



PROTOKOLL

DER 5. SITZUNG DES EINWOHNERRATES 2016, 8212 NEUHAUSEN AM RHEINFALL

Datum, Zeit, Ort **Donnerstag, 18. August 2016** **19.00 – 21.00 Uhr**
in der Aula Rhyfallhalle, Neuhausen am Rheinfall

Präsenz **19 Einwohnerräte (ER):** Daniel Borer (SP), Jakob Walter (parteilos), August Hafner (SP), Renzo Loiudice (SP), Peter Gloor (SP), Nil Yilmaz (SP), Michael Bernath (ÖBS), Urs Hinnen (ÖBS), Dario Di Ronco (CVP), Thomas Theiler (CVP), Marcel Stettler (CVP), Markus Anderegg (FDP), Peter Fischli (FDP), Walter Herrmann (FDP), Marco Torsello (FDP), Patrik Waibel (SVP), Sara Jucker (SVP), Christian Schwyn (SVP), Arnold Isliker (SVP)
Gemeindepräsident (GP): Stephan Rawlyer
4 Gemeinderäte (GR): Franziska Brenn, Ruedi Meier, Dino Tamagni, Christian Di Ronco
Gemeindeschreiberin: Janine Rutz
Aktuarin: Sandra Ehrat

Vorsitz ER-Präsidentin Nil Yilmaz (SP)

Entschuldigt ER Peter Schmid (SVP)

Protokoll Das Protokoll der 4. Sitzung vom 30. Juni 2016 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.

Mitteilungen Keine

Neueingänge - Interpellation Arnold Isliker (SVP): Parkplätze rund um den Rheinfall

Traktandenliste:

1. Ersatzwahl eines Mitglieds der Geschäftsprüfungskommission für den Rest der Amtsdauer 2013 - 2016
2. Bericht und Antrag betreffend Sanierung und Erweiterung des Schulhauses Kirchacker
3. Bericht zur Kenntnisnahme betreffend Teilrevision Richtplan Kernzone I – Teilgebiet II Weinbergstrasse
4. Bericht und Antrag betreffend 16. Teilrevision Zonenplan / 8. Teilrevision Bauordnung für das Gebiet Rüüti (IVF Hartmann Areal)
5. Interpellation von Arnold Isliker (SVP) betreffend Rhytech-Areal

Die Traktandenliste wird genehmigt.



ER-Präsidentin Nil Yilmaz (SP)

Ich heisse Sie alle zur 5. Einwohnerratssitzung herzlich willkommen.

ER Arnold Isliker (SVP)

Ich beantrage Ihnen in Anbetracht, dass Traktandum 2 sehr wahrscheinlich noch eine längere Diskussion mit sich bringt, Traktandum 4 auf die Position von Traktandum 2 zu setzen, damit die Herren von der IVF wieder nach Hause gehen können. Sie haben sich jetzt lange genug geduldet, damit dieser Bericht und Antrag zum Zonenplan für heute traktandiert ist. Wir haben das eigentlich schon im Frühjahr erwartet.

ER Jakob Walter (parteilos)

Ich stelle einen Gegenantrag. Wir haben auch Leute hier im Rat, die sich sicher für Traktandum 2 interessieren und ich sehe nicht ein, weshalb wir hier von der Traktandenliste abweichen sollen, um die einen zu bevorzugen.

ER-Präsidentin Nil Yilmaz (SP)

Dann stimmen wir über den Antrag von ER Arnold Isliker (SVP) ab.

Antrag:

Ich beantrage, das Traktandum 4 auf die Position von Traktandum 2 zu setzen.

Der Antrag wird mit 7 : 10 Stimmen bei 2 Enthaltung abgelehnt.

ER Jakob Walter (parteilos)

Ich ziehe meinen Antrag hiermit zurück.

ER-Präsidentin Nil Yilmaz (SP)

Somit wird die Traktandenliste wie gehabt durchgearbeitet.



Übrige beim Einwohnerrat liegende Geschäfte

Bericht und Antrag betreffend kommunale Zeitung für Neuhausen am Rheinfall.

An der ER-Sitzung vom 30.06.2016 zur Vorberatung an eine 7-er Kommission überwiesen.

Erheblich erklärte und noch nicht erledigte Motionen und Postulate

1. **Postulat von Ruedi Meier (SP)** vom 15. Oktober 2012 betreffend Massnahmenplan zur Umsetzung der kantonalen „Leitlinien Frühe Förderung“ in der Gemeinde Neuhausen. (Fristerstreckung).
An der ER-Sitzung vom 13.12.2012 erheblich erklärt.
 1. Fristerstreckung an der ER-Sitzung vom 12.12.2013 bis 31.12.2014 beschlossen.
 2. Fristerstreckung an der ER-Sitzung vom 11.12.2014 bis 31.12.2015 beschlossen.
 3. Fristerstreckung an der ER-Sitzung vom 10.12.2015 bis 31.12.2016 beschlossen.
2. **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.
3. **Motion Nr. 2016/1 von Marcel Stettler (CVP)** vom 1. März 2016 mit dem Titel: Abfallkonzept bezüglich Abfallsäcke und Abfallmarken
An der ER-Sitzung vom 12.05.2016 von einem Postulat in eine Motion umgewandelt und erheblich erklärt.
4. **Postulat Nr. 2016/2 von Jakob Walter (parteilos)** vom 13. Mai 2016 mit dem Titel: Neuhausen tritt 2016 dem Verein Regionaler Naturpark bei.
An der ER-Sitzung vom 02.06.2016 erheblich erklärt.

Pendente Kleine Anfragen

1. **Kleine Anfrage Nr. 2016/4 von Renzo Lojudice (SP)** vom 29. März 2016 mit dem Titel: Kinderfreundliche Gemeinde.
2. **Kleine Anfrage Nr. 2016/8 von Urs Hinnen (ÖBS)** vom 7. Juni 2016 mit dem Titel: Märchenwald wie in Basadingen-Schlattingen?



TRAKTANDUM 1 Ersatzwahl eines Mitglieds der Geschäftsprüfungskommission für den Rest der Amtsdauer 2013 - 2016

Wahlvorschlag:

ER Christian Schwyn (SVP)

Die SVP-Fraktion schlägt als Ersatz für ER Peter Schmid (SVP) Sara Jucker (SVP) in die Geschäftsprüfungskommission vor.

ER-Präsidentin Nil Yilmaz (SP)

Da es keine anderen Vorschläge gibt erklären wir Sara Jucker (SVP) als gewählt. Wir wünschen ihr viel Erfolg und Zufriedenheit.

Mit 19 : 0 Stimmen (einstimmig) wird Sara Jucker (SVP) als Mitglied der Geschäftsprüfungskommission für den Rest der Amtsdauer 2013 - 2016 gewählt.

Das Geschäft ist somit erledigt.



TRAKTANDUM 2 Bericht und Antrag betreffend Sanierung und Erweiterung des Schulhauses Kirchacker

An der Einwohnerratssitzung vom 2. Juni 2016 wurde das Geschäft an eine 7-er Kommission überwiesen. Eintreten war unbestritten.

Die Kommission setzte sich wie folgt zusammen:

Daniel Borer (SP), Präsident
Renzo Loiudice (SP)
Sara Jucker (SVP)
Arnold Isliker (SVP)
Thomas Theiler (CVP)
Urs Hinnen (ÖBS)
Marco Torsello (FDP)

Die Einwohnerrätliche Kommission gibt folgende Empfehlung zuhanden des Einwohnerrates ab:
Dem Antrag des Gemeinderates soll zugestimmt werden.

Erläuterungen/Bemerkungen/Ergänzungen:

ER Daniel Borer (SP)

Wir haben anlässlich der letzten Einwohnerratssitzung beschlossen, eine 7-er Kommission zu diesem Thema zu bilden und sind dann am 20. Juli 2016 zusammengesessen in dieser Zusammensetzung. Für ER Arnold Isliker (SVP) hat dann ER Patrick Waibel (SVP) teilgenommen. Die Unterlagen Bericht und Antrag betreffend Sanierung und Erweiterung des Schulhauses Kirchacker haben Sie durchgesehen. Wir haben da vom Gemeinderat einen ausführlichen Bericht erhalten.

Wie Sie wissen, ist der Platz knapp beim Schulhaus Kirchacker und Neuhausen besitzt zu wenig Schulraum. Neuhausen wächst weiter und die Schülerzahlen nehmen zu. Gerade im Zentrum wohnen sehr viele kinderreiche Familien und diese Kinder brauchen Schulraum. Das ist das eine. Das andere ist, dass Neuhausen mit dem Kirchackerschulhaus ein Schulhaus in der Gemeinde hat, das über 100 Jahre alt ist und definitiv sanierungsbedürftig ist. So sanierungsbedürftig, dass man feuerpolizeilich schon gar keine Schule mehr darin geben sollte. Wir haben in der Kommission diesen Bericht studiert und haben die einzelnen Punkte durchgesehen. Ich habe im Bericht gruppiert nach den Fragen und Diskussionen, die zusätzlich zum Bericht aufgekommen sind. Es gab lange Diskussionen über das Bauvolumen, über das Gebäude selbst, über die Kosten und dann haben wir konsultativ die Kommission befragt. Zum Bauvolumen in Abhängigkeit der Schulstruktur, war vor allem zusätzlich die Diskussion: Besteht eine Infrastrukturreserve, wenn wir das bauen. Bauen wir hier zusätzlichen Schulraum auf Reserve oder besteht da allenfalls ein Reduktionsvolumen. Da hat uns die Schulbehörde und auch der Gemeinderat klar gezeigt, dass der Bau, der geplant ist, definitiv kein Luxusbau ist vom Volumen her, sondern effektiv das, was wir zwingend nötig haben. Es ist sehr spitz berechnet und schlank gehalten und trotzdem ist dieser Schulraum nötig. Es ist so, dass wir mit diesem Umbau/Neubau zusätzlich Tagesstrukturen erhalten mit dem Kindergarten, der als Zweifachkindergarten integriert wird im Untergeschoss. Dadurch können wir Synergien nutzen, wie da sonst auf ähnlich Art nicht möglich wäre. Da war noch eine grosse Diskussion bezüglich der Gruppenräume. Wir hatten in der Kommission so das Gefühl, dass diese Gruppenräume schon etwas gross und grosszügig geplant, aber wir konnten uns überzeugen lassen, dass wir diese für eine moderne Schule, absolut zeitgemäss sind. Diese Schulräume und Gruppenräume würden auch zu einem späteren Zeitpunkt, wenn man unerwarteter Weise noch mehr Kinder aufnehmen müsste, dort noch Klassenzimmere machen könnte. Das sind aber keine Reserveräume, sondern das Neuhauser



Modell braucht diese. Die Diskussion war dann auch, was macht man während der Bauzeit? Es handelt sich hier doch um ein Schulhaus mit einem anständigen Volumen. Wo schickt man die Schüler hin. Das ist ja in diesem Bericht und Antrag enthalten, dass ein Provisorium geplant ist. Als Standorte wurden verschiedene Orte diskutiert. Es wurde in der Kommission ans Gemeindewiesenschulhaus gedacht mit einer Containerlösung. Die Container könnten gemietet werden, wurde uns gesagt. Man könnte auch sagen, wir stellen diese Container definitiv hin und bauen gar kein neues Schulhaus, aber diese Lösung wäre teurer auf die Länge als ein neues Schulhaus zu bauen. Die energietechnischen Massnahmen. Da ist uns aufgefallen, dass das Bauinvestitionsvolumen keinen Minergie Standard vorsieht. Wir haben da vor allem von der ökologischen Seite her die Stirne gerunzelt. Der Architekt war ja auch eingeladen und er konnte uns doch auch hier gut darlegen, weshalb man auf einen Minergie Standard verzichtet. Beim Minergie Standard ist z.B. zwingend, dass man eine Komfortlüftung macht, eine Bodenheizung macht. Da muss man sagen, ein Schulzimmer mit einer trägen Heizung ist sehr schwierig zu heizen. Ich persönlich bin der Meinung, dass am Ende der Lektion eine Stosslüftung nötig ist und man die Fenster öffnen kann. Insgesamt haben wir auch hier das Gefühl, man konnte uns gut darlegen, weshalb man nach dem aktuell erforderlichen ökologischen Standard baut aber nicht übermässig. Selbstverständlich wird man das Gebäude isolationstechnisch sanieren. Auch das Obergeschoss im Altbau wird man so sanieren, dass es möglich sein wird, dort auch Schule zu geben. Selbstverständlich wird man den Keller entsprechend sanieren. Man hat uns auch gesagt, dass mit 99 prozentiger Wahrscheinlichkeit diese Räumlichkeiten dann problemlos als trockene Räume für den Kindergarten zur Verfügung stehen werden. Es fallen Parkplätze weg, wenn man da erweitert. Die meisten dieser Parkplätze werden an der Rheingoldstrasse kompensiert im Bereich der Container. Angedacht ist auch eine Lösung mit der Post, dass man da im Innenhof des Postgebäudes beziehen kann. Wir müssen aber damit rechnen, dass wenige Parkplätze wegfallen werden. Es war dann auch die Zufahrt ein Thema. ER Patrick Waibel (SVP) sagte richtig, dass die Rheinfallhalle auch weiterhin zugänglich sein muss mit Transportfahrzeugen, wenn Anlässe stattfinden. Da konnte uns die Gemeinde versichern, dass man da eine Lösung machen kann. Zur Umgebungsgestaltung. Da muss man sagen, es gibt immer noch das Projekt Kirchacker, wo das Schulhaus nur ein Teil davon ist. Es ist ja auch dann ein unterirdisches Parkhaus geplant, wo dann sehr viel mehr Parkplätze zur Verfügung stehen werden. Das ist aber selbstverständlich nicht Teil dieses Projektes. Es ist selbstverständlich so, dass man weiss, dass noch allfällige bauliche Veränderungen anstehen könnten mit dem Projekt Kirchacker. Man rechnet nicht mit Altlasten in diesem Bereich und es ist so, dass auch die Frage aufkam mit den Kosten des Aushubes. Es ist nicht mit Kostensteigerungen zu rechnen. Alles sollte im Bereich +/- 10 % liegen. Zu den Kosten selbst. Die Kosten selbst sind mit diesen ca. Fr. 21 Mio. nicht tief und selbstverständlich ist auch eine Kostenschätzung immer unsicher, sagt man. Eine Unsicherheit besteht immer, normalerweise rechnet man mit diesen +/- 15 %. Der Gemeinderat hat uns aber +/- 10 % vorgeschlagen und man kann mit gutem Gewissen davon ausgehen und dass wir da auf der sicheren Seite sind. Wir glauben hier dem Gemeinderat und vertrauen. Natürlich wäre es immer schöner, wenn man das noch genauer wüsste, dann würden die Kosten für die Planung natürlich viel höher und es müsste noch intensiver geplant werden. Ein Thema waren auch die Schulmobilen. Man hätte ja meinen können, dass die Schule jetzt mit neuen Stühlen und Bänken ausgerüstet wird. Das ist nicht der Fall. Es wird selbstverständlich nur im Neubaubereich mit neuen Mobilen gearbeitet. Im Altbaubereich werden die bestehenden Mobilen wo möglich und wo sinnvoll, weiterhin verwendet und wir finden das als vernünftige Lösung. Das Thema Objektsteuer. Auf die Objektsteuer wird hier an dieser Stelle verzichtet, da die neue Rechnungslegung das nicht mehr zulässt. Es ist klar, wie können dieses Schulhaus nicht gratis haben und es ist keine Luxuslösung. Man kommt hier auf 1 bis 2 % des Steuersubstrates und da besteht eine grosse Wahrscheinlichkeit, dass der Steuereffuss angehoben werden muss, wenn man diesen Betrag nicht an einem anderen Ort einsparen könnte. Das waren die weiterführenden Fragen von uns in der Kommission. Wir waren sehr erfreut, wie uns der Gemeinderat alles dargelegt hat und wir auch die Unterstützung des Architekten hatten. Es war eine sehr positive Sitzung und wir konnten das alles an einer Sitzung abarbeiten. Es haben alle sehr engagiert mitgearbeitet und es war spannend, all diese Ausführungen zu hören und ich habe als



Kommissionspräsident das Gefühl, dass wir abschliessend über die Punkte diskutieren konnten und eigentlich in der Gesamtheit zustimmen können und auch auf diesen Bericht und Antrag eingegangen sind. Wir haben in der Kommission mit 6 Stimmen dafür und einer Enthaltung der Empfehlung des Gemeinderates zugestimmt.

Gemeinderat Ruedi Meier

Ich danke ER Daniel Borer (SP) für die sehr ausführlichen Ausführungen. Ich erlaube mir dennoch einige Präzisierungen anzubringen. Aus den Ausführungen konnte man die Meinung bekommen, dass wir hier Tagesstrukturen einführen möchten. Dem ist nicht so, das ist nicht ein Bestandteil dieser Vorlage, wir schaffen nur die räumlichen Voraussetzungen. Der Gemeinderat wird Ihnen diesbezüglich eine separate Vorlage vorlegen, sobald die Kostenseite der Tagesstrukturen richtig berechnet wurden. Im Moment ist das noch nicht klar, vor allem, weil die Vorlage noch im Kantonsrat ist und noch nicht abschliessend behandelt wurde. Das zweite bezieht sich auf die energetischen Massnahmen. In der Kommission ist klar herausgekommen, auch aus den Antworten des Architekten, dass im Altbau nach geltenden Energievorschriften gebaut wird, also nicht der Energiestandard angehoben wird, denn das wäre nur möglich, wenn wir die Aussenfassade komplett verändern würden und das würde keinen Sinn machen. Im Neubau hingegen wird der Minergiestandard angewendet.

ER-Präsidentin Nil Yilmaz (SP)

An der Einwohnerratssitzung vom 2. Juni 2016 wurde das Geschäft an eine 7-er Kommission überwiesen und Eintreten war damals unbestritten. Wir kommen somit zur Detailberatung.

Detailberatung:

ER Sara Jucker (SVP)

Der Kommissionspräsident hat das Wesentliche bereits sehr ausführlich dargestellt. Ich möchte noch etwas hinzufügen, vor allem bezüglich der hohen Kosten. Wir haben an der Kommissionssitzung nochmals erwähnt, dass wir einen Betrag unter Fr. 20 Mio. sehr begrüsst hätten. Dies gerade im Hinblick auf die bevorstehende Abstimmung. Klar ausgesprochen haben wir uns in der konsultativen Abstimmung für das vom Gemeinderat vorgeschlagene Kostendach von +/- 10 % anstelle von +/- 15 %. Gehen wir hier mal optimistische gerechnet von einer Unterschreitung der Kosten von 10 % aus, sind wir wieder bei einer Investition angelangt, welche unseren Vorstellungen entspricht. Bezüglich Steuererhöhung ist unsere Fraktion nicht dafür bekannt, dass diese eine solche unterstützt. Bei einer Investition von Fr. 21.67 Mio. werden wir wohl oder übel aber nicht darum herkommen. Unsere Fraktion hat sich in der Kommission für eine eventuelle Erhöhung des Steuerfusses um 1 – 2 % ausgesprochen, im Bewusstsein jedoch, dass die Kosten ca. 3 % der Steuereinnahmen umfassen. Wir geben zu bedenken, dass wir zuerst einmal die Budgetzahlen abwarten müssen. Die budgetierte Kostenentwicklung in verschiedenen Bereichen liegt noch nicht vor. Erst nach Vorliegen des Budgets kann definitiv über eine angebrachte Steuererhöhung gesprochen werden. Denn wir möchten nicht, dass das Projekt über eine Überschuldung der Gemeindefinanzen führt. Wir müssen den Stimmberechtigten zu bedenken geben, dass bei einer Annahme des Projektes dieses natürlich auch finanziert werden muss.



ER Marco Torsello (FDP)

Ich möchte hier direkt anschliessen. Mit einer Summe von über Fr. 20 Mio. kommt ein teures Projekt auf die Gemeinde zu. Es ist allerdings ein Projekt mit Weitsicht und eine Investition in die Bildung. Eines der kostbarsten Güter der Schweiz. Dass bei der Finanzierung keine geplante Reserve besteht bereitet mir ein wenig Bauchschmerzen. Das Projekt wirkt aber durchdacht und hat keine versteckten Kosten, so wie wir das in der Kommission beraten haben. In der Kommission wurden auch kritische Fragen zur Raumnutzung und Raumauslastung gestellt, die aber allesamt zufriedenstellend beantwortet wurden. Es besteht für eventuellen weiteren Zustrom auch ein Reserveklassenzimmer oder auch die Gruppenräume könnten durch einfache und kostengünstige Veränderungen aktuellen Bedürfnissen angepasst werden. So läuft die Gemeinde nicht Gefahr bereits in wenigen Jahren eventuell erneut das Schulhaus im Zentrum auszubauen. Auch architektonisch ist das Gebäude interessant und sinnvoll. Es vereint alt und neu zweckmässig miteinander. Die FDP unterstützt dieses Projekt einstimmig und wir haben's schon vom Kommissionspräsidenten gehört, dass da schon ein bisschen Steuererhebungsbegehren in der Luft liegen und würde das dann wirklich klar zur Sprache kommen, dann liefert die FDP dann bei der nächsten Budgetberatung sicher ein paar gute Lösungen, wie man das umgehen könnte.

ER Thomas Theiler (CVP)

Die Fraktion der CVP hatte die Gelegenheit, an einer Parteiversammlung mit den Mitgliedern über diese Sanierung und Erweiterung des Kirchackerschulhauses zu diskutieren. Grundsätzlich gab es keine Einwendungen gegen das Projekt, ist doch die Sanierung des Kirchackerschulhauses dringendst fällig. Persönlich freut es mich zu sehen, dass im alten Schulhaus jetzt noch ein Doppel-Kindergarten im Tiefparterre gebaut werden kann. Für mich der richtige Ort, damit die Kinder auch selbständig in den Kindergarten gehen können. Einzig die hohen Kosten von knapp Fr. 22 Mio. sorgten bei den Anwesenden für Stirne runzeln. Eine eventuelle Steuererhöhung um 1 – 2 % wurde grundsätzlich von den Anwesenden abgelehnt. In der heutigen Zeit und bei den ultra tiefen Zinsen, sollte es einer Gemeinde möglich sein, ohne Steuererhöhung dieses Schulhaus zu finanzieren. Die Fraktion wird daher einer Steuererhöhung nicht zustimmen. Die CVP wird aber mehrheitlich dem Kredit für die Sanierung und Erweiterung zustimmen.

Persönlich stört es mich, dass wir aus Sachzwängen (Wettbewerb Kirchackerareal) ein Projekt weiterentwickeln mussten, dass zwar einen Wettbewerb gewonnen hat, bei dem das Gesamtprojekt aber nie gebaut werden wird. Irritiert bin ich auch über die Situation, dass die Gemeinde an jeder Ecke spart, Personal reduziert aber gleichzeitig das weltberühmte Architekturbüro Caruso St. John für den Neubau des Schulhauses bestellt. Ich werde mich daher der Stimme enthalten, das Projekt im Sinne von GR Ruedi Meier aber auch nicht aktiv bekämpfen.

ER Urs Hinnen (ÖBS)

Wir von der ÖBS sind auch für Zustimmung. Ich denke das Projekt ist ästhetisch und funktional sehr überzeugend und es ist ja auch finanzierbar. Es ist einzige die Frage der Energieeffizienz des Gebäudes. ER Daniel Borer (SP) hat das ja bereits ein bisschen erläutert. Ich denke auch, es ist klar, dass es im Altbau nicht mit einer Komfortlüftung machen aber umgekehrt muss man sagen, dieses Gebäude wird energetisch saniert und es wird eine dichtere Hülle geben. Das heisst, dass man konsequent lüften muss. Mein Vorschlag wäre noch, dass man über die Fenster eine konstante Lüftung einbringen könnte, denn es ist wichtig, dass eine gute Luft in diesem Gebäude herrscht. Das ist natürlich auch bezüglich der Konzentrationsfähigkeit der jungen Leute sehr wichtig.



ER Daniel Borer (SP)

Wir von der SP haben die Steuererhöhung auch diskutiert und sind der Meinung, dass wir prinzipiell damit leben könnten. Das ist hier jetzt selbstverständlich nicht der richtige Zeitpunkt für Diskussion, das müsste man in einer nächsten Budgetdebatte in Angriff nehmen. Selbstverständlich sind auch wir daran interessiert, die Gemeindefinanzen entsprechend schlank zu halten. Es wäre sicher gut investiertes Geld, denn es ist eine Investition in die Zukunft.

Gemeinderat Ruedi Meier

Sie haben alle einen Antrag auf dem Tisch. Zwischen verfassen des Berichts und Antrags an den Einwohnerrat und der heutigen Sitzung hat sich der Baukostenindex verändert. Der Gemeinderat beantragt Ihnen, die neu auf dem Tisch liegende Fassung anstelle der jetzigen in der Vorlage gedruckten Fassung anzuwenden. Der Baukostenindex hat sich von 101 (Stand April 2015) auf 99.2 (Stand April 2016) reduziert und wir beantragen den neuen Baukostenindex in die Vorlagen aufzunehmen.

ER Jakob Walter (parteilos)

Ich habe ein ganz schlechtes Gefühl bei einem Verzicht auf die Objektsteuer. Die jetzt noch möglich wäre. Wir haben es in der Kommission gesehen wie auch hier im Rat (hier sollte die Elite von Neuhausen versammelt sein), gibt es solche, die finden, das Schulhaus wollen wir aber bezahlen wollen wir nicht! Das ist Verantwortungslosigkeit als Parteiprogramm! Hier habe ich schon gewisse Zweifel und ich denke, dass die Bevölkerung verantwortungsvoller und intelligenter ist als solche Ratskollegen. Wir sprechen hier von über Fr. 20 Mio. Das sollen sich all jene merken, die je in die Versuchung kommen und glauben, man könne mit Bevölkerungswachstum Probleme lösen!

ER Walter Herrmann (FDP)

Mir persönlich ist eine Objektsteuer fast lieber, da sie einem Objekt zugeordnet ist und die Steuer könnte anderweitig irgendwo versanden. Ich selber hätte auch gerne eine Objektsteuer, aber man sagt uns, das sei nicht mehr möglich. Ich habe gehört es kommt später, aber wir haben jetzt heute!

Gemeinderat Dino Tamagni

Die Objektsteuer ist heute noch möglich, ob sie nächstes Jahr noch möglich sein wird, das liegt in den Beratungen des Kantonsrates. Das liegt jetzt auf und heute war die zweite Sitzung des Finanzhaushaltsgesetzes, die Revision. Dennoch muss ich Ihnen sagen, ob hier eine Objektsteuer draufgeschlagen wird oder ob die normalen Steuern aufgeschlagen werden, spielt im Grunde genommen gar keine Rolle. Schlussendlich haben wir ein Budget und dieses muss haushaltsneutral gestaltet werden. Es heisst wir können nicht über längere Zeit ein Defizit fahren. Wenn wir hier eine Belastung von Fr. 1 Mio. und diese schlägt sich jedes Jahr im negativen Sinne zu Buche, dann müssen wir dieses Defizit irgendwie decken und wenn wir es nicht anders können als sparen, dann lösen wir das mit Steuern. Dann schlagen wir mit den Steuern auf. Ob das eine Objektsteuer ist oder eine normale Steuer, spielt gar keine Rolle. Wenn man sieht, dass wir ein Defizit fahren, dann muss man mit den Steuern erhöhen! Egal wie!

ER Jakob Walter (parteilos)

Das war jetzt die Meinung vom Buchhalter. Meine Meinung ist jene von einem Abstimmungstaktiker. Ich stelle den Antrag, hier eine Objektsteuer vorzusehen.

Gemeinderat Dino Tamagni

Der Antrag sollte mit einem Objektsteuersatz versehen werden, dass man weiss, worüber man abstimmen muss.

ER Jakob Walter (parteilos)

Ich schlage eine Objektsteuer von 3 % vor.

ER Markus Anderegg (FDP)

Ich denke, das war auch an unsere Adresse gerichtet, dass wir hier die Elite sein sollten und verantwortungslos handeln. Ich bezeichne jetzt dieses Handeln als verantwortungslos. Wir haben jetzt gehört, dass eine Objektsteuer vorher sauber abgeklärt hätte werden müssen und nicht heute Abend so mit einer gewissen Lockerheit einfach in den Rat geschmissen wird. Das ist verantwortungslos, wenn wir schon bei diesem Thema sind. Ich finde das jetzt schon ziemlich schräg, was hier jetzt abgeht.

ER Daniel Borer (SP)

Selbstverständlich können wir hier jetzt über eine Objektsteuer diskutieren aber am Schluss diskutieren wir über eine Steuersumme, die für den Gemeindehaushalt nicht machtentscheidend ist. Bei der Budgetdebatte muss der Steuerfuss sowieso angesprochen werden. Wir müssen jetzt gut überlegen, ob wir da zustimmen möchten. Ich persönlich bin dagegen.

Gemeinderat Dino Tamagni

Ich bitte Sie, an dieser Stelle auf eine Objektsteuer zu verzichten. Es ist so, wenn wir jetzt eine Objektsteuer einführen, dann hätten wir quasi eine Vorfinanzierung. Wenn wir auf eine Objektsteuer verzichten, dann könnten wir den Steuerfuss auf dem normalen Weg im Budget anpassen. Wir wären dann flexibler und könnten dann auch so anpassen, wie es notwendig wäre. Wichtig ist für mich, dass Sie im Hinterkopf haben, dass wir hier Fr. 20 Mio. ausgeben. Es wird noch subventioniert. Die Annuität ist Fr. 900'000.00, entspricht in etwa 3 Steuerprozenten. Ich empfehle Ihnen hier auf eine Objektsteuer zu verzichten und ehrlich genug zu sein, wenn wir dann die Budgetberatung haben und wenn es dann wirklich nicht reicht, dass Sie dort bereit sind, auf eine Steuererhöhung einzutreten, wenn es dann notwendig ist.

Gemeinderat Ruedi Meier

Ich möchte die Ausführungen von GR Dino Tamagni unterstützen. Ich finde man kann nicht von verantwortlichem oder unverantwortlichem Handeln sprechen, wenn man für eine Objektsteuer ist oder nicht. Es ist wirklich so, es spielt überhaupt gar keine Rolle. Verantwortliches Handeln heisst, dass wir hier über einen Gesamtbetrag von Fr. 21.6 Mio. abstimmen und dem Kredit zustimmen, denn wir brauchen diesen Schulraum. Das meine ich, ist verantwortliches Handeln.



ER Jakob Walter (parteilos)

Ich stelle hier folgenden Antrag:

Antrag:

Für die Sanierung und den Anbau des Schulhauses Kirchacker wird eine Objektsteuer von 3 Prozent erhoben.

Der Antrag wird mit 17 : 1 Stimmen bei 1 Enthaltung abgelehnt.

ER-Präsidentin Nil Yilmaz (SP)

Nun kommen wir zum gemeinderätlichen Antrag.

Antrag:

Für die Sanierung und den Anbau des Schulhauses Kirchacker wird zu Lasten der Investitionsrechnung ein Bruttokredit von Fr. 21'670'000.00 bewilligt. Dieser Kredit basiert auf dem Stand des Zürcher Baukostenindex vom April 2016 von 99.2 (April 2010 = 100) und verändert sich entsprechend der Teuerung. Dieser Kreditbetrag wird während 25 Jahren linear abgeschrieben.

Der Antrag wird mit 18 : 0 Stimmen bei 1 Enthaltung angenommen.

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

Gemeinderat Ruedi Meier

Ich danke dem Rat für das klare Votum für die Schule Neuhausen und dem Kommissionspräsidenten für seine Arbeit.

Das Geschäft ist somit erledigt.



TRAKTANDUM 3 Bericht zur Kenntnisnahme betreffend Teilrevision Richtplan Kernzone I – Teilgebiet II Weinbergstrasse

Erläuterungen/Bemerkungen/Ergänzungen:

Gemeindepräsident Stephan Rawlyer

Dieser Antrag ist eine Folge der Entwicklung Industrieplatz. Das Projekt Industrieplatz Ost früher auch bekannt unter dem Begriff Rheingoldpassage wurde überarbeitet in einem Studienauftrag in dem seitens der Gemeinde verdankenswerterweise GR Christian Di Ronco Einsitz nahm und dann das Projekt «Offene Mitte» obsiegte. Zugleich fand noch ein Ideenwettbewerb statt im Bereich der Weinbergstrasse/Rheingoldstrasse. Dort war ich in der Jury und wir haben dort ein Projekt, das Sie in Ihren Unterlagen sehen von Armon Semadeni Architekten, das von seiner baulichen Entwicklung her eine ganz andere Dimension hat als dasjenige Industrieplatz. Es gibt aber wirklich einen guten Übergang vom Industrieplatz bis zur Rheinfallhalle. Der heute noch geltende Richtplan Kernzone I sieht in diesen Gebieten die «Blockrandbebauung». Die Blockrandbebauung gehört auch zu den ganz dichten Bebauungen, hat aber den Nachteil, dass es keinen öffentlichen Raum gibt. Im Gegenteil in sich abgeschlossen sind und alles privater Raum ist. In beiden Studienaufträgen hat sich gezeigt, dass der Grundgedanke der Blockrandbebauung nicht der richtige ist. Dass es vermutlich auch an Platz fehlt, dass man das so machen kann und dass man deshalb von dieser Idee sich verabschieden sollte. Das kann man auch, den der Richtplan Kernzone I hat schon ein stattliches Alter. Sie werden für die nächste ordentliche Einwohnerratssitzung dann den Entwurf bekommen für den Richtplan Zentrumszone zusammen mit der Totalrevision der Bauordnung des Zonenplans. Sie werden sehen, dass diese Gedanken dann dort auch bereits aufgenommen sind. Will man das Projekt Industrieplatz Ost realisieren können, dann braucht es diese Anpassungen des Richtplans. Der Gemeinderat hat die erforderlichen Auflagen gemacht. Bis jetzt sind keine Eingaben eingegangen und wir haben Ihnen deshalb diese Änderungen im Bericht zur Kenntnisnahme vorgelegt. Wir beantragen Ihnen diese Änderungen zur Kenntnis zu nehmen. Besten Dank.

Diskussion:

ER Markus Anderegg (FDP)

«Offene Mitte» ist die Bezeichnung, was man hier um den Industrieplatz herum plant und das dahinterliegende Gebiet, das ganz wichtig ist im Bereich Weinbergstrasse/Rheingoldstrasse. Was ist da eigentlich der Kern der Geschichte. Wenn wir heute diese Gebiete anschauen, dann ist der Baubestand ein Konglomerat aus vor allem Altbauten, Hinterbauten, bis zu Holzschöpfen, die eigentlich nicht mehr unbedingt im Zentrum einer solchen Gemeinde sein sollten. Es ist alles überaltert und es bietet sich nun die Gelegenheit, dass neu zu ordnen und auch städtebaulich das anders zu betrachten damit Neuhausen am Rheinfall davon profitieren kann. Wichtig dabei ist auch zu wissen und drauf hinzuweisen, alle Investoren, die sich da jetzt um diesen Industrieplatz bemühen, sind privater Natur. Es wurde nicht von der Gemeinde direkt angesprochen, sondern die Gemeinde muss jetzt reagieren und zwar intelligent reagieren, dass wir das ganze immer unter Kontrolle haben und ein Konzept dafür haben. Der Industrieplatz ist ja ein langersehnter Wunsch unserer Bevölkerung und hoffentlich werden wir diesen in ein paar Jahren neugestalten. Mit S-Bahn Anschluss, mit Lift zum Rheinfall und als eines unserer schönsten Projekte präsentieren können, das uns sicher viel hilft um unsere Gemeinde vorwärts zu bringen. Der Gemeindepräsident hat es schon angesprochen, «offene Mitte» bezeichnet eine Bauart, die nicht Blockrand ist, d.h. dass sie im Hof private Grünräume haben, sondern dass diese Bauten durchlässig sind und Verbindungen schaffen. Ich finde das ganz



wichtig und auch unsere Fraktion, dass weitere Verbindungen im eigentlichen oberen Dorfzentrum bis zum Industrieplatz entstehen und nicht nur auf den heutigen Strassenachsen. Es ist ganz wichtig und schafft neue Qualitäten. Was auch gut gelöst werden kann, ist diese Strassenschlucht zwischen dem hohen SIG Gebäude dem sog. Hochbau zu den niedrigen Bauten. Dass man dort mit nicht parallel Fassaden reagiert und auch Durchlässigkeit schafft und somit auch diese Strassenschluchtgeschichte besser gestalten kann. Was uns Sorgen macht und sicherlich nicht ausser Acht gelassen werden darf ist das Verkehrsaufkommen. Wir sind zwar bestens ÖV erschlossen mit diesem neuen S-Bahn Bahnhof mit Buslinien. Das ist eigentlich alles sehr gut aufgegleist und man hat das Bestmögliche gemacht. Es wird sicherlich auch Privatverkehr nach sich ziehen und Individualverkehr. Das ist nicht wegzudiskutieren. Darum möchten wir aus unserer Fraktion auch wieder auf die Sammelstrasse Süd hinweisen, die irgendwann in Zukunft tatsächlich wieder zum Thema wird. Wir sind dafür, dass maximaler ÖV Verkehr hier ein absolutes Muss ist, aber natürlich werden wir nicht darum herumkommen, auch den Individualverkehr nicht länger über die Rheinstrasse zu führen. Wir werden ja noch ein Traktandum haben, das ist die IVF Geschichte und auch da müssen wir ganz vehement an die Sammelstrasse Süd erinnern, dass man diese ja nicht vergisst und ausser Acht lässt. Wie hören es, unsere Fraktion steht diesem Vorhaben sehr wohlwollend entgegen und nimmt das sehr wohlwollend zur Kenntnis.

ER Thomas Theiler (CVP)

Ich nehme auch zur Kenntnis, dass einmal mehr dieser Quartierplan ohne rechtsgültige Bauordnung erstellt wurde. Ich hätte mal noch gerne gewusst, was passiert, wenn die Gesamtrevision abgelehnt wird? Was dann mit diesen Teilrevisionen geschieht, die wir jetzt alle hier zur Kenntnis nehmen? Ob diese dann so bleiben, oder ob es dann, wenn der neue Richtplan nicht angenommen wird, immer noch so ist? Quasi, dass die Investoren dann die «Figge» und «Mühle» haben?

ER Jakob Walter (parteilos)

Darf ich für die Zukunft den Wunsch anbringen, dass man wenigstens einen Plan in die Vorlagen integriert, dass man auch genau weiss, wo dieses Gebiet ist und wo es aufhört? Die Rheingoldstrasse ist relativ lang. Ich kann sehr gut auf die kindlichen Skizzen auf Seite IV verzichten.

ER Christian Schwyn (SVP)

Die SVP-Fraktion nimmt den Bericht wohlwollend zur Kenntnis. Es ist erfreulich, dass im Gebiet Rheingoldstrasse, das nahe am Bahnhof Rheinfall liegt, etwas geschieht. Man kann immer noch streiten über die baulichen Höhen.

Gemeindepräsident Stephan Rawyler

Ich danke Ihnen für die durchwegs gute Aufnahme dieser Änderung. Ich gehe noch kurz auf Ihre Fragen ein. Bezüglich der Skizzen. Das ist genau im Stil des Richtplans 1992. So hat es der Einwohnerrat damals zur Kenntnis genommen. Ich nehme es zur Kenntnis, dass sie bei der nächsten Revision des Richtplans das nicht mehr wünschen. Im neuen Richtplan ist es dann besser dargestellt. Die Unschärfe kommt daher, dass die Fachleute sagen, man mache das bewusst so, damit man nicht direkt damit arbeiten kann und dieses oder jenes Projekt habe hier seinen Niederschlag gefunden. Das ist ja nur eine Ideenskizze. Immerhin erkennt man auf Seite IV den Industrieplatz. So ortskundig sind sie alle, das brauche ich Ihnen nicht zu erklären. Ich möchte daran erinnern, wir sprechen hier von einer Teilrevision. Ich kann sie aber beruhigen, die Skizze ist nicht von mir! Ich kann Ihnen sagen, der nächste Richtplan Zentrumszone sieht anders aus und einige von Ihnen haben diesen ja auch



schon gesehen in Rahmen der gemeinderätlichen Kommission. Er ist jetzt aufgelegt und der eine oder andere hat sich die Zeit genommen und ihn angeschaut im Internet oder dort sieht dieser schon anders aus. Die Frage der CVP, was passiert, wenn der Richtplan Zentrumszone abgelehnt wird. Da muss man allerdings vorausschicken der Richtplan Zentrumszone kann nur in Kraft treten, wenn die Totalrevision der Bauordnung und der neuen Zonenplan in Kraft tritt, weil sich der Richtplan ableitet von der Totalrevision Zonenplan und Bauordnung. Sie haben nach der neuen Verordnung dann die Möglichkeit den Richtplan zu genehmigen. Nicht mehr nur zur Kenntnis zu nehmen, sondern genehmigen. Das ist also eine Stufe mehr Mitwirkung und ich denke das ist auch sinnvoll. Wenn diese Vorhaben keine Mehrheit finden, was ja möglich ist, dann bleibt's beim Richtplan Kernzone I in der Fassung wie wir ihn zuletzt verabschiedet haben. Dann bleibt's bei der Bauordnung und beim Zonenplan. Ihr Hinweis der Quartierplan habe keine rechtliche Grundlage. Was wir heute jetzt machen, Industrieplatz Ost, ist nicht ein Quartierplan, sondern wir sprechen über einen Richtplan. Beim Richtplan gibt es eine gesetzliche Grundlage im Baugesetz. Das ist auch aufgeführt in den Unterlagen. Die Gemeinde kann Richtpläne machen. Die gesetzliche Grundlage ist vorhanden. Am Quartierplan sind wir erst an der Arbeit. Da wird es noch ein paar Monate dauern bis der vorliegt und bis man dagegen allenfalls Einsprache machen kann. Ich hoffe, ich habe die Antwort gegeben, die gewünscht wurde. Zur FDP. Die Verkehrsfrage ist tatsächlich eine heikle Frage. Wir haben zusammen mit dem Kanton eine Untersuchung machen müssen. Der Kanton hat uns sehr ernsthaft gebeten eine Untersuchung zu machen. Ich habe einen Vorentwurf dieser Studie gesehen und die zeigt ganz klar es gibt kein Verkehrsproblem im Zentrum. Es gibt aber ein Lärmproblem auf der äusseren Zentralstrasse. Das haben wir gewusst und an der äusseren Zentralstrasse müssen wir auch etwas machen. Das werden Sie auch im Finanzplan sehen in der Investitionsrechnung. Bereits dieses Jahr sind Fr. 100'000.00 eingestellt um an der äusseren Zentralstrasse etwas machen zu können. Das ist übrigens auch im Agglomerationsprojekt, im Agglomerationsprogramm 2. Die äussere Zentralstrasse gehört dort hinein. Die Sammelstrasse Süd müssen wir nicht bauen wegen der Projekte am Industrieplatz. Das ist natürlich finanzpolitisch sehr gut, dass wir nicht in Zugzwang kommen, sondern wir können zuwarten. Rechtlich ist die Sammelstrasse Süd gesichert. Wir können wirklich zuwarten, welche Entwicklung das SIG Areal in den nächsten Jahren bzw. Jahrzehnten macht. Hinzuweisen ist auch, dass es richtig ist, dass es etwas Individualverkehr gibt, aber sowohl bei einem Industrieplatz Nord als auch Ost sind beide Projektentwickler verpflichtet worden ein Mobilitätskonzept vorzulegen. Das Mobilitätskonzept soll aufzeigen, in wie fern wir eben unterhalb die übliche Parkplatzzahl gehen können damit wir davon ausgehen, dass wir weniger Zunahme im Individualverkehr haben als eigentlich aufgrund der Bautätigkeiten zu erwarten wäre. Das ist möglich aufgrund der guten ÖV Erschliessung, Linie 6, Linie 1. Dann haben wir die neue S-Bahn-Station und auch der SBB Bahnhof ist ja nicht jenseits der Fussdistanz und die Projektentwickler müssen da gewisse Verhaltenswiesen aufzeigen, wie sie das regeln wollen, dass wir dann nicht plötzlich eine Flut von Autos haben und das haben beide gemacht. Das ist auch ein üblicher Vorgang, sonst kann man gar nicht bauen, wenn nicht ein solches Mobilitätskonzept vorliegt. Das ist übrigens eine Folge der Energiestadt, dort haben wir die Möglichkeit, weil wir eine Energiestadt sind, diese Beratungen in Anspruch zu nehmen zu wirklich sehr günstigen Konditionen, nämlich gratis. Da haben wir das wirklich in Anspruch genommen und haben bei beiden Projekten guten Lösungen gefunden. Besten Dank.

ER-Präsidentin Nil Yilmaz (SP)

Der Bericht ist somit zur Kenntnis genommen.

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 16. Teilrevision Zonenplan / 8. Teilrevision Bauordnung für das Gebiet Rüüti (IVF Hartmann Areal)

Erläuterungen/Bemerkungen/Ergänzungen:

Gemeindepräsident Stephan Rawyler

16. Teilrevision des Zonenplans. Ich kann durchaus verstehen, wenn der eine oder andere von Ihnen die Stirn runzelt und sagt: Ist das tatsächlich notwendig? Wollen wir so etwas noch machen? Jetzt hat er doch beim Geschäft vorher gesagt, beim nächsten Einwohnerratstermin komme die Totalrevision des Zonenplans und der Bauordnung auf den Tisch? Wir haben uns diese Frage natürlich auch gestellt, ist es tatsächlich richtig. Die IVF Hartmann AG ist der grösste Arbeitgeber in unserer Gemeinde. Auf jeden Fall der grösste private Arbeitgeber. Wir liefern uns immer ein Kopf an Kopf Rennen. Die IVF Hartmann AG und die Gemeinde Neuhausen am Rheinfall. Sie sehen alleine an der Arbeitnehmerzahl heraus, wie wichtig die IVF Hartmann AG für unsere Gemeinde ist. Die IVF Hartmann AG hat eine ganz interessante Entwicklung hinter sich. Sie hat sich sehr stark verändert in ihrem Portefeuille, welche Produkte sie anbietet. Welche Arbeitsplätze sie anbietet. Es sind heute sehr viele hochqualifizierte Arbeitsplätze auf dem Areal und vor allem, wenn Sie etwas fleissiger das Amtsblatt gelesen haben, dann sehen sie auch Firmen, die die IVF Hartmann AG gekauft hat und heute ihren Sitz in Neuhausen am Rheinfall haben. Wir müssen uns aber auch bewusst sein, die IVF Hartmann AG ist Teil der Hartmann Gruppe. Damit steht sie nämlich auch in Konkurrenz zu vielen anderen Betriebsstätten innerhalb der Hartmann Gruppe. Die Hartmann Gruppe produziert auch an lohnmässig günstigeren Orten als wir hier in Neuhausen am Rheinfall sind. Daher ist auch die Konkurrenzsituation und die Rechtfertigung, dass sie hier in Neuhausen am Rheinfall produziert, immer wieder aktuell. Ich bin sehr froh, dass die IVF Hartmann Gruppe sich bereit erklärt hat, eine langfristige Planung für ihr Areal zu machen. Sie hat mal geschaut, was kann man in 10 bis 20 Jahren auf diesem Areal machen. Es hat sich gezeigt, dieses Areal ist ausbaufähig, wenn man gewisse Veränderungen vornimmt. Wenn wir dazu bereit sind, dann haben wir von unserer Seite zumindest das gemacht, dass dieser wichtige Arbeitgeber hier bei uns bleibt. Ich denke, das ist ganz wichtig, dass wir das machen und das war auch ein ganz wichtiger Grund für den Gemeinderat, dass er gesagt hat, ja wir machen nochmals diese Teilrevision. Wir stehen dazu und wir freuen uns, dass diese Firma hier bei uns in Neuhausen am Rheinfall ist und sie Arbeitsplätze anbietet und damit auch den Namen Neuhausen am Rheinfall schweizweit, ja sogar europaweit, bekannt macht. Der andere Grund liegt darin, dass wir natürlich heute noch nicht wissen, wie Sie auf den Entwurf für die Totalrevision des Zonenplanes und der Bauordnung reagieren. Vielleicht gibt es irgendeinen Bereich, mit dem Sie nicht einverstanden sind. Vielleicht kommt es sogar zur Volksabstimmung und schlimmstenfalls wird es abgelehnt. Aber gar nicht wegen des Teils der IVF Hartmann sondern wegen eines ganz anderen Teils, indem man findet, dort müssen man eine andere Lösung finden. Das würde dazu führen, dass die IVF Hartmann Gruppe relativ lange in einer Unsicherheit ist. Unsicherheit ist für wirtschaftlich tätige Unternehmen eigentlich das grösste Gift. Es ist ihnen lieber, dass sie wissen, dass z.B. die Steuern 2 % hinaufgehen oder hinunter. Wenn sie das wissen, als wenn sie gar nicht wissen, wie sich der Steuersatz verändert. Genau gleich auch beim Zonenplan. Sie wollen und sie müssen wissen, welche bauliche Entwicklung ist möglich und welche ist nicht möglich. Wenn sie das wissen, dann können sie sich entsprechend verhalten und können das machen, was sie als richtig und sinnvoll erachten. Wenn Sie den Quartierplan anschauen, dann sehen Sie, dass es auch noch das Gebiet umfasst, dass heute noch der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall gehört, dort wo der Gaskessel steht. Ich habe schon mal vor längerer Zeit erwähnt, dass die Gemeinde dieses Land an die IVF Hartmann verkaufen will. Ich bin auch überzeugt, dass das richtig ist und dass wir diesem wichtigen Arbeitgeber die Möglichkeit geben, sich im bescheidenen Umfang auszuweiten. Die Bestimmungen, die wir Ihnen jetzt heute Abend vorschlagen entsprechen materiell demjenigen, die in der Totalrevision des Zonenplans und der Bauordnung enthalten sind. Wenn Sie das dann im November zu Gemüte führen, dann ist das



materiell identisch. Es ist vom Wortlaut nicht ganz identisch. Wir sprechen künftig von Arbeitszonen und her sprechen wir noch von Industriezonen, aber inhaltlich haben wir das bereits vorweggenommen und deshalb denken wir, ist es sinnvoll, dass wir das so machen. Die Vorprüfung durch den Kanton ist erfolgt. Sie haben das gesehen. Wir haben versucht im Entwurf für die Teilrevision die entsprechenden Hinweise des Kantons aufzunehmen, so dass nach unserer Beurteilung nun einer Genehmigung dieser Zonenplanänderung und der Bauordnung nichts entgegensteht. Namens des Gemeinderates beantrage ich Ihnen Eintreten und Zustimmung auf diesen Antrag. Herzlichen Dank.

Eintretensdebatte:

ER August Hafner (SP)

Ich nehme es vorweg: Die SP-Fraktion wird der beantragten Teilrevision des Zonenplans und der Bauordnung einmütig zustimmen. Wir tun dies in der Absicht, der IVF Hartmann AG den nötigen Spielraum einzuräumen, um sich am Standort Neuhausen innert nützlicher Frist weiterentwickeln zu können. Einige kritische Bemerkungen an die Adresse des Gemeinderates und speziell an das Baureferat kann ich mir jedoch nicht verkneifen. Allein schon die Nummerierung der Teilrevisionen mit den Zahlen 16 und 8 zeigt auf, dass die Totalrevision der Neuhauser Ortsplanung, die aus dem Jahre 1988 stammt, mithin bald 30 Jahre alt ist, längst überfällig ist, zumal der übliche Planungshorizont 15 Jahre beträgt. Die dringend nötige Totalrevision von Bauordnung und Zonenplan wurde jedoch im Baureferat seit mehr als 10 Jahren immer wieder schubladisiert und mit fadenscheinigen Begründungen hinausgeschoben, was auch immer wieder zu Beanstandungen des Kantons geführt hatte. Meiner Meinung nach ist eine solche Schlaperei einer grossen Gemeinde mit einer gut bestückten professionellen Bauverwaltung unwürdig.

ER Arnold Isliker (SVP)

Auch die SVP-Fraktion ist für Eintreten. Ich muss auch noch ein paar detaillierte Angaben machen. Die IVF Hartmann AG hat sich bemüht mit Plänen darzulegen, wohin die Reise geht und welche Projekte sie realisieren möchten. Sie hat den Gemeinderat und den Einwohnerrat eingeladen, an dieser Präsentation teilzunehmen, damit die Projekte vorgestellt werden können. Leider musste ich feststellen, dass einige weniger Einwohnerräte dort waren. Von vielen wurde diese Chance nicht genutzt. Vom grössten privaten Arbeitgeber zu erfahren, was er für die Zukunft plant und investieren will. Die Kosten für die Investitionen, die die IVF Hartmann in Neuhausen tätigen will, sind mehrere Millionenbeträge. Ich möchte deswegen sagen, wenn wieder mal so ein Anlass stattfindet, sollte sich der Einwohnerrat dort mehrheitlich einfinden und anwesend sein, wenn man schon solche Unternehmen hat, die investieren wollen!

Nicht nur die Gemeinde hat geschlampt, auch der Kanton. Wenn man sich für eine solch kleine Teilrevision so lange Zeit lässt, dann muss ich sagen, wurde auch beim Kanton geschlampt, wenn man schon dieses Wort braucht.

ER Marcel Stettler (CVP)

Die Fraktion der CVP hat diesen Bericht und Antrag durchberaten und nimmt wie folgt Stellung dazu. Dass sich Industrieareale entwickeln ist eine erfreuliche Sache, auch wenn es manchmal länger gehen kann, siehe das Rhytech Areal oder das SIG Areal. Wichtig ist aber, dass es vorwärtsgeht. Erfreulich ist das Bekenntnis der IVF Hartmann AG zum Standort mit der Absicht den Standort Neuhausen zu stärken und auszubauen. Der Einwohnerrat hatte ja bereits die Möglichkeit dieses Projekt anzuschauen und zwar direkt vor Ort. Ich war auch erstaunt, wie wenige Einwohnerräte an



diesem Anlass dabei waren. Wir hoffen, dass diese Ausbaupläne Wirklichkeit werden und die Industrie der IVF weiterhin in Neuhausen produzieren wird und den Standort festigt. Die Fraktion der CVP ist für Eintreten und wird den Anträgen zustimmen.

ER Markus Anderegg (FDP)

Ich darf mich hier outen. Ich war einer der Einwohnerräte, der diesen Termin wahrgenommen hat bei der IVF Hartmann, weil mich das auch brennend interessiert hat, was diese traditionsreiche Weltfirma da unten vorhat. Es geht um Standortsicherung. Wir haben offenbar das Glück, dass nicht das übliche Spiel, das wir nicht so gerne haben, stattfindet. Dass sich ein Weltkonzern langsam absetzt, sondern dass sie tatsächlich Absichtserklärungen abgeben und sich generelle Überlegungen machen, um den Standort hier zu sichern und sogar auszubauen. Das ist schon sehr beruhigend und sehr gut für unsere Gemeinde. Andererseits sind wir aber auch in diesem Gebiet in einem Rheinufererschutzgebiet, das in einer sehr sensiblen Zone, das berühmte BLN Gebiet. Auch da gilt es jetzt sorgfältig zu planen und zu handeln, dass wir zum schönen Rheinuferweg hin eine bessere Situation erhalten, trotz dem Umbauten und Ausbauten. Auch das Hochregallager mit 40 Meter im hinteren Bereich sehen wir als unproblematisch. Es ist notwendig für diese Firma und das Gebiet ist so gut platziert, dass es praktisch nicht in Erscheinung tritt. Das Beispiel, wie man an diesem Rheinufer reagieren kann mit neuen Bauten hat das Baureferat sehr gut begleitet mit diesen drei neuen Glasbauten, wo jetzt auch internationale Firmen tätig sind, indem auch hier eine sehr schöne Lösung aufgezeigt wurde und so stellen wir das uns auch vor, dass die Rheinufergeschichte im Bereich IVF Hartmann dann geplant und allenfalls ausgebaut wird. Zum Thema, wieso jetzt diese Teilrevision Zonenplan und Bauordnung noch kurz vor der eigentlichen Revision der Bauordnung durchgezogen werden muss, ist schon einiges gesagt worden. Wir dürfen jetzt nicht riskieren, dass die IVF Hartmann aufgehoben wird, weil wir mit der grossen neuen Bauordnung sicher noch einiges zu regeln haben und wenn da allenfalls was schief geht mit der Abstimmung, hängt die IVF fest und das können wir uns nicht leisten. Wir müssen Sorge tragen zu unseren Industrie- und Gewerbegebieten. In diesem Sinne hat die FDP absolut nichts dagegen, dass diese 16. Teilrevision des Zonenplanes und die 8. Teilrevision der Bauordnung durchgeführt wird. Wir stimmen diesem Bericht und Antrag zu.

ER Urs Hinnen (ÖBS)

Wir von der ÖBS sind ebenfalls positiv eingestellt. Ich war nicht an diesem Anlass aber ich war dafür in dieser gemeinderätlichen Kommission bezüglich der Vorplanung. Da wurde das Projekt ebenfalls vorgestellt und da war ja uns schon klar geworden, dass die Gemeinde Hand bieten muss zu diesen Veränderungen, weil man sonst das Risiko eingeht, dass die IVF Hartmann wegziehen könnte. Das einzige was heraussteht ist dieses Hochregallager. Es ist aber zurückversetzt und stellt somit kein Problem dar. Das keine Einsprachen gekommen sind bedeutet ja auch, dass es keinen grossen Widerstand gibt. Wir sind ebenfalls für Eintreten und stimmen diesem Antrag zu.

ER Jakob Walter (parteilos)

Ich war auch an diesem Anlass und fand ihn sehr interessant. Der vorwurfsvolle Unterton von ER Arnold Isliker (SVP) zu diesem Thema gefällt mir aber gar nicht. Dieser Anlass war freiwillig und es gab Einwohnerräte, die andere Termine hatten.

Gemeindepräsident Stephan Rawlyer

Ich danke Ihnen für die durchwegs sehr gute Aufnahme dieses Geschäftes. Ich möchte nur kurz auf die kritischen Voten eingehen. Die SVP hat meines Erachtens zu Recht geltend gemacht, dass der



Kanton bei diesen Vorprüfungen sehr lange hat. Ich könnte damit eigentlich noch leben, wenn er dann die definitive Prüfung umso schneller machen würde. Ich habe zu diesem Thema bereits mit dem Baudirektor ein längeres Gespräch führen dürfen. Er hat mir versichert, dass er sich diesem Thema annehmen wird. Ich hoffe noch bevor seine Amtszeit abläuft, weil wir diese Problematik haben wir nicht nur beim Zonenplan und bei der Bauordnung, sondern wir haben das auch bei den Quartierplänen. Diese werden 4 Monate vorgeprüft und da muss ich einfach sagen, das ist zu lange. Die Ausführungen von ER August Hafner (SP) buche ich unter Wahlkampf ab. Das nicht sehr schöne Wort ist natürlich Taktik und er wird sich wünschen, dass die Medien da eine grosse Schlagzeile machen. Er war bei der gesamten Totalrevision dabei und hat nicht einmal diesen Vorwurf erhoben. Kein einziges Mal während 11 Sitzungen. Wenn er das einmal dort gesagt hätte, dann würde ich das ernst nehmen. Vor 10 Jahren war ich nicht Baureferent und der hat das auch nach besten Wissen und Gewissen gemacht so wie ich es auch versuche. Wir haben immer wieder die Hinweise bekommen des Kantons, eine Totalrevision anzustreben. Die habe ich auch kurz nach meiner Amtsübernahme im Jahre 2010 eingeleitet. Der Kanton hat mir dann aber einen dicken Strich durch die Rechnung gemacht, nämlich mit einer ernsthaften und arbeitsintensiven Teilrevision des Baugesetzes. Anschliessend ist Ihnen sicher nicht entgangen, dass es nicht ganz einfach war, den Bausekretär zu ersetzen. Wir haben dann aber die Totalrevision wieder aufgenommen und was sich dann wirklich als schwierig gezeigt hat, war die Umsetzung der IVHB (Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe). Es ist ein relativ dünnes Vertragswerk in der Zwischenzeit aber mit einem dicken Bundesordner versehenen Kommentar und jeder Kanton legt es noch etwas anders aus. Z.B. auch in Beringen und Thayngen war es ein ganz grosses Problem. Die bestehenden Bauten so ins neue Recht zu führen, dass wir nicht altrechtliche Bauten haben. Wir haben dies geschafft und ich bin auch froh, dass wir das jetzt haben. Aber den Vorwurf, dass das etwas schubladisiert worden sei, den muss ich klar zurückweisen und den gröberen Ausdruck lassen wir doch den Neunkirchern. Die können offenbar damit umgehen und ich denke, wir brauchen diesen nicht. Ich war auch froh, dass ER August Hafner (SP) in dieser gemeinderätlichen Kommission sehr konstruktiv mitgearbeitet hat. Ich war froh um seine Mitarbeit. Ich denke, wir haben jetzt ein gutes Werk, dass wir Ihnen im November vorlegen können. Schauen wir doch jetzt, dass wir diese Teilrevision unter Dach und Fach bringen können, ohne dass wir uns in die Haare kriegen.

ER August Hafner (SP)

Ich hatte keinen Anlass, das in der Kommission auf den Tisch zu bringen, denn da ging endlich mal was! Ich habe das aber hier schon im Einwohnerrat gesagt und da war der jetzige Gemeindepräsident auch Baureferent.

ER Markus Anderegg (FDP)

Ich spreche jetzt als Architekt. Diese alte Bauordnung ist nicht so schlimm. Wir bauen bis jetzt nicht gesetzlos und kommen mit der alten Bauordnung immer noch gut durch. Scherzhaft könnte ich auch sagen, das dünne Heft war mir um einiges lieber als dieses dicke Heft, dass wir jetzt dann bekommen. Das ist ein riesiges Ding und hat einfach mit der Entwicklung der Zeit und den verschiedenen Fachebenen bis hin zum Gewässerschutz eine ganz andere Dimension. Es ist nichts passiert und ich muss auch hier sagen, eigentlich hat das der Kanton verschlampt. Wir sind gestoppt worden. Wir waren ja schon lange dran mit dieser nationalen Harmonisierung der Baubegriffe, das dann ins Stocken geriet, weil sich die Kantone nicht einigen konnten. Ich musste auch erstaunt feststellen und dachte super, endlich reden wir von den gleichen Höhen in verschiedenen Gemeinden und nicht in verschiedenen Höhenbegriffen, aber es hat einige Zeit gedauert, bis der Elefant geboren wurde. Da muss ich die Gemeinde schon etwas in Schutz nehmen.

ER Thomas Theiler (CVP)

Es ist immer schön, wenn man die Fehler der anderen hervorheben kann und zeigen kann, wie gut man selber ist. Ich empfehle jedem mal, die Investoren vom «Chübelimoser Huus» zu fragen, vor allem die SVP Seite, was die Termine anbelangt, dann muss ich sagen, da sind wir in etwa gleich weit wie beim Kanton.

ER Markus Anderegg (FDP)

Wenn schon Anschuldigungen so salopp in den Saal geworfen werden, hätte ich das schon etwas genauer gewusst, was Du eigentlich sachlich einbringen möchtest. Einfach so eine Vermutung, unbestätigt und nicht mehr!

Keine Detailberatung.

Anträge:

1. Die 16. Teilrevision des Zonenplans wird genehmigt.

Der Antrag wird mit 19 : 0 Stimmen einstimmig angenommen.

2. Die 8. Teilrevision der Bauordnung betreffend Gebiet Rüüti (IVF Hartmann Areal) wird genehmigt.

Der Antrag wird mit 19 : 0 Stimmen einstimmig angenommen.

Der Beschluss untersteht gemäss Art. 41 lit. a der Verfassung der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall vom 29. Juni 2003 dem fakultativen Referendum.

Das Geschäft ist somit erledigt.



TRAKTANDUM 5 Interpellation von Arnold Isliker (SVP) betreffend Rhytech-Areal

ER-Präsidentin Nil Yilmaz (SP)

Möchte der Interpellant hierzu noch etwas ergänzen?

ER Arnold Isliker (SVP)

Nein danke, ich bin auf die Antwort gespannt.

Beantwortung:

Gemeindepräsident Stephan Rawyler

Ich beantworte Ihnen die gestellten Fragen gerne wie folgt:

Frage 1:

Wie weit sind die Planungsarbeiten seitens der Bauherrschaft und ist so weiterhin gewillt an der Realisation festzuhalten?

Antwort:

Die Bauherrschaft plant weiterhin das Projekt Rhytech auf der Basis des Quartierplans und sie halten an der Realisierung fest. Der Quartierplan ist zwar noch nicht rechtskräftig aber sie gehen davon aus, dass er irgendwann rechtskräftig ist und haben die Planung fortgesetzt.

Frage 2:

Wie weit ist das Bewilligungsverfahren seitens des Kantons fortgeschritten?

Antwort:

Der Regierungsrat hat während der Sommerferien seinen Beschluss gefällt. Er hat den Quartierplan bestätigt. Aufgrund der Gerichtsferien laufen noch die Beschwerdefrist am Obergericht. Es ist mir nicht bekannt, wann die möglichen Beschwerdeführer den möglichen Rekursentscheid erhalten haben. Ich gehe aber davon aus, dass sich irgendwann Ende August zeigt, ob Beschwerde geführt wird oder nicht.

Frage 3:

Wie seit sind die Planungen, sofern sie beantwortet werden können, seitens der Migros?

Antwort:

Da hat die Migros zur Auskunft gegeben, dass sie einen Standort in Neuhausen am Rheinfall will. Sie hält also am Standort Neuhausen am Rheinfall fest. Sie plant die Filiale am Standort Rhytech zu bauen. Andere Realisationspläne gibt es nicht.

Der Interpellant hat in seiner Interpellation noch erwähnt, dass eine Schliessung oder ein Wegzug der Migros aus Neuhausen am Rheinfall eine kleine «Katastrophe» wäre. Der Gemeinderat ist durchaus dieser Ansicht, dass die Migros ein wichtiger Frequenzbringer ist. Er hat sich daher entschieden eine Petition zu lancieren für eine zweite Filiale. Er hat überhaupt nichts dagegen, wenn die Migros ins Rhytech Areal geht, würde es aber bevorzugen, wenn es im Zentrum unserer Gemeinde ebenfalls



noch eine Filiale geben könnte. Der Entscheid, über eine zweite Filiale liegt schlussendlich natürlich bei der Migros. Das ist ein unternehmerischer Entscheid. Wir Konsumenten können das insofern beeinflussen, indem wir unser Geld in Neuhausen am Rheinfall ausgeben und nicht im deutschen Nachbargebiet. Wir müssen schauen, dass das Geld hier in Neuhausen bleibt.

Das wären meine Antworten.

ER-Präsidentin Nil Yilmaz (SP)

Ist der Interpellant zufrieden mit der Beantwortung?

ER Arnold Isliker (SVP)

Ich danke dem Gemeinderat für die Beantwortung meiner Fragen. Betreffend Migros bin ich noch nicht ganz befriedigt. Migros hat zwar zugesichert, dass sie am Standort im Rhytech Areal festhält. In wie fern kann man der Migros trauen? Es wäre wirklich eine kleinere Katastrophe, wenn die Migros aus dem Zentrum wegziehen würde. Ich bin der Meinung, dass die Migros nach wie vor ins Zentrum gehört, wie die Kirche ins Dorf. Das wünschen sich auch die Anwohner von Neuhausen. Die Zeit drängt, wir wissen, die Migros muss bis 2018 aus dem bestehenden Gebäude raus. Dass das nicht machbar ist, bis dann ins Rhytech Areal ist uns allen bekannt. Es kann in dieser kurzen Zeit nicht ein solch grosses Projekt durchgezogen werden. Für mich wäre es wünschenswert, wenn der Vertrag am jetzigen Standort um zwei bis drei Jahre verlängert werden könnte, dann hätte man Spielraum und Luft um einen neuen Standort zu suchen und zwar im Zentrum von Neuhausen am Rheinfall. Ich möchte den Gemeinderat anregen, weitere Verhandlungen mit der Migros zu führen.

ER-Präsidentin Nil Yilmaz (SP)

Es wird Diskussion gewünscht.

Diskussion:

Gemeindepräsident Stephan Rawyler

Vielleicht zur Präzisierung. Die Migros hat sich aus dem Projekt Phoenix nicht zurückgezogen, sondern beim Projekt Phoenix hat sich die Bauherrschaft entschieden, das nicht zu realisieren. Beim Projekt Kirchacker wussten wir steht's, dass die Migros die Wahl hat zwischen der Rhytech und dem Kirchacker. Wir haben diese Woche die Gelegenheit gehabt mit den Obersten der Migros Ostschweiz ein Gespräch zu führen. Es fand unter einer sehr offenen Atmosphäre statt. Der gesamte Gemeinderat war anwesend und wir haben dort genau dieses Anliegen herübergebracht, dass ER Arnold Isliker (SVP) jetzt gesagt hat, die Migros gehört an sich mit einer Filiale ins Zentrum von Neuhausen am Rheinfall. Wir haben ihnen auch nochmals alle möglichen Standorte genannt. Wir wissen auch, dass an der Wildenstrasse die CS Anlagestiftung sich Gedanken macht, wie es dort weitergehen soll. Der Quartierplan ist dort in Arbeit. Ob tatsächlich bis 2018 die Kündigung durchgesetzt wird, wissen wir nicht. Wir gehen aber davon aus, dass die Migros ein sehr erfahrenes Unternehmen ist und sie sicher in der Lage ist die geeigneten Schritte einzuleiten.

Das Geschäft ist somit erledigt.



ER-Präsidentin Nil Yilmaz (SP)

Wir treffen uns zur nächsten ordentlichen Einwohnerratssitzung am Donnerstag, 10. November 2016. Das traditionelle Henkermöhli findet am 22. September 2016 ab 15.45 Uhr statt. Ich bitte diejenigen, die sich noch nicht angemeldet haben, dies noch zu tun. Ich bedanke mich für das aktive Mitmachen und wünsche allen einen schönen Abend. Die Sitzung ist somit geschlossen.

Für den Einwohnerrat Neuhausen am Rheinflall

Nil Yilmaz
Präsidentin

Sandra Ehrat
Aktuarin