



GEMEINDERAT

An den Einwohnerrat
Neuhausen am Rheinfall

Neuhausen am Rheinfall, 28. Oktober 2014

**Bericht zur Kenntnisnahme
betreffend
Finanzierung Studienauftrag für die teilweise Neunutzung des Areals Kirchacker**

Sehr geehrter Herr Einwohnerratspräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Einwohnerräte

1. Ausgangslage

Mit Beschluss vom 23. Januar 2014 hat der Einwohnerrat einstimmig einen Projektierungskredit von Fr. 200'000.-- für die teilweise Neunutzung des Areals Kirchacker bewilligt. Der Gemeinderat ging damals davon aus, dass der Studienauftrag rund Fr. 335'000.-- kosten würde, wovon Fr. 200'000.-- die Gemeinde und Fr. 135'000.-- Dritte übernehmen würden. Aufgrund der Komplexität des Projekts und der den beteiligten Architekturbüros gestellten Aufgaben sowie der klaren Forderung der Fachjury nach einer höheren Entschädigung der Teilnehmer am Studienauftrag muss mit Kosten von Fr. 450'000.-- gerechnet werden.

2. Finanzierung Studienauftrag

2.1 Projektierungskredit gemäss Beschluss vom 23. Januar 2014

Diesen Kredit in Höhe von Fr. 200'000.-- hat der Einwohnerrat wie erwähnt am 23. Januar 2014 bewilligt.

2.2 Vereinbarung mit der Genossenschaft Migros Ostschweiz

Die Genossenschaft Migros Ostschweiz und der Gemeindepräsident haben seit Frühling 2014 Gespräche über eine Kostenbeteiligung der Migros am Projekt Kirchacker geführt, welche Ende August 2014 erfolgreich abgeschlossen werden konnten. Kernpunkt der Vereinbarung ist, dass

a) die Migros im Studienauftrag festhält, einen Migros Supermarkt erstellen zu wollen;

b) die Migros sich mit Fr. 100'000.-- an den Kosten des Studienauftrags beteiligt.

Nachdem die Genossenschaft Migros Ostschweiz dieser Vereinbarung zugestimmt hat, hat der Gemeinderat diese seinerseits am 21. Oktober 2014 genehmigt. Am 23. Oktober 2014 hat die Genossenschaft Migros Ostschweiz der Offenlegung dieser Vereinbarung zugestimmt. Weitere Dritte liessen sich bis heute entgegen den ursprünglichen Erwartungen nicht motivieren, einen Beitrag an den Studienauftrag zu leisten. Das grosse Engagement der Genossenschaft Migros Ostschweiz in der aktuellen Projektphase unterstreicht ihr Interesse am Vorhaben Kirchacker.

2.3 Verwendung Gelder Projekt arc actuel

Bereits im Bericht zur Kenntnisnahme vom 12. Februar 2013 betreffend Projekt arc actuel, S. 13, hat der Gemeinderat darauf hingewiesen, dass er die noch vorhandenen Mittel für die Projekte Burgunwiese sowie Gemeindehaus/Werkhof/Kirchacker verwenden wolle. Da der Gemeinderat das Baureferat am 12. August 2014 auf dessen Antrag hin beauftragt hat, abzuklären, ob die Burgunwiese sowie das Gebiet der ehemaligen Villa Burgun ganz oder teilweise in den kommenden Jahren als Grünraum aufgewertet und damit der Bevölkerung auch künftig als Erholungs- und Aufenthaltsgebiet zur Verfügung gestellt werden kann, hat das Planungsreferat den Antrag gestellt, die noch vorhandenen Mittel des Projekts arc actuel von rund Fr. 220'000.-- für das Projekt teilweise Neunutzung Areal Kirchacker zu verwenden. Diesem Antrag haben sowohl das Volkswirtschaftsdepartement des Kantons Schaffhausen als auch die Generis AG als Beauftragte für die Regionale Standortentwicklung zugestimmt, so dass die vorhandenen Mittel vollumfänglich zur Verfügung stehen.

2.4 Zusammenfassung

Somit können die Kosten des Studienauftrags teilweise Neunutzung des Areals Kirchacker wie folgt gedeckt werden:

Voraussichtliche Kosten Studienauftrag	Fr. 450'000.--
Projektierungskredit	- Fr. 200'000.--
Beitrag Genossenschaft Migros Ostschweiz	- Fr. 100'000.--
Restbetrag arc actuel	- <u>Fr. 220'000.--</u>
Reserve	Fr. 70'000.--

Die Planung für eine Auslagerung des Werkhofs sowie der Gärtnerei wird als separates Projekt geführt. Die Kosten hierfür dürften bis zum Vorliegen eines abstimmungsreifen Projekts Fr. 30'000.-- nicht übersteigen. Sie sind mit aus dem oben erwähnten Reservebetrag abgedeckt.

3. Studienauftrag

Mit Beschluss vom 17. Dezember 2013 hat der Gemeinderat folgende Rahmenbedingungen und Eckwerte für den Studienauftrag genehmigt, welche sinngemäss in den Studienauftrag eingeflossen sind:

- a) Der Werkhof wird verlegt. Dabei steht vorab das Gebiet Rundbuck als neuer Standort zur Diskussion.

- b) Eine Verlegung der Gärtnerei wird dazu parallel geprüft und soweit möglich umgesetzt.
- c) Die Feuerwehr bleibt auf dem Areal Kirchacker.
- d) Die Gemeindeverwaltung wird in einem Gebäude zusammengefasst. Die Verwaltungspolizei sowie die Gemeindebibliothek sollen ebenfalls auf dem Areal Kirchacker untergebracht werden.
- e) Alle Gebäude auf dem Areal Kirchacker können bei einer Gesamtüberbauung abgerissen werden. Die vorhandenen Gebäude dürfen aber erhalten und weiter- oder umgenutzt werden.
- f) Die privat zu nutzenden Gebäude oder Gebäudeteile auf dem Areal Kirchacker werden im Baurecht abgegeben. Die Gemeinde tritt nicht als Investorin auf.
- g) Für die private Nutzung sind Ladenflächen sowie rund 48 Wohnungen vorzusehen. Dabei sind insbesondere altersgerechte Wohnungen denkbar.
- h) Das neue Projekt muss einen Ersatz für den Platz für alle in der Grösse von rund 850 m² vorsehen, wovon rund 300 m² so auszugestalten sind, dass ein Witterungsschutz besteht.
- i) Der private Investor hat in einer Tiefgarage wenigstens 60 öffentliche Parkplätze vorzusehen.

Im Studienauftrag ist ein detailliertes Raumprogramm aufgeführt, welches insbesondere auch mit der Genossenschaft Migros Ostschweiz abgestimmt ist und den Bedürfnissen der Verwaltung sowie der Schule Rechnung trägt. Der Gemeinderat wird bei der Umsetzung des Projekts den Auswirkungen des Entlastungsprogramms 2014 (EP 2014) Rechnung tragen.

4. Jury

Die Jury setzt sich wie folgt zusammen:

a) *Fachpreisrichterinnen und Fachpreisrichter:*

Fritz Schumacher, dipl. Arch. ETH, Stadtplaner SIA, Vorsitz

Kantonsbaumeister Basel-Stadt seit 1994 (Leiter des Hochbau- und Planungsamtes Basel-Stadt. Mitglied SIA, Mitglied BSA, Vorstand Kunsthalle, Mitglied Kunstkredit, Stiftungsrat Forschung Planungswettbewerbe)

Rita Illien, dipl. Landschaftsarchitektin FH / BSA, Mitglied

Mitglied Stadtbildkommission Schaffhausen

Katrin Jaggi, dipl. Arch. ETH / SIA, Mitglied

Selbständige Expertin in den Bereichen Planung, Städtebau, Architektur und Denkmalpflege

Prof. Peter Märkli, dipl. Arch. ETH / SIA / BSA, Mitglied

Architekt des Projekts "RhyTech-Quartier" und Professor an der ETH Zürich

Ingrid Burgdorf, dipl. Arch. ETH / SIA / BSA, Ersatzmitglied

b) Sachpreisrichter:

Martin Hitz, dipl. Architekt ETH, Mitglied Geschäftsleitung Genossenschaft Migros Ostschweiz

Ruedi Meier, Gemeinderat

Patrick de Quervain, Leiter Hochbau

Dr. iur. Stephan Rawyler, Gemeindepräsident

c) Beratende Mitglieder:

Anuschka Bossi, Leiterin Raumplanung und Bauwesen

Christoph Lippuner, Ernst Basler + Partner (Verkehrsfragen)

Reto Schär, Direktionsleiter Immobilien Schweiz der Migros Pensionskasse (Wirtschaftlichkeit des Projekts)

lic. phil. II Konradin Winzeler, Winzeler + Bühl (Baurecht und allgemeine Planungsfragen)

Seitens der Gemeinde nimmt zudem seit Mitte September 2014 Thomas Felzmann, Sachbearbeiter Bauwesen, an den Beratungen teil.

5. Teilnehmer Studienauftrag

Zur Bestimmung der am Studienauftrag teilweise Neunutzung des Areals Kirchacker teilnehmenden Architekturbüros hat die Gemeinde Neuhausen am Rheinfall ein Präqualifikationsverfahren durchgeführt. Innert angesetzter Frist hatten sich 62 Architekturbüros gemeldet. Am 8. Juli 2014 hat die Jury an einer ganztägigen Sitzung die nachstehenden Architekturbüros ausgewählt:

- 1) Arbeitsgemeinschaft Götz Partner Architekten AG/Bergamini Néma Architekten GmbH/Aellig + Lamparsky Architekten, 8200 Schaffhausen
- 2) Boltshauser Architekten AG, 8003 Zürich
- 3) Caruso St John Architects AG, 8045 Zürich
- 4) Dubach & Agreiter Architekten, 8048 Zürich (Nachwuchsbüro)
- 5) Meili Peter Architekten AG, 8004 Zürich
- 6) Sergison Bates Architekten GmbH, 8005 Zürich
- 7) Stauffer & Hasler Architekten GmbH, 8500 Frauenfeld

Die Jury stützte ihren Entscheid auf die Präqualifikationsunterlagen respektive die eingereichten Unterlagen, wobei aufgrund der vielen sehr guten Bewerbungen mehrere Rundgänge stattfanden, in denen 50 Architekturbüros ausschieden. Über die letzten zwölf Architekturbüros hat die Jury intensiv beraten und sich schliesslich für die oben erwähnten sieben Architekturbüros, davon ein Nachwuchsbüro, entschieden. Die vorgeschlagenen Büros erfüllen nach Ansicht der Jury die geforderten Eignungskriterien insgesamt am besten. Die von diesen Architekturbüros eingereichten Referenzobjekte weisen durchwegs gute bis herausragende städtebauliche Qualitäten auf. Zudem kann von den vorgeschlagenen Architekturbüros ein breites Spektrum an Lösungsvorschlägen erwartet werden, was für die Findung eines guten Projekts wichtig ist. Der Gemeinderat übernahm am 22. Juli 2014 den Vorschlag der Jury unverändert.

6. Gemeinderätliche Kommission

Zur Unterstützung der Gemeindevertreter in der Jury hat der Gemeinderat auf Wunsch des Planungsreferats eine Kommission eingesetzt. Zusätzlich zu den im Bericht und Antrag vom 17. Dezember 2013 genannten Personen wirken mit:

- Daniel Steiner, Lehrer Schulhaus Kirchacker
- Thomas Felzmann
- Konradin Winzeler
- Agnes Brülhart, Vertreterin der evangelisch-reformierten Kirchgemeinde
- Gerhard Kaufmann, Kommandant Feuerwehr

Die gemeinderätliche Kommission wird am 6. Dezember 2014 die bis dahin fristgerecht eingegangenen Vorschläge prüfen und den Gemeindevertretern in der Jury eine Empfehlung abgeben, welches Projekt aus Sicht Gemeinde bevorzugt wird.

7. Weiteres Vorgehen

Die Jury wird am 12. Dezember 2014 entscheiden. Nach Ablauf der Rechtsmittelfristen werden die Vorschläge samt dem ausgewählten Projekt öffentlich vorgestellt. Die Neuhauserinnen und Neuhauser werden in dieser Phase Gelegenheit erhalten, Vorschläge zur Verbesserung des siegreichen Projekts zu machen. Aus rechtlichen Gründen nicht möglich ist dagegen, ein anderes Projekt auszuwählen. Nach der Beratung der für das Projekt erforderlichen Kredite und weitere Entscheide, z.B. der Verleihung des Baurechts plant der Gemeinderat, die Volksabstimmung am 14. Juni 2015 durchzuführen.

Da der Migrosladen am heutigen Standort an der Wildenstrasse nur noch bis 2018 über einen Mietvertrag verfügt, ist die Genossenschaft Migros Ostschweiz interessiert daran, 2019 auf dem Areal Kirchacker einen neuen Laden eröffnen zu können. Alternativ bietet sich ihr die Möglichkeit, auf dem RhyTech-Areal einen Laden zu betreiben, was für die übrigen Geschäfte im Neuhauser Dorfzentrum aber keinen Vorteil darstellen dürfte.

8. Antrag

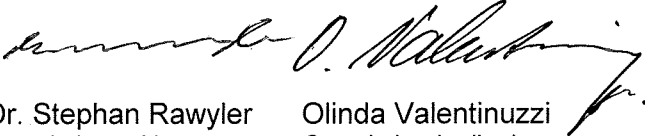
Sehr geehrter Herr Einwohnerratspräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Einwohnerräte

Gestützt auf diese Ausführungen unterbreitet Ihnen der Gemeinderat folgenden Antrag:

Der Bericht wird zur Kenntnis genommen.

Mit freundlichen Grüßen

NAMENS DES GEMEINDERATES
NEUHAUSEN AM RHEINFALL



Dr. Stephan Rawyler
Gemeindepräsident

Olinda Valentinuzzi
Gemeindeschreiberin

Beilage:

Vereinbarung mit der Genossenschaft Migros Ostschweiz vom 21. Oktober 2014

Absichtserklärung

zwischen

Genossenschaft Migros Ostschweiz

Industriestrasse 47

9201 Gossau SG

GMOS

und

Gemeinde Neuhausen am Rheinfall

Zentralstrasse 52

8212 Neuhausen am Rheinfall

vertreten durch den Gemeinderat,

Gemeinde Neuhausen am Rheinfall

1 Präambel

- 1 Die Gemeinde beabsichtigt, eine Anpassung der Nutzungsplanung auf der Parzelle Nr. 785 mittels einer Teilzonenplanrevision mit anschliessendem Quartierplanverfahren vorzunehmen, die Parzelle zu beplanen und zu überbauen respektive überbauen zu lassen und hierfür ein Baurecht einzuräumen. Die GMOS signalisierte das Interesse an diesem Standort eine Supermarktfläche abzubilden, unter der Voraussetzung, dass die terminlichen Rahmenbedingungen in Bezug auf die bevorstehenden Planungsverfahren eingehalten werden können.

Der durch die GMOS geplante Ersatzstandort anstelle des heutigen Supermarkts und die Entwicklungsabsichten der Gemeinde im Zentrum sind für Neuhausen von hoher Bedeutung. Zwischen den Vertretern der Gemeinde und der GMOS fanden diesbezüglich Gespräche statt. Beide Parteien bekundeten das Interesse an einer Zusammenarbeit.

- 2 Die bevorstehende Projektentwicklung „Zentrum Einwohnergemeinde“ soll unter Einbezug der planerischen Möglichkeiten erfolgen und den Betrachtungsperimeter auf das gesamte Grundstück ausdehnen. Vor der geplanten Teilzonenplanrevision führt die Gemeinde in Zusammenarbeit mit der GMOS einen einstufigen Studienauftrag mit 6 - 7 Architektenteams durch.
- 3 Ziel der Zusammenarbeit ist es, die Chancen und Risiken zur Entwicklung des Gesamtstandortes zu identifizieren und anhand des Studienauftrags entsprechende Lösungsansätze unter Berücksichtigung der Bedürfnisse beider Parteien aufzuzeigen. Der Studienauftrag bildet die Grundlage für weitere Planungsverfahren wie Anpassung der Nutzungsplanung, Ausarbeitung von Quartierplänen und schafft die notwendige Planungs- und Realisierungssicherheit.

2 Absicht

- 4 Durch diese Zusammenarbeit besteht die Absicht, eine koordinierte und für beide Parteien optimale Projektentwicklung im Planungssperimeter zu ermöglichen.
- 5 Die Formulierung des Studienauftrags berücksichtigt, dass die GMOS einen Migros Supermarkt mit Erschliessung, Logistik und Parkplätzen erstellen will. Das Bauvorhaben der GMOS soll zeitlich unabhängig von den anderen Bautätigkeiten auf der Parzelle erstellt und betrieben werden können.
- 6 Die GMOS beteiligt sich an den Kosten für den Studienauftrag in Höhe von CHF 100'000.--.
- 7 Die Gemeinde Neuhausen verpflichtet sich, die notwendigen Planungsverfahren termingerecht umzusetzen. Beide Parteien sind sich bewusst, dass sich durch die verfassungsmässigen Kompetenzen des Einwohnerrats (Legislative) und des Volks sowie durch Rechtsmittelverfahren Verzögerungen ergeben können.

3 Ziele

- 8 Durchführung eines Studienauftrags für weiterführende Planungen und Erschliessungsprojekte, welcher insbesondere zu den nachstehenden Punkten Klarheit bringen soll:
 - Die maximal zulässigen Bauvolumen hinsichtlich Lage, Abständen, Geschossigkeit, Nutzflächen und Nutzungsart.
 - Die Erschliessung des Areals hinsichtlich Zu- und Wegfahrten sowie der Parkierung.
 - Die Strukturierung der Freiräume hinsichtlich Strassenraum, Parkierungsflächen, Grünflächen.
 - Grobnachweis der Machbarkeit bezüglich Lärm und Verkehr.
 - Erreichen der notwendigen Planungs- und Realisierungssicherheit.
 - Aufzeigen von möglichen Etappierungen der angedachten Bauvorhaben.
 - Abschluss des Studienauftrags bis am 31. Januar 2015

Die Resultate bilden die Basis für das Vorprojekt. Die Plangrundlagen sind insbesondere für den nachfolgenden Quartierplan und die Bauprojekte von Bedeutung.

Sollte ein GMOS passender Standort nicht zu Stande kommen, verpflichtet sich die GMOS, Alternativen in der Gemeinde Neuhausen am Rheinfluss ernsthaft zu prüfen.

4 Regeln für die Zusammenarbeit

- 9 Die Parteien erklären sich bereit, erforderliche Unterlagen und Informationen in geeigneter Weise bereitzustellen. Planungsstände werden gemeinsam unter den Parteien in regelmässigen Zeitabständen offen diskutiert.
- 10 Herr Martin Hitz ist Mitglied der Jury und vertritt die GMOS.
- 11 Das Resultat der Planung soll den Parteien eine unabhängige Entwicklung ihrer Bauvorhaben nach eigenem Terminplan ermöglichen.

5 Exklusivität

12 Die Parteien gehen vom Zeitplan gemäss Anhang 2 aus.

Beide Parteien verpflichten sich, künftig mit Dritten keine vergleichbare Vereinbarung betreffend die Gemeinde Neuhausen am Rheinflall zu treffen, solange der Termin für eine rechtskräftige Baubewilligung eingehalten werden kann. Ausnahme von dieser Regelung bildet die Zusammenarbeit zwischen der GMOS und der Halter AG am Standort Rhytech, da erste Entwicklungsaktivitäten zwischen den Parteien am Standort Rhytech vor der Initiierung des Studienauftrags „Zentrum Einwohnergemeinde“ stattgefunden haben.

6 Kommunikation

13 Die Parteien koordinieren bei wichtigen Mitteilungen gegenüber Dritten ihre Erklärungen.

7 Gültigkeitsvorbehalte

14 Beide Parteien unterschreiben diese Absichtserklärung.

8 Schlussbestimmungen

15 Für Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit dieser Absichtserklärung vereinbaren die Parteien die Zuständigkeit des ordentlichen Richters in Schaffhausen.

Neuhausen,

Genossenschaft Migros Ostschweiz

.....
Martin Hitz

.....
Mesut Schmid

Für die Gemeinde Neuhausen am Rheinflall

Der Gemeindepräsident

.....
Dr. Stephan Rawyler

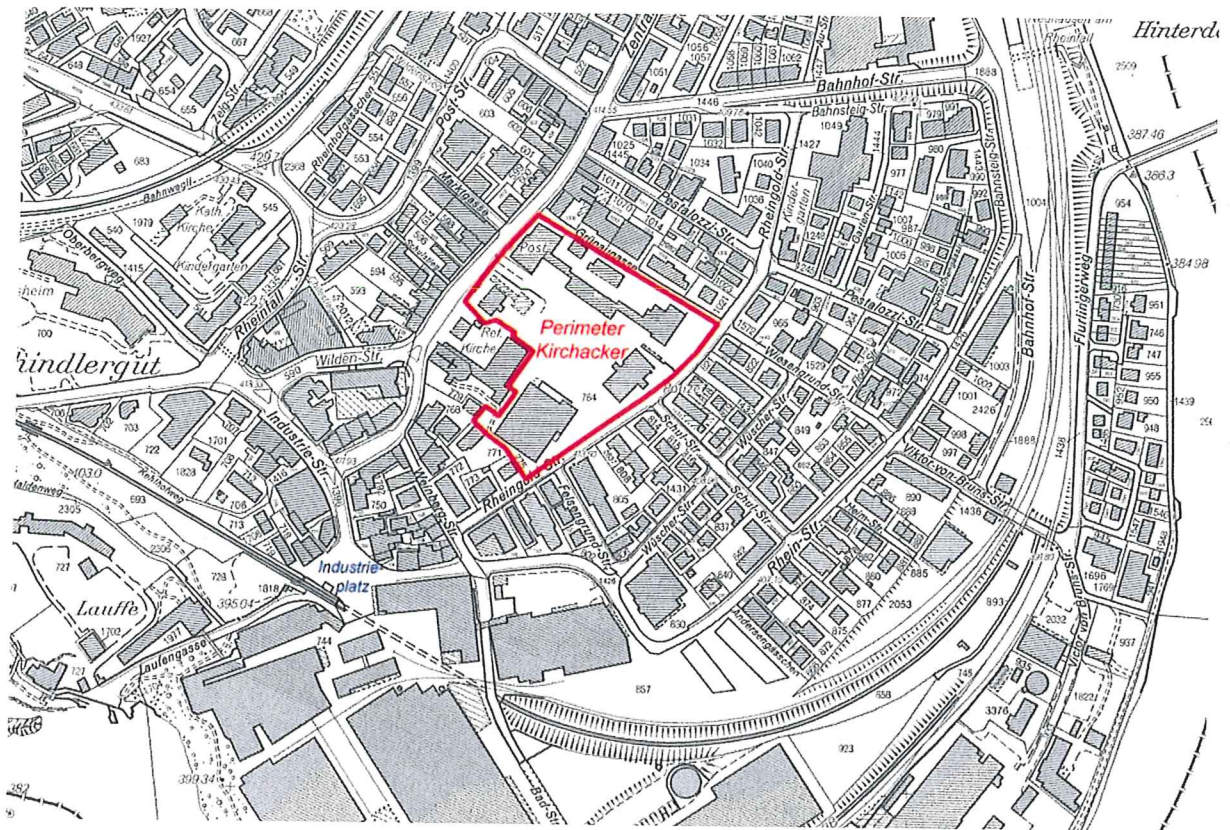
Die Gemeindeschreiberin

.....
Olinda Valentinuzzi

-Anhang 1: Plan mit Standort und Kennzeichnung des Planungsperimeters

-Anhang 2: Arbeits- und Terminplan; Stand 5. Juni 2014

Anhang 1



Handwritten signature or initials in blue ink.

Arbeits- und Terminprogramm

Stand 5. Juni 2014 / Suter • von Känel • Wild • AG, Zürich (SKW)

2014		2015												
	Juni	Juli	August	September	Oktober	November	Dezember	Januar	Februar					
KV	23 24 25 26 27 28 29 30 31	32 33 34	35 36 37 38 39	40 41 42 43 44	45 46 47 48 49 50 51 52	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Schulferien Gemeinde Neuhausen am Rheinflall														
Schulferien Stadt Zürich			1.8.											

Nr.	Grundlagenaufbereitung / Vorbereitung Verfahren	Wer	Datum
10	Auftrag an Modellbauer, Erstellung Modelle durch Modellbauer	Modellbauer	
Bewerbungsverfahren			
14	Ausschreibung Bewerbungsverfahren, Bezug der Unterlagen auf Simap (25 Tage)	ARCH	
15	Überarbeitung Programm SA; bilaterale Besprechungen mit AG, evtl. Rücksprache BG	SKW / AG	
16	Versand Programm Studienauftrag an BG	SKW	
17	Abgabe Bewerbungen	ARCH	25. Jun
18	Auswertung Bewerbungen; Versand Auswertung an BG	SKW	
19	Beurteilung Bewerbungen und Programm SA mit BG; Auswahl max. 9 Teams für SA	SKW / BG	08. Jul
20	Erstellung Bericht Bewerbungsverfahren, Bereinigung Programm Studienauftrag	SKW	
21	Aktenauflage für Gemeinderat (GR)	GR	
22	Beschluss Auswahl Bewerbungen + SA durch Gemeinderat; Verfügung zuhanden Arch-Büros	GR	15. Jul
23	Information an Gemeinderätliche Kommission	GR K	
24	Rekursfrist 10 Tage; Medienmitteilung über Stand des Verfahrens	GR	

Studienauftrag		WER?	Datum
25	Begehung; Arch-Büros, Vertreter Gemeinde/BG/SKW; Abgabe Arbeitsunterlagen und Modell	ARCH	13. Aug
26	Bearbeitung Aufgabe durch Teams; Abgabe schriftliche Fragen an SKW via Email	SKW	
27	Entwurf Fragenbeantwortung	SKW / BG	
28	Besprechung Fragenbeantwortung mit BG via Email	SKW	
29	Bereinigung Fragenbeantwortung; Versand an Arch-Büros und Beurteilungsgremium	ARCH	
30	Bearbeitung Aufgabe durch Teams	GR K	
31	Information an Gemeinderätliche Kommission	ARCH / BG	01. Okt
32	Zwischenbesprechung Teams und BG	ARCH	
33	Bearbeitung Aufgabe durch Teams	ARCH	
34	Abgabe Pläne	ARCH	21. Nov
35	Abgabe Modelle	ARCH	28. Nov
36	Vorprüfung	SKW	
37	Information an Gemeinderätliche Kommission	GR K	
38	Beurteilung durch BG	BG	12. Dez.
39	Erstellung Bericht SA	SKW	
40	Aktenauflage für Gemeinderat (GR)	GR	
41	Beschluss weiteres Vorgehen durch Gemeinderat; Verfügung zuhanden Teams	GR	
42	Rekursfrist 10 Tage; Medienmitteilung über Abschluss des Verfahrens	GR	
43	Evtl. Auftrag an Team zur Überarbeitung	GR	

Legende

- GR = Gemeinderat
 - GR K = Gemeinderätliche Kommission
 - AG = Auftraggeberin resp. Veranstalterin Studienauftrag, Gem. Neuhausen, vertreten durch A. Bossi
 - BG = Beurteilungsgremium
 - SKW = Suter • von Känel • Wild • AG, Organisation Studienauftrag, vertreten durch O. Woller, F. Andermatt
 - ARCH = Beteiligte Architekturbüros
 - Modellbauer
 - DB = Dokumentation zum Bewerbungsverfahren
 - SA = Programm Studienauftrag
-
- Aktenaufgabe, Rekursfristen
 - Sitzung Gemeinderat
 - Bearbeitungszzeit Beurteilungsgremium
 - Auftrag an Modellbauer
 - Bearbeitungszzeit Arch-Büros
 - Sitzung Beurteilungsgremium
 - Versand SKW
 - Abgaben
 - Medienmitteilungen
 - Beantwortung Fragen Teilnehri
 - Publikation Verfahren