

GEMEINDE

**NEUHAUSEN  
AM RHEINFALL**

CH-8212 Neuhausen am Rheinfall  
www.neuhausen.ch



GEMEINDERAT

Telefon 052 674 22 21  
Fax 052 674 22 14  
e-mail olinda.valentinuzzi@neuhausen.ch

An den Einwohnerrat  
Neuhausen am Rheinfall

Neuhausen am Rheinfall, 23. Dezember 2014

### **Beantwortung der Kleinen Anfrage von Einwohnerrat Thomas Theiler betreffend teilweise Neunutzung des Areals Kirchacker**

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren Einwohnerräte

Mit der teilweisen Neunutzung des Areals Kirchacker bietet sich Neuhausen am Rheinfall die wohl einmalige Möglichkeit, sich ein neues Zentrum schaffen zu können. Die Verwaltung der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall ist auf verschiedene, teilweise ursprünglich nicht für die Büronutzung gebaute Liegenschaften, verteilt. Das Gemeindehaus und insbesondere das Werkhofgebäude befinden sich zudem an Lagen, die sich für höherwertige Nutzungen wie Wohnen oder Dienstleistungen eignen. Das Schulhaus Kirchacker muss dringend saniert oder durch einen Neubau ersetzt werden, wobei der Gemeinderat keine Präferenzen oder gar Vorgaben für die eine oder andere Lösung abgegeben hat. Ebenfalls sanierungsbedürftig ist die sich im Perimeter befindliche Liegenschaft der Post. Das bietet die einmalige Gelegenheit, die Nutzung des gesamten Areals grundsätzlich neu zu überdenken und Standortalternativen für den Werkhof sowie die Gärtnerei zu prüfen. Kein anderes dem Gemeinderat bekanntes Projekt verfügt zudem über die Fläche und die Zugänglichkeit (Parkplätze und Anlieferung), welche die Migros Ostschweiz für eine neue Filiale in Neuhausen am Rheinfall benötigt. Die Migros Ostschweiz ist denn auch bereit, an den Studienauftrag Fr. 100'000.-- zu zahlen. Dass die Migrosfiliale weiterhin im Zentrum von Neuhausen am Rheinfall bleibt, ist für die übrigen Läden von grösster Bedeutung, da die Migrosläden bekanntermassen Frequenzbringer sind, von denen auch die übrigen Läden sowie der Markt profitieren können. Wichtig ist, dass die heute bestehenden Parkplätze auch künftig nutzbar sind, weshalb eine Tiefgarage vorzusehen ist. Der dadurch frei werdende Raum ist für einen neuen "Platz für alli" vorzusehen, welcher wenigstens teilweise mit einem Witterungsschutz versehen sein muss. Sowohl die hochkarätig besetzte Jury als auch die teilweise sehr renommierten Architekturbüros haben Gewähr für verschiedene und gutdurchdachte Projektvorschläge geboten. Am 12. Dezember 2014

tagte das Beurteilungsgremium des Studienauftrages Kirchacker. Die sieben eingereichten Projektvorschläge wurden intensiv studiert und diskutiert. Zwei Projektvorschläge zeigten in besonderem Mass städtebauliche und funktionale Ansätze für eine überzeugende Zentrumsgestaltung. Ungeachtet des bereits hohen Niveaus dieser beiden Vorschläge entschloss sich das Beurteilungsgremium, von der im Programm vorgesehenen Möglichkeit einer Bereinigung Gebrauch zu machen und die beiden Projektvorschläge der Teams Caruso St. John / anton & ghiggi sowie Meili, Peter / Vogt überarbeiten zu lassen. Damit soll die erforderliche Gewähr geboten werden, dass die von der Nutzerseite gewünschten Anforderungen optimal mit den städtebaulichen Anforderungen vereinbart werden können. Der Entscheid, welches Projekt zur Realisierung empfohlen werden soll, wird Ende Februar 2015 fallen.

### **Zu den einzelnen Fragen:**

#### **Frage A1:**

*Welche Arbeiten werden vom Planungs- respektive Baureferat ausgeführt und welche Arbeiten wurden an die Firma Suter von Känel Wild AG <vergeben?>*

Die Suter von Känel Wild AG, Zürich, erbringt grundsätzlich die gesamte Begleitung und Durchführung des Studienauftrages. Dessen ungeachtet müssen die Mitarbeiter des Baureferats eine Unzahl von kleineren und grösseren Vorkehren selbst machen (z.B. Detailorganisation Zwischenbesprechung und Jurierung etc.). Der Vertrag mit der Suter von Känel AG beruht auf einer Kostenschätzung, wobei die effektiven Stunden nach Zeittarif verrechnet werden. Somit darf die Suter von Känel Wild AG Mehrkosten, welche über den geschätzten Aufwand hinausgehen oder zusätzlich anfallen, in Rechnung stellen. Um solche - teilweise unvermeidbaren - Mehrkosten möglichst gering zu halten, erledigen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Baureferats die wichtigsten Sekretariats- sowie Administrativarbeiten, die Organisation und den Aufbau bei Tagungen mit dem Beurteilungsgremium, Vorprüfungen der eingereichten Studienbeiträge anhand der Raumprogramme usw., mithin alle zeitintensiven Arbeiten rund um den Studienauftrag, welche nicht eine besondere Erfahrung oder Ausbildung verlangen.

#### **Frage A2:**

*Wie hoch ist die Entschädigung an die Firma Suter von Känel?*

Begleitung und Durchführung Studienauftrag gemäss Arbeitsprogramm mit Kostenschätzung vom 19. Dezember 2013 inklusive Nebenkosten

Fr. 75'000.00

anerkannte Mehraufwendungen gemäss Aktennotiz vom 21. Juli 2014

Fr. 10'500.00

Zwischentotal

Fr. 85'500.00

Mehrwertsteuer 8 %

Fr. 6'840.00

**voraussichtliches Total**

**Fr. 92'340.00**

#### **Frage A3:**

*Wurden weitere Fachpersonen beigezogen und wenn ja, wer und wie hoch sind die Kosten?*

Neben der Suter von Känel AG sind folgende Personen und Unternehmen für das Projekt tätig:

- a) Konradin Winzeler von Winzeler + Bühl, Schaffhausen, berät das Planungsreferat sowie den Gemeinderat in fachlicher Hinsicht und wirkt in der Jury mit. Er ist im Stundenlohn tätig, weshalb seine Kosten erst beim Abschluss des Projekts feststehen.
- b) Die Generis AG hat den Auftrag, den wirtschaftlichen Nutzen des Vorhabens zu überprüfen. Sie ist noch nicht tätig geworden und hat daher noch keine Rechnung gestellt.
- c) Die A & I Modellbau AG, Frauenfeld, hat für das relevante Gebiet ein Modell hergestellt, welches Fr. 15'714.00 kostete.
- d) Rechtsanwalt lic. iur. Christoph Storrer, Schaffhausen, verfasste für 2'722.40 ein Gutachten zur Ausgestaltung des Baurechts.
- e) Der Gemeinderat wird nach Vorliegen des Projekts noch prüfen, ob und welche Visualisierungen erstellt werden sollen. Dafür wird eine noch zu bestimmende Firma hinzugezogen werden müssen.

**Frage A4:**

*Wie kann es, trotz Einbezug von externen Fachpersonen zu dieser Fehleinschätzung der Kosten für den Studienauftrag kommen?*

Die Fachjury-Mitglieder, welche alle ausgewiesene Architektinnen respektive Architekten sind, verlangten einmütig eine klare Erhöhung der vorgesehenen Entschädigung für die sieben Architekturbüros. Die Einigung mit der Gemeinde erfolgte zwar unterhalb der Forderung der Fachjury, aber deutlich oberhalb des budgetierten Betrags, woraus sich Mehrkosten von Fr. 63'000.-- ergaben. Es war den externen und internen Fachpersonen nicht möglich, im voraus abzuschätzen, welche Entschädigung die Fachjury für die Architekturbüros mit Blick auf die Komplexität der gestellten städtebaulichen Aufgabe als Minimum ansehen würde.

**Frage A5:**

*Wurde<n> während des laufenden Wettbewerbs die Vorgaben für den Studienauftrag verändert, wenn ja, aus welchen Gründen und wer hat dies angeordnet?*

Das Programm "Studienauftrag Kirchacker" sah ursprünglich vor, dass keine Varianten eingereicht werden durften. Aufgrund der Zwischenbesprechung hat das Planungsreferat entschieden, dass damit die Auswahl, ob das Schulhaus Kirchacker abgebrochen oder saniert werden soll, unnötig eingeschränkt wird. Auf seinen Antrag hin hat die Jury beschlossen, Varianten mit Abbruch des Schulhauses respektive mit einer Sanierung des Schulhauses zuzulassen. Dadurch erhöhten sich die Kosten für die Entschädigung um Fr. 2'000.-- pro Architekturbüro, welche Varianten einreichten. Da lediglich ein Architekturbüro diese Chance ergriff, belaufen sich die Mehrkosten auf Fr. 2'000.--. Zudem wurde auf Antrag des Planungsreferats Patrick de Quervain, Leiter Hochbau, als stimmberechtigt erklärt, wohingegen die krankheitsbedingt lange Zeit abwesende Anuschka Bossi, Leiterin Raumplanung und Bauwesen, dementsprechend nicht mehr stimmberechtigt ist. Weitere Änderungen gab es nicht.

**Frage A6:**

Wie hoch waren die Kosten für die im Bericht und Antrag vom 17. Dezember 2013 erwähnte städtebauliche Analyse von Architekt Ernst Reich und die Machbarkeitsstudie von Oechslin + Partner Architekten?

Die Nutzungsstudie und städtebauliche Analyse von Ernst Reich, Architekturbüro Reich + Bächtold, Schaffhausen und Neunkirch, wurde über den bewilligten Gesamtkredit von Fr. 420'000.-- des Projekts arc actuel finanziert. Der Gesamtkredit wurde wie folgt aufgeteilt:

Gemeinde Neuhausen am Rheinfall	Fr. 160'000.00
Kanton Schaffhausen (Generationenfonds)	Fr. 200'000.00
Bund (Neue Regionalpolitik)	<u>Fr. 60'000.00</u>
Total	Fr. 420'000.00

Die Kosten für die Erarbeitung der Studie betrugen Fr. 38'000.--. Für die Gemeinde Neuhausen am Rheinfall ergab dies somit eine Beteiligung von Fr. 14'476.20.--.

Die Kosten für die Machbarkeitsstudie von Oechslin + Partner Architekten, Schaffhausen, beliefen sich auf Fr. 36'146.--.

Hinzu kamen noch folgende Auslagen:

- geologische Abklärungen des Baugrunds durch die Dr. von Moos AG Fr. 3'000.00
- Arbeitsmodell A & I Modellbau AG Fr. 11'075.40  
(Dank dieses Modells konnte das in Frage A3 erwähnte Modell zum aufgeführten Preis erstellt werden.)
- Konradin Winzeler als Berater Fr. 4'688.20
- Plan- und Kopierkosten Fr. 1'486.95

**Frage B1:**

Warum wurde die Neuhauser Bevölkerung in dieses Jahrhundertprojekt nicht vor Beginn des Studienauftrags miteinbezogen? Insbesondere bei der Festlegung der Rahmenbedingungen und Eckwerte für den Studienauftrag?

Das Planungsreferat hat am 22. Februar 2013 an einer gut besuchten öffentlichen Veranstaltung in der Aula Rhyfallhalle über das Vorhaben auf dem Areal Kirchacker informiert und dabei insbesondere die Studien von Ernst Reich, Reich + Bächtold Architekten, Neunkirch und Schaffhausen, und der Oechslin + Partner Architekten AG, Schaffhausen, gezeigt.

In der wie stets öffentlichen Sitzung des Einwohnerrats hat dieser am 7. März 2013 vom Bericht des Gemeinderats vom 12. Februar 2013 betreffend Projekt "arc actuel" Kenntnis genommen. Ein wichtiger Teil dieses Berichts stellen die Ausführungen zum Teilprojekt 3 dar, welche die teilweise Neunutzung des Areals Kirchacker betrafen.

Mit dem Bericht und Antrag betreffend Projektierungskredit für die teilweise Neunutzung des Areals Kirchacker vom 17. Dezember 2013 hat der Gemeinderat detailliert dargelegt, wie er vorgehen will. Der Einwohnerrat hat dem beantragten Projektierungskredit am 23. Januar 2014 einstimmig zugestimmt. Kein Mitglied des Einwohnerrats hat damals das Vorhaben selbst oder zumindest das Vorgehen des Gemeinderats kritisiert. Dieser durfte daher davon ausgehen, dass der Einwohnerrat dieses billigt. Dies gilt umso mehr, als der Gemeinderat in der Eintretensdebatte das Vorhaben mit den wichtigsten Randbedingungen und Eckwerten ausführlich erklärt hatte (vgl. Protokoll der 1. Sitzung des Einwohnerrats Neuhausen am Rheinfall vom 23. Januar 2014, S. 14 - 18).

Anlässlich der Beratung des Berichts zur Kenntnisnahme betreffend Finanzierung Studienauftrag für die teilweise Neunutzung des Areals Kirchacker vom 28. Oktober 2014 in der Sitzung vom 13. November 2014 hat erneut kein Mitglied des Einwohnerrats das Vorgehen des Gemeinderats in diesem Projekt bemängelt oder gar gerügt. Im erwähnten Bericht sind einerseits die teilnehmenden Architekturbüros aufgeführt, andererseits sind die Rahmenbedingungen, welche dem Programm des Studienauftrags zugrunde liegen, dargestellt.

Grundsätzlich zulässig wäre es gewesen, mittels einer Umfrage oder eines "Public Voting" die Bevölkerung in die Meinungsfindung einzubeziehen. Einer solchen Meinungsäusserung darf aber gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung nur ein relativ geringes Gewicht zukommen (vgl. dazu insbesondere BGE 138 Ia 152 E.4.3). Darf eine solche Befragung nur geringen Einfluss auf die Entscheidung haben, führt dies namentlich dann zu einem unbefriedigenden Ergebnis, wenn das "Public Voting" zu einem gänzlich anderen Ergebnis führt als die Empfehlung von Fach- und Sachjury wie im erwähnten Bundesgerichtsentscheid, welcher das - bis heute nicht gebaute - Gemeindehaus von Unterengstringen betraf (vgl. dazu auch NZZ vom 13. Februar 2012 [<http://www.nzz.ch/aktuell/schweiz/vox-populi-darf-fruehzeitig-ertoenen-1.15007145>] und Aargauer Zeitung vom 19. November 2014 [<http://www.aargauerzeitung.ch/limmatal/region-limmatal/fuer-das-gewuenschte-gemeindehaus-droht-wieder-das-aus-128544238>]). Der Gemeinderat ist der Überzeugung, mit der Einsetzung einer gemeinderätlichen Kommission (vgl. dazu Antwort zu Frage B3) eine mindestens gleichwertige Lösung im Vergleich zu einem "Public Voting" oder einer Umfrage gefunden und damit das an sich berechnete Anliegen des Fragestellers erfüllt zu haben.

## **Frage B2:**

*Werden der Neuhauser Bevölkerung alle eingereichten Unterlagen der sieben ausgewählten Architekturbüros gezeigt oder nur das Siegerprojekt?*

Es werden alle Projekte vorgestellt, was ausdrücklich in Ziff. 2.13 des Programms "Studienauftrag Kirchacker" vom 13. August 2014 festgehalten ist und dem üblichen Vorgehen entspricht.

### Frage B3:

Warum hat die Neuhauser Bevölkerung keine Mitsprache bei der Empfehlung an die Gemeindevertreter in der Jury, welches Projekt aus Sicht der Gemeinde respektive der Neuhauser Bevölkerung bevorzugt wird?

Der Gemeinderat hat am 16. Juli 2013 auf Antrag des Planungsreferats Folgendes beschlossen:

"Die folgenden Parteien und Gruppierungen werden eingeladen, eine Vertreterin oder einen Vertreter in die gemeinderätliche Begleitkommission Schulhaus Kirchacker und Werkhof zu entsenden:

- Sozialdemokratische Partei Neuhausen am Rheinfall
- Freisinnig-Demokratische Partei Neuhausen am Rheinfall
- Christlich-Demokratische Partei Neuhausen am Rheinfall
- Schweizerische Volkspartei Neuhausen am Rheinfall
- Ökoliberale Bewegung Schaffhausen, Gruppe Neuhausen am Rheinfall
- Neuhausen für alle
- Verein Ortsmarketing
- Neuhauser Gewerbeverband
- Pro Velo
- Vertretung der Lehrerschaft

Die Begrüssung weiterer Gruppierungen und auswärtiger Fachstellen bleibt vorbehalten und darf vom Gemeindepräsidenten angeordnet werden."

Nachdem die erwähnten Gruppierungen und Vereine angeschrieben worden waren, nahmen in diese Kommission die folgenden Personen Einsitz:

Pius Breda	Schulpräsident
Agnes Brühlhart	evangelisch-reformierte Kirchgemeinde (ab Spätsommer 2014)
Lenz Furrer	ÖBS Neuhausen am Rheinfall
Hans Gatti	Nefa
Peter Gloor	SP Neuhausen am Rheinfall
Andreas Henniger	FDP Neuhausen am Rheinfall
Sara Jucker	SVP Neuhausen am Rheinfall
Julius Koch	Pro Velo Neuhausen am Rheinfall
Jean-Pierre Mühlethaler	Gewerbeverband Neuhausen am Rheinfall
Beat Steinacher	Schulleiter Kirchacker
Daniel Steiner	Vertreter Lehrerschaft Schulhaus Kirchacker
Marcel Stettler	CVP Neuhausen am Rheinfall

Zudem sind seitens der Gemeinde dabei:

Anuschka Bossi	Leiterin Raumplanung und Bauwesen (nicht stimmberechtigt in der Jury)
Thomas Felzmann	Sachbearbeiter Raumplanung (ab 16. September 2014; nicht stimmberechtigt in der Jury)
Gerhard Kaufmann	designierter Feuerwehrkommandant (nicht in der Jury)
Ruedi Meier	Gemeinderat (stimmberechtigt in der Jury)
Patrick de Quervain	Leiter Hochbau (stimmberechtigt in der Jury)
Dr. Stephan Rawlyer	Gemeindepräsident (stimmberechtigt in der Jury)
Urs Schüpbach	Feuerwehrkommandant (nicht in der Jury)
Ester Wermelinger	Protokollführerin

Das Planungsreferat hat via Gemeinderat Christian Di Ronco Einwohnerrat Thomas Theiler im Herbst 2014 ausdrücklich eingeladen, in der Kommission mitzuwirken, was dieser jedoch abgelehnt hat.

Die gemeinderätliche Kommission hat sich am 9. Dezember 2013 zu einer ersten Sitzung getroffen und liess sich über das Vorhaben, insbesondere über die Ziele, Meilensteine, die Machbarkeitsstudie, die voraussichtlichen Kosten und den Nutzen informieren.

Mit E-Mail vom 10. Juli 2014 hat der Gemeindepräsident die gemeinderätliche Kommission über den aktuellen Projektstand informiert, wobei die Kommissionsmitglieder insbesondere einen neuen Terminplan, die Unterlagen "Bewerbungsverfahren" und die Liste der sich bewerbenden Architekturbüros erhielten.

Die gemeinderätliche Kommission hat am 6. Dezember 2014 die eingereichten Projekte studiert und sich auf eine Empfehlung geeinigt. Die sieben eingereichten Projektvorschläge wurden am 12. Dezember 2014 intensiv studiert und diskutiert. Dabei mussten die Vertreter der Gemeinde Neuhausen am Rheinfluss der Erkenntnis zustimmen, dass das von der gemeinderätlichen Kommission favorisierte Projekt diverse Mängel und teilweise auch Fehler aufweist, welche eine Weiterbearbeitung nicht erlauben. Zwei andere Projektvorschläge zeigten dagegen in besonderem Mass städtebauliche und funktionale Ansätze für eine überzeugende Zentrumsgestaltung. Ungeachtet des bereits hohen Niveaus dieser beiden Vorschläge entschloss sich das Beurteilungsgremium, von der im Programm vorgesehenen Möglichkeit einer Bereinigung Gebrauch zu machen und die beiden Projektvorschläge der Teams Caruso St. John / Anton & Ghiggi sowie Meili, Peter / Vogt überarbeiten zu lassen. Damit soll die erforderliche Gewähr geboten werden, dass die von der Nutzerseite gewünschten Anforderungen optimal mit den städtebaulichen Anforderungen vereinbart werden können. Die Entscheidung, welches Projekt zur Realisierung empfohlen werden soll, wird Ende Februar 2015 fallen. Der Gemeinde entstehen dadurch keine Mehrkosten.

Mit der Einsetzung einer gemeinderätlichen Kommission, was seinesgleichen bei ähnlichen Projekten in der Region Schaffhausen sucht, ist gewährleistet, dass ein breiter politischer und gesellschaftlicher Konsens gefunden werden kann und breite Bevölkerungskreise indirekt vertreten sind. Nicht ausgeschlossen ist auch bei einem solchen Vorgehen selbstverständlich, dass einzelne Personen oder Gruppierungen sich schlussendlich doch gegen das ausgewählte Projekt wenden.

**Frage B4:**

*Am Siegerprojekt kann gemäss Aussage von Gemeindepräsident Stephan Rawlyer noch gefeilt werden. Was bedeutet das genau? Sind das Vorschläge für relevante Veränderungen wie Art der Nutzung, Abmessungen und Lage der Bauten oder nur bei Details wie Fassadengestaltung, Farbgebung und dergleichen?*

Vom obsiegenden Studienauftrag zum Vorprojekt, welches der Volksabstimmung unterbreitet werden kann, sind noch diverse Arbeitsschritte nötig. So müssen die Nutzungen überprüft werden. Insbesondere wird zu prüfen sein, ob statt des im Programm des Studienauftrags vorgesehenen Kindergartens wegen des Ergebnisses der Volksabstimmung vom 28. September 2014 zwei Kin-

dergärten auf dem Areal Kirchacker platziert werden können. Kaum Nutzungsänderungen möglich sind dagegen bei den Wohnungen, beim auf die Migros zugeschnittenen Bereich sowie bei der Tiefgarage. In beschränktem Umfang sind auch Lageveränderungen noch möglich. Die Abmessungen unterliegen demgegenüber ohnehin einer Überprüfung, da das Volumen einen direkten Einfluss auf die Kosten hat. Selbstverständlich dürfen und sollen aber auch Detailverbesserungen angebracht werden.

**Frage B5:**

*Wie beurteilt der Gemeinderat seine bisherige Kommunikation und den bis heute fehlenden Einbezug der Neuhauser Bevölkerung bei diesem Jahrhundertprojekt?*

Der Gemeinderat beabsichtigt, seine Information zu verstärken (vgl. dazu auch die Ausführungen in der Antwort vom 9. Dezember 2014 zur Kleinen Anfrage von Dr. Urs Hinnen vom 2. Dezember 2014 sowie die Beantwortung des Gemeinderats der Interpellation von Einwohnerrat Felix Tenger vom 13. November 2014 in der Sitzung des Einwohnerrats vom 11. Dezember 2014). Er weist darauf hin, dass er in den vergangenen bald zwei Jahren sehr viel unternommen hat, um die Bevölkerung zu informieren. Er ist sich aber bestens bewusst, dass noch nicht alle Neuhauserinnen und Neuhauser wissen, dass die Migros Ende 2018 ihren bisherigen Standort verlassen muss und dringend einen neuen braucht, wobei sie grosses Interesse daran zeigt, auf das Areal Kirchacker zu ziehen.

Mit bestem Dank für Ihre Kenntnisnahme und freundlichen Grüssen

NAMENS DES GEMEINDERATES  
NEUHAUSEN AM RHEINFALL

Dr. Stephan Rawyler  
Gemeindepräsident

Susy Obrecht  
stv. Gemeindeschreiberin