

**Bericht und Antrag** 05-46  
**des Regierungsrates des Kantons Schaffhausen**  
**an den Kantonsrat**  
**betreffend Kredite zur Sanierung und**  
**Ausstattung des Waldhauses für Büronutzung**  
**(Zusatzkredit)**

Sehr geehrte Frau Präsidentin  
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen Bericht und Antrag betreffend Sanierung und Ausstattung des Waldhauses zur Nutzung durch die Kantonale Steuerverwaltung. Die für dieses Vorhaben beantragten Mittel umfassen einen Zusatzkredit von 1,12 Mio. Franken für bauliche Massnahmen sowie 1,0 Mio. Franken für Nutzerinstallationen und Ausstattungen. Die Ausarbeitung dieser Vorlage wurde notwendig, nachdem entsprechende Kreditpositionen in der Budgetberatung des Kantonsrates vom 6. Dezember 2004 gestrichen worden sind (vgl. Bericht und Antrag des Regierungsrates vom 14. September 2004 zum Staatsvoranschlag 2005 sowie Kantonsratsprotokoll 2004, S. 955 ff.). Die seinerzeitige Ablehnung der beantragten Kredite wurde im Wesentlichen damit begründet, dass die Neubelegung der im Verwaltungsgebäude Mühlental (VGM) freiwerdenden Büroräumlichkeiten nicht genügend dargelegt wurde. Die nun präsentierte Vorlage beinhaltet ein Konzept für diese Neubelegung samt Ausführungen zu den Auswirkungen auf weitere, heute von der kantonalen Verwaltung beanspruchte Liegenschaften im Altstadtbereich. Die vom Regierungsrat vorgeschlagenen Neubelegungen und räumlichen Verschiebungen von Departementen und Dienststellen setzen die kürzlich vom Regierungsrat festgelegte Immobilienstrategie gemäss dem Projekt „Entlastung des Staatshaushalts, 2. Etappe“ (ESH 2) zielgerichtet um. Insbesondere soll die kantonale Verwaltung künftig grundsätzlich an drei Standorten konzentriert werden (Regierungsgebäude und Umgebung, Verwaltungsgebäude

Mühlental und Waldhaus). Zudem werden mit den vorgeschlagenen Umbelegungen und räumlichen Verschiebungen die angestrebten Flächenstandards (Reduktion der beanspruchten Fläche pro Arbeitsplatz) so weit als möglich umgesetzt. Weiter können für Büroräumlichkeiten wenig geeignete Liegenschaften im Altstadtbereich verkauft werden. Der beantragte Zusatzkredit für die Sanierung und Ausstattung des Waldhauses für die künftige Nutzung durch die Steuerverwaltung ermöglicht demnach die Umsetzung der zentralen Elemente der Konzentration und der verdichteten Nutzung der von der kantonalen Verwaltung beanspruchten Bürofläche.

## **1. Ausgangslage**

Der Bau des Waldhauses wurde 1957 bis 1959 als Personalhochhaus für das Kantonsspital von der kantonalen Bauverwaltung geplant und ausgeführt. Seither wurde das Waldhaus in dieser Funktion unter Verantwortung des Spitals genutzt, wobei immer nur der notwendigste Unterhalt getätigt wurde. Das Gebäude weist vom 5. bis zum 11. Obergeschoss (OG) erheblichen Sanierungsbedarf auf und entspricht nicht mehr den heute geforderten Standardansprüchen für Personalzimmer. Das Gebäude wird beheizt mittels Anschluss an die Fernwärme des Kantonsspitals.

### *1.1 Ausgeführte Projekte und Investitionen der letzten Jahre*

1998/1999 wurde mit Beschluss des Grossen Rates die gesamte Gebäudehülle im Rahmen des Investitionsprogramms des Bundes wärmetechnisch saniert (Fassadenisolation und Fensterersatz; Kosten ca. 1,0 Mio. Franken). 1999 erfolgten im Zusammenhang mit der Zusammenlegung der Schulen im Gesundheitswesen Sanierungsarbeiten im Erdgeschoss und im 1. bis 4. OG zur Nutzung als Büros und Gruppenräume für die Pflege- und Physiotherapieschule. Die Sanierungskosten (inkl. Erdbeben-Sicherheitsmassnahmen) beliefen sich auf rund 1,43 Mio. Franken. In den Jahren 2001 und 2002 wurden weitere Studien für die Nutzung des Waldhauses (5. OG - 10. OG) erstellt und miteinander verglichen

(Wohnnutzung, Büronutzung, Personalzimmer). Eine Kosten/Nutzenanalyse zeigte deutlich, dass aus wirtschaftlichen Gründen nur eine Sanierung zum Zweck der Nutzung als Büros in Frage kommt. Im Jahr 2003 erfolgte die Sanierung der Haustechnikzentrale im Untergeschoss mit Kosten von Fr. 295'000.--. 2004 wurden im 4. OG zusätzliche Gruppenräume für die Physiotherapieschule eingebaut mit Kosten von rund Fr. 90'000.--. Von 1998 bis 2004 wurden somit insgesamt 2,88 Mio. Franken ins Waldhaus investiert. Für weitere Investitionen in die notwendigen Sanierungen des Waldhauses stehen noch 1,28 Mio. Franken aus Rückstellungen zur Verfügung.

## **2. Konzentration der Verwaltung auf drei Standorte: Regierungsgebäude und Umgebung, VGM Mühletal und Waldhaus; Waldhaus als Standort für Büros der Kantonalen Verwaltung (Steuerverwaltung)**

### *2.1 Eignung des Waldhauses als Bürogebäude*

Im Schlussbericht des Teilprojektes 2 (TP2, Strategische Immobilienbewirtschaftung) von ESH 2 vom 14. März 2005 wird ein Standard für die Hauptnutzflächen (ohne Nebenutzflächen) von Büros der kantonalen Verwaltung mit durchschnittlich 16.25 m<sup>2</sup> angestrebt. Bei optimierten Neubauten beträgt der Standard 12.5 m<sup>2</sup> (Schlussbericht, S. 2 i.V.m. S. 34). Der Regierungsrat hat diese Werte mit Beschluss vom 5. April 2005 gutgeheissen. In den letzten Jahren stieg der Bedarf nach Büroflächen stetig und es mussten Abteilungen ausgelagert und in fremden Liegenschaften eingemietet werden (z.B. Obergericht, Berufsbildungsamt, Kantonsratssekretariat). Es besteht weiterhin ausgewiesener Raumbedarf an zusätzlichen Büroflächen von Dienststellen im Verwaltungsgebäude Mühletal (VGM). Dieser Raumbedarf steht im Zusammenhang mit der Übernahme neuer und zusätzlicher Aufgaben.

Der Kanton besitzt im Altstadtbereich diverse denkmalgeschützte Liegenschaften, deren Grundrisse für den Verwal-

tungsbetrieb nicht oder nur bedingt geeignet sind, da es sich um ehemalige Wohnhäuser handelt. Hierzu gehören vor allem die Liegenschaft Münsterplatz 16 (genutzt durch das Verkehrsstrafamt) und die Liegenschaft Beckenstube 4/6 (genutzt durch den Schulpsychologischen Dienst / Erziehungsberatung/Sozialdienst). Die in diesen Liegenschaften für betriebliche Zwecke erforderlichen feuerpolizeilichen Massnahmen stehen den Interessen des Denkmalschutzes in diesen Gebäuden entgegen. Bauliche Massnahmen, die beiden Interessen gerecht werden, wären ausserordentlich teuer. Daher wurde im Schlussbericht TP2 der Verkauf dieser beiden Liegenschaften empfohlen. In erster Linie ist somit für die in den erwähnten Liegenschaften domizilierten Dienststellen Ersatzraum bereit zu stellen. Ähnliche Ziele der räumlichen Nutzungsoptimierung und der Konzentration werden auch in anderen Kantonen verfolgt. Die Stadt Zürich lagert Verwaltungsabteilungen aus der Innenstadt an die Peripherie aus und vermietet oder verkauft die frei werdenden Räumlichkeiten an Dritte. Obwohl bei diesem Vorgehen kurzfristig grössere bauliche Investitionen sowie Investitionen in neues Mobiliar notwendig sind, ergeben sich mittel- und langfristig wiederkehrende Einsparungen. Der Kanton Schaffhausen besitzt das Waldhaus, das unbestrittenermassen ungenügend genutzt wird und sich in einem schlechten Allgemeinzustand befindet. Von der Struktur her ist diese Baute (dank relativ kleiner Räume als ehemaliges Personalhaus) zur Umsetzung des angestrebten Büro-Flächenstandards ideal. Dieses Gebäude ist zudem mit dem öffentlichen Verkehrsmittel problemlos erreichbar. Es ist deshalb angezeigt, mit den ohnehin notwendigen Unterhalts- und Sanierungsarbeiten gleichzeitig die kürzlich festgelegte Immobilienstrategie samt optimierten Nutzungen zu realisieren. Dadurch können mittel- und längerfristig Kosten gespart werden.

Die wesentlichen Gründe für die Sanierung des Waldhauses im Hinblick auf eine Nutzung als Bürogebäude sind folgende:

- Umsetzung der vom Regierungsrat festgelegten Immobilienstrategie: Konzentration der kantonalen Verwaltung auf grundsätzlich drei Standorte (Regierungsgebäude

und Umgebung, Verwaltungsgebäude Mühletal und Waldhaus). Verkauf von nicht mehr benötigten Liegenschaften im Altstadtbereich.

- Umsetzung der vom Regierungsrat festgelegten, gegenüber der heutigen Situation reduzierten Flächenstandards pro Arbeitsplatz.
- Die Erkenntnisse aus den Nutzungsstudien der Jahre 2001/2002 für das 5. - 10 OG des Waldhauses, die eine Umnutzung in Büros favorisieren.
- Das Waldhaus entspricht mit seinen Raumgrössen den heute angestrebten Flächenstandards für Neubauten von rund 13 m<sup>2</sup>.
- Die vom Kantonsspital zu übernehmenden Bauten sind sanierungsbedürftig und müssen ohnehin einer neuen Nutzung zugeführt werden.
- Die Möglichkeit einer günstigen EDV- und Telefon-Erschliessung für die Verwaltung, da das Kantonsspital neu mit einem Glasfaserkabel mit dem VGM verbunden wird.
- Die Bausubstanz im Eigentum des Kantons kann sinnvoll weiterverwendet werden.

## *2.2 Bisherige Regierungsratsbeschlüsse; Umzug der Steuerverwaltung ins Waldhaus*

Mit Beschluss des Regierungsrates vom 11. Februar 2003 wurde das Hochbauamt beauftragt, in enger Zusammenarbeit mit den Departementen eine Machbarkeitsstudie zu erstellen, die aufzeigt, wie viele Arbeitsplätze in das Waldhaus verlagert werden können. Am 2. November 2004 hat der Regierungsrat beschlossen, dass eine mittlere bis grössere Abteilung vom Verwaltungsgebäude Mühletal (VGM) ins Waldhaus zu verlegen ist. Dies erfolgte insbesondere vor dem Hintergrund, weil verschiedene Dienststellen im VGM ab 2006 zusätzlichen Raumbedarf angemeldet hatten. Im VGM sind keinerlei Raumreserven mehr vorhanden. Der Raumbedarf ist begründet durch die Übernahme neuer Aufgaben oder Ausweitung der Tätigkeiten einzelner Dienststellen (z.B. der KSD durch die zentrale EDV-Beschaffung, der Steuerverwaltung durch die Übernahme kommunaler Steu-

erverwaltungen, des Arbeitsamtes durch die anhaltend hohe und steigende Zahl der Arbeitslosen usw.). Vertieft untersucht wurde die Möglichkeit der Auslagerung der Steuerverwaltung, des Arbeitsamtes und des Grundbuchamtes mit angegliederten Abteilungen. Mit Beschluss des Regierungsrates vom 30. November 2004 wurde unter Berücksichtigung der Zwischenresultate des Teilprojektes 2 "Strategische Immobilienbewirtschaftung" von ESH2 entschieden, dass die Steuerverwaltung vom VGM ins Waldhaus verlegt wird. Das Hochbauamt wurde beauftragt, in enger Zusammenarbeit mit der Steuerverwaltung die zukünftige Nutzung im Waldhaus auszuarbeiten und für die frei werdenden Flächen im VGM Belegungsvarianten auszuarbeiten. Im Schlussbericht des TP2 (Strategische Immobilienbewirtschaftung) von ESH 2 vom 14. März 2005 wurden generelle Nutzungsoptimierungen der Raumbewirtschaftung vorgeschlagen. Der Regierungsrat hat diese Grundsätze mit Beschluss vom 5. April 2005 ausdrücklich auch für die Belegung des Waldhauses und die damit zusammenhängende Raumbewirtschaftung im VGM als anwendbar erklärt.

Durch die Verlegung der Steuerverwaltung in das Waldhaus kann eine grosse und bedeutende Dienststelle mit heute rund 40 Arbeitsplätzen auf optimale Weise räumlich untergebracht werden. Zudem kann der ausgewiesene, künftige Raumbedarf der Steuerverwaltung gedeckt werden. Es ist in diesem Zusammenhang daran zu erinnern, dass die kantonale Steuerverwaltung per 1. Juli 2005 die Aufgaben der Steuerverwaltung der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall übernimmt und somit fünf zusätzliche Arbeitsplätze benötigt, welche im VGM nicht vorhanden sind. Aus diesem Grund verbleiben die fünf (kantonalen) Mitarbeiter vorerst an ihrem alten Arbeitsort in Neuhausen am Rheinfall. Zur Zeit finden zudem Verhandlungen mit weiteren Gemeinden statt, die ebenfalls die Übertragung ihrer Steuerverwaltung an den Kanton prüfen. Sollte im Zusammenhang mit dem Projekt sh.auf – oder unabhängig davon – das Steuerwesen zur Kantonsaufgabe und ganz oder teilweise zentral in Schaffhausen vollzogen werden (vgl. Schlussbericht sh.auf vom 15. Dezember 2004, S. 159 f.), so bietet das Waldhaus die Möglichkeit, dies zu realisieren.

### 2.3 Büro-Nutzungskonzept Waldhaus für die Steuerverwaltung

Das Belegungskonzept erfolgte in enger Zusammenarbeit mit der Steuerverwaltung und dem Planerteam. Es wurde darauf geachtet, Nutzerwünsche möglichst in den bestehenden Strukturen zu realisieren und nur dort Eingriffe in die vorhandene Bausubstanz vorzunehmen, wo dies ein funktionierender Betrieb erfordert. Die Steuerverwaltung geht beim Bezug des Waldhauses Anfang 2006 vorerst von einem Bestand von 41 Arbeitsplätzen aus. In dieser Anfangsphase sind pro Geschoss noch Reservebüros vorhanden. Durch die Übernahme der Steuerverwaltung der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall können wie erwähnt die fünf zusätzlichen Arbeitsplätze zur Verfügung gestellt werden. Ebenso wird bei der Nutzungsplanung des Waldhauses die künftige Übernahme weiterer kommunaler Steuerverwaltungen planerisch einbezogen. Das Waldhaus bietet sodann Platz für die allfällige vollständige Übernahme der heute kommunalen Aufgaben im Steuerwesen und den entsprechenden Raumbedarf für die damit zusammenhängende Übernahme der entsprechenden Arbeitsplätze. Im Ergebnis kann die Steuerverwaltung mit ihren fünf Abteilungen in betrieblicher und kundenspezifischer Hinsicht auf ideale Weise räumlich organisiert werden. Zudem kann eine allfällige Ausdehnung aufgrund der Übernahme weiterer, heute kommunaler Aufgaben vollzogen werden.

#### Nutzungskonzept für Büro und Archivräume:

- Für eine Neunutzung stehen 6 Geschosse (5. OG - 10. OG) sowie das Dachgeschoss mit einem Einzelraum für eine Nutzung zur Verfügung.
- Pro Geschoss können 13 Räume entweder als Büro, Sekretariat, für Schalteranlagen, Sitzungszimmer, Archiv- oder Aufenthaltsräume genutzt werden. Zusätzlich bestehen zwei separate Nebenräume für Archiv/ Kopierräume.
- Im Gebäudekern sind die WC-Anlagen, die teilweise ebenfalls noch als kleinere Archivmöglichkeiten umgenutzt werden können.

- Die Büros werden gemäss der bestehenden Raumstruktur ausschliesslich als Einzelbüros mit einer Fläche von ca. 13 - 14 m<sup>2</sup> genutzt.
- Ebenfalls in Einzelbürogrösse können Schalter eingebaut werden, die für die Mitarbeitenden vom Bürobereich erschlossen und für die Kunden vom Korridorbereich zugänglich sind.
- Geschossweise können kleinere Sitzungszimmer für bis zu sechs Personen eingerichtet werden.
- Bei betrieblich unbedingt erforderlichen grösseren Räumen (Sitzungszimmer im 9. OG, Sekretariat im 10. OG und Aufenthaltsraum im 5. OG) erfolgt je eine Zusammenlegung von drei Einzelräumen.
- Bei den je zwei etwas grösseren Eckbüros pro Geschoss oder bei notwendig zusammenhängenden Büros werden Durchgänge in Türbreite vorgesehen.
- Im Dachgeschoss steht ein Aufenthaltsraum zur Verfügung.
- Nebst den kleineren Archivmöglichkeiten in den einzelnen Geschossen können im Untergeschoss in zwei Räumen grössere Compactus-Anlagen eingerichtet werden.

#### Parkplätze:

Unmittelbar vor dem Waldhaus stehen für die Steuerverwaltung 10 Parkplätze zur Verfügung. Diese sollen mehrheitlich als Besucherparkplätze genutzt werden. Weitere Besucherparkplätze und auch vermietete Parkplätze für die Mitarbeitenden können auf der geplanten Erweiterung des "Physioparkplatzes" zur Verfügung gestellt werden. Diese neuen Parkplätze können jedoch erst nach der notwendigen Umzonungsbewilligung durch die Stadt gebaut werden und stehen deshalb voraussichtlich frühestens Mitte 2006 zur Verfügung.



## 2.4 *Notwendige bauliche Massnahmen, Nutzerinstallatio- nen und Ausstattungen*

### Eingriffe in Gebäudestruktur:

- Ausführung der Erdbebensanierung 6.-10. OG
- Abbruch einiger nichttragender Wände
- Wandausbrüche nur für Sekretariat, Sitzungszimmer, Aufenthaltsraum
- Wanddurchbrüche von Chefbüros zu Besprechungszimmer/Sekretariat/Schalträumen

### Liftsanierung:

- neuer Lift in bestehendem Schacht, Auswechslung aller Komponenten (Kabine/ Fronten/ Motor/ Steuerung usw.)

### Haustechnikräume und -installationen:

- Sanitärräume/ WC: teilweise neue Apparate und Demontagen
- Einbau Behinderten-WC im 5. OG
- im Aufenthaltsraum Dachgeschoss einfache Küchenkombination
- neue Beleuchtungskörper, in Büros Deckenleuchten
- EDV- Erschliessung
- Telefonanlage und Erschliessung
- Brandschutzanlage (Ausbau Vollschutz)

### Oberflächen Boden/ Wände/ Decken:

- neue Bodenbeläge
- Malerarbeiten an Wänden/ Decken/ Holzwerk

### Ausstattung:

- Neumöblierung aller 6 Geschosse
- Einbau von zwei Compactus-Anlagen im UG
- neue Schliessanlage
- Beleuchtungskörper

## 2.5 Kosten der baulichen Massnahmen, Nutzerinstallatio- nen und Ausstattungen

	<i>Baukosten</i>	<i>Nutzerinstallationen</i>
<b>Baukosten</b>		
Umbau Musterzimmer	Fr. 40'000.00	
Umbaukosten Geschosse (inkl. Erdbebenmassnahmen)	Fr. 1'932'000.00	
Caféteria/ Aufenthaltsraum Dach- geschoss	Fr. 90'000.00	
UG; Archivraum 1	Fr. 8'400.00	
UG, Archivraum 3	Fr. 3'900.00	
Liftsanierung (Auswechslung)	Fr. 228'000.00	
Reserven	Fr. 97'700.00	
<b>Total Umbaukosten</b>	<b>Fr. 2'400'000.00</b>	
<b>Nutzerinstallationen/Ausstattung</b>		
Leuchten-/ Lampenlieferung (Büro/Korridor/allg.Räume)		Fr. 163'000.00
Telefonanlagen		Fr. 60'600.00
EDV		Fr. 194'800.00
Compactus-Anlage UG, Archivraum 1		Fr. 19'600.00
Compactus-Anlage UG, Archivraum 3		Fr. 14'200.00
Glasfaserkabel (1/3 Anteil Kanton)		Fr. 45'000.00
Neumöblierung (45 AP)		Fr. 450'000.00
Umzugskosten (nur Akten)		Fr. 45'000.00
Reserven		Fr. 7'800.00
<b>Total Nutzerinstall./Ausstattung</b>		<b>Fr. 1'000'000.00</b>

## 2.6 Finanzierung aus Rückstellungen und neuen Zusatzkrediten

Zur Finanzierung der baulichen Investitionen von 2,4 Mio. Franken stehen heute aus den Budgets 2003 und 2004 noch Rückstellungen von insgesamt 1,28 Mio. Franken zur Verfügung. Daher beträgt der beantragte Zusatzkredit 2005 für bauliche Massnahmen 1,12 Mio. Franken zu Gunsten von Konto 4150.503.0500 "Sanierung Waldhaus Geissberg". Für

die Nutzerinstallationen/Ausstattung wird ein Kredit von insgesamt 1,0 Mio. Franken beantragt. Bei Gutheissung wäre zu Gunsten Konto 4320.503.3400 "Hochbauten allgemein: Umzug Waldhaus" per 2005 ein Kredit von Fr. 600'000.-- und im Budget 2006 ein Betrag von Fr. 400'000.-- auf diesem Konto einzustellen. Es ist geplant, die Bauaufträge noch im Jahr 2005 zu vergeben, damit das Waldhaus per 30. Juni 2006 bezugsbereit ist und die gesamte Steuerverwaltung ab 1. Juli 2006 im Waldhaus operativ tätig sein kann.

## 2.7 Kosten/Nutzenberechnungen

### Bauliche Investitionen

In den letzten Jahren zuzüglich der nun geplanten Sanierungs- und Umbauarbeiten wurden folgende Investitionen ins Waldhaus getätigt:

Jahr	Tätigkeit	Kosten in Fr.
1999	Fassadensanierung inkl. Fenster (mit Investitionsbonus)	1'000'000.--
2000/01	Umbau EG bis 4.OG	1'430'000.--
2003	Haustechnik	295'000.--
2004	Umbau Physiotherapie	90'000.--
2005/06	Sanierung 5. - 11.OG	2'400'000.--
	<b>Total</b>	<b>5'215'000.--</b>

Um die Kosten für Verzinsung (4%) und Unterhalt (2.5%) von 5,215 Mio. Franken zu decken, wird ein Mietzins von Fr. 348'400.-- pro Jahr benötigt. Dies entspricht einem durchschnittlichen Preis von rund Fr. 116.--/m<sup>2</sup> (3'010m<sup>2</sup> vermietbare Fläche). Als Vergleich bezahlt der Kanton im Gewerbezentrum Mühlenlental für das unausgebaute Lager der Materialverwaltung heute Fr. 106.--/m<sup>2</sup>. Für die von der Verkehrspolizei gemieteten Büroräume beträgt der Preis Fr. 160.--/m<sup>2</sup>. In der Altstadt beträgt der günstigste Preis Fr. 150.--/m<sup>2</sup> Nutzfläche. Mit anderen Worten kann im Waldhaus im Vergleich zu anderen zur Zeit bestehenden Nutzungen oder im

Marktvergleich eine sehr preisgünstige Büronutzung erschlossen werden und es können dadurch Kosten eingespart werden.

#### Nutzerinstallationen/Ausstattung

Durch die Abkoppelung des Waldhauses vom Spital muss dieses neu mit einer abgesetzten Einheit der zentralen Telefonanlage ausgerüstet werden. Ein Glasfaserkabel vom VGM via GF-Medienkanal, Heizung Mühletal und Leerrohr neben der Fernleitung zum Spital und Pflegezentrum kann das Waldhaus telefon- und EDV-mässig direkt an die Verwaltung angebunden werden, d.h. es entstehen keine Gebühren. Diese Verbindung wird zu je einem Drittel von KSD, Spital und Verwaltung finanziert.

### **3. Verwaltungsgebäude Mühletal (VGM)**

Durch die Auslagerung der Steuerverwaltung werden im Verwaltungsgebäude Mühletal (VGM) rund 40 Büros für weitere Nutzungen frei. Der Platzbedarf im VGM wurde vom Volkswirtschaftsdepartement (v.a. für das Arbeitsamt [10], Handelsregisteramt [1]), Vermessungsamt [1]), vom Finanzdepartement (Lehrlingsarbeitsplatz [1], WoV-Controller [1],) und von der KSD [3] - inklusive drei zusätzliche Sitzungszimmer (inkl. Arbeitsplatz für Fiko/Revisionsgesellschaften) - mit insgesamt 20 Arbeitsplätzen beziffert. Dabei werden die vom Arbeitsamt zusätzlich benötigten 10 Arbeitsplätze für das Regionale Arbeitsvermittlungszentrum (RAV), die Logistik Arbeitsmarktlicher Massnahmen (LAM) und die Kantonale Amtsstelle (KAST) mietweise zur Verfügung gestellt. Dieser Bedarf ist zumindest teilweise zu befriedigen.

#### *3.1 VGM als Verwaltungsgebäude*

Der vom Regierungsrat gutgeheissene Schlussbericht des Teilprojektes 2 (TP2, Strategische Immobilienbewirtschaftung) von ESH 2 vom 14. März 2005 schlägt den Verkauf von genutzten, aber für Verwaltungszwecke ungeeigneten Liegenschaften vor. Ferner sollen so viele Mietflächen wie möglich abgelöst werden. Für die Hauptnutzflächen von Büros der kantonalen Verwaltung wird ein Standort von durch-

schnittlich 16.25 m<sup>2</sup> angestrebt. Bei optimierten Neubauten beträgt der Standard 12.5 m<sup>2</sup> (Schlussbericht, S. 2 i.V.m. S. 34). Die Umsetzung dieser Standards führt zu Einsparungen bzw. zu tieferen wiederkehrenden Kosten. Das Verwaltungsgebäude Mühlental wurde als Verwaltungsgebäude gebaut und ist als solches auch geeignet. Im Laufe der Jahre wurden (bereits von GF) die ehemaligen Grossraumbüros und Zeichensäle in Einzelbüros unterteilt. Im "Neubauteil" haben diese Einzelbüros je eine Fläche zwischen 16 und 22 m<sup>2</sup> pro Büro. Dies übersteigt den angestrebten Flächenstandard von 16.5 m<sup>2</sup>. Um einen Ideal-Standard von 12.5 m<sup>2</sup> pro Arbeitsplatz zu erreichen, müssten die Geschosse in Grossraumbüros umgebaut werden, d.h. alle bestehenden Trennwände müssten entfernt, Decken mit Schallschutzelementen versehen und die Bodenbeläge ersetzt und eine Lüftung eingebaut werden. Dies würde zu erheblichen Investitionskosten führen. Zudem sind die meisten Dienststellen nicht geeignet für den Grossraumbürobetrieb. Daher sollen, wo betrieblich möglich und sinnvoll, durch Zusammenlegungen von zwei bis drei Einzelbüros Gruppenbüros für drei bis fünf Arbeitsplätze geschaffen werden, um in diesen Fällen den angestrebten Richtwert von 16.5 m<sup>2</sup> pro Arbeitsplatz zu erreichen. Auf diese Weise rücken auch die Verwaltungsabteilungen im VGM näher zusammen. Damit ist allerdings aus Sicht der betroffenen Arbeitnehmenden eine Verschlechterung der Arbeitsbedingungen verbunden.

### 3.2 *Belegungsvarianten im VGM Mühlental nach Auszug der Steuerverwaltung*

Unter Berücksichtigung der Bedürfnisse des Finanz- und des Volkswirtschaftsdepartementes (sowie der KSD) wurden vier Varianten zur Neu- und Umbelegung des VGM ausgearbeitet und bewertet:

#### **Variante 1a:** Verkehrsstrafamt ins VGM

Das Verkehrsstrafamt zieht vom Münsterplatz 16 ins VGM. Dadurch kann die Liegenschaft Münsterplatz 16 verkauft werden. Die restlichen Flächen werden auf die Dienststellen mit zusätzlichem Raumbedarf innerhalb des VGM (ohne

Flächenreduktionen der bestehenden Dienststellen im VGM auf die Standards des TP2) verteilt.

**Variante 1 b:** Verkehrsstrafamt und Landwirtschaftsamt ins VGM

Zusätzlich zum Verkehrsstrafamt zieht das Landwirtschaftsamt ins VGM. Dadurch kann die Liegenschaft Münsterplatz 16 verkauft werden und es werden im Landwirtschaftlichen Berufsbildungszentrum Räume frei, die allenfalls vom Berufsbildungszentrum (BBZ) genutzt werden können. Die Büroflächen des Landwirtschaftsamtes werden im VGM reduziert, die zusätzlichen Raumbedürfnisse innerhalb des VGM können mehrheitlich erfüllt werden.

**Variante 2:** Departement des Innern, Gesundheitsamt und Ausländeramt ins VGM

In die im VGM freiwerdenden Räume ziehen das Departement des Innern mit dem Gesundheitsamt und dem Ausländeramt. Diese beiden Dienststellen erhalten die gleiche Nutzfläche wie bisher, allerdings mit weniger Einzelräumen. Das Finanz- und Volkswirtschaftsdepartement erhalten die benötigten zusätzlichen Räume grösstenteils. Das Personalamt muss seinen Lehrlingsarbeitsplatz innerhalb seiner bestehenden Räumlichkeiten unterbringen, das Vermessungsamt erhält keine zusätzlichen Räume, dafür erhält das Arbeitsamt acht zusätzliche Arbeitsplätze. Durch den Auszug des Departementes des Innern aus dem Regierungsgebäude können dort das Kantonsratssekretariat, das Bauinspektorat und der ausgelagerte Arbeitsplatz des Rechtsdienstes des Baudepartementes platziert werden. Zusätzlich können der Info-Schalter und das Postbüro im Eingangsbereich neu platziert und dem Untersuchungsrichteramt ein Büro zurückgegeben werden. Das Tiefbauamt kann im «Haus zum Winkel» und in Teilen der «Münz» untergebracht werden. In den freiwerdenden Räumen des Tiefbauamtes können das Strassenverkehrs- und Schifffahrtsamt und die Polizei (Schulungsraum), das Verkehrsstrafamt und die Jugendanwaltschaft untergebracht werden. Die Erziehungsberatung mit dem Sozialdienst zieht in die Räume der Jugendanwaltschaft. Durch diese Umplatzierungen, die mehrheitlich

mit Flächenreduktionen verbunden sind, werden die Liegenschaften Münsterplatz 16 und Beckenstube 4/6 frei und können verkauft werden. Der Mietvertrag an der Stadthausgasse (wo das Ausländeramt untergebracht ist) könnte aufgelöst werden. Diese Variante ermöglicht Dienststellen des Departementes des Innern, des Baudepartementes und des Erziehungsdepartementes, in die Nähe ihrer Departementsvorsteherinnen bzw. -vorsteher zu rücken. Das Verkehrsstrafamt und die Jugendanwaltschaft wären weiterhin in der Nähe der Polizei.

### **Variante 3: Tiefbauamt ins VGM**

Das Tiefbauamt zieht von der Rosengasse ins VGM. Die Dienststellen des VGM könnten im gleichen Ausmass wie in Variante 1 ihre Raumbedürfnisse abdecken, z.T. an anderen Orten innerhalb des VGM. Die Koordinationsstelle öffentlicher Verkehr würde in das Haus zum Winkel ziehen. Analog der Variante 2 können in den Räumen des Tiefbauamtes - nach kleinen Flächenreduktionen des Strassenverkehrsamtes und der Polizei - das Verkehrsstrafamt und die Jugendanwaltschaft untergebracht werden. Dabei können allenfalls Synergien im Bereich der Sicherheit und beim Empfang entstehen. Die Erziehungsberatung mit dem Sozialdienst zieht in die Räume der Jugendanwaltschaft und des Erziehungsdepartementes, das zusammenrücken muss. Sollte dies nicht möglich sein, müssten die Ehe- und Schwangerschaftsberatung umplatziert werden (Rheinstr. 12 oder Personalhaus Breitenau). In dieser Variante werden vor allem die umziehenden Dienststellen von Flächenoptimierungen betroffen sein, während im VGM zusätzliche Raumbedürfnisse vorwiegend durch zusätzliche Räume abgedeckt werden. Folgende Liegenschaften werden frei: Münsterplatz 16 und Beckenstube 4/6, d.h. sie könnten verkauft werden. Diese Variante ermöglicht es den Dienststellen des Erziehungsdepartementes, näher zur Departementsvorsteherin zu rücken. Gleichzeitig können das Verkehrsstrafamt und die Jugendanwaltschaft in der Nähe der Polizei angesiedelt werden. Demgegenüber wäre das Tiefbauamt weiter vom Departementsvorsteher entfernt als bisher.

### *3.4. Vergleich und Bewertung der Belegungsvarianten im VGM Mühlental nach Auszug der Steuerverwaltung*

Unter Berücksichtigung der Grundsätze der strategischen Immobilienbewirtschaftung "Verkäufe und Nutzungsoptimierungen" (vgl. Schlussbericht TP2, S. 2 und S. 45 ff.) fallen die Varianten 1a und 1b ausser Betracht, weil lediglich die Liegenschaft Münsterplatz 16 veräussert werden könnte (kalkuliertes Entlastungspotential Fr. 24'000.-- pro Jahr; vgl. Schlussbericht TP2, S. 46). Demgegenüber können bei den Varianten 2 und 3 zusätzlich die Häuser Beckenstube 4 und 6, d.h. insgesamt zwei Liegenschaften veräussert werden (kalkuliertes Entlastungspotential Fr. 54'000.-- pro Jahr; vgl. Schlussbericht TP2, S. 46). Überdies haben die Flächenerhebungen des Hochbauamtes ergeben, dass bei den betroffenen Amtsstellen mit den Belegungsvarianten 1a und 1b der Durchschnitt der Büroflächen pro Arbeitsplatz im VGM insgesamt ansteigen würde.

Ein Vergleich der Varianten 2 und 3 ergibt folgendes Bild: Bei beiden Belegungsvarianten können zwei Liegenschaften veräussert werden. Indessen wäre bei der Variante 3 der Durchschnitt der Büroflächen pro Arbeitsplatz im VGM rund 1 m<sup>2</sup> höher als bei Variante 2. Ausserdem können nur bei Variante 2 ein bestehender Mietvertrag gekündigt und Mietzinskosten von Fr. 36'000.-- pro Jahr gespart werden. Demnach steht Variante 2 mit dem höchsten Entlastungspotential bzw. dem besten Kosten-Nutzenverhältnis im Vordergrund. Es können zwei Liegenschaften veräussert und es kann ein Mietvertrag gekündigt werden. Überdies ermöglicht diese Variante einigen Dienststellen des Departementes des Innern, des Baudepartementes und des Erziehungsdepartementes, in die Nähe ihrer Departementsvorsteher bzw. – vorsteherinnen zu rücken. Unter dem Vorbehalt, dass der Kantonsrat den erforderlichen Kredit spricht, hat der Regierungsrat daher der Variante 2 (Departement des Innern, Gesundheitsamt und Ausländeramt ins VGM sowie die weiteren Umzüge von diversen Dienststellen) den Vorzug gegeben. Gleichzeitig wurde das Baudepartement beauftragt, in enger Abstimmung mit den betroffenen Departementen bzw.



Dienststellen ein Detailkonzept mit den erforderlichen Optimierungen auszuarbeiten.

### *3.5 Folgekosten in Zusammenhang mit den Umzügen*

Durch Umzüge entstehen immer Kosten für die damit verbundenen baulichen und technischen Anpassungen und Transporte. Gleichzeitig erlauben sie aber eine Renovation aller betroffenen Büros, die ohnehin anfallen würden. Bei Variante 2 und 3 können die aufwändigen Brandschutz-Vorschriften an der Rosengasse gleichzeitig mit den Nutzungsanpassungen realisiert werden. Somit lassen sich sinnvoll Kosten sparen. In den Mehrplatzbüros muss neues Mobiliar angeschafft werden, denn mit dem vorhandenen und zum Teil veralteten Mobiliar können die Flächenstandards nicht umgesetzt werden. Kosten fallen insbesondere auch für Schalteranlagen und Archivanlagen an. Im VGM muss mit Renovationskosten für die 40 frei werdenden Büros von ca. Fr. 400'000.-- gerechnet werden. Zwei neue Schalter für das Handelsregisteramt und das Ausländeramt kosten weitere Fr. 30'000.--. Programmierungskosten für EDV und Telefon werden sich auf Fr. 50'000.-- belaufen. Ferner werden weitere Umzugskosten von rund Fr. 50'000.-- anfallen. All diese Kosten sind in die ordentlichen Budgets 2006 und 2007 aufzunehmen.

### *3.6 Dauer der Umzüge*

Nachdem die 1. Etappe des Auszuges der Steuerverwaltung aus dem VGM erfolgt ist, muss das Handelsregisteramt neu untergebracht werden, damit deren Räume von der KSD genutzt werden können. Nach vollständigem Auszug der Steuerverwaltung im Sommer 2006 können deren Büros renoviert und primär durch die Dienststellen im VGM bezogen werden. Anschliessend folgen die erwähnten Dienststellen aus der Altstadt gemäss der Variante 2. Nach deren Einzug im VGM können die Räume in der Altstadt optimiert und die freigewordenen Liegenschaften (Münsterplatz 16 und Beckenstube 4/6) verkauft werden. Zwischen den Umzügen werden die Büros renoviert und allenfalls baulich angepasst.

Der ganze Vollzug aller Umzüge dürfte sich über das Jahr 2006 erstrecken.

*Sehr geehrte Frau Präsidentin  
Sehr geehrte Damen und Herren*

*Zur Finanzierung der baulichen Investitionen in das Waldhaus von insgesamt 2,4 Mio. Franken stehen heute aus den Budgets 2003 und 2004 Rückstellungen von 1,28 Mio. Franken zur Verfügung. Der beantragte Zusatzkredit für bauliche Massnahmen beträgt 1,12 Mio. Franken für die Sanierung des Waldhauses. Für die Nutzerinstallationen/Ausstattung wird ein Kredit von insgesamt 1,0 Mio. Franken beantragt. Mit der Sanierung des Waldhauses kann die vom Regierungsrat festgelegte Immobilienstrategie (Konzentration der Verwaltung auf grundsätzlich drei Standorte und Reduktion der Flächenstandards der durch die Verwaltung genutzten Büroräumlichkeiten) umgesetzt werden. Damit können mittel- und längerfristig Kosten gespart werden. Zudem kann der durch die Übernahme von neuen oder veränderten Aufgaben ausgewiesene Raumbedarf der Verwaltung gedeckt werden. Ebenso können durch den Umzug der Steuerverwaltung in das Waldhaus und die Um- und Neubelegung des VGM (Umzug von Dienststellen von der Altstadt in das VGM) sowie die weiteren Umbelegungen von Dienststellen in der Altstadt zwei heute benötigte Liegenschaften verkauft werden.*

*Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen beantragen wir Ihnen, auf die Beratung der Vorlage einzutreten und dem im Anhang beigefügten Beschlussentwurf zuzustimmen.*

Schaffhausen, 3. Mai 2005 Im Namen des Regierungsrates  
Der Präsident:  
*Heinz Albicker*

Der Staatsschreiber:  
*Dr. Reto Dubach*

**Beschluss** Anhang  
**des Kantonsrates Schaffhausen**  
**betreffend Kredite zur Sanierung und**  
**Ausstattung des Waldhauses für Büronutzung**

vom

---

*Der Kantonsrat,*

gestützt auf Art. 56 lit. d der Kantonsverfassung vom 17. Juni 2002,

*beschliesst:*

**I.**

Für die Sanierung des Waldhauses wird zulasten der Investitionsrechnung ein Zusatzkredit für bauliche Massnahmen in Höhe von 1,12 Mio. Franken (Konto 4150.503.0500) und für Nutzerinstalltionen und Ausstattung des Waldhauses ein Kredit von 1,0 Mio. Franken (Konto neu 4320.503.3400 per 2005 Fr. 600'000.-- und Fr. 400'000.-- per 2006) bewilligt.

**II.**

<sup>1</sup> Dieser Beschluss tritt sofort in Kraft.

<sup>2</sup> Er ist im Amtsblatt zu veröffentlichen und in die kantonale Gesetzessammlung aufzunehmen.

Schaffhausen,

Im Namen des Kantonsrates  
Die Präsidentin:

Die Sekretärin: