



PROTOKOLL

DER 3. SITZUNG DES EINWOHNERRATES 2017,

8212 NEUHAUSEN AM RHEINFALL

<u>Datum, Zeit, Ort</u>	Donnerstag, 11. Mai 2017	19.00 – 20.30 Uhr
	in der Aula Rhyfallhalle, Neuhausen am Rheinfall	
<u>Präsenz</u>	19 Einwohnerräte (ER): Markus Anderegg (FDP), Daniel Borer (SP), Peter Fischli (FDP), Peter Gloor (SP), Nicole Hinder (AL), Urs Hinnen (ÖBS), Herbert Hirsiger (SVP), Sara Jucker (SVP), Bernhard Koller (EDU), Renzo Loiudice (SP), Andreas Neuenschwander (SVP), Urs Schüpbach (SP), Christian Schwyn (SVP), Marcel Stettler (CVP), Thomas Theiler (CVP), Marco Torsello (FDP), Patrik Waibel (SVP), Jakob Walter (parteilos), Nil Yilmaz (SP)	
	Gemeindepräsident (GP): Stephan Rawyler	
	3 Gemeinderäte (GR): Franziska Brenn, Dino Tamagni, Christian Di Ronco	
	Gemeindeschreiberin: Janine Rutz	
	Aktuarin: Sandra Ehrat	
<u>Vorsitz</u>	ER-Präsident Marcel Stettler (CVP)	
<u>Entschuldigungen</u>	- GR Ruedi Meier - ER Arnold Isliker (SVP)	
<u>Protokoll</u>	Das Protokoll der 2. Sitzung vom 9. März 2017 hat im Ratsbüro zirkuliert und ein paar kleine Änderungen und Korrekturen sind eingefügt worden. Es liegen sonst keine Beanstandungen vor. Es wird genehmigt und der Aktuarin, Sandra Ehrat, verdankt.	
<u>Mitteilungen</u>	Die nächste ordentliche Ratssitzung (Rechnungsdebatte) findet am 15. Juni 2017 statt.	

Traktandenliste

1. 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)
2. Bericht und Antrag betreffend Teilrevision der Abfallverordnung
Umsetzung der Motion Nr. 2016/1 von Marcel Stettler (CVP) vom 1. März 2016 mit dem Titel: Abfallkonzept bezüglich Abfallsäcke und Abfallmarken.
Antrag GR: Einsetzung einer Kommission.
3. Bericht zur Kenntnisnahme Verkauf von 100 Prozent des Aktienkapitals der Fernheizwerk AG Neuhausen am Rheinfall an die EKS AG sowie die Beteiligung in der Höhe von Fr. 850'000.00 (respektive 7.83 Prozent) an der Energieverbund Neuhausen am Rheinfall AG (in Gründung).
Einsetzung einer 5er-Kommission an der ER-Sitzung vom 19. Januar 2017.
Kommissionsbericht vom 24. April 2017.



4. Bericht und Antrag betreffend Verkauf von 100 Prozent des Aktienkapitals der Fernheizwerk AG Neuhausen am Rheinfall sowie die Beteiligung in der Höhe von Fr. 850'000.00 (respektive 7.83 Prozent) an der Energieverbund Neuhausen am Rheinfall AG (in Gründung).
5. Bericht und Antrag betreffend Verkauf von GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 3862 (Abparzellierung von GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 2074)
6. Bericht und Antrag betreffend Löschung einer Dienstbarkeit auf GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 1814.

Die Traktandenliste wird genehmigt.



Neueingänge seit der letzten Sitzung vom 19.01.2017:

1. Kleine Anfrage Nr. 2017/1 von Arnold Isliker (SVP) betreffend Sanierung der Schiesswälle auf Gemeindegebiet.
2. Bericht und Antrag betreffend Löschung einer Dienstbarkeit auf GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 1814. (2. Version).
3. Beantwortung der Kleinen Anfrage Nr. 2017/1 von Arnold Isliker (SVP) betreffend Sanierung der Schiesswälle auf Gemeindegebiet.
4. Bericht und Antrag betreffend Verkauf von GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 3862.
5. Bericht und Antrag betreffend Teilrevision der Abfallverordnung.
6. Bericht und Antrag betreffend Verlegung der Gärtnerei, des Werkhofs und des Baureferats auf das Grundstück GB Nr. 46.
7. Bericht und Antrag betreffend Verkauf von 100 Prozent des Aktienkapitals der Fernheizwerk AG Neuhausen am Rheinfall an die EKS AG sowie Beteiligung in Höhe von Fr. 850'000.-- (respektive 7.83 Prozent) an der Energieverbund Neuhausen am Rheinfall AG (in Gründung).
8. Kommissionsbericht vom 24. April 2017 betreffend Verkauf von 100 Prozent des Aktienkapitals der Fernheizwerk AG Neuhausen am Rheinfall an die EKS AG sowie Beteiligung in Höhe von Fr. 850'000.-- (respektive 7.83 Prozent) an der Energieverbund Neuhausen am Rheinfall AG (in Gründung).

Übrige beim Einwohnerrat liegende Geschäfte

1. **Bericht und Antrag betreffend Totalrevision des Zonenplans und der Bauordnung sowie Richtplan Zentrumszone (Totalrevision Nutzungsplanung)**
Einsetzung einer 7er-Kommission an der ER-Sitzung vom 10.11.2016.

Erheblich erklärte und noch nicht erledigte Motionen und Postulate

1. **Postulat von Felix Tenger (FDP)** vom 16. November 2012 betreffend Verbesserung der Verkehrssituation Kreuzstrasse für Velofahrer. (Fristerstreckung).
An der ER-Sitzung vom 13.12.2012 erheblich erklärt.
 1. Fristerstreckung an der ER-Sitzung vom 12.12.2013 bis 31.12.2015 beschlossen.
 2. Fristerstreckung an der ER-Sitzung vom 10.12.2015 bis 31.12.2019 beschlossen.

Pendente Kleine Anfragen

1. **Kleine Anfrage Nr. 2016/4 von Renzo Lojudice (SP)** vom 29. März 2016 mit dem Titel: Kinderfreundliche Gemeinde.



TRAKTANDUM 1 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 Rheinflall)

Ergänzungen:

Gemeindepräsident Stephan Rawlyer

Ich beantrage Ihnen Namens des Gemeinderates auf dieses Geschäft einzutreten. Aufgrund des doch erheblichen Betrages gehe ich davon aus, dass vermutlich eine Kommission beantragt wird. Ich lasse mich aber gerne eines Besseren belehren. Die Gemeinde Neuhausen am Rheinflall hat sich schon sehr lange mit dem Gedanken befasst, den heutigen Werkhof an einem anderen Ort zu platzieren. Immer wieder wurden gewisse Überlegungen angestellt. Die haben sich aber immer wieder zerschlagen. In den letzten zwei/drei Jahren wurde dieses Problem wieder verstärkt aufgenommen und man versuchte eine Lösung zu finden. Dabei ging es vorab darum eine Zusammenarbeit mit dem Kanton und der Stadt Schaffhausen zu finden. Bekanntermassen im Schweizersbild hat die Stadt zusammen mit dem Kanton Schaffhausen ein Tiefbauzentrum errichtet und wir wurden auch eingeladen, dort mitzuwirken. Wir haben auch sehr lange in der Planungsphase dort mitgewirkt. Bereits mein Vorgänger im Baureferat war dort tätig. Sie sehen wie lange solche Prozesse dauern. Wir mussten aber schlussendlich feststellen, das geht nicht aufgrund der Distanzen. Das macht keinen Sinn. An sich wäre es durchaus interessant gewesen, vom Know How der Stadt und des Kantons zu profitieren, aber effektiven geografischen Verhältnisse verhindern das. Wir haben dann in verschiedenen Orten in unserer Gemeinde einen Ort gesucht. Auch selbstverständlich auf unseren eigenen Grundstücken. Im Rundbuck. Dort wäre das zu realisieren, ist aber im Bereich des Winterdienstes bestenfalls suboptimal um nicht zu sagen schlecht. Vielleicht haben Sie das vor Ihren geistigen Auge vor sich. Der Rundbuck liegt relativ tief unten, ist über die Strasse sicher gut erreichbar, aber wenn man Schnee räumen muss, dann ist es nicht gut, wenn man zuerst hinunterfahren muss und dann wieder hinauf. Das ist nicht so ideal. Der andere Punkt ist auch, dass wir sehr viel von den restlichen kleinen Landreserven, die wir noch haben in der Gemeinde für Industrie und Gewerbeland alles für diesen Bereich einwerfen müssen. Danach, wenn man dort den Werkhof gemacht hätte, hätten wir für weitere Gewerbeansiedlungen auf die Kleintieranlage zurückgreifen müssen. Das wollen wir so lange als möglich nicht. Wir haben auch mit Beringen versucht eine Lösung zu finden. Dabei stand für uns das Areal Neck, ehemals, in der Enge im Vordergrund. Das liegt auf Beringer Gemarkung, liegt aber sehr nahe beim A4 Tunnel. Wäre eigentlich bestens erschlossen gewesen, auch für uns. Beringen hat aber eher ein Standort Richtung Löhningen gesucht, aus begrifflichen Gründen. Sie wollten nämlich ihre Feuerwehr auch dort ansiedeln und diese ist eher in Richtung Löhningen orientiert, da sie mit diesen Ortschaften zusammenarbeitet. Der Spruch, des einen Freud, des anderen Leid, wäre wohl nicht angebracht im Falle eines Konkurses, aber es hat uns dennoch eine neue Tür geöffnet an der Chlaffentalstrasse 108. Dort besitzt die Gemeinde das Grundstück auf dem ehemals Bernhard Ehrat Oswald, dann seine Baufirma Ehrat Oswald AG und dann die Wickli Metallbau AG ihren Werkhof hatten. Das ist jetzt bereits wichtig, die Ehrat Oswald AG, das Baugeschäft, hat diese Anlage und das Gebäude auch als Werkhof gebaut. Das merkt man natürlich bei der Nutzung, wenn man sich dies ansieht. Es eignet sich tatsächlich sehr gut als Werkhof. Unsere Vorgänger im Gemeinderat haben sich irgendwann einmal bereit erklärt, nicht das Land wieder im umgebauten Zustand zurückzunehmen, sondern sie haben sich bereit erklärt, die Liegenschaft zurückzunehmen und zwar zum damaligen Verkaufswert. Wenn Sie zu einem der nächsten Geschäfte gedanklich schweifen Ziffer 5, das ist die Liegenschaft unmittelbar daneben, dort ist der Baurechtsnehmer verpflichtet, die Liegenschaft abzubauen. Das Land also unbelastet zurückzugeben. Hier hat sich die Gemeinde bei der Chlaffentalstrasse 108 verpflichtet, die Liegenschaft zu übernehmen. Das heisst, 2023, werden wir,



sofern wir nicht irgendjemanden finden, der das Baurecht wieder weiter betreiben will, wären wir gehalten, das zurückzukaufen und zwar dann nicht zum Konkurswert sondern zum echten Verkehrswert. In dieser Situation hat sich der Gemeinderat entschlossen für diesen Bereich eine kleine Machbarkeitsstudie zu machen und zu schauen, ob man den Werkhof dort tatsächlich unterbringen könnte. Dabei war es dem Gemeinderat auch ein Anliegen zugleich die Gärtnerei dort unterzubringen. Das ist ein Schritt, den viele Gemeinden und Städte bereits gemacht haben, dass nämlich Gärtnerei und Tiefbau zusammengelegt werden, weil die Grundfähigkeiten der Mitarbeiter weitgehend übereinstimmen. Wir haben zum Teil auch die gleichen Fahrzeuge, die gleichen Werkzeuge, teilweise auch die gleichen Aufgaben. Sowohl die Mitarbeiter des Werkhofs, nähren z.B. den Rasen entlang der Strasse, schneiden die Büsche zurück und das gleiche macht auch die Gärtnerei. Sie sehen, hier gibt es bereits jetzt Überschneidungen. Im Winterdienst arbeitet man seit vielen Jahren erfolgreich zusammen, sodass das wirklich naheliegend ist. Die Studie hat gezeigt, es geht sehr gut, wir können dort alles unterbringen und ich muss Ihnen gestehen, ER Arnold Isliker (SVP) hat dann noch ein Fehler gefunden und zwar beim Schnitt C-C auf Seite 8. Dort ist die Vermassung falsch. Besten Dank. Es steht dort, rot geschrieben "Neue Einstellhalle, 13.60 m". Das ist falsch. Richtig wäre 16.57 m. Das ist ein Zeichnungsfehler des Architekten. Das ändert aber nichts daran, dass das wirklich sehr gut dort hingestellt werden kann. Beim weiteren Studium des Projektes hat der Gemeinderat auch festgestellt, dass natürlich relativ viele Flächen im 1. Stock vorhanden sind in dieser Liegenschaft. Da kann man sich dann fragen, was macht man damit? Soll man diesen an einen Dritten vermieten. Das wäre eine Möglichkeit, ist aber nicht ganz unproblematisch oder sollte man nicht daran denken, auch eigene Gemeindeangestellte dort zu platzieren. Es hat sich dann schnell gezeigt, dass wir tatsächlich das ganze Baureferat dort platzieren könnten mit allen Büros von der Gärtnerei, von Tiefbau und Hochbau. Es ist klar, mit dem öffentlichen Verkehr haben wir nicht eine optimale Verbindung an diesen Ort aber es ist noch zumutbar, dass man zu Fuss geht. Es hat auch andere Gewerbebetriebe dort. Mein Gemeinderatskollege führt dort erfolgreich einen Getränkehandel. Den führt er nicht alleine. Er braucht Mitarbeiter, hat auch Lehrstellen, die er immer wieder besetzen kann. Es ist die TJJ Computerfirma dort draussen. Dann Patrik Waibel ist auch mit seinem Betrieb dort draussen. Es ist also nicht am Ende der Welt. Für Personen, die mit der Bauverwaltung zu tun haben, das sind vor allem Leute, die ein Baugesuch stellen wollen, ist es ohnehin einfacher an die Chlaffentalstrasse 108 zu kommen. Sehr oft sind es Leute von auswärts, die froh sind, wenn sie mit dem Auto dorthin fahren können. Ich habe auch meine Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter gefragt. Ich habe ihnen das eröffnet, damit sie nicht aus der Zeitung davon erfahren, dass sich der Gemeinderat dorthin verlegen will und da waren wirklich alle einverstanden. Sie haben gesagt, es sei für sie kein Problem. Sie arbeiten auch dort draussen. Dann gibt es noch diejenigen Personen, die etwas ansehen wollen, z.B. Baugesuche bei Auflagen etc. Hier ist es kein Problem, dass man diese einscannt, allenfalls kopiert und dann auf der Gemeindeganzlei deponiert und dort zur Einsicht offen legt. Vor allem wenn wir Richtung Bürgerbüro gehen, dann ist es ohnehin angedacht, dass wir so vorgehen wollen. Noch nicht bis ins letzte Detail durchgedacht ist die Frage der Entsorgung von Karton. Büchsen ist ein Problem, da können wir einen Container aufstellen. Inerte Abfälle wie auch Metallabfälle, werden üblicherweise mit dem Auto oder Kleinlastwagen angeliefert. Die können problemlos an der Chlaffentalstrasse 108 abgegeben werden. Altkleidersammlung ist bereits heute ausserhalb des Werkhofbereichs mit wenigstens zwei Containern vertreten. Die Glassammlung ist weiterhin im Zentrum möglich und erwünscht. Wie gesagt, der Karton ist noch etwas ein Problem. Da müssen wir uns noch Gedanken machen wie wir das lösen können. Dabei müssen wir sicher auch daran denken, dass wir z.B. mit der Corra AG auch einen Abfallentsorger in unmittelbarer Nähe haben, der unter anderem auch Karton entgegen nimmt. Er konkurrenziert uns natürlich in gewissen Bereichen. Da müssen wir sicher noch das Gespräch suchen. Die Gemeinde hat für diese Liegenschaften ein Angebot an die Konkursgläubiger gemacht. Wir selber sind auch Konkursgläubiger. Zum Glück nur in einem kleinen Umfang und diese Gläubigergemeinschaft hat dem Preis zugestimmt. Die Umbaukosten sind nicht unerheblich, halten sich aber doch in einem Mass, dass unseres Erachtens eigentlich vertretbar ist, vor allem weil wir



auch noch die Büros dorthin verlegen könnten. Wenn wir einen Neubau machen müssten, würde das um Faktoren höher liegen als wir Ihnen das jetzt beantragen. Zusammengefasst bitte ich Sie noch einmal auf diesen Bericht einzutreten und diesem Antrag zuzustimmen. Besten Dank.

Eintreten:

ER Thomas Theiler (CVP)

Die CVP wird auf das Geschäft eintreten und gleichzeitig stelle ich einen Antrag auf eine 7-er Kommission.

ER Patrik Waibel (SVP)

Vor etwas mehr als einem Jahr ist die Wickli Metallbau AG in Konkurs gegangen, was für Neuhausen am Rheinfall nicht gut ist, da die Wickli Metallbau AG einige Angestellte hatte und eine langangesiedelte Firma war. Für Neuhausen am Rheinfall ist das für die EDU/SVP-Fraktion eine einmalige Chance, den Werkhof zu verlegen. Wir verbauen kein Land und die bestehenden Gebäude sind in einem relativ guten Zustand. Im Detail hätten wir noch einige Fragen und sind deshalb ebenfalls der Meinung, eine Kommission zu bilden. Die EDU/SVP-Fraktion tritt auf das Projekt ein.

ER Markus Anderegg (FDP)

Ich hatte heute zufälligerweise gerade Altmetall zu entsorgen. Packte den Kofferraum voll und war ohnehin unten im Zentrum. Ich habe das im Werkhof entsorgt und hatte ein furchtbar schlechtes Gewissen. Der Container ist riesengross aber er war vollständig leer und man kann es nur oben reinwerfen und das gibt einen unglaublichen Krach. Was ich damit sagen will ist, dieser Zustand ist eigentlich unhaltbar, wie er sich heute zeigt hinter dem Werkhof mit dieser Entsorgungsstelle. Dieser Krach gegenüber den Wohnliegenschaften. Das hätte man eigentlich schon lange anpacken müssen. Darum ist auch die FDP der Meinung, es ist eine einmalige Chance, jetzt mit diesem ehemaligen Wickli Gebäude. Es bietet sich sehr gut an. Der zweite Punkt, der uns gefällt, ist, wir können alle Areale sprich Gärtnerei, Werkhof und Bauamt langsam aber sicher freispielen. Damit wir auch wieder Geld in die Kasse bekommen. An dieser Stelle möchte die FDP auch wieder darauf hinweisen, dass wir dann auch die Freispielaktion sauber durchziehen können d.h. wenn wir den Werkhof in ein neues Projekt einbringen können oder wenn Wohnbau im ehemaligen Gärtnereiareal ansteht, dass wir dann auch teilweise etwas Geld zurückbekommen um unsere Schulden zu tilgen. Es kann nicht sein, dass wir uns immer munter weiterverschulden und uns darüber keine Gedanken machen resp. Versprechen erhalten von diesen Freispielaktionen und dann kommt schlussendlich doch nichts. Ein weiterer Punkt ist auch diese Rheinfallgeschichte. Die ehemalige Wickli Metallbau AG ist ja im Baurecht auf dem Land, das der Gemeinde gehört. Wie es der Gemeindepräsident schon ausgeführt hat, ist jetzt ein vorzeitiger Heimfall da. Das ist eigentlich ein Glücksfall. Wenn wir diesen Glücksfall nicht hätten, hätten wir 2023 ein Problem. Das bitte ich doch auch zu bedenken, wenn dann wieder über Baurecht diskutiert wird, dass es nicht ohne ist. Die Stadt Schaffhausen hatte mal ein riesiges Problem mit der Neuen Fleisch AG, als diese Konkurs ging und sie auf diesem Baurecht hängen blieb. Ich möchte nicht prophezeien, was einmal mit dem neuen Stadion, das auch im Baurecht ist, für finanzielle Probleme auftauchen. Das ist aber eine andere Geschichte. Die FDP ist natürlich für Eintreten und wir sind auch für eine 7-er Kommission, weil wir alle Parteien einbinden möchten in dieses Geschäft, damit wir dann gut in die Volksabstimmung starten können.



ER Jakob Walter (parteilos)

Bei uns hat dieses Geschäft gedämpft, wohlwollend Aufnahme gefunden. Wohlwollend deshalb, wir sehen den Vorteil, dass frühere weitsichtigere Gemeinderäte Land im Baurecht abgegeben haben an Gewerbler, die darauf wirtschaften wollten und nicht damit spekulieren. Wohlwollend auch, weil wir im Werkhofarbeiter die besseren Arbeitsbedingungen wünschen und weil wir auch den Nutzen sehen, wenn Bauamt und Gärtnerei sich zusammenschliessen an einem Ort. Gedämpft ist dieses Wohlwollend, dass es ganz sicher mehr Verkehr gibt. Die Verbindung zum Bus wird in dieser Vorlage als noch akzeptabel bezeichnet. Ich bin bereit, für eine Wette, ob die Hälfte der Mitarbeitenden auf den Bus gehen und dann noch eine viertelstündige Wanderung auf sich nehmen. Personen, mit dem Karton auf dem Buckel, sehe ich auch eher weniger. Dann natürlich auch, weil jeder Abfallwagen, jeder Pfadschlitten, jedes Auto von dort hinten durch die halbe Gemeinde fahren muss, bis das Fahrzeug dort ist, wo wirklich die Arbeit ist! Dann ist es ganz sicher weniger benutzerfreundlich, einfach nur schon wegen der Distanz. Ich bringe, wenn ich eine verbogene Pfanne habe, bringe ich diese nicht im Kofferraum sondern in einer Tragtasche. Bis jetzt in die Mulde hier beim Werkhof, was ich in Zukunft machen werde, weiss ich noch nicht. Ich habe nicht jeden Tag Zeit und Lust für eine Velotour. Wenn der Karton dann auch noch dort draussen abgegeben werden muss, dann ist er wahrscheinlich, bis ich mit dem Velo dort draussen bin, so durchnässt, dass der Abnehmer dann ein dummes Gesicht macht. Das Dorf verliert so natürlich auch einen Teil des Zentrums und ich habe gröbere Zweifel, ob ein Altersheim als Ersatz den Einbruch von pulsierendem Zentrum vermitteln kann. Dann habe ich noch ein paar offene Fragen z.B. wo sind die Marktstände, wo sind die Personen, die diese bringen und aufstellen, wo ist das ganze Material für die Verkehrsleitung etc.? Frage: Gemeindearchiv: Schön, wenn das einen Platz hat, aber wer braucht das am Meisten? Das Bauamt oder die Gemeindeverwaltung? Dann noch eine ganz kleine Frage: Sind die Parkplätze dort draussen für die Angestellten und für die Kunden gebührenpflichtig oder anders gesagt, sind die Bauamtsarbeiter besser behandelt als z.B. die Lehrkräfte oder die andere Seite, wenn man einen anderen Arbeitsweg zumutet, müssen dann noch Parkgebühren bezahlt werden? Das sind Fragen, über die man in der Kommission reden könnte. Wir sind einverstanden mit einer Kommission. Ich möchte einfach zu bedenken geben, dass eine 7-er Kommission bereits über ein Drittel des gesamten Einwohnerrates ist.

ER Nicole Hinder (AL)

Wir von der AL/ÖBS-Fraktion stimmen dem Geschäft auch zu und möchten uns aber mehrheitlich der Meinung der SP anschliessen, gerade auch was die Anbindung an den öffentlichen Verkehr angeht. Eines möchten wir doch auch noch hervorheben, weil neben dem Nutzen der zusammengelegten Stellen werden im Bericht auch die neu freigespielten Flächen angesprochen. Mit vielen: "man könnte", "es wäre möglich", "allenfalls", werden bereits Ideen skizziert, diese Flächen zu gestalten und es ist uns wirklich ein Anliegen, dass diese Überlegungen früh in einer Strategie festgehalten werden. Gerade auch im Rahmen des Zonenplans bietet sich die Möglichkeit, auch wirklich zu definieren, wie man das Zentrum gestalten möchte, wie man die Verkehrswege erschliesst und das Angebot den Bedürfnissen richtig plant auch mit den nötigen Freiräumen. Auch wir möchten einiges noch hervorheben. Es hat sehr viele glückliche Fügungen hier, dass man so easy etwas gefunden hat. Zum einen war es der Konkurs der Wickli Metallbau AG und die Tatsache, dass auch die Gebäude gerade dem Bedarf entsprachen. Die Kette der glücklichen Fügungen hat unserer Meinung nach aber schon viel früher begonnen, dass nämlich wirklich auch damals mit der Abgabe im Baurecht. Obwohl es in der Gewerbezone lag und immer wieder zu hören war, dass das eher schwierig ist das Land im Baurecht abzugeben. Hier zeigt sich aber an diesem Beispiel, dass es durchaus auch positive Wirkung haben kann. Wir empfehlen hier einzutreten und eine Kommission zu bilden.



ER-Präsident Marcel Stettler (CVP)

Die Wortmeldungen zum Eintreten haben sich erschöpft. Eintreten ist unbestritten und somit beschlossen. Es steht ein Antrag im Raum von ER Thomas Theiler (CVP) zur Einsetzung einer 7-er Kommission.

Auf Antrag des Einwohnerrates wird eine 7-er Kommission mit 19:0 Stimmen, einstimmig, beschlossen.

Die Kommission setzt sich wie folgt zusammen:

Arnold Isliker (SVP), Präsident
Thomas Theiler (CVP)
Markus Anderegg (FDP)
Nicole Hinder (AL)
Patrick Waibel (SVP)
Daniel Borer (SP)
Urs Schüpbach (SP)

Das Geschäft ist somit vorerst erledigt.



TRAKTANDUM 2 Bericht und Antrag betreffend Teilrevision der Abfallverordnung

ER-Präsident Marcel Stettler (CVP)

Wie Sie der heutigen Traktandenliste entnehmen konnten, beantragt der Gemeinderat die Einsetzung einer Kommission, um das Geschäft vorzubereiten.

Auf Antrag des Gemeinderates wird eine 5-er Kommission mit 19 : 0 Stimmen, einstimmig, beschlossen.

Die Kommission setzt sich wie folgt zusammen:

Marcel Stettler (CVP), Präsident
Marco Torsello (FDP)
Urs Hinnen (ÖBS)
Bernhard Koller (EDU)
Jakob Walter (parteilos)

Das Geschäft ist somit vorerst erledigt.



TRAKTANDUM 3 Bericht zur Kenntnisnahme Verkauf von 100 Prozent des Aktienkapitals der Fernheizwerk AG Neuhausen am Rheinflall an die EKS AG sowie die Beteiligung in der Höhe von Fr. 850'000.00 (respektive 7.83 Prozent) an der Energieverbund Neuhausen am Rheinflall AG (in Gründung).

*Ergänzungen:*ER Renzo Loiudice (SP)

Sie haben alle den detaillierten Kommissionsbericht via Mail erhalten. Heute liegt er zudem als Tischvorlage vor. Es gilt zunächst zu sagen, dass es mir bis jetzt unüblich schien, dass eine Kommission zu einem Bericht zur Kenntnisnahme Geschäft eingesetzt wird. Die Einsetzung der Kommission bei diesem Geschäft hat aber durchaus seine Berechtigung; der Gemeinderat wollte zusammen mit den Wohnerräten einen transparenten, einfach zu verstehenden Bericht erstellen zu einem doch, wenn man alle einzelnen vertraglichen Elementen mitbezieht, komplexen Geschäft und Antrag. Die Kommissionsmitglieder erlangten einen guten und tiefen Einblick in das Vorhaben der Gemeinde. Es konnten alle vertraglichen und technischen Fragen beantwortet werden. Kurzum kann gesagt werden, dass sich heute die einmalige Chance für Neuhausen bietet, bei einer kleinen grünen Revolution teilzuhaben. Als Besitzer 100 % aller Aktien der Fernheizwerk AG würde die Gemeinde einem sehr grossen Reinvestitionsvolumen gegenüberstehen. Die Rückstellungen genügen nicht, um die nötigen Ausgaben für die nötige Erneuerung zu tätigen. Die Gemeinde müsste der Fernheizwerk AG entweder einen Kredit gewähren oder für einen Kredit bürgen. Das Angebot der EKS kommt zum richtigen Zeitpunkt, eigentlich zu einem Weichenzeitpunkt. Der Energieverbund Neuhausen AG mit Sitz in Neuhausen entsteht unabhängig der Entscheidung, über die einerseits wir heute und gegen Ende September das Stimmvolk befindet. Die Gemeinde möchte sich an diesem Energieverbund beteiligen und wird dies mit den Einnahmen aus diesem Geschäft tun; es ist ein Transaktionsgeschäft. Der Transaktionspreis in der Höhe von Fr. 850'000.00 beinhaltet eine Rückerstattung für die mitgetragenen Projektkosten (Fr. 90'000.00), den Verkauf des Aktienkapitals (Fr. 250'000.00), einen Goodwill-Betrag (Fr. 220'000.00) und die Entschädigung für die Sondernutzung im öffentlichen Grund (Fr. 290'000.00), über welche wir an der letzten Wohnerratssitzung im März bereits befunden und einstimmig befürwortet haben. Die Gemeinde wird sich mit diesem Betrag an der Energieverbund Neuhausen AG beteiligen mit einem Aktienanteil von 7.83 %. Sollte bei der Gründung ein tieferes Aktienkapital als die im Antrag erwähnten Fr. 11 Mio. liberiert werden, bleibt das Verhältnis dennoch 7.83 %, die restliche Summe bleibt als Darlehen im Energieverbund bestehen bis zur gänzlichen Umwandlung dieses Transaktionsbetrags. Die Gemeinde erhält zudem einen Sitz im Verwaltungsrat zugesprochen und der Wohnerrat wird mittels Geschäftsbericht informiert. In einer kurzen technischen Erklärung, kann gesagt werden, dass die Hauptenergiezentrale der Energieverbund Neuhausen AG auf dem SIG-Areal am Standort der bereits heute bestehenden Energiezentrale ist, dem Kesselhaus. Dadurch werden bauliche Massnahmen und Eingriffe im Ortsbild vermieden. Sowohl ein Gasbrenner für die Spitzenlast und ein Kamin sind bereits im Kesselhaus vorhanden. Die kalte Fernwärme der Kläranlage Röti wird neu zur Energiezentrale geleitet, dort mit hocheffizienten Wärmepumpen auf ein nutzbares Temperaturniveau gebracht und in die Leitungen gebracht. Eine zweite Energiezentrale (Holzenergiezentrale) wird im Gewerbegebiet Langacker an der Zollstrasse erstellt. Vereinfacht kann gesagt werden, dass es sich hier um eine WIN-WIN-WIN-WIN-Situation für alle Beteiligten handelt: Für den EVNH, für die Gemeinde, für die Natur und für die bestehenden Kunden. Die Kommission empfiehlt ihnen, geschätzte Damen und Herren, diesen Bericht zur Kenntnis zu nehmen und beim nächsten Geschäft den Anträgen des Gemeinderats zu folgen. Ich bedanke mich bei den Kommissionsmitgliedern, den zuständigen Gemeinderäten, den externen Fachpersonen sowie bei den Protokollführerinnen für die Mitarbeit an dieser Kommission.



ER Christian Schwyn (SVP)

Als Verwaltungsratsmitglied der Fernheizwerk AG werde ich bei Traktandum 3 und 4 in den Ausstand treten.

ER Peter Gloor (SP)

Ich auch.

ER Markus Anderegg (FDP)

Das gilt auch für mich.

Gemeinderat Christian Di Ronco

Ich möchte mich beim Kommissionspräsidenten bedanken für die gute Zusammenarbeit. Der Kommissionsbericht ist perfekt, der hätte auch von uns kommen können. Es ist wirklich alles sehr gut verständlich und sehr klar formuliert. Darum geht es schlussendlich. Besten Dank auch der Kommission für die gute und konstruktive Zusammenarbeit.

Eintreten:

ER Renzo Loiudice (SP)

Die Meinung der SP ist bereits im Kommissionsbericht enthalten. Den Bericht zur Kenntnis zu nehmen.

ER-Präsident Marcel Stettler (CVP)

Die Wortmeldungen zum Eintreten haben sich erschöpft. Eintreten ist unbestritten und somit beschlossen.

Keine Detailberatung.

Antrag:

Der Bericht wird zur Kenntnis genommen.

Der Bericht wird zur Kenntnis genommen.

Das Geschäft ist somit erledigt.



TRAKTANDUM 4 Bericht und Antrag betreffend Verkauf von 100 Prozent des Aktienkapitals der Fernheizwerk AG Neuhausen am Rheinfall sowie die Beteiligung in der Höhe von Fr. 850'000.00 (respektive 7.83 Prozent) an der Energieverbund Neuhausen am Rheinfall AG (in Gründung).

Begründung:

Gemeinderat Christian Di Ronco

Alle Punkte, die wir in der Kommission besprochen haben, haben Einklang in die Vorlage gefunden. Es waren wirklich sehr wertvolle Hinweise, die wir hier sehr gut einarbeiten konnten. Ich denke, es ist wirklich eine Chance, das Fernheizwerk in eine sichere Zukunft zu bringen. Auch für die Benutzer, die wir haben. Es ist auch keine Kernaufgabe der Gemeinde. Bei der EKS ist es sehr gut aufgehoben. Die Verträge für die Benutzer sind klar formuliert. Es gibt auch eine Preissicherheit für eine gewisse Zeit und mit der Beteiligung sichern wir unser Interesse der Gemeinde, wie sich der Energieverbund entwickelt und wenn der noch gut läuft gibt's noch ein paar Franken an Dividende. Ich denke, wir in Neuhausen sprechen nicht nur von der Energiewende, sondern wir leben diese. ER Nicole Hinder (AL) hat gesagt, ja, beim Werkhof hatten wir ein bisschen Glück. Auch hier könnte man sagen, wir haben Glück, dass wir einen solch tollen Partner gefunden haben. Ich denke, im Moment stimmt und es ist für alle Parteien eine Win-Win-Situation, wie das der Kommissionspräsident vorher bereits gesagt hat. Besten Dank.

Eintreten:

ER Renzo Loiudice (SP)

Die SP wird den Anträgen des Gemeinderates folgen und diesen zustimmen.

ER Nicole Hinder (AL)

Auch die AL/ÖBS-Fraktion stimmt diesem Geschäft zu. Eine glückliche Fügung ist auch, dass man das alte Fernheizwerk zu einem guten Preis verkaufen konnte.

ER Peter Fischli (FDP)

Namens der Einwohnerratsfraktion der Freisinnig-Demokratischen Partei Neuhausen am Rheinfall darf ich Ihnen berichten, dass wir auf die Vorlage eintreten und diese befürworten.

Warum tun wir dies?

1. Es gehört nicht zu den Kernaufgaben einer Gemeinde Energielieferant zu sein. Die ordnungspolitische Fehlleistung der 70er-Jahre des letzten Jahrhunderts kann jetzt korrigiert werden.
2. Das Einbringen des bestehenden Wärmeverbundnetzes in einen zeitgemässen Energieverbund bzw. in die Energieverbund Neuhausen am Rheinfall AG macht ökologisch und ökonomisch Sinn!
3. Die Realisierung einiger gemeindeeigenen Um- und Neubauten basiert auf diesem Energieverbund. Trotzdem wahrt die Gemeinde ihre Handlungsfreiheit in Sachen Nutzung von



weiteren ökologisch/ökonomisch interessanten Technologien, welche laufend weiterentwickelt werden und zukünftig verfügbar werden könnten.

Die überfällige Korrektur, die bestechende ökologisch/ökonomische Zweckmässigkeit und die Wahrung der Handlungsfreiheit sind gute Gründe diesem Geschäft zuzustimmen. Was wir übrigens auch allen Ratskolleginnen und –kollegen wärmstens, im Sinne des Energieverbunds, empfehlen.

ER Thomas Theiler (CVP)

Die Fraktion der CVP hat den Bericht und Antrag beraten. Die CVP ist klar für Eintreten und wird den Anträgen zustimmen. Der Kommissionsbericht ist klar und eindeutig in der Faktenlage. Für die Gemeinde Neuhausen ist es wichtig und zukunftsweisend im Bereich der Energiestrategie. Zudem muss sich die Gemeinde nicht mehr um die Fernheizzentrale kümmern. Die CVP wird den Anträgen zustimmen.

ER Herbert Hirsiger (SVP)

Dank den klaren und vollständigen Unterlagen der Kommission kann auch die EDU/SVP-Fraktion sich den Worten anschliessen. Die Hauptpunkte sind genannt worden und wir werden dem Geschäft zustimmen.

ER-Präsident Marcel Stettler (CVP)

Die Wortmeldungen zum Eintreten haben sich erschöpft. Eintreten ist unbestritten und somit beschlossen.

Keine Detailberatung.

Anträge:

1. Dem Verkauf von 100 Prozent der Aktien der Fernheizwerk AG Neuhausen am Rheinfall an die EKS AG für Fr. 850'000.00 wird zugestimmt.

Der Antrag wird mit 16 : 0 Stimmen einstimmig angenommen.

2. Der Beteiligung am Eigenkapital der zu gründenden Energieverbund Neuhausen am Rheinfall AG in Höhe von Fr. 850'000.00 sowie dem Aktionärsbindungsvertrag wird zugestimmt. Dieser Beschluss tritt nur in Kraft, sofern dem Antrag 1 zugestimmt wird.

Der Antrag wird mit 16 : 0 Stimmen einstimmig angenommen.

Die Ziff. 1 und 2 unterliegen gemäss Art. 11 lit. i, j, l und m der Verfassung der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall vom 29. Juni 2003 (NRD 101.000) der obligatorischen Volksabstimmung.

Das Geschäft ist somit erledigt.



TRAKTANDUM 5 Bericht und Antrag betreffend Verkauf von GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 3862 (Abparzellierung von GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 2074)

Eintreten:

ER Urs Hinnen (ÖBS)

Wir von der AL/ÖBS sind stark gegen das Geschäft. Zwar denken wir, der Zeitpunkt ist höchst ungünstig. Hier haben wir ein grosses Areal im Gewerbegebiet. Hier hat die Gemeinde noch die Möglichkeit, die Zukunft mitzugestalten und soll von diesem grossen Grundstück einen Teil abgeschnitten werden. Das finden wir schlecht d.h. es wird zerstückelt. Dabei wäre das ein tolles Gebiet, wenn der richtige Interessent kommt, dann könnte man hier etwas grösseres daraus machen. Wenn wir dieses Grundstück nun verkaufen, an eine Firma, die zwar zusagt, dass sie gewisse Arbeitsplätze bringt, aber wir haben keine Sicherheiten dafür. Ich denke, wir sollten gegen dieses Geschäft sein, insbesondere gegen den Verkauf dieses Grundstückes. Wenn schon, damit die Gemeinde in dieser kritischen Phase das Zepter nicht aus der Hand gibt, dann höchstens im Baurecht, damit die Gemeinde weiterhin die Hand auf diesem Grundstück hat.

ER Jakob Walter (parteilos)

Bei uns ist dieses Geschäft auf wenig Begeisterung gestossen. Erstens, ich habe es bereits bei Traktandum 1 angedeutet, gerade für Gewerbler, die normalerweise nicht für die Ewigkeit bauen und genau auch, wie es ER Urs Hinnen (ÖBS) gesagt hat, weil es nur einen Teil einer grossen Parzelle ist, mit der man Besseres machen könnte, wäre für uns das Baurecht hier wirklich vorzuziehen. Jetzt kann man natürlich über seinen Schatten springen und sagen, das eine solch einmalige Gelegenheit, dass man hier die Überzeugung links liegen lassen könnte. Was ist hier der Gegenwert? Wir wissen nicht, ist diese Vorlage schlecht, weil das Geschäft schlecht ist oder soll uns hier Sand in die Augen gestreut werden? Auch bei mehrmaligem Durchlesen wissen wir nicht, an wen es verkauft wird. Im Antrag heisst es: "An die Rolf Bürgler AG oder an eine von dieser bezeichnete natürliche oder juristische Person." Wir wissen nicht, ob das auch nur ein Arbeitsplatz in Neuhausen gibt. Es steht nur, diese Firma hat 7 Leute, aber das hat sie jetzt schon, bei geringem Landbedarf. Dieser Landbedarf hier ist, so wie ich es auffasse, zusätzlich und Leute zusätzlich gibt es nur, wenn die Wirtschaftslage gut ist. Auch keinerlei Zusage für irgendetwas. Wir wissen nicht, ob da nur Kies und Hummus abgeladen wird und wieder aufgeladen wird und für Neuhausen, ausser Lastwagenfahrten, nichts rausschaut. Das ist für uns zu wenig Gegenwert um ein rares Stück Land, über das die Gemeinde noch verfügen könnte, einfach so herzugeben, an jemanden, den wir nicht kennen und für einen Zweck, den wir nicht durchschauen. Von unserer Seite wird dieses Geschäft nicht viele Ja Stimmen bekommen.

ER Marco Torsello (FDP)

Die FDP-Fraktion hat den Bericht und Antrag studiert und eingehend diskutiert. Es ist durchaus erfreulich, dass ein interessiertes KMU die Fühler nach Neuhausen austreckt. Das schafft neue Arbeitsplätze. Das ist für uns schon ein wesentlicher Mehrwert. Es ist von 7 die Rede, vielleicht gibt's ja noch mehr und das ist eine doch positive Aussicht und aus diesem Grund werden wir dem Antrag mit gutem Gewissen zustimmen.



ER Christian Schwyn (SVP)

Die SVP/EDU-Fraktion hat die Vorlage auch studiert. Wir kennen teilweise die Firma Rolf Bürgler AG. Diese Firma macht nicht nur einen Umschlagplatz mit Aushubmaterial im Chlaffental sondern möchte dort ihren Werkhof einrichten, den sie zur Zeit im Schweizersbild hat, dort aber mittlerweile von Einfamilienhäusern eingekreist ist und eigentlich nicht mehr richtig arbeiten kann ohne dass die Anwohner gestört werden. Deshalb ist es für solch eine Firma eine gute Möglichkeit sich im Chlaffental anzusiedeln und darum sind wir auch der Meinung, dass man diese Vorlage unterstützen sollte und darum werden wir dieser Vorlage auch zustimmen.

ER Thomas Theiler (CVP)

Auch die CVP hat diesen Bericht und Antrag angeschaut. Ich kann mit meinem Vorredner, ER Christian Schwyn (SVP), einig sein, dass es gut ist, dass die Gemeinde einen Gewerbebetrieb ins Chlaffental bringen kann. Im Chlaffental wird es kaum die gleiche Industrie bzw. Gewerbe haben, wie wir es im Rundbuck haben. Darum finden wir es richtig, dass die Gemeinde das Land der Rolf Bürgler AG verkaufen kann. Wir werden zustimmen.

Gemeindepräsident Stephan Rawlyer

Ich danke Ihnen für die leicht überwiegend positive Aufnahme dieses Geschäftes. Es ist in der Tat so, das sieht man auch auf Seite 2 des Berichts und Antrags, dass die Rolf Bürgler AG 7 Vollzeitstellen anbietet. Aus der Vorlage lässt sich klar ableiten, dass es nicht um eine Ablagestelle von Kies und Humus geht. Für Kies oder Humus hat die Gemeinde noch nie Land verkauft. Sie wissen auch, dass Preisband Fr. 180.00 – Fr. 220.00 in Abhängigkeit der Anzahl Stellen, die man bringt. Je mehr Stellen ein Gewerbebetrieb bringt, umso tiefer ist auch der Preis und umgekehrt. Die Umschreibung im Antrag: "oder an eine von dieser bezeichneten natürliche oder juristische Person zu verkaufen." Das habe ich Ihnen das letzte Mal schon gesagt, ist ein Lehrstück aus einem früheren Verkauf, indem eine juristische Person eine Immobiliengesellschaft gegründet hat. Da kann man grundsätzlich sagen, das stört uns weiter nicht, aber ich kann ich ihnen sagen, sie war nicht sehr erfreut, dass sie die Grundbuchgebühr zweimal bezahlen musste, weil ich schlechthin nicht die Zustimmung geben konnte, dass man ein Grundstück, dass der Einwohnerrat der X AG verkauft hat einfach der X Immobilien AG verkauft. Deshalb haben wir in den letzten Anträgen diese Bestimmung aufgenommen. Es ist aber ganz klar, es ist die Rolf Bürgler AG aber es wäre natürlich theoretisch möglich, dass Rolf Bürgler das selbst kauft oder dass er noch eine Immobiliengesellschaft dazwischen schiebt. Das ist nicht ungewöhnlich, ist auch zulässig und sehr üblich. Die Rolf Bürgler AG ist eine schon seit einigen Jahren tätige Tiefbauunternehmung in Schaffhausen. Es ist so, wie ER Christian Schwyn (SVP) bereits gesagt hat, sie war ursprünglich auf freiem Felde und in der Zwischenzeit hat sie der Bauboom eingeholt. Wir sind eigentlich froh, wenn wir ein solches Unternehmen in Neuhausen am Rheinfall ansiedeln können. Es ist nicht einfach zur Zeit, Gewerbebetriebe in Neuhausen am Rheinfall anzusiedeln, weil unser Preisband deutlich über dem liegt, was andere Gemeinden für Gewerbeland vorsehen. Wenn Sie nur schon leicht in den Klettgau schauen, dann sehen sie natürlich ganz andere, sprich tiefere Preise, als wir hier verlangen. Das Argument der AL/ÖBS, man solle gegen dieses Geschäft sein, dass man etwas grösseres machen könnte. Da stellt sich dann natürlich gleich die Fragen: Was wäre denn etwas grösseres? Im östlichen Teil, dort ist heute zu einem guten Teil die Rattin AG eingemietet. Die hat keine Absicht, sich dort auszumieten. Das funktioniert sehr gut, hingegen ist es nicht ganz einfach für den Teil GB Nr. 3862 jemanden zu finden. Es ist auch darauf hinzuweisen, dass ursprünglich Arnold Isliker nur das Grundstück 2074 im Baurecht hatte. Dass dann im Zuge der Expansion er dann auch das zukünftige Grundstück GB Nr. 3862 im Baurecht übernahm. Was wir eigentlich machen, ist wieder



den Zustand, der hier während vieler Jahrzehnte geherrscht hat. Gewerbler können zur Zeit mit dem tiefen Zinssatz, den sie auf der Bank bezahlen müssen für Fremdkapital Grundstücke kaufen, Liegenschaften kaufen. Sie sind nicht daran interessiert, Baurechte zu kaufen. Auch Herr Bürgler hat mir ganz klar versichert, wenn es ein Baurecht gibt, dann verzichtet er. Dann geht er irgendwo anders hin, aber nicht nach Neuhausen. Das ist einfach der Grund, dass das Kapital, das er aufnehmen will sehr günstig ist und er somit nicht an einem Baurecht interessiert ist. Ich glaube, wir müssen diese aktuelle Situation zur Kenntnis nehmen. Der Preis entspricht durchaus dem, was wir in der Vergangenheit in anderen Fällen auch verlangt haben und auch erhalten haben. Wir müssen aber auch sagen, wir haben immer wieder Anfragen, bei denen wir keinen Erfolg haben, weil wir zu teuer sind. Aber das müssen wir einfach akzeptieren. Wir haben selbstverständlich gerade mit dem Werkhof hier gut geprüft, könnten wir nicht selbst dieses Grundstück brauchen? Wäre das nicht etwas für uns? Wir haben aber gesehen, dass wir das nicht brauchen und dass es intelligenter ist, wenn wir uns auf die andere Seite entwickeln. Mehr Verkehr, das wurde ja schon bei Traktandum 1 erwähnt. Es ist daran zu erinnern, die Chlaffentalstrasse ist nicht über eine Quartierstrasse erschlossen, sondern über eine kantonale Strasse. Das ist eigentlich so, wie es im Raumplanungsrecht vorgesehen ist. Also eine kantonale Hochleistungsstrasse und dann eine kurze Verbindungsstrasse zum Gewerbegebiet ist ideal. Ich bitte Sie wirklich, der Rolf Bürgler AG hier die Chance zu geben und sich in Neuhausen am Rheinfall zu etablieren. Sie hat diese 7 Angestellte. Ob sie das ausbauen kann, das hängt auch von der wirtschaftlichen Konjunktur ab. Die Rolf Bürgler AG hat in den letzten Jahren auch bereits diverse Aufträge in der Gemeinde erhalten. Wir haben mit dieser Firma gute Erfahrungen gemacht. Von mir aus spricht nichts dagegen, diesem Antrag nicht zuzustimmen. Besten Dank.

ER-Präsident Marcel Stettler (CVP)

Die Wortmeldungen zum Eintreten haben sich erschöpft. Eintreten ist unbestritten und somit beschlossen.

Keine Detailberatung.

Antrag:

Das Grundstück GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 3862 mit einer Fläche von rund 2'039 m² wird zum Preis von Fr. 190.00 pro Quadratmeter, mithin Fr. 387'410.00 an die Rolf Bürgler AG oder an eine von dieser bezeichnete natürliche oder juristische Person verkauft.

Der Antrag wird mit 15 : 3 Stimmen bei 1 Enthaltung angenommen.

Das Geschäft ist somit erledigt.



TRAKTANDUM 6 Bericht und Antrag betreffend Löschung einer Dienstbarkeit auf GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 1814

Begründung:

Gemeindepräsident Stephan Rawyler

Wenn ich heute Abend etwas nicht erwarte, dann sind das grosse Begeisterungstürme für diese Vorlage. Es ist mir völlig klar, dass sie denken, was hat sich dabei der Gemeinderat nur ausgedacht. Sie haben an einer der vergangenen Sitzungen dieses Geschäft zurückgewiesen mit dem Argument, der Preis sei ungenügend. Man solle da noch einmal mit dem Grundeigentümer verhandeln. Der Gemeinderat, sprich ich selbst, ist natürlich dieser Aufforderung nachgekommen. Ich habe mit Herr Walter Blanz korrespondiert. Ich habe auch mehrmals mit ihm telefoniert und das Ergebnis ist mehr als ernüchternd. Er hat mir in einem Mail mitgeteilt am 22. März 2017: "Die Investitionen für Sanierung in einem noch höheren Verkaufspreis seien nicht zu verantworten. Der Preis von Fr. 230'000.00 liegt weit über dem üblichen Markpreis für Parkplätze im Gebiet der Liegenschaft, deshalb bin ich nicht bereit, mehr zu bezahlen." Da Sie das letzte Mal ja das Geschäft zurückgewiesen haben, sah sich der Gemeinderat verpflichtet, Ihnen dieses Geschäft noch einmal zu unterbreiten und es steht Ihnen nun frei, darauf einzutreten, diesem zuzustimmen oder es abzuweisen.

Eintreten:

ER Urs Hinnen (ÖBS)

Wir von der AL/ÖBS haben eine Rechnung gemacht. Wir sehen ja, dass das Stück, diese 30 m², die die Gemeinde haben will, ist mit Fr. 800.00 pro m². Wir haben gesehen in 1956 wurde das Grundstück mit einem Ausmass von 1'100 m² unentgeltlich diesem Herrn Blanz quasi übergeben gegen diese Dienstleistung. Wenn man nun rechnet 800 x 1'100 ergibt das praktisch eine Million. Mit anderen Worten, wenn wir jetzt noch Fr. 230'000.00 lösen für ein Grundstück, das eigentlich diesen Wert ausweist, dann muss man sagen, die Gemeinde hat sich hier lässig über den Tisch ziehen lassen. Das ist unzulässig unserer Meinung nach.

ER Andreas Neuenschwander (SVP)

Der Gemeinderat hat nach der Rückweisung nochmals eine Verhandlung geführt mit dem Ziel einen höheren Preis zu erzielen. Das Ergebnis ist bekannt, der Eigentümer stellt sich auf den Standpunkt, sein Angebot läge über dem heutigen Marktwert und er sei nicht bereit, sein Angebot zu erhöhen. Die Bildung einer Kommission und die Verhandlung durch den Einwohnerrat kommt für unsere Fraktion nicht in Frage, denn wir sind der Überzeugung, dass der Gemeinderat das bestmögliche Ergebnis erzielt hat. Es gilt nun, auf das Geschäft einzutreten und einen Entscheid zu treffen. Die unbefriedigende Situation mit dem Trottoir und die Aussicht auf umfassende Renovationen der Wohnungen auf den neuesten Stand sollte bei der Entscheidungsfindung unbedingt positiv berücksichtigt werden. Die SVP/EDU-Fraktion tritt auf das Geschäft ein und stimmt dem Antrag des Gemeinderates einstimmig zu.



ER Daniel Borer (SP)

Das letzte Mal haben wir diese Vorlage schon identisch auf dem Tisch gehabt. Wir haben sie damals zurückgewiesen. Wir haben sie nicht abgelehnt, ganz explizit, weil wir der Gemeinde bzw. dem Gemeinderat die Chance geben wollten, dieses Geschäft mit dem Herrn Blanz nochmals zu verhandeln. Weil wir einerseits in der Fraktion eigentlich geschlossen der Meinung waren, dass dieser Preis zu tief sei. Genau gleich wie die Kollegen der AL und ÖBS und weil wir teilweise auch der Meinung waren, dass dieses Land, diese Dienstbarkeit, der Gemeinde in den nächsten Jahren mit dem Rhytech, wo kein Verkehrskonzept besteht, also wo billige Parkplätze vorliegen und gerade am Bahnhof Neuhausen wo diese Parkplätze auch für die Gemeinde Neuhausen von Nutzen sein könnten. Man sieht ja, dass nur schon in 20 Jahren mit diesen Parkplätzen Fr. 230'000.00 erwirtschaftet werden kann. D.h. wir werden diese Parkplätze hoffentlich noch länger haben als diese 20 Jahre und dann einen höheren Gewinn daraus erwirtschaften. Gerade wenn dort mehr parkiert wird im Sinne eines Park & Ride oder einer Schnellparkierungsmöglichkeit. Vielleicht auch für ein Gewerbe, das dort entstehen wird. An die Kollegen der FDP. Parkplätze sind wichtig für das Gewerbe, deshalb sind wir der Meinung, diese sollte die Gemeinde nicht aus der Hand geben. Das wäre etwas gleich, wenn wir hier unten im Zentrum die Parkplätze an eine private Käuferschaft übergeben würden, vor den Liegenschaften, die aktuell renoviert werden. Da würde wahrscheinlich ein Aufschrei der Empörung durch den Einwohnerrat gehen. Deshalb sehen wir hier die Situation genau gleich. Also, wir haben eine Vorlage mit einem Angebot, das Herr Blanz nicht aufstocken will. Wir sind der Meinung, dass das zu wenig ist. Wir sind der Meinung, dass wir diese Parkplätze brauchen können und deshalb werden wir auf dieses Geschäft Eintreten, werden das Geschäft aber einstimmig ablehnen.

ER Markus Anderegg (FDP)

Irgendwie ist da der Wurm in der ganzen Geschichte. Auch wir, das darf ich vorausschicken, sind etwas erstaunt, dass bei der Nachverhandlung, wie das normalerweise üblich ist, gar nichts herausgekommen ist. Eine Aufstockung oder in anderer Form, ein Entgegenkommen des Liegenschaftensbesitzers. Es hat uns eigentlich auch etwas überrascht oder uns nachdenklich gestimmt. Vermutlich ist es ihm das nicht wert und wir haben es ja gehört, der Grundeigentümer ist der Meinung, dass er schon zu viel bezahlt. Da gehen offenbar die Meinungen auseinander, wie wir das von ER Daniel Borer (SP) auch gehört haben. Wir finden es eigentlich schade, dass ein Investor kommt, das muss ja jetzt nicht der Herr Blanz sein, sondern allgemein ausgedrückt, und eine Liegenschaft sanieren würde, auch energetisch, dass der Gemeinde guttäte. Dass der Liegenschaftensbesitzer auch noch angekündigt hat, ob man das glaubt oder nicht, das ist eine andere Frage, sogar Wohnsitz hier zu nehmen. Das wäre eigentlich eine gute Sache. Dass der Gemeinderat hier aktiv geworden ist oder auf Anfrage hin des Liegenschafteneigentümers, wir wissen nicht, wie das genau passiert ist, und hier eine Vorlage ausgearbeitet hat, finden wir nach wie vor richtig. Warum es hier jetzt irgendwie nicht richtig auf Erfolgskurs kommt, können wir auch nachvollziehen auf irgendeine Art und Weise, finden es aber trotzdem noch schade und hätten eigentlich diese Kommission des Einwohnerrates begrüsst um vielleicht mit dem Gebäudeeigentümer nicht direkt über Preise, sondern über seine Anliegen mal das Gespräch zu suchen um nicht gleich von Anfang an einen gewichtigen Investor zu vergraulen. Was mir persönlich noch ein Anliegen wäre, ist die Sache, dass diese 26 Parkplätze ja wirklich keine Augenweide für die Gemeinde sind. Die Gemeinde hat sich Mühe gegeben mit der Badischen Bahnhofstrasse bei der Neugestaltung und das bricht abrupt ab genau vor dem historischen Kulturdenkmal Badischer Bahnhof vis-a-vis, diese Parkplatzorgie. Ich hätte mir auch gewünscht, dass man mit dem Gebäudeeigentümer soweit hätte reden können, dass da auch gewisse Gestaltungsaspekte hätten einfließen können. Wir finden es grundsätzlich schade, aber irgendwie ist der Wurm drinnen und



wenn ich keine Unterstützung für eine Kommission spüre, dann brauche ich diesen Antrag auch nicht mehr zu stellen und dann geht's den Weg seiner Dinge.

ER Thomas Theiler (CVP)

Sind wir mal ehrlich, diese Vorlage ist ganz einfach ein "Murgs". Anders kann man es nicht sagen. Wir haben vorher Bauland verkauft für Fr. 190.00 und hier wird Land, das eigentlich der Gemeinde gehört, wird für Fr. 800.00 vergütet. Das schlägt schon dem Fass den Boden raus. Da sollte mir eigentlich die SVP/EDU-Fraktion schon mal sagen, wie sie das ihren Wählern weiss machen will, wie die Gemeinde so mit ihrem Eigentum umgeht. Das kann so nicht sein! Ich nehme an, dass der Investor zwischen Fr. 12 Mio. und Fr. 15 Mio. für diesen Block bezahlt hat. Wenn er heutzutage nicht fähig ist mindestens noch Fr. 20'000.00 oder dass er mindestens die Abtretung des Trottoirs draussen gewesen wäre. Wenn er das nicht anerkennen kann, dann muss ich sagen, dann lassen wir das. Die Gemeinde muss nichts! Das soll hier auch mal deutlich gesagt werden! Der Investor, der dieses Gebäude gekauft hat, wusste ganz genau, was auf ihn zukommt. Das weiss jeder, der mal ein Occasionsauto oder sonst etwas gekauft hat. Da weiss man was man kauft und auch der Herr Blanz wusste das. Es steht zwar nirgends, ob er auf uns zugekommen ist oder ob die Gemeinde ihm das angeboten hat. Ich werde ganz sicher bei meiner Meinung bleiben und diesen Antrag ablehnen.

Gemeindepräsident Stephan Rawlyer

Ich muss Forfait erklären bei der Rechnung, die ER Urs Hinnen (ÖBS) aufgestellt hat. Da muss man glaube ich Naturwissenschaftler sein. Ich komme nicht draus und kann mich deshalb dazu auch nicht äussern. Wer ist auf uns zugekommen? Die Geschichte geht einige Jahre zurück zum früheren Eigentümer. Die Garagen unterhalb dieser Parkplätze sind in einem Zustand, dass sie nicht mehr vermietbar sind. Da tropft es hinein, dass die Autos da nicht mehr parkiert werden können, ohne dass sie Schaden erleiden. Schon der frühere Eigentümer ist auf uns zugekommen, hat aber Ideen gehabt, die wir nicht akzeptieren konnten und das ist dann eigentlich die Folge, dass der neue Eigentümer nun wieder auf uns zugekommen ist, mit der Anfrage, ob er diese Parkplätze kaufen könne. Wir sind nie aktiv geworden. Das ist nun wirklich nicht das zentralste Geschäft des Gemeinderates, diese 26 Parkplätze. Wir versuchten für alle eine gute Lösung zu finden. Wir sind gespannt. Wir, der gesamte Gemeinderat, harren ruhig dieser Abstimmung.

ER-Präsident Marcel Stettler (CVP)

Die Wortmeldungen zum Eintreten haben sich erschöpft. Eintreten ist unbestritten und somit beschlossen. Damit kommen wir zur Detailberatung.

Detailberatung:

ER Urs Hinnen (ÖBS)

Es steht ja, dass dieses Grundstück eine Fläche von 1'100 m hat. Das ist Grundstück GB Nr. 689. Dann wurde diese Dienstbarkeit gewählt. Jetzt kommt dann, wenn wir weiterblättern, wie ich auf diese Million komme. Das hat nichts mit Naturwissenschaft zu tun. Das ist eine Milchbuchrechnung. Wir haben eine Abtretung von 30 m² von Fr. 24'000.00 für das Trottoir. Das ergibt einen Quadratmeterpreis von Fr. 800.00. Wenn Sie jetzt das Grundstück sehen, dass man damals diesem



Herrn Blanz übergeben hat, dann rechnet man den Quadratmeterpreis von Fr. 800.00 und multipliziert das mit dieser Fläche, dann kommt man auf nahezu eine Million. Das zeigt doch, hier ist etwas faul. Herr Blanz hat hier sehr zu seinen Gunsten gehandelt. Da stimmt etwas nicht!

Gemeindepräsident Stephan Rawlyer

Langsam durchschaue ich den Nebel. Das ist eine wirklich komische Milchbüchleinrechnung. 1956 waren natürlich die Landpreise ganz anders. Da sprach man von wenigen Franken pro Quadratmeter. In den letzten 60 bis 61 Jahren hatten wir natürlich einen Ertrag. Jetzt müssten sie diesen Ihrer Rechnung wieder abziehen. Wenn man das so macht, dann stimmt es! Wenn Sie sagen, jeder Parkplatz hat 10 m². Dann kommt man auf 260 m² (26 Parkplätze x 10 m²) und dies multiplizieren mit Fr. 800.00 und dann sind wir auch in etwa bei Fr. 230'000.00. Eigentlich sind wir gar nicht schlecht, aber auch das ist eine Milchbüchleinrechnung. Vergessen Sie es wieder. Entscheidend ist hier der Ertragswert und es ist klar, die Fr. 800.00 sind natürlich zu hoch, aber das war natürlich das Ergebnis der Verhandlung. Da bin ich mit Ihnen völlig einig und allen in diesem Saal ist natürlich klar, dass Gewerbeland und Wohnzone 4 nicht das gleiche ist. Wohnzone 4 ist Fr. 400.00 bis Fr. 600.00 wert. Das ist so. Da haben wir nächstes Mal darüber gesprochen. Was ist Wohnzone 3 wert und ich denke, da sind wir schon irgendwo am oberen Limit, da gebe ich Ihnen vollständig recht aber das war halt das Zückerchen auch vom aktuellen Eigentümer. 1956 denke ich, da war jemand ganz anderes Eigentümer. Ganz sicher nicht Herr Blanz. Das kann ich Ihnen versichern.

ER Daniel Borer (SP)

Auf Seite 3 steht: "Da dem Gemeinderat daran liegt, dass Walter Blanz in den kommenden Jahren die Liegenschaft Badische Bahnhofstrasse 23 so saniert, dass zeitgemässe Wohnungen entstehen, legt er das Geschäft weitgehend unverändert dem Einwohnerrat noch einmal vor." Selbstverständlich liegt auch uns etwas daran, dass diese Liegenschaft saniert wird, nur sehe ich die Verknüpfung mit diesen Parkplätzen nicht. Herr Blanz hat diese Liegenschaft gekauft mit diesem Servitut und der Herr Blanz, das ist ein Geschäftsmann, und ich gehe mal davon aus, dass der Herr Blanz genau weiss, was er tut. Das glaube ich und da bin ich davon überzeugt. Er hat das mit diesem Servitut gekauft und er wollte das renovieren und sanieren. Das soll er auch tun und es freut mich, wenn er das tut und ich freue mich auch, wenn er nach Neuhausen am Rheinflall zeigt. Fact ist, er hat diese Liegenschaft noch nicht saniert! Fact ist, er wohnt noch nicht in Neuhausen am Rheinflall! Das sind die Fakten und alles andere sind Wunschvorstellungen. Auch ich glaube gelegentlich an den Weihnachtsmann, vielleicht kommt er ja sogar und dann freue ich mich! Ich freue mich auch, wenn der Herr Blanz kommt.

Gemeindepräsident Stephan Rawlyer

Jetzt gehe ich vermutlich etwas weit. Der Eigentümer hat zwei Sanierungskonzepte. Das eine ist eine Billigvariante. Streichen, wo es nötig ist. Er bleibt dann bei den günstigen Wohnungen. Meine Kollegin zur meiner Linken ist dann froh, wenn sie Billigwohnungen hat oder das zweite Konzept wären Wohnungen für den Mittelstand, die hergestellt worden wären mit einem besseren Standard und ER Markus Anderegg (FDP) hat es erwähnt, Herr Blanz hätte sich dann ernsthaft überlegt in die oberste Wohnung zu ziehen. Es ist klar, dass er noch nicht begonnen hat. Sie haben hier eigentlich den Schlüssel in der Hand, welche Variante dann zum Zuge kommt. Sie können das heute Abend entscheiden und dann werden wir sehen, wie es weitergeht. Das Wohl unserer Gemeinde hängt nicht von diesen 26 Parkplätzen ab! Wir haben grundlegendere Fragen.



ER Daniel Borer (SP)

Als Immobilienbesitzer an dieser Lage würde ich mir zweimal überlegen, dieses Haus nur teilweise vernünftig zu sanieren. Aber das ist ja nicht meine Entscheidung.

Antrag:

Der Löschung der Dienstbarkeit (Dach-Benützungsrecht zu Lasten des Grundstücks GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 1814) wird zugestimmt. Die Entschädigung für die Löschung der Dienstbarkeit unter Berücksichtigung einer Entschädigung für den Wasserstein und der Abtretung von 30 m² vom Grundstück GB Nr. 1814 an die Gemeinde beträgt Fr. 230'000.00.

Der Antrag wird mit 10 : 9 Stimmen angenommen.

Das Geschäft ist somit erledigt.

GEMEINDE

**NEUHAUSEN
AM RHEINFALL**

CH-8212 Neuhausen am Rheinfall
www.neuhausen.ch



Wir treffen uns zur nächsten ordentlichen Einwohnerratssitzung am Donnerstag, 15. Juni 2017 zur Rechnungsdebatte. Ich bedanke mich für das aktive Mitmachen und wünsche allen einen schönen Abend. Die Sitzung ist somit geschlossen.

Für den Einwohnerrat Neuhausen am Rheinfall

Marcel Stettler
Präsident

Sandra Ehrat
Aktuarin