

GEMEINDERAT

An den Einwohnerrat
Neuhausen am Rheinfall

Neuhausen am Rheinfall, 15. April 2025

**Bericht und Antrag
betreffend**

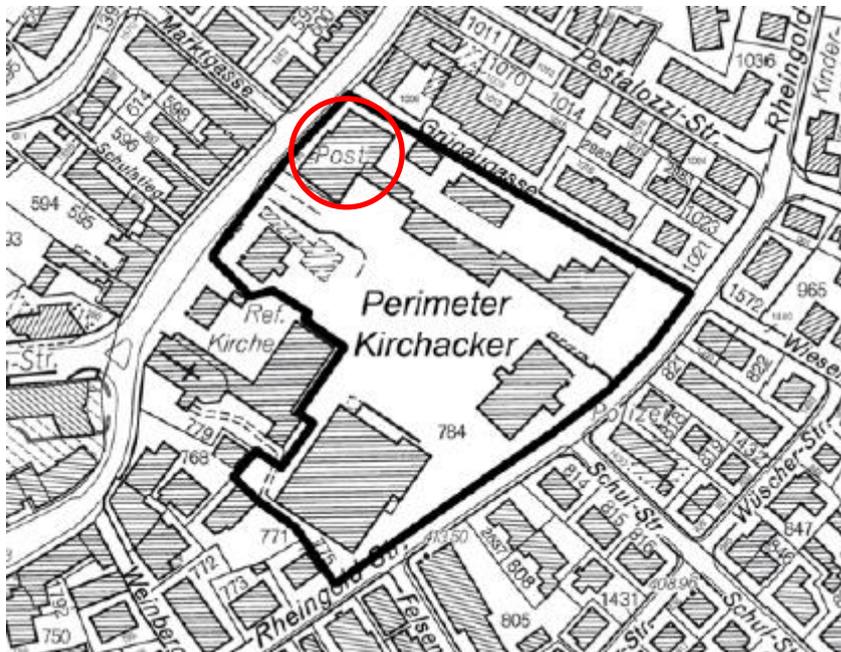
Kauf Grundstück GB Nr. 785 an der Zentralstrasse 50 (ehemaliges Postgebäude)

Sehr geehrte Frau Einwohnerratspräsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren Einwohnerräte

1. Ausgangslage

Im Jahr 2015 hat die Gemeinde in Zusammenarbeit mit der Migros Genossenschaft Ostschweiz einen einstufigen Studienauftrag im selektiven Verfahren über das gesamte Areal Kirchacker durchgeführt, um Vorschläge für ein neues Zentrum Kirchacker zu erhalten. Dabei wurde das ehemalige Postgebäude miteinbezogen.

Abbildung 1: Perimeter Kirchacker Studienauftrag 2015 (rot umkreist altes Postgebäude)



Aus dem Siegerprojekt von Caruso St John Architects, Zürich und antón & ghiggi landschaft architektur, Zürich wurde anschliessend nur der südwestliche Teil mit der Erweiterung des Kirchacker-schulhauses umgesetzt¹. Die Migros Genossenschaft Ostschweiz entschied sich für den Standort Rhytech-Areal, sodass der nordwestliche Teil nicht realisiert wurde.

Nach der Ablehnung der Burgunwiese als neuen Pflegezentrumstandort sind verschiedene neue Standorte evaluiert worden. Das Areal Kirchacker ist nicht mehr dabei und entfällt deshalb als potenzieller Standort.

Die Post will sich an der weiteren Entwicklung des Kirchackerareals nicht beteiligen und ist bereit, das Gebäude an die Gemeinde Neuhausen am Rheinfall zu verkaufen.

Das Kirchacker Areal ist von grosser Wichtigkeit für die weitere Entwicklung der Gemeinde. Dieses Areal liegt zentral und ist gut erreichbar. Ziel ist es, das Areal als gesellschaftlichen Mittelpunkt der Gemeinde zu erhalten und weiter zu stärken. Für eine bessere Nutzung und eine qualitative Aufwertung des Areals wäre es von grosser Bedeutung, wenn das Areal zusammen mit dem ehemaligen Postgebäude entwickelt werden könnte.

2. Gesamtstrategie/Ziele

2.1. Was soll mit der Arealentwicklung erreicht werden?

Mit dem Wachstum der Gemeinde sind die Anforderungen an das Zentrum gestiegen. Die umliegenden Quartiere wurden bereits entwickelt oder befinden sich in fortgeschrittener Planung. Das Kirchacker-Areal hingegen wartet weiterhin auf eine Reaktivierung. Die bestehenden öffentlichen Liegenschaften sind veraltet, energetisch ineffizient, nicht barrierefrei und bieten unzureichende Raumverhältnisse. Besucherinnen und Besucher der Schalterbereiche müssen beispielsweise im Gang oder vor der Tür warten und ihre Anliegen ohne Diskretion erledigen.

Der «Platz für alli» wird nach wie vor rege genutzt, ist jedoch sichtbar in die Jahre gekommen. Er sollte deshalb umfassend erneuert und an die heutigen gesellschaftlichen und ökologischen Anforderungen angepasst werden. Die Feuerwehr wartet seit Jahren auf eine Erneuerung ihres Magazins und auf angemessene Sanitär- und Umkleideräume.

2.2 Ziele

Der Gemeinderat möchte das Zentrum stärken und strebt dabei folgende Ziele an:

- Stärkung und Sichtbarmachung der Zentrumsfunktion des Areals
 - o Zentrumsakzent («Dorfplatz Charakter») setzen
 - o Erweiterung Platz für alli
 - o Bündelung von Leistungen/Dienstleistungen die der Allgemeinheit dienen
- Attraktivierung gesellschaftlicher Mittelpunkt der Gemeinde
 - o Verbesserung Aufenthaltsqualität «Platz für alli»
 - o Schaffung eines Begegnungszentrums
 - o Integration der Bibliothek

¹ Sanierung und Erweiterung des Schulhauses Kirchacker, Volksabstimmung vom 27. November 2016, Einweihung am 10. August 2020

- Verwaltung zusammenführen
 - o Eine Anlaufstelle (First stop shop) für die Einwohnerschaft
 - o Integration der Schaffhauser Polizei
 - o Integration Fachstellen (Altersfragen, Energie, Ökologie)
 - o Zeitgemässe Schalter und Büroinfrastruktur
- Angemessene Unterbringung der Feuerwehr
 - o Neues bedarfsgerechtes Feuerwehrmagazin inklusive Umkleideräumen und Sanitäranlagen
- Frei- und Grünraumflächen
 - o Schaffung von mehr Frei- und Grünraumflächen im Zentrum
 - o Verlegung der oberirdischen Parkplätze auf dem Platz für alle und der Zentralstrasse in eine Tiefgarage
- Gemischte Arealnutzung
 - o Schaffung eines gemeinnützigen Wohnungsangebotes für Wohnen im Alter (Realisierung durch eine Wohnbaugenossenschaft)

2.3 Warum ist es sinnvoll für diese Entwicklung auch das ehemalige Postgebäude zu erwerben?

Die Entwicklung des Kirchacker-Areals ist eng mit der Zukunft des ehemaligen Postgebäudes verknüpft. Das Areal bildet eine zusammenhängende Einheit – bereits in früheren Planungen war das Postgebäude jeweils mit einbezogen.

Das Postgebäude bildet den Kopfbau des Gevierts, erfüllt seine ursprüngliche Funktion als öffentlich zugängliches Eingangstor jedoch schon länger nicht mehr. Mit dem Kauf könnte die Gemeinde die ursprüngliche städtebauliche Ausrichtung wiederherstellen und das Gebäude sinnvoll in die Gesamtentwicklung des Areals integrieren. So kann auch sichergestellt werden, dass der dörfliche Charakter des Zentrums gewahrt bleibt.

Die Gemeinde plant keine Hochhäuser – die Gebäudehöhe soll sich an den bestehenden Nachbarliegenschaften orientieren und maximal 20 Meter betragen.

Durch den Kauf gewinnt die Gemeinde mehr Fläche, als sie für eigene Nutzungen benötigt. Auf der verbleibenden Fläche sollen Alterswohnungen entstehen, deren Erstellung und Betrieb durch Dritte erfolgen wird.

Bis zur Realisierung des Projekts können die bestehenden Räume und die Wohnung weiterhin vermietet werden. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, einzelne Bereiche einer temporären Nutzung – beispielsweise als Begegnungszentrum – zuzuführen.

Grundsätzlich wäre eine Entwicklung des Kirchacker-Areals auch ohne den Erwerb des Postgebäudes denkbar. In diesem Fall bestünde jedoch das nicht unerhebliche Risiko, dass sich das Gebäude aufgrund mangelnder Nachfrage weder verkaufen noch sinnvoll vermieten liesse – was bereits in der Vergangenheit eine Herausforderung darstellte. Die Zukunft des Gebäudes bliebe somit ungewiss. Ein leerstehendes, zunehmend vernachlässigtes Gebäude im Herzen des Zentrums liegt jedoch nicht im Interesse der Gemeinde.

Der Gemeinderat ist deshalb überzeugt, dass der Kauf des ehemaligen Postgebäudes einen bedeutenden Meilenstein für die Entwicklung des Kirchacker-Areals sowie des gesamten Zentrums darstellt – und langfristig einen grossen Mehrwert für die Gemeinde schafft.

2.4 Mitwirkung der Bevölkerung

Die Entwicklung des Kirchacker-Areals ist ein Generationenprojekt der Gemeinde. Die Bevölkerung soll von Anfang an aktiv mitwirken. Um das Projekt erfolgreich gestalten zu können sollen sich die Einwohnerinnen und Einwohner mit ihren Vorschlägen und Ideen einbringen können. Gemeinsam soll so eine Grundlage für eine nachhaltige und zukunftsorientierte Gestaltung des Kirchacker Areals gelegt werden, damit ein lebendiger und attraktiver Mittelpunkt unserer Gemeinde geschaffen werden kann.

3. Kauf ehemaliges Postgebäude

3.1 Postgebäude

Das Postgebäude befindet sich an der Zentralstrasse 50 (GB Neuhausen am Rheinfall 7859). Das Grundstück liegt in der Zone für öffentliche Bauten (Zöba) und umfasst 1'037 m². Es ist in den letzten Jahren nur beschränkt unterhalten worden.

Abbildung 2: Postgebäude



3.2 Historie - Vertrag aus 1931

Der zwischen der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall und der Eidgenössischen Postverwaltung abgeschlossene Vertrag wurde am 28. Januar 1932 ins Grundbuch eingetragen. Darin ist festgehalten, dass die Gemeinde Neuhausen am Rheinfall der Eidgenössischen Postverwaltung die Liegenschaft «Zum Anker» mit einer Grundstücksfläche von 768 m² unentgeltlich zum Eigentum überträgt. In Art. 8 dieses Vertrags ist vereinbart, dass wenn die Schweizerische Eidgenossenschaft das zu errichtende Postgebäude später nicht mehr für eigene Zwecke gebrauchen wird und es veräussern möchte, die Gemeinde Neuhausen vorverkaufsberichtig ist. Als Preis gilt der Gebäudewert ohne Bodenwert. Das Vorverkaufsrecht wurde jedoch im Grundbuchamt nie eingetragen.

3.3 Kaufpreis

Der Gemeinderat beauftragte den Güterreferenten mit den Vertretern der Post Immobilien Services AG Verhandlungen über den Kauf der Liegenschaft an der Zentralstrasse 50 (GB Nr. 785) zu führen. Es fanden mehrere Gesprächsrunden statt. Es wurde eine gemeinsame Marktwertermittlung (Schätzung) für das ehemalige Postgebäude in Auftrag gegeben. Diese wurde durch das kantonale Amt für Grundstückschätzungen erstellt. Es herrschte Einigkeit, dass diese Schätzung als Grundlage für die Berechnung des Kaufpreises dienen soll. Der zwischen der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall und der Eidgenössischen Postverwaltung abgeschlossene Vertrag aus dem Jahre 1932 führte vor allem infolge Artikel 8 zu Diskussionen. Es stellte sich die Frage, ob das darin formulierte Vorkaufrecht für die Gemeinde nach so langer Zeit noch gültig sei. Mit Blick auf die Schlussverhandlung wurde vereinbart, dass beide Parteien dazu juristische Abklärungen vornehmen sollen.

Die Schlussverhandlung fand am 22. Januar 2025 statt. Beide Parteien hatten hinsichtlich der Gültigkeit von Artikel 8 des 93-jährigen Vertrags juristische Abklärungen getroffen. Sie kamen übereinstimmend zum Schluss, dass eine abschliessende Beurteilung zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich sei und ein endgültiger Entscheid nur im Rahmen eines – möglicherweise jahrelangen – Gerichtsverfahrens herbeigeführt werden könnte. Ein solches Vorgehen liegt jedoch nicht im Interesse der Parteien. Daher wurde vereinbart, dass der auf Basis der historischen Analyse ermittelte Landwert der ursprünglichen Fläche von 768 m² bei der Festlegung des Kaufpreises anteilmässig berücksichtigt wird. Der entsprechende Wertanteil soll im Verhältnis 40/60 zugunsten der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall in den Kaufpreis einfließen.

Der Kaufpreis von Fr. 1'720'000.-- berechnet sich wie folgt:

- Marktwert Bewertungsvariante Projektnutzung max. Bebauung, Abbruch/Neubau). Dieser Wert liegt 3.5 % unter dem Marktwert Fortführung der Liegenschaft.	Fr. 2'105'800.00
- Ermittelter Landwert historische Analyse	- Fr. 641'000.00
Für die 768 m ² gemäss Vertrag vom 28. Januar 1932:	
60 % Wertanteil zugunsten Gemeinde Neuhausen a./Rhf.	<u>Fr. 384'600.00</u>
40 % Wertanteil Post	+ Fr. 256'400.00
- Rundung	<u>Fr. 1'200.00</u>
- Kaufpreis	Fr. 1'720'000.00

Der Gemeinderat hätte gerne einen tieferen Preis gesehen; er ist aber der Meinung, unter den vorliegenden Voraussetzungen den bestmöglichen Preis verhandelt zu haben.

Am 12. März 2025 hat das Grundbuchamt des Kantons Schaffhausen, den Entwurf für den Kaufvertrag beiden Parteien vorgelegt. Zwischenzeitlich ist dieser von beiden Seiten genehmigt worden.

4. Finanzierung

Der Gemeinderat schlägt vor, die Kosten für den Kauf des ehemaligen Postgebäudes dem Gemeindeentwicklungsfonds zu entnehmen. Mit dieser Entnahme entstehen der Gemeinde keine Abschreibungskosten.

5. Zuständigkeit

Der Kauf des ehemaligen Postgebäudes untersteht nach Art. 11 lit. h der Verfassung der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfluss vom 29. Juni 2003 (NRB 101.000) der obligatorischen Volksabstimmung. Diese ist unter Vorbehalt der Zustimmung des Einwohnerrats für den 28. September 2025 vorgesehen.

6. Vorgehen und Zeitplan

Der Kauf des ehemaligen Postgebäudes markiert den Startpunkt für die weitere Entwicklung des Areals. In einem ersten Schritt soll gemeinsam mit den relevanten Anspruchsgruppen – darunter Verwaltung, Feuerwehr, Bibliothek, Polizei, Vereine, Begegnungszentrum, Interessierte im Bereich Alterswohnungen usw. – das Raumprogramm definiert werden.

Anschliessend wird im Rahmen einer Testplanung ermittelt, welche Volumen und Nutzflächen auf dem Areal überhaupt realisierbar wären.

Daraufhin wird die Bevölkerung eingeladen, sich aktiv am Prozess zu beteiligen und eigene Ideen sowie Vorschläge einzubringen. Dafür ist ein strukturierter Mitwirkungsprozess vorgesehen. Im Anschluss daran werden im Rahmen eines Studienauftrags oder Wettbewerbsverfahrens konkrete Projektvorschläge erarbeitet.

Der nachfolgende politische Prozess beginnt mit der Beratung im Einwohnerrat und endet mit einer Volksabstimmung, bei der die Stimmbevölkerung das letzte Wort hat.

Der ungefähre Zeitrahmen sieht wie folgt aus:

- Abstimmung Kauf ehem. Postgebäude	28. September 2025
- Definition Raumprogramm	1. Quartal 2026
- Testplanung (Volumen, Flächen baurechtliche Rahmenbedingungen)	2. Semester 2026
- Mitwirkungsprozess Bevölkerung	1. Semester 2027
- Studienauftrag/ Wettbewerbsverfahren	2. Semester 2027
- Einwohnerrat/Volksabstimmung	2. Semester 2028
- Bauprojekt/Umsetzung	ab 2029

7. Antrag

Sehr geehrte Frau Einwohnerratspräsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren Einwohnerräte

Gestützt auf diese Ausführungen unterbreitet Ihnen der Gemeinderat folgende Anträge:

1. Der Kauf des Grundstücks GB Nr. 795 an der Zentralstrasse 50 (ehemaliges Postgebäude) zum Preis von Fr. 1'720'000.-- wird genehmigt.
2. Zur Finanzierung des Kaufs des Grundstücks GB Nr. 795 an der Zentralstrasse 50 (ehemaliges Postgebäude) werden dem Gemeindeentwicklungsfonds Fr. 1'720'000.-- entnommen.

Ziff. 1 und 2 dieses Beschlusses unterstehen gemäss Art. 11 lit. h der Verfassung der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinflall vom 29. Juni 2003 (NRB 101.000) dem obligatorischen Referendum. Sollte dem Antrag Ziffer 1 nicht zugestimmt werden, so fällt der Beschluss zu Ziffer 2 dahin.

Mit freundlichen Grüssen

NAMENS DES GEMEINDERATES
NEUHAUSEN AM RHEINFALL


Felix Tenger
Gemeindepräsident


Sandra Tanner
stv. Gemeindeschreiberin