert.

GRUNDLAGEN FÜR DIE AREALENTWICKLUNG

Machbarkeitsstudie
Um aufzuzeigen, wie die Serviceanlage der SBB zusammen mit einer Arealentwicklung umgesetzt werden kann, wurde eine Machbarkeitsstudie erstellt. Diese ergab:

- **Baufeld Mitte:** Die Serviceanlage in der Mitte des Areals kann mit einer verstärkten Dachkonstruktion mit Wohn- und Gewerbebauten überbaut werden.
- **Baufeld Nord:** Im Nordteil (bis zur Schönenbergbrücke) kann über den Zufahrtsgeleisen zur Serviceanlage auf Stelzen ein Hochhaus gebaut werden.
- **Baufeld Süd:** Auch der Südteil (zwischen Serviceanlage und Kopfbau) kann mit Berücksichtigung des bisherigen Bestands entwickelt werden.
- Mit einer möglichen neuen **Fuss- und Velobrücke** über die Geleise können die Quartiere besser vernetzt werden.

Die Arealentwicklung bietet das Potenzial für 61 000 m² Geschossfläche, wovon rund 60% für Wohnen genutzt werden können. Damit kann Wohnraum für rund 800 Einwohnerinnen und Einwohner in 350 Wohnungen geschaffen werden. Die Überbauung ermöglicht rund 24 000 m² Büro- und Gewerbeflächen, welche Platz für rund 900 Arbeitsplätze bieten. Die Arealentwicklung ermöglicht neue attraktive Grün- und Freiräume. Das Areal soll gut zu Fuss, mit dem Velo und dem öffentlichen Verkehr (zusätzliche Bushaltestelle an der Fulachstrasse) erreichbar sein. Neue Verbindungen zu den umliegenden Quartieren sowie eine mögliche Fuss- und Veloverbindung über die Gleise verbessern die Vernetzung. Für den motorisierten Verkehr wird das Areal über die bestehende Zufahrt im Süden und einer Tiefgarage erschlossen.



Schematische Darstellung der Arealentwicklung gemäss Machbarkeitsstudie mit Baufeldeinteilung



Beispielhafte Visualisierung des neuen Güterbahnhofareals von der Fulachstrasse (Stand: Machbarkeitsstudie)

Im Rahmen der Beratung der Vorlage hat der Grosse Stadtrat den Stadtrat beauftragt, bei der Vergabe der Unterbaurechte die Förderung des lokalen Baugewerbes sowie einen angemessenen Anteil gemeinnütziger Wohnungen auf dem Güterbahnhofareal sicherzustellen. Vorgaben für die Auftragsvergaben an das lokale Gewerbe sind in diesem Fall möglich, da die Investitionen nicht von der Stadt selbst, sondern von den Baurechtsnehmenden getragen werden und diese nicht dem öffentlichen Submissionsrecht unterstehen. Der Stadtrat wird dem Grossen Stadtrat entsprechende Vorschläge unterbreiten, wenn die Kriterien für die Vergabe der Unterbaurechte festgelegt werden.

Strategie für die bauliche Entwicklung
Die SBB und die Stadt Schaffhausen haben vertraglich folgende Strategie und Rollenaufteilung vereinbart:

Die SBB
- planen und realisieren die Serviceanlage;
- bieten Hand für die Arealentwicklung, indem sie zwar Grundeigentümerin bleiben, der Stadt aber über alle drei Baufelder ein Baurecht geben.

Die Stadt
- führt vorab eine Testplanung für das ganze Areal durch;
- wird Baurechtsnehmerin über alle drei Baufelder;
- bereitet die Baufelder mit Vorinvestitionen für die Bebauung vor;
- gibt die Baufelder im Unterbaurecht an Dritte zur Entwicklung weiter.

Die Stadt übernimmt damit die Führungsrolle bei der Arealentwicklung, muss aber auch umfangreiche Vorinvestitionen leisten.

Der Kanton hat seine grundsätzliche Unterstützung des Projektes zugesagt.

FINANZIELLE ASPEKTE

Notwendige Vorinvestitionen

Um die Arealentwicklung sicherzustellen, finanziert die Stadt gewisse Vorinvestitionen. Dabei handelt es sich einerseits um statische und konstruktive Massnahmen, welche eine spätere Bebauung der Baufelder Nord und Mitte überhaupt erlauben, und andererseits um die Planung von Grundlagen über alle Baufelder. Konkret werden im Baufeld Nord die Fundamente und der Sockel für die spätere Errichtung des Hochhauses finanziert. Im Baufeld Mitte handelt es sich um die Mehrkosten für die statische Ausgestaltung des Daches der Serviceanlage, so dass diese flexibel bebaut werden kann.

Die Vorinvestitionen, welche die Stadt in die statischen und konstruktiven Massnahmen tägigen muss, betragen inkl. Reserven total 34 Mio. Franken. Diese Kosten teilen sich wie folgt auf:

Baufeld	Notwendige Vorinvestitionen	[Mio. Fr.]
Nord	**statische Konstruktion für ein Hochhaus** Fundamente, Stelzen und Plateau (ggf. etappiert) als refinanzierbare Vorinvestition	**12.0**
Mitte	**für die Bebaubarkeit des Daches der Serviceanlage notwendige statische Massnahmen an der Tragkonstrukution** zusätzliche, statische Massnahmen für «bebaubarer Tisch» auf der Serviceanlage als refinanzierbare Vorinvestition	**11.5**
Süd	**eventuelle bauliche Massnahmen** für die Bebaubarkeit des Baufelds Süd als refinanzierbare Vorinvestition (Investitionen werden im weiteren Projektverlauf geklärt)	**2.5**
	Reserve (30%)	**8.0**
	Total	**34.0**

Vorinvestitionen nach Baufeldern:
Die Kosten basieren auf dem Preisstand von Oktober 2025. Kostengenauigkeit: +/– 30%.
Nicht enthalten in obigen Zahlen sind mögliche Investitionen in die Umgestaltung der Fulachstrasse oder die Fuss- und Veloverbindung über das Gleisfeld.

Vollständige Refinanzierung der Vorinvestitionen
Die Ausgaben, welche die Stadt für die zukünftige Bebauung des Areals tätigt, wird die Stadt langfristig wieder zurückerhalten. Sobald die Baufelder im Baurecht an private Investoren vergeben werden, werden die Vorinvestitionen entweder direkt entschädigt oder über die Abgabe von Baurechtszinsen rückvergütet. Dabei können Baurechtsverhältnisse nur getätigt werden, wenn die Rückvergütung der Ausgaben der Stadt sichergestellt ist. Die SBB als Besitzerin des Areals haben den Anspruch der Stadt auf Rückvergütung vertraglich anerkannt.

Damit ist sichergestellt, dass die städtischen Vorinvestitionen langfristig vollständig refinanziert werden und die Stadt die Kosten nicht dauerhaft tragen muss.

VERORDNUNG UND RECHTLICHE UMSETZUNG

Kompetenzdelegation für zeitgerechte Entwicklung
Die Entwicklung des Güterbahnhofareals erfolgt über viele Jahre und umfasst zahlreiche einzelne Schritte. Dazu gehören Planungen, Baurechtsverträge, Investitionen und Grundstücksgeschäfte.
Um dem Stadtrat und dem Grossen Stadtrat die nötigen Handlungskompetenzen für die zeitgerechte Entwicklung des Güterbahnhofareals zu gewähren, wird eine Verordnung erlassen. Mit der Verordnung werden u. a. die Ausgabenkompetenzen für die Vorinvestitionen bis zu einem Deckel von 34 Mio. Franken (indexiert) an den Stadtrat delegiert. Die Sonderkompetenz ist nötig, um die Entscheide fristgerecht fällen zu können, und gilt nur, wenn die Refinanzierbarkeit vom kantonalen Amt für Grundstückschätzungen nachgewiesen werden kann. Die Konditionen der Baurechtsvergabe werden zu einem späteren Zeitpunkt vom Grossen Stadtrat festgelegt. Die mit der Verordnung erlassene Kompetenzdelegation gilt nicht für Investitionen ausserhalb der refinanzierbaren Vorinvestitionen. Das bedeutet, dass das Parlament und die Stimmbevölkerung z. B. über die Brückenverbindung über die Gleise zu einem späteren Zeitpunkt – wenn die Planung konkreter ist und die Kosten genauer bekannt sind – entscheiden können.
Die Verordnung tritt in Kraft, wenn das Stimmvolk der Vorlage Arealentwicklung Güterbahnhof zustimmt.

WEITERES VORGEHEN

Als nächster Schritt zur Arealentwicklung wird eine Testplanung durchgeführt. Mit der Testplanung werden verschiedene Lösungsansätze für die Entwicklung des Güterbahnhofareals erarbeitet und miteinander verglichen. Drei interdisziplinäre Planungsteams untersuchen dabei unter anderem die künftige Bebauung, die Gestaltung der Freiräume, die mögli-

chen Nutzungen, die Erschliessung des Areals sowie die Wirtschaftlichkeit. Die Vorschläge der Planungsteams werden von einer Fachjury beurteilt und weiterentwickelt.

Anschliessend an die Testplanung erfolgen das Umzonungsverfahren und die Vergabe der Unterbaurechte. Zur Sicherstellung einer hohen Qualität der Bauten und Freiräume sollen von den Baurechtsnehmerinnen und Baurechtsnehmern Architekturwettbewerbe durchgeführt werden. Zudem sollen entsprechend dem Beschluss des Grossen Stadtrates ein angemessener Anteil an gemeinnützigen Wohnungen entstehen und die Arbeitsvergaben möglichst an lokale Unternehmen vergeben werden.

Die SBB arbeiten das Projekt für die Serviceanlage detaillierter aus und planen, diese im Jahr 2032 zu eröffnen.

Mit der Fertigstellung der Arealentwicklung ist in einem Zeithorizont von 10 bis 15 Jahren zu rechnen.

Folgen einer Ablehnung der Vorlage
Wird die Vorlage Arealentwicklung Güterbahnhof von den Stimmberechtigten abgelehnt, bauen die SBB die Serviceanlage trotzdem. In diesem Fall findet keine städtebauliche Entwicklung statt.

HALTUNG DES STADTRATS

Die Zusammenarbeit mit den SBB im Zuge des Baus der Serviceanlage eröffnet eine einmalige Chance für eine gleichzeitige Entwicklung des Güterbahnhofareals.

Für die Vorlage sprechen folgende Argumente:
- Auf dem Güterbahnhofareal entstehen ein attraktiver und zentrumsnaher Wohnraum für rund 800 Einwohnerinnen und Einwohner sowie Platz für ca. 900 Arbeitsplätze. Die mit der Arealentwicklung verbundene Bevölkerungsentwicklung entspricht dem vom Stadtrat angestrebten moderaten Wachstum für die nächsten Jahre und ist in der Schulraumentwicklung berücksichtigt.
- Auf dem Güterbahnhofareal kann bereits versiegeltes Land entwickelt werden, es geht kein unversiegeltes Kulturland verloren.
- Es handelt sich um eine städtebaulich wertvolle Stadtentwicklung.
- Mit einer neuen Fuss- und Velobrücke über die Gleise können neue Quartierverbindungen geschaffen werden. Über den Investitionskredit können das Parlament und die Stimmbevölkerung zu einem späteren Zeitpunkt separat abstimmen.
- Mit dem neuen Güterbahnhofareal kann der Entwicklungsschwerpunkt «Ebnat West» (inkl. Areal «Hafeteckel») besser an die Altstadt angebunden werden.

– Die Vorinvestitionen der Stadt können über die Baurechtsdauer vollständig refinanziert werden. Die Stadt kostet die Entwicklung unter dem Strich also nichts, sie profitiert aber von der Entwicklung und der Dynamik des neuen Quartiers.
– Mit den Vorinvestitionen wird bei den Baurechtsnehmenden Investitionsvolumen von über 200 Mio. Franken ausgelöst, welches zu einem möglichst grossen Teil an lokale Unternehmen fliessen wird.
– Auf dem Areal wird in einem guten Mix auch ein angemessener Anteil gemeinnütziger Wohnungen entstehen.
– Mit der neuen Serviceanlage der SBB wird der Standort Schaffhausen als Mobilitätsknotenpunkt gestärkt und es entstehen ca. 60 Arbeitsplätze.
– Die Entwicklung entspricht auch den Zielen des Kantons, der das gemeinsame Vorgehen mit den SBB und der Stadt unterstützt.
– Wird die Vorlage von den Stimmberechtigten abgelehnt, bauen die SBB die Serviceanlage trotzdem. In diesem Fall verwirkt die Stadt die Chance, das Areal städtebaulich zu entwickeln und eine Brückenverbindung über die Gleise zu schaffen.

Der Stadtrat empfiehlt den Stimmberechtigten, der Vorlage zuzustimmen und damit eine Entwicklung eines heute weitgehend ungenutzten Areals hin zu einem neuen Stadtquartier zu ermöglichen.

HALTUNG DES GROSSEN STADTRATS

Die Entwicklung des Güterbahnhofareals wurde im Grossen Stadtrat von allen Fraktionen begrüsst. Die Fraktionen waren sich einig, dass die Stadt hiermit eine einmalige Chance erhält, ein Areal mit grossem Potenzial nachhaltig zu entwickeln. Besonders hervorgehoben wurde von den Fraktionen, dass so ein neues Stadtquartier geschaffen werden kann, ohne dass unversiegeltes Kulturland verloren geht. Begrüsst wurde auch der Grundsatz, dass die Vorinvestitionen der Stadt über die Baurechtsdauer vollständig refinanziert werden.

Auch mit den Vorschlägen aus der vorberatenden Kommission, bei der Vergabe der Unterbaurechte für einen angemessenen Anteil an gemeinnützigem Wohnraum und der Förderung des lokalen Gewerbes zu sorgen, zeigten sich alle Fraktionen im Grundsatz einverstanden.

Die SVP/EDU-Fraktion betonte insbesondere den wirtschaftlichen Nutzen der Vorlage: Die städtischen Vorinvestitionen von max. 34 Mio. Franken würden Investitionen von über 200 Millionen Franken auslösen, von denen das lokale Gewerbe profitieren könne.

Die FDP/Die Mitte-Fraktion unterstützte die Entwicklung ebenfalls, sprach sich jedoch gegen eine einseitige Bevorzu-

gung gemeinnützigen Wohnraums aus und äusserte Vorbehalte gegenüber Architekturwettbewerben ohne Kostendach.

Für die SP/JUSO-Fraktion stand im Vordergrund, dass ein offenes und sozial durchmischtes Quartier entsteht, das sich nahtlos in die bestehende Stadt einfügt und auch für Familien bezahlbaren Wohnraum bietet.

Die GLP/Grüne/EVP-Fraktion hob die Vielfalt des künftigen Quartiers hervor. Das lokale Gewerbe solle faire Chancen erhalten, wobei Qualität, Nachhaltigkeit und ein fairer Wettbewerb entscheidend seien.

ANTRAG

Der Stadtrat und mit 35 zu 0 Stimmen, ohne Enthaltungen, auch der Grosse Stadtrat empfehlen Ihnen, der Verordnung über die städtebauliche Entwicklung des Güterbahnhofareals zuzustimmen.

Schaffhausen, 10. März 2026 / 18. August 2026

Im Namen des Stadtrats

Der Stadtpräsident:
Peter Neukomm

Die Stadtschreiberin:
Yvonne Waldvogel

Im Namen des Grossen Stadtrats

Der Präsident:
Christoph Hak

Die Sekretärin:
Sandra Ehrat

ANHANG

Verordnung über die städtebauliche Entwicklung des Güterbahnhofareals

vom Erlassdatum
Der Grosse Stadtrat,
gestützt auf Art. 19 und Art. 25 lit. a der Stadtverfassung

erlässt folgende Verordnung:

Art. 1 Zweckbestimmung
[1]Diese Verordnung bezweckt die städtebauliche Entwicklung des Areals des Güterbahnhofs (GB Nr. 13198).
[2]Die städtebauliche Entwicklung des Güterbahnhofareals richtet sich nach dem zugrundeliegenden Zielbild und unter Vorbehalt der nachfolgend festgelegten Bedingungen.
[3]Die schrittweise Umsetzung der Arealentwicklung erfolgt in enger Koordination und Absprache mit den Schweizerischen Bundesbahnen SBB und dem Kanton Schaffhausen.

Art. 2 Zielbild
Das Areal des Güterbahnhofs wird städtebaulich entwickelt. Auf den drei Baufeldern (Nord, Mitte, Süd) wird vielfältiger Wohn- und Gewerberaum an zentraler Lage geschaffen. Die öffentlich zugänglichen Räume werden aufgewertet und mit den benachbarten Quartieren vernetzt. Die Entwicklung erfolgt im Bestreben nach einer wirtschaftlich, sozial und ökologisch nachhaltigen Entwicklung.

Art. 3 Entwicklungsmassnahmen
[1]Die Stadt nutzt die ihr zur Verfügung stehenden rechtlichen Instrumente und finanziellen Mittel, um die Entwicklung gemäss Zielbild zu gewährleisten.
[2]Sie schafft dazu die erforderlichen gesetzlichen und baulichen Grundvoraussetzungen und setzt namentlich nachfolgende Massnahmen um:
a) Durchführung sämtlicher notwendiger Planungen für die Umzonung und Bebauung des gesamten Areals nach Art. 2
b) Finanzierung des erforderlichen statischen Unterbaus als refinanzierbare Vorinvestition für die Bebaubarkeit (Hochhaus) des Baufelds Nord

c) Finanzierung der Mehrkosten für den Bau der Dach- und Tragkonstruktion der Serviceanlage der SBB als refinanzierbare Vorinvestition für die Bebaubarkeit des Baufelds Mitte
d) Finanzierung sämtlicher notwendiger baulicher Massnahmen als refinanzierbare Vorinvestition für die Bebaubarkeit des Baufelds Süd
e) Eingehen von Baurechten von den SBB über alle drei Baufelder und damit verbundener Erwerb von Bestandesgebäuden (inkl. vorfinanzierter statischer Anlagen) auf dem Grundstück
f) Vergabe von Unterbaurechten über sämtliche Baufelder zur Entwicklung inklusive Veräusserung der sich darauf befindlichen Bestandesbauten

Art. 4 Zuständigkeiten

[1]Der Stadtrat entscheidet abschliessend und in eigener Kompetenz über
a) die erforderlichen Planungs- und Investitionskredite (gem. Art. 3 Abs. 2 lit. b bis d),
b) das Eingehen von Baurechten inkl. Erwerb der Baurechtsliegenschaften (gem. Art. 3 Abs. 2 lit. e) sowie
c) die Vergabe von Unterbaurechten inkl. Veräusserung der Baurechtsliegenschaften (gem. Art. 3 Abs. 2 lit. f)

[2]Der Grosse Stadtrat entscheidet über die Ausgestaltung der Vergabekriterien der Unterbaurechte.

[3]Für Planungen und Investitionen ausserhalb der refinanzierbaren Vorinvestitionen ins Finanzvermögen gelten die ordentlichen verfassungsmässigen Kompetenzen.

Art. 5 Deckelung der Ausgabenbefugnis

[1]Ausgabenbeschlüsse gemäss Art. 3 Abs. 2 lit. b bis d dieser Verordnung dürfen die Gesamtsumme von 34 Millionen Franken nicht übersteigen. Ab Erreichen dieser Schwelle gelten wieder die ordentlichen Finanzkompetenzen gemäss Stadtverfassung.

[2]Die Obergrenze gemäss Abs. 1 wird indexiert und basiert auf dem Baupreisindex für das Baugewerbe (Total) in der Grossregion Ostschweiz, Stand per Oktober 2025 von 117.1 Punkten (Basis Oktober 2020 = 100 Punkte).

Art. 6 Reporting/Controlling

Der Stadtrat legt dem Grossen Stadtrat jährlich im Rahmen der Jahresrechnung Bericht über umgesetzte Massnahmen ab.

Art. 7 Zeitliche Begrenzung
Diese Verordnung erlischt automatisch mit dem Abschluss aller Unterbaurechtsverträge, spätestens aber nach 15 Jahren ab Inkrafttreten.

Art. 8 Inkrafttreten
Diese Verordnung steht unter Vorbehalt der Annahme durch das Stimmvolk. Bei Annahme tritt sie umgehend in Kraft.

TEXT IN LEICHTER SPRACHE

AREAL-ENTWICKLUNG GÜTER-BAHNHOF

Dieser Text ist in Leichter Sprache geschrieben.
Der Text ist rechtlich **nicht** verbindlich.
Das bedeutet: Dieser Text ist nur eine Information.
Alle Menschen sollen den Text gut verstehen können.
Eine Prüfgruppe für Leichte Sprache hat den Text geprüft.

Worum geht es?
Am 29. November gibt es eine Abstimmung in der Stadt Schaffhausen.
Die Menschen stimmen über das **Areal beim Güter-Bahnhof** ab.
Ein Areal ist ein Gelände.
Die Stadt möchte das Gelände beim Güter-Bahnhof seit vielen Jahren neu entwickeln.
Heute wird das Gelände grösstenteils **nicht** genutzt.

Die SBB planen dort eine neue Service-Anlage.
SBB ist eine Abkürzung für: **S**chweizerische **B**undes**b**ahnen.
In einer Service-Anlage überprüfen und reparieren die SBB ihre Züge.

Die Stadt und die SBB wollen sich gegenseitig unterstützen.
Die SBB bauen ihre Service-Anlage.
Gleichzeitig helfen die SBB der Stadt,
auf dem Areal ein neues Stadt-Quartier zu entwickeln.
Im neuen Quartier soll vieles entstehen:
- Wohnungen
- Arbeitsplätze
- schöne Frei-Räume und Grün-Räume zur Erholung

Dafür geben die SBB der Stadt Baurechte.
Baurecht bedeutet:
Die Stadt darf auf dem Areal bauen und es nutzen,
obwohl das Areal den SBB gehört.
Die Stadt kann diese Rechte an Geldgeber weitergeben.
Geldgeber sind Menschen oder Firmen,
die Geld in ein Projekt geben.

Eine Prüf-Gruppe hat das Areal beim Güter-Bahnhof untersucht.
Die Prüfung zeigt, was auf dem Areal möglich ist.
Auf dem Areal können ungefähr 350 Wohnungen entstehen.
Darin können ungefähr 800 Menschen wohnen.

Ausserdem gibt es Platz für ungefähr 900 Arbeitsplätze.
Es soll auch neue Fusswege und Velowege geben.
Die neuen Wege sollen das Gebiet besser mit der Altstadt und den anderen Quartieren verbinden.
Über die neuen Wege wird aber erst später entschieden.

Wie viel kostet das Projekt?
Damit das neue Quartier entstehen kann,
muss die Stadt viel Geld ausgeben.
Maximal 34 Millionen Franken sind dafür vorgesehen.
Dieses Geld nennt man **Vor-Investitionen**.
Vor-Investitionen sind Kosten,
die die Stadt schon vor dem Bau bezahlen muss.
Später bekommt die Stadt das Geld von den Geldgebern zurück.

Über was stimmen wir genau ab?
Die Stadt braucht für das Projekt bestimmte Rechte.
Diese Rechte nennt man auch Kompetenzen.
Der Stadtrat und das Parlament sollen diese Kompetenzen erhalten.
Dafür braucht es eine verbindliche Regelung.
Dies nennt man **Verordnung**.
Über diese Verordnung stimmen die Stimmberechtigten ab.

Wenn die Stimmberechtigten **Nein** sagen,

bauen die SBB die Service-Anlage trotzdem.
Aber die Stadt kann das Gebiet dann **nicht** wie geplant entwickeln.
Alles bleibt so, wie es ist.

Wie hat der Grosse Stadtrat entschieden?
Der Grosse Stadtrat ist das Parlament der Stadt.
Ein Parlament ist eine Gruppe von gewählten Personen, die entscheiden.
Der Grosse Stadtrat ist sich einig:
Die Entwicklung des Areals
ist eine grosse und einmalige Chance für die Stadt.

Die Mitglieder des Grossen Stadtrats finden:
- Auf dem bestehenden Gelände kann ein neues Stadt-Quartier entstehen, ohne dass anderes Land gebraucht wird.
- Die Vor-Investitionen werden später vollständig zurückbezahlt.
- Es können neue Wege zwischen den Quartieren entstehen.

Dem Grossen Stadtrat ist auch wichtig:
- Die Investoren sollen ihre Aufträge an Betriebe aus der Region vergeben.
- Ein bestimmter Teil der Wohnungen soll gemeinnützig sein.
  Das heisst:
  Die Wohnungen sollen günstig und nutzbar für alle sein.

Die Mitglieder vom Grossen Stadtrat haben abgestimmt.
Abstimmen bedeutet: Man sagt Ja oder Nein.
35 Mitglieder haben **Ja** zur Vorlage gesagt.
Niemand hat **Nein** zur Vorlage gesagt.

Der Grosse Stadtrat und der Stadtrat sagen:
Stimmen Sie **Ja** zur Areal-Entwicklung Güter-Bahnhof!



KINDER- UND JUGENDHEIM GENERALENGUT

AUSGANGSLAGE

Das bestehende Kinder- und Jugendheim ist seit über 20 Jahren provisorisch in einem Gebäude des Alterszentrums am Kirchhofplatz untergebracht. Der Standort und die Räumlichkeiten entsprechen nicht mehr den geltenden Standards und den Anforderungen der kantonalen Pflegekinderverordnung (PAVO) sowie den pädagogischen Bedürfnissen. Die Zimmer sind klein und teilweise dunkel, Aufenthaltsräume zu eng und ruhige Gespräche mit Kindern oder Erziehungsberechtigten sind kaum möglich.

Die Nachfrage nach Heimplätzen ist seit Jahren sehr hoch und dürfte weiter steigen, was eine Erhöhung der Kapazität dringend erforderlich macht. Zum Kinder- und Jugendheim sind im Grossen Stadtrat zwei politische Vorstösse eingereicht worden, welche die Prüfung alternativer Liegenschaften verlangen.

Nach der Prüfung verschiedener Standorte erweist sich das ehemalige Pfarrhaus «Generalengut» an der Stokarbergstrasse als optimal geeignet. Die Stadt kann die Liegenschaft vom Verband evang.-ref. Kirchgemeinden der Stadt



Ehemaliges Pfarrhaus «Generalengut» an der Stokarbergstrasse

Schaffhausen kaufen. Der Dachstock des Gebäudes kann ausgebaut werden. Somit bietet das Generalengut genügend Platz für das nötige Raumprogramm. Auch der Aussenraum sowie die zentrale Lage sind vorteilhaft. Die gute Anbindung ermöglicht den Kindern und Jugendlichen, ihre gewohnte Schule und Freizeitaktivitäten weiterhin selbstständig zu erreichen, was Stabilität im Alltag gewährleistet.

Im Rahmen der Umnutzung des Gebäudes ist eine Erhöhung der Kapazität von bisher sieben auf bis zu 14 Plätze vorgesehen. Dadurch kann das Angebot erweitert werden und es können unter anderem ältere Kinder sowie Kinder mit besonderen Bedürfnissen aufgenommen werden.

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

Eine Machbarkeitsstudie bestätigt, dass die Liegenschaft als Kinder- und Jugendheim genutzt werden kann. Die Studie bildet auch die Grundlage für den beantragten Investitionskredit. Gegenwärtig werden die Räumlichkeiten im Rahmen einer Zwischennutzung von der Primarschule Steig genutzt. Ab Herbst 2028 kann mit dem Umbau der Liegenschaft Generalengut begonnen werden.

UMSETZUNG

Liegenschaft

Das traditionsreiche Pfarrhaus an der Stokarbergstrasse wurde im Jahr 1780 gebaut und 1823 erweitert und ausgebaut. 1904 erwarb die Stadt das als «Generalengut» bekannte Haus und stellte es der Kirchgemeinde Steig als Pfarrhaus zur Verfügung. 1920 wurde das Haus ins Eigentum der Kirchgemeinde übertragen. Das Gebäude verfügt über zwei Geschosse, einen grossen, nicht ausgebauten Dachstock und ist teilweise unterkellert. Drei Eingänge führen ins Gebäude. In der Gebäudemitte befindet sich eine grosszügige Treppe. Die Liegenschaft umfasst einen grossen Aussenraum mit Bäumen und Grünflächen.

Bausubstanz

Das Gebäude verfügt über eine wertvolle Bausubstanz und steht unter Denkmalschutz. Die letzte Sanierung erfolgte 1990. Unabhängig von der künftigen Nutzung sind Sanierungsmassnahmen notwendig. Diese betreffen die Sanitäranlagen, Elektroinstallationen und die Fenster. Zudem muss das Gebäude hindernisfrei erschlossen werden und es sind energetische Massnahmen nötig. Das Gebäude wird gemäss den Vorgaben der Energiehaushaltsverordung energetisch saniert und eine Zertifizie-



Visualisierung Dachgeschoss

rung gemäss Minergie-ECO wird angestrebt. Weiter soll die Liegenschaft an die Wärmeversorgung der Schulanlage und des Alterszentrums Steig angeschlossen werden.

Raumprogramm
Im Erdgeschoss sind Küche, Esszimmer, Garderobe, Büro und Besprechungszimmer vorgesehen. Ausserdem werden zwei barrierefrei zugängliche Schlafräume erstellt. Diese können auch als Doppelzimmer für Geschwister genutzt werden. Ein bestehender Raum wird in zwei Schlafräume unterteilt, wobei einer als Schlafraum für das Personal dient. Neu wird es zwei Räume mit Dusche und WC geben, welche separat genutzt werden können. Das Gebäude soll hindernisfrei zugänglich sein. Ein Eingang wird hierfür mit einer Rampe ergänzt.

Im Obergeschoss befindet sich ein grosser Saal, welcher künftig als Gemeinschaftsraum genutzt wird. Ausserdem entstehen im Obergeschoss fünf Schlafräume. Analog zum Erdgeschoss werden zwei Dusch- und WC-Räume errichtet. Ein Raum kann als Büro für die Leitung genutzt werden.

Das grosszügige Dachgeschoss ist aktuell unbeheizt. Neu soll es für fünf Schlafräume ausgebaut werden. Der Korridor wird auch als Gemeinschaftsfläche genutzt werden können. Im Dachgeschoss werden ebenfalls zwei Dusch- und WC-Räume erstellt. Für die natürliche Belichtung sind für alle Schlafräume Dachgauben vorgesehen.

Der grosszügige Aussenraum soll kindergerecht gestaltet werden. Die bestehen-



Visualisierung Eingangsbereich

den Bäume und Grünflächen werden erhalten.

Neuausrichtung des Kinder- und Jugendheims
Das Angebot und das Betriebskonzept des Kinder- und Jugendheims werden überarbeitet und auf den neuen Standort angepasst. Es wird die Anerkennung gemäss der «Interkantonalen Vereinbarung für soziale Einrichtungen» (IVSE) angestrebt. Dies ermöglicht eine einfachere Aufnahme von Kindern aus anderen Gemeinden und Kantonen, erweitert das Einzugsgebiet und stärkt die Finanzierungssicherheit, da neu auch Beiträge von Bund und Kanton erwartet werden können. Eine Vollkostenrechnung erlaubt künftig, Betreuungsplätze kostendeckend zu verrechnen. Dies ist vor allem bei Kindern und Jugendlichen aus anderen Gemeinden und Kantonen wichtig.

Mit dem Umzug ins Generalengut wird das Angebot 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 besonderen Bedürfnissen. Somit kann eine bestehende Versorgungslücke im Kanton geschlossen werden.

Das Kinder- und Jugendheim 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 die notwendige Privatsphäre und Rückzugsmöglichkeiten und entsprechen den kantonalen Vorgaben.
Die Platzzahl soll von bisher sieben auf bis zu 14 erhöht werden. Elf Einzelzimmer und zwei Geschwisterzimmer, welche barrierefrei ausgebaut werden, bieten dazu die notwendige Flexibilität. Kurzzeitig könnten auch 15 Kinder und Jugendliche aufgenommen werden.

FINANZIELLE ASPEKTE

Die Kosten für das Projekt belaufen sich insgesamt auf 6.390 Mio. Franken. Sie setzen sich aus dem Kauf der Liegenschaft und den nötigen Investitionen für die Sanierung und den Umbau zu einem modernen Kinder- und Jugendheim zusammen.

Basierend auf der Schätzung des kantonalen Amtes für Grundstückschätzungen wurde der Kaufpreis für die Liegenschaft Generalengut an der Stokarbergstrasse 14 auf 2.405 Mio. Franken festgelegt. Der Kauf erfolgt unter Anwendung der üblichen, verfassungsmässigen Kompetenzen und die Liegenschaft wird direkt dem Verwaltungsvermögen zugeordnet. Der Rahmenkredit für Land- und Liegenschaftenerwerb wird nicht beansprucht.

Die Investitionskosten für die Sanierung und den Umbau der Liegenschaft belaufen sich auf 3.985 Mio. Franken.

Investitionskosten für die Sanierung und Umnutzung

Bezeichnung	Investition (Franken)
Vorbereitungsarbeiten	235 000
Gebäude	2 810 000
Aussenraum	160 000
Baunebenkosten	320 000
Bauherrenreserve (10%)	350 000
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

ZEITPLAN UND WEITERES VORGEHEN

Während der Bauzeit für die Erneuerung und Erweiterung des benachbarten Schulhauses Steig wird die Liegenschaft Generalengut als provisorischer Schulraum genutzt. Der Umbau zum neuen Kinder- und Jugendheim kann daher erst anschliessend erfolgen. Der Start des Umbaus ist für Herbst 2028 geplant. Ende 2029 soll das neue Kinder- und Jugendheim bezugsbereit sein.

HALTUNG DES STADTRATS

Mit dem Kauf, der Sanierung und der Umnutzung des ehemaligen Pfarrhauses «Generalengut» an der Stokarbergstrasse erhält das Kinder- und Jugendheim ein passendes und geeignetes Zuhause. Das Generalengut ist ideal gelegen, verfügt mit dem Dachausbau über genügend Zimmer und einen kindergerecht gestalteten Aussenraum. Mit dem Umzug des Kinder- und Jugendheims wird das Angebot bedarfsgerecht erweitert und die Infrastruktur auf ein zeitgemässes Niveau gebracht. Mit der angestrebten IV-SE-Anerkennung sowie der Anerkennung durch das Bundesamt für Justiz dürfen künftig Beiträge von Bund und Kanton erwartet werden. So kann die Finanzierung breiter abgestützt werden. Durch die Angebotserweiterung und den Angebotsausbau kann die Stadt auch innerkantonal mehr Plätze anbieten und so dazu beitragen, die bestehende Versorgungslücke im Kanton zu schliessen.

Durch den Umzug des Kinder- und Jugendheims an die Stokarbergstrasse werden die bisherigen Räumlichkeiten im Alterszentrum am Kirchhofplatz frei. Dies ist wiederum eine Voraussetzung dafür, damit das Kirchhofareal entwickelt werden kann.

HALTUNG DES GROSSEN STADTRATS

Die Vorlage Kinder- und Jugendheim Generalengut stiess im Grossen Stadtrat auf breite Zustimmung. Alle Fraktionen anerkannten den Handlungsbedarf und unterstützten den Kauf und Umbau des ehemaligen Pfarrhauses an der Stokarbergstrasse. Für Diskussionen sorgte ein Rückweisungsantrag der SVP/EDU-Fraktion, der eine Stiftung als Trägerschaft prüfen wollte, um Stiftungsgelder für den Bau zu ermöglichen. Der Antrag fand keine Mehrheit. Hingegen verpflichtete der Grosse Stadtrat den Stadtrat, eine Mitfinanzierung durch Stiftungen oder Dritte zu prüfen.

Die GLP/Grüne/EVP-Fraktion unterstützte die Vorlage einstimmig. Das Generalengut biete die Möglichkeit, das bestehende Provisorium zu beenden und für das Kinder- und Jugendheim eine langfristige und bedarfsgerechte Lösung zu schaffen.

Die SVP/EDU-Fraktion war sich einig, dass sich das ehemalige Pfarrhaus ideal als Kinder- und Jugenheim eigne, insbesondere mit der grossen Grünfläche

rund ums Haus. Wichtig war ihr jedoch, dass eine Mitfinanzierung durch Stiftungen geprüft wird.

Die FDP/Die Mitte-Fraktion befürwortete die Vorlage, um gute und zeitgemässe Rahmenbedingungen für die Betreuung von Kindern und Jugendlichen ausserhalb der Familie zu betreuen, kritisierte aber die hohen Kosten für den Umbau.

Die SP/JUSO-Fraktion bezeichnete den neuen Standort als ideal. Angesichts der schweizweit steigenden Zahl fremdplatzierter Kinder sei die Weiterentwicklung des Kinder- und Jugendheims besonders wichtig und dringend nötig.

In der Schlussabstimmung stimmte der Grosse Stadtrat mit 30 zu 1 Stimmen, bei 1 Enthaltung, der Vorlage Kinder- und Jugendheim Generalengut zu.

ANTRAG

Der Stadtrat und mit 30 zu 1 Stimmen, bei 1 Enthaltung, auch der Grosse Stadtrat empfehlen Ihnen, dem Erwerb der Liegenschaft an der Stokarbergstrasse 14 (GB 1275) zum Preis von 2.405 Mio. Franken und dem Investitionskredit über 3.985 Mio. Franken für den Umbau der Liegenschaft zuzustimmen.

Schaffhausen, 31. März 2026 / 1. September 2026

Im Namen des Stadtrats

Der Stadtpräsident:
Peter Neukomm

Die Stadtschreiberin:
Yvonne Waldvogel

Im Namen des Grossen Stadtrats

Der Präsident:
Christoph Hak

Die Sekretärin:
Sandra Ehrat

TEXT IN LEICHTER SPRACHE

KINDER- UND JUGENDHEIM «GENERALENGUT»

Dieser Text ist in Leichter Sprache geschrieben.
Der Text ist rechtlich **nicht** verbindlich.
Das bedeutet: Dieser Text ist nur eine Information.
Alle Menschen sollen den Text gut verstehen können.
Eine Prüfgruppe für Leichte Sprache hat den Text geprüft.

Worum geht es?
Am 29. November gibt es eine Abstimmung in der Stadt Schaffhausen.
Die Menschen stimmen über ein neues **Kinder- und Jugendheim** ab.
Das heutige Kinder- und Jugendheim ist seit mehr als 20 Jahren im Alterszentrum am Kirchhofplatz.
Das Gebäude ist aber **nicht** gut geeignet für ein Heim.
Das Gebäude erfüllt die gesetzlichen Regeln **nicht** und es hat zu wenig Platz.
Auch für die Betreuung der Kinder und Jugendlichen ist der Standort **nicht** geeignet.
Für die Zukunft braucht es dringend mehr Heimplätze.

Verschiedene Gebäude wurden als neuer Standort geprüft.
Das ehemalige Pfarrhaus **«Generalengut»**

an der Stokarbergstrasse 14 ist dafür sehr geeignet.
Das Dach-Geschoss soll ausgebaut werden.
So entstehen genügend Zimmer für die Kinder und Jugendlichen.
Auch der Aussen-Bereich ist gut geeignet.
Das Gebäude liegt zentral.
Es ist zudem gut mit dem Bus erreichbar.

Das Kinder- und Jugendheim soll mehr Plätze bekommen.
Bisher gab es 7 Plätze. Neu soll es bis zu 14 Plätze geben.
Das Angebot wird auch erweitert.
So kann das Heim zum Beispiel ältere Kinder aufnehmen.
Das Heim kann auch Kinder mit besonderen Bedürfnissen besser unterstützen.
Das sind zum Beispiel Kinder mit einer Behinderung.

Das ehemalige Pfarrhaus soll dafür umgebaut und renoviert werden.
Das Gebäude steht unter Denkmalschutz.
Das bedeutet: Das Gebäude ist besonders geschützt.
Deshalb muss man beim Umbau auf bestimmte Regeln achten.
Es sind 11 Einzelzimmer und 2 Zimmer für Geschwister geplant.
Die Zimmer für Geschwister sind barrierefrei.
Das bedeutet: Auch Kinder mit Behinderung können sie gut nutzen.

Zudem gibt es Räume für das gemeinsame Spielen und für Therapien.
Auch draussen soll ein schöner Bereich für die Kinder entstehen.

Wie viel kostet das Projekt?
Die Stadt kann das Gebäude vom Verband der evangelisch-reformierten Kirch-Gemeinden der Stadt kaufen.
Das Gebäude kostet 2 Millionen und 405 Tausend Franken.
Für den Umbau braucht die Stadt zusätzlich
3 Millionen und 985 Tausend Franken.
Das Kinder- und Jugendheim
soll nach den geltenden Regeln anerkannt werden.
Damit kann die Stadt später Geld beim Bund
und beim Kanton beantragen.
Mit diesem Geld kann die Stadt
einen Teil der Kosten für das Heim zahlen.

Wie hat der Grosse Stadtrat entschieden?
Der Grosse Stadtrat ist das Parlament der Stadt.
Ein Parlament ist eine Gruppe von gewählten Personen, die entscheiden.
Fast alle Mitglieder vom Grossen Stadtrat sind sich einig: Man muss etwas tun.
Sie sind für den Kauf und den Umbau des ehemaligen Pfarrhauses.

Einige Mitglieder fragen sich:
Könnte eine Stiftung das Gebäude übernehmen?
Stiftungen helfen bei gewissen Projekten mit Geld.
Einige Mitglieder sagen:
Die Vorlage muss nochmals überarbeitet werden.
Dies nennt man eine **Rück-Weisung**.
Die Mehrheit im Grossen Stadtrat ist **gegen** eine Rück-Weisung.

Der Stadtrat ist die Regierung der Stadt.
Der Stadtrat setzt die Gesetze um.
Er muss prüfen: Könnten Stiftungen oder andere Organisationen einen Teil der Kosten bezahlen?

Die Mitglieder vom Grossen Stadtrat haben abgestimmt.
Abstimmen bedeutet: Man sagt Ja oder Nein.
30 Mitglieder haben **Ja** zur Vorlage gesagt.
1 Mitglied hat **Nein** zur Vorlage gesagt.
1 Mitglied hat **nicht** mitgemacht.
Das nennt man **Enthaltung**.

Der Grosse Stadtrat (Parlament) und der Stadtrat (Regierung) sagen:
Stimmen Sie **Ja** zum Kinder- und Jugendheim «Generalengut»!

Leichte Sprache

KURZFASSUNG

NEUBAU KINDERZENTRUM GEISSBERG

Die Stadt Schaffhausen plant im Quartier Geissberg ein neues Kinderzentrum mit vier Kindergartenabteilungen, einer Kinderkrippe und einem Hort. Mit einem Neubau sollen zusätzlich notwendige Kindergartenplätze geschaffen, das Hortangebot ausgebaut und die familienergänzende Betreuung an einem Standort zusammengeführt werden.

In einem zweigeschossigen Neubau können drei Kindergärten sowie die Tagesstruktur mit Kinderkrippe und Hort untergebracht werden. Der vierte Kindergarten verbleibt im heutigen Kindergarten an der Finsterwaldstrasse. Der Aussenraum wird für die Kindergärten und die Tagesstruktur umgestaltet und kann ausserhalb der Schulzeiten auch von der Quartierbevölkerung genutzt werden. Das vorliegende Projekt wurde in einem Architekturwettbewerb ausgewählt und erfüllt die vielfältigen Anforderungen am besten. Die Anliegen der Quartierbevölkerung wurden bei der Projekterarbeitung einbezogen.

Die Kinderkrippe im Kinderzentrum Geissberg ersetzt die Krippe am Standort am Ringkengässchen in der Altstadt. Die Liegenschaft am Ringkengässchen 5 wird nach dem Umzug der Kinderkrippe für eine neue, geeignete Nutzung im Baurecht abgegeben.

Für die Umsetzung des Projekts mit Neubau, Umbau des bestehenden Kindergartens und Gestaltung der Aussenanlage wird ein Kredit von 15.730 Mio. Franken beantragt. Für die Realisierung des Kinderzentrums muss ein Teil des Grundstücks vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen überführt werden. Dieser buchhalterische Vorgang entspricht einer Ausgabe von 2.222 Mio. Franken.

Die Vorlage Kinderzentrum Geissberg wurde im Grossen Stadtrat kontrovers diskutiert. Die Fraktionen SP/JUSO und GLP/Grüne/EVP waren der Meinung, der Bedarf sei gegeben, der Bau kindgerecht und nachhaltig geplant und die Kosten nachvollziehbar. Die Fraktionen FDP/Die Mitte und SVP/EDU störten sich daran, dass das Projekt massiv teurer ist, als ursprünglich vorgesehen, und verlangten eine Rückweisung. Eine Mehrheit lehnte eine Rückweisung ab und verabschiedete die Vorlage mit einem Investitionskredit von 15.730 Mio. Franken zuhanden der Stimmberechtigten.

Der Stadtrat und mit 19 zu 14 Stimmen, bei 2 Enthaltungen, auch der Grosse Stadtrat empfehlen Ihnen, der Realisierung des Kinderzentrums Geissberg zuzustimmen.

KURZFASSUNG

AREALENTWICKLUNG GÜTERBAHNHOF

Seit Jahren möchte die Stadt das weitgehend brach liegende Güterbahnhofareal entwickeln. Die SBB planen dort eine neue Serviceanlage für den Unterhalt ihrer Züge. Der Stadtrat hat die Chance wahrgenommen, die Anliegen zu verbinden: Stadt und SBB sind übereingekommen, sich bei den Zielen gegenseitig zu unterstützen: Die SBB bauen ihre Serviceanlage und bieten Hand, dass das Güterbahnhofareal zu einem neuen Stadtquartier mit Wohnen, Arbeiten sowie attraktiven Frei- und Grünräumen entwickelt werden kann. Dazu gewähren die SBB der Stadt über alle Baufelder Baurechte, welche die Stadt wiederum im Unterbaurecht zur Entwicklung an Investoren abgeben kann.

Eine Machbarkeitsstudie zeigt, dass das Areal Potenzial für rund 350 Wohnungen mit Wohnraum für etwa 800 Einwohnerinnen und Einwohner sowie rund 24 000 m² Büro- und Gewerbeflächen mit rund 900 Arbeitsplätzen bietet. Neue Fuss- und Veloverbindungen sollen das Gebiet besser mit der Altstadt und den umliegenden Quartieren vernetzen. Über die Velo- und Fussverbindung wird die Stimmbevölkerung zu einem späteren Zeitpunkt abstimmen können.

Um die Entwicklung zu ermöglichen, muss die Stadt Baurechte eingehen, Unterbaurechte vergeben und umfangreiche Vorinvestitionen bis max. 34 Mio. Franken tätigen können. Die Vorinvestitionen dürfen nur dann getätigt werden, wenn sie nachweislich refinanzierbar sind und mit den Baurechtszinsen zu einem späteren Zeitpunkt vollständig an die Stadt zurückbezahlt werden. Damit die Stadt das Projekt entsprechend dem vertraglich vereinbarten Zeitplan abwickeln kann, sollen die dafür notwendigen Kompetenzen mit einer Verordnung an den Stadtrat und das Parlament delegiert werden. Diese Verordnung gelangt zur Volksabstimmung.

Lehnen die Stimmberechtigten die Vorlage ab, bauen die SBB die Serviceanlage trotzdem. In diesem Fall verwirkt die Stadt die Chance, das Areal städtebaulich zu entwickeln.

Der Grosse Stadtrat war sich einig, dass die Entwicklung des Areals eine grosse und einmalige städtebauliche Chance für die Stadt darstellt. Hervorgehoben wurde, dass so ein neues Stadtquartier ermöglicht wird, ohne dass Kulturland verloren geht, die Vorinvestitionen refinanzierbar sind und neue wertvolle Quartierverbindungen entstehen. Wichtig war dem Grossen Stadtrat, dass die Baurechtsnehmenden Aufträge möglichst an das lokale Gewerbe vergeben und ein angemessener Anteil der Wohnungen gemeinnützig sein sollen.

Der Stadtrat und mit 35 zu 0 Stimmen, ohne Enthaltungen, auch der Grosse Stadtrat empfehlen Ihnen, der Arealentwicklung Güterbahnhof zuzustimmen.

KURZFASSUNG

KINDER- UND JUGENDHEIM GENERALENGUT

Das bestehende Kinder- und Jugendheim ist seit über 20 Jahren in einem Gebäude des Alterszentrums am Kirchhofplatz provisorisch untergebracht. Der Standort erfüllt weder die gesetzlichen Anforderungen noch die pädagogischen Bedürfnisse. Gleichzeitig ist die Nachfrage nach Heimplätzen seit Jahren sehr hoch und dürfte weiter steigen. Die Erhöhung der Kapazität ist dringend erforderlich.

Nach der Prüfung verschiedener Standorte erweist sich das ehemalige Pfarrhaus «Generalengut» an der Stokarbergstrasse 14 als optimal geeignet. Mit einem Ausbau des Dachgeschosses bietet das Gebäude genügend Platz für die nötigen Zimmer. Auch der Aussenraum, die zentrale Lage sowie die gute Anbindung an den ÖV sind vorteilhaft.

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 die Sanierung und einen bedarfsgerechten Umbau des denkmalgeschützten Gebäudes. Geplant sind unter anderem elf Einzelzimmer und zwei barrierefreie Geschwisterzimmer, Gemeinschafts- und Therapieräume sowie ein kindergerecht gestalteter Aussenraum.

Die Stadt kann die Liegenschaft vom Verband evang.-ref. Kirchgemeinden der Stadt Schaffhausen für 2.405 Mio. Franken käuflich erwerben. Für den Umbau des Gebäudes ist zusätzlich ein Investitionskredit von 3.985 Mio. Franken nötig. Zudem wird die Anerkennung nach den interkantonalen Vorgaben und durch das Bundesamt für Justiz angestrebt. Dadurch können künftig Beiträge von Bund und Kanton beantragt werden.

Die Vorlage Kinder- und Jugendheim Generalengut stiess im Grossen Stadtrat auf breite Zustimmung. Alle Fraktionen anerkannten den Handlungsbedarf und unterstützten den Kauf und Umbau des ehemaligen Pfarrhauses an der Stokarbergstrasse. Diskutiert wurde, ob eine Übergabe des Gebäudes an eine Stiftung Sinn machen würde. Ein Rückweisungsantrag wurde abgelehnt, jedoch verpflichtete der Grosse Stadtrat den Stadtrat, eine Mitfinanzierung durch Stiftungen oder Dritte zu prüfen.

Der Stadtrat und mit 30 zu 1 Stimmen, bei 1 Enthaltung, auch der Grosse Stadtrat empfehlen Ihnen, dem Kauf und dem Umbau des «Generalengut» zuzustimmen.