

GEMEINDE

**NEUHAUSEN
AM RHEINFALL**



CH-8212 Neuhausen am Rheinflall
www.neuhausen.ch

An die Stimmberechtigten der
Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinflall

Botschaft

zur Gemeindeabstimmung
vom 27. November 2016 betreffend

Sanierung und Erweiterung des Schulhauses Kirchacker



**Geschätzte Stimmbürgerinnen
Geschätzte Stimmbürger**

**Der Gemeinderat unterbreitet Ihnen zur Bewilli-
gung einen Bruttokredit von Fr. 21'670'000.– für
die Sanierung und den Anbau des Schulhauses
Kirchacker.**

I. Schule

1. Einleitung

Die Gemeinde Neuhausen am Rheinfall wächst seit Jahren langsam aber stetig. Dieses Wachstum entsteht fast ausschliesslich durch junge Einwohner. So waren im Jahre 2010 10'135 Einwohner in Neuhausen ansässig; davon waren 1'744 Einwohner weniger als 19 Jahre alt. Im Jahr 2015 waren es 10'314 Einwohner, ein Plus von 179 Einwohnern. Davon stammten bereits 1'912 Einwohner aus der Altersgruppe unter 19 Jahre; dies sind 168 zusätzliche junge Einwohner in Neuhausen am Rheinfall in nur fünf Jahren (*Quelle Wirtschaftsamt Schaffhausen*). In unserer Gemeinde wohnen erfreulicherweise immer mehr junge Einwohner und diese benötigen auch mehr Schulraum.

Die steigende Zahl der Schüler bringt unsere vier Schulhäuser aktuell an die Grenzen; es fehlt an geeignetem Schulraum und die Zahl der Schulzimmer wird knapp. Das in die Jahre gekommene Kirchackerschulhaus kann auch nicht mehr optimal genutzt werden. Es fehlen Gruppenräume, Sanierungen sind notwendig und auch gesetzliche Auflagen (Feuerpolizei) werden nicht ausreichend erfüllt. Durch eine Sanierung des altherwürdigen Schulhauses Kirchacker kann das bestehende Gebäude wieder optimal genutzt werden und ein neuzeitlicher Schulbetrieb wird ermöglicht.

Mit dem geplanten Anbau kann der so wichtige zusätzliche Schulraum geschaffen werden. Turnhalle, Aula und weitere Räume stehen zur gemeinsamen Nutzung zur Verfügung. Es entsteht ein sinnvolles und den Ansprüchen unserer jüngsten Bevölkerungsschicht angepasstes Schulzentrum. Im Zentrum von Neuhausen am Rheinfall wohnen immer mehr Familien mit Kindern. Schaffen wir attraktive Bedingungen für die Beschulung unserer Kinder und Jugendlichen in Neuhausen am Rheinfall.

2. Berechnung Schülerzahlen / Raumbedarf

Der Bedarf an Schulraum ist nicht ganz genau vorhersehbar, da die Anzahl Schulklassen nicht immer aus der Schülerzahl eruiert ist. Die Schullaufbahnen sind unterschiedlich, Vorgaben wie Klassengrössen oder integrative Schulform werden vom Erziehungsdepartement vorgegeben und haben merkliche Auswirkungen auf den Raumbedarf. Zusätzlich sind spezielle Klassenformen mit kleinen Schülerzahlen möglich, zum Beispiel Einschulungsklassen, Kleinklassen auf der Oberstufe oder die Werkklasse. Dennoch sind vernünftige Aussagen zur kurz- und mittelfristigen Entwicklung und der daraus resultierenden Bedarfsveränderung möglich.

3. Schülerzahlen und Schulraumbedarf 2011 bis 2015

In den Jahren 2011 bis 2015 stieg die Zahl der Kinder, die in den Kindergarten eingetreten sind, kontinuierlich. Die Schülerzahlen in der Unterstufe stiegen demzufolge im letzten Jahr stark an, wobei sie in der Mittelstufe etwa konstant blieben und im letzten Jahr sogar etwas zurückgingen. In der Oberstufe nahmen die Schülerzahlen bedingt durch die geburten-schwachen Jahrgänge sogar ab. Dieser Rückgang ist nun aber vorbei und die Schülerzahl in der Oberstufe war letztes Jahr konstant.

Die Zunahme der Zahl der Kinder im Kindergarten und auf der Unterstufe wurde durch die Abnahme der Schülerzahlen auf der Oberstufe kompensiert. Dadurch wurden in den letzten Jahren nur unwesentlich mehr Schulzimmer benötigt. Diese Kompensation wird in naher Zukunft nicht mehr stattfinden. Die Schulhäuser Rosenberg, Gemeindewiesen I und II sowie Kirchacker sind aktuell sehr gut ausgelastet. Ungenutzter Schulraum steht nicht mehr zur Verfügung. Um den absehbaren Anforderungen gerecht zu werden, muss dringend zusätzlicher Schulraum geschaffen werden. Bleiben auf der Kindergartenstufe die Schülerzahlen konstant, werden bis ins Jahre 2020 rund 1'100 Schüler die Schule in Neuhausen am Rheinfluss besuchen.

Die Schülerzahlen und die Zahl der Klassen stellen sich in den Jahren 2011 bis 2015 wie folgt dar:

Anzahl Schüler					
Stufe	2011	2012	2013	2014	2015
Kindergarten	141	156	171	194	196
Unterstufe	243	240	241	246	266
Mittelstufe	234	245	241	243	223
Oberstufe	295	286	263	250	252
Schüler in Neuhausen	913	927	916	933	937

Diese Schülerinnen und Schüler besuchten die folgende Anzahl Klassen:

Anzahl Klassen					
Stufe	2011	2012	2013	2014	2015
Kindergarten	8	9	10	11	11
Unterstufe	15	15	15	16	17
Mittelstufe	14	14	14	14	13
Oberstufe	18	18	17	16	16
Klassen in Neuhausen	55	56	56	57	57

4. Schülerzahlen und Schulraumbedarf 2016 bis 2020

Bis 2018 sind die Schülerzahlen über die gemeldeten Einwohnerzahlen absehbar. Auf die geburtenschwachen Jahrgänge folgen geburtenstarke Jahrgänge. Dadurch steigen die Schülerzahlen auf allen Stufen kontinuierlich an. Die jährliche Schülerzunahme liegt zwischen 30 und 50 Schülerinnen und Schüler. Bleiben danach die Schülerzahlen ab 2019 in etwa konstant, werden die Schulen Neuhausen am Rheinfluss im Jahre 2020 die Marke von 1'100 Schülerinnen und Schüler überschreiten:

Anzahl Schüler					
Stufe	2016	2017	2018	2019	2020
Kindergarten	192	199	208	210	210
Unterstufe	279	296	300	317	334
Mittelstufe	224	245	271	302	299
Oberstufe	248	233	235	241	258
Schüler in Neuhausen	943	973	1014	1070	1101

Die dadurch zu erwartende Klassenzahl beträgt:

Anzahl Klassen					
Stufe	2016	2017	2018	2019	2020
Kindergarten	10	11	11	11	11
Unterstufe	18	20	20	21	22
Mittelstufe	13	13	14	15	16
Oberstufe	16	16	16	16	17
Klassen in Neuhausen	57	60	61	63	66

Ab 2018 kann die Zunahme der Schülerzahlen nicht mehr mit grösseren Klassen beziehungsweise mit den bestehenden Schulräumen abgedeckt werden. Zusätzlicher Schulraum von drei Klassenzimmern wird ab Sommer 2019 (Schuljahr 2019/2020) benötigt. Bis zur Fertigstellung des Kirchackeranbaus muss dies mit einem Provisorium überbrückt werden. Im Jahr 2020 werden dann insgesamt sechs zusätzliche Schulräume benötigt.

Die Situation ab 2021 hängt vom Zuwachs bei der Schülerzahl ab. Bleiben die aktuell hohen Geburtenzahlen beziehungsweise die hohe Zahl an Zuzüglern mit Kindern im Schulalter bestehen, müsste gegebenenfalls weiterer Schulraum geschaffen werden.

5. Kindergarten

Die Gemeinde Neuhausen am Rheinflall weist, wie eingangs dargelegt, erfreulicherweise wieder einen höheren Anteil an Kindern und Jugendlichen auf. Die Neuhauser Schulen wachsen daher langsam aber stetig. Dies zeigt sich insbesondere auch an der steigenden Zahl von Kindergartenkindern, die jeweils im Sommer eingeschult werden. Um die steigenden Kinderzahlen aufnehmen zu können, wurden in den vergangenen Jahren (bis Schuljahr 2015/2016) zusätzliche Kindergärten eröffnet beziehungsweise Kindergartenprovisorien geschaffen. Zum einen das Provisorium Schönegg, für diejenigen Kindergartenkinder, die die Krippe oder den Schülerhort besuchen, und zum anderen das Provisorium Post, um die in Zentrumsnähe wohnenden Kinder aufzunehmen.

Aktuell (Schuljahr 2016/2017) werden zehn Kindergärten an den folgenden Standorten betrieben:

- Charlottenfels, zwei Kindergärten
- Rosenberg, zwei Kindergärten
- Waldpark, zwei Kindergärten
- Rhenania, ein Kindergarten
- Rheingold, zwei Kindergärten
- Post, ein Kindergarten (Provisorium)

Im Schuljahr 2016/2017 konnte, bedingt durch eine ausserordentlich hohe Anzahl von Rückstellungen von Kindergartenkindern, das Provisorium Schönegg vorübergehend stillgelegt werden. Ab dem Schuljahr 2017/2018 wird dieses Provisorium aber wieder benötigt, da nebst den ordentlichen Einritten in den Kindergarten die zurückgestellten Kinder zusätzlich eingeschult werden müssen. Die mittelfristigen Schülerzahlberechnungen der Schulen Neuhausen am Rheinflall, basierend auf den Geburtszahlen der Einwohnerkontrolle, gehen davon aus, dass bis und mit dem Schuljahr 2018/2019 elf Kindergärten benötigt werden. Aufgrund der aktuellen Verteilung der kindergartenpflichtigen Kinder werden in Zentrumsnähe vier Kindergärten benötigt.

Mit der Integration von zwei Kindergärten ins Projekt Kirchacker können diese Anforderungen ideal umgesetzt werden. Zudem werden dadurch die Provisorien Post und Schönegg abgelöst. Diese Lösung ermöglicht im Weiteren eine Beschulung der Kinder in einer Tagesschule bereits ab dem Kindergartenalter.

6. Schule; Unter-, Mittel- und Oberstufe

Die hohe Zahl eingeschulter Kindergartenkinder beeinflusst in der Folge in den nächsten neun Jahren die Schülerzahlen der Schulen Neuhausen am Rheinflall. In der vergangenen Zeit und momentan kann diese Zunahme von Schülerinnen und Schülern noch durch die Erhöhung der durchschnittlichen Klassengrösse aufgefangen werden. In den kommenden Jahren wird dies wegen des Erreichens der Maximalbelegung der Klassen nicht mehr möglich sein. Gemäss der detaillierten mittelfristigen Schülerzahlberechnung der Schulbehörde wird dieses «Zusammenrücken» spätestens im Jahr 2018 voll ausgeschöpft sein. Die steigenden Schülerzahlen erfordern zwingend zusätzlichen Schulraum. Da die Schulhäuser Rosenberg und Gemeindewiesen I und II bereits voll belegt sind und die Zunahme der Schülerzahlen im Unterdorf überdurchschnittlich hoch ist, sollen insgesamt sechs neue Klassenzimmer in Zentrumsnähe erstellt werden. Dies ermöglicht zusätzlich auch eine Entlastung der vollbelegten Schulhäuser Rosenberg und Gemeindewiesen I, um der in Zukunft auch dort steigenden Schülerzahlen Rechnung zu tragen. Zudem entspricht das

Kirchackerschulhaus nicht mehr den aktuellen Vorstellungen von modernem Schulraum. Es gibt keine Gruppenzimmer; die Lehrerzimmer und die Infrastruktur entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen. Die Sanierung des bestehenden Schulhauses ermöglicht die Schaffung zeitgerechter Schulräume.

7. Tagesschule

Durch den Anbau werden nebst den zusätzlichen Schulzimmern auch Räume für die zukünftige Tagesschule geschaffen. Somit werden die Schulen Neuhausen am Rheinfall auch den neuen, zurzeit im Kantonsrat verhandelten Anforderungen an eine schulergänzende Tagesstruktur vollumfänglich genügen können. Die Gemeinde Neuhausen am Rheinfall bietet bereits heute mit Mittagstisch, Kinderhort und Aufgabenhilfen in den Schulhäusern einige Module einer neuzeitlichen Tagesstruktur an. Diese Angebote sind jedoch räumlich getrennt und somit nicht gut kombinierbar.

Mit der Einführung einer Tagesschule wird der Schülerhort sowie der vom Verein Mittagstisch Neuhausen am Rheinfall betriebene Mittagstisch in die Tagesschule integriert. Somit können kostenrelevante Synergien genutzt werden. Vorläufige Berechnungen zeigen, dass der Betrieb der Tagesschule voraussichtlich mit der etwa gleichen Kostenstruktur wie die heutigen Angebote von Mittagstisch und Schülerhort betrieben werden kann. Eine detaillierte und genauere Kostenberechnung ist zurzeit noch nicht möglich, da sich die kantonalen Vorgaben noch in Arbeit befinden.

Der künftige Raumbedarf und das Angebot einer Tagesschule kann durch die Sanierung und den Anbau des Schulhauses Kirchacker aus heutiger Sicht vollumfänglich erfüllt werden.

//. Bau

1. Ausgangslage

Bereits mit dem Projekt «arc actuel» wurde unter anderem das Gebiet «Gemeindehaus/Werkhof/Rhyfallhalle» als Teilprojekt näher untersucht. Die städtebauliche Analyse ergab, dass das Areal durch zusätzliche Nutzungen für Wohnen und Arbeiten aufgewertet werden kann. Die Beibehaltung des heutigen Zustands wäre mit erheblichen Kosten verbunden, brächte aber anders als bei einer Neuinvestition keine positiven volkswirtschaftlichen Folgeeffekte mit sich.

Für den Studienauftrag, mit dem die städtebauliche Nutzung, zugleich aber auch eine konkrete Idee für das Schulhaus Kirchacker entwickelt werden sollte, sprach der Einwohnerrat am 23. Januar 2014 einen Projektierungskredit. Um die Qualität des Prozesses zu sichern, sah der Gemeinderat einen Studienauftrag vor. Hierfür konnte jener eine ausgewiesene Fachjury gewinnen. Zur Unterstützung der Gemeindevertreter in der Jury hat der Gemeinderat auf Wunsch des Planungsreferats eine breit abgestützte Kommission eingesetzt.

Zur Bestimmung der am Studienauftrag teilnehmenden Architekturbüros hat die Gemeinde ein Präqualifikationsverfahren durchgeführt, für das sich 62 Architekturbüros meldeten. Am 8. Juli 2014 hat die Jury acht Architekturbüros ausgewählt, darunter auch eine Arbeitsgemeinschaft von Schaffhauser Architekturbüros.

In der Sitzung vom 26. Februar 2015 wählte die Jury einstimmig den Entwurf des Teams Caruso St John / antón & ghiggi als besten Vorschlag. Bemerkenswert ist, dass alle Teilnehmer des Studienauftrags bis auf ein Team vorschlugen, das Schulhaus Kirchacker zu sanieren und mit einem Anbau zu versehen. Städtebaulich vermag dies zu überzeugen, kann so doch ein identitätsstiftendes Gebäude erhalten werden und mit dem obsiegenden Projekt sogar zu neuer Geltung kommen. Mit dem Vorprojekt zeigte sich, dass die Kosten für die Sanierung entgegen der ursprünglich gehegten Befürchtungen tiefer liegen als für einen umfassenden Neubau. Grund dafür ist, dass die Grundstruktur des Schulhauses Kirchacker sehr gut ist, weshalb die bauliche Struktur übernommen werden kann. Dies spricht für die Voraussicht der damals für den Bau verantwortlichen Personen.

2. Vorprojekt

2.1 Doppelkindergarten

Nicht zuletzt auf Hinweise des Baureferats hin hat das Architekturbüro Caruso St John geprüft, ob im Erdgeschoss des Schulhauses Kirchacker zwei Kindergärten platziert werden können. Die Abklärungen zeigten, dass dies möglich ist und zu einer sehr guten Lösung führt, zumal auch in knapp ausreichendem Mass geeigneter Umschwung für die Kindergärten vorhanden ist. Die Landschaftsarchitektinnen sehen einen Aussenraum vor, welcher die Bedürfnisse der Kindergärtnerinnen gut abgedeckt. Die Lichtverhältnisse werden mit neuen, deutlich grösseren Fenstern zu einer angenehmen Aufenthaltsqualität führen. Die aktuell vorhandenen Feuchtigkeitsprobleme sollten mit bautechnischen Massnahmen zu beseitigen sein. Können im Schulhaus Kirchacker zwei Kindergärten platziert werden, braucht es im Unterdorf nur noch einen weiteren Doppelkindergarten. Der Gemeinderat hat am 22. März 2016 beschlossen, auf dem Areal des heutigen Kindergartens Rheingold einen neuen Doppelkindergarten zu planen. Der Einbau eines zusätzlichen Kindergartens im Schulhaus Kirchacker verteuert dieses Vorhaben um wenigstens Fr. 0.9 Mio. Die entsprechende Entlastung erfolgt demgegenüber beim Projekt Kindergarten Unterdorf.



Visualisierung des Kindergartens im Erdgeschoss

2.2 Raumprogramm

Das vorliegende Projekt umfasst insbesondere folgende Räume:

Bezeichnung	Anzahl	Standort	Bemerkung
Klassenzimmer	9	Altbau	1 Reserve
Klassenzimmer	6	Neubau	
Gruppenraum	9	Altbau	1 Reserve
Gruppenraum	6	Neubau	
Heilpädagogik	1	Altbau	
Heilpädagogik	2	Neubau	
Logopädie	1	Altbau	
Textiles Werken	3	Altbau	
Werken	1	Altbau	
Deutsch als Zweitsprache	1	Altbau	
Kindergarten Hauptraum	2	Altbau	
Kindergarten Gruppenraum	2	Altbau	
Aula	1	Neubau	multifunktional verwendbar
Essraum	1	Neubau	mit Aula multifunktional verwendbar
Küche	1	Neubau	Tagesschule
Spielraum	1	Neubau	Tagesschule
Ruheraum	1	Neubau	Tagesschule
Lagerräume	2	Neubau	u.a. Samariterverein

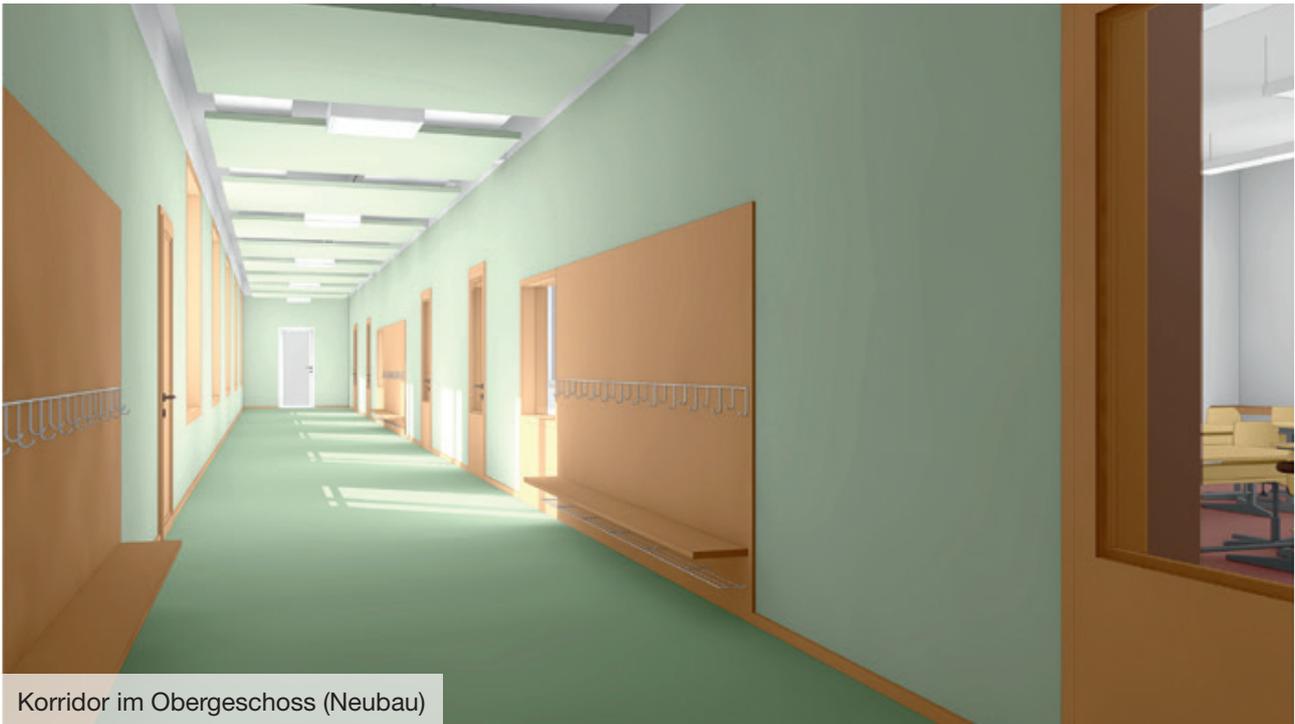
Hinzu kommen diverse Räume für die Lehrerschaft, die Schulverwaltung sowie Serviceanlagen wie Garderoben, WCs, Putz, Material- und Technikräume. Die Detailanordnung der verschiedenen Räume und Einrichtungen ergibt sich aus den Plänen¹.

2.3 Aussenraum

a) Kindergarten

Beim Kindergarten achteten die Landschaftsarchitektinnen sowie das Schul- und Baureferat darauf, dass keine giftigen oder mit Stacheln versehenen Pflanzen vorgesehen sind. Die Kindergärtnerinnen konnten massgeblich ihre Ideen einbringen, wobei künftige Ergänzungen der Aussenausstattung möglich sind. Neben einem Sandhaufen gibt es auch Klettermöglichkeiten, eine Rutschbahn und einen Bereich, in dem die Kindergartenklassen gemeinsam etwas machen können. Das Gelände soll bewusst mit kleinen Anhöhen und Vertiefungen sowie dichterem und lockerem Pflanzenbewuchs versehen werden, damit der Aussenbereich für die Kinder abwechslungsreich, aber dennoch sicher ist.

¹ Die Detailpläne sind auf dem Bausekretariat sowie auf www.neuhausen.ch im dazugehörigen Bericht und Antrag unter der Rubrik Einwohnerrat/Berichte und Anträge einsehbar.



Korridor im Obergeschoss (Neubau)

b) Bereich Richtung Rheingoldstrasse

Der Aussenraum Richtung Rheingoldstrasse erhält wie auch der Aussenbereich des Kindergartens im Erdgeschoss des Schulhauses Kirchacker bereits jetzt die definitive Gestalt. Für Velos ist ausreichend Platz vorgesehen. Die Anfahrt an die Rhyfallhalle ist weiterhin auch mit einem Anhängerzug möglich. Die Rheingoldstrasse soll im markierten Bereich als Begegnungszone ausgestaltet werden.

c) Pausenplatz

Der Pausenplatz wird so gestaltet, dass spätere Ergänzungen und Änderungen möglich sind, sollte das Gesamtprojekt Kirchacker fortgesetzt werden können. Dannzumal wird der Pausenplatz auch vergrössert werden müssen. Eine Parkplatzreihe muss aufgehoben werden, um eine neue, attraktive Pausenplatzzone schaffen zu können. Vorgesehen ist, dass die Schulkinder zu einem späteren Zeitpunkt über die weitere Ausstattung des Pausenplatzes bestimmen dürfen, wofür ein Betrag von Fr. 40'000.– vorgesehen ist.

d) Ersatz Parkplätze

Um den Anbau sowie die dadurch erforderliche Anpassung des Pausenplatzes realisieren zu können, müssen insgesamt 22 Parkplätze aufgehoben werden. Hiervon können sieben Stück auf der Rheingoldstrasse platziert werden. Erfolgen die weiteren Etappen des Gesamtprojektes Kirchackers, können alle öffentlichen Parkplätze unterirdisch angeordnet werden. Bis dahin werden wenigstens 14 Parkplätze bei den heutigen Containerplätzen (fünf zusätzliche Parkplätze) sowie wenn möglich acht auf dem Areal der Post platziert. Diesem Wunsch muss die Post noch zustimmen. Somit würden gegenüber dem heutigen Zustand nur zwei Parkplätze fehlen. Die Abfallcontainer kommen auf die Ostseite des Werkhofgebäudes.



2.4 Energiestandard

Die Gemeinde Neuhausen am Rheinfall ist als Energiestadt gehalten, bei Neubauten zumindest MINERGIE® zu erreichen respektive MINERGIE®-P zu prüfen. Bei bestehenden Bauten ist eine MINERGIE®-Sanierung zu erreichen, wobei auf eine Komfortlüftung verzichtet werden kann. Der Gemeinde kommt zwar Vorbildcharakter zu, sie verfügt aber nicht über die finanziellen Mittel, um über diese Vorgaben hinaus die Mehrkosten von 5 bis 10 % tragen zu können, die MINERGIE®-P auslösen würde. Für den bestehenden Teil des Schulhauses Kirchacker ist daher der Minergie®-Standard anzuwenden, wobei auf eine Komfortlüftung verzichtet werden kann. Sollte dies wirtschaftlich unverhältnismässig und finanziell nicht tragbar sein, wird das Gebäude nach den geltenden Energievorschriften saniert. Für den Neubau ist ein Energiekonzept vorzusehen, das eine effiziente Energieverwendung und eine umweltschonende Wärmeerzeugung unter Einbezug ökologischer Baumaterialien sicherstellt. Bei einem Anschluss an ein Fernwärmenetz muss der Neubau mindestens den Minergie®-Standard erreichen. Der Anschluss an ein Fernwärmenetz ist zwingend, sofern nicht schwerwiegende wirtschaftliche oder technische Gründe dies als unzumutbar erscheinen lassen. Sofern kein Anschluss an ein Fernwärmenetz erfolgen kann, müssen die Neubauten den MINERGIE®-P-Standard erreichen.

Die Entwicklung des Vorprojekts hat auch eine Vertretung der Lehrerschaft sowie der Schulbehörde begleitet. Diese Begleitgruppe unterstützt einstimmig das vorliegende Projekt.

2.5 Zeitlicher Ablauf

Beratung Einwohnerrat	2. Juni 2016 ✓
Kommissionssitzung	20. Juni 2016 ✓
Beschluss Einwohnerrat	18. August 2016 ✓
Volksabstimmung	27. November 2016
Detailplanung	Dezember 2016 bis Frühjahr 2018
Baubeginn	Frühjahr 2018
Baubezug	spätestens im Spätsommer 2020 (Beginn Schuljahr 2020/21)

2.6 Bauphase

Aufgrund der massiven baulichen Eingriffe in das bestehende Schulhaus Kirchacker ist ein Weiterbetrieb während der Sanierungsarbeiten ausgeschlossen. Von verschiedenen Varianten, die geprüft wurden, stellte sich die Lösung mit einem Provisorium als beste heraus. Diese kommt auf etwa Fr. 0.76 Mio. zu stehen, was im zu bewilligenden Kredit enthalten ist. Das Provisorium könnte beim Schulhaus Gemeindewiesen errichtet werden, sodass für einzelne Einrichtungen auf das bestehende Schulhaus zurückgegriffen werden könnte. Alternativ könnte das Provisorium auf der Burgunwiese errichtet werden.

3. Finanzierung Projekt

Gemäss den Berechnungen des Architekturbüros ist mit Kosten von Fr. 19.7 Mio. zu rechnen. Die Kostengenauigkeit beträgt +/- 15 %, obwohl bereits die Fachplaner miteinbezogen wurden. Der Gemeinderat ist aufgrund der bisherigen Planungen der Ansicht, dass eine Reserve von 10 % ausreichen sollte. Nicht zuletzt mit Blick auf das Alter des zu sanierenden Schulhauses Kirchacker ist mit unliebsamen baulichen Überraschungen zu rechnen, weshalb im zu sprechenden Kredit die obere Kostengrenze zu berücksichtigen ist. Der Gemeinderat will die Reserve von 10 % wenn immer möglich nicht in Anspruch nehmen. Um aber Nachtragskredite vermeiden zu können, müssen diese Reserven einberechn-



Visualisierung der Aula im Neubau

net werden. Mit einem Kantonsbeitrag (Subvention von 15 bis 20 %) kann erfahrungsgemäss gerechnet werden. Dieser lässt sich aber erst nach Vorliegen der Bauabrechnung bestimmen, weshalb ein Bruttokredit gesprochen werden muss. Die Kosten sind linear über 25 Jahre hinweg abzuschreiben. Bei der Finanzierung darf mit Blick auf das überaus tiefe Zinsniveau in Abweichung der bisherigen Praxis von einem durchschnittlichen Zinssatz von 1 Prozent ausgegangen werden. Die Kosten für das Projekt enthalten auch das Provisorium sowie die Grundausstattung der Räume (Tische, Bänke, Stühle, Wandtafeln, Kasten, Beamer, Visualizer, PC etc.). Dies ergibt folgende Berechnung des erforderlichen Kreditbetrags und seiner Finanzierung:

	Franken
Kostenschätzung	19'700'000
Reserve von 10 %	1'970'000
zu bewilligender Bruttobetrag	21'670'000

Die jährlichen Kosten dürften bei einer geschätzten Kantonssubvention von 15 bis 20 % wie folgt ausfallen, wobei vorsichtshalber von einer Subvention von lediglich Fr. 3 Mio. (= 13.84 %) ausgegangen wird:

zu bewilligender Bruttobetrag	21'670'000
geschätzte Subvention	-3'000'000
zu amortisierender Betrag	18'670'000
jährlich zu amortisierender Betrag	746'800
jährliche durchschnittliche Zinskosten	100'945
jährliche Kosten im Durchschnitt	847'745



Kirchackerschulhaus mit Neubau (Sicht vom Platz für alli)

4. Kostenvergleich

4.1 Neubau

Der Vergleich mit anderen Schulhausbauten ist überaus heikel, da aus den frei verfügbaren Unterlagen kaum je mit völliger Transparenz hervorgeht, welcher Baustandard, namentlich hinsichtlich der Energie, der Zahl der erstellten Räume sowie der Eigenleistungen hervorgeht. Der nachstehende Vergleich zeigt jedoch, dass die Kosten des Neubaus des Schulhauses Kirchacker tiefer als bei den Vergleichsbauten liegen, insbesondere auch im Vergleich zum jüngst genehmigten Projekt «Breite» in Schaffhausen.

	Kirchacker	Breite Schaffhausen	In der Höh Volketswil	Albisriederplatz Zürich
Anlagekosten BKP 1 - 9	11'171'800	13'579'500	18'436'000	35'254'000
Gebäudevolumen	12'392 m ³	13'898 m ³	17'576 m ³	28'745 m ³
Geschossfläche	3'143 m ²	3'262 m ²	4'430 m ²	7'028 m ²
BKP 1 - 5 / Gebäudevolumen = Fr./m ³	849	927	948	1'158
BKP 2 / Gebäudevolumen = Fr./m ³	728	730	833	879

4.2 Sanierung Altbau

Bei den Sanierungen ist nicht ersichtlich, wie der ursprüngliche Zustand der Vergleichsobjekte war und in welchem Umfang diese saniert wurden. Der nachstehende Vergleich dient daher nur als Richtschnur.

	Kirchacker	Feld Winterthur	Milchbuck Zürich
Anlagekosten BKP 1 - 9	8'512'100	9'567'500	34'907'500
Gebäudevolumen	13'408 m ³	25'880 m ³	39'460 m ³
Geschossfläche	3'385 m ²	7'369 m ²	10'534 m ²
BKP 1 - 5 / Gebäudevolumen = Fr./m ³	535	339	810
BKP 2 / Gebäudevolumen = Fr./m ³	478	310	622

5. Beratung und Empfehlung des Einwohnerrats

Der Einwohnerrat hat am 2. Juni 2016 eine siebenköpfige Kommission mit der Prüfung dieses Geschäfts beauftragt. Die Kommission empfahl mit 6 : 0 Stimmen bei einer Enthaltung dem Einwohnerrat, dem gestellten Antrag zu folgen. Der Einwohnerrat beriet am 18. August 2016 das vorliegende Geschäft und bewilligte mit 18 Ja gegen 0 Nein bei einer Enthaltung den beantragten Kredit von Fr. 21.67 Mio.

7. Abstimmungsfrage

Bewilligen Sie für die Sanierung und den Anbau des Schulhauses Kirchacker einen Bruttokredit von Fr. 21'670'000.–? Dieser Kredit basiert auf dem Stand des Zürcher Baukostenindex von April 2016 von 99.2 (April 2010 = 100) und verändert sich entsprechend der Teuerung. Dieser Kreditbetrag wird während 25 Jahren linear abgeschrieben.

Neuhausen am Rheinfall, 17. Mai 2016

Namens des Gemeinderates:

Der Gemeindepräsident: *Dr. Stephan Rawyler*

Die Gemeindegeschreiberin: *Janine Rutz*

Neuhausen am Rheinfall, 18. August 2016

Namens des Einwohnerrates:

Die Präsidentin: *Nil Yilmaz*

Die Aktuarin: *Sandra Ehrat*



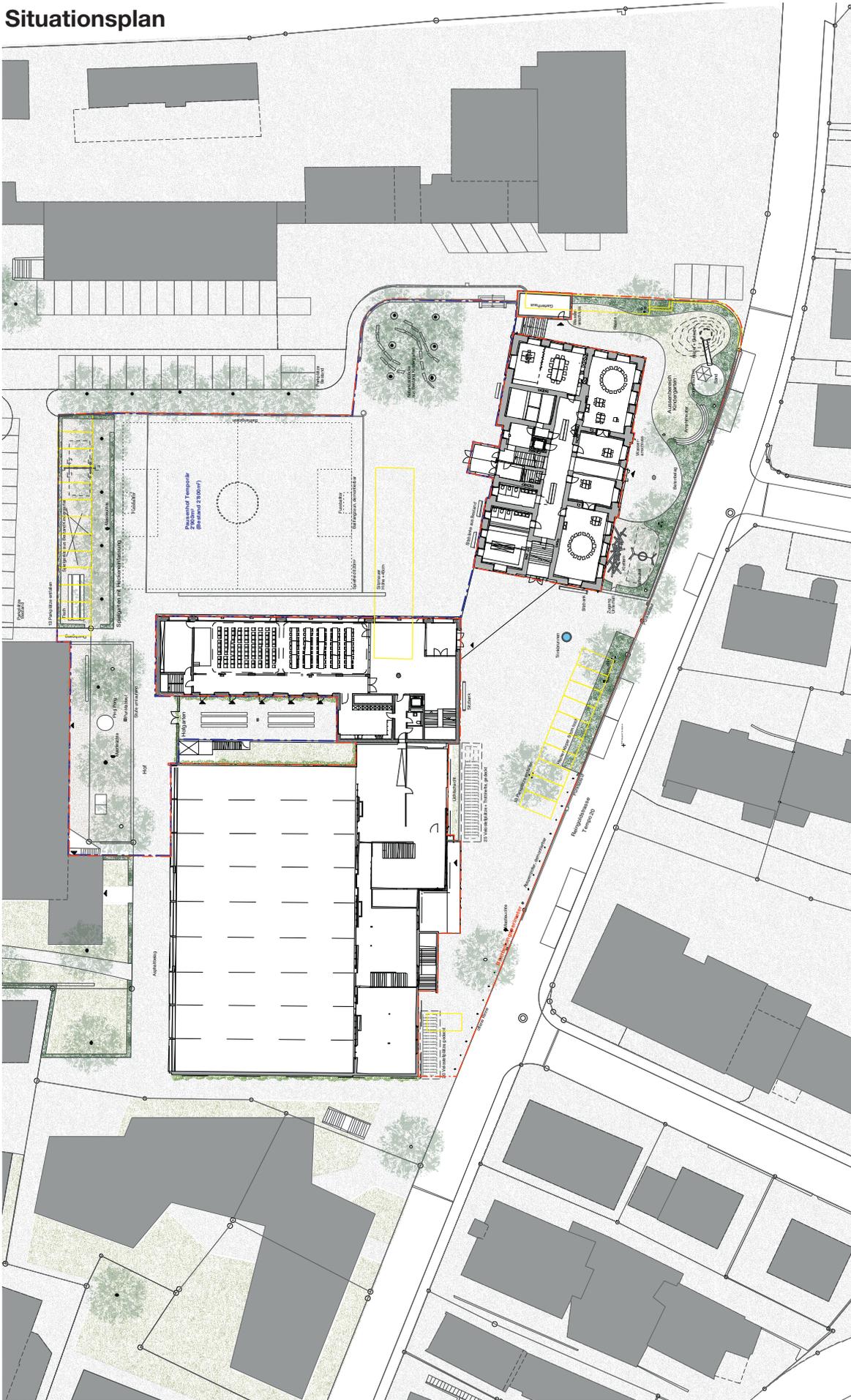
Visualisierung eines Schulzimmers im Neubau

Anhang

Pläne

Die Detailpläne sind auf dem Bausekretariat sowie auf www.neuhausen.ch im dazugehörigen Bericht und Antrag unter der Rubrik Einwohnerrat/Berichte und Anträge einsehbar.

Situationsplan



Datum: 12.04.2016
 Masstab: 1:500
 Plangrösse: A3
VORABZUG

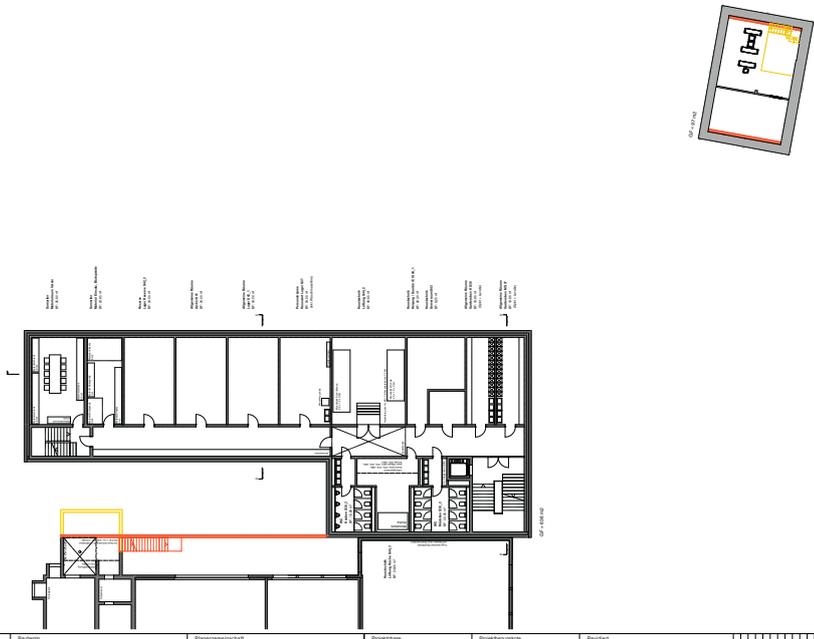
Architekt:
 Caruso St. John Architects
 Räfelfstrasse 32
 8045 Zürich

Bauherr:
 Gemeinde Neuhausen am Rheinfall
 Zentralstrasse 38
 8212 Neuhausen am Rheinfall

Projekt:
 Primarschule mit Kindergarten
 Kirchacker
 Neuhausen am Rheinfall

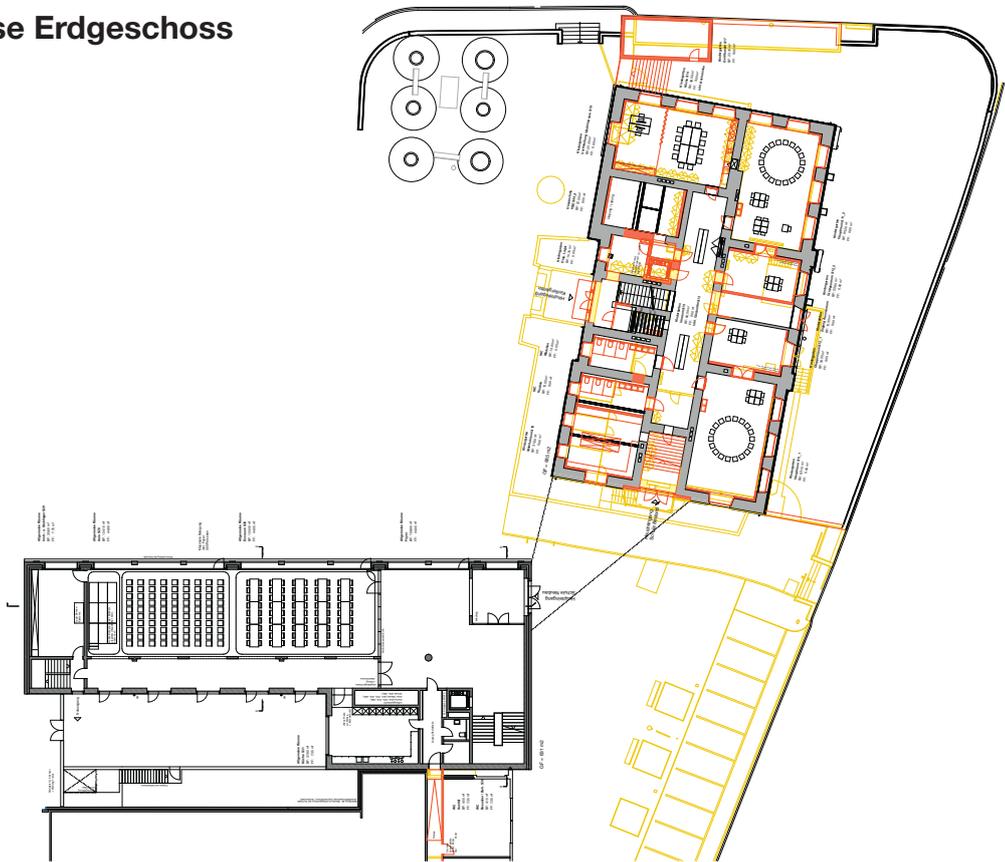
antón & ghiggi
 landschaft architektur
 limmatstrasse 204
 8005 zürich
 t +41 44 271 21 64
 f +41 44 271 21 66
 mail@antonghiggi.com
 www.antonghiggi.com

Grundrisse Untergeschoss



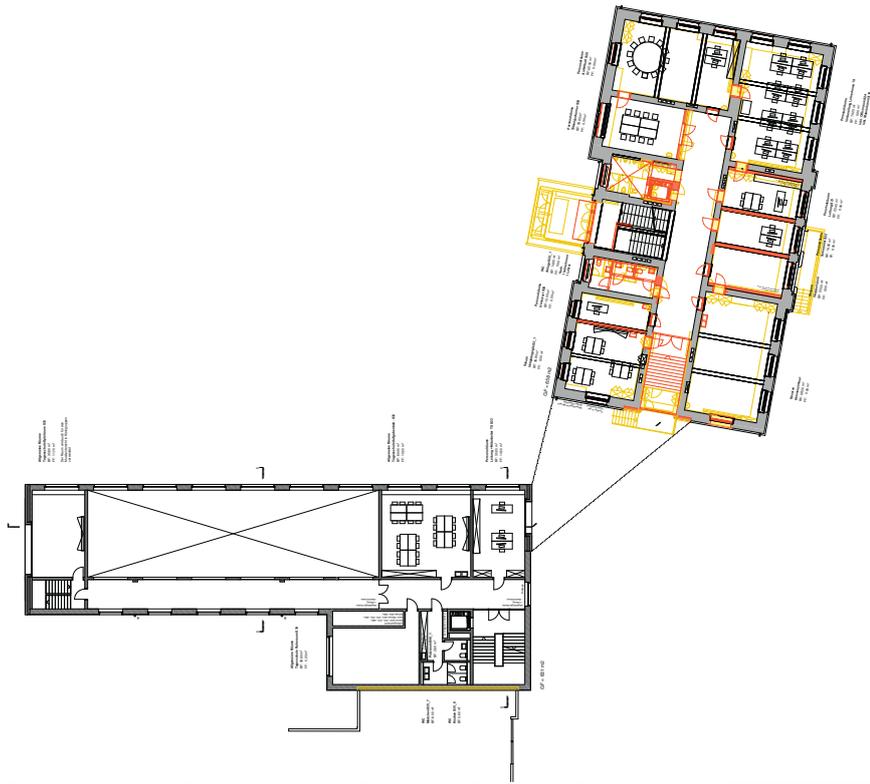
Titel 403_Neuhausen Schulhaus	Sachverh. Schulhaus Neuhausen am Rheinfeld Dreirosenstr. 20, 8173 Neuhausen am Rheinfall	Planungsarchitekt CWSA AG, Jahn-Ringstr. 187, Postfach 40 8406 Winterthur	Planungsphase Vorprojekt	Projektbegleitend A203 + 416, Ringstr. 4, 8001 Zürich	Revisor Schmid + Frei M. / F. Forstner	11.04.2016 (10) Verkleinerung / A3	Plan Grundrisse Untergeschosse
---	---	--	------------------------------------	---	---	---------------------------------------	--

Grundrisse Erdgeschoss



Titel 403_Neuhausen Schulhaus	Sachverh. Schulhaus Neuhausen am Rheinfeld Dreirosenstr. 20, 8173 Neuhausen am Rheinfall	Planungsarchitekt CWSA AG, Jahn-Ringstr. 187, Postfach 40 8406 Winterthur	Planungsphase Vorprojekt	Projektbegleitend A203 + 416, Ringstr. 4, 8001 Zürich	Revisor Schmid + Frei M. / F. Forstner	11.04.2016 (10) Verkleinerung / A3	Plan Grundrisse Erdgeschoss
---	---	--	------------------------------------	---	---	---------------------------------------	---------------------------------------

Grundrisse Hochparterre



Projekt: 403_Neuhäuser Schulhaus	Bauherr: Gemeinde Neuhäuser am Rheintal Zerscherstrasse 38, 5121 Neuhäuser am Rheintal	Planungsgesellschaft: Göttsche AG/Janis Architekten IHT Partner AG Rahnstrasse 23, 8045 Zürich	Erdgeschoss: Vorprojekt	Projektbaugruppe: 4033 + 403_10 + 403_20 + 403_30 + 403_40	Baujahr: 2019/2020 Maßstab: 1:100 (2019) / 1:50 (2020) Verkleinerung / A3	Blatt: Grundrisse Hochparterre
-------------------------------------	--	--	----------------------------	---	---	-----------------------------------

Grundrisse 1. Obergeschoss



Projekt: 403_Neuhäuser Schulhaus	Bauherr: Gemeinde Neuhäuser am Rheintal Zerscherstrasse 38, 5121 Neuhäuser am Rheintal	Planungsgesellschaft: Göttsche AG/Janis Architekten IHT Partner AG Rahnstrasse 23, 8045 Zürich	Erdgeschoss: Vorprojekt	Projektbaugruppe: 4033 + 403_10 + 403_20 + 403_30 + 403_40	Baujahr: 2019/2020 Maßstab: 1:100 (2019) / 1:50 (2020) Verkleinerung / A3	Blatt: Grundrisse 1. Obergeschoss
-------------------------------------	--	--	----------------------------	---	---	--------------------------------------

Kurzinformation

Ist nebst der Sanierung des Kirchackerschulhauses ein Anbau nötig?

Die Zahl der Schülerinnen und Schüler, die in Neuhausen am Rheinflall zur Schule gehen, hat stetig zugenommen. Bis ins Jahr 2020 wird die Schülerzahl um rund 130 Kinder zunehmen, was in etwa zusätzlichen sechs Klassen entspricht. Der dafür benötigte zusätzliche Schulraum wird im Anbau realisiert.

Kindergarten und Primarschule zusammen – geht das?

Kindergarten und Primarschule haben einen separaten Eingang, sodass die Kombination gut geht. Der Kindergarten kommt ins Erdgeschoss, wobei der Aussenraum neu gestaltet wird. Dies erlaubt, im Erdgeschoss grosszügige Fenster einzubauen. Wird dieser Doppelkindergarten realisiert, ist im Unterdorf nur ein weiterer Doppelkindergarten erforderlich.

Ist das Projekt im Vergleich zu anderen Schulbauten teurer oder billiger?

Der Neubau ist im Vergleich mit anderen Schulhausneubauten günstiger. So liegen die Kosten pro m³ tiefer als beim jüngst bewilligten Schulhausprojekt Breite in Schaffhausen. Die Kosten der Sanierung des Altbaus lassen sich dagegen nur schlecht mit anderen Projekten vergleichen, da der Sanierungsbedarf und -standard bei jedem Vorhaben unterschiedlich ist. Grobe Vergleiche zeigen immerhin, dass die Sanierungskosten nicht überschessen.

Wieso wird keine Objektsteuer erhoben?

Das bald gültige neue Rechnungslegungsmodell (HRM2) sieht dies nicht mehr vor. Zudem erhält der Einwohnerrat so eine grössere Flexibilität bei der Festsetzung des Steuerfusses.

Was sagen der Gemeinderat und der Einwohnerrat?

Der Gemeinderat und der Einwohnerrat, dieser mit 18 : 0 Stimmen bei einer Enthaltung, empfehlen den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern, den Kredit zu bewilligen.

