

GEMEINDE

**NEUHAUSEN  
AM RHEINFALL**

CH-8212 Neuhausen am Rheinfall  
www.neuhausen.ch



GEMEINDERAT

An den Einwohnerrat  
Neuhausen am Rheinfall

Neuhausen am Rheinfall, 25. April 2017

**Bericht und Antrag  
betreffend**

**Verlegung der Gärtnerei, des Werkhofs und des Baureferats auf das Grundstück GB  
Nr. 46 (ehemals Wickli Metallbau AG, Chlaffentalstrasse 108, 8212 Neuhausen am  
Rheinfall)**

Sehr geehrter Herr Einwohnerratspräsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

**1. Ausgangslage**

Seit Jahrzehnten befindet sich der Werkhof der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall auf dem Kirchackerareal. Die Platzverhältnisse vermögen jedoch schon seit Jahren, wenn nicht ebenfalls seit Jahrzehnten nicht mehr zu genügen. So ist diverses Material in der «Chiesgrueb» untergebracht, für die gemäss Gefahrenkarte bei Starkregen eine Überflutung droht. Weiteres Material ist in der «Alcan»-Halle im Gebiet Chronenriet, mithin mitten im Landwirtschaftsgebiet, eingestellt. Die vor Jahren angemieteten Räume an der Grünaugasse werden dagegen nur noch teilweise genutzt. Die Personalräume der Mitarbeiter des Unterhaltsdiensts sind in einem kaum noch zumutbaren Zustand. Die Beschäftigung einer Mitarbeiterin wäre nicht möglich, da für diese keine eigene Garderobe zur Verfügung steht. Die dezentrale Verteilung des Unterhaltsdiensts auf verschiedene Gebäude in der Zentralstrasse und in der Grünaugasse sowie die weiteren Liegenschaften führt zu einer zu wenig effektiven Arbeitsweise.

Die Gärtnerei, zu der auch die Friedhofsgärtnerei sowie der Mitarbeiter der Sportanlage Langriet gehören, hat ihren Standort unmittelbar beim Schulhaus Rosenberg. Die Gärtnerei produziert nur noch in geringem Umfang selbst Blumen und weitere Pflanzen, weshalb sie nicht mehr auf die ihr aktuell zur Verfügung stehenden grossen Flächen angewiesen ist.

Die Gärtnerei und der Unterhaltsdienst verfügen teilweise über das gleiche Material und Fahrzeuge. Eine Zusammenarbeit ist möglich und sinnvoll, da die Mitarbeiter beider Abteilungen viele Grundtätigkeiten beherrschen, die in beiden Abteilungen erforderlich sind.

Die Mitarbeiter des Baureferats haben zum grössten Teil ihre Büros im Gebäude «Werkhof». Ein kleinerer Teil ist dagegen im Pavillon untergebracht. Es ist nicht zwingend, dass diese Büros im Gemeindezentrum angesiedelt sind.

## **2. Alternativen zum heutigen Standort**

### *a) Werkhof Schweizersbild*

Die Gemeinde Neuhausen am Rheinflall hat das Projekt «Kompetenzzentrum Tiefbau Schaffhausen», das der Kanton Schaffhausen und die Stadt Schaffhausen entwickelten und auch umsetzten, während langer Zeit intensiv begleitet. Im Verlauf der Projektentwicklung musste die Gemeinde leider feststellen, dass zwar ihre Raumbedürfnisse abgedeckt werden könnten, dass mit dem Standort Schweizersbild aber kein effektives Arbeiten in Neuhausen am Rheinflall möglich ist. Da insbesondere nicht alle Kommunalfahrzeuge über die erforderliche Mindestgeschwindigkeit verfügen, um die Autobahn benützen zu können, hätten entweder zeitraubende Anfahrtswege oder eine Dependance für die Fahrzeuge in Neuhausen am Rheinflall in Kauf genommen werden müssen. Die Gemeinde musste die Fakten akzeptieren und hat sich daher aus diesem Projekt wieder zurückgezogen, wofür sowohl der Kanton als auch die Stadt Verständnis zeigten.

### *b) Werkhof mit Beringen*

Da auch die Gemeinde Beringen einen neuen Werkhof plant, suchte Neuhausen am Rheinflall das Gespräch mit Beringen und der betroffenen Grundeigentümerin. Für Neuhausen am Rheinflall wäre ein Standort im Bereich Enge gut gewesen. Die geltenden Beringer Zonenvorschriften liessen aber die erforderlichen Bauten nicht zu. Für Beringen gab es keinen Anlass, diese Vorschriften zu ändern, da für Beringen ohnehin ein anderer Standort, der näher bei Löhningen liegt, im Fokus stand.

### *c) Weitere Alternativen*

Die Gemeinde hat wie Beringen auch den vorhandenen Werkhof der EKS AG in Beringen geprüft, diesen aber einerseits als zu teuer, andererseits aber auch als zu weit entfernt eingestuft. Standorte im SIG-Areal, im Rundbuck sowie weitere Standorte an der Chlaffentalstrasse wurden ebenfalls geprüft, aber aus konzeptionellen Gründen sowie aus Platz- und Kostengründen verworfen.

### *d) Neuer Standort Chlaffentalstrasse 108*

Mit dem Konkurs der Wickli Metallbau AG, Chlaffentalstrasse 108, 8212 Neuhausen am Rheinflall, eröffnete sich für die Gemeinde eine neue, attraktive Möglichkeit, zumal dieses Areal die Anforderungen für einen neuen Werkhof der Gärtnerei und des Unterhaltsdiensts bestens zu erfüllen vermag und zudem ausreichend Raum aufweist, um die Büros des Baureferats nebst den erforderlichen Nebenräumen sowie das Gemeindearchiv aufzunehmen. Für letzteres besteht noch kein konkretes Projekt, weshalb es nicht in die vorliegende Vorlage aufgenommen wird.

### 3. Werkhof Chlaffentalstrasse 108

Im Frühjahr 2016 hat die Wickli Metallbau AG Konkurs angemeldet, die im Baurecht Eigentümerin der Liegenschaften Chlaffentalstrasse 108 ist. Diese Liegenschaften dienten früher Bernhard Ehrat-Osswald respektive der Ehrat-Osswald AG als Werkhof und weisen mit einer Ausnahme eine dem Alter entsprechende gute Bauqualität auf. Im Amtsblatt des Kantons Schaffhausen Nr. 13 vom 1. April 2016, S. 535, wurde die vorläufige Konkursanzeige der Wickli Metallbau AG als aktuelle Baurechtsnehmerin publiziert und im Amtsblatt Nr. 18 vom 6. Mai 2016, S. 706, erfolgte die Konkurspublikation respektive der Schuldenruf.

Das Grundstück Chlaffentalstrasse 108, Grundbuch Neuhausen am Rheinfall Nr. 46 (2395), gehört der Gemeinde, es ist aber mit einem Baurecht zu Gunsten der Wickli Metallbau AG belastet. Auf dem Grundstück sind drei Gebäude (VS-Nrn. 1992, 1992B und 1992C) sowie eine grössere Freifläche vorhanden. Das Baureferat hat im Frühjahr 2016 den Raumbedarf ermittelt und die Rebsamen Nolè Partner Architekten AG, 8212 Neuhausen am Rheinfall, beauftragt, eine Machbarkeitsstudie für die Umnutzung zu erarbeiten. Dabei ging es um den Nachweis, ob es flächenmässig möglich ist, auf dem Grundstück GB 46 (2395) den Werkhof und die gemeindeeigene Gärtnerei zusammen unterzubringen, und ob es möglich ist, Synergien zu nutzen. Wichtig bei der Beurteilung waren der interne Verkehr und die Arbeitsabläufe. In der Studie zeigte die Rebsamen Nolè Partner Architekten AG auf, wie mit den bestehenden Gebäuden umgegangen werden kann. Es wurde der interne Verkehr mit den Rangierflächen, Ergänzung der bestehenden Einfriedung, die Stellung der Gebäude und der Aussenplätze aufgezeigt. Detailliert wurde das Raumprogramm in den zwei bestehenden Gebäuden und in einem Neubau verteilt. Dieser ist ein Ersatzbau für die Halle VS-Nr. 1992, die eine starke Entwertung zeigt und abgebrochen werden muss. Im Vergleich mit anderen Objekten, welche als Werkhof geprüft wurden, sind deutlich weniger Umbaumassnahmen nötig. Es bedarf nur eines einfachen Neubaus in Form einer Systemhalle mit geringer Grösse zur Ergänzung der bestehenden Einstellhalle. Weiterhin gibt es noch Reserveflächen und es besteht auch die Möglichkeit, eine Rampe in das Untergeschoss zu bauen. Von Vorteil ist aber auch, dass bereits ein Werkstattteil mit Grube und ein Waschraum für die Lastwagen vorhanden sind. Zudem ist die Lage an der Chlaffentalstrasse für den Winterdienst ideal.

Für die Gärtnerei sind auf dem angrenzenden Grundstück GB Neuhausen am Rheinfall 2075, das auch der Gemeinde gehört, genügend Flächen vorhanden, um ein Gewächshaus und Beetflächen neu anzulegen. Die Besonnung ist ausreichend. Der bestehende Mietvertrag für dieses Grundstück muss aufgelöst werden.

Die angestrebte Zusammenarbeit von Gärtnerei und Unterhaltsdienst lässt sich sowohl hinsichtlich Material als auch Personal bestens verwirklichen. Die Entsorgung von besonderen Abfällen kann kundenfreundlich gestaltet werden, wobei Glas und Dosen respektive Aluminiumabfälle wie bis anhin im Gemeindezentrum entsorgt werden können. Für das Baureferat, die Leitung des Werkhofs sowie der Gärtnerei hat es ausreichend Platz für die erforderlichen Büroflächen. Die Einsichtnahme in Baugesuche wird nach wie vor im Gemeindehaus möglich sein.

Für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter wie auch Besucherinnen und Besucher sind ausreichend Parkplätze vorgesehen. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr mit den Bushaltestellen Herbstacker und Durstgraben der Linie 1 ist nicht komfortabel, aber noch akzeptabel. Vorgesehen respektive erforderlich sind zwölf Büros, wovon ein Büro mit mehreren Arbeitsplätzen, zwei Besprechungszimmer, zwei Aufenthaltsräume mit Teeküchen für die Mitarbeiter des Werkhofs und die Verwaltungsangestellten, Lager, Archiv, Umkleidemöglichkeiten sowie Sanitäreinrichtungen.

Im Kellergeschoss der Liegenschaft kann ohne grössere bauliche Veränderungen das Gemeindearchiv untergebracht werden. Wie oben ausgeführt besteht hierfür noch kein konkretes Projekt, der voraussichtliche Flächenbedarf kann aber problemlos abgedeckt werden.

#### **4. Freiwerdende Gebiete**

##### *a) Gärtnerei*

Mit der Verlagerung der Gärtnerei wird ein Areal von wenigstens 7'500 m<sup>2</sup> frei. In der Vorlage betreffend Totalrevision Nutzungsplanung ist vorgesehen, dieses Gebiet der Wohnzone 3 zuzuweisen. In dieser soll eine Ausnützung von 0.8 gelten. Im Rahmen von Quartierplänen kann die Ausnützung auf 1.0 erhöht werden. Damit sind mit einem Quartierplan höchstens fünf Geschosse plus ein Attikageschoss zulässig. Zu beachten ist, dass das Gebiet wegen der jahrelangen Nutzung als Gärtnerei respektive als Schulgarten vermutlich sanierungsbedürftige Flächen aufweist. Das Amt für Grundstückschätzungen des Kantons Schaffhausen ist auf einen Marktwert von knapp Fr. 400.--/m<sup>2</sup> netto gekommen, was einem Nettoertrag von etwa Fr. 3.0 Mio. entspräche. Sollten im Zeitpunkt des Verkaufs, der seinerseits einer Volksabstimmung untersteht, Immobilien weiterhin intensiv gesucht sein, dürfte sogar mit einem leicht höheren Ertrag gerechnet werden. Der Verkauf des Areals dürfte ab 2019 möglich sein.

##### *b) Kirchackerareal*

Bereits das Projekt «arc actuel» hat aufgezeigt, dass die positiven volkswirtschaftlichen Effekte am grössten sind, wenn das Kirchackerareal grossräumig neugestaltet wird (vgl. Bericht zur Kenntnisnahme betreffend Projekt «arc actuel» vom 12. Februar 2013, S. 7 ff., insbesondere S. 11). Zu beachten ist, dass der bauliche Zustand des Gebäudes Werkhof eine grundlegende Sanierung erheischt. So ist die Zugänglichkeit insbesondere für behinderte Personen erschwert respektive für diese unmöglich. Die Sanitäreinrichtungen sind ungenügend und in keiner Weise mehr zeitgemäss. Die Raumaufteilung andererseits ist nicht befriedigend, insbesondere nicht mit Blick auf das vom Gemeinderat angedachte Dienstleistungs- oder Bürgerbüro, welches künftig einen grossen Teil der Anfragen von Bewohnerinnen und Bewohnern abdecken sollte. Ältere Studien haben ergeben, dass allein für die zeitgemässe Erschliessung des Gebäudes mit sehr hohen Kosten von Fr. 2.5 Mio. bis Fr. 4.5 Mio. zu rechnen ist.

Am 11. August 2015 beschloss der Gemeinderat, die Auslagerung des Werkhofs zusammen mit der Gärtnerei weiter zu prüfen. Die Prüfung des Projektvorschlags von Caruso St John, der im Studienauftrag für das Projekt Kirchacker oben ausschwang, durch die Generis AG ergab im Mai 2015, dass eine integrale Umsetzung die höchsten positiven direkten und indirekten Effekte hat. Damit bestätigten sich die oben erwähnten Erkenntnisse des Projekts «arc actuel», wonach eine Neunutzung des Kirchackerareals der Gemeinde mittel- und langfristig mehr bringt als eine teure Sanierung des Gebäudes Werkhof.

Nach dem Rückzug der Migros Ostschweiz aus dem Projekt Kirchacker ergab sich die Chance, die Nutzung des Baufelds «Werkhof» neu zu prüfen. Möglich sind allenfalls auch die Aufteilung des Baufelds sowie andere Nutzungen als Verkaufsflächen und Wohnungen. Daher hat der Gemeinderat Anfang 2017 bei Caruso St John eine Studie in Auftrag gegeben, um abzuklären, ob die künftig benötigte Zahl an Alters- und Pflegeheimplätzen an diesem Ort gebaut werden könnte. Bereits das Zwischenergebnis zeigte, dass dies sehr wohl möglich wäre, wobei auch noch eine grössere Zahl an Alterswohnungen oder Wohnungen für betreutes Wohnen möglich wäre. Alternativ hat der Gemeinderat die Ochsner & Partner Architekturbüro AG, Neuhausen am Rheinfl, beauftragt, eine Studie für einen Neubau auf der Burgunwiese zu erstellen. Im Erdgeschoss könnte an beiden Orten ein Spitexstützpunkt sowie eine öffentliche Cafeteria eingerichtet werden, womit jeweils ein guter Teil der Erdgeschossnutzung sinnvoll abgedeckt werden könnte. Ein Neubau der Alters- und Pflegeheimplätze würde erlauben, zumindest den Standort Schindlergut aufzugeben und diesen allenfalls für ein Wohnbauprojekt freizugeben.

Würde das Baureferat an die Chlaffentalstrasse ziehen, könnte für die übrigen bei einem Wegfall des Gebäudes Werkhof zu ersetzenden, entsprechend reduzierten Büroflächen eine Mietlösung gesucht werden. Erste Abklärungen haben gezeigt, dass hierfür ein Angebot besteht. Damit hätte die Gemeinde eine grössere Flexibilität und weniger Kapital gebunden als bei einem Neubau.

## **5. Kaufangebot**

Das Baureferat hat beim Amt für Grundstückschätzungen des Kantons Schaffhausen eine Marktwertberechnung für das Baurecht im Zwangsvollstreckungsverfahren sowie als Variante ohne Zwangsvollstreckungsverfahren eingeholt. Gestützt auf die erste Schätzung vom 28. April 2016 hat der Gemeinderat den Konkursgläubigern ein Kaufangebot für die bestehenden Liegenschaften auf dem Grundstück Nr. 46 (2395) unter Vorbehalt der Zustimmung der Stimmbürgerinnen und Stimmbürger in Höhe von Fr. 2.4 Mio. unterbreitet. Der Preis berücksichtigt die Situation, dass eine Zwangsvollstreckung vorliegt. Ohne diese würde der Marktwert bzw. Verkehrswert für die Liegenschaften deutlich höher liegen. Die stimmberechtigten Konkursgläubiger sowie das Konkursamt haben dem Angebot Ende 2016 zugestimmt.

## 6. Heimfall Baurecht

Die Gemeinde ist bereits Eigentümerin des Grundstücks, das mit einem Baurecht für die Liegenschaften belastet ist. Dieses dauert gemäss Nachtrag vom 29. November 1991 zum Baurechtsvertrag vom 31. Januar 1979 bis 31. Dezember 2023, mithin noch rund sechseinhalb Jahre. Für den Heimfall wurde damals folgende Bestimmung vorgesehen:

"Für die heimfallenden Bauwerke, sei es nach Ablauf der Vertragsdauer von 44 Jahren und Verzicht auf eine Verlängerung des Baurechts, sei es vorzeitig aus einem anderen Grund, hat der Grundeigentümer dem bisherigen Baurechtsberechtigten eine Entschädigung gemäss nachstehender Berechnungsgrundlage zu leisten, welche jedoch für allfällige Expropriationsfälle nicht zur Anwendung kommt.

Massgebend für die Höhe der Entschädigung ist der Verkehrswert des Baurechtsgrundstückes (ohne Bodenwert) im Zeitpunkt des Erlöschens des Baurechtes.

Der Verkehrswert wird im Schätzungsverfahren nach den hiefür geltenden kantonalen Vorschriften ermittelt. Von diesem ermittelten Verkehrswert kommen für jedes Jahr der Baurechtsdauer je 1/2 % in Abzug.

(...)"

Der damalige Gemeinderat ging 1991 somit eine Eventualverpflichtung in Millionenhöhe respektive in nicht limitierter Höhe für die Gemeinde ein, wobei er sich damals für legitimiert erachtete, eine solche Verpflichtung zu übernehmen. Die Heimfallentschädigung stellt eine eventuelle Ausgabe dar, die spätestens Ende 2023 fällig geworden wäre, da die Fortsetzung des Baurechtsrechtsvertrags völlig offen ist und die Gemeinde daher mit einem Heimfall bis Ende 2023 rechnen musste. Über diese Ausgabe müssten dann weder der Einwohnerrat noch die Stimmbürgerschaft befinden.

Da die Heimfallentschädigung aber lediglich eventuell geschuldet ist, will der Gemeinderat davon absehen, diese als gebundene Ausgabe von der Gesamtinvestition in Abzug zu bringen. Der Gemeinderat hat in seinem Kaufangebot entsprechend einen Vorbehalt zu Gunsten der Zustimmung der Stimmbürgerschaft angebracht.

Der Gemeinde liegen die folgenden Schätzungen für den Markt- respektive Verkehrswert ausserhalb eines Zwangsvollstreckungsverfahrens vor:

Simon Gnädinger, Kamorstrasse 28, 8200 Schaffhausen, vom 8. Juni 2015 (Gutachten im Auftrag der Wickli Metallbau AG)	Fr. 4'130'000.--
Amt für Grundstückschätzungen vom 4. Januar 2016 (Kurzbewertung für Steuerzwecke)	Fr. 3'157'000.--
Amt für Grundstückschätzungen vom 28. April 2016 (Gutachten im Auftrag der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall)	Fr. 3'025'000.--

Geht man von einer Handänderung respektive der Löschung des Baurechts per Ende 2017 aus, ist ein Abzug von 19 % (= 0.5/Jahr % x 38 Jahre) vorzunehmen, was folgende Heimfallwerte ergibt:

Schätzung vom 8. Juni 2015	Fr. 3'345'300.--
Schätzung vom 4. Januar 2016	Fr. 2'557'170.--
Schätzung vom 28. April 2016	Fr. 2'450'250.--

Dies bestätigt, dass der von der Gemeinde gebotene Preis von Fr. 2.4 Mio. die Heimfallentschädigung per Ende 2017 nicht übersteigt.

## 7. Investition

Die Machbarkeitsstudie der Rebsamen Nolè Partner Architekten AG vom 11. April 2016 hat aufgezeigt, dass mit relativ geringem Aufwand von Fr. 2.1 Mio. (bei einer Kostenunsicherheit von +/- 20 %) die Raumbedürfnisse erfüllt werden können und die Betriebsabläufe für die Gemeinde optimal wären. Um die Fahrzeuge wintersicher unterbringen zu können, muss lediglich eine kleinere Halle aufgestellt werden, wofür eine Systemhalle vorgesehen ist.

Für den Ein- und Ausbau der Büroflächen ist mit Fr. 410'000.-- zu rechnen. Es macht keinen Sinn, die vorhandenen Büroflächen unbenutzt zu lassen. Eine Vermietung an Dritte ist mit Blick auf die gemeindeinternen Abläufe, welche teilweise dem Amtsgeheimnis unterliegen, nicht empfehlenswert.

Die enge Zusammenarbeit von Gärtnerei und Unterhaltsdienst bringt Synergieeffekte, die wenigstens bei Fr. 100'000.-- pro Jahr liegen dürften, können doch die Führungsebene mittelfristig gestrafft und das vorhandene Material (Maschinen und Werkzeuge), insbesondere die Fahrzeuge, effizienter eingesetzt werden. Da diese Einsparungen aber nicht sofort erzielt werden können, werden sie nachstehend nicht aufgeführt. Ebenso wenig werden die zusätzlichen Steuereinnahmen einberechnet, welche von den künftigen Bewohnerinnen und Bewohnern des Gärtnereiareals erwartet werden dürfen.

Kaufpreisangebot Liegenschaften Chlaffental	Fr. 2'400'000.--
Umbaukosten Werkhof	Fr. 1'690'000.--
Umbaukosten Büros	Fr. 410'000.--
Kostenungenauigkeit 20 %	Fr. 420'000.--
<b>Total = zu genehmigender Kredit</b>	<b>Fr. 4'920'000.--</b>

Bei einem Verkauf des Gärtnereiareals könnten rein rechnerisch von dieser Investitionssumme wenigstens Fr. 3 Mio. abgezogen werden. Der Gemeinderat will den Betrag «Kostungenauigkeit von + 20 %» wenn immer möglich nicht in Anspruch nehmen. Um aber Nachtragskredite vermeiden zu können, muss dieser Betrag einberechnet werden. Für den zu genehmigenden Kreditbeitrag ist eine Abschreibung über 25 Jahre vorzusehen. Bei der Finanzierung darf mit Blick auf das überaus tiefe Zinsniveau von einem durchschnittlichen Zinssatz von 1 % ausgegangen werden:

zu bewilligender Kredit = zu amortisierender Betrag	4'920'000
jährlich zu amortisierender Betrag	196'800
jährliche durchschnittliche Zinskosten	25'000
<b>jährliche Kosten im Durchschnitt</b>	<b>221'800</b>

Dieser Betrag sollte für die Gemeinde ohne Erhöhung des Steuerfusses finanzierbar sein, zumal mit Synergieeffekten von mindestens Fr. 100'000.-- jährlich wiederkehrend zu rechnen ist. Im Zeitpunkt des Verkaufs des Gärtnereiareals wird zu entscheiden sein, wofür der Verkaufserlös eingesetzt werden soll.

## **8. Volksabstimmung**

Der Kreditbetrag untersteht nach Art. 11 lit. g der Verfassung der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinflall vom 29. Juni 2003 (NRB 101.000) der obligatorischen Volksabstimmung. Diese ist unter Vorbehalt der Zustimmung des Einwohnerrats für September 2017 vorgesehen.

## **9. Weiteres Vorgehen**

Sollten der Einwohnerrat sowie die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger dem gestellten Antrag zustimmen, könnte der neue Werkhof voraussichtlich bis zum Spätsommer 2018 realisiert werden.

## 10. Antrag

Sehr geehrter Herr Einwohnerratspräsident  
Sehr geehrte Damen und Herren Einwohnerräte

Gestützt auf diese Ausführungen unterbreitet der Gemeinderat dem Einwohnerrat folgende Anträge:

**Für die Auslagerung des Werkhofs, der Gärtnerei und des Baureferats an die Chlaffentalstrasse 108 wird ein Kredit von Fr. 4'920'000.-- bewilligt. Dieser Kredit basiert auf dem Stand des Zürcher Indexes der Wohnbaupreise vom April 2016 mit 99.2 Punkten (Basis April 2010 mit 100 Punkten) und wird entsprechend der Teuerung angepasst. Der Kredit ist linear über 25 Jahre abzuschreiben.**

Dieser Beschluss untersteht gemäss Art. 11 lit. g der Verfassung der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinflall vom 29. Juni 2003 (NRB 101.000) dem obligatorischen Referendum.

Mit freundlichen Grüssen

NAMENS DES GEMEINDERATES  
NEUHAUSEN AM RHEINFALL

  
  
Dr. Stephan Rawyler Janine Rutz  
Gemeindepräsident Gemeindeschreiberin

### Beilagen:

- 1) Situationsplan
- 2) Studie der Rebsamen Nolè Partner Architekten AG vom April 2017
- 3) Schätzung vom 28. April 2016 (Auszug; Variante Zwangsvollstreckung)
- 4) Schätzung vom 28. April 2016 (Auszug; Variante ohne Zwangsvollstreckung)

Diese Karte stellt einen Zusammenschluss von amtlichen Daten verschiedener Stellen dar. Keine Garantie für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität. Rechtsverbindliche Auskünfte erteilen allein die zuständigen Behörden.



## Inhaltsverzeichnis

- 1 Erläuterung und Situation
- 2 Aussenräume & Verkehr Areal Werkhof
- 3 Raumprogrammanalyse
- 4 Grundriss EG / Geb.1992B 1 : 200
- 5 Grundriss UG / Geb.1992B 1 : 200
- 6 Grundriss OG / Geb.1992B 1 : 200
- 7 Grundriss EG / Geb.1992 + 1992C 1 : 200
- 8 Schnitte A-A + B-B + C-C 1 : 200
- 9 Kubische Berechnung und Grobkostenschätzung



## Erläuterung Studie

Gemäss Auftraggeber ist zu prüfen, ob das gewünschte Raumprogramm für Werkhof + Gärtnerei auf das Grundstück GBNR. 2395 und eventuell auf Teile des Grundstücks GBNR. 2075 realisierbar ist.

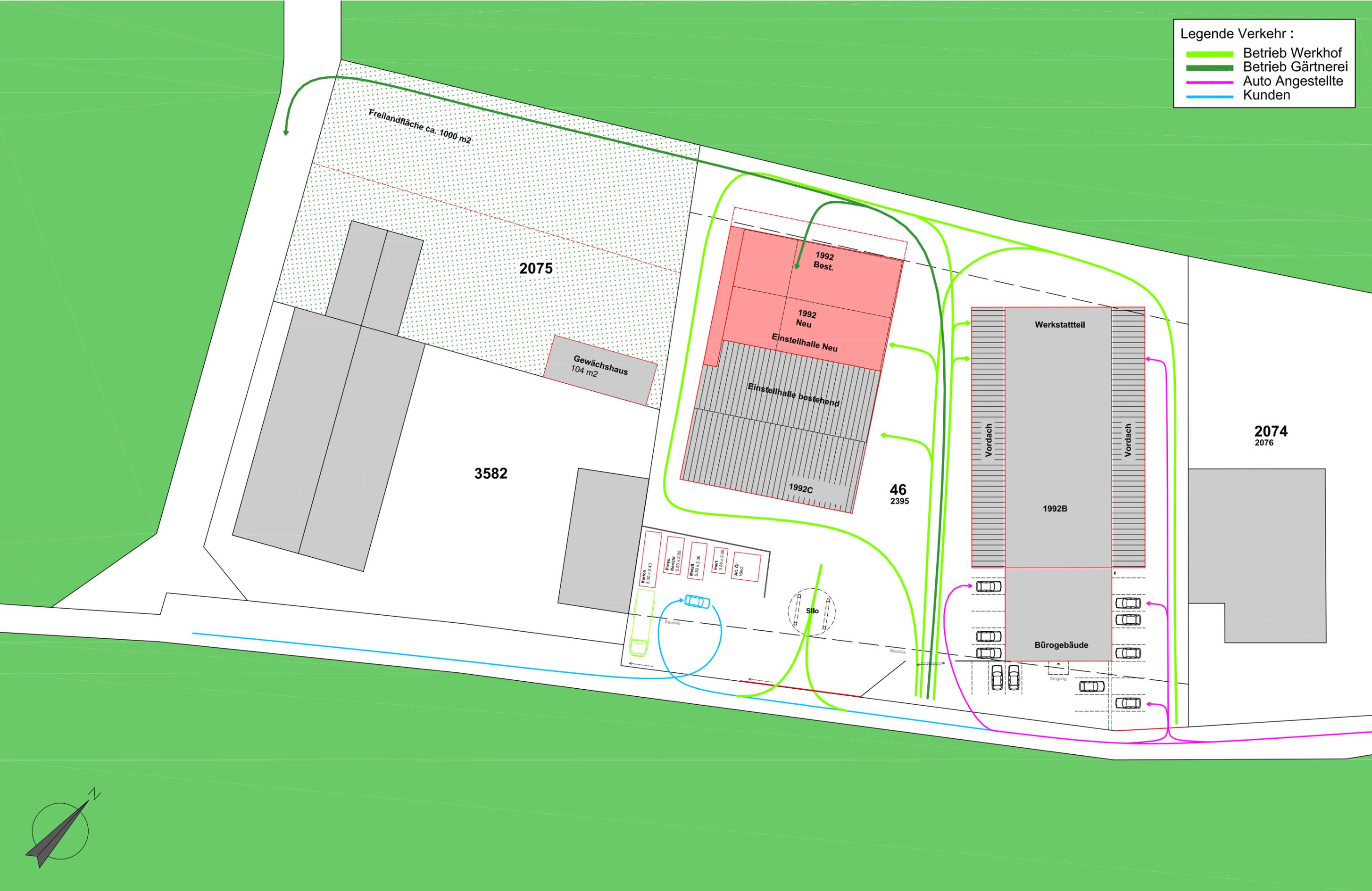
Die Studie zeigt den Umgang mit den bestehenden Gebäuden auf. Im Groben wird der interne Verkehr mit Rangierflächen, Ergänzung der bestehenden Einfriedung, die Stellung der Gebäude und der Aussenplätze aufgezeigt. Detaillierter, aber immer noch schematisch, wird das definierte Raumprogramm in 2 bestehende Gebäude und in einem Neubau verteilt.

Beim Neubau handelt es sich um einen Ersatzbau, für die abgebrochene Halle 1992, welche eine starke Entwertung zeigt. Als Fazit können wir überzeugt behaupten, dass dieses Areal durchaus für ein solches Raumprogramm geeignet ist. Es sind, verglichen mit vorhergegangenen Studien, weniger Umbaumassnahmen nötig. Nur 1 einfacher Neubau mit geringer Grösse ist als Ergänzung der Einstellhalle zu realisieren. Die Umbaumassnahmen sind in den Plänen rot gekennzeichnet. Wir stellen fest, dass im Bestand z.t. Reserveflächen vorhanden sind. Weiter gibt es die Möglichkeit, den Luftraum im Büro/Werkstattbau zu verkleinern, damit in Zukunft mehr Fläche dazu geschlagen werden kann. Obwohl ein Schwerlastlift (4t) im Werkstattbereich besteht, ist evt. zu prüfen, ob eine Rampe ins Untergeschoss vorteilhaft sein könnte. Sehr vorteilhaft ist die Tatsache, dass bereits ein Werkstattteil mit Grube und ein Waschraum für LKW's besteht.

Das Projekt weist Reserveflächen im Büro-/Werkstattstrakt aus. Dies vor allem im Untergeschoss und im Obergeschoss.



- Legende Verkehr :
- Betrieb Werkhof
  - Betrieb Gärtnerei
  - Auto Angestellte
  - Kunden

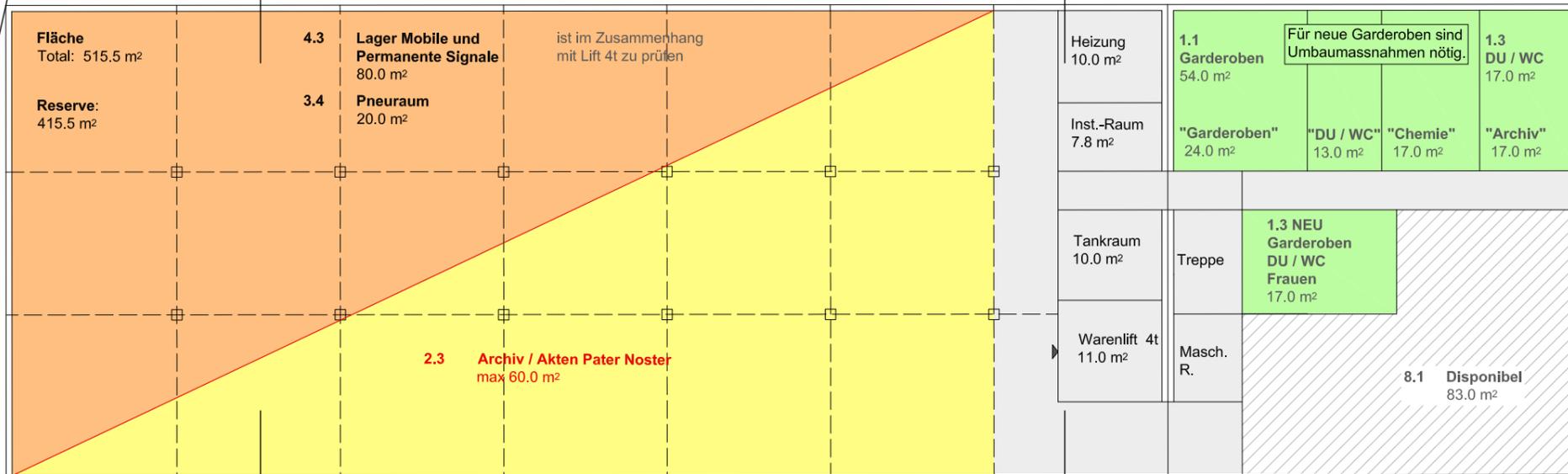


Betriebsräume	Verlangte Räumlichkeiten in m2			Realisierbare m2		
	Werkhof	Gärtnerei	Gemeinsam	Differenz +/-	Vorhanden	NEU
<b>1 Sozialräume</b>						
1.1 Garderoben / UG mit Umbaumaßnahmen					54	0
1.2 Pausenraum, Sitzung, Küche / EG	100	44	144	23	65	0
1.2 Aufenthaltsraum EG, Erweiterung April 17					0	60
1.3 Toiletten / UG OG					48	0
<b>2 Büroräume</b>						
2.1 Büroarbeitsplätze, Besprechungsecke	20	20	40	45	85	0
2.2 Büroarbeitsplätze OG, Erweiterung April 17					0	163
2.3 Archiv OG, Erweiterung April 17					0	28
<b>3 Werkstatt</b>						
3.1 Arbeiten Fahrzeuge, Stangenlager	100	15	115	5	120	0
Waschplatz innen				64	64	0
Waschplatz aussen		-	-	84	0	84
3.2 Richtraum, Schweissarbeiten, Drehbank und Werkbänke EG	50	-	50	6	56	0
3.3 Lager für Salz	50	30	80	10	0	70
3.4 Pneuraum UG mit Ersatzteillager EG	40	-	40	2	42	0
3.5 Betriebsstoffe und Lager Werkstatt	15	-	15	7	22	0
3.6 Toilette Werkstatt				10	10	0
<b>4 Unterhalt und Dienste, Magazin Signalisation</b>						
4.1 Arbeitsraum offen Ruhebenke EG	100	-	100	0	100	0
4.2 Malerei, Material und Werkzeuglager EG/OG	150	90	240	20	260	0
4.3 Lager Mobile und Permanente Signale UG	80	-	80	0	80	0
4.4 Aussenlager (teilweise gedeckt ca. 110m2) EG				111	111	0
<b>5 Schreinerei im OG</b>						
5.1 Arbeitsraum	80	-	80	44	96	0
5.2 Holzlager	60	-	60			
<b>6 Einstellhalle Fahrzeuge Neubau</b>						
6.1 LKWs, Kommunal , Pritschenfahrzeuge, PKWs, Kleingeräte, Streuer	300	-	510	127	302	125
6.2 Klein und Lieferwagen, PKWs	-	210		11	84	115
6.3 Lager Gärtnerei in Einstellhalle	-	150	150	10	0	140
<b>7 Haustechnik</b>						
Haustechnik Installationen	k.A	k.A	k.A	36	36	0
<b>8 Disponibel</b>						
8.1 Reserve im UG und im OG zirka	k.A	k.A	k.A	600	600	0

## Raumprogrammanalyse, Chlaffental Neuhausen am Rheinflall

A

B



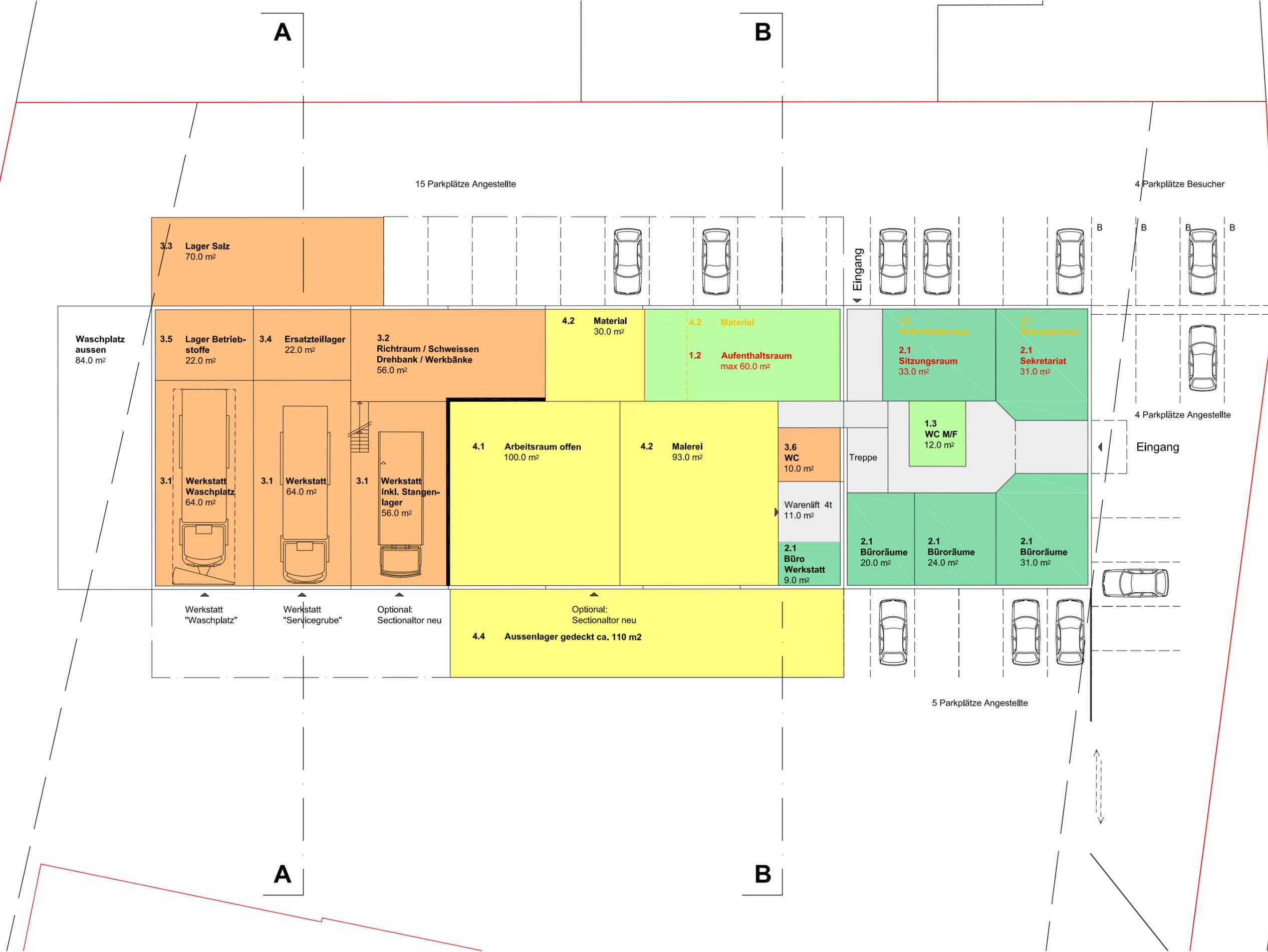
**Garderoben / DU**  
 (45.0 m<sup>2</sup>)  
 Mit Bezug auf Arbeitsgesetz  
 Art. 30-31

1 Zapfstelle pro 4 Personen  
 (Waschplatz / Dusche)  
 Garderobenfläche (Brutto)  
 = 0.8 m<sup>2</sup> pro Person

1 WC + 1 Pissolr  
 auf 15 Männer bzw.  
 1 WC auf 10 Frauen

A

B



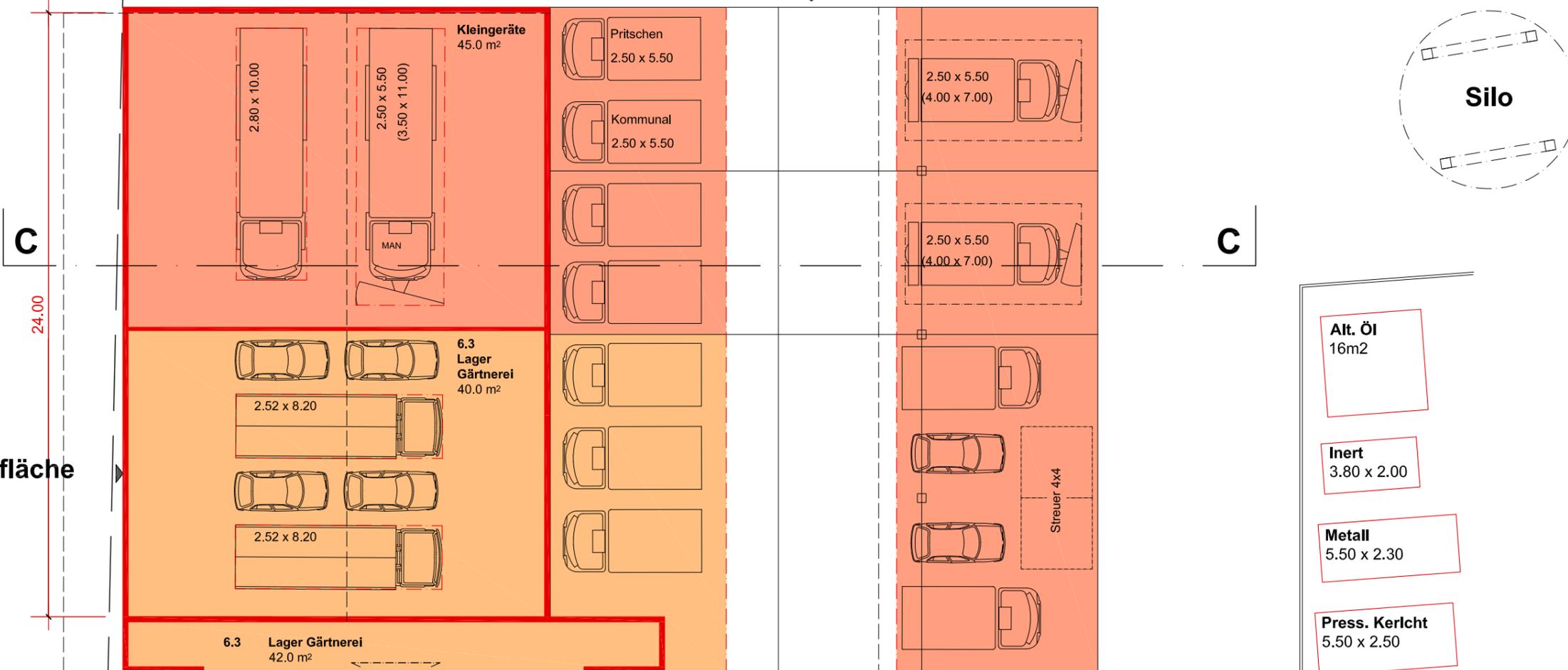


# Rangierfläche

Neue Einstellhalle  
"Rückbau alte Halle"

16.57

Bestehende Einstellhalle  
Einstellfläche 560 m<sup>2</sup>



Rangierfläche

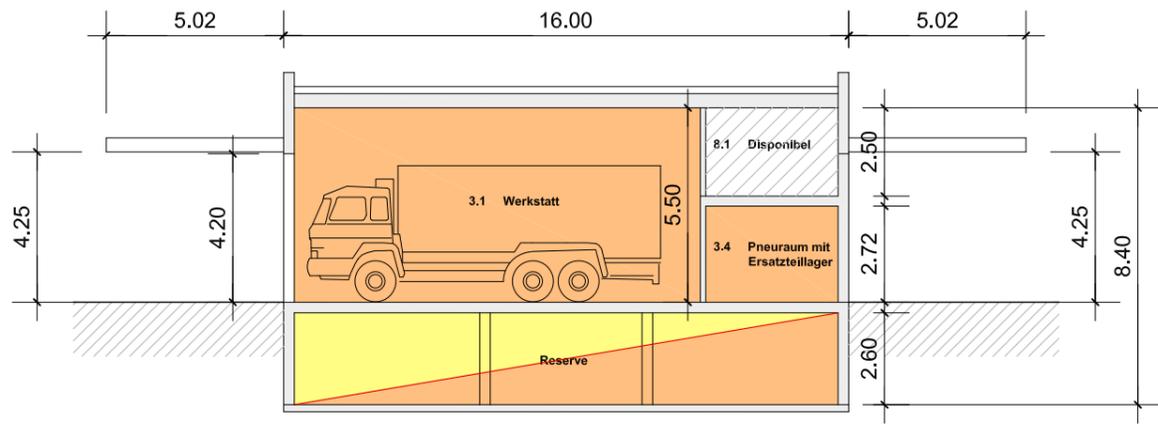
C

24.00

C

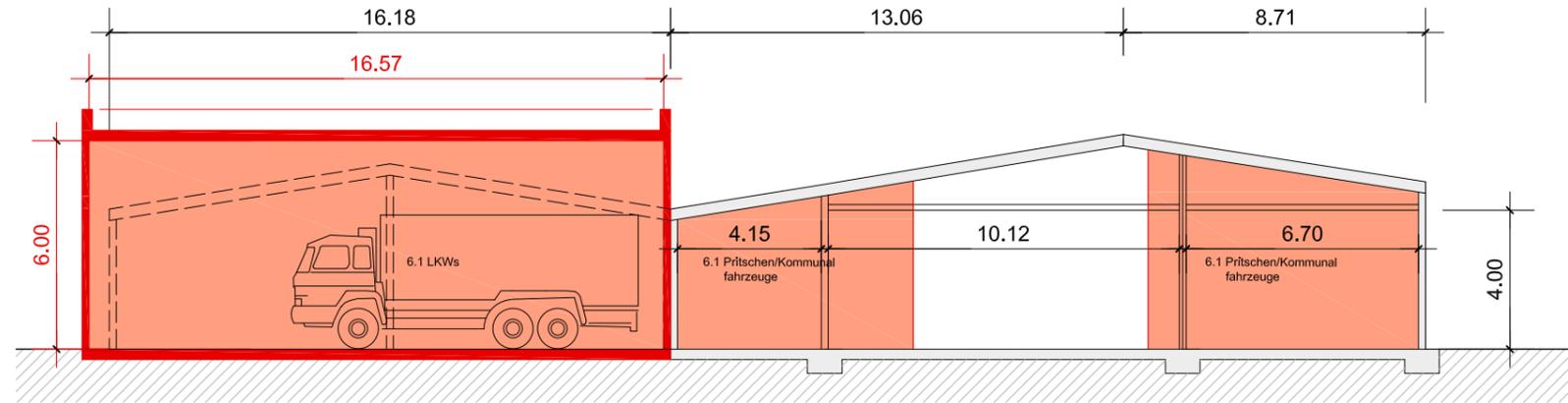
- Alt. Öl  
16m<sup>2</sup>
- Inert  
3.80 x 2.00
- Metall  
5.50 x 2.30
- Press. Kerlicht  
5.50 x 2.50
- Karton  
8.30 x 2.40

# Schnitt A - A



Bestehendes Gebäude - Schnitt durch Werkstattteil

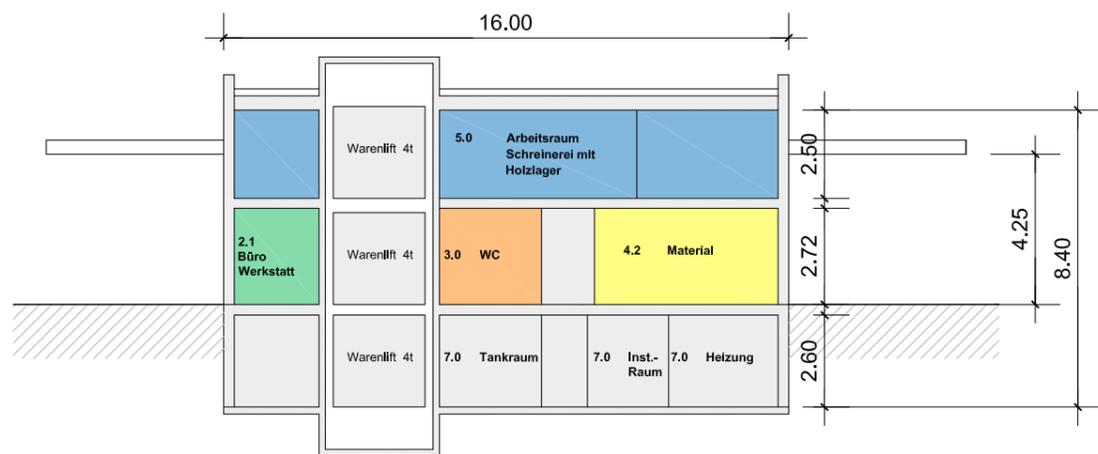
# Schnitt C - C



Neue Einstellhalle  
"Rückbau alte Halle"

Bestehende Einstellhalle

# Schnitt B - B



Bestehendes Gebäude, Schnitt durch Schwerlastlift

## KUBISCHE BERECHNUNG SIA M3 detailliert

BKP2	Länge M1	Breite M1	Fläche M2	Höhe M1	SIA M3
EINSTELLHALLE NEU (1992)					
Gebäude	24.4	14	341.6	6.6	2'255
Bodenplatte inkl. Fundamente	24.4	14	341.6	0.5	171
BESTEHENDE GEBÄUDE					
Büro/ Werkstatt (1992B)	53.1	16	849.6	9	7'646
Einstellhalle (1992C)	26	21.8	120.8	26	3'141
<b>TOTAL M3 GEBÄUDE</b>	<b>NACH SIA 416</b>				<b>13'213</b>

### BKP2: Berechnung anhand Kubikmeterpreise und Annahmen

EINSTELLHALLE NEU	m3	Fr.	Total
Gebäude	2255	150	338'250
Bodenplatte inkl. Fundamente	171	600	102'600
BESTEHENDE GEBÄUDE			
Massnahme UG (Garderobenerweiterung, Lagereinbauten, Brandschutzergänzungen)			130'000
Massnahme EG (leichte grundrissliche Veränderungen, Ergänzung Aufenthalt)			60'000
Massnahme OG (grundrissliche Veränderungen, Einbau Decke Werkstatteil)			80'000
Best. Einstellhalle (Statische Ergänzungen)			55'000
Abbruch alte Halle (Altlasten?)			30'000
<b>BKP 2 TOTAL ohne zusätzlicher Bürotrakt</b>			<b>795'000</b>
<b>BKP 2 neuer Bürotrakt OG mit Archiv und Ergänzungen</b>			<b>410'000</b>

### GROBKOSTENSCHÄTZUNG +/-20%

BKP	Fr.
<b>2 Gebäude inkl. Neuer Büroeinbau und Ergänzungen</b>	<b>1'205'000</b>
<b>3 Betriebseinrichtungen</b> (gem. Aufstellung: Gestelle, Salzsilo, Kran)	<b>300'000</b>
<b>4 Umgebungsergänzungen</b>	<b>300'000</b>
<b>5 Baunebenkosten</b> ca. 6% von BKP2-4	<b>110'000</b>
<b>6 Reserve</b> ca. 10% von BKP2-4	<b>185'000</b>
<b>0 Grundstückkauf mit NK</b>	<b>k.A.</b>
<b>TOTAL GROBKOSTEN exkl. BKP 0 gerundet</b>	<b>Fr. 2'100'000</b>

## Zwangungsverkaufswert «Forced Sale Value»



<b>Liegenschaft</b>	Bestand Gewerbeliegenschaft in der Gewerbezone G II ►►► Optik «Forced Sale Value» GB Neuhausen am Rheinfall 2'395* (baurechtsberechtigte Parzelle) GB Neuhausen am Rheinfall 46* (baurechtsbelastete Parzelle) Chlaffentalstrasse 108 8212 Neuhausen am Rheinfall
<b>Eigentümer / in</b>	Wickli Metallbau AG in Liquidation Chlaffentalstrasse 108 8212 Neuhausen am Rheinfall
<b>Eigentumsform:</b>	Alleineigentum
<b>Auftraggeber / in</b>	Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall c/o Güterreferat Bereich Hochbau Herrn Patrick de Quervain Zentralstrasse 52 8212 Neuhausen am Rheinfall
<b>Experte</b>	Amt für Grundstückschätzungen <b>Beat Häberli</b> Immobilienbewertungsexperte Kantonaler Grundstückschätzungsexperte, Schaffhausen Mitglied der Eidgenössischen Schätzungskommission für Enteignungen Mitglied Schweiz. Vereinigung kant. Grundstückbewertungsexperten SVKG Mitglied Schweizer Immobilienschätzer-Verband SIV Prüfungsexperte, Schweiz. Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft Laufengasse 26 8212 Neuhausen am Rheinfall
<b>Stichtag Gutachten</b>	27. April 2016

## 16. Rekapitulation



**Eckwerte Baurechtsparzelle GB Schaffhausen 2'395\*** » » Bestand Grundstück (Basisdaten Optik Ist-Zustand, «Gewerbezone G II»)

<b>Reproduktionskosten</b>	Grundbuch Nr. 2'395*	CHF	4'150'300.00	«Bestand Gewerbenutzung erneuert, ohne Landanteil»
<b>DCF<sub>(1)</sub> - Wert</b> Wertbeitrag bis Heimfall	Grundbuch Nr. 2'395*	CHF	429'000.00	«Wert Baurechtsbauten bis zum Heimfall im Jahre 2023»
<b>DCF<sub>(1)</sub> - Wert</b> Heimfallentschädigung	Grundbuch Nr. 2'395*	CHF	1'921'000.00	«diskontierte Heimfallentschädigung im Jahre 2023»
<b>Mietwert p.a.</b> Bruttoertrag erneuert	Grundbuch Nr. 2'395*	CHF	270'102.00	«Bestandesnutzung Gewerbe, inkl. Parkierung, erneuert»
<b>Mietzins p.a.</b> Bruttoertrag aktuell soll	Grundbuch Nr. 2'395*	CHF	171'640.00	«Bestandesnutzung Gewerbe, inkl. Parkierung, Ist-Zustand»
<b>Forced Sale Value</b> Bestand	Grundbuch Nr. 2'395*	CHF	2'350'000.00	«Bestandesnutzung Gewerbe, inkl. Parkierung, Ist-Zustand»

**Berechnungszinssatz**  
**Basiswert**  $\emptyset$  Mischnutzung (-9. Jahr) Grundbuch Nr. 2'395\* % 3.21

**Berechnungszinssatz**  
**Basiswert**  $\emptyset$  Mischnutzung (ab 10. Jahr) Grundbuch Nr. 2'395\* % 3.56

**Herkömmlicher Kap.-Satz** Grundbuch Nr. 2'395\* % 0.00 «Kap.-Satz für herkömmliche Ertragskapitalisierung»

### Nachhaltigkeit der Werte

Grundsätzlich unterliegt der Liegenschaftshandel bebauter Grundstücke gegenüber unbebauten Parzellen einer leicht geringeren Volatilität. Die Werte sind mit dem dynamischen Modell so ausgestaltet und abgesichert, dass die Nachhaltigkeit auch über einen längeren Zeitraum, dies immer unter der Voraussetzung eines stabilen Marktumfeldes, gewährleistet ist. Um gewisse Auswirkungen von Schwankungen am Kapitalmarkt auffangen, bzw. abbilden zu können, ist im Anhang eine Sensitivitätsanalyse beigefügt, welche die Veränderungen der Finanzierung aufzuzeigen vermögen.

Die Verknappung der interessanten Liegenschaften, der einhergehende Anlagedruck der Investoren auch im Kanton Schaffhausen und die sich hieraus ergebende schmale - mittlere Markt-Liquidität dürfte ebenfalls zu einer eher stabileren Preisentwicklung mit tendenziell längerfristigem Bestandespotential führen.

Das Baurechtsgrundstück entspricht einem leicht unterdurchschnittlichen Investoren-Charakter, welches der Immobilienmarkt wohl verhalten aufzunehmen vermag. Ein «Liquidationsansatz» dürfte in einem Bieterverfahren unter Umständen zur Folge haben, dass sich der bezahlte Preise vom ermittelten, gutachterlichen Standpunkt durchaus etwas entfernen könnte. Gutachten haben jedoch eine realistische Kapitalanlage auch in einem weniger «nachgefragten» Marktumfeld zu gewährleisten.

## vorzeitiger Heimfallswert aktuell vergleichbar mit «Vacant Possession Value»



<b>Liegenschaft</b>	Bestand Gewerbeliegenschaft in der Gewerbezone G II ►►► Optik «vorzeitiger Heimfall» GB Neuhausen am Rheinfall 2'395* (baurechtsberechtigte Parzelle) GB Neuhausen am Rheinfall 46* (baurechtsbelastete Parzelle) Chlaffentalstrasse 108 8212 Neuhausen am Rheinfall
<b>Eigentümer / in</b>	Wickli Metallbau AG in Liquidation Chlaffentalstrasse 108 8212 Neuhausen am Rheinfall
<b>Eigentumsform:</b>	Alleineigentum
<b>Auftraggeber / in</b>	Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall c/o Güterreferat Bereich Hochbau Herrn Patrick de Quervain Zentralstrasse 52 8212 Neuhausen am Rheinfall
<b>Experte</b>	Amt für Grundstückschätzungen <b>Beat Häberli</b> Immobilienbewertungsexperte Kantonaler Grundstückschätzungsexperte, Schaffhausen Mitglied der Eidgenössischen Schätzungskommission für Enteignungen Mitglied Schweiz. Vereinigung kant. Grundstückbewertungsexperten SVKG Mitglied Schweizer Immobilienschätzer-Verband SIV Prüfungsexperte, Schweiz. Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft Laufengasse 26 8212 Neuhausen am Rheinfall
<b>Stichtag Gutachten</b>	27. April 2016

## 16. Rekapitulation



**Eckwerte Baurechtsparzelle GB Schaffhausen 2'395\*** » » Bestand Grundstück (Basisdaten Optik Ist-Zustand, «Gewerbezone G II»)

<b>Reproduktionskosten</b>	Grundbuch Nr. 2'395*	CHF	4'150'300.00	«Bestand Gewerbenutzung erneuert, ohne Landanteil»
<b>DCF<sub>(1)</sub> - Wert</b> Wertbeitrag bis Heimfall	Grundbuch Nr. 2'395*	CHF	1'104'000.00	«Wert Baurechtsbauten bis zum Heimfall im Jahre 2023»
<b>DCF<sub>(1)</sub> - Wert</b> Heimfallentschädigung	Grundbuch Nr. 2'395*	CHF	1'921'000.00	«diskontierte Heimfallentschädigung im Jahre 2023»
<b>Mietwert p.a.</b> Bruttoertrag erneuert	Grundbuch Nr. 2'395*	CHF	270'102.00	«Bestandesnutzung Gewerbe, inkl. Parkierung, erneuert»
<b>Mietzins p.a.</b> Bruttoertrag aktuell soll	Grundbuch Nr. 2'395*	CHF	234'080.00	«Bestandesnutzung Gewerbe, inkl. Parkierung, Ist-Zustand»
<b>Vorzeitiger Heimfallswert</b> Bestand	Grundbuch Nr. 2'395*	CHF	3'025'000.00	«Bestandesnutzung Gewerbe, inkl. Parkierung, Ist-Zustand»

**Berechnungszinssatz**  
**Basiswert**  $\emptyset$  Mischnutzung (-9. Jahr) Grundbuch Nr. 2'395\* % 3.21

**Berechnungszinssatz**  
**Basiswert**  $\emptyset$  Mischnutzung (ab 10. Jahr) Grundbuch Nr. 2'395\* % 3.56

**Herkömmlicher Kap.-Satz** Grundbuch Nr. 2'395\* % 0.00 «Kap.-Satz für herkömmliche Ertragskapitalisierung»

### Nachhaltigkeit der Werte

Grundsätzlich unterliegt der Liegenschaftshandel bebauter Grundstücke gegenüber unbebauten Parzellen einer leicht geringeren Volatilität. Die Werte sind mit dem dynamischen Modell so ausgestaltet und abgesichert, dass die Nachhaltigkeit auch über einen längeren Zeitraum, dies immer unter der Voraussetzung eines stabilen Marktumfeldes, gewährleistet ist. Um gewisse Auswirkungen von Schwankungen am Kapitalmarkt auffangen, bzw. abbilden zu können, ist im Anhang eine Sensitivitätsanalyse beigefügt, welche die Veränderungen der Finanzierung aufzuzeigen vermögen.

Die Verknappung der interessanten Liegenschaften, der einhergehende Anlagedruck der Investoren auch im Kanton Schaffhausen und die sich hieraus ergebende schmale - mittlere Markt-Liquidität dürfte ebenfalls zu einer eher stabileren Preisentwicklung mit tendenziell längerfristigem Bestandespotential führen.

Das Baurechtsgrundstück entspricht einem leicht unterdurchschnittlichen Investoren-Charakter, welches der Immobilienmarkt wohl verhalten aufzunehmen vermag. Ein «Liquidationsansatz» dürfte in einem Bieterverfahren unter Umständen zur Folge haben, dass sich der bezahlte Preise vom ermittelten, gutachterlichen Standpunkt durchaus etwas entfernen könnte. Gutachten haben jedoch eine realistische Kapitalanlage auch in einem weniger «nachgefragten» Marktumfeld zu gewährleisten.