

GEMEINDE

**NEUHAUSEN  
AM RHEINFALL**

CH-8212 Neuhausen am Rheinfall  
www.neuhausen.ch



GEMEINDERAT

An den  
Einwohnerrat  
Neuhausen am Rheinfall

Neuhausen am Rheinfall, 20. Dezember 2011

**Bericht und Antrag  
betreffend**

**Kauf von Grundstück GB Nr. 972 an der Rheinstrasse 75 und  
Kredit für "Trottentheater plus"**

Sehr geehrter Herr Einwohnerratspräsident  
Sehr geehrte Damen und Herren Einwohnerräte

**1. Ausgangslage**

Die Neuhauser Stimmbevölkerung hat am 13. Februar 2011 deutlich der Totalsanierung des Trottentheaters zugestimmt und gleichzeitig die Cinevox-Vorlage ebenso deutlich abgelehnt. Anschliessende Gespräche mit dem Geschäftsführer der art & coaching ag über eine mögliche Leistungsvereinbarung für einen Theaterbetrieb im Cinevox zusammen mit dem Kanton, der Stadt Schaffhausen und der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall zu realisieren, sind nicht erfolgreich verlaufen. Aufgrund dieser neuen Ausgangslage und dem Wunsch des Gemeinderats zur Realisierung eines Theaters der mittleren Grösse und damit einer Erweiterung des Platzangebots, kam der Gemeinderat zum Schluss, das vom Stimmvolk genehmigte Projekt für eine Totalsanierung des Trottentheaters zu überprüfen. Das bestehende Projekt sieht 90 Sitzplätze vor. Ein grösseres Platzangebot wäre nur mit einem Erweiterungsanbau an das Trottentheater möglich. Dies setzt jedoch den teilweisen oder ganzen Kauf des Grundstücks GB Nr. 972 voraus.

## **2. Verkäufer und Projekt**

Eine erste Kontaktaufnahme mit dem Eigentümer des Grundstücks GB Nr. 972 an der Rheinstrasse 75 über einen möglichen Verkauf an die Gemeinde Neuhausen am Rheinflall erfolgte Anfang April 2011. Das Gespräch verlief erfolgversprechend, und weitere Schritte konnten eingeleitet werden. Das Amt für Grundstückschätzungen des Kantons Schaffhausen hat im Auftrag der Gemeinde eine Verkehrswertschätzung erstellt, welche für das Grundstück GB Nr. 972 einen Verkehrswert von Fr. 740'000.-- ausweist. Aus Sicht des Eigentümers kommt ein Teilverkauf des Grundstücks nicht in Frage. Der Eigentümer und der Gemeinderat haben sich im Rahmen der Verkaufsverhandlungen für das Grundstück GB Nr. 972 auf einen Kaufpreis von total Fr. 740'000.-- geeinigt. Der vereinbarte Kaufpreis liegt somit im Rahmen der Verkehrswertschätzung. Die Grundstückfläche beträgt 570 m<sup>2</sup>, worauf sich ein zweiseitig angebautes 3-Familienhaus mit einem Fertig-Garagengenkombi mit sieben Einzelgaragen befindet. Die Mieteinnahmen des 3-Familienhauses und der Garagen betragen pro Jahr Fr. 41'170.--. Die Bruttorendite liegt bei ca. 5.5%. Der Kaufvertrag wurde am 2. November 2011 unterzeichnet.

Mit dem Kauf des Grundstücks eröffnet sich die Möglichkeit, das Projekt für die Totalsanierung des Trottentheaters grundsätzlich einer Neubeurteilung zu unterziehen. Die Gemeinde Neuhausen am Rheinflall geht durch den Kauf des Grundstücks GB Nr. 972 kein finanzielles Risiko ein. Die Liegenschaft und die Garagen sind in gutem Zustand, so dass in den nächsten Jahren keine substantiellen Erneuerungen anstehen. Die Gemeindefinanzen werden nicht zusätzlich belastet, da es sich um eine Investition aus dem Finanzvermögen handelt, die selbsttragend ist, zumal die Wohnungen und die Garagen vermietet sind. Aus Sicht des Gemeinderates ist eine Veräusserung zu einem späteren Zeitpunkt jederzeit möglich und auch anzustreben. Darnach wird mit einer Erlösminderung von Fr. 15'000.-- bis Fr. 30'000.-- zu rechnen sein, da für den Anbau am Trottentheater ca. 30 m<sup>2</sup> der Grundstückfläche benötigt werden.

Die Verkehrswertschätzung des Amtes für Grundstückschätzungen des Kantons Schaffhausen vom 3. Mai 2011 und der Kaufvertrag vom 2. November 2011 können auf der Bauverwaltung Neuhausen am Rheinflall eingesehen werden. Der Kauf des Grundstücks bedarf gemäss Art. 26 lit. c der Verfassung der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinflall vom 29. Juni 2003 (NRB 101.000) der Zustimmung des Einwohnerrates und unterliegt dem fakultativen Referendum.

## **3. Totalsanierung "Trottentheater plus"**

Das Projekt für die Totalsanierung der Langtrotte wurde in der Abstimmungsvorlage vom 13. Februar 2011 detailliert beschrieben. Das damalige Sanierungskonzept sah vor, dass die Langtrotte multifunktional genutzt werden kann. Sie sollte auch den hygienischen, wärmetechnischen und feuerpolizeilichen Vorschriften entsprechen. Der Kauf des Nachbargrundstücks GB Nr. 972 ermöglicht dank eines Anbaus eine bessere und optimalere Nutzung der Langtrotte. Insbesondere kann auch dem Wunsch nach einer Erhöhung der Anzahl von Theaterplätzen entsprochen werden.

Das vorliegende überarbeitete Projekt wird mit einem flachen Körper nordseitig der Langtrotte erweitert. Vorgesehen ist eine Konstruktion in Leichtbauweise mit hinterlüfteter Fassade. Der Eingangsbereich bleibt wie bisher am gleichen Ort. Der Theaterraum wird wie im ersten Projekt vollständig ausgeräumt. Damit wird der Raum in der Langtrotte wieder erlebbar. Die Wände im Grossraum bleiben als Bruchsteinwand bestehen. Die Balkenlage und Tragkonstruktionen werden sichtbar. Im Zuschauerbereich wird neu eine freistehende Tribüne mit 80 Sitzplätzen eingebaut. Diese Tribüne ermöglicht einerseits eine freie Sicht auf die Bühne, andererseits grenzt sie den Garderobe- und Foyerbereich ab. Das Mobiliar für die Mehrfachnutzung kann unter der Tribüne gelagert werden. Mit diesem Konzept finden 160 Personen im neuen Trottentheater Platz.

Wie bisher vorgesehen wird der feste Bühnenteil verkleinert, er kann jedoch für Theateraufführungen mit mobilen Bühnenelementen erweitert werden. Dies ermöglicht eine möglichst flexible Nutzung der Räumlichkeiten. Die Bruchsteinwand gegen Norden wird teilweise aufgebrochen. Durch diese neue Öffnung gelangt man zum Office im neuen Anbau. Das Office kann direkt hofseitig beliefert werden. Im Anbau seitlich der Bühne wird ein Schminkraum für die Schauspieler untergebracht und Lagerraum geschaffen. Der neue Anbau wird sich von der Langtrotte in moderner Bauweise absetzen.

Die haustechnischen Anlagen werden den heutigen Anforderungen angepasst, wobei die Lüftung auf dem Erweiterungsbau installiert werden kann. Durch den Anbau gelangt man über den neu zu schaffenden Notausgang in den Hinterhof der Nachbarliegenschaft. Damit ist die Fluchtsituation für das Theater optimal gelöst. Die WC-Anlagen werden am bestehenden Ort vollständig saniert. Eingang, Notausgang und WC-Anlagen werden behindertengerecht gestaltet.

Die kantonale Feuerpolizei und der Denkmalschutz haben das vorliegende Projekt "Trottentheater plus" positiv beurteilt. Mit der Gesamtsanierung und der multifunktionalen Nutzung der Langtrotte kann das historische Gebäude zeitgerecht genutzt, weiteren Generationen erhalten und für individuelle Veranstaltungen zur Verfügung gestellt werden. Das nun vorliegende Projekt für die Gesamtsanierung schafft die gewünschte flexible Nutzung zu vernünftigen Kosten.

#### **4. Kosten der Gesamtsanierung des Projekts**

Die notwendigen Sanierungsmassnahmen, welche zur Sicherung der Langtrotte und zu deren Erhalt wichtig sind, setzen sich wie folgt zusammen:

- Aussensanierung	Fr. 56'000.00
- Innensanierung Foyer, Tribüne, Zuschauerraum	Fr. 505'000.00
- Behindertengerechte Sanierung WC-Anlagen	Fr. 80'000.00
- Betriebs-Einrichtungen	Fr. 47'000.00
- Ausstattung	Fr. 42'000.00
- Anbau Neubau	Fr. 342'000.00
- Baunebenkosten	Fr. 40'000.00
- Unvorgesehenes und Reserven	<u>Fr. 38'000.00</u>
Total Gesamtkosten (ohne Bühneneinrichtung)	Fr. 1'150'000.00
Vom Stimmvolk bereits bewilligter Kredit	<u>Fr. 825'000.00</u>
Noch zu bewilligender Kredit	Fr. 325'000.00
	=====

Eine Person, welche anonym bleiben will, unterstützt auch das nun vorliegende Projekt und hat für den Einbau einer ausziehbaren Bühne Fr. 100'000.-- zur Verfügung gestellt, wofür der Gemeinderat bestens dankt. Diese Investition ist nicht Bestandteil dieser Vorlage. Eine ausziehbare Bühne ermöglicht eine erweiterte multifunktionale Nutzung der Langtrotte als Sitzungs- und Tagungsraum sowie Raum für private Benützung gegen Miete mit der entsprechenden Bestuhlung.

Da der ursprüngliche Kredit der Volksabstimmung unterlag, beantragt der Gemeinderat, dass nun auch der Kredit von Fr. 325'000.-- der obligatorischen Volksabstimmung unterworfen wird.

## 5. Weiteres Vorgehen

Sollten der Einwohnerrat sowie die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger den gestellten Anträgen zustimmen, würde das Projekt "Trottentheater plus" ausgeführt. Würden die Anträge keine Zustimmung finden, würde das ursprüngliche Projekt zur Sanierung des Trottentheaters umgehend an die Hand genommen.

## 6. Antrag

Sehr geehrter Herr Einwohnerratspräsident  
Sehr geehrte Damen und Herren Einwohnerräte

Gestützt auf diese Ausführungen unterbreitet Ihnen der Gemeinderat folgende Anträge:

1. Dem Kauf des Grundstückes GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 972 zu einem Preis von Fr. 740'000.-- wird zugestimmt.

2. Dem Kredit für die Projekterweiterung der Totalsanierung des Trottentheaters von Fr. 325'000.-- wird zugestimmt. Dieser Kredit basiert auf dem Stand des Zürcher Baukostenindex vom April 2009 von 122.2 (Basis April 1998 = 100) und wird der Teuerung angepasst.
3. Die Finanzierung des Kredites von Fr. 325'000.-- für die Projekterweiterung erfolgt über eine Entnahme aus dem Gemeindeentwicklungsfonds (Jubiläumsgeschenk der Schaffhauser Kantonalbank).
4. Ziff. 2 und 3 dieses Beschlusses unterstehen der obligatorischen Volksabstimmung.

Ziff. 1 dieses Beschlusses untersteht gemäss Art. 14 lit. d der Verfassung der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall vom 29. Juni 2003 (NRB 101.000) dem fakultativen Referendum.

Sollte den Anträgen 1 oder 2 nicht zugestimmt werden, so fallen alle Beschlüsse dahin.

Mit freundlichen Grüssen

NAMENS DES GEMEINDERATES  
NEUHAUSEN AM RHEINFALL

Dino Tamagni  
Vizepräsident

Olinda Valentinuzzi  
Gemeindeschreiberin

Beilage:

- 1) Kaufvertrag vom 2. November 2011
- 2) Projektskizzen vom 22. November 2011
- 3) ursprüngliche Abstimmungsvorlage vom 13. Februar 2011