

GEMEINDE

**NEUHAUSEN  
AM RHEINFALL**

CH-8212 Neuhausen am Rheinfall  
www.neuhausen.ch



An die Stimmberechtigten der  
Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall

## **Botschaft**

Zur Gemeindeabstimmung  
vom 22. Oktober 2023 betreffend

## **Neubau Doppelkindergarten Charlottenfels**



**Geschätzte Stimmbürgerinnen  
Geschätzte Stimmbürger**

**Der Gemeinderat unterbreitet Ihnen zur  
Bewilligung einen Kredit von Fr. 2'950'000.–  
für den Neubau des Doppelkindergartens  
Charlottenfels**

## 1. Ausgangslage

Wie bereits in der Vorlage für den Ersatzneubau Doppelkindergarten Waldpark vom 12. Oktober 2021 erläutert, wird die Zahl der Schülerinnen und Schüler in Neuhausen am Rheinfluss in den nächsten Jahren weiter ansteigen. Dies zeigt sich insbesondere auch an der steigenden Zahl von Kindergartenkindern, die jeweils nach den Sommerferien eingeschult werden. Das Wachstum verläuft jedoch nicht linear, sondern ist volatil und geprägt von erheblichen Schwankungen. Wie die nachstehende Aufstellung zeigt, erforderte dieser Umstand in den letzten Jahren ein hohes Mass an Flexibilität und Anpassungen der bestehenden Schulräumlichkeiten:

- Schuljahr 2019/20: Eröffnung des Ersatzneubaus Doppelkindergarten Rheingold
- Schuljahr 2020/21: Eröffnung des Doppelkindertens Kirchacker als Ersatz für die zwei Provisorien Schöneegg und Post
- Februar 2021: Wiedereröffnung des Kindergartens Schöneegg als Provisorium aufgrund der Schliessung des alten Kindergartens Charlottenfels
- Herbst 2023: Eröffnung des Ersatzneubaus Doppelkindergarten Waldpark

In nächster Zukunft sind folgende Standorte geplant:

- Schuljahr 2024/25: Ersatzbau des Doppelkindertens Charlottenfels
- Schuljahr 2025/26: Eröffnung eines neuen Kindergartens im Rhy-Tech Areal

Im Schuljahr 2023 werden folgende Kindergärten betrieben:

- Waldpark als Doppelkindergarten
- Rhenania als Einzelkindergarten
- Schöneegg als Doppelkindergarten (Provisorium)
- Rosenberg als Doppelkindergarten
- Rheingold als Doppelkindergarten
- Kirchacker als Doppelkindergarten

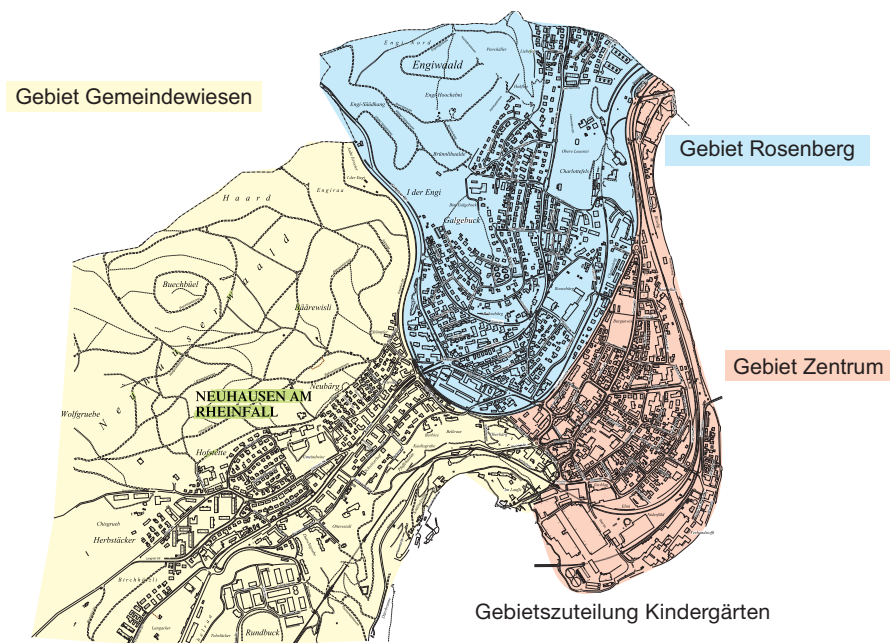
Übersicht über die Standorte und die Anzahl Kindergärten von 2022 bis 2027:

Gebiet	Kindergarten	2022 2023	2023 2024	2024 2025	2025 2026	2026 2027
Gemeinde- wiesen	Waldpark	2	2	2	2	2
	Rhenania	1	1	1	1	1
	RhyTech	-	-	-	1	1
Rosenberg	Charlottenfels	-	-	-	2	2
	Rosenberg	2	2	2	2	2
	Schöneegg*	2	2	2	-	-
Zentrum	Rheingold	2	2	2	2	2
	Kirchacker	2	2	2	2	2
<b>Total Kindergärten</b>		<b>11</b>	<b>11</b>	<b>11</b>	<b>12</b>	<b>12</b>

\* Provisorium für den geschlossenen Kindergarten Charlottenfels

## 2. Einzugsgebiete der Kindergärten

Für die Planung des Angebots an Kindergärten sowie für die grundsätzliche Zuteilung der Kinder auf die verschiedenen Kindergärten werden drei Gebiete definiert: Gemeindewiesen, Rosenberg und Zentrum.



Die drei Einzugsgebiete entsprechen den Ansprüchen der Schule, der Schülerinnen und Schüler sowie deren Eltern:

- Die Schulwege werden für die Schülerinnen und Schüler kürzer, mit weniger Strassenüberquerungen.
- Durch vernetzte Kindergärten (Doppelkindergärten) in einem Gebiet können Synergien genutzt werden (Material, Räume, Sonderunterricht, Vertretungen, Ausflüge etc.).
- Die Zuteilung der Schülerinnen und Schüler kann flexibler erfolgen, so dass Schwankungen in den Klassengrößen leichter ausgeglichen werden können.

Je nach Entwicklung in den drei Einzugsgebieten können sich die Einzugs Grenzen verschieben.

## 3. Kindergartenstandorte

Die bestehenden Kindergartenstandorte haben sich bewährt. Der zentrale und wichtige Standort Charlottenfels mit dem Einzugsgebiet Zuba, Bohnenberg/Hohfluh, Charlottenfels, Liebefels und Löwenstein/Urwerf ist zwischen dem kleinen Wäldchen und des angrenzenden Landwirtschaftsbetriebes Löwenstein schön und naturnah gelegen.

Zurzeit entsteht in Neuhausen am Rheinfall neuer Wohnraum, alleine im RhyTech Areal stehen rund 280 Wohnungen kurz vor der Vollendung. Für die zusätzlichen Kindergartenkinder werden deshalb mittelfristig insgesamt zwölf Kindergärten benötigt. Ab Sommer 2025 ist deshalb der vierte Kindergarten im Einzugsgebiet Gemeindewiesen auf dem RhyTech-Areal geplant.

## 4. Situation Kindergarten Charlottenfels

Der alte Doppelkindergarten Charlottenfels wurde im Februar 2021 wegen baulichen Mängeln geschlossen. Aufgrund des Alters des Gebäudes waren Sanierungsmassnahmen nicht mehr möglich. Ein Neubau muss den vorgegebenen Waldabstand in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen einhalten. Das dafür gegebene Grundstück ist im Eigentum des Kantons Schaffhausen.

Der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall steht das Teilgrundstück in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen im Baurechtsvertrag zur Verfügung.

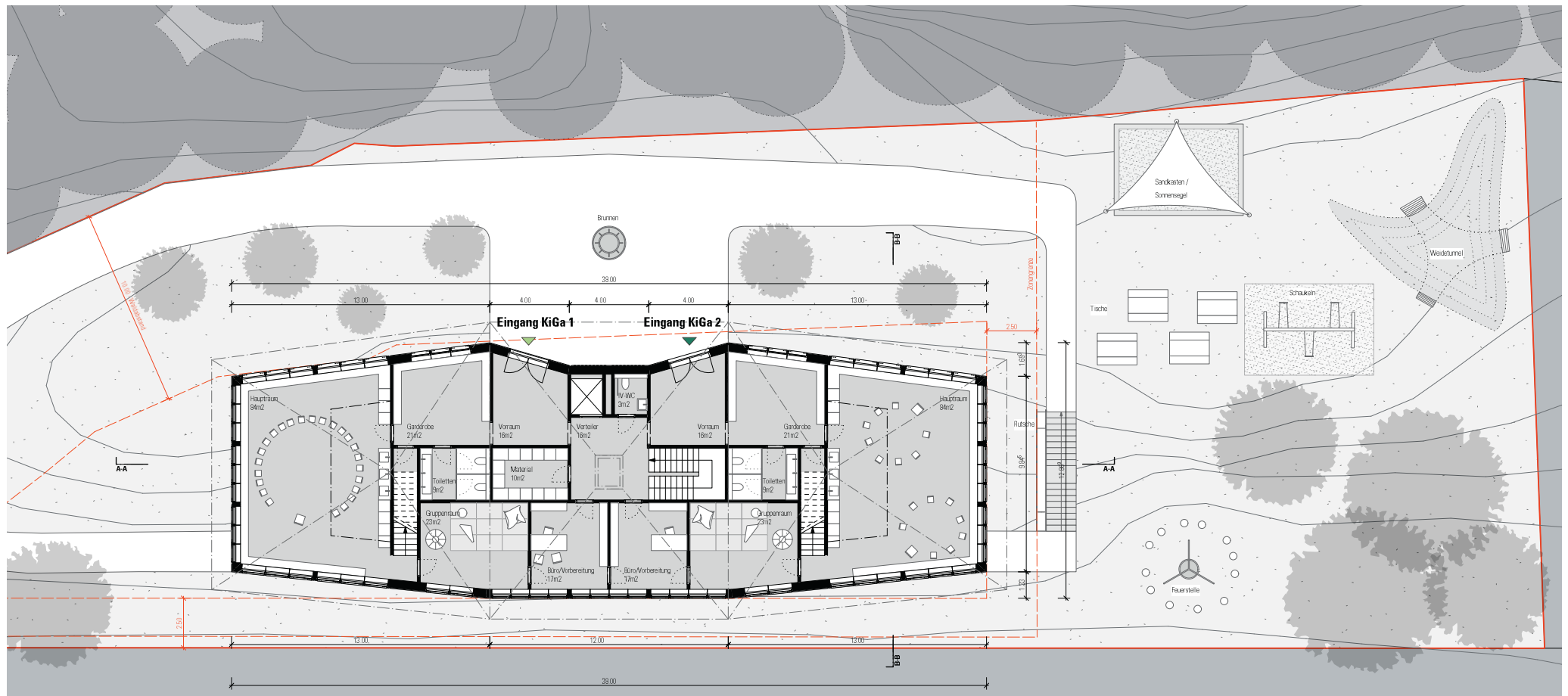
## 5. Projektstudien und Vorprojekt

Mit Beschluss vom 29. März 2022 gab der Gemeinderat einen Kredit von Fr. 100'000.– für das Ausarbeiten eines Vorprojekts «Ersatzneubau des Doppelkindergartens Charlottenfels» frei. Das Baureferat hat daraufhin sieben regionale Architekturbüros eingeladen, eine Offerte zur Ausarbeitung eines Vorprojekts «Doppelkindergarten Charlottenfels» inkl. Honorarkosten für die Ausführungsplanung und Ausführung einzureichen.

Um verschiedene Varianten für den Neubau des Doppelkindergartens Charlottenfels zu erhalten, beauftragte der Gemeinderat auch unter Berücksichtigung der Kosten für die spätere Ausführungsplanung und Ausführung am 29. März 2022 vier Architekturbüros, namentlich Berger Hammann Architekten AG, Sandri Architekten, Rebsamen Nolè Partner Architekten AG und S+P Schmid und Partner AG, je ein Vorprojekt auszuarbeiten.

Am 23. November 2022 präsentierten diese vier Architekturbüros ihre Vorprojekte der Gemeinderätlichen Kommission. An ihrer Sitzung vom 10. Januar 2023 erkor die Gemeinderätliche Kommission den Neubau-Projektvorschlag von Berger Hammann Architekten AG einstimmig zum Siegerprojekt. Aufgrund von Hinweisen der Kindergärtnerinnen erfolgten danach noch kleinere, für den Kindergartenbetrieb aber wichtige, kostenneutrale Anpassungen in der Raumeinteilung. Massgebend für den Entscheid der Kommission zum Vorprojekt von Berger Hammann Architekten AG war einerseits die optimale Raumeinteilung für den Schulbetrieb sowie die Einbettung des Gebäudes auf dem Grundstück in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen unter Einhaltung des gegebenen Waldabstandes und ohne Inanspruchnahme eines Teilgrundstückes der Landwirtschaftszone.

Andererseits entspricht die gewählte Bauart in nachhaltiger Holzbauweise dem Baugesetz des Kantons Schaffhausen. Zudem soll der neue Doppelkindergarten Charlottenfels an das Fernwärmenetz des Energieverbunds Neuhausen am Rheinfall angeschlossen werden. Da der Schulunterricht der beiden Kindergartenklassen bereits seit Februar 2021 in einem dafür eingerichteten Provisorium im Kindergarten Schöneegg stattfindet, kann auf ein Provisorium verzichtet werden. Der Rückbau des bestehenden Kindergartengebäudes wurde bereits im März 2023 ausgeführt, die anfallenden Kosten wurden auf einem dafür bestimmten Investitionskonto belastet.





Längsschnitt A-A M 1:200



Querschnitt B-B M 1:200



Fassade Ost M 1:200



Fassade Nord M 1:200

## 6. Investitionen

Die Kostenangaben für den Doppelkindergarten Charlottenfels von Berger Hammann Architekten AG belaufen sich inklusive Mehrwertsteuer auf Fr. 2.565 Mio., wobei ein üblicher Ungenauigkeitsfaktor von +/- 15 % besteht:

BKP 0: Grundstück GB Nr. 420 Baurechtsvertrag	Fr.	0
BKP 1: Vorbereitungsarbeiten, Abbruch des bestehenden Gebäudes	Fr.	0
BKP 2: Gebäudekosten inklusive Fernwärmeanschlussleitung	Fr.	2'220'000
BKP 3: Mobiliar / Ausstattung	Fr.	70'000
BKP 4: Umgebung	Fr.	150'000
BKP 5: Baunebenkosten	Fr.	50'000
BKP 7: Unvorhergesehenes	Fr.	75'000
BKP 9: Provisorium	Fr.	0
Total Kostenangaben Berger Hammann Architekten AG inkl. 7.7 % MwSt.	Fr.	2'565'000
Kostenungenauigkeit + 15 % von Fr. 2'565'000.– (gerundet)	Fr.	385'000
<b>Total = Abstimmungsbetrag inklusive 7.7 % MwSt.</b>	<b>Fr.</b>	<b>2'950'000</b>

Der Gemeinderat will die Reserve für die Kostenungenauigkeit, wenn immer möglich, nicht in Anspruch nehmen. Um aber Nachtragskredite zu vermeiden, müssen diese Reserven einberechnet werden. Da noch offen ist, in welchem Umfang der Kanton Schaffhausen Subventionen leistet, wird ein Bruttokredit beantragt. Mit einem Kantonsbeitrag von ca. Fr. 366'000.– (Subvention von rund 15 % aus BKP 2 bis 4) kann erfahrungsgemäss gerechnet werden. Dieser wird aber erst nach Vorliegen der Bauabrechnung verbindlich bestimmt. Die Kosten sind linear über 25 Jahre hinweg abzuschreiben. Aufgrund der aktuellen Zinssituation wird mit einem durchschnittlichen Zinssatz von 2.5 % gerechnet.

Die jährlichen Kosten dürften bei einer geschätzten Kantonssubvention von 15 % wie folgt ausfallen, wobei vorsichtshalber von einer Subvention von lediglich Fr. 366'000.– ausgegangen wird:

zu bewilligender Bruttobetrag	Fr.	2'950'000.–
geschätzte Subvention	Fr.	366'000.–
zu amortisierender Betrag	Fr.	2'584'000.–
jährlich zu amortisierender Betrag	Fr.	103'360.–
jährliche durchschnittliche Zinskosten	Fr.	32'300.–
<b>jährliche Kosten im Durchschnitt</b>	<b>Fr.</b>	<b>135'660.–</b>

Dieser Betrag ist für die Gemeinde ohne Erhöhung des Steuerfusses finanzierbar.

## 7. Beratung Einwohnerrat

Der Einwohnerrat hat am 13. April 2023 dieser Vorlage einstimmig zugestimmt.

Kritische Stimmen waren nicht zu vernehmen.

## 8. Volksabstimmung

Der Gesamtbetrag der Investitionen untersteht nach Art. 11 lit. g der Verfassung der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall vom 29. Juni 2003 (NRB 101.000) der obligatorischen Volksabstimmung.

## 9. Weiteres Vorgehen

Sollten die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger dem gestellten Antrag zustimmen, könnte der Neubau des Doppelkindergartens Charlottenfels voraussichtlich bis zum Spätsommer 2025 realisiert werden.

## 10. Abstimmungsfrage

**Stimmen Sie einem Bruttokredit von Fr. 2'950'000.– für den Neubau des Doppelkindergartens Charlottenfels auf dem Grundstück GB Neuhausen am Rheinfall 420 zu? Dieser Kredit basiert auf dem Stand des Zürcher Indexes der Wohnbaupreise vom April 2022 mit 107.9 Punkten (Basis April 2020 mit 100 Punkten) und wird entsprechend der Teuerung angepasst. Der Kredit ist linear auf 25 Jahre abzuschreiben.**

Neuhausen am Rheinfall, 18. Juli 2023

Namen des Gemeinderates:

Der Gemeindepräsident: *Felix Tenger*

Die Gemeindeschreiberin: *Barbara Pantli*

Neuhausen am Rheinfall, 13. April 2023

Namens des Einwohnerrates:

Der Präsident: *Urs Schüpbach*

Die Aktuarin: *Barbara Zanetti*



## **Kurzinformation**

### **Wie entwickeln sich die Schülerzahlen in Neuhausen am Rheinfall?**

Die Schülerzahlen sind seit Jahren steigend.

### **Wieso kann der alte Kindergarten nicht saniert werden?**

Der im Jahre 1969 erstellte Holzbau ist in einem schlechten Zustand. Die Bauschäden sowie die veraltete Raumeinteilung lässt keine wirtschaftliche, energetische und konstruktive Sanierung zu, die für die heutigen Anforderungen an einen Schulbetrieb erforderlich sind.

### **Warum ist überhaupt ein Neubau notwendig?**

Eine Sanierung würde für den Kindergartenbetrieb aufgrund der verwinkelten Grundriss- / und Tragstruktur eine den geforderten Anforderungen entsprechende, ungünstige Kompromisslösung ergeben. Kindergärten und Schulbauten unterliegen dem Raumprogramm für Schulbauten des Erziehungsdepartements des Kantons Schaffhausen. Die daraus empfohlenen Raumgrössen sowie dessen Ausstattungen können beim Kindergarten Charlottenfels nur mit einem Neubau realisiert werden.

### **Ist das Projekt im Vergleich zu anderen neuen Kindergärten teurer oder billiger?**

Der Preis liegt im Vergleich zu ähnlichen Kindergartenneubauten im selben Bereich.

### **Verursacht der Neubau eine Steuerfusserhöhung?**

Der Investitionsbetrag sollte für die Gemeinde ohne Erhöhung des Steuerfusses finanzierbar sein.

### **Was sagen die Gegnerinnen und Gegner dazu?**

Bis anhin haben sich keine Gegnerinnen oder Gegner gemeldet.

### **Was sagen der Gemeinderat und der Einwohnerrat?**

Sowohl der Gemeinderat wie auch der Einwohnerrat empfehlen den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern einstimmig, den Kredit zu bewilligen.

### **Der Neubau bietet für wie viele Kinder Platz?**

Für ca. 46 Kinder, 15 Kinder mehr als im alten Kindergarten