



SCHLUSSBERICHT

«Ausbildungszentrum für den Zivilschutz und die Feuerwehren (inklusive Feuerwehrmagazin für den Wehrdienstverband Oberklettgau)»

vom 1. Dezember 2016

1. Ausgangslage

Die Abteilung Bevölkerungsschutz und Armee der Schaffhauser Polizei gliedert sich in die Koordinationsstelle Bevölkerungsschutz und in die drei Ressorts Militärverwaltung, Zivilschutzverwaltung und Zivilschutzorganisation. Diese Bereiche sind mit ihren Büros in den Gebäuden auf dem Zeughausareal untergebracht. Die Koordinationsstelle Bevölkerungsschutz koordiniert Vorsorgemassnahmen zur Bewältigung von ausserordentlichen Lagen und sorgt für die Ausbildung der zivilen Führungsorgane im Kanton. Die Militärverwaltung ist die kantonale Militärbehörde und Auskunftsstelle für alle Belange im Bereich Militärdienstpflicht und Wehrpflichtersatzabgabe inklusive Retablierungsstelle im Kanton. Die Zivilschutzorganisation und -verwaltung erfüllt zugunsten der Gemeinden und des Kantons alle Aufgaben des Zivilschutzes. Sie ist zuständig für die Zivilschutzorganisation, die Zivilschutzstelle, den baulichen Zivilschutz und die Zuweisungsplanung (Schutzbauten) sowie den Kulturgüterschutz.

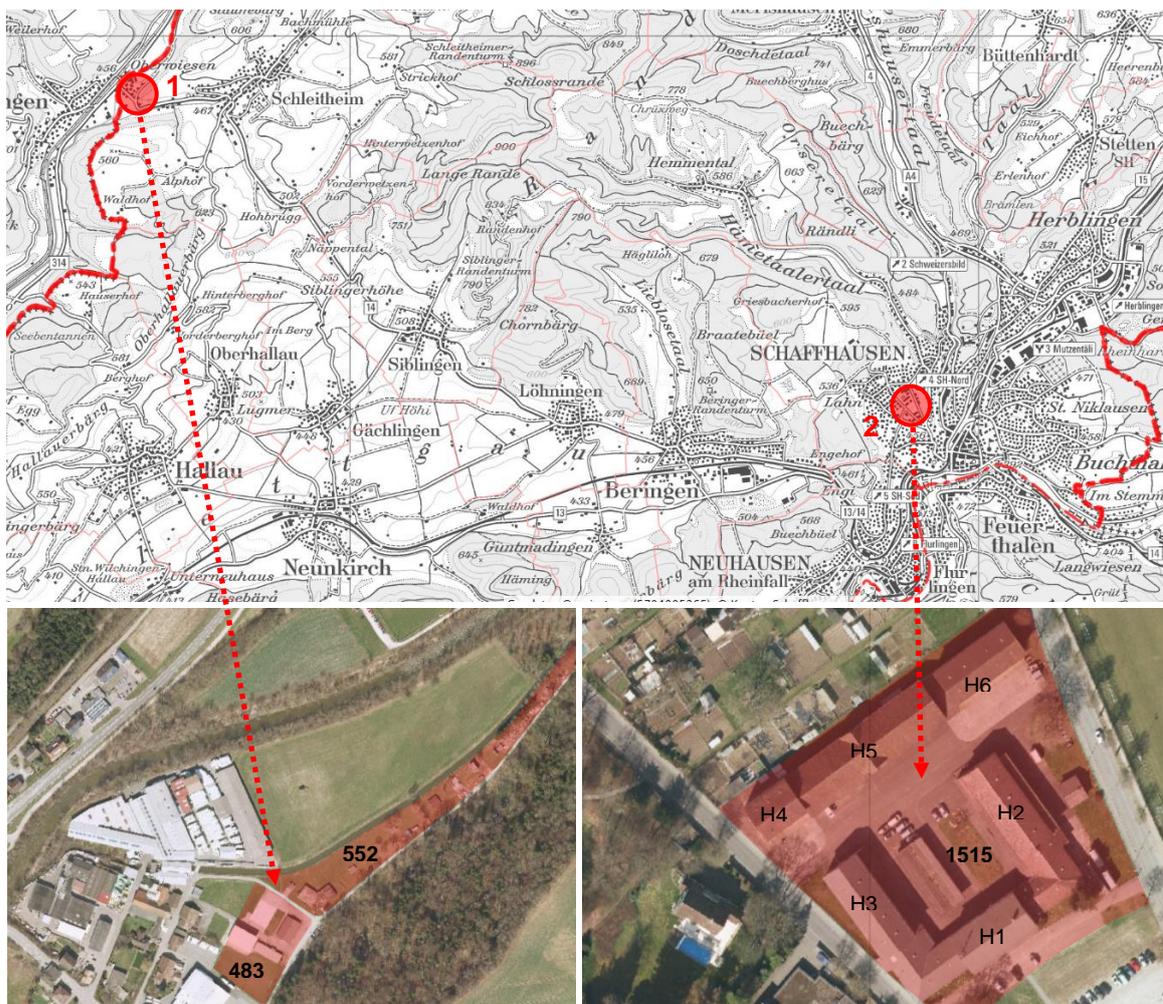
Die Zivilschutzorganisation betreibt zusammen mit der der Kantonalen Feuerpolizei den Ausbildungsstandort in Oberwiesen. In Oberwiesen führt die Zivilschutzorganisation Kurse für die Angehörigen des Zivilschutzes durch (Grundausbildung, Grund-, Kader- und Wiederholungskurse). Neben der Zivilschutzorganisation bietet auch das Feuerwehrenspektorat, als Bereich der Kantonalen Feuerpolizei, Kurse für Angehörige der Feuerwehr an (Grundausbildung und Weiterbildung) und bietet den Feuerwehren des Kantons eine Übungsinfrastruktur. Der Standort bietet im Grundsatz die Möglichkeit für eine vielseitige, anspruchsvolle und umfassende Ausbildung. Die Infrastruktur insbesondere die Gebäude in Oberwiesen sind jedoch teils stark sanierungsbedürftig, zudem ist die Lage als auch die Anbindung an den öffentlichen Verkehr in Oberwiesen nicht ideal.

Die von der Abteilung Bevölkerungsschutz und Armee genutzten Gebäude im Zeughausareal sind ebenfalls in die Jahre gekommen und eine sanfte Sanierung der Gebäude drängt

sich in den nächsten Jahren auf. Die Fenster wurden 2014 jedoch bereits ersetzt und 2016 die Führungsräume der Kantonalen Führungsorganisation erweitert und ausgebaut. Der Standort ist sowohl für die Abteilung, die Zivilschutzorganisation, die Führungsorganisation und die Schaffhauser Polizei optimal. Das Zeughausareal ist aber auch als Eingang zur Breite städtebaulich von Bedeutung und daher für eine anderweitige Nutzung interessant. Die beiden sanierungsbedürftigen Standorte Oberwiesen und Zeughaus als auch die Möglichkeit eines Freispiels des Zeughausareals für eine städtebauliche Entwicklungen haben dazu beigetragen, dass die Regierung im Jahr 2014 die Evaluation von Ersatzflächen für die Abteilung Bevölkerungsschutz und Armee als Schwerpunkt in ihre Regierungstätigkeit aufgenommen hat.

a. Standorte Bevölkerungsschutz und Armee

Im nachfolgenden Übersichtsplan sind die beiden Standorte in Oberwiesen und auf der Breite eingzeichnet (Standort 1: Oberwiesen und Standort 2. Zeughausareal).



In Oberwiesen (Bild links) ist der Kanton im Besitz der Parzellen Nrn. 483 und 552. Auf den beiden Parzellen befinden sich ein Ausbildungsgebäude, ein Werkstattgebäude, ein

Pavillon, eine Fahrzeughalle, eine Garage, eine Trümmerpiste, ein Ausbildungsplatz mit Brandplatte sowie ein Brandhaus. Die Nachbarparzelle mit einem zusätzlichen Übungsgebäude (im Eigentum der Gebäudeversicherung) komplettiert den Ausbildungsplatz in Oberwiesen. Die Nutzbarkeit des Areals, unter anderem auch des Brandhauses, wird in jüngerer Zeit durch Gewässerschutzvorschriften, welche den Schutz der Grundwasserfassung der Gemeinde Schleithem bezwecken, eingeschränkt. Ein Übungseinsatz der Feuerwehr gemäss aktueller Einsatzdoktrin kann nur noch an bestimmten Orten unter Beachtung entsprechenden Vorsichtsmassnahmen vorgenommen werden, was die Gestaltungsfreiheit entsprechend einschränkt.

Auf dem Zeughausareal (Bild rechts) sind sechs Häuser (H1 - H6) und ein Fahrzeugunterstand im Eigentum des Kantons. Mehrheitlich werden die Häuser durch die Abteilung Bevölkerungsschutz und Armee belegt. Ein weiterer grosser Mieter ist die Stiftung Museum im Zeughaus, welche Flächen im Haus 2, 4 und 5 belegt.

b. Betrieb / Aufgaben

Oberwiesen

In Oberwiesen werden durch die Zivilschutzorganisation die Grundausbildung, Weiterbildungskurse und Kaderkurs durchgeführt. Ausgebildet werden Pioniere, Führungsunterstützung, Materialwarte, Betreuer und Polizeiuunterstützung. An 200 Ausbildungstagen werden die Ausbildungsmodule in Gruppen oder Zugstärke abgehalten, was dazu führt, dass Oberwiesen pro Jahr mit circa 3'700 Teilnehmertagen durch die Zivilschutzorganisation belastet wird. Neben dem Zivilschutz nutzt auch die Kantonale Feuerpolizei (Feuerwehrinspektorat) Oberwiesen für einen Teil der Grundausbildung und Weiterbildung der Feuerwehrangehörigen. Wegen der schlechten Anbindung und der langen Anfahrtswege wird aber ein respektable Teil der Feuerwehrausbildung im Raum Schaffhausen und Neuhausen durchgeführt. Wie bereits erwähnt nutzen auch die Ortsfeuerwehren die Anlage in Oberwiesen für themenspezifische Übungen, welche nicht oder nur schwer in den Gemeinden durchgeführt werden können, namentlich Echtfeuereinsätze und die Verwendung von Löschschaum.

Areal Zeughaus

Im Areal Zeughaus ist die Abteilung Bevölkerungsschutz und Armee mit der Militärverwaltung, der Zivilschutzverwaltung und der Zivilschutzorganisation in Haus 1 und 3 untergebracht. Im Haus 2, 4 und 6 sind Garderoben, Uniformen der verschiedenen Formationen, Zusatz- und Ersatzmaterial und Einsatzanhänger untergebracht. In den Gebäuden sind

auch Sitzungs- und Schulungsräume, eine Werkstatt, Räume für die Kantonale Führungsorganisation, eine Sektion und ein Archiv untergebracht. Der Fahrzeugpark findet Platz im Innenhof, der teils gedeckt und teils unbedeckt ist.

2. Problemstellung / Notwendigkeit Zentralisierung

Die anstehenden baulichen Massnahmen und die Investitionen in die Infrastruktur an den beiden Standorten in Oberwiesen und im Zeughausareal aber auch die nicht optimale Verkehrsanbindung des Ausbildungsstandortes in Oberwiesen hat den Ausschlag gegeben, einen Alternativstandort für ein neues Ausbildungszentrum zu prüfen. Die Zentralisierung würde neben der Zeitersparnis auch effizientere Betriebsabläufe ermöglichen. Das Feuerwehrinspektorat seinerseits könnte einen grossen Teil der Grundausbildung und Weiterbildung an einem neuen zentralen Standort durchführen.

3. Evaluation neuer Standort

Die Regierung beauftragte am 25. März 2014 das Hochbauamt mit der Suche eines geeigneten zentralen Standorts für die Abteilung Bevölkerungsschutz und Armee. Der neue Standort soll auf der Achse Herblingen, Schaffhausen, Beringen liegen und mit dem öffentlichen Verkehr gut erreichbar sein. Gleichzeitig soll überprüft werden, ob es gemeinsame Lösungsansätze mit der Kantonalen Feuerpolizei oder den Werkhöfen der Gemeinden Beringen und Neuhausen am Rheinfall gibt. Da in Neuhausen kein geeigneter Standort gefunden werden konnte, schied eine gemeinsame Lösung zusammen mit Neuhausen zu Beginn schon aus. Im Fokus der Überprüfung lagen folgende Grundstücke:



Standort 1: Beringen GB 3382 + 3362 «grüne Wiese»

Standort 2: Thayngen GB 1400 ehem. Zementi

Standort 3: Schaffhausen GB 1777 Wärmeverbund Mühlental

Standort 4: Beringen GB 3739 + 2020 Abbott + «grüne Wiese»

Standort 5: Schaffhausen GB 21120 Druckerei Meier + Cie. AG

Standort 6: Schaffhausen GB 3843 Pflegezentrum

Standort 7: Beringen GB 3383 + 3358 EKS

Standort 8: Beringen GB 3381 «grüne Wiese»

Standort 9: Schaffhausen GB 21151 Solenberg

a. Variantenvergleich

Die oben erwähnten Standorte wurden zusammen mit der Abteilung Bevölkerungsschutz und Armee sowie der Kantonalen Feuerpolizei bezüglich nachfolgenden Kriterien geprüft und bewertet:

- Eigentümerschaft: Wem gehört das Land?
- Grundstückfläche: Reicht die Fläche für ein Ausbildungszentrum?
- Lage: Für alle Gemeinden gut erreichbar?
- Verfügbarkeit: Ist das Land erwerbbar?
- Erreichbarkeit: Wie ist die Verkehrsanbindung?
- Verpflegungsmöglichkeiten: Gibt es in der Nähe Verpflegungsmöglichkeiten?
- Feuerwehr: Können Synergien mit einer örtlichen Feuerwehr genutzt werden?
- Feuerwehr: Verkehrslage in Bezug auf Ausbildungszentrum Andelfingen?

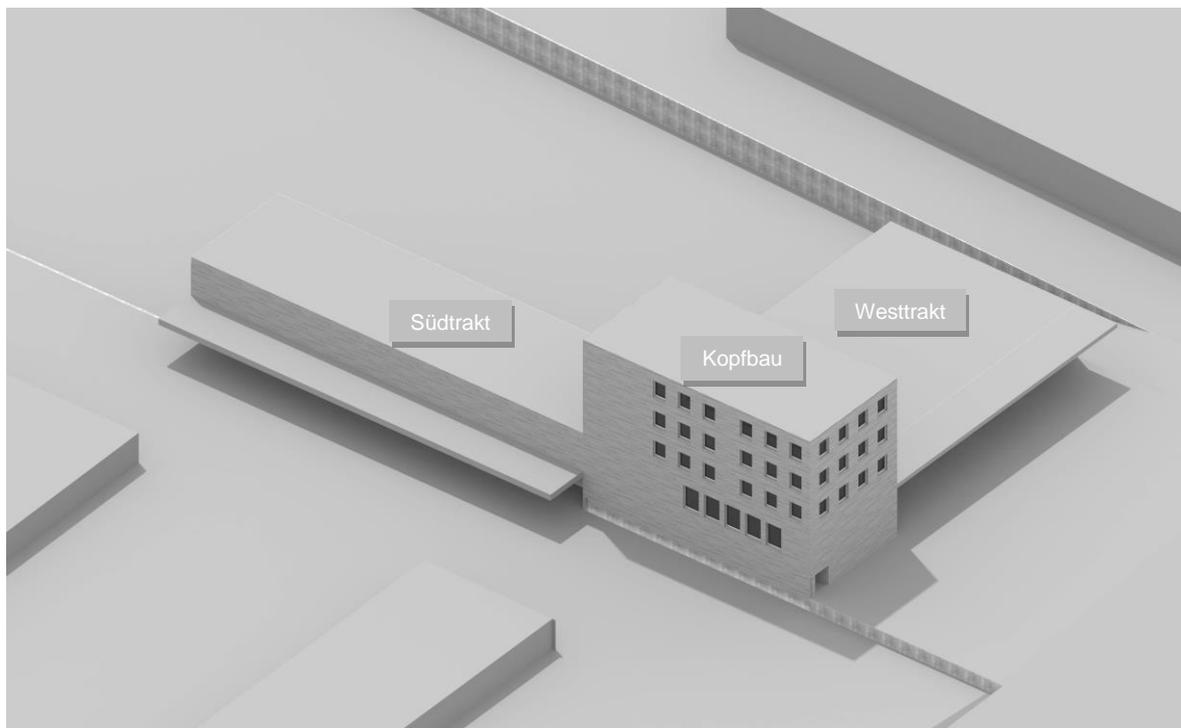
b. Ausschlag für Standort Beringen

Die sehr gute Verkehrsanbindung des EKS-Areals, die zentrale Lage, die Grösse der Parzelle und die Tatsache, dass die Gemeinde Beringen zurzeit einen neuen Standort für den Wehrdienstverband Oberklettgau und den Werkhof Beringen sucht, haben den Ausschlag

für das Areal der EKS AG gegeben (Standort 7). Mit einem gemeinsamen Bauvorhaben für die Abteilung Bevölkerungsschutz und Armee, die Kantonale Feuerpolizei und den Wehrdienstverband Oberklettgau können gemeinsame Aufgaben und Interessen unter einem Dach vereint werden. Zudem kann sich der Werkhof Beringen in leerstehende Räume der EKS AG einmieten und ist so ebenfalls im gleichen Areal wie der Wehrdienstverband Oberklettgau. Die Steuerungsgruppe hat deshalb am 2. September 2015 dem Hochbauamt den Auftrag erteilt, eine Vertiefungsstudie für ein gemeinsames Ausbildungszentrum für die Abteilung Bevölkerungsschutz und Armee, die Kantonale Feuerpolizei und den Wehrdienstverband Oberklettgau durchzuführen.

c. Volumen und Flächen

Die in der Vertiefungsstudie angedachten Gebäude sind in der Anordnung optimal an die Raum- und Betriebsbedürfnisse der Nutzer angepasst. Der Süd- und Westtrakt erlauben ein Einfahren mit Fahrzeugen auf zwei Ebenen, einerseits im Untergeschoss und andererseits im Erdgeschoss. Im Erdgeschoss des Westtrakts befinden sich die Fahrzeughalle für den Wehrdienstverband Oberklettgau und im Untergeschoss sind die Fahrzeuge der Feuerpolizei einstellt. Der gesamte Südtrakt wird von der Abteilung Bevölkerungsschutz und Armee belegt. Im Kopfbau befinden sich Büros, Sozialräume, Schulungsräume und die Aula. Die Vertiefungsstudie vom 15. Dezember 2015 liegt in Berichtsform vor und gibt detailliert Auskunft über das unten bebilderte Projekt.



Die drei angedachten Baukörper (Kopfbau, West- und Südtrakt) weisen gemäss Vertiefungsstudie und aktuellem Raumprogramm folgende Hauptnutzflächen und Volumen auf:

Gebäude	Büro		Fahrzeughallen		Lager		Sozialräume		Nebenflächen	
	m ²	m ³								
Kopfbau	1'033	5'625	-	-	-	-	193	748	367	1'507
Westtrakt	130	560	994	7'717	-	-	-	-	188	706
Südtrakt	-	-	476	3'247	1'012	6'151	-	-	110	601
Total	1'163	6'185	1'470	10'964	1'012	6'151	193	748	665	2'814

Obwohl der Kopfbau sechs Geschosse hat, ist er mit einem Gesamtvolumen von 7'880 m³ der kleinste Baukörper der dreien. Das grösste Volumen hat der Südtrakt mit seinen drei Geschossen und einem Volumen von 9'999 m³. Mit 8'983 m³ rundet der Westtrakt das Gesamtbauwerk ab, welches einem Gesamtvolumen von 26'862m³ aufweist.

d. Betrieb / Aufgaben

Das Zusammenführen der Organisation Bevölkerungsschutz und Armee, der Feuerwehrausbildung der Kantonalen Feuerpolizei und des Wehrdienstverbands Oberklettgau in einem gemeinsamen Bauwerk bringt nicht nur bauliche sondern auch betriebliche Synergien mit sich. Nachfolgend die wichtigsten Synergien, die sich bei einer Zusammenlegung ergeben:

- Gemeinsame Nutzung der Schulungsräume;
- Gemeinsame Betriebsmittel (Feuerwehrmaterial, Kompressoren, Kommunalmaschinen etc.);
- Gemeinsame Nutzung der Werkstatt;
- Zusammenlegen Betriebsunterhalt (insbesondere Hauswartung und Reinigung) sowie feuerwehrseitig der Materialverwaltung.

4. Nachnutzung der bisherigen Standorte (Zeughaus und Oberwiesen)

Oberwiesen

Die Parzellen in Oberwiesen (Parzelle Nr. 483 und 552) sind in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Dies macht einerseits den Verkauf aber auch ein anderweitige Nutzung eher schwierig. Auch eine Aufzoning in eine attraktivere Wohn- und Arbeitszone erscheint wegen der zurzeit gültigen Regelung der Kompensationsauszonung nicht realistisch. Die Parzelle Nr. 552 wird vorläufig als Aussenübungsplatz für die Ausbildung der Pioniere weiterhin genutzt, weil die lärmintensive Ausbildung nicht im EKS-Areal in Beringen

ausgeführt werden kann. Die Parzelle Nr. 483 inklusive deren Gebäude werden nicht mehr benötigt, weshalb ein Verkauf mittelfristig anzustreben ist (ein Schulungs- bzw. Aufenthaltsraum muss weiterhin verfügbar sein). Vorübergehend können die Parzelle beziehungsweise die Gebäude vermietet, verpachtet oder für Fahrende genutzt werden. Ein Aktivwerden bezüglich Umnutzung oder Verkauf macht jedoch erst nach einem positiven Entscheid für ein gemeinsames Ausbildungszentrum Sinn.

Zeughaus

Im Zuge der Auslagerung des Strassenverkehrs- und Schifffahrtsamt vom Klosterviertel ins Herblingertal ist ein Landabtausch mit der Stadt Schaffhausen nötig. Das Zeughausareal (Parzelle Nr. 1515) soll für die Parzelle Nr. 21151 der Stadt Schaffhausen im Herblingertal eingetauscht werden. Der aus dem Tausch hervorgerufene monetäre Ausgleich zu Gunsten des Kantons ist Bestandteil einer gemeinsamen Absichtserklärung, welche zurzeit in Ausarbeitung ist.

5. Finanzierung

Die zentrale Frage in der Vertiefungsstudie war die Finanzierung des gemeinsam genutzten Ausbildungszentrums. Um diese Frage zu klären, wurden die Beratungsfirma pom+ mit einer Studie zu möglichen Objektstrategien und die Beratungsfirma RESO Partner AG mit dem Auftrag mandatiert, die Varianten der Eigenfinanzierung (Stockwerkeigentum), der Finanzierung durch Dritte (Gebäudeversicherung, Kantonale Pensionskasse etc.) oder der Finanzierung durch Private (Public Privat Partnership PPP) einander gegenüber zu stellen und eine Empfehlung abzugeben (siehe auch Bericht RESO Partner vom 14. Dezember 2015). Die Varianten wurden anhand nachfolgender Kriterien bewertet:

- Organisatorische Strukturen;
- Planungsprozess;
- Kostenrisiko;
- Vertragsdauer;
- Betreiberformen.

Am besten schloss die Eigenfinanzierung durch einzelne Nutzer ab (Stockwerkeigentum). Bezüglich der Projekt- und Objektorganisation haben aber Modelle Vorteile, welche nur einen Eigentümer für das gesamte Bauvorhaben vorsehen. Die Steuerungsgruppe hat an der Sitzung vom 5. Januar 2015 beschlossen, mangels Interesse der einzelnen Nutzer, auf eine Stockwerkeigentümerlösung zu verzichten und stattdessen einen Investor für das

gesamte Projekt zu suchen. Die Gemeinden und der Kanton sehen sich nicht als Investor bzw. sind nicht in der Lage, das Projekt zu finanzieren. Hingegen wäre zum Beispiel die Gebäudeversicherung des Kantons Schaffhausen (GVSH) als Investor durchaus vorstellbar. Die Steuerungsgruppe hat deshalb die Gebäudeversicherung angefragt, ob sie sich eine Investition in das vorliegende Projekt vorstellen könnte. An der Verwaltungskommissionssitzung der Gebäudeversicherung vom 24. März 2016 wurde beschlossen, dass die Gebäudeversicherung unter der Prämisse einer marktüblichen Rendite als Investor eintreten würde. Die Abteilung Bevölkerungsschutz und Armee, die Kantonale Feuerpolizei und der Wehrdienstverband Oberklettgau mieten sich dabei bei der Gebäudeversicherung ein. Um trotzdem eine höchstmögliche Flexibilität der Nutzer zu gewährleisten, ist eine Rohbaumiete angedacht, der Mieterausbau erfolgt durch die Mieter selber.

a. Vergleich dezentral – zentral

Zu Beginn der Vertiefungsstudie wurden bereits anhand des erarbeiteten Raumprogramms die Gebäudeherstellungskosten für ein gemeinsames Gebäude berechnet und den Kosten gegenübergestellt, wenn die Abteilung Amt für Bevölkerungsschutz und Armee und die Kantonale Feuerpolizei selber je ein Gebäude unabhängig voneinander bauen würden. Dabei wurde ein Einsparungspotenzial bei einem gemeinsam erstellten Gebäude von über 15 Prozent ermittelt. Die vollständige Integration der Abteilung Bevölkerungsschutz und Armee in das geplante Polizei- und Sicherheitszentrum wird nicht als realistisch eingestuft, da die dafür nötigen Landflächen im Herblingertal nicht zur Verfügung stehen. Zudem kann das für die Abteilung für Bevölkerungsschutz und Armee benötigte Volumen nicht in das Polizei und Sicherheitszentrum integriert werden. Die betrieblichen und räumlichen Synergien zwischen der Abteilung Amt für Bevölkerungsschutz und Armee, der Kantonalen Feuerpolizei und dem Wehrdienstverband Oberklettgau wurden ermittelt und flossen in das Raumprogramm ein. Das Gleiche gilt für die Ausstattung, das Einsatzmaterial und die Ausrüstung.

Zu Beginn der Vertiefungsstudie wurde davon ausgegangen, dass die Abteilung Bevölkerungsschutz und Armee und die Kantonale Feuerpolizei gemeinsam in ein Gesamtprojekt investieren. Im Finanzplan ist deshalb immer noch diese Variante der Eigenfinanzierung (vergleiche Vorlage des Regierungsrates vom 6. September 2016 betreffend Staatsvoranschlag, Finanzplan 2017 - 2020, Seite C 45) abgebildet. Der Anteil für die Abteilung Bevölkerungsschutz und Armee beläuft sich dabei auf ca. Fr. 10.5 Mio. inklusive Landkauf durch den Kanton. Nach dem Involvieren des Wehrdienstverbands Oberklettgau in das Projekt wurden diese Aufwände nicht angepasst, da davon ausgegangen werden muss, dass eine gemeinsame Projektfinanzierung bei den involvierten Gemeinden keinen An-

klung findet. Vorerst wird daher nur die Mietlösung weiterverfolgt. Die nachfolgende Aufstellung zeigt die Gesamtkosten für das unter Ziff. 3.c. gezeigte Bauvorhaben:

0	Grundstück (210.--/m2)		Fr.	2'520'000.00
1	Vorarbeiten		Fr.	500'000.00
2	Gebäude		Fr.	10'700'000.00
	Bevölkerungsschutz und Armee	Fr.	5'130'000.00	
	Feuerpolizei	Fr.	1'380'000.00	
	Feuerwehr WVO	Fr.	1'920'000.00	
	Gemeinsame Nutzung	Fr.	2'270'000.00	
3	Betriebseinrichtungen (in 9)			
4	Umgebung		Fr.	2'350'000.00
	Bevölkerungsschutz und Armee	Fr.	120'000.00	
	Gemeinsame Nutzung	Fr.	2'230'000.00	
5	Baunebenkosten		Fr.	830'000.00
6	Reserve		Fr.	1'175'000.00
9	Ausstattung		Fr.	925'000.00
	Bevölkerungsschutz und Armee	Fr.	550'000.00	
	Feuerpolizei	Fr.	100'000.00	
	Feuerwehr WVO	Fr.	275'000.00	
TOTAL			Fr.	19'000'000.00

b. Investition in den Rohbau

Mit dem Entschluss der Rohbaumiete mussten die Kosten für den Roh- und Mieterausbau einzeln ausgewiesen werden. Zu Lasten Rohbau und damit voll zu Lasten Investor gehen die Baugrube (BKP 20), Rohbau 1 und 2 (BKP 21 und 22) sowie die Aufzüge (BKP 26). An den Elektroanlagen (BKP 23), an der Heizung/Lüftung/Klima (BKP 24) und an den Sanitäranlagen (BKP 22) beteiligt sich der Investor zu 50 Prozent. Dieser Satz beruht auf einer Annahme und muss im Zuge der Projektierung noch erhärtet werden. Nachfolgend die Investitionskosten in den Rohbau:

Investitionen in Rohbau und Umgebung	
Kopfbau	Fr. 3'100'000.00
Westtrakt	Fr. 2'350'000.00
Südtrakt	Fr. 2'895'000.00
Zwischentotal	Fr. 8'345'000.00
Umgebung	Fr. 1'175'000.00
Baunebenkosten	Fr. 660'000.00
Reserve	Fr. 1'175'000.00
Vorbereitung	Fr. 500'000.00
Grundstück	Fr. 1'650'000.00
Investition GVSH	Fr. 13'505'000.00

c. Mieterausbau

Der Mieter übernimmt sämtliche Kosten im Ausbau 1 und 2 (BKP 27 und 28) sowie 50 Prozent an den Elektroanlagen (BKP 23), an der Heizung/Lüftung/Klima (BKP 24) und an den Sanitäranlagen (BKP 22). Der Investor wälzt selbstverständlich seine Investitionen mit einer marktüblichen Rendite auf den Mieter über. Die dafür vorgenommenen einzelnen Berechnungsschritte können dem Dokument «Berechnung Nettomiete Rohbau und Mieterausbau» vom 4. November 2016 entnommen werden.

Berechnung Miete und Mieterausbau Abteilung Bevölkerungsschutz und Armee

3.OG: Büroräume	247.0 m2	Fr. 130.00	Fr. 32'110.00	Fr. 213'235.82
4.OG: Büroräume	247.0 m2	Fr. 130.00	Fr. 32'110.00	Fr. 239'755.20

Südtrakt temp., Empf., Retabl./Schneid. beh. (Fahrzeugh., Lager, Büro)

Nutzungseinheit	HNF	Preis m2	Nettomiete	Mieterausbau
UG: Anhänger/Lager/Treppe/Lift	476.0 m2	Fr. 120.00	Fr. 57'120.00	Fr. 219'189.38
EG: Spedition/Verpack/Lager/Treppe/Lift	476.0 m2	Fr. 120.00	Fr. 57'120.00	Fr. 186'420.94
1.OG: Retabl./Schneid./Waffenkam.	62.0 m2	Fr. 130.00	Fr. 8'060.00	Fr. 56'651.76
1.OG: Lager temperiert/Ersatz-/Kleide/Treppe/Lift	474.0 m2	Fr. 120.00	Fr. 56'880.00	Fr. 183'090.00
Total Mietaufwand pro Jahr	2'362.3 m2		Fr. 293'546.67	Fr. 1'177'201.18

Berechnung Investitionen Mieterausbau

BKP 0: Grundstück Ausbildungsplatz	Fr. 210.00	Fr. 435'000.00
BKP 0: Grundstück Fahrzeugunterstände	Fr. 210.00	Fr. 100'000.00
BKP 2: Mieterausbau		Fr. 1'180'000.00
BKP 4: Umgebung - Ausbildungsplatz		Fr. 310'000.00
BKP 4: Umgebung - Allgemein		Fr. 217'500.00
BKP 4: Umgebung - Fahrzeugunterstände		Fr. 120'000.00
BKP 5: Baunebenkosten		Fr. 90'000.00
BKP 9: Ausstattungen		Fr. 500'000.00
Total		Fr. 2'952'500.00

Berechnung Miete und Mieterausbau Kantonale Feuerpolizei

Kopfbau temperiert, Büro beheizt (Garderobe)

Nutzungseinheit	HNF	Preis m2	Nettomiete	Mieterausbau
EG: Garderobe	11.0 m2	Fr. 120.00	Fr. 1'320.00	Fr. 7'559.55

Westtrakt temperiert, Büro beheizt (Fahrzeughalle, Lager, Büro)

Nutzungseinheit	HNF	Preis m2	Nettomiete	Mieterausbau
UG: Fahrzeughalle/Materiallager/Treppe	407.0 m2	Fr. 130.00	Fr. 52'910.00	Fr. 240'519.29
1.OG: Foyer/Aula/Stuhl./Küche/WC/Treppe/Lift	137.0 m2	Fr. 140.00	Fr. 19'180.00	Fr. -
2.OG: Schulungszimmer, WC, Treppe/Lift	88.3 m2	Fr. 140.00	Fr. 12'366.67	Fr. -
1.OG: Klassenl./Treppe	65.0 m2	Fr. 130.00	Fr. 8'450.00	Fr. 55'555.78
Total Mietaufwand pro Jahr	708.3 m2		Fr. 94'226.67	Fr. 303'634.62

Berechnung Investitionen Mieterausbau

BKP 0: Grundstück für Ausbildungsplatz	Fr. 210.00	Fr. 435'000.00
BKP 2: Mieterausbau		Fr. 305'000.00
BKP 4: Umgebung - Ausbildungsplatz		Fr. 310'000.00
BKP 4: Umgebung - Allgemein		Fr. 217'500.00
BKP 5: Baunebenkosten		Fr. 25'000.00
BKP 9: Ausstattungen		Fr. 100'000.00
Total		Fr. 1'392'500.00

d. Gesamtkosten Projekt

Die nachfolgende Aufstellung zeigt die Unterteilung der Investitionskosten nach Investor und den einzelnen Mietern:

Investition Grundausbau Gebäudeversicherung Schaffhausen	Fr. 13'505'000.00
Mieterausbau Abteilung Bevölkerungsschutz und Armee	Fr. 2'952'500.00
Mieterausbau Kantonale Feuerpolizei	Fr. 1'392'500.00
Mieterausbau Wehrverband Oberklettgau	Fr. 1'150'000.00
Total Projekt	Fr. 19'000'000.00

6. Zustimmung Gde. Löhningen und Beringen als Voraussetzung

Sowohl die Gemeinde Löhningen als auch die Gemeinde Beringen müssen bezüglich der Einmietung und des Mieterausbaus durch den Wehrverband Oberklettgau die Zustimmung der Bevölkerung an der Gemeindeversammlung beziehungsweise an der Urne einholen. Lehnt eine der beiden Gemeinden das Vorhaben ab, kann es nicht realisiert werden.

stärkt und Synergien im Betrieb, in der Infrastruktur und in der Ausbildung können voll ausgeschöpft werden.

Die Studien von RESO Partner AG bezüglich der Finanzierung und die Studie der pom+Consulting AG bezüglich der Betreiberverantwortung haben gezeigt, dass eine Investorenlösung mit der Betreiberverantwortung in den eigenen Reihen am besten für das vorliegende Projekt ist. Die Investition durch einen Investor reduziert die Schnittstellen und vereinfacht die Projekt- und Objektorganisation. Die Aufgaben sowie die Verantwortung für das Projekt beziehungsweise später für das Objekt sind klar abgegrenzt. Mit der Gebäudeversicherung als Investor haben die Abteilung Bevölkerungsschutz und Armee, die Kantonale Feuerpolizei und der Wehrdienstverband Oberklettgau einen kompetenten und zuverlässigen Vermieter. Das eingegangene Risiko ist für die Mieter klein und dank der Rohbaumiete bleibt auch eine grosse Flexibilität bei den einzelnen Organisationen.

Das Freispielen des Zeughausareals eröffnet die Möglichkeit die Breite in einen noch attraktiveren Wohn- und Lebensraum zu entwickeln. Zudem ist der vorgesehene Landabtausch mit Schaffhausen notwendig um bei der Annahme des Polizei- und Sicherheitszentrum beziehungsweise der Auslagerung des Strassenverkehrs- und Schifffahrtsamts auch den Weg für eine weitere Entwicklung des Klosterviertels frei zu machen. Die Parzelle Nr. 552 in Oberwiesen kann vorerst weiterhin als Ausbildungsplatz für die Pioniere dienen, die Parzelle Nr. 483 kann für eine weitere Nutzung, wie zum Beispiele für Fahrende, selber genutzt werden oder sie kann verpachtet beziehungsweise die Gebäude vermietet werden. Mittelfristig kann ein Verkauf der Parzellen in Oberwiesen nur dann das Ziel bleiben, wenn eine adäquate Lösung für die Ausbildung der Pioniere gefunden wurde.

9. Weiteres Vorgehen

Nach der Zustimmung durch die Gemeinden Beringen und Löhningen wird seitens Baudepartement die Kreditvorlage zuhanden Kantonsrat erstellt. Mit der Kreditvorlage werden die neuen, einmaligen Ausgaben für den Mieterausbau und die neuen, wiederkehrenden Ausgaben für den Mieterausbau freigegeben. Für die Abteilung Bevölkerungsschutz und Armee sind für den Mieterausbau Fr. 2.95 Mio. notwendig, die Miete beläuft sich approximativ auf Fr. 300'000.--. Bei der Kantonalen Feuerpolizei sind es Fr. 1.4 Mio. für den Mieterausbau und Fr. 100'000.-- für die Miete.

Es ist angedacht, das Geschäft im Sommer 2017 in den Kantonsrat zu bringen. Wird kein Referendum ergriffen, kann der Investor mit der Planerevaluation im September 2017 be-

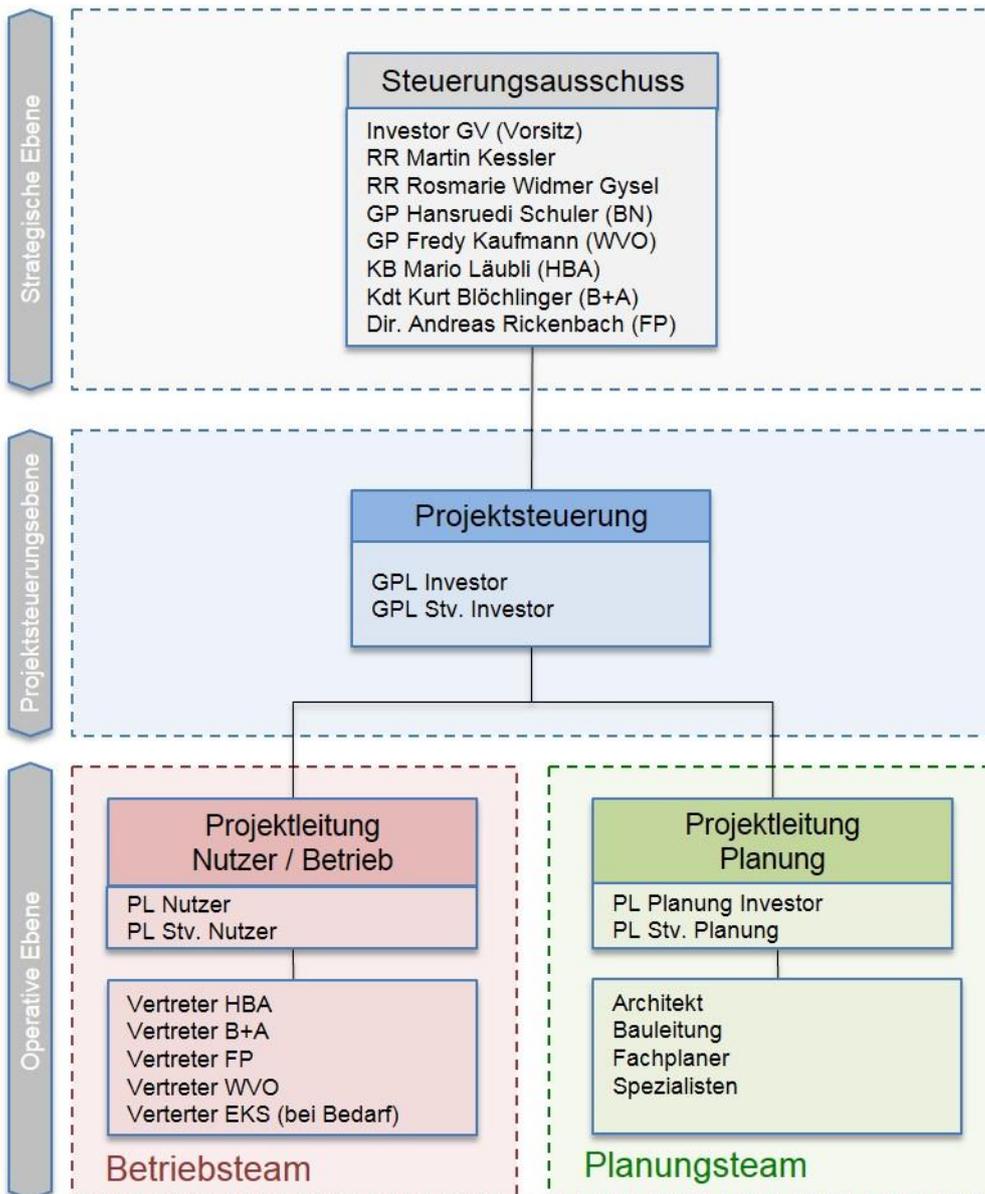
ginnen und im Januar 2018 mit der Projektierung starten. Falls das Referendum ergriffen wird, verschiebt sich alles um mindestens ein halbes Jahr. Nachfolgend die wichtigsten Meilensteine beziehungsweise Phasenabschlüsse:

- März 2017: Vorlage im Einwohnerrat Beringen
- Mai 2017: Abstimmung in Beringen und Löhningen
- August 2017: Vorlage im Kantonsrat
- Januar 2018: Vergabe Planeraufträge
- September 2018: Abschluss Projektierung und Einreichung Baugesuch
- Januar 2019: Erteilung Baubewilligung
- September 2019: Abschluss Ausführungsplanung und Baubeginn
- November 2020: Abschlussarbeiten und Inbetriebnahme
- Januar 2021: Start Übungsbetrieb

Die Kosten für den Mieterausbau fallen gemäss Terminplan 2020 an, jene für die Miete ab Januar 2021.

Projektorganisation

Die Gesamtprojektleitung bleibt bis zur Genehmigung der Kredite beim Baudepartement und wechselt danach zum Investor, welcher für die Projektierung, die Ausführung und den Betrieb verantwortlich sein wird. Das folgende Organigramm zeigt die Projektorganisation seitens Investor. Die einzelnen Nutzervertreter müssen von den Dienststellen noch delegiert werden.



Schaffhausen, 1. Dezember 2016

Im Namen der Steuergruppe



Dr. Reto Dubach

Vorsitz



Rosmarie Widmer Gysel

Mitglied