

GEMEINDE

**NEUHAUSEN
AM RHEINFALL**

CH-8212 Neuhausen am Rheinflal
www.neuhausen.ch



GEMEINDERAT

An den Einwohnerrat
Neuhausen am Rheinflal

Neuhausen am Rheinflal, 17. Dezember 2013

**Bericht und Antrag
betreffend
Projektierungskredit für die teilweise Neunutzung des Areals Kirchacker**

Sehr geehrter Herr Einwohnerratspräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Einwohnerräte

1. Ausgangslage

Im Projekt "arc actuel" wurde unter anderem das Gebiet "Gemeindehaus/Werkhof/Rhyfallhalle" als Teilprojekt 3 näher untersucht. Im Bericht zur Kenntnisnahme vom 12. Februar 2013, S. 7, hielt der Gemeinderat hinsichtlich dieses Areals Folgendes fest, was für den vorliegenden Bericht und Antrag die Grundlage bildet:

"3.3.1 Beschreibung

Die Verwaltung der Gemeinde Neuhausen am Rheinflal ist auf verschiedene, teilweise ursprünglich nicht für die Büronutzung gebaute Liegenschaften, verteilt. Das Gemeindehaus und insbesondere das Werkhofgebäude sowie das Feuerwehrmagazin liegen zudem an Lagen, die sich für höherwertige Nutzungen wie Wohnen oder Dienstleistungen eignen. Aufgrund der zwingenden Sanierung des Schulhauses Kirchacker respektive eines Neubaus dieses Schulhauses macht sich der Gemeinderat grundsätzliche Gedanken zur zukünftigen Nutzung des Areals. Ebenfalls sanierungsbedürftig ist die sich im Perimeter befindliche Liegenschaft der Post. Diese beabsichtigt, ihre Liegenschaft an die heutigen Bedürfnisse anzupassen, ist aber auch offen für einen kooperativen Prozess zusammen mit der Gemeinde Neuhausen am Rheinflal. Das bietet die einmalige Gelegenheit, die Nutzung des gesamten Areals grundsätzlich neu zu überdenken und Standortalternativen für den Werkhof und das Feuerwehrmagazin (unter Berücksichtigung der Flächenbedürfnisse) zu prüfen. Im Rahmen einer städtebaulichen Analyse prüfte Architekt Ernst Reich, Neunkirch, die Möglichkeiten einer baulichen Aufwertung des gesamten Areals in verschiedenen Varianten. Die Analyse zeigt, wie die Gemeindeverwaltung mit der Post in einem gemeinsamen Neubau im Perimeter zusammengefasst werden kann. Dabei wurden das Schulhaus Kirchacker und das Be-

dürfnis eines Aufenthaltsraums für die Bevölkerung im Perimeter berücksichtigt. Die städtebauliche Analyse zeigt, wie das Areal durch zusätzliche Nutzungen für Wohnen und Arbeiten aufgewertet werden kann. Anhand einer volkswirtschaftlichen Analyse wurden die Gesamteffekte für die Gemeinde und Region für die verschiedenen Varianten beziffert.



Planungsperimeter

3.3.2 Ergebnisse

3.3.2.1 Standortalternativen Werkhof / Feuerwehr

Abklärungen zeigten, dass es mehrere Alternativen gibt. Auch das Feuerwehriinspektorat des Kantons Schaffhausen ist grundsätzlich offen für Gespräche. Die entsprechenden Abklärungen und Gespräche werden noch fortgesetzt. Immerhin ist darauf hinzuweisen, dass die heutige Lage auch sehr viele Vorteile für den Werkhofbetrieb und die Feuerwehr aufweist.

These 4: Der Werkhof und die Feuerwehr können an verschiedene Standorte verlagert werden oder stellen bei einer Überbauung auch eine mögliche Erdgeschossnutzung am heutigen Standort dar.

3.3.2.2 Nutzungsstudie und städtebauliche Analyse

Im Juni 2012 wurde Architekt Ernst Reich mit der städtebaulichen Analyse beauftragt. Diese kam im Wesentlichen zu folgenden Schlüssen: Der Platz an der Zentralstrasse ist das Herzstück der Anlage. Dimension, räumliche Qualitäten und insbesondere die Nutzungsintensität um den Platz müssen gegenüber dem bisherigen 'Platz für alli' aufgewertet werden. Basierend auf den Vorgaben werden für einen neuen Verwaltungsbau rund 1'700 m² Nutzfläche inklusive Verkehrswege, Toiletten und Pausenräumen ausgewiesen. Im Bereich der Verwaltung können weitere Abteilungen angegliedert werden, beispielsweise der örtliche Polizeiposten. Die Post ist nach heutiger Auffassung ein normaler Geschäftsbetrieb. Sie nimmt allerdings eine Sonderstellung ein, da sie Grundeigentümerin ist. Das Gemeindehaus könnte renoviert oder abgerissen werden. Der Schulstandort Kirchacker bleibt als dritter Standort im Dorf bestehen (mit Option Tagesschule). Anstelle einer Sanierung basieren alle diskutierten Varianten auf einem Ersatzneubau. Der Flächenbedarf im Ortzentrum ist gemäss Schulplanung ausgewiesen. Der Neubau kann entweder freistehend oder als Anbau an die Rhyfallhalle erfolgen. Die Arealnutzung lässt für die gewünschte Zentrums-

funktion nur eine begrenzte Kapazität an oberirdischen Parkplätzen zu. Eine unterirdische Parkplatzlösung ist daher erforderlich. Basierend auf diesen Grundüberlegungen wurden verschiedene Varianten und Volumenstudien diskutiert, die als Grundlage für die weiteren Arbeiten herangezogen werden können. (...)

3.3.3 Volkswirtschaftliche Ergebnisbeurteilung

Die Kosten und die volkswirtschaftlichen Folgeeffekte werden in der politischen Entscheidungsfindung eine bedeutende Gewichtung erfahren. Um weniger Gefahr zu laufen, dass die Sicht zu einseitig auf die direkten Kosten fällt, wird mit der Quantifizierung der gesamten volkswirtschaftlichen Wirkung eine breitere und zukunftsgerichtete Beurteilungsbasis geschaffen. Natürlich ist auch die heutige Situation (Status Quo) mit Kosten für die Gemeinde Neuhausen am Rheinfall verbunden. So fallen laufende Kosten für den Unterhalt der bestehenden Liegenschaften an. Weiter ist in jedem Fall mit bedeutenden Erneuerungsinvestitionen zur Gewährleistung des zukünftigen Betriebs zu rechnen.

3.3.3.1 Direkte Nutzen-/Kosteneffekte

Einerseits fallen Erträge und Kosten mit direktem Bezug zur baulichen Tätigkeit an. So sind sowohl für eine Sanierung und Erweiterung der bestehenden Bausubstanz wie auch für die Realisierung von Neubauten Investitionen durch die Gemeinde notwendig. Im Falle einer Neubauvariante können durch Verkäufe der freigespielten Grundstücksflächen Erlöse für die Gemeinde erzielt werden. Diese direkten Kosteneffekte aus der baulichen Tätigkeit sind je nach gewählter Variante unterschiedlich. Direkte Kosten ergeben sich für die Gemeinde Neuhausen am Rheinfall in den vorliegenden Varianten beispielsweise infolge von Ersatzinvestitionen für den Werkhof und die Feuerwehr sowie Sanierungsarbeiten oder Kauf respektive Miete von Verwaltungsräumen. Im Gegenzug besteht die Möglichkeit, aus dem Verkauf des Werkhofgrundstücks Erträge zu generieren.

3.3.3.2 Indirekte Nutzen-/Kosteneffekte

Es ergeben sich andererseits indirekte, volkswirtschaftliche Folgeeffekte in unterschiedlicher Höhe als Folge der lokal vergebenen Bauaufträge, zu erwartender zusätzlicher Steuereinnahmen und aus weiteren Konsumeffekten. Auch diese fallen je nach gewählter Variante unterschiedlich aus. Derartige indirekte Effekte zeichnen sich auch dadurch aus, dass sie – im Gegensatz zu den direkten Effekten – über einen langjährigen Zeitraum wirksam sind. Zusätzliche Steuereinnahmen von neu zugezogenen Einwohnern oder Unternehmen generieren wiederholte jährliche Erträge für die Gemeinde. Die Berechnung der Steuereffekte und Konsumausgaben beruht auf einer konservativen Annahme bezüglich der Anzahl Zuzügerinnen und Zuzüger sowie der Leerstandsquoten. Für wiederkehrende Effekte wurde für alle Varianten ein Beobachtungszeitraum von 25 Jahren mit entsprechender Barwertbetrachtung angewendet.

3.3.4 Fazit

Sowohl die städtebauliche als auch die volkswirtschaftliche Analyse haben die Möglichkeiten und den finanziellen Spielraum für eine Aufwertung des Areals detailliert dargestellt. Insbesondere die volkswirtschaftliche Analyse zeigt, dass der Status Quo ebenfalls mit Kostenfolgen verbunden ist. Diese ziehen aber im Gegensatz zu den anderen aufgezeigten Varianten praktisch keine (positi-

ven) volkswirtschaftlichen Folgeeffekte nach sich. Eine grossräumige Neugestaltung des Zentrums bedingt zwar kurzfristig hohe Investitionen, führt aber mittel- bis langfristig zu zusätzlichen, quantifizierbaren volkswirtschaftlichen Effekten wie zusätzliche Steuereinnahmen, erhöhtem Auftragsvolumen für lokale Unternehmen und zusätzlichem Konsum in den lokalen Geschäften. Ebenfalls erzeugte qualitative Effekte wie die Aufwertung des Zentrums wurden nicht berücksichtigt. In der Diskussion mit der Begleitgruppe hat sich gezeigt, dass punktuell sogar eine dichtere Bebauung als in der Studie vorgesehen denkbar ist. Die dadurch unter Umständen möglichen zusätzlichen positiven Effekte wurden nicht ausgewertet.

These 5: Die Erneuerung des Gebiets ist volkswirtschaftlich sinnvoll. Gebäude, welche heute das Gemeindehaus, den Werkhof und das Schulhaus Kirchacker beinhalten, sollen vor diesem Hintergrund nicht zwingend erhalten bleiben."

2. Weiterentwicklung des Projekts

2.1 Rahmenbedingungen

Der Gemeinderat hat sich zum Ziel gesetzt, ein moderates Bevölkerungswachstum anzustreben. Neben guten Verkehrsanbindungen Richtung Schaffhausen, Winterthur und Zürich braucht es auch ein überzeugendes Angebot an Wohn- und Geschäftsräumen in der Gemeinde sowie eine Infrastruktur im Zentrum, welche die Bedürfnisse der Bevölkerung abzudecken vermag. Der Gemeinde- und Einwohnerrat sind der Überzeugung, dass das Siedlungsgebiet nur massvoll erweitert werden soll, namentlich nicht in grösserem Umfang Richtung Aazheimerhof (vgl. dazu das Protokoll der 2. Sitzung des Einwohnerrates 2013, 8212 Neuhausen am Rheinfall, vom 7. März 2013, S. 33 und S. 42 ff.). Vielmehr steht im Einklang mit den Vorgaben des Bundes und des Kantons eine Verdichtung nach innen im Vordergrund. Dabei strebt der Gemeinderat eine attraktive Mischung des Zentrums an. Ziel ist eine Aufwertung des Zentrums, verbunden mit der Realisierung von zeitgemäsem Wohnraum. Der Gemeinderat sieht daher vor, die Entwicklung des Areals Kirchacker gemeinsam mit Dritten durchzuführen. Im Vordergrund stehen dabei einerseits die Post, andererseits aber auch mögliche wichtige Nutzer der künftigen Gebäude. Die Gemeinde soll allein für die von ihr genutzten Gebäude und Gebäudeteile die Kosten tragen, für die übrigen Teile soll dagegen ein Drittinvestor gesucht werden. Ein solcher sollte gefunden werden können, zumal sich interessante Ankermieter abzeichnen.

In Abweichung zum Bericht zur Kenntnisnahme vom 12. Februar 2013 beurteilt der Gemeinderat die Abgabe eines Teils des Areals Kirchacker im Baurecht als politisch einfacher zu vermitteln als ein Verkauf dieser Fläche. Die rechtlichen und baulichen Voraussetzungen für die Gewährung eines Baurechts hat lic. iur. Christoph Storrer, Rechtsanwalt in Schaffhausen, aufgezeigt.

Um die Entwicklung des Areals zu begleiten, hat der Gemeinderat am 16. Juli 2013 eine Kommission einberufen, welcher folgende Personen angehören:

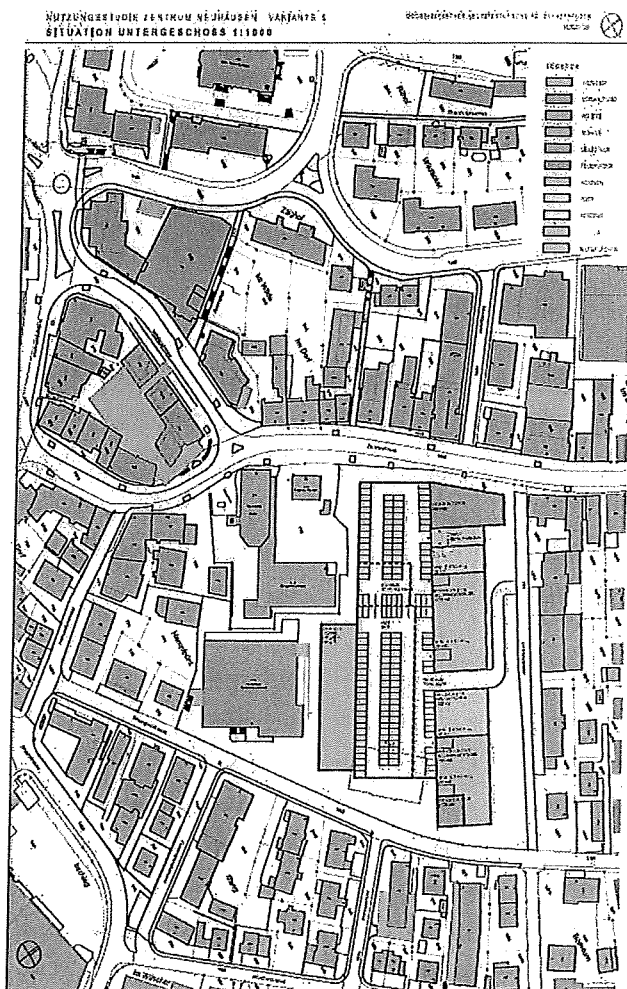
Pius	Brida	Schulpräsident
Lenz	Furrer	Einwohnerrat ÖBS
Peter	Gloor	Einwohnerrat SP
Sara	Jucker	SVP
Andreas	Henniger	FDP
Hans	Gatti	Nefa
Julius	Koch	Pro Velo Schaffhausen
Jean-Pierre	Mühlethaler	Gewerbeverband

Urs	Schüpbach	Feuerwehrkommandant
Beat	Steinacher	Schulhaus Kirchacker
Marcel	Stettler	Einwohnerrat CVP
Anuschka	Bossi	Leiterin Raumplanung und Bauwesen
Patrick	de Quervain	Leiter Hochbau
Ruedi	Meier	Gemeinderat
Stephan	Rawyler	Gemeindepräsident

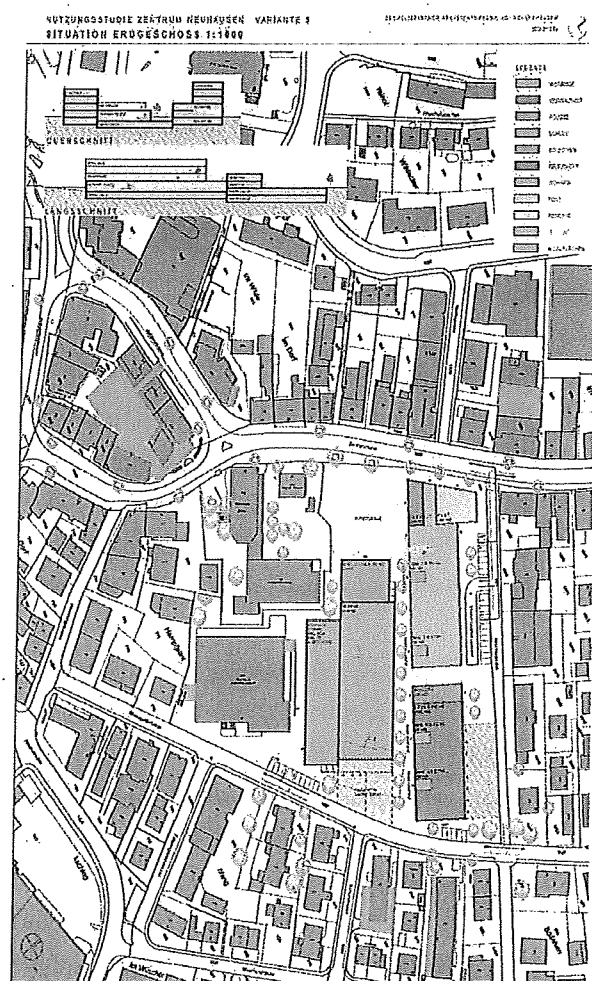
Die Kommission hat erstmals am 8. Dezember 2013 getagt und vom Projekt sowie vom vorgesehenen Verfahren Kenntnis genommen.

2.2 Projektaufbau

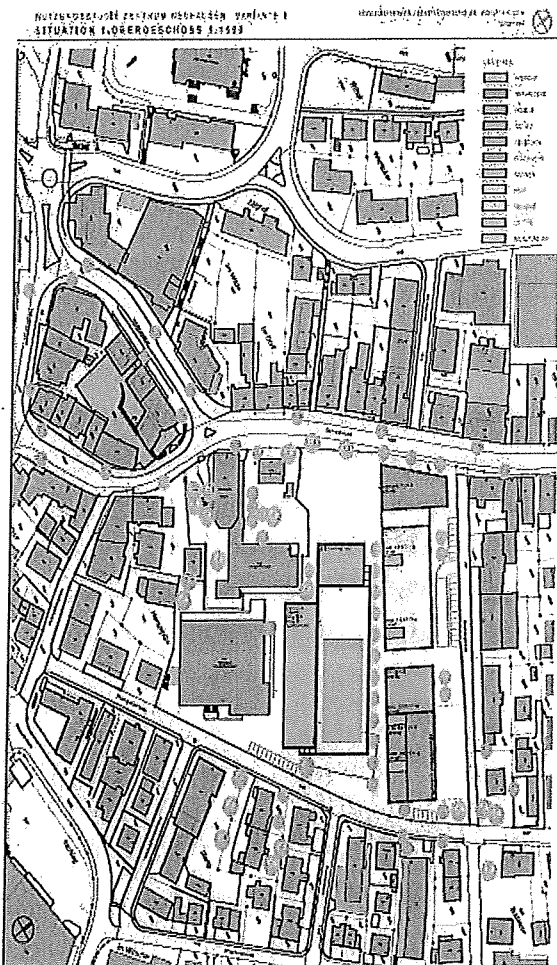
Die Gemeinde hat Oechslin + Partner Architekten, Schaffhausen, im Sommer 2013 beauftragt, eine Machbarkeitsstudie zu verfassen, welche eine Vertiefung der Studie von Architekt Ernst Reich darstellte. Dabei ging es darum, aufzuzeigen, ob der ermittelte Flächenbedarf von Verwaltung, Werkhof, Feuerwehr und Schule sowie eine Drittnutzung (Post, Läden und Wohnungen) auf dem Areal sinnvoll untergebracht werden kann. Diesen Nachweis erbrachten die Architekten, es zeigte sich aber, dass eine Auslagerung des Werkhofs das Projekt wesentlich vereinfachen würde.



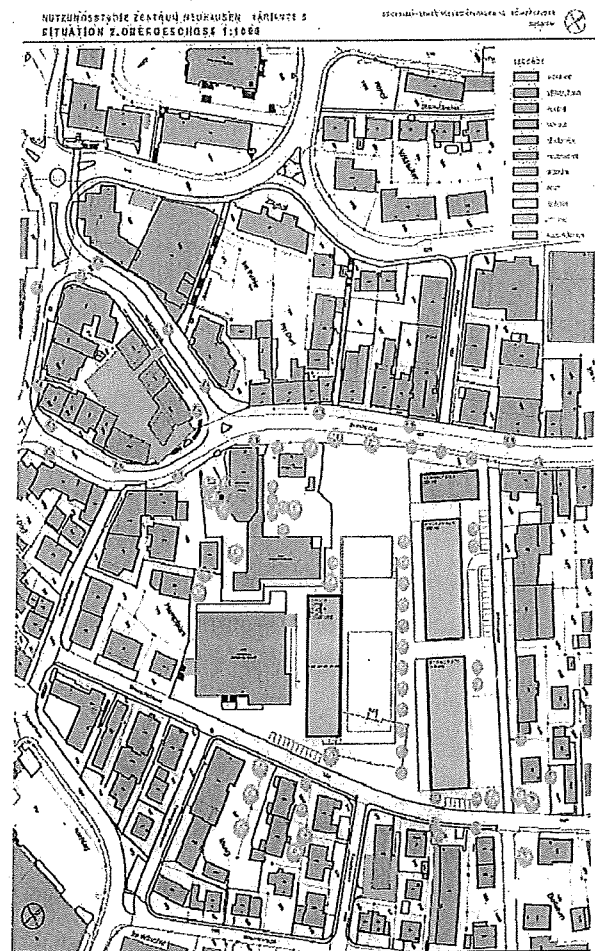
Untergeschoss



Erdgeschoss



1. Obergeschoss



2. Obergeschoss

Die Studie von Oechslin + Partner sieht im Untergeschoss eine grosse Tiefgarage vor, welche den Läden und den Wohnungen dienen und die heute vorhandenen Parkplätze vollumfänglich ersetzen soll. Im ersten Geschoss sind die Verwaltung, die Post, Läden, der Werkhof und die Feuerwehr sowie die Schule vorgesehen. In den Obergeschossen sind die Räume für die Schule, die Verwaltung sowie wenigstens 40 Wohnungen vorgesehen, wobei in dieser Studie im Nordwesten ein höherer Kopfbau analog zum Posthofgebäude angedacht ist.

Mit der Studie von Oechslin + Partner sind noch keine definitiven Aussagen über die Lage der Gebäude, deren Zahl, Volumen und Höhenentwicklung oder gar über deren Gestaltung festgelegt. Um in optimaler Weise die richtige Lösung wählen zu können, sieht der Gemeinderat vor, einen Studienauftrag mit maximal acht Architekturbüros zu organisieren. Dazu sollen zwei bis vier regional tätige und vier bis sechs überregional bekannte Büros eingeladen werden. In der ersten Stufe sollen die städtebaulichen Aspekte geklärt werden. In der zweiten Stufe soll mit den drei Architekturbüros, welche in der ersten Stufe die besten Projektstudien eingereicht haben, ein Wettbewerb durchgeführt werden. Das Siegerprojekt soll ausgeführt werden.

Der Werkhof soll neu im Gebiet Rundbuck gebaut werden. Eine Zusammenarbeit mit der Stadt Schaffhausen und dem Kanton Schaffhausen, welche im Schweizersbild einen gemeinsamen Werkhof planen, wurde intensiv geprüft, aber aufgrund der dadurch entstehenden Wege als unwirtschaftlich verworfen. Namentlich für verschiedene Kommunalfahrzeuge wäre der Anfahrtsweg

im Verhältnis zur effektiv möglich Arbeitszeit nicht akzeptabel. Beringen wird erst wesentlich später an die konkrete Planung eines neuen Werkhofs gehen. Der Standort Rundbuck erlaubt es, sofort oder später die Gärtnerei auch dorthin zu verlegen, womit wertvolles Bauland an bester Lage frei würde. Für die Feuerwehr zeichnet sich dagegen trotz Kooperationsmöglichkeiten mit der Stadt Schaffhausen ab, dass der angestammte Standort auf dem Kirchackerareal optimal ist.

3. Projektkosten

Die Kosten für das vorgesehene Projekt sind zu einem guten Teil im jüngsten Finanzplan respektive im Investitionsbudget 2014 vorgesehen:

Kostenübersicht:

Ersatz Werkhof	Fr. 2.5 Mio.
Verwaltungsgebäude	Fr. 4.0 Mio.
Feuerwehrzentrum	Fr. 3.0 Mio.
Ersatz Schulhaus Kirchacker	Fr. 10.0 Mio. brutto
Ersatz Schulhaus Kirchacker	Fr. 8.2 Mio. netto (mit Anrechnung Subvention Kanton)

Die Kosten des Schulhauses Kirchacker sollen gemäss Finanzplan mit einer Objektsteuer von 2 % finanziert werden. Die Höhe des Baurechtzinses für die privat genutzten Teile des Kirchackerareals steht noch nicht fest, dürfte aber schätzungsweise Fr. 60'000.-- pro Jahr betragen.

Kosten Projektierung:

Die Projektierungskosten sind in den oben erwähnten Beträgen bereits enthalten. Über sie muss der Einwohnerrat aber vorab entscheiden, da diese die Finanzkompetenz des Gemeinderats übersteigen.

Grundlagenbeschaffung (Modellgrundlagen, Baugrunduntersuchung, Verkehrsgutachten, eventuell Umweltverträglichkeitsbericht)	Fr. 45'000.--
Studienauftrag (Honorare Beurteilungsgremium, Architektenteams und Raumplaner)	Fr. 270'000.--
Kommunikation (Information Öffentlichkeit, Ausstellung, Visualisierungen)	Fr. 15'000.--
Reserve (Kopien, Diverses)	Fr. 5'000.--
Total inklusive Mehrwertsteuer	<u>Fr. 335'000.--</u>

Im Budget 2014 sowie im Finanzplan 2014 - 2018 sind für die Projektierungen folgende Beträge eingestellt:

0900.5030.00 INV0002	Verlagerung Werkhof	Fr. 50'000.--
0900.5030.00 INV0003	Umbau Werkhofgebäude	Fr. 50'000.--
1400.5030.00 INV0004	Feuerwehrzentrum	Fr. 50'000.--
2195.5030.00 INV0008	KIA Schulanlage, Sanierung	Fr. 100'000.--
Total		<u>Fr. 250'000.--</u>

2013 mussten diese Investitionskonten noch nicht beansprucht werden. Der Gemeinderat geht aufgrund der bereits geführten Gespräche sowie schriftlich erfolgter Zusagen davon aus, dass private Interessenten bereit sind, sich namhaft an den Projektierungskosten zu beteiligen. Er will daher den Budgetbetrag 2014 nicht voll beanspruchen und beantragt für die Projektkosten einen Kredit von **Fr. 200'000.--**. Dieser Betrag liegt gemäss Art. 26 lit. b der Verfassung der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall vom 29. Juni 2003 (NRB 101.000) in der abschliessenden Kompetenz des Einwohnerrats.

4. Zeitplan

Orientierung gemeinderätliche Kommission	8. Dezember 2013✓
Entscheid Einwohnerrat	23. Januar 2014
1. Stufe Studienauftrag – maximal 8 Architekten	ab Mitte Februar 2014
2. Stufe Wettbewerb – maximal 3 Architekten	ab Mitte Mai 2014
Vorbereitung Teilrevision Zonenplan und Anpassung Bauordnung / Vorbereitung Quartierplanverfahren	ab Mitte Mai 2014
Öffentliche Bekanntgabe Siegerprojekt	Mitte September 2014
Entscheid Einwohnerrat	11. Dezember 2014
Volksabstimmung (Gewährung Baurecht und Kredite sowie eventuell Zonenänderung und Änderung Bauordnung)	8. März 2015/14. Juni 2015
Quartierplanverfahren / Baubewilligungsverfahren	ab Anfang März 2015/Juli 2015
Ausschreibung / Ausführungsplanung	ab Anfang Juni 2015/September 2015
Baubeginn	ab Anfang Juni 2016
Voraussichtlicher Bezug	im Sommer/Herbst 2018

Die Projektierung des neuen Werkhofs und die dazu erforderlichen Abstimmungen können separat erfolgen, so dass der neue Werkhof voraussichtlich bereits 2016 bezogen werden kann.

5. Antrag

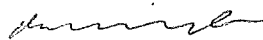
Sehr geehrter Herr Einwohnerratspräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Einwohnerräte

Gestützt auf diese Ausführungen unterbreitet Ihnen der Gemeinderat folgenden Antrag:

Für die teilweise Neunutzung des Areals Kirchacker wird ein Projektierungskredit von Fr. 200'000.-- bewilligt.

Mit freundlichen Grüssen

NAMENS DES GEMEINDERATES
NEUHAUSEN AM RHEINFALL



Dr. Stephan Rawyler
Gemeindepräsident



Olinda Valentinuzzi
Gemeindeschreiberin