

GEMEINDE

**NEUHAUSEN  
AM RHEINFALL**

CH-8212 Neuhausen am Rheinfall  
www.neuhausen.ch



GEMEINDERAT

An den  
Einwohnerrat  
Neuhausen am Rheinfall

Neuhausen am Rheinfall, 17. Juni 2014

**Bericht und Antrag  
betreffend**

**Kauf des Grundstücks GB Nr. 1103 an der Zentralstrasse 126 in Neuhausen am Rheinfall**

Sehr geehrter Herr Einwohnerratspräsident  
Sehr geehrte Damen und Herren Einwohnerräte

**1. Ausgangslage**

Neuhausen am Rheinfall weist erfreulicherweise wieder einen höheren Anteil an Kindern auf. Die Neuhauser Schulen sind daher langsam aber stetig am Wachsen. Der steigende Anteil von Kindern an der Bevölkerung macht sich insbesondere auf der Kindergartenstufe bemerkbar. Aktuell werden zehn Kindergärten an fünf verschiedenen Standorten betrieben:

- Waldpark mit drei Kindergärten
- Rhenania mit einem Kindergarten
- Charlottenfels mit zwei Kindergärten
- Rosenberg mit zwei Kindergärten
- Rheingold mit zwei Kindergärten

Auf das neue Schuljahr 2014/15 hin muss aufgrund der erhöhten Schülerzahlen ein zusätzlicher elfter Kindergarten eröffnet werden. Hierfür konnte die Gemeinde im der Post gehörenden Gebäude an der Zentralstrasse 50 Räume zumieten, welche eine vernünftige Übergangslösung ermöglichen. Ein Kindergarten aus dem Waldpark wird in die Räume der gemeindeeigenen Liegenschaft Rosenbergstrasse 37 (ehemaliges Fischereimuseum) verlegt, welcher neu Kindergarten Schönegg

heisst. Dadurch kann der tägliche Bustransport der Kindergartenschülerinnen und -schüler eingespart werden. In Verbindung mit der Kinderkrippe im Nachbargebäude lässt sich eine Tagesstruktur anbieten, was dem Bedürfnis etlicher junger Neuhauser Familien entspricht.

Standorte		2013/14	2014/15
Gebiet Gemeindewiesen	Waldpark	3	2
	Rhenania	1	1
Gebiet Rosenberg	Charlottenfels	2	2
	Rosenberg	2	2
	Schöneegg		1
Gebiet Zentrum	Rheingold	2	2
	Post		1
Kindergärten insgesamt		10	11

*Überblick Standorte Kindergärten heute und ab Schuljahr 2014/2015*

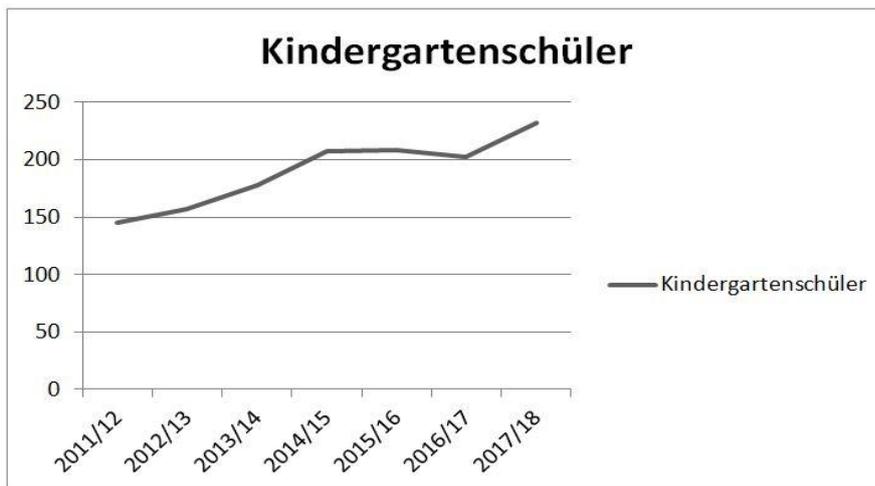
Aufgrund der aktuellen Verteilung der kindergartenpflichtigen Kinder muss im Gebiet Zentrum ab 2014/2015 ein weiterer Kindergarten eröffnet werden. Der Kindergarten Rheingold ist aus Platzgründen nicht in der Lage, die betreffenden Kinder zusätzlich aufzunehmen.

## 2. Mittelfristige Entwicklung

Für die Planung des Angebotes an Kindergärten sollen in Neuhausen am Rheinfall drei Gebiete unterschieden werden: Gemeindewiesen, Rosenberg und Zentrum. Zusätzlich dürfte in der geplanten Überbauung RhyTech ein Bedarf für einen weiteren Kindergarten entstehen. Die Betrachtung nach Gebieten hat Vorteile und entspricht den Ansprüchen der Schule, Schüler und deren Eltern:

- Die Gebiete sind durch verkehrsreiche Strassen getrennt.
- Die Wege werden für die Schülerinnen und Schüler distanzmässig zumutbar, ohne dass sie gefährliche Strassen queren müssen.
- Durch vernetzte Kindergärten (Doppel- oder Dreifachkindergärten) in einem Gebiet können Synergien genutzt werden (Material, Räume, Sonderunterricht, Vertretungen, Ausflüge, etc.).
- Die Zuteilung der Schüler und Schülerinnen kann flexibler erfolgen, so dass Schwankungen in den Klassengrössen leichter ausgeglichen werden können.
- Kurze Wege für Schulleitung, Schulbehörden, etc.

Aus diesen Überlegungen und der mittelfristigen Hochrechnung der Schülerzahlen, basierend auf den Geburtszahlen der Einwohnerkontrolle, ergibt sich ein hochgerechneter Bedarf für das Jahr 2017/18.



Schuljahr	Kindergarten- schüler
2011/12	145
2012/13	157
2013/14	178
2014/15	207
2015/16	208
2016/17	203
2017/18	232

Standorte	2017/18
Gebiet Gemeindewiesen	4
Gebiet Rosenberg	4
Gebiet Zentrum	4
Geplante Überbauung RhyTech	1
Kindergärten insgesamt	13

### 3. Gebiet Zentrum

Im Gebiet Zentrum werden zukünftig vier Kindergärten benötigt, wovon einer ins neu geplante Schulhaus Kirchacker integriert werden und eine Tagesstruktur anbieten soll. Im Gebiet Zentrum sind in den letzten Jahren sehr viele Zuzüge junger Familien zu verzeichnen. Der Bedarf an Kindergartenplätzen hat sich stetig erhöht. Mit vier Kindergärten werden voraussichtlich auch längerfristig ausreichend Kindergartenplätze vorhanden sein, wobei davon allenfalls einer im neu geplanten Schulhaus Kirchacker mit Tagesstruktur eingerichtet werden soll.

### 4. Situation Kindergärten Rheingold

Die beiden Kindergärten Rheingold 1 und 2 entsprechen bereits seit längerer Zeit nicht mehr den Empfehlungen und Anforderungen an einen Doppelkindergarten. Die Grundfläche eines Kindergartens für zwanzig Schülerinnen und Schüler soll nach den aktuellen Vorgaben mindestens 130 m<sup>2</sup> betragen. Die Raumsituation mit 90 m<sup>2</sup> und 92 m<sup>2</sup> liegt weit unter diesen Vorgaben, ohne Möglichkeit eines sinnvollen Ausbaues. Diesen Umständen muss schon lange durch kleine Klassengrößen Rechnung getragen werden. Zurzeit werden die Kindergärten im Zentrum durch die beiden Kindergärten im Rosenberg entlastet. Diese Kinder haben jedoch für Kindergartenschülerinnen und -schüler lange Schulwege mit zwei verkehrsreichen Strassenüberquerungen zu bewältigen. Es gab bereits einige rechtliche Einsprüche gegen die entsprechenden Einteilungen. Da auch im Gebiet Rosenberg die Anzahl Kinder wächst, kann die Entlastung des Zentrums mittelfristig nicht mehr mittels stärkerer Belegung der Kindergärten im Gebiet Rosenberg erfolgen.

## 5. Liegenschaft Harzenmoser

Die Liegenschaft Harzenmoser auf dem Grundstück GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 1103 an der Zentralstrasse 126 steht zum Verkauf. Mit Blick auf das relevante Einzugsgebiet liegt das Gebäude an optimaler Stelle. Für die vorgeschriebene Aussenfläche kann vom bestehenden öffentlichen Spielplatz, welcher sich auf der anderen Strassenseite befindet, ein Teil abgegrenzt und ein grosszügiger Spielplatz ausschliesslich für den Kindergarten errichtet werden. Das Querens der Zentralstrasse hat unter Aufsicht der jeweiligen Kindergartenperson zu erfolgen, was aber zumutbar ist. Immerhin wird bei der in den nächsten Jahren anstehenden Sanierung der äusseren Zentralstrasse auch in angemessener Weise auf die Interessen dieses neuen Kindergartens Rücksicht genommen werden müssen.

Das Baureferat beauftragte das Neuhauser Architekturbüro Berger und Hammann Architekten AG, die Umnutzung der bestehenden Laden- und Werkstatträumlichkeiten zu einem Kindergarten für drei Kindergartenklassen zu prüfen. Die Machbarkeitsstudie mit Kostenschätzung führte zu einem positiven Ergebnis und zeigte auf, dass die drei geforderten Kindergartenklassen in diesem Gebäude untergebracht werden können. Der geplante Kauf der Liegenschaft Harzenmoser und deren Umgestaltung in einen Dreierkindergarten entspricht den absehbaren Bedürfnissen der Schulen Neuhausen am Rheinfall und ergänzt den nötigen Kindergartenraum im Zentrum auf ideale Art und Weise.

## 6. Investitionen

Das Baureferat hat mit dem von der Harzenmoser Moto AG als Grundeigentümerin beauftragten Immobilienbüro Verkaufsgespräche geführt und den Kaufvertrag im Entwurf erstellen lassen. Der Verkaufspreis, auf den sich beide Seiten einigten, beträgt Fr. 1'350'000.--. Die Kostenschätzung, welche eine in diesem Planungsstand übliche Unsicherheit von +/- 20 % aufweist, beläuft sich ohne Einrichtungen und Spielsachen für die notwendigen Baumassnahmen auf gerundet Fr. 730'000.-- inklusive Mehrwertsteuer. Erfahrungsgemäss ist für die Einrichtungen mit einem Betrag von Fr. 30'000.-- pro Kindergarten sowie von Fr. 30'000.-- für den zusätzlichen Kindergarten für Spielsachen zu rechnen, mithin von weiteren Fr. 120'000.--. Vorhandene Einrichtungsgegenstände und Spielsachen werden weiterbenutzt, soweit dies möglich ist. Zudem muss für die Gestaltung der Aussenfläche mit einem Betrag von wenigstens Fr. 56'000.-- gerechnet werden. Somit errechnen sich die Gesamtkosten wie folgt (jeweils inklusive Mehrwertsteuer):

Kaufpreis Grundstück GB Nr. 1103	Fr.	1'350'000.00
Baumassnahmen	Fr.	730'000.00
Kostenunsicherheit + 20 %	Fr.	146'000.00
Einrichtungen	Fr.	90'000.00
Spielsachen	Fr.	30'000.00
Spielgeräte für Spielplatz (Kletterturm, Schaukel, Sandkasten etc.)	Fr.	56'000.00
Erdarbeiten, Fallschutzmatten, Sand etc.	Fr.	30'000.00
Umzäunung Spielplatz (gerechnet mit Fr. 200.--/m)	Fr.	44'000.00
Reserve	Fr.	4'000.00
<b>Total = Abstimmungsbetrag inklusive 8% MwSt.</b>	<b>Fr.</b>	<b><u>2'480'000.00</u></b>

Diese Ausgaben sind der Investitionsrechnung zu belasten. Mit Kosten von rund Fr. 835'000.-- pro Kindergarten ergibt sich ein relativ günstiger Preis. Da noch offen ist, ob und in welchem Umfang der Kanton Subventionen leistet, wird ein Bruttokredit beantragt.

## **7. Volksabstimmung**

Der Gesamtbetrag der Gesamtinvestitionen nach Art. 11 lit. g und h der Verfassung der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall vom 29. Juni 2003 (NRB 101.000) untersteht der obligatorischen Volksabstimmung. Diese ist unter Vorbehalt der Zustimmung des Einwohnerrats für den 28. September 2014 vorgesehen.

## **8. Grundstück Kindergarten Rheingold**

Mit der Unterbringung von drei Kindergartenklassen im Gebäude Harzenmoser kann der Kindergarten Rheingold aufgehoben werden und das Grundstück GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 1045 an der Rheingoldstrasse 42 einer neuen Nutzung zugeführt werden. Dabei ist vorab an die Schaffung eines öffentlichen Spielplatzes zu denken, welcher im Unterdorf dringend gewünscht wird. Zu erinnern ist, dass die Petition "Wiederherstellung Spielplatz" vom 24. Juni 2009 mit guten Argumenten einen solchen Spielplatz fordert. Für den Entscheid über die weitere Nutzung des Gebäudes will der Gemeinderat sich noch etwas Zeit nehmen, da verschiedene Möglichkeiten zur Diskussion stehen, und daher erst gegen Ende Jahr entscheiden.

## **9. Weiteres Vorgehen**

Sollten der Einwohnerrat sowie die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger den gestellten Anträgen zustimmen, würde das Projekt für drei Kindergärten in der Liegenschaft Harzenmoser bis Ende Juni 2016 ausgeführt werden. Auf Ende des Schuljahrs 2015/2016 könnte so das Provisorium im Gebäude Zentralstrasse 50 wieder aufgehoben werden.

Mit der Realisation dieser Vorlage kann ein grosser Schritt in Richtung einer langfristigen bedarfsgerechten Kindergartenstruktur in Neuhausen am Rheinfall gemacht werden. Die drei neuen Kindergärten sind am richtigen Standort nahe dem Zentrum gelegen. Es werden vernünftige und zumutbare Kindergartenwege entstehen. Die Infrastruktur entspricht den aktuellen Anforderungen an die Schulräume, wobei Synergien sinnvoll und kostengünstig genutzt werden können. Die spätere Ergänzung durch den geplanten, nahegelegenen Tageskindergarten Kirchacker entspricht einem ausgewiesenen Bedarf und kann mit dem Ersatz oder der Totalsanierung samt Anbau des Schulhauses Kirchacker realisiert werden.

## 10. Antrag

Sehr geehrter Herr Einwohnerratspräsident  
Sehr geehrte Damen und Herren Einwohnerräte

Gestützt auf diese Ausführungen unterbreitet Ihnen der Gemeinderat folgenden Antrag:

Für den Kauf des Grundstücks GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 1103 sowie die Bauinvestitionen wird ein Bruttokredit von Fr. 2'480'000.-- bewilligt. Von diesem Kredit basieren Fr. 1'150'000.-- auf dem Stand des Zürcher Baukostenindex vom April 2013 von 101.8 Punkten (Basis April 2010 = 100) und werden gemäss diesem Index der Teuerung angepasst.

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

Mit freundlichen Grüssen

NAMENS DES GEMEINDERATES  
NEUHAUSEN AM RHEINFALL

Dr. Stephan Rawyler    Olinda Valentinuzzi  
Gemeindepräsident    Gemeindeschreiberin

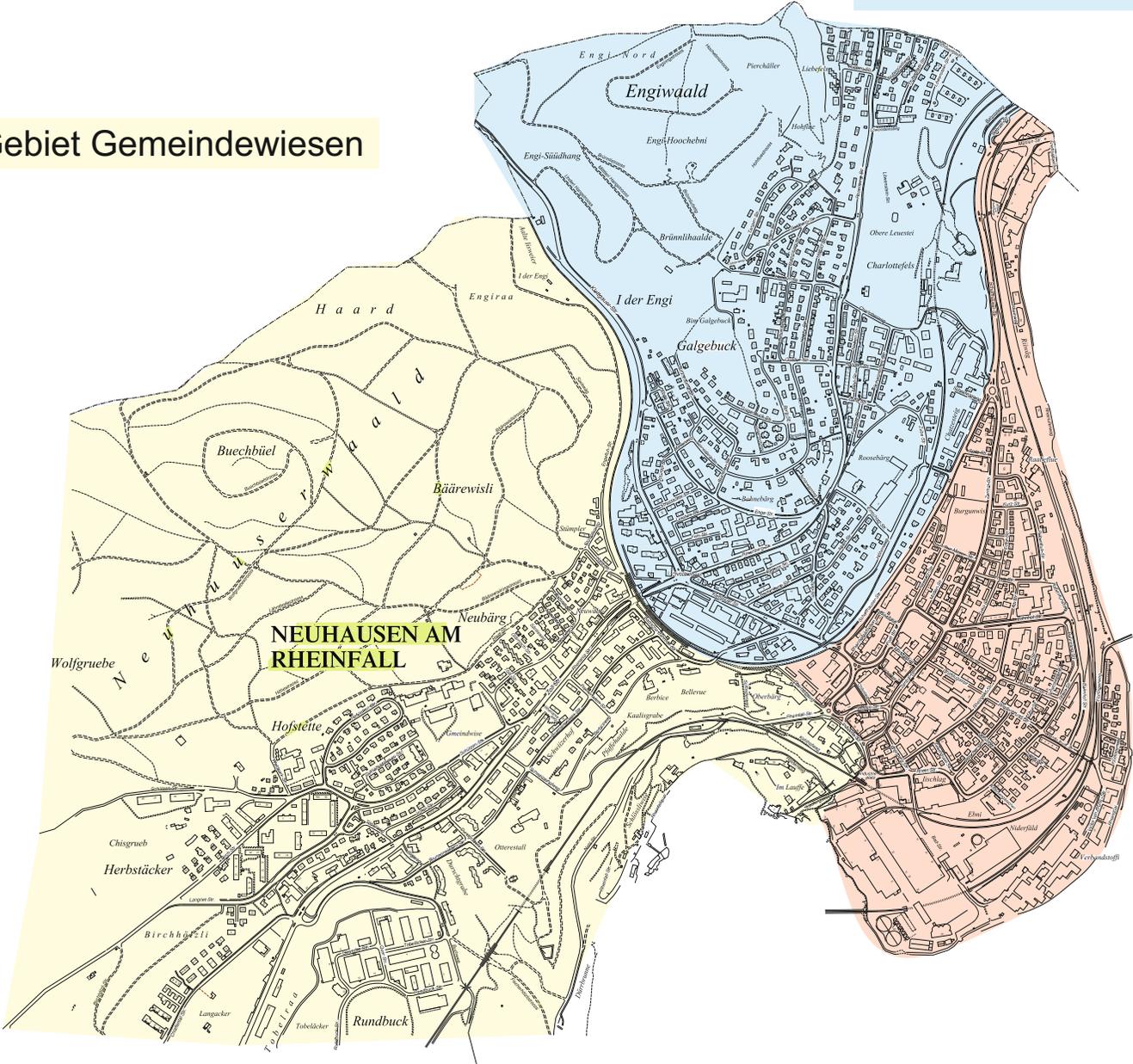
Beilage:

- 1) Aufteilung Neuhausen am Rheinfall für Zuteilung Kindergärten
- 2) Machbarkeitsstudie Berger und Hammann Architekten vom 7. März 2014
- 3) Kostenschätzung zur Machbarkeitsstudie vom 7. März 2014
- 4) Kaufvertrag vom 19. Mai 2014

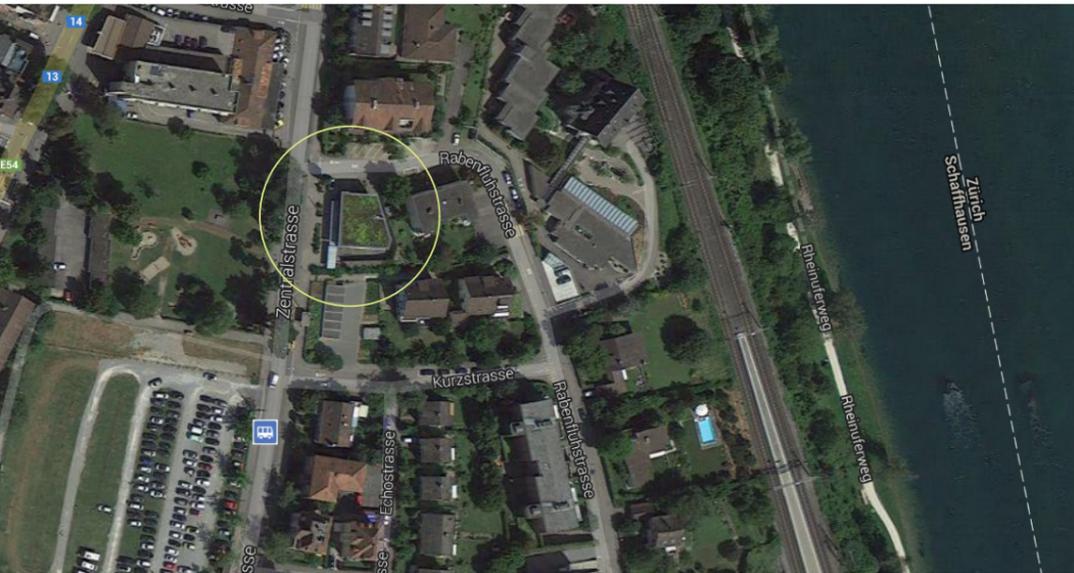
# Aufteilung Neuhausen am Rheinfall für Zuteilung Kindergarten

Gebiet Gemeindewiesen

Gebiet Rosenberg



Gebiet Zentrum



Kindergarten Zentralstr. 126  
8212 Neuhausen | **Machbarkeitsstudie**

**b | h<sup>a</sup>**

Berger und Hamann Architekten AG - Dipl. Architekten ETH / SIA  
Zürich - Schaffhausen

01	inhaltsverzeichnis
02	objektangaben
03	situation und erschliessungskonzept
04	gr erdgeschoss 1-100
05	gr obergeschoss 1-100
06	gr untergeschoss 1-100
07	west- und südfassade
08	ost- und nordfassade
09	fluchtwege / brandschutz

objekt

umnutzung ladenlokal in kindergartenprovisorium

**machbarkeitsstudie**

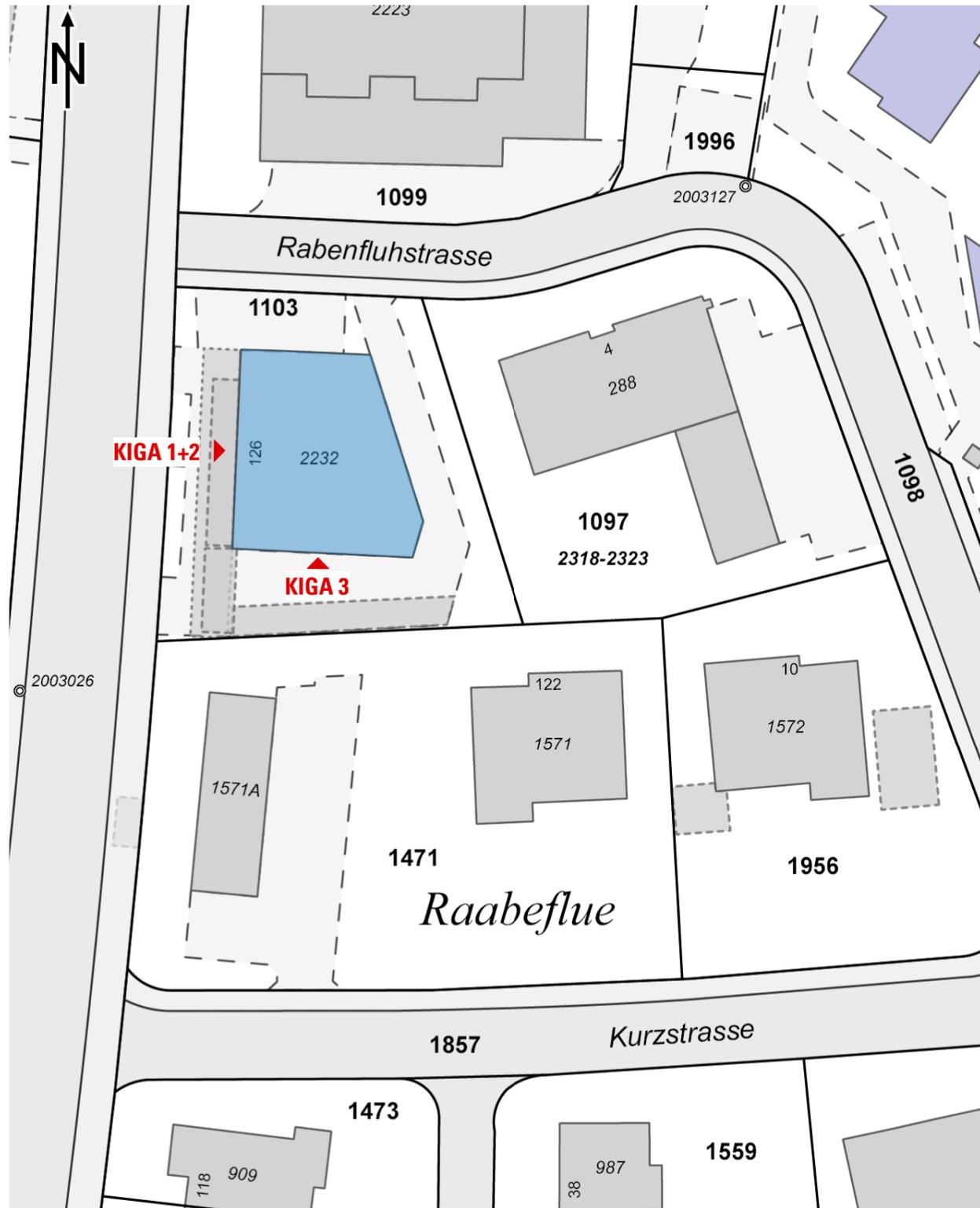
bauherrschaft

gemeinde neuhausen  
herr p. de quervain, leiter hochbau  
zentralstrasse 52  
8212 neuhausen am rheinfall

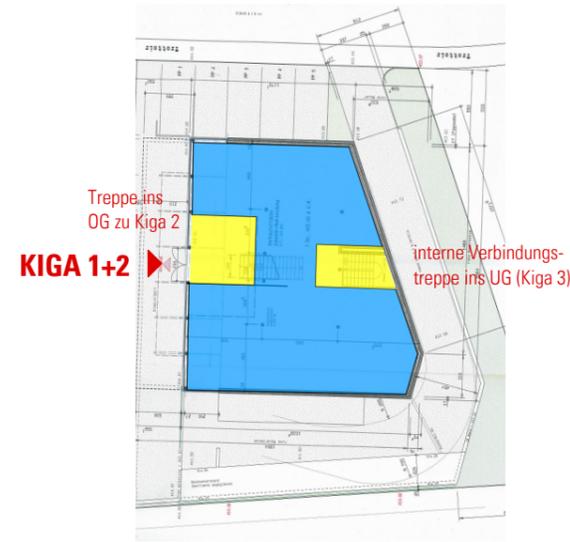
planung

berger & hammann architekten AG  
dipl. architekten ETH/SIA  
zollstrasse 50

8212 neuhausen am rheinfall

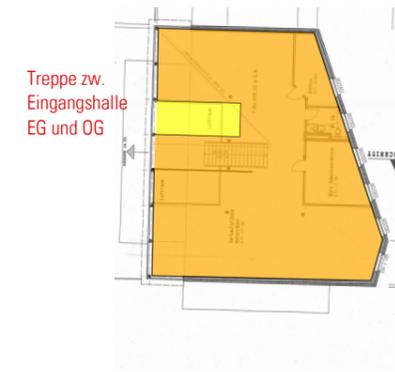


situation 1-500



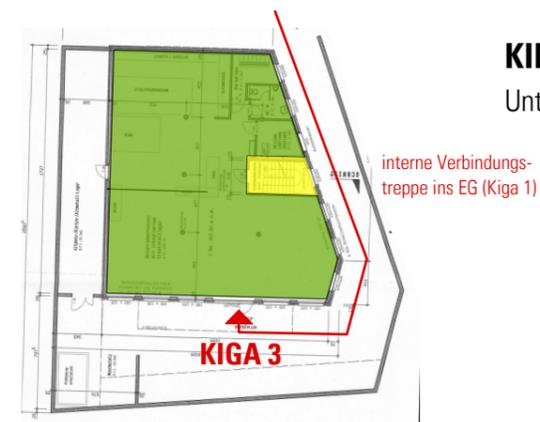
### KINDERGARTEN 1

Erdgeschoss



### KINDERGARTEN 2

Obergeschoss



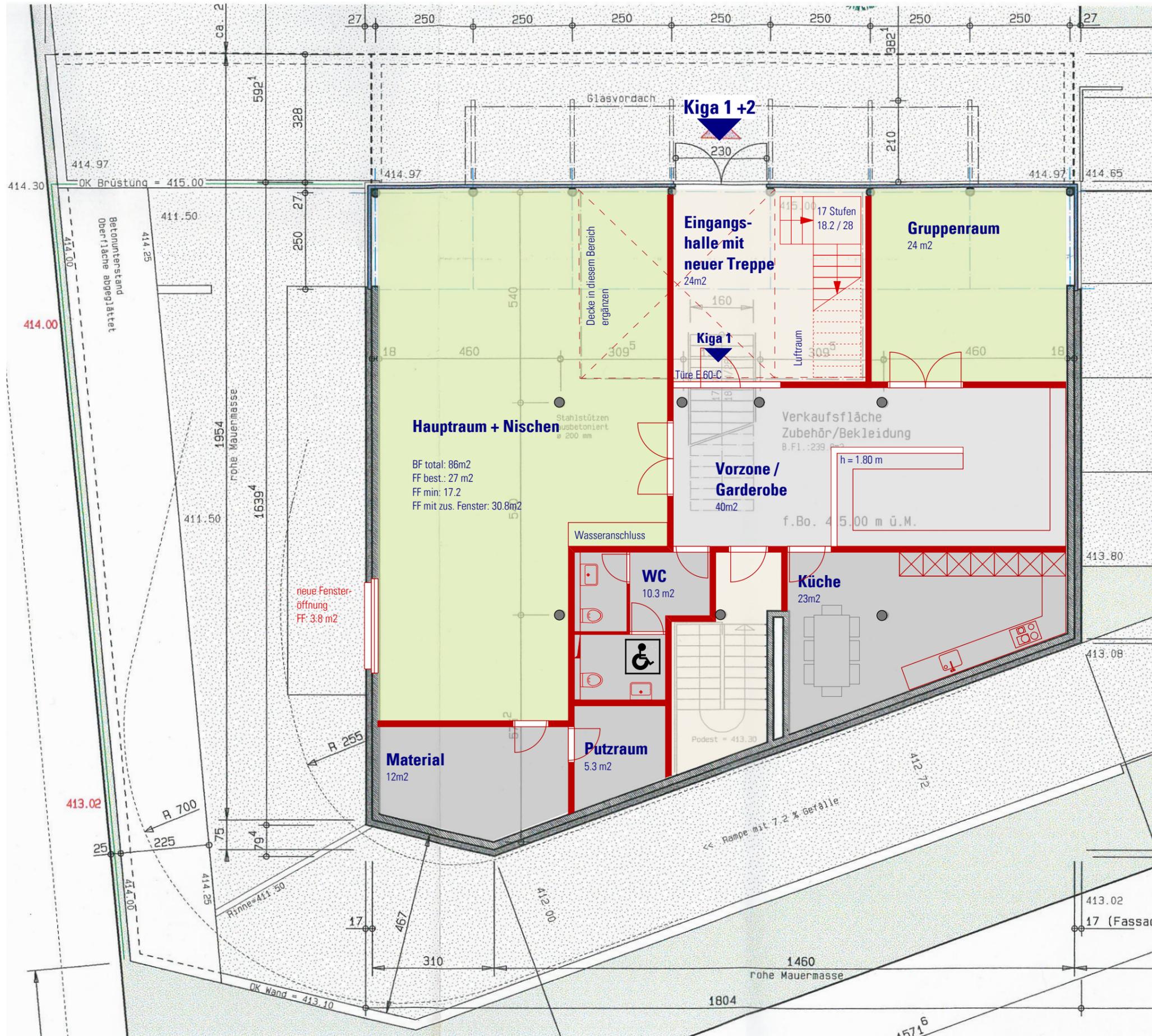
### KINDERGARTEN 3

Untergeschoss

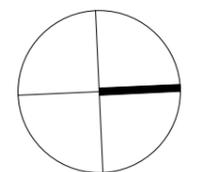
# KINDERGARTEN 1

Zugang über bestehenden Haupteingang durch neue Eingangshalle.

grosse Küche für alle drei Kindergärten.  
Interne Verbindungstreppe ins UG zu Kiga 3.

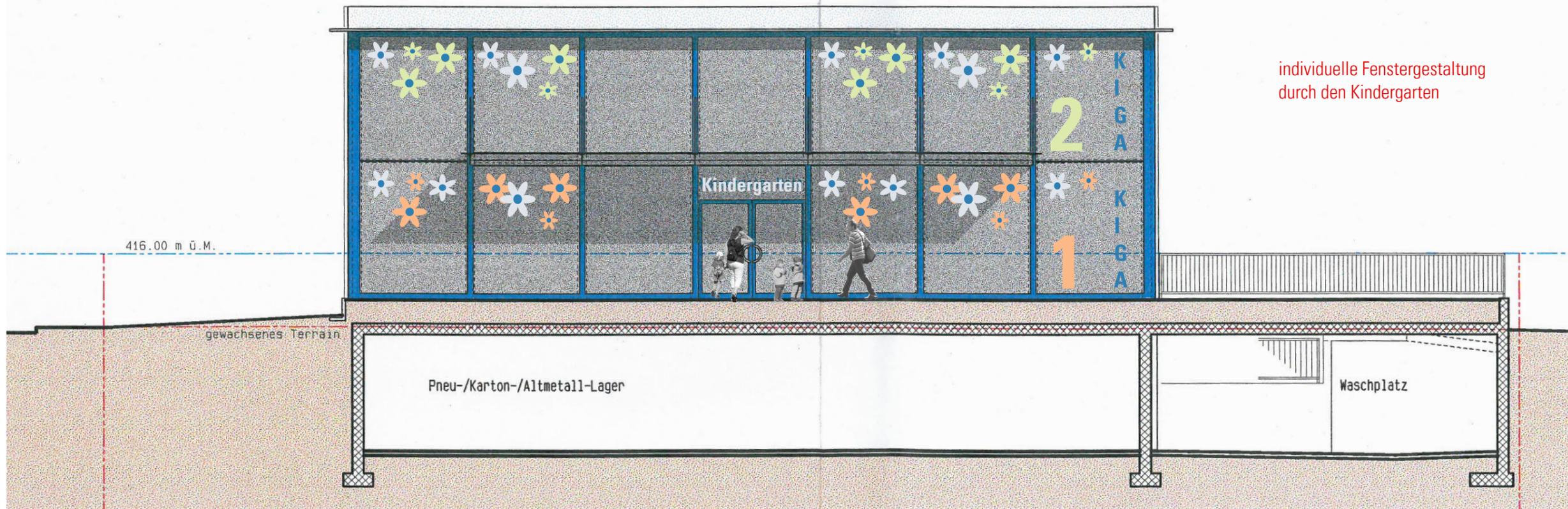


- Haupträume
- Büro
- Erschiessung / Garderobe
- Nebenräume
- Erschiessung zw. den Kindergärten









individuelle Fenstergestaltung durch den Kindergarten

westfassade



je eine neue Fensteröffnung pro Stockwerk. Fenster öffnenbar

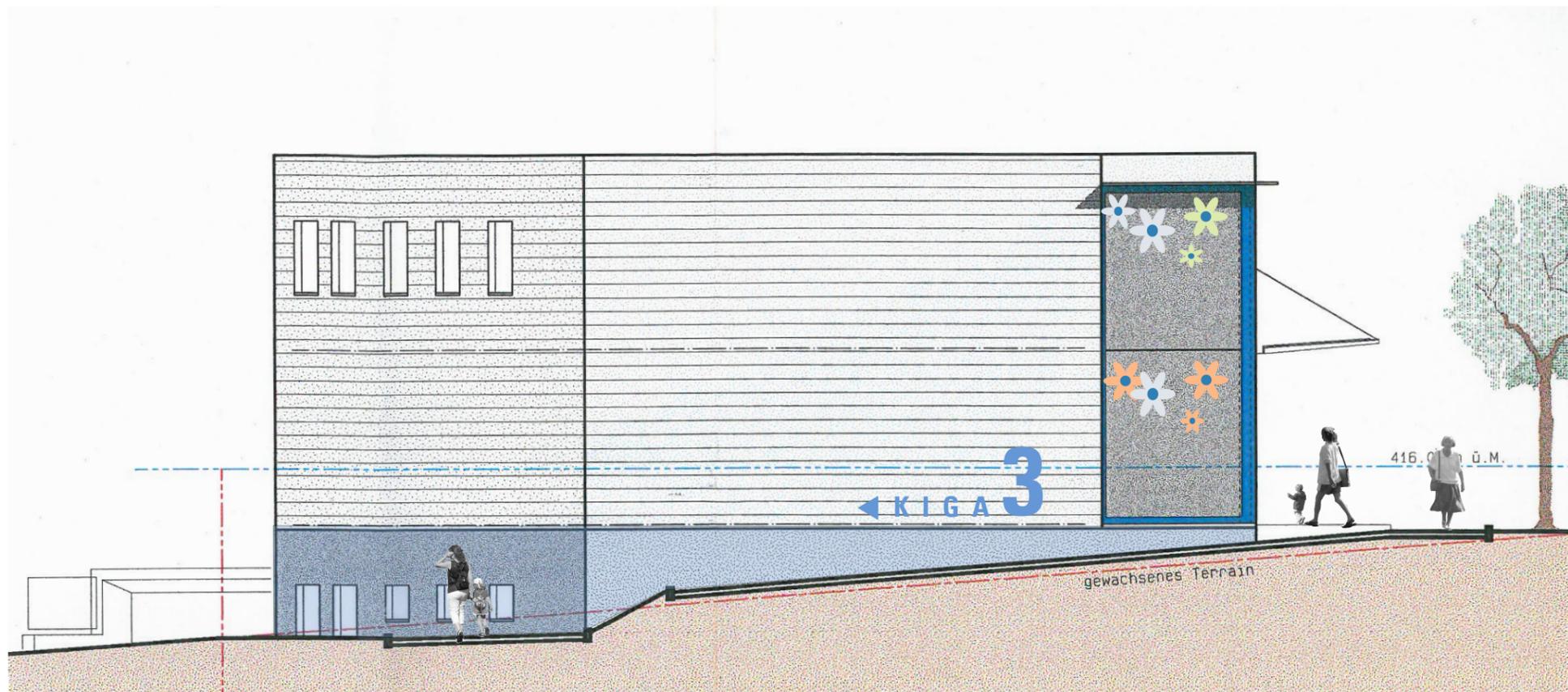
Sockel farbig gestrichen

südfassade

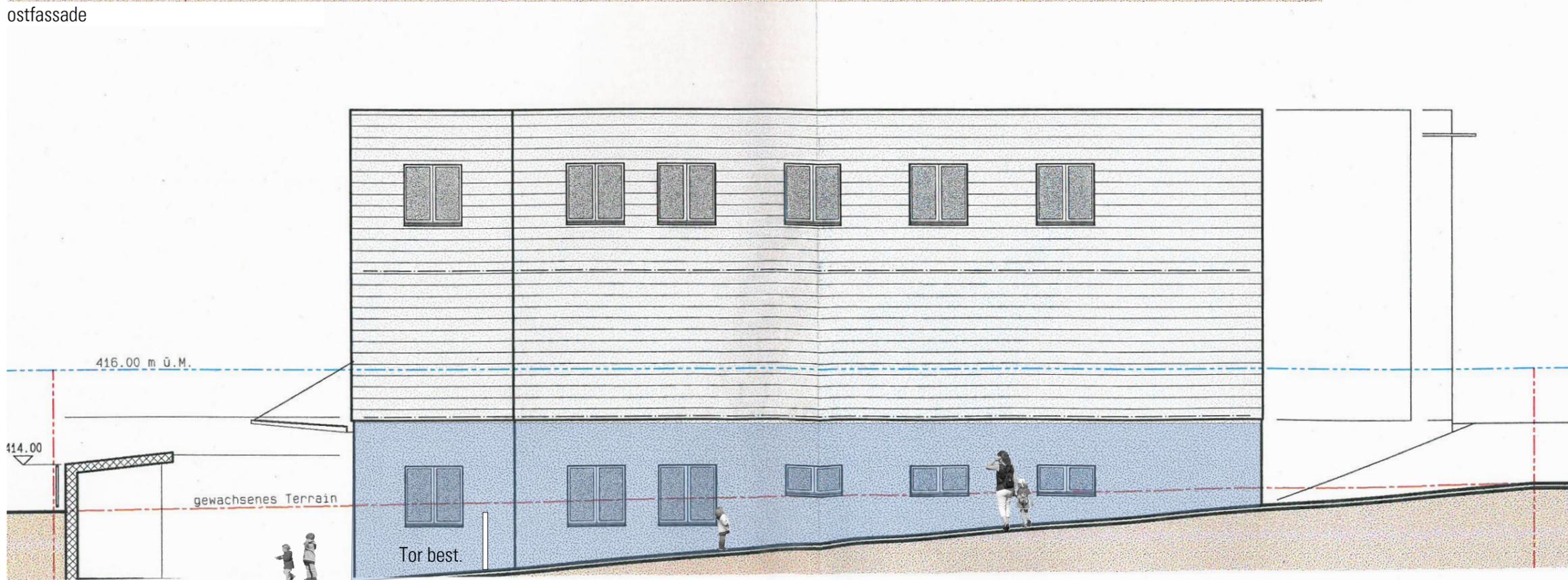
bestehende Fenster bis Boden verlängert

Ersatz bestehende Türe durch Glastüre

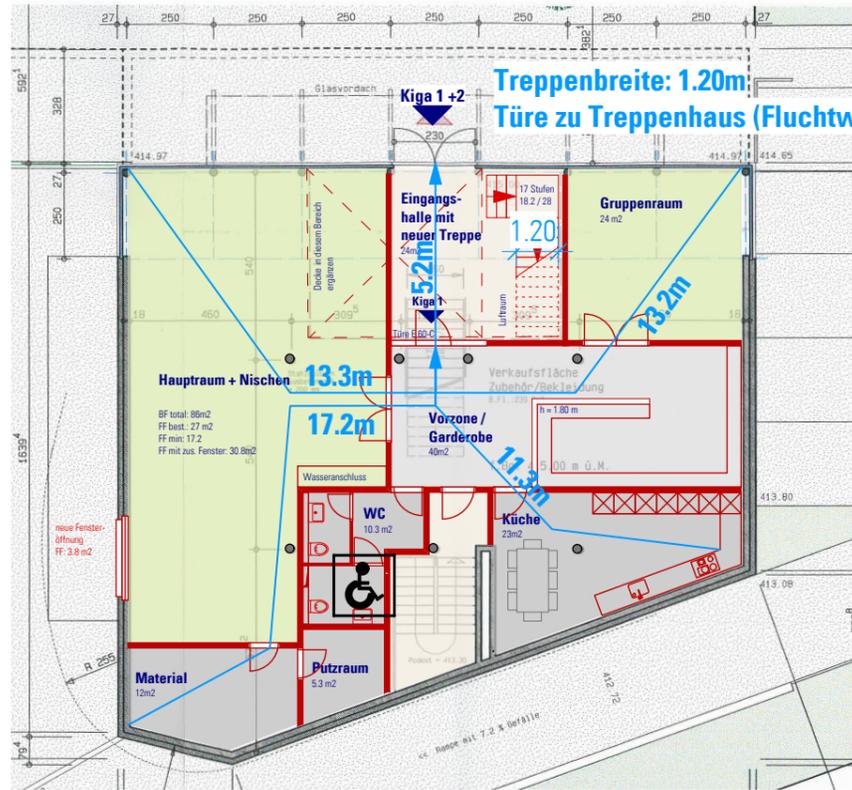
Variante mit best. Fenstern, ohne Fenstervergrößerung. (Fassadengrundlage stimmt nicht mit GR überein, Korrektur)



ostfassade

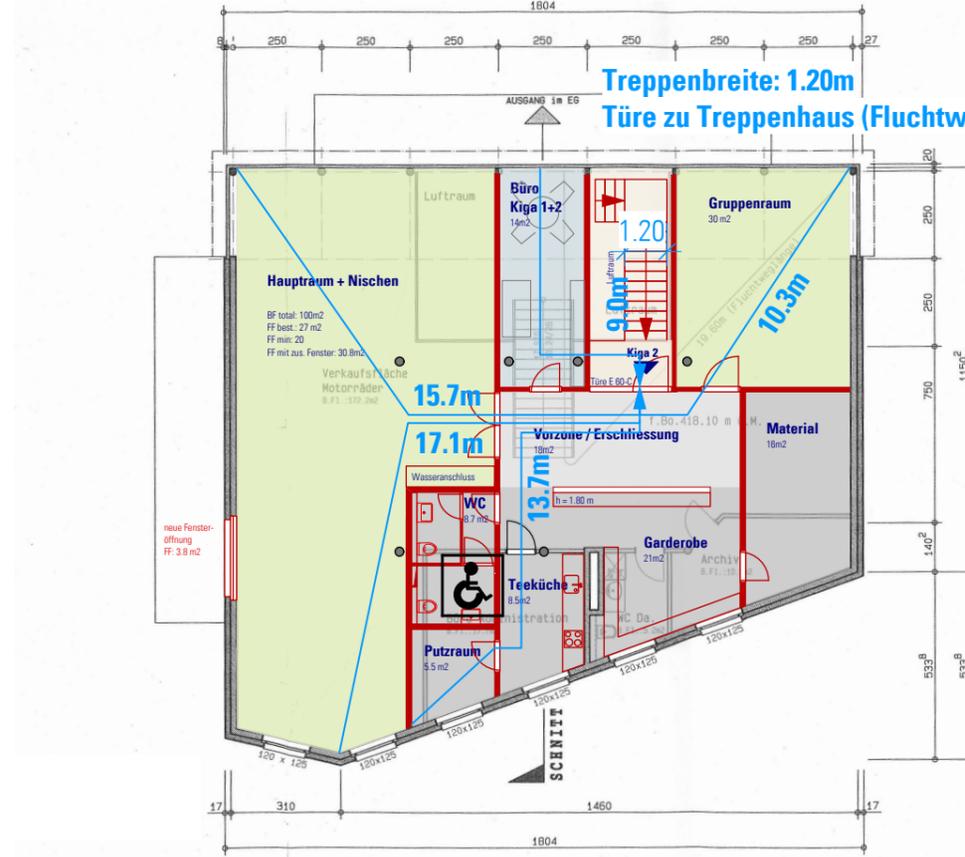


nordfassade



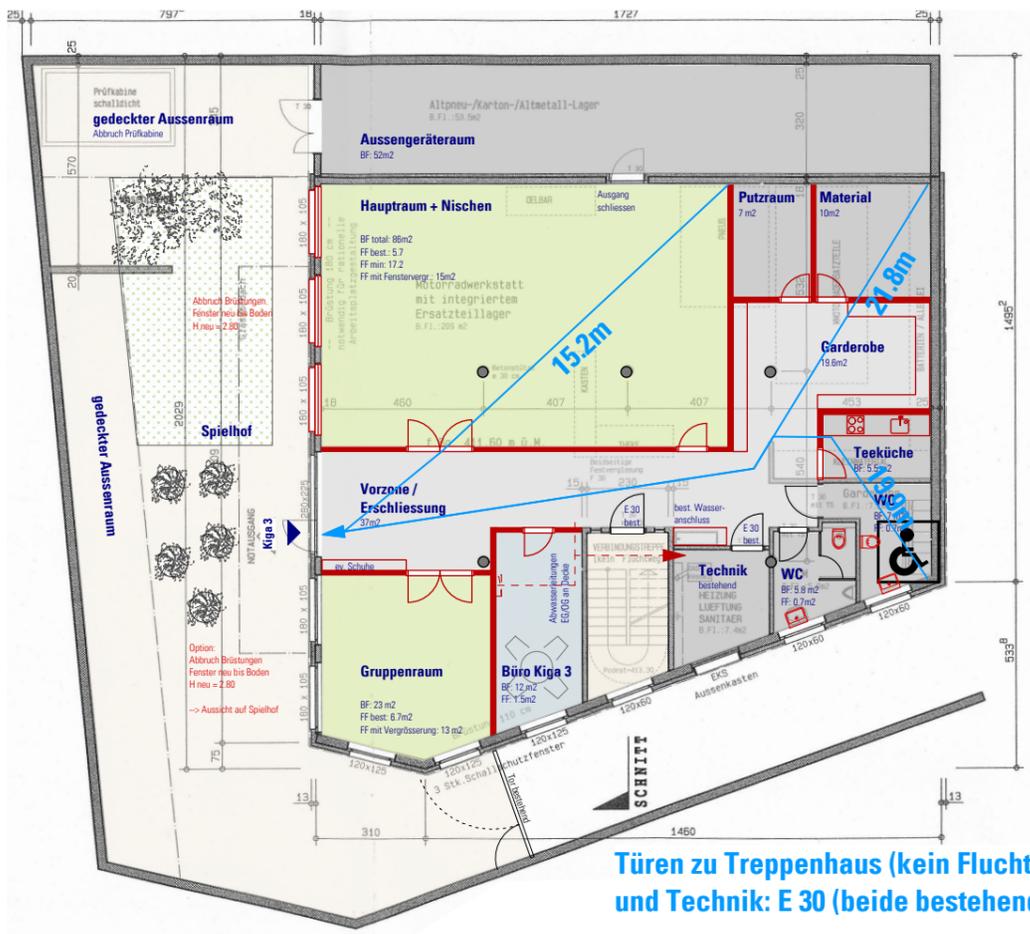
Treppenbreite: 1.20m  
Türe zu Treppenhaus (Fluchtweg): E 60-C

**KINDERGARTEN 1**  
Erdgeschoss



Treppenbreite: 1.20m  
Türe zu Treppenhaus (Fluchtweg): E 60-C

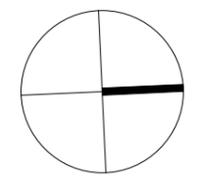
**KINDERGARTEN 2**  
Obergeschoss



Türen zu Treppenhaus (kein Fluchtweg) und Technik: E 30 (beide bestehend)

**KINDERGARTEN 3**  
Untergeschoss

- Haupträume
- Büro
- Erschliessung / Garderobe
- Nebenräume
- Erschliessung zw. den Kindergärten



## Kindergarten Zentralstrasse 126, Neuhausen

Umnutzung Ladenlokal in Kindergartenprovisorium. Pro Etage ist ein Kindergarten geplant.

### KOSTENSCHÄTZUNG Kindergarten 1-3

Annahme Genauigkeit  $\pm 20\%$

#### KV-Grundlage:

Projekt und Kosten beruhen auf den Unterlagen über den Ist-Zustand, die von der Gemeinde zur Verfügung gestellt wurden sowie auf der beiliegenden Machbarkeitsstudie.

Es wurde keine Bauaufnahme gemacht, Abweichungen zwischen dem Ist-Zustand und den Plänen sind möglich.

Akustik, Lüftung und Heizung können auf Grund der Informationslage nicht abschliessend beurteilt werden, für den KV wurde von einer Grundinstallation ausgegangen.

Der KV erfasst die Bereitstellung der Räumlichkeiten, ohne Spielgeräte und kindergartenspezifische Ausstattung.

07.03.2014

BKP	Bezeichnung	KIGA 1 (Erdgeschoss)	KIGA 2 (Obergeschoss)	KIGA 3 (Untergeschoss)	TOTAL
<b>2</b>	<b>GEBÄUDE</b>				
<b>211</b>	<b>Baumeisterarbeiten</b>	<b>16'000.00</b>	<b>16'000.00</b>	<b>18'000.00</b>	<b>50'000.00</b>
	Baustelleninstallation	2'000.00	2'000.00	2'000.00	
	Abbruch Wände, Treppe, Boden- und Wandbeläge, Fenster UG, Türen, Abbruch div. Installationen innen und aussen, Abtransport+Entsorgung Bauschutt	8'000.00	8'000.00	8'000.00	
	neue Fassadenöffnung EG und OG bzw. Vergrösserung best. Fenster im UG, Ausbesserungsarbeiten, Kernbohrungen etc.	6'000.00	6'000.00	8'000.00	
	Die neuen Trennwände werden als Leichtbauwände erstellt.				
<b>213</b>	<b>Stahlbau</b>	<b>0.00</b>	<b>8'000.00</b>	<b>0.00</b>	<b>8'000.00</b>
	Ergänzung Bodenkonstruktion im Galeriebereich (25m2), Treppe bei BKP 272	0.00	8'000.00	0.00	
<b>221</b>	<b>Fenster (Holz-Metallfenster)</b>	<b>2'500.00</b>	<b>2'500.00</b>	<b>13'000.00</b>	<b>18'000.00</b>
	neue Fenster Südseite EG und OG, Fassadenanpassung mit neuer Zargen bei BKP 272	2500.00	2500.00		
	neue Fenster UG (Hauptraum)			8000.00	
	neue verglaste Aussentüre UG mit setlicher Festvergl.			5'000.00	
	An den bestehenden Fenstern wird nichts gemacht.				
<b>222</b>	<b>Spengler</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>4'000.00</b>	<b>4'000.00</b>
	Abdichtungen Fenster, Budget für diverse Kleinarbeiten			4'000.00	
<b>225</b>	<b>Dichtungen und Dämmungen</b>	<b>1'000.00</b>	<b>1'000.00</b>	<b>1'000.00</b>	<b>3'000.00</b>
	Fugen innen und aussen	1'000.00	1'000.00	1'000.00	

BKP	Bezeichnung	KIGA 1 (Erdgeschoss)	KIGA 2 (Obergeschoss)	KIGA 3 (Untergeschoss)	TOTAL
<b>227</b>	<b>Äussere Malerarbeiten vgl. Maler</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>4'000.00</b>	<b>4'000.00</b>
	Fassade Untergeschoss reinigen+farbig streichen			4'000.00	
<b>228</b>	<b>Sonnenschutz</b>	<b>1'000.00</b>	<b>3'500.00</b>	<b>6'500.00</b>	<b>11'000.00</b>
	Sonnenschutz für neue Fenster EG, OG, UG	1'000.00	1000.00	4'500.00	
	Innensonnenschutz Büro OG+UG		1200.00	700.00	
	Innensonnenschutz Südfenster Hauptraum EG+OG		1300.00	1'300.00	
	für die bestehenden Fensterflächen gegen Westen und Norden sind keine Sonnenschutzvorrichtungen eingeplant, kann nachgerüstet werden.				
<b>230</b>	<b>Elektro</b>	<b>15'000.00</b>	<b>15'000.00</b>	<b>20'000.00</b>	<b>50'000.00</b>
	Anpassungen der Elektroinstallationen	10'000.00	10'000.00	10'000.00	
	Beleuchtungsbudget	5'000.00	5'000.00	5'000.00	
	Anpassungen Tableau			5'000.00	
<b>240</b>	<b>Heizung</b>	<b>18'000.00</b>	<b>18'000.00</b>	<b>18'000.00</b>	<b>54'000.00</b>
	Heizung bestehend, neue Heizverteilung zu neuen Radiatoren im ganzen Haus (Leitungen AP an Decke oder entlang der Wände zu Radiatoren)	18'000.00	18'000.00	18'000.00	
<b>244</b>	<b>Lüftung</b>	<b>15'000.00</b>	<b>15'000.00</b>	<b>15'000.00</b>	<b>45'000.00</b>
	neue Lüftungsverteilung ab Technik UG in allen Geschossen, inkl. erforderliche Brandabschnitte. Lüftungsgerät im UG bestehend.	15'000.00	15'000.00	15'000.00	
<b>250</b>	<b>Sanitär</b>	<b>10'000.00</b>	<b>10'000.00</b>	<b>10'000.00</b>	<b>30'000.00</b>
	Anpassungen der bestehenden Leitungen, neue Leitungsführung für Neuinstallationen. Anschlüsse im UG an best. Kanalisation.	6'000.00	6'000.00	6'000.00	
	Apparate inkl. Montage: WC-Anlagen und Waschtroge zu Hauptraum	3'000.00	3'000.00	3'000.00	
	neue Anschlüsse Küche	1'000.00	1'000.00	1'000.00	
<b>258</b>	<b>Küchen</b>	<b>20'000.00</b>	<b>8'000.00</b>	<b>8'000.00</b>	<b>36'000.00</b>
	grosse Küche im EG, Teeküchen in UG+OG	20'000.00	8'000.00	8'000.00	
<b>271</b>	<b>Gipserarbeiten</b>	<b>47'000.00</b>	<b>21'000.00</b>	<b>19'000.00</b>	<b>87'000.00</b>
	Leichtbauwände, ausisoliert, Q3 verspachtelt	22'000.00	21'000.00	19'000.00	
	Abgehängte Decken, E30	25'000.00			
	Decke über UG (massiv) und Decke über OG ohne abgehängte Decke, Installationen AP				
<b>272</b>	<b>Metallbau</b>	<b>2'000.00</b>	<b>2'000.00</b>	<b>10'000.00</b>	<b>14'000.00</b>
	Abdeckzargen für neue Fenster in Blechfassade (EG+OG), inkl. Absturzsicherung	2'000.00	2'000.00		
	neue Treppe in Eingangshalle zwischen EG und OG, inkl. Geländer			10'000.00	
<b>273</b>	<b>Schreinerarbeiten</b>	<b>22'000.00</b>	<b>17'500.00</b>	<b>14'000.00</b>	<b>53'500.00</b>
	neue Zimmertüren	9'000.00	9'000.00	4'000.00	
	Doppelflügeltüren	5'000.00	2'500.00	5'000.00	
	neue Türen E 60	3'000.00	3'000.00	0.00	
	Garderobeneinbau: Bank, Aufhängevorrichtung, tlw. Rückwand	3'000.00	3'000.00	3'000.00	

BKP	Bezeichnung	KIGA 1 (Erdgeschoss)	KIGA 2 (Obergeschoss)	KIGA 3 (Untergeschoss)	TOTAL
	Schliessanlage / Signaletik <i>Es sind keine weiteren Einbauten eingerechnet.</i>	2'000.00	2'000.00	2'000.00	
<b>281</b>	<b>Bodenbelag</b>	<b>23'000.00</b>	<b>23'000.00</b>	<b>30'000.00</b>	<b>76'000.00</b>
	110 m2 Unterkonstruktion (Holzpodest) für Haupt- und Gruppenraum UG (als Dämmmassnahme) neuer Bodenbelag in allen Räumen exkl. Best. internes Treppenhaus und Technik (Annahme für Linoleum Fr.100/m2, inkl. Nebenarbeiten)	23'000.00	23'000.00	8'000.00 22'000.00	
<b>285</b>	<b>Malerarbeiten</b>	<b>12'000.00</b>	<b>12'000.00</b>	<b>12'000.00</b>	<b>36'000.00</b>
	neue und alte Wände und Decken streichen	12'000.00	12'000.00	12'000.00	
<b>286</b>	<b>Bauaustrocknung</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
	keine aktive Bauaustrocknung vorgesehen				
<b>287</b>	<b>Baureinigung</b>	<b>1'500.00</b>	<b>1'500.00</b>	<b>1'500.00</b>	<b>4'500.00</b>
		1'500.00	1'500.00	1'500.00	
<b>291</b>	<b>Honorar Architekt / Bauleitung</b>	<b>20'000.00</b>	<b>20'000.00</b>	<b>20'000.00</b>	<b>60'000.00</b>
	Projekt, Ausführungsplanung, Devisierung, Bauleitung				
<b>292</b>	<b>Bauingenieur</b>	<b>2'000.00</b>	<b>0.00</b>	<b>1'000.00</b>	<b>3'000.00</b>
		2'000.00	-	1'000.00	
<b>2</b>	<b>TOTAL Gebäude (inkl. Honorare)</b>	<b>228'000.00</b>	<b>194'000.00</b>	<b>225'000.00</b>	<b>647'000.00</b>
<b>4</b>	<b>Umgebungsarbeiten</b>				
	Budget Aussenraumgestaltung				20'000.00
<b>4</b>	<b>TOTAL Umgebung</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>20'000.00</b>
<b>5</b>	<b>BAUNEKENKOSTEN</b>				
<b>511</b>	<b>Gebühren</b>				<b>1'500.00</b>
	Baubewilligung				
<b>524</b>	<b>Nebenkosten (Kopien, Plandruck)</b>				<b>3'000.00</b>
<b>531</b>	<b>Versicherungen</b>				<b>3'000.00</b>
<b>583</b>	<b>Reserven</b>				<b>0.00</b>
<b>5</b>	<b>TOTAL Baunebenkosten</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>7'500.00</b>
	<b>TOTAL Kostenvoranschlag</b>				<b>674'500.00</b>

16. Juni 2014

# Kopie

Gemeinde Neuhausen am Rheinfall

Beleg Nr. \_\_\_\_\_

Beurk. Nr. 68

vom

Öffentliche Beurkundung

## Kaufvertrag

### Verkaufspartei

**Moto Harzenmoser AG,**  
Aktiengesellschaft, Neuhausen am Rheinfall,  
Zentralstrasse 126, 8212 Neuhausen am Rheinfall  
*vertreten durch Roman Weber, von Egg, in Eglisau (einziges Mitglied des  
Verwaltungsrates mit Einzelunterschrift)*

### Kaufpartei

**Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall,**  
Oeffentl.-rechtl. Körperschaft,  
8212 Neuhausen am Rheinfall  
*vertreten durch den Gemeinderat und dieser durch den Bevollmächtigten Patrick de  
Quervain, 1974, Leiter Hochbau, in Neuhausen am Rheinfall, Rigiweg 1*



# Kaufgegenstand

## Grundbuch Neuhausen am Rheinfall Nr. 1103

### Grundstücksbeschreibung

Grundstücksart	Liegenschaft	
Führungsart	Eidgenössisch	
Fläche in m2	846	
Ortsbezeichnung	i der Rabeflue	
Plan Nummer	46	
Beschrieb	Gebäudegrundfläche und Umgelände	
Gebäude/Versicherungs-Nr.	Industrie-/Gewerbebaute	2232
Strasse	Zentralstrasse 126	

### Anmerkungen

Datum	Stichwort
25.06.1941	Bebauungsplan Register-Nr. A.UEB/001465 Beleg-Nr. 3223
24.02.2003	Beseitigungsverpflichtung für Vordach und Unterstand Register-Nr. A.2003/000082 Beleg-Nr. 2003/663

### Dienstbarkeiten

(L = Last, R = Recht, z.G. = zu Gunsten, z.L. = zu Lasten)

Datum	Stichwort
01.12.1928	R Abwasserableitungsrecht z.L. 1004, 1106 Register-Nr. D.UEB/002483 Servitutenregister 1634
24.05.1978	L Verteilkabinenrecht z.G. Elektrizitätswerk des Kantons Schaffhausen AG, Aktiengesellschaft, Schaffhausen Register-Nr. D.UEB/020941 Servitutenregister 3559



## Grundpfandrechte

Datum	Pfand- stelle	Pfandsumme in Fr.	Zinsenpfand- recht	Pfandrechtsart
07.02.2000	1	750'000.00	10,000%	Papier-Inhaberschuldbrief Register-Nr. P.2000/000041 Beleg-Nr. 2000/422, 2008/2597
07.02.2000	2	250'000.00	10,000%	Papier-Inhaberschuldbrief Register-Nr. P.2000/000042 Beleg-Nr. 2000/423, 2000/656, 2000/764, 2008/56

## Gegenleistung

Der Kaufpreis beträgt **Fr. 1'350'000.00** (eine Million dreihundertfünfzigtausend Franken) und wird wie folgt beglichen:

Die Kaufpartei hat den ganzen Betrag, anlässlich der Eigentumsübertragung, an die Verkaufpartei zu bezahlen. Aus diesem Betrag sind die eingetragenen Grundpfandrechte abzulösen. Diese Grundpfandrechte werden anlässlich der Eigentumsübertragung im Grundbuch gelöscht. Ein entsprechendes unwiderrufliches Zahlungsverprechen einer in der Schweiz domizilierten Bank hat bei der Eigentumsübertragung vorzuliegen.

Der vorstehende Kaufpreis enthält keine Mehrwertsteuer. Sollte wegen der bisherigen Verwendung des Vertragsobjektes eine Mehrwertsteuer (Eigenverbrauchssteuer) anfallen, so ist diese von der Verkaufpartei zu bezahlen.

## Weitere Bestimmungen

1. Die Eigentumsübertragung erfolgt im Übrigen mit den bisherigen Rechten und Lasten. Die Kaufpartei verzichtet auf die wörtliche Wiedergabe allfälliger Anmerkungen, Vormerkungen und Dienstbarkeiten in diesem Vertrag.
2. Jede Gewährleistung für Mängel wird wegbedungen. Nach den Vorschriften des Schweizerischen Obligationenrechtes haftet die Verkaufpartei für ihr bekannte, der Kaufpartei jedoch arglistig verschwiegene Mängel trotzdem.
3. Der Besitzesantritt durch die Kaufpartei mit Nutzen und Gefahr findet mit der Eigentumsübertragung (Abgabe der Grundbuchanmeldung) statt.
4. Die Urkundsperson hat die Parteien hingewiesen auf die gesetzlichen Pfandrechte
  - a) von Kanton und Gemeinden für die auf Grundstücke verlegten Steuern, gemäss Artikel 191 des Gesetzes über die direkten Steuern (das Pfandrecht umfasst auch noch nicht veranlagte oder noch nicht bezahlte Steuern aus früheren Handänderungen sowie aus Reinvestitionen),

- b) der kantonalen Gebäudeversicherungsanstalt für Gebäudeversicherungsprämien, gemäss Artikel 119 des Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (EGzZGB),
- c) der Gemeinden für Beitragsforderungen, gemäss Artikel 79 des Baugesetzes vom 1.12.1997,
- d) der Handwerker und Unternehmer, gemäss Artikel 837 ff des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB).

Auf eine Sicherstellung allfälliger Forderungen aus diesen gesetzlichen Pfandrechten wird verzichtet.

5. Die Kaufpartei hat sich selber über die öffentlich-rechtlichen Bau- und Umweltschutzvorschriften, wie zum Beispiel Zonenplan, Beitragsreglemente, spezielle Bauvorschriften, Verdachtsflächenplan (Altlasten), zu informieren.
6. Die Parteien haben Kenntnis von Artikel 54 des Bundesgesetzes über den Versicherungsvertrag (VVG), wonach Verträge über private Schaden- und Haftpflichtversicherungen auf die Kaufpartei übergehen, sofern diese den Übergang nicht innert 30 Tagen nach der Handänderung beim Versicherer mit schriftlicher Erklärung ablehnt. Allfällige Versicherungspolice sind der Kaufpartei bei der Eigentumsübertragung zu übergeben.
7. Eine aus diesem Rechtsgeschäft sich ergebende Grundstücksgewinn- oder analoge Steuer hat die Verkaufpartei zu bezahlen. Die Kaufpartei verzichtet auf eine entsprechende Sicherstellung.
8. Sämtliche öffentlichen Abgaben für den Kaufgegenstand, wie z.B. Gebäudeversicherungsprämie, Wasserzins, gehen ab Antrittstag zu Lasten der Kaufpartei. Darüber sowie über allfällige Nebenkosten (Energievorrat etc.) rechnen die Parteien separat ab.
9. Die Verkaufpartei erklärt, dass keine Mietverhältnisse bestehen.
10. Die Parteien nehmen zur Kenntnis, dass nach Ziff. 3 des Anhangs zur Verordnung über die elektrische Niederspannungsinstallationen vom 7. November 2001 die Niederspannungsinstallationen mit zehnjähriger oder zwanzigjähriger Kontrollperiode bei einer Handänderung kontrolliert werden müssen, wenn seit der letzten Kontrolle mehr als fünf Jahre vergangen sind. Sämtliche anfallenden Kosten, auch solche zur Behebung allfälliger Mängel, sind von der Kaufpartei zu bezahlen.
11. Die Gebühren für Ausfertigung, Beurkundung und Grundbucheintragung dieses Rechtsgeschäftes bezahlen die Parteien je zur Hälfte. Die Parteien haften gemäss Artikel 136 Absatz 5 EGzZGB solidarisch.
12. Seitens der Kaufpartei bleibt die Zustimmung des Einwohnerrates Neuhausen am Rheinflall und der Stimmberechtigten der Gemeinde Neuhausen am Rheinflall zu diesem Rechtsgeschäft vorbehalten.
13. Sollten die Vorbehalte gemäss Ziffer 12 bis am 30. November 2014 nicht erfüllt sein, fällt dieses Rechtsgeschäft in allen Teilen und entschädigungslos dahin. In diesem Fall gehen die bis dahin anfallenden Grundbuchgebühren zu Lasten der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinflall.



14. Die Anmeldung dieses Rechtsgeschäftes zur Grundbucheintragung hat zu erfolgen sobald die Vorbehalte gemäss Ziffer 12 erfüllt sind.

Schaffhausen, 11. Juni 2014

**Die Verkaufspartei:**

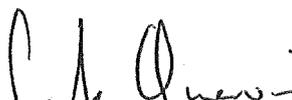
**Moto Harzenmoser AG**



vertreten durch Roman Weber

**Die Kaufpartei:**

**Einwohnergemeinde Neuhausen am  
Rheinfall**



vertreten durch den Bevollmächtigten Patrick de Quervain

## Beurkundung

Diese Urkunde enthält den mir mitgeteilten Parteiwillen. Sie ist heute den Erschienenen vorschriftsgemäss zur Kenntnis gebracht, als richtig anerkannt und vor mir unterzeichnet worden.

Schaffhausen, 11. Juni 2014

14.06



Die Urkundsperson:



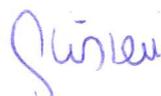
C. Güntert, Grundbuchverwalterin

Diese Kopie stimmt mit dem Original überein.

Das Rechtsgeschäft wurde heute öffentlich beurkundet, jedoch zur Grundbucheintragung noch nicht angemeldet.

Schaffhausen, 11. Juni 2014

GRUNDBUCHAMT  
DES KANTONS SCHAFFHAUSEN

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Güntert', is written over the printed name.

C. Güntert, Grundbuchverwalterin