

GEMEINDERAT

An den Einwohnerrat  
Neuhausen am Rheinfall

Neuhausen am Rheinfall, 14. April 2010

**Bericht und Antrag  
betreffend  
Erhalt des Kulturangebotes in Neuhausen am Rheinfall**

Sehr geehrter Herr Einwohnerratspräsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Dem Einwohnerrat wird ein Kredit von Fr. 400'000.-- als Investitions-Beitrag zum Ausbau des Kulturangebotes im Cinevox sowie ein Sanierungsbeitrag von Fr. 470'000.-- an die Langtrotte beantragt.



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>3</b>
1.1	Ausgangslage .....	3
1.2	Zielsetzungen .....	3
1.3	Beibehaltung des gemeindeeigenen Angebotes .....	4
<b>2</b>	<b>Ausbau des Theater-Angebotes im Cinevox .....</b>	<b>4</b>
2.1	Baugeschichtliche Angaben zum Cinevox.....	4
2.2	Eigentumsverhältnisse.....	4
2.3	Notwendige Sanierungsmassnahmen .....	5
2.4	Finanzierung der Sanierung und Beitrag der Gemeinde .....	5
2.5	Entschädigung der Gemeinde und Sicherstellung.....	5
2.6	Vorteile eines Investitionsbeitrages an die art & coaching ag .....	5
<b>3</b>	<b>Sanierung Trottentheater .....</b>	<b>6</b>
3.1	Ist-Zustand des Trottentheaters.....	6
3.2	Auflagen der Feuerpolizei.....	6
3.3	Kosten einer Gesamtsanierung .....	7
3.4	Minimal-Sanierung mit multifunktionaler Nutzung .....	7
3.5	Kosten für die multifunktionale Nutzung .....	8
3.6	Vorteile einer minimalen Sanierung.....	8
<b>4</b>	<b>Finanzierung Beitrag art &amp; coaching ag und Umnutzung der Langtrotte .....</b>	<b>9</b>
<b>5</b>	<b>Würdigung / Zusammenfassung .....</b>	<b>9</b>
<b>6</b>	<b>Anträge .....</b>	<b>10</b>

# 1 Einleitung

## 1.1 Ausgangslage

Die Gemeinde Neuhausen am Rheinfall verfügt seit Jahrzehnten über ein ansprechendes Kulturprogramm. In den Sechzigerjahren waren die Kinos Central und Cinevox kulturelle Anziehungspunkte, 1975 kam dann noch das Trottentheater hinzu. Die konventionellen Kinos verloren leider zunehmend an Attraktivität, so dass die ortsansässigen Kinobetreiber den Betrieb aufgeben mussten. Glücklicherweise wurden die Räumlichkeiten des Central von der Theater-Chuchi und des Cinevox von der art & coaching ag übernommen. Das Central ist zu einem Theater geworden, in welchem auch eine Theaterschule untergebracht ist. Im Cinevox wird eine internationale Tanzschule betrieben, welche bereits ausgebildete Tänzerinnen und Tänzer auf Bühnenengagements vorbereitet. An beiden Orten finden kulturelle Aufführungen für die Öffentlichkeit statt. Das Trottentheater bietet Kleinbühnenkunst verschiedener Kulturformen an und steht den ortsansässigen Laientheatern für Aufführungen zur Verfügung.

Das heutige Trottentheater hat eine lange Geschichte. Die ehemalige Langtrotte wurde 1585 errichtet und von der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall 1970 erworben. Das heute unter Denkmalschutz stehende Gebäude wurde 1975/76 nach Plänen der Bauverwaltung Neuhausen und unter ehrenamtlicher Mitwirkung des Dramatischen Vereins Neuhausen renoviert und als Kleintheater eingerichtet. Das Obergeschoss wurde als Bistro ausgebaut. In den vergangenen 35 Jahren wurde das Trottentheater keiner Sanierung mehr unterzogen, auch wurde die Gebäudetechnik nicht den neuen Anforderungen angepasst. Lediglich die Bestuhlung wurde Mitte der Achtzigerjahre durch die alte Bestuhlung des Kinos Central ersetzt. Seit Sommer 2007 besteht von der Feuerpolizei des Kantons Schaffhausen die Auflage zur Instandstellung verschiedener brandschutztechnischer Mängel. Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass nicht nur eine teure Gesamtsanierung des Trottentheaters geprüft werden soll, sondern auch andere mögliche Räumlichkeiten in der Gemeinde. Dabei steht insbesondere das Cinevox im Vordergrund, bei welchem auch die zuständige Fachstelle für Kulturfragen des Kantons Schaffhausen bereit wäre, eine finanzielle Unterstützung zu prüfen.

## 1.2 Zielsetzungen

Neuhausen am Rheinfall möchte sein vielfältiges Kulturprogramm erhalten und ausbauen. Aus diesem Grund hat der Gemeinderat in seinen Legislaturzielen 2009 bis 2012 definiert, dass die Gemeinde offen ist für neuartige kulturelle Veranstaltungen. Das Angebot im Trottentheater erfährt seit dessen Gründung einen regen Zuspruch, weshalb es für den Gemeinderat ausser Frage steht, dieses auch weiterhin zu erhalten. In der Theatersaison, welche vom 1. September bis zum 31. Mai dauert, stehen jeweils 10 bis 12 Aufführungen auf dem Programm, welches von der Trottenkommission festgelegt wird. Die lokalen Theatergruppen Neuhauserbühne und Wirrwarr spielen jeweils an vier bzw. zwei Wochenenden. Das Trottentheater wird kaum von Drittpersonen gemietet. Daraus resultiert eine effektive Nutzung des Trottentheaters an 20 bis 25 Abenden pro Kalenderjahr. Um die Nutzung eines Theaters zu optimieren, wäre es sinnvoll, wenn sich zumindest zwei

Theater der Gemeinde zusammenschliessen würden. Das Angebot würde dadurch noch vielfältiger und die überregionale Bedeutung würde steigen. Mit einem Angebot in den Sparten Theater, Tanz, Musical und Kino, wie auch von Lesungen und Vorträgen, könnte eine Optimierung mit gleichzeitiger Nutzung von Synergien erreicht werden. Für diese Zielsetzung bietet sich in erster Linie das Cinevox mit 276 Sitzplätzen und den nötigen Nebenräumen an. Das für diese Zwecke ungeeignete Trottentheater soll neu zu einem multifunktionalen Raum, einem Gemeindesaal für kleinere Aufführungen bis zu einem Publikum von ca. 50 Personen, als Sitzungs- und Tagungsraum und Probelokal umgestaltet werden.

### **1.3 Beibehaltung des gemeindeeigenen Angebotes**

Für den Gemeinderat steht eine Lösung ausserhalb der Gemeinde ausser Frage, da die Gemeinde Neuhausen am Rheinfluss mit einer Einwohnerzahl von über Zehntausend verpflichtet ist, ein zeitgemässes kulturelles Angebot am Ort zur Verfügung zu stellen. Aus dem Gespräch zwischen dem Betreiber des Kino Theater Central und dem Kulturreferenten ging hervor, dass das Central nicht zur Disposition steht und umgekehrt auch nicht das Interesse an einer Einmietung im Cinevox oder im Trottentheater vorhanden ist.

## **2 Ausbau des Theater-Angebotes im Cinevox**

### **2.1 Baugeschichtliche Angaben zum Cinevox**

Aufgrund der damaligen Wohnungssituation haben Fritz und Berthe Messerli-Müller das ursprünglich von Max Bill nur als Kino geplante Cinevox mit einem fünfstöckigen Wohntrakt 1957/58 realisiert. Der Kinotrakt wies einen Saal mit 400 Plätzen nebst Garderobe, Kasse, Büro, Operateurkabine und Toiletten auf. Zwecks Umnutzung zum Tanztheater wurde im ehemaligen Kino im Jahr 2002 eine Bühne eingebaut und die Saalbestuhlung mit neuen Stoffbezügen versehen. Das von Architekt Max Bill in den 50er Jahren erstellte Bauwerk ist qualitativ hochstehend und gilt als herausragendes Beispiel der Schweizer Kinoarchitektur. So findet das Cinevox über die Kantonsgrenze hinaus Beachtung und steht heute teilweise unter Denkmalschutz. Eine gesamte Unterschutzstellung des Gebäudes wird durch den Gemeinderat noch im laufenden Jahr erfolgen.

### **2.2 Eigentumsverhältnisse**

Das Cinevox wurde von Fritz und Berthe Messerli-Müller Mitte 2009 an die art & coaching ag verkauft. Diese betreibt in seinen Räumlichkeiten seit acht Jahren eine erfolgreiche internationale Tanzschule mit der Cinevox Dance Company. Anfänglich war die art & coaching ag eingemietet und musste brandschutztechnische Auflagen beseitigen wie zum Beispiel die Überzüge der Polsterung der Bestuhlung und den Kinovorhang von Max Bill, der noch im Original erhalten war, bevor der Saal für das Publikum zugänglich gemacht werden konnte. Weitere Investitionen in den Bühnenbau, die Garderoben, die Beschallung und die Lichttechnik waren notwendig. Das erforderliche Kapital für den Umbau wurde mehrheitlich von der Mieterin übernommen. Da seit 2007 weitere dringende Sanierungsarbeiten anstanden und weil die ehemaligen Besitzer nicht mehr bereit wa-

ren, diese ausführen zu lassen, musste die art & coaching ag das Gebäude ins Eigentum übernehmen. Nur dadurch konnte die art & coaching ag den Verbleib im Cinevox sicherstellen und die bereits getätigten Investitionen weiterhin nutzen.

### **2.3 Notwendige Sanierungsmassnahmen**

Eine Gesamtsanierung für den Kinotrakt kommt aufgrund einer Kostenschätzung von 2009 auf rund 1.45 Millionen Franken zu stehen. Dabei fallen insbesondere die energetischen Massnahmen wie Isolation, Heizung, Lüftung und Wärmerückgewinnung sowie die Erweiterung der Garderoben, Künstleraufenthalts- und Schminkräume ins Gewicht. Zusätzlich ist ein neuer Bühnenaufgang, ein Bühnenvorhang sowie eine Ergänzung der Scheinwerferanlagen erforderlich.

### **2.4 Finanzierung der Sanierung und Beitrag der Gemeinde**

Die Finanzierungsplanung der art & coaching ag stützt sich auf das Eigenkapital sowie das für den Umbau und für die Sanierung benötigte Fremdkapital. Das nicht rückzahlbare Darlehen der Gemeinde in der Höhe von Fr. 400'000.-- ist zinsfrei und wird während 20 Jahren in Raten zu Fr. 20'000.-- getilgt.

### **2.5 Entschädigung der Gemeinde und Sicherstellung**

Anstelle einer Verzinsung und Amortisation werden bis ins Jahr 2030 jährlich an 25 Spielabenden die Räumlichkeiten der Gemeinde unentgeltlich zur Verfügung gestellt. Ferner werden an diesen Spielabenden Dienstleistungen wie die Zutrittskontrolle samt Abendkasse, der Bühnenmeister, die Licht- und Tontechnik, die Reinigung, die Sanitäreinrichtungen, die Umkleidemöglichkeiten für die Künstlerinnen und Künstler sowie die Heizung kostenlos sein. Die art & coaching ag betreibt auf eigene Rechnung ein Bistro. Zur Sicherstellung des Darlehens wird ein Schuldbrief im 3. Rang der art & coaching ag an die Gemeinde Neuhausen am Rheinflall ausgestellt. Die Gemeinde Neuhausen am Rheinflall ist jedoch bereit, zur Sicherstellung von Darlehen von Drittgläubigern für werterhaltende und/oder wertvermehrende Investitionen, einer Schuldbrieferrhöhung oder –Errichtung in einem Vorrang zuzustimmen und einen tieferen Rang einzunehmen. Die Nutzniessung wird in einer separaten Vereinbarung (Anhang I) geregelt.

### **2.6 Vorteile eines Investitionsbeitrages an die art & coaching ag**

Mit einem Beitrag an die art & coaching ag wird ein Theatersaal mit einer mittleren Grösse für die Region Schaffhausen in Neuhausen am Rheinflall geschaffen. Mit dem Stadttheater Schaffhausen können dann alle Bedürfnisse im Bühnenbereich abgedeckt werden. Die Gemeinde sichert dabei für die nächsten 20 Jahre nicht nur einen Vorführsaal, sondern auch die dazugehörigen Dienstleistungen wie das Führen der Abendkasse und des Bistros sowie die Betreuung durch einen Bühnenmeister. Zudem wird ein Gebäude von nationaler Bedeutung besser vermarktet und dient zugleich auch als architektonischer und kultureller Imagerträger für die Gemeinde.

## **3 Sanierung Trottentheater**

### **3.1 Ist-Zustand des Trottentheaters**

Seit dem Ausbau in ein Theater wurde ausser dem Einbau einer gebrauchten Bestuhlung und den installierten Abluftventilatoren im Obergeschoss weder innen noch aussen am Gebäude etwas verändert. Der Hauptgrund für die anstehende Sanierung ist die Lüftung und die Heizung. Die Lüftung funktioniert teilweise nicht mehr richtig und kann wegen den zunehmenden Geräuschemissionen während den Vorstellungen nicht mehr in Betrieb genommen werden. Ersatzteile für diesen Typ Lüftung sind keine mehr erhältlich. Da die Lüftung neben der Bodenheizung auch verantwortlich ist für das Beheizen des Theatersaals, kommt es öfter vor, dass beim Ausschalten der Lüftung die Bodenheizung übermässig reagiert. Des Weiteren ist die fehlende Wärmerückgewinnung der Lüftung ein grosser Mangel. Als gravierend muss auch die fehlende Wärmedämmung im Dachgeschoss bezeichnet werden. Als Dauerauftrag muss die fortwährende Instandstellung der Bestuhlung bezeichnet werden.

### **3.2 Auflagen der Feuerpolizei**

Am 12. Juli 2007 wurde das Trottentheater einer periodischen Brandschutzkontrolle unterzogen. Der Bericht dieser Kontrolle wurde am 16. Juli 2007 der Bauverwaltung zugestellt und beinhaltet folgende Feststellungen:

#### **3.2.1 Baulicher Brandschutz**

##### **a) Horizontale Brandabschnittbildung**

Bei der Kontrolle konnte der Feuerwiderstand der Decke über dem Erdgeschoss nicht abschliessend beurteilt werden. Sie sollte jedoch den Anforderungen von EL30<sup>1</sup> gerecht werden. Um diesen Wert zu erreichen, können zum Beispiel Gipskartonplatten einer Stärke von 18 mm montiert werden.

##### **b) Bodentüren über der Bühne**

Die Klappe in der Decke über der Bühne weist nicht den geforderten Feuerwiderstand auf.

##### **c) Vertikale Brandabschnittbildung**

Das gesamte Gebäude besteht, bis auf den Technikraum im Dachgeschoss, aus einem Brandabschnitt. Folgende Brandabschnitte müssen gebildet werden: Bühne, Zuschauer-raum, Foyer, Trottenbeizli, Schminkraum, Lagerraum. Die Bühne muss dabei vom darüber liegenden Lagerraum abgetrennt werden.

##### **d) Brennbare Treppen**

Beide Treppen sind in brennbarer Bauart erstellt worden. Die Untersichten und Podeste müssen verkleidet werden.

---

<sup>1</sup> Abschlüsse der Klasse EI30 müssen zusätzlich zum Raumabschluss den Durchgang der Wärmestrahlung während der geforderten Zeitdauer (hier 30 Minuten) verhindern. Dabei darf sich die Temperatur auf der dem Feuer abgekehrten Oberfläche während der Versuchsdauer im Mittel um nicht mehr als 140°C erhöhen (Zulassungsrichtlinien des VKF Vereinigung Kantonaler Feuerversicherungen).

e) Notausgangstüren

Sowohl die doppelflügelige Haupteingangstüre als auch die Türe des Notausganges zur Rheinstrasse öffnen gegen die Fluchtrichtung. Diese müssen in die richtige Richtung angeschlagen werden und mit einem paniktauglichem Öffnungssystem ausgerüstet sein.

### **3.2.2 Technischer Brandschutz**

a) Ungenügender Schutzzumfang der Blitzschutzanlage

Die Blitzschutzanlage entspricht nicht dem Stand der Technik. Es sind bei einem Gebäudemass von 63 Meter zwei Ableitungen vorhanden. Notwendig sind mindestens drei.

Aufgrund der möglichen Partizipation am Cinevox hat die Feuerpolizei die Frist für die Umsetzung der Brandschutzmassnahmen ein letztes Mal auf den 31. Mai 2010 erstreckt und gleichzeitig mit Verfügung vom 23. Dezember 2009 die Personenbelegung im Obergeschoss bis zur vollständigen Behebung aller Mängel verboten.

### **3.3 Kosten einer Gesamtsanierung**

Die Aufwendungen für eine Gesamtsanierung würden Fr. 704'000.-- betragen. Diese basieren auf den Berechnungen der Götz Partner Architekten AG, Schaffhausen vom 7. Dezember 2007 mit einer Schätzgenauigkeit von plus oder minus 15 Prozent. Ferner muss mit einer Teuerung gemäss Zürcher Baukostenindex von drei bis vier Prozent gerechnet werden, so dass von einem Betrag zwischen Fr. 750'000.-- bis Fr. 800'000.-- ausgegangen werden kann. Noch nicht berücksichtigt wurden dabei allfällige Auflagen des Denkmalschutzes. Die reinen Kosten für die Sanierung der feuerpolizeilichen Mängel betragen rund Fr. 240'000.--. Diese können aber nur im Zusammenhang mit einer Gesamtsanierung so betrachtet werden. Hingegen sind die Vorgaben für einen behindertengerechten Zugang zum Theatersaal und zu den Toiletten sowie eine Entschärfung der gefährlichen Treppe ins Obergeschoss berücksichtigt.

### **3.4 Minimal-Sanierung mit multifunktionaler Nutzung**

Trotz einer Konzentration der Theateraufführungen im Cinevox müssen an der Liegenschaft Langtrotte Sanierungsarbeiten durchgeführt werden. Unter Berücksichtigung der dringend notwendigen Eingriffe sieht der Gemeinderat eine sinnvolle Umnutzung des Erdgeschosses vor. Dieses soll so gestaltet werden, dass eine vermehrte und erweiterte Benutzung der Räumlichkeiten möglich ist. Das Erdgeschoss besteht neu aus einer ebenen Fläche und beinhaltet eine Garderobe, ein Office sowie den eigentlichen Saal und die Bühne. Die Bestuhlung wird so gewählt, dass sie für kleine Theateraufführungen, Sitzungen, Präsentationen, Lesungen und auch Feiern mithin als Gemeindegemeinschaft genutzt werden kann. Auf die Benützung des Obergeschosses wird künftig verzichtet, was die Instandstellung überflüssig macht. Weil das neue Erdgeschoss mehrere Funktionsmöglichkeiten umfasst, bietet es 50 bis 60 Personen Platz. Dies ist rund die Hälfte des heutigen Platzangebots.

### 3.5 Kosten für die multifunktionale Nutzung

Die Sanierungskosten setzen sich aus den gebundenen und den Kosten für die polyvalente Nutzung zusammen. Dabei betragen die Gesamtumbaukosten nach Schätzungen des Sachbearbeiters der Bauverwaltung und des Kulturreferenten cirka Fr. 470'000.-- plus oder minus 15 Prozent Schätzgenauigkeit. Die Basis für die Schätzung bildet die Grobkostenschätzung der Götz Partner Architekten AG, Schaffhausen, vom 7. April 2008.

#### 3.5.1 Gebundene Sanierungsmassnahmen

Die zwingenden Sanierungsmassnahmen, welche zur Sicherung des Gebäudes und zu dessen Erhalt wichtig sind, setzen sich wie folgt zusammen:

Anpassung Blitzschutzanlage	Fr.	2'000.00
Aussen-Sanierung (Dach, Fassade)	Fr.	55'000.00
Fenster-Ersatz	Fr.	11'000.00
Entsorgung alter Installationen und Geräte	Fr.	5'000.00
Heizung, Entfeuchtung, Lüftung	Fr.	15'000.00
<b>Total gebundene Sanierungsmassnahmen</b>	<b>Fr.</b>	<b>88'000.00</b>

#### 3.5.2 Sanierungsmassnahmen für die multifunktionale Nutzung

Weil die Sanierung des Obergeschosses nicht mehr nötig sein wird, kann auf die Behebung eines Grossteils der feuerpolizeilichen Mängel verzichtet werden. Anders als bei einer Gesamtsanierung mit der kostenaufwendigen Treppensituation und der Gewährleistung der Sicherheit im Obergeschoss können bei einer Konzentration auf das Erdgeschoss die Installationskosten für Elektroanlagen, Heizung und Lüftung tief gehalten werden. Somit kann mit folgendem Aufwand gerechnet werden:

Sanierung Fluchtwege (feuerpolizeiliche Mängel)	Fr.	27'000.00
Sanierung WC-Anlagen	Fr.	20'000.00
Umbau Theatersaal + Foyer	Fr.	220'000.00
Sanierung Heiz- und Lüftungszentrale	Fr.	105'000.00
Unvorhergesehenes + Reserven	Fr.	10'000.00
<b>Gebundene Sanierungsmassnahmen gemäss Ziffer 3.5.1</b>	<b>Fr.</b>	<b>88'000.00</b>
<b>Total</b>	<b>Fr.</b>	<b>470'000.00</b>

### 3.6 Vorteile einer minimalen Sanierung

Mit der Neuausrichtung des Trottengebäudes für Kleinanlässe verschiedener Art wird einerseits die Nachfrage nach mittelgrossen Sälen in der Gemeinde befriedigt und andererseits wegen des Verzichts eines Umbaus im Obergeschoss der Charakter des Trottentheaters beibehalten. Die hohen Kosten für Feuer- und Rauchdämmung im Obergeschoss müssen nicht mehr aufgebracht werden. Mit der multifunktionalen Nutzung sind mehr Belegungen als bisher möglich und die Räume in der Langtrotte werden einem vielschichtigen Publikum zugänglich gemacht. Weil die Bühne nach wie vor erhalten bleibt, bietet sich die Langtrotte als eine ideale Räumlichkeit für kleinere Veranstaltungen und als Probelokal.

## **4 Finanzierung Beitrag art & coaching ag und Umnutzung der Langtrotte**

Die Finanzierung des Beitrags an die art & coaching ag von Fr. 400'000.-- wie auch für die Umbaukosten für die multifunktionale Nutzung der Langtrotte von Fr. 470'000.-- wird über das hierfür zu verwendende Jubiläumsgeschenk der Kantonalbank gesichert. Der Einwohnerrat hat am 4. Dezember 2008 das Postulat von Einwohnerrat Dr. Jakob Walter, wonach „der Gemeinderat eine aus (mindestens) Vertretern aller Parteien bestehende Reflexionsgruppe einzusetzen [habe], welche Vorschläge für eine sinnvolle Verwendung des Jubiläumsgeschenkes der Kantonalbank ausarbeitet“ mit 11 zu 8 Stimmen als erheblich erklärt. Mit Beschluss vom 11. Februar 2009 hat der Gemeinderat in Nachachtung dieses Beschlusses eine gemeinderätliche Kommission „Jubiläumsgeschenk 125 Jahre Schaffhauser Kantonalbank“ eingesetzt. Diese hat dem Gemeinderat einstimmig empfohlen, das Jubiläumsgeschenk der Schaffhauser Kantonalbank wie folgt zu verwenden:

1. Priorität: Beteiligung an einem Fahrgastinformationssystem (circa Fr. 0.5 Mio.)
2. Priorität: Beteiligung an der Saalnutzung Cinevox (circa Fr. 0.75 Mio.)
3. Priorität: Sanierung Otterstall (circa Fr. 1 Mio.)
4. Priorität: ausserordentliche Abschreibungen (Restbetrag)

Der Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom 27. Mai 2009 von dieser Empfehlung Kenntnis genommen und ist bereit, das Jubiläumsgeschenk der Schaffhauser Kantonalbank entsprechend zu verwenden. Weil das Fahrgastinformationssystem in naher Zukunft nicht realisiert werden kann, steht deshalb das Jubiläumsgeschenk vollumfänglich den nachstehenden Verwendungszwecken laut Prioritätenliste zur Verfügung. Von den frei werden Fr. 500'000.-- aus erster Priorität, werden lediglich für die Beteiligung an der Saalnutzung Cinevox und Sanierung der Langtrotte Fr. 120'000. -- zusätzlich benötigt.

## **5 Würdigung / Zusammenfassung**

Mit einem Investitionsbeitrag an die art & coaching ag für die Sanierung des Cinevox erhält die Gemeinde für 25 Spielabende pro Jahr einen Veranstaltungssaal für rund 250 Personen. Damit ist es möglich, einem viel grösseren Publikum Platz zu bieten. Wirtschaftlich günstig wirkt sich diese Situation auch auf die Neuhauser Lientheater aus, welche durch die erweiterten Platzverhältnisse an weniger Abenden spielen müssen. Ferner wird das Cinevox durch die Nutzung der Synergien und Konzentration des künstlerischen Angebots eine überregionale Ausstrahlung erhalten, wovon auch die Gemeinde Neuhausen am Rheinflall respektive der ganze Kanton profitiert. Die Trotte erhält eine Neuausrichtung, welche ein Publikum mit verschiedenen Interessen ansprechen wird. Die für die Sanierung notwendigen finanziellen Mittel werden nachhaltig eingesetzt und ermöglichen ein gutes Angebot in der Gemeinde. Durch den Verzicht von Sanierungsmassnahmen im Obergeschoss können gegenüber einer Gesamtsanierung Einsparungen von bis zu Fr. 330'000.-- erreicht werden. Stellt man den Beitrag an die art & coaching ag verbunden mit den Umnutzungskosten der Langtrotte einer Gesamtsanierung des Trottentheaters gegenüber, überwiegen die Ar-

gumente für eine multifunktionale Nutzung der Langtrotte und die Investition ins Cinevox. Der Aufpreis für den zu rechnenden grossen Mehrwert ist mit etwa Fr. 100'000.-- als gering zu bezeichnen.

## 6 Anträge

Sehr geehrter Herr Einwohnerratspräsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

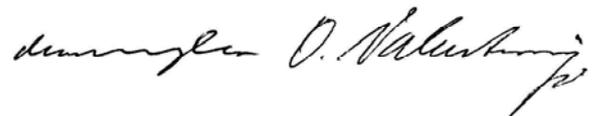
Gestützt auf diese Ausführungen unterbreitet Ihnen der Gemeinderat folgende Anträge:

1. Der Einwohnerrat stimmt dem Beitrag von Fr. 400'000.-- an die art & coaching ag zu. Die Tilgung des Darlehens erfolgt jährlich zu Fr. 20'000.--. Die Finanzierung des Kredites erfolgt über die Entnahme aus dem Gemeindeentwicklungsfonds (Jubiläumsgeschenk Kantonalbank).
2. Der Einwohnerrat stimmt den Sanierungskosten zur multifunktionalen Nutzung der Langtrotte von Fr. 470'000.-- zu. Dieser Kredit basiert auf dem Stand des Zürcher Baukostenindex vom April 2009 von 122.2 (Basis April 1998 = 100) und wird der Teuerung angepasst. Die Finanzierung des Kredites erfolgt über die Entnahme aus dem Gemeindeentwicklungsfonds (Jubiläumsgeschenk Kantonalbank).

Ziff. 1 und 2 dieses Beschlusses unterstehen gemäss Art. 14 lit. d der Verfassung der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall vom 29. Juni 2003 (NRB 101.000) dem fakultativen Referendum.

Mit freundlichen Grüssen

NAMENS DES GEMEINDERATES



Dr. Stephan Rawyler  
Gemeindepräsident

Olinda Valentinuzzi  
Gemeindeschreiberin

Anhang I: Vereinbarung art & coaching ag und Gemeinde Neuhausen am Rheinfall  
(wird nachgeliefert)

# Vereinbarung

zwischen

**Gemeinde Neuhausen am Rheinfall**, vertreten durch den Gemeinderat, dieser vertreten durch Gemeindepräsident Dr. Stephan Rawyler und Gemeindeschreiberin Olinda Valentinuzzi,

und

**art and coaching ag**, Seefeldstrasse 231, 8008 Zürich, vertreten durch Verwaltungsratspräsident Paul Kleeb,

betreffend

## **Gewährung eines Darlehens und Einräumung von Nutzungsrechten**

1.- Die art and coaching ag ist Eigentümerin der Liegenschaft GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 1895 an der Poststrasse 38 in 8212 Neuhausen am Rheinfall. Die art and coaching ag beabsichtigt, den vorhandenen Kinosaal künftig für kulturelle Veranstaltungen, vorab im Bereich Musik und Tanz sowie für Filmvorführungen zu nutzen.

2.- Die Gemeinde Neuhausen am Rheinfall veranstaltet seit mehreren Jahren während der Wintermonate ein kulturelles Programm im Bereich Musik, Sprechtheater und Kleinkunst.

3.- Die art and coaching ag ist bereit, der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall während zwanzig Jahren den Kinosaal für die von der Gemeinde veranstaltete Kultureihe unentgeltlich zur Verfügung zu stellen. Die Gemeinde Neuhausen am Rheinfall hat Anspruch auf fünfundzwanzig Abende (jeweils von 18.00 Uhr bis 24.00 Uhr) während der Monate September bis Mai eines jeden Jahres, wobei die Gemeinde Neuhausen am Rheinfall pro Monat nicht mehr als fünf Spielabende annehmen muss. Die Gemeinde Neuhausen am Rheinfall kann verlangen, dass wenigstens sechs Spielabende jeweils am Freitag und Samstag der gleichen Woche stattfinden. Am Silvester darf die Gemeinde Neuhausen am Rheinfall den Kinosaal bis 02.00 Uhr benützen.

Die art and coaching ag ist dafür besorgt, dass an den vorgesehenen Spielabenden der Kinosaal sowie die Bühne in einem beispielbaren Zustand sind. Die art and coaching ag ist für die Zutrittskontrolle samt Abendkasse, den Bühnenmeister, die Lichttechnik, die Tontechnik, die Reinigung, die Sanitäreinrichtungen, die Umkleidemöglichkeiten für die Künstlerinnen und Künstler sowie die Heizung zuständig. Die art and coaching ag übernimmt im Verkauf an der Abendkasse das jeweilige Ticketsystem der Gemeinde Neuhausen am Rheinflall, welche die Abrechnung und die Kontrolle vornimmt.

Die art and coaching ag ist berechtigt, auf eigene Rechnung und auf eigenes Risiko eine Verpflegungsmöglichkeit für die Besucherinnen und Besucher anzubieten.

Sollte die Gemeinde Neuhausen am Rheinflall mehr als fünfundzwanzig Spielabende benötigen, kann sie diese in freien Zeiten zum jeweils gültigen Tarif bei der art and coaching ag beziehen.

4.- Die Gemeinde Neuhausen am Rheinflall gewährt der art and coaching ag ein unverzinsliches Darlehen in Höhe von Fr. 400'000.--, zahlbar bei Übergabe des Schuldbriefs in gleicher Höhe, lastend auf GB Neuhausen am Rheinflall Nr. 1895. Die art and coaching ag ist dafür besorgt, dass dieses Darlehen im dritten Rang schuldbrieflich gesichert wird. Die Gemeinde Neuhausen am Rheinflall ist bereit, zur Sicherstellung von Darlehen von Drittgläubigern für werterhaltende und/oder wertvermehrnde Investitionen einer Schuldbrieferrhöhung oder -errichtung in einem Vorrang zuzustimmen und einen tieferen Rang einzunehmen.

Das Darlehen wird in jährlichen Raten von Fr. 20'000.-- getilgt, wobei für jedes Jahr, in dem die art and coaching ag der Gemeinde Neuhausen am Rheinflall fünfundzwanzig Spielabende gemäss Ziff. 3 dieses Vertrags zur Verfügung stellt, kein Geld geschuldet ist. Nicht beanspruchte Spielabende verfallen.

Der im Anhang aufgeführte Schuldbrief vom ... 2010 ist integrierender Bestandteil dieser Vereinbarung.

5.- Die Gemeinde Neuhausen am Rheinflall verpflichtet sich, ihre Veranstaltungen entsprechend dem kulturellen Niveau der Veranstaltungsreihe 2009/2010 zu gestalten. Die art and coaching ag verpflichtet sich, ihre Veranstaltungen mindestens auf gleichem kulturellen Niveau wie die Gemeinde zu erbringen.

6.- Die art and coaching ag kann im Falle stark gestiegener Heizkosten die Gemeinde um eine Heizkostenbeteiligung nachfragen.

7.- Die Parteien verpflichten sich, ihre jeweiligen Verpflichtungen auf allfällige Rechtsnachfolger zu übertragen, wobei diese Übertragungspflicht ebenfalls weiterzugeben ist.

8.- Wenigstens zwei Jahre vor Ablauf dieses Vertrags nehmen die Parteien Kontakt auf, um die weitere Zusammenarbeit zu regeln.

9.- Für Streitigkeiten hinsichtlich der kulturellen Qualität der Veranstaltungsreihe der Gemeinde Neuhausen am Rheinflall sowie der art and coaching ag wird die Fachstelle für Kulturfragen des Kantons Schaffhausen als einzige und abschliessende Schiedsinstanz vorgesehen.

10.- Die zwanzig Jahre Laufzeit dieses Vertrags beginnen mit der Spielzeit 2010/2011 zu laufen an.

**11.- Es gilt Schweizer Recht.**

**12.- Als Gerichtsstand wird Neuhausen am Rheinflall vereinbart.**

13.- Dieser Vertrag steht unter dem Vorbehalt, dass die zuständigen Organe der Gemeinde Neuhausen am Rheinflall der Gewährung des Darlehens rechtskräftig zustimmen.

Zürich, 2010

Neuhausen am Rheinfall, 2010

Für die art and coaching ag:

Für die Gemeinde Neuhausen am Rhein-  
fall:

---

Paul Kleeb  
Präsident des Verwaltungsrats

---

Dr. Stephan Rawyler  
Gemeindepräsident

---

Olinda Valentinuzzi  
Gemeindeschreiberin

Anhang:  
Schuldbrief vom ... 2010

**Gemeinde Neuhausen am Rheinflall**

**Beleg Nr.**

---

vom

Öffentliche Beurkundung

**SCHULDBRIEF FÜR Fr. 400'000.00**

(vierhunderttausend Franken)

**Schuldner zur Zeit der Errichtung:**

**art and coaching ag,**

Aktiengesellschaft, Zürich,

Seefeldstrasse 231, 8008 Zürich Zustellkreis

*vertreten durch Paul Kleeb, von Richenthal und Roggliswil, in Zürich (Präsident des Verwaltungsrates mit Einzelunterschrift)*

**Gläubiger zur Zeit der Errichtung:**

**INHABER dieses Schuldbriefes**

Die Schuld ist zu den zwischen Schuldner und Gläubiger jeweils vereinbarten Bedingungen zu verzinsen und zurückzuzahlen. Für die Zinsen gilt ein Pfandrecht bis 10 % im Jahr. Beide Parteien sind berechtigt, die Schuld jederzeit auf sechs Monate zur Rückzahlung zu kündigen.

Der Schuldner bekennt, dem Gläubiger den genannten Betrag schuldig zu sein.

Zur Sicherheit für Kapital, Zinsen und Kosten nach den Vorschriften des Schweizerischen Zivilgesetzbuches wird an den nachgenannten Grundstücken ein Grundpfand bestellt mit dem Rang wie nachstehend bezeichnet.

Im übrigen bestimmt sich der Rang dieses Grundpfandrechtes nach den bestehenden Rechten und den ihm vorgehenden Lasten.

**Grundbuch Neuhausen am Rheinfall Nr. 1895****Grundstücksbeschreibung**

Grundstücksart	Liegenschaft	
Führungsart	Eidgenössisch	
Fläche in m <sup>2</sup>	1'201	
Ortsbezeichnung	im Dorf	
Plan Nummer	30	
Beschrieb	Gebäudegrundfläche und Umgelände	
Gebäude/Versicherungs-Nr.	Wohn- und Geschäftshaus	1308
Strasse	Poststrasse 33	

**Anmerkungen**

Datum	Stichwort
29.10.1958	Zugehör: 1 komplette Tonfilmprojektionsanlage Siemens im Wert von rund Fr. 63'800.-- Register-Nr. A.UEB/004212 Beleg-Nr. 7571
26.04.1963	Baulinienplan, Planmappe 40 Register-Nr. A.UEB/000573 Beleg-Nr. 9036
07.12.2006	Beschränkungen nach NHG und NHV zu Gunsten der Schweizerischen Eidgenossenschaft Register-Nr. A.2006/000734

**Dienstbarkeiten**

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

Datum		Stichwort
25.03.1957	L+R	Fuss- und Fahrwegrecht z.G+z.L. 599 Register-Nr. D.UEB/020262 Servitutenregister 2738
25.03.1957	R	Grenzbaurecht z.L. 599 Register-Nr. D.UEB/020263 Servitutenregister 2739

25.03.1957	L	Grenzbaurecht, Fensterrecht und Dachüberbaurecht z.G. 599 Register-Nr. D.UEB/020264 Servitutenregister 2740
20.09.1961	L	Baubegünstigung für Hochhaus z.G. 599 Register-Nr. D.UEB/020265 Servitutenregister 2741
30.01.1974	L	Verteilkabine/Kabelleit.Recht z.G. Elektrizitätswerk des Kantons Schaffhausen AG, Aktiengesellschaft, Schaffhausen Register-Nr. D.UEB/020266 Servitutenregister 3378
07.05.2004	L	Veränderungsverbot an Wohn- und Geschäftshaus BK Nr. 1308 z.G. Kanton Schaffhausen, Oeffentl.-rechtl. Körperschaft, Register-Nr. D.2004/000159

### Vorgehende Grundpfandrechte

Grundstück / Datum	Pfandstelle	Pfandsumme in Fr.	Zinsenfandrecht	Pfandrechtsart
<b>Neuhausen am Rheinflall Nr. 1895</b>				
20.05.2009	1	900'000.00	9,000%	Namenschuldbrief P.2009/000299
20.05.2009	2	200'000.00	10,000%	Inhaberschuldbrief P.2009/000300

**Dieser Schuldbrief steht an 3. Pfandstelle.**

**Weitere Feststellungen**

Der Pfandtitel ist der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall, Herr Dr. Stephan Rawyler, 8212 Neuhausen am Rheinfall, auszuhändigen.

Die Gebühren für Ausfertigung, Beurkundung und Grundbucheintragung dieses Rechtsgeschäftes werden durch die Schuldner bezahlt, unter solidarischer Haftung des Gläubigers gemäss Artikel 136 Absatz 5 EGzZGB.

**Grundbuchanmeldung**

Zur Grundbucheintragung bei Grundbuch Neuhausen am Rheinfall Nr. 1895 wird angemeldet:

- Inhaber-Schuldbrief für Fr. 400'000.00, 3. Pfandstelle, Maximalzinsfuss 10 %

Neuhausen a/Rhf.,

Schaffhausen,

Gläubigerin:

Schuldnerin und Pfandeigentümerin:

**Einwohnergemeinde Neuhausen a/Rhf.**

**art and coaching ag**

.....  
vertreten durch Gemeindepräsident Dr. Stephan Rawyler

.....  
vertreten durch Paul Kleeb

.....  
vertreten durch Gemeindeschreiberin Olinda Valentinuzzi

**Beurkundung**

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

Schaffhausen,

Urkundsperson: