

GEMEINDE



CH-8212 Neuhausen am Rheinfall
www.neuhausen.ch

GEMEINDERAT

An den Einwohnerrat
Neuhausen am Rheinfall

Neuhausen am Rheinfall, 18. November 2025

**Bericht und Antrag
betreffend
Planungskredit «Arealentwicklung Kirchacker»**

Sehr geehrte Frau Einwohnerratspräsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren Einwohnerräte

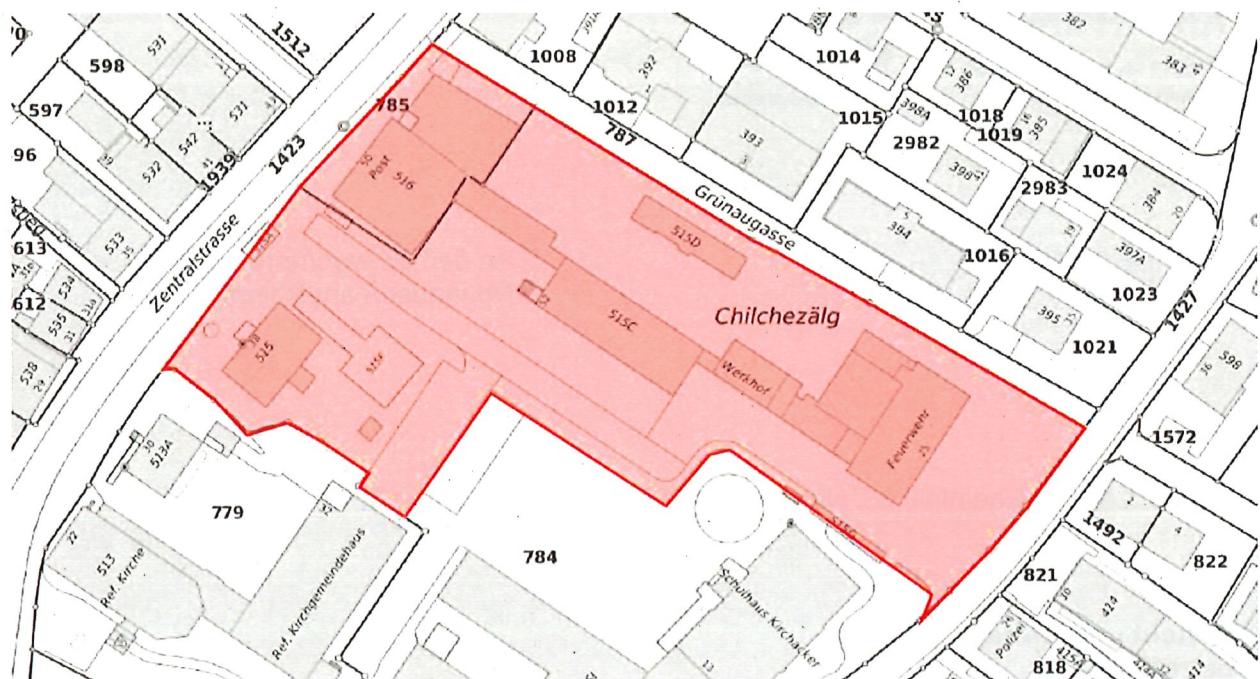
1. Ausgangslage

Die Gemeinde ist in den letzten Jahren stark gewachsen und hat sich auch städtebaulich weiterentwickelt. Während sich die umliegenden Quartiere bereits weiterentwickelt haben wartet das Kirchacker-Areal im Zentrum der Gemeinde noch immer auf eine Reaktivierung und Aufwertung. Die öffentlichen Liegenschaften im Kirchacker-Areal sind in die Jahre gekommen und müssen saniert und erneuert werden. Die Liegenschaften sind energetisch ineffizient, nicht barrierefrei und bieten nur sehr eingeschränkte räumliche Verhältnisse. Besucherinnen und Besucher der öffentlichen Schalter haben keinerlei Diskretion bei ihren Anliegen und müssen im Gang oder vor der Türe anstehen.

Der «Platz für Alli» wird nach wie vor rege genutzt, ist jedoch sichtbar in die Jahre gekommen. Er sollte umfassend erneuert und den heutigen gesellschaftlichen sowie ökologischen Ansprüchen angepasst werden. Auch die Feuerwehr wartet seit Jahren auf eine Erneuerung ihres Magazins sowie auf zeitgemässen Sanitär- und Umkleideräume.

Als erster Schritt für die Arealentwicklung konnte das alte Postgebäude erworben werden – die Abstimmung vom 28. September 2025 ergab eine Zustimmung von rund 74 %. Nun können die weiteren Schritte in der Arealentwicklung erfolgen, breit abgestützt und unter Mitwirkung der Bevölkerung.

Darstellung 1: Perimeter Areal Kirchacker (rot)



2. Ziele der Arealentwicklung

Es ist wichtig, dass trotz des Wachstums der Gemeinde ein klares städtebauliches und auch soziales Zentrum der Gemeinde ersichtlich und erlebbar bleibt. Der Gemeinderat möchte das Zentrum stärken und strebt für die Arealentwicklung deshalb 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 Begegnungszentrum
 - o Integration der Bibliothek
- **Verwaltung zusammenführen**
 - o Eine Anlaufstelle (First stop shop) für die Einwohnerschaft
 - o Integration der Schaffhauser Polizei
 - o Integration Fachstellen
 - o Zeitgemäss Schalter und Büroinfrastruktur
- **Angemessene Unterbringung der Feuerwehr**
 - o Neues bedarfsgerechtes Feuerwehrmagazin inklusive Umkleideräume und Sanitäranlagen

- **Frei- und Grünraumflächen**
 - o Schaffung von mehr Frei- und Grünraumflächen im Zentrum
 - o Verlegung der oberirdischen Parkplätze auf dem «Platz für alli» und der Zentralstrasse in eine Tiefgarage
- **Gemischte Arealnutzung**
 - o Schaffung eines gemeinnützigen Wohnungsangebotes für Wohnen im Alter (Realisierung durch eine Wohnbaugenossenschaft)
 - o Prüfung Standort Ortsmuseum

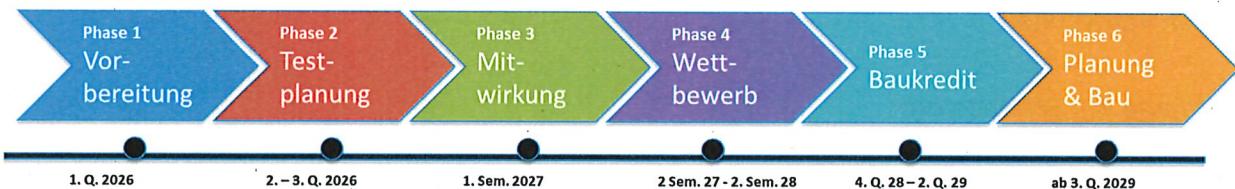
3. Vorgehen

Die Entwicklung des Kirchacker-Areals bietet eine grosse Chance für die Gemeinde. Gleichzeitig bringt das Projekt, wie jede Projektenwicklung, vielfältige – nicht nur finanzielle – Risiken mit sich. Daher ist ein etappenweises und sorgfältig abgestimmtes Vorgehen unerlässlich.

Der Entwicklungs- und Umsetzungsprozess soll über mehrere Phasen durchgeführt werden. Dies erlaubt der Bestellerin notwendige Anpassungen im Gesamtprozess zu integrieren und Chancen und Risiken der Projektentwicklung jeweils phasengerecht analysieren zu können.

Das geplante Vorgehen ist in folgende Schritte aufgeteilt:

Darstellung 2: Vorgehen



Phase 1 - Vorbereitung

Die Vorbereitung umfasst die Erstellung der erforderlichen Projektorganisation sowie die Ermittlung und Beschaffung der notwendigen Projektgrundlagen. Dazu gehören die Definition und die Ansprache der Anspruchsgruppen, das Festlegen der künftigen Nutzungen und das Erstellen der entsprechenden Raumprogramme der unterschiedlichen Anspruch- und Nutzergruppen. Ziel ist es, eine solide Basis zu schaffen, auf der die Testplanung aufbauen kann.

Es sind folgende künftige Hauptnutzungen vorgesehen:

- Dienstleistungen (Verwaltung, Fachstellen, etc.)
- Begegnungszentrum, Bibliothek
- Standort Feuerwehrmagazin
- Standort Kantonspolizei
- Wohnungen (Alterswohnungen)
- öffentlicher Raum (Freiraum und Grünflächen)
- Verkehrswege
- Parkierung in Tiefgarage
- Schutzräume

Phase 2 – Testplanung

In der Testplanung wird aufgezeigt, wie die Raumprogramme der unterschiedlichen Anspruchs- und Nutzergruppen auf dem Areal angeordnet werden können (Flächen und Volumenkonzepte). Dazu werden mögliche Varianten skizziert und analysiert. Diese Phase dient dazu, Optionen zu erkennen und zu entwickeln und eine Grundlage für die Mitwirkung und das Wettbewerbsverfahren zu schaffen.

In der Testplanung sollen insbesondere untersucht werden:

- Nutzungs- und Bebauungsansatz
- Erschliessung und Mobilität, Parkierung
- Konzeption und Nutzung der Freiräume
- Baurechtliche Rahmenbedingungen
- Mögliches Aufteilen des Gesamtprojektes in Teilprojekte
- Entwicklung Gemeindehaus als eigenes, resp. separates Projekt
- Einschätzung Kostenrahmen
- Einschätzung der Wirtschaftlichkeit
- Identifizierung von Investitionsmöglichkeiten Dritter

Phase 3 – Mitwirkung

In einem partizipativen Verfahren werden die Bevölkerung und weitere Anspruchsgruppen einbezogen. In Workshops kann sich die Bevölkerung zur Testplanung, zum städtebaulichen Ansatz und zu den Rahmenbedingungen äussern. Die Bevölkerung erarbeitet Empfehlungen, welche in das Wettbewerbsprogramm einfließen. Neben physischen Workshops ist auch eine e-partizipation vorgesehen.

Phase 4 – Wettbewerb

Für die Beschaffung des Projektes (Planung und Realisation des Bauvorhabens) wird ein Wettbewerb gemäss den Richtlinien des öffentlichen Beschaffungsrechts (IVöB 2019) durchgeführt.

Es ist vorgesehen das beste Projekt über einen zweistufigen Gesamtleistungsstudienauftrag (selektives Verfahren) zu ermitteln. Die Gemeinde (Bestellerin) erhält damit Planung und Realisierung eines geeigneten Projektes aus einer Hand. Dieses Verfahren reduziert für die Gemeinde die Bestellerrisiken und beschleunigt die Planung- und Bauphase.

Ein Beurteilungsgremium (Jury) entwickelt Zulassungs- und Zuschlagskriterien und prüft die eingereichten Bewerbungen zur Teilnahme am Verfahren. Das Beurteilungsgremium bestimmt aufgrund der festgelegten objektiven Kriterien das beste Gesamtangebot (Projekt, Baukosten, Umsetzungstermine) und empfiehlt es der Gemeinde zur Umsetzung.

Die eingereichten Projekte aus dem Wettbewerb und das Siegerprojekt werden öffentlich präsentiert und in einer Ausstellung der Bevölkerung vorgestellt (Informationsveranstaltung).

Gesamtleistungsstudienauftrag

Beim Gesamtleistungsstudienauftrag handelt es sich um ein bewährtes Verfahren für die Entwicklung, Planung und Realisierung von Immobilienprojekten. In einem solchen Verfahren wird nicht nur eine inhaltliche Lösung gesucht wie beim Projektwettbewerb, sondern zugleich ein Anbieter, der ein Gesamtpaket zu einem verbindlichen Realisierungspreis anbietet. Es eignet sich für Aufgaben, bei denen ein verbindlicher Anforderungskatalog vorliegt und die Bedingungen, Zielsetzungen und Qualitäten detailliert festgelegt sind; nur so wird ein verbindlicher Preis möglich. Der Auftraggeber erhält Planung und Realisierung aus einer Hand. Er kann damit wichtige Risiken (insbesondere Baukosten) begrenzen.

Phase 5 – Baukredit und Volksabstimmung

Basierend auf dem Siegerprojekt erfolgt die Erarbeitung eines Berichts und Antrags an den Einwohnerrat, anschliessend wird der Baukredit der Bevölkerung zur Abstimmung vorgelegt. Sofern ein positiver Volksentscheid resultiert kann dann die Umsetzungsphase (Planung & Realisation) starten.

Phase 6 – Planung und Realisation

Ziel ist die erfolgreiche Projektumsetzung, unter Berücksichtigung aller in den früheren Phasen entwickelten Anforderungen und Inhalte. In dieser Phase wird das Bauprojekt detailliert geplant und umgesetzt. Der Gesamtleistungsanbieter wird ein Baugesuch einreichen, das behördliche Bewilligungsverfahren begleiten, die Ausschreibung- und Werkplanung und Ausschreibung der benötigten Bauleistungen durchführen und das Projekt erstellen, in Betrieb nehmen und der Bestellerin im vereinbarten Termin- und Kostenrahmen übergeben.

4. Projektsteuerung- und Begleitung

Für das Projekt sind für die verschiedenen Phasen folgenden Begleitungen vorgesehen:

Gemeinderätliche Kommission

Während der gesamten Dauer des Projektes soll eine gemeinderätliche Kommission das Projekt begleiten.

Anspruchsgruppen

Für die Erstellung des Raumprogramms werden die Anspruchsgruppen der verschiedenen Nutzungen miteinbezogen.

Bevölkerung

Die gesamte Einwohnerschaft soll die Möglichkeit erhalten, sich einzubringen und am Projekt mitzuarbeiten. Es ist ein entsprechender Mitwirkungsprozess vorgesehen.

Beurteilungsgremium

Das Beurteilungsgremium setzt sich zusammen aus einem Sach- und Fachgremium sowie weiteren notwendigen Experten/Spezialisten und verantwortet das gesamte Wettbewerbsverfahren.

5. Kosten

Es ist mit folgenden Kosten zu rechnen:

- Projektorganisation, Projektgruppen	Fr. 30'000.--
- Phase 1 Vorbereitung	Fr. 55'000.--
- Phase 2 Testplanung	Fr. 80'000.--
- Phase 3 Mitwirkung	Fr. 60'000.--
- Phase 4 Wettbewerbsverfahren (4 Teams)	Fr. 345'000.--
- Phase 5 Baukredit	Fr. 15'000.--
Total Kosten	Fr. 585'000.--

6. Termine

Für die Umsetzung des Projektes Arealentwicklung Kirchacker gelten untenstehende Meilensteine:

Behandlung Bericht und Antrag Planungskredit im Einwohnerrat	Ende 2025
Vorbereitungsphase	1. Quartal 2026
Testplanung	2. / 3. Quartal 2026
Mitwirkung	1. Semester 2027
Wettbewerbsverfahren	2. Semester 2027 - 2. Semester 2028
Baukredit	4. Quartal 2028 - 2. Quartal 2029
Behandlung Bericht und Antrag im Einwohnerrat	1. Semester 2029
Volksabstimmung Baukredit	2. Semester 2029
Baubeginn	2030
Bezugsbereitschaft Neubauten	2032/2033

7. Antrag

Sehr geehrte Frau Einwohnerratspräsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren Einwohnerräte

Gestützt auf diese Ausführungen unterbreitet Ihnen der Gemeinderat folgenden Antrag:

Für den Planungskredit «Arealentwicklung Kirchacker» wird zulasten der Investitionsrechnung ein Kredit von Fr. 585'000.-- bewilligt.

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

Freundliche Grüsse

NAMENS DES GEMEINDERATES
NEUHAUSEN AM RHEINFALL

X/ /
Felix Tenger
Gemeindepräsident

Ester Wermelinger
stv. Gemeindeschreiberin