

# Protokoll

## Gemeindeversammlung Neunkirch

### Donnerstag, 14. April 2023

### 20:00 bis 23:10 Uhr

### in der Mehrzweckhalle

---

**Vorsitz:** Ruedi Vögele, Gemeindepräsident

**Anwesend:** Mitglieder des Gemeinderates:  
Hans Peter Steinegger, Volkswirtschaftsreferent, Vize-Präs.  
Stephan Gasser, Hochbaureferent  
Magdalena Guida, Tiefbaureferentin  
Christian Schütz, Finanzreferent

**Stimmzähler:** Monika Billeter  
Beat De Ventura  
Joel Käppler  
Josephine Kolaj

**Stimmberechtigte:** 204

**Stimmrecht:** Das Stimmrecht wird von niemandem bestritten

**Protokoll:** Nadja Bühler, stv. Gemeindeschreiberin

---

Der Gemeindepräsident begrüsst die anwesenden Stimmbürgerinnen und Stimmbürger.

Geschätzte Anwesende

Was sich das letzte Mal bewährt hat, behalten wir bei. Bevor wir loslegen, werden die Stimmzählerinnen und Stimmzähler jetzt die Stimmausweise einziehen. Wir behalten dieses Vorgehen bei, weil in der Vergangenheit zwei Mal bei Entscheiden mehr Stimmen gezählt, als Stimmausweise bei der Eintrittskontrolle abgegeben wurden.

Wer keinen Ausweis hat, muss die Versammlung verlassen oder kann sich an den Gästetisch setzen und darf an den Abstimmungen nicht teilnehmen.

Ich bitte die Stimmzählerinnen und Stimmzähler jetzt die Stimmzettel einzusammeln

*"Wohl kaum hat in Neunkirch eine Gemeindeversammlung in der Vergangenheit über derart hohe Investitionssummen entschieden, wie es heute Abend der Fall ist. Es stehen Investitionen an, nicht für Neunkirch alleine, sondern für eine ganze Region. Wir sind daran ein Projekt zu verwirklichen, mit einer Investition in die Bildung, die dazu beitragen wird, dass unsere Jugend, welche gleichzeitig unsere Zukunft ist, die besten Bildungsvoraussetzungen hat, die wir bieten können. Und das bei uns in Neunkirch für das ganze untere Chläggi."*

Bevor wir in die Versammlung starten, heisse ich die Jungbürgerinnen und Jungbürger des letztjährigen Jahrgangs 2004 herzlich willkommen in der aktiven Ausübung ihres Stimmrechtes.

Wir durften die JungbürgerInnen des Jahrgangs 2004 am 24. Juni 2022 anlässlich eines spannenden Abends mit sportlicher Betätigung im Bowlingcenter in Thayngen kennen lernen. Es wurde ausgetauscht über die Rechte und Pflichten des Bürgerrechts.

Offiziell begrüsse ich den Jahrgang 2004 im aktiven Bürgerrecht. Es sind dies in alphabetischer Reihenfolge:

Erne	Lars
Fejza	Jonus
Graf	Noah
Guida	Davide
Hübscher	Marin
Kellenberger	Marc
Kraft	Michelle
Leuthold	Sina
Lüscher	Mauro
Malzacher	Stephanie
Meyer	Linda
Müller	Sarah
Pagliarulo	Marco
Rathgeb	Helen
Roschmann	Merlin
Schachenmann	Emely
Schoch	Alisha
Schoch	Alessia
Schütz	Annina
Schwaninger	Ivo
Schwarzer	Noah
Senn	Andreas
Sixta	Michelle

Herzlich willkommen in den aktiven politischen Rechten. Macht regen Gebrauch von diesen Rechten und bestimmt mit, in welche Richtung sich Eure Zukunft in der Gemeinde Neunkirch entwickelt.

Liebe Neunkircherinnen und Neunkircher

Ich heisse Sie herzlich willkommen und eröffne die heutige Gemeindeversammlung. Mit Ihrer Anwesenheit engagieren Sie sich und arbeiten an der Gestaltung unserer Gemeinde mit.

Mit Ihrem riesigen Aufmarsch heute Abend würdigen Sie das Generationengeschäft, welches wir heute Abend behandeln werden.

Ich stelle fest:

Die Einladungen mit Traktandenliste und Vorlage sind gemäss der Gemeindeverfassung rechtzeitig verschickt und zur Einsicht aufgelegt worden. Die Einladung wurde per Inserat publiziert.

Nach Art. 30 des Gemeindegesetzes ist es unter bestimmten Voraussetzungen auch für nicht stimmberechtigte Personen möglich, an der Gemeindeversammlung als Zuhörer resp. ZuhörerIn teilzunehmen. Diese Personen haben sich am bezeichneten Tisch für Gäste bzw. Medien vorne rechts eingefunden.

Es sind anwesend:

- Michael Honegger, Swissplan, Finanzverantwortlicher im Projekt GOSU, Swissplan begleitet auch die Gemeinde Neunkirch in der Finanzplanung
- Isabelle Niggli, Schulleiterin Neunkirch
- Matthias Schwald, LBM Partner AG, Verantwortlicher Kostenberechnung im Projekt GOSU

von der Presse:

- Sandra Hedinger, Schaffhauser Nachrichten
- Daniela Affolter, Klettgauer Bote → stimmberechtigt

Anfrage: Ist jemand nicht einverstanden, dass die angemeldeten Gäste anwesend sind und/oder auf Wunsch Auskunft geben dürfen? Dem Stillschweigen entnehme ich, dass die Gemeindeversammlung damit einverstanden ist.

Ich danke bereits an dieser Stelle der Presse für die Berichterstattung.

Ich verweise auf die gesetzlichen Bestimmungen über das Aktivbürgerrecht und fordere allfällige Nichtberechtigte auf, den Saal jetzt zu verlassen.

Für Wortmeldungen bitte ich Sie das Mikrofon zu benutzen und zu Handen des Protokolls zuerst Ihren Namen zu nennen.

Bei Abstimmungen werden zuerst die Ja und dann die Nein Stimmen gezählt, Enthaltungen werden nicht gezählt.

Das Protokoll führt in Folge krankheitsbedingter Abwesenheit die Stellvertreterin Kanzlei, Nadja Bühler. Ich heisse auch sie herzlich willkommen.

**Ich erkläre die Versammlung als eröffnet und stelle die Traktandenliste zur Diskussion:**

1. Baukredit Zweckverband GOSU .....	2
2. Baukredit Tiefgarage Schulhaus.....	28
3. Genehmigung Baurechtsverträge GOSU.....	36
4. Projektierungskredit Attraktivierung Vordergasse.....	54
5. Verschiedenes .....	64

Die Diskussion wird nicht gewünscht, somit werden die Geschäfte in der Reihenfolge gemäss der Einladung behandelt.

Jetzt warten wir auf die Anzahl der Stimmberechtigten, bevor wir in das erste Geschäft einsteigen.

Protokollgenehmigung: Das Protokoll der zweiten Sitzung vom Freitag, 2. Dezember 2022 wurde vom Büro abgenommen und somit genehmigt.

Präsenz: 204 Stimmberechtigte
-------------------------------

Die Mitglieder des Gemeinderates stimmen mit.

## 1. Baukredit Zweckverband GOSU

---

Die Einführung zum Traktandum erfolgt durch den **Gemeindepräsidenten, Ruedi Vögele**.

Für dieses Kreditbegehren gab es hier in der Städtlihalle eine eigene, grosse, gemeindeübergreifende Informationsveranstaltung mit sehr vielen Fachleuten und Referenten und einer umfassenden Präsentation. Anschliessend konnten gemeindespezifische Themen direkt mit den entsprechenden Gemeinderäten diskutiert werden. Zudem waren alle Unterlagen auf der Website aufgeschaltet und auf der Gemeindeverwaltung in einer grosszügigen Präsentation aufgelegt.

Es ist darum wenig effizient, das Ganze noch einmal im ähnlichen Detaillierungsgrad zu wiederholen. Selbstverständlich gehen wir auf alle Fragen ein.

Das Projekt wird durch den Schulreferenten Christian Schütz, Mitglied der Verbandschulbehörde GOSU und den Baureferenten Stephan Gasser, Präsident der Baukommission GOSU vorgestellt.

### Teil 1: Planungs- und Baukredit

**Ruedi Vögele** übergibt das Wort dem **Finanzreferenten, Christian Schütz**.

Guten Abend auch von meiner Seite. Am 17. September 2021 wurde der Zweckverband GOSU mit Ihrem JA hier an diesem Ort, sowie an den Versammlungen in Hallau und Wilchingen gegründet worden. Der Standortentscheid Neunkirch für die neue Schule und damit auch vom Schulhaus wurde damit ebenfalls festgelegt.

Ab kommendem Schuljahr tritt der gemeinsame Schulkreis Unterklettgau in Kraft. Zu dieser Zeit existiert noch kein gemeinsames Schulhaus, die gemeinsame Oberstufenschule findet dann noch an den drei Standorten Hallau, Neunkirch und Wilchingen statt, nach dem Motto: eine Schule an drei Standorten.

Der geplante Bezugstermin vom neuen Oberstufenschulhaus ist für das Schuljahr 2026/2027 geplant.

Die Gemeinde Neunkirch hat bereits im Jahr 2017 vor der Gründung des Zweckverbands GOSU erkannt, dass der Schulraum künftig knapp werden wird. Es wurde eine Schulraumstrategie entwickelt und im Jahr 2019 präsentiert:

Enthalten waren alle Stufen vom Kindergarten über die Primarschule bis hin zur Oberstufenschule. Im Bereich Oberstufe damals noch ohne GOSU.

Ich zeige Ihnen das Ganze etwas anschaulicher auf der nächsten Folie.

Wie gesagt, im Jahr 2019 haben wir Sie über die Zukunft unserer Schule informiert. Ab dann wurde Schritt für Schritt am Ausbau der Schule gearbeitet.

In der Zwischenzeit konnte man auf den 3. Kindergarten zurückgreifen. Dieses Haus wurde über viele Jahre hinweg anderweitig genutzt.

Für die Primarschule wurde im Jahr 2020 ein Kredit für die Sanierung des alten Schulhauses bewilligt. Im vergangenen Herbst durften unsere Schüler/Innen ihr neues Schulhaus an der Müliggass beziehen. Damit wurde Schulraum für sechs Klassen geschaffen. Momentan sind noch nicht alle Klassenzimmer belegt, dies wird sich jedoch in den kommenden Jahren ändern.

Nun komme ich zur für heute wichtigen Oberstufenschule. Sie haben heute Abend die Aufgabe, den Weg, welchen wir mit GOSU bereits beschritten haben, weiter zu beeinflussen. In den Jahren 2020 und 2021 wurden Gespräche mit unseren Nachbargemeinden zum Thema Zukunft Schule geführt. Resultat davon war die Gründung des Zweckverbands GOSU. Wenn Sie den weiteren Verlauf der Rennbahn betrachten, sehen Sie die ganz rechte Fahne, bei welcher wir uns heute befinden. Die weiteren Schritte bis hin zum geplanten Bezug des Oberstufenschulhauses werden Ihnen etwas später genauer erläutert.

Erlauben Sie mir noch ein paar Worte zum Auftrag der GOSU Organisation bevor wir Ihnen Details zum Projekt zeigen. Die drei wichtigsten Aufgaben sind:

- **Entwicklung eines didaktischen und pädagogischen Konzepts.**  
Hier geht's darum wie wir zukünftig unterrichten werden, aber auch um die Arbeitsweise der Schüler/Innen und nicht zuletzt um die Art und Weise wie Wissen vermittelt werden soll.
- **Planung der Zusammenführung der drei Schulkreise.**  
Diese Aufgabe wird im kommenden Sommer mit dem Zusammenschluss an drei Standorten einen ersten Schritt wahrgenommen und in einem zweiten Schritt beim Bezug vom Schulhaus hier in Neunkirch.
- **Planung, Bau und Betrieb des Neubauprojekts in Neunkirch.**  
Mit dem Vorprojekt+ ist das Projekt soweit ausgearbeitet worden, dass wir dieses Ihnen heute vorlegen können.

**Christian Schütz** übergibt das Wort dem **Hochbaureferenten, Stephan Gasser**.

Guten Abend, auch ich möchte sie alle recht herzlich begrüßen.

Für das Projekt ist eigens eine Baukommission gründet worden. Mitglieder sind jeweils Schulpräsidenten, Schulreferenten, die Schulleiter der drei Gemeinden. Weitere Mitglieder sind zwei Fachkräfte des Kantons, sowie der Pedell der Schulanlage. Das Präsidium darf ich innehaben.

Im September 2021 ist der Zweckverband gegründet worden. Die Startsitung der Baukommission GOSU ist dann bereits am 29. Oktober 2021 erfolgt. Nachdem der Planungskredit genehmigt wurde, ist die Baukommission mit dem Projekt gestartet. Die Bedürfnisse der Schule sind erhoben worden. Der Flächenspiegel ist erstellt worden.

Am 25. November 2021 hat es eine Anhörung der interessierten Vereine gegeben. An diesem Anlass durften alle Vereine ihre Bedürfnisse anmelden.

Die Auswahl des Generalplanerteams ist in einem 2-stufigen Verfahren erfolgt. Die erste Stufe umfasste eine Präqualifikation. 21 Planerteams haben fristgerecht ihre Bewerbungsunterlagen eingereicht.

Am 23. Februar 2022 versammelte sich das Beurteilungsgremium zur Beurteilung der Bewerbungsunterlagen.

Am Schluss von dieser intensiven Beurteilung hat das Beurteilungsgremium sechs Planerteams und zwei Juniorplanerteams für den eigentlichen Studienauftrag berücksichtigt.

Am 9. März 2022 hat eine Besichtigung mit den Planerteams vor Ort stattgefunden.

Am 3. Juni 2022 haben die Teams ihre Studienarbeiten eingereicht.

Die Beurteilung des Gremiums fand am 13. Juni 2022 statt.

Die Projekte sind im Rahmen der Beurteilung nach folgenden Kriterien beurteilt worden:

- Erfüllung Raumprogramm und Projektanforderungen aus Sicht der Schule
- Betrieb und Funktionalität (Zweckmässigkeit der Grundrisse, innere Organisation, Betriebsabläufe, Sicherheit, Flexibilität)
- Architektonische Gestaltung (äussere Erscheinung, innenräumliche Qualität, Materialisierung, Schulhausatmosphäre und -Qualität, Bezug von Innen- und Aussenraum)
- Städtebau (räumliche Interpretation der Bauaufgabe, Nutzung des Standortes; Einbindung in das bestehende Quartier, Ortsbezug, Erschliessung und Parkierung, Entwicklungspotential)
- Aussenraumgestaltung (Gesamtkonzept, Qualität der Freiräume)
- Angaben zu Kosten und Elementbau, Wirtschaftlichkeit (Investitions- und Betriebskosten)

Nach intensiven Prüfungen und Sichtung beschloss das Beurteilungsgremium das Projekt Siegfried & Roy zur Weiterbearbeitung zu empfehlen. Die formulierten Ziele bezüglich betrieblicher und pädagogischer Anforderungen, architektonischer und städtebaulicher Gestaltung, sowie der Funktionalität waren beim Projekt «Siegfried & Roy» am besten erfüllt. Für die Weiterbearbeitung sind spezifische Empfehlungen formuliert.

Ab Juni 2022 bis Mitte Januar 2023 wurde mit dem Planerteam das Vorprojekt+ intensiv weiterbearbeitet und mit den Nutzervertretern weiter optimiert worden.

Nun zu den Eckdaten:

Gemäss kantonalen Vorgaben ist ein Neubau nach Minergie P Standard zu realisieren. Das bedeutet: Zur Stromerzeugung brauche es eine PV Anlage, für die Heizung und das Warmwasser wird die Energie mittels Fernwärme bezogen.

Auf den nächsten Folien möchte ich Ihnen das Projekt näher erörtern.

Vorab möchte ich noch sagen, dass seitens Brandschutz alle Vorschriften eingehalten und mit den Ämtern abgesprochen wurden.

Die Energieversorgung basiert auf dem geplanten Wärmeverbund und auf der Stromerzeugung mittels einer PV-Anlage auf dem Dach. Die Wärmeverteilung wird über die Heizkörper gemacht. Die mechanische Belüftung mit Kippflügeln für die Nachtauskühlung sorgt für ein angenehmes Klima.

Das Material und der architektonische Ausdruck, die Fassadengestaltung bzw. Farbe und die genaue Materialisierung sind noch nicht fix und sind Bestandteil der weiteren Entwicklung.

Das Projekt ergänzt die bestehende Schulanlage um zwei präzise gesetzte Baukörper. Im Osten erhält das Ensemble mit dem Schulgebäude an der Kreuzung Schulstrasse / Gächlingerstrasse durch die Setzung des Schulbaus auf die Höhe des heutigen Schulanbaus und die Schaffung eines neuen Pausenplatzes einen würdigen Auftakt. Der Höhenunterschied vom bestehenden Pausenplatz bis zur Kreuzung Schul- und Gächlingerstrasse von 2.5 Metern, wird zur Unterbringung der Tiefgarage und der Sockelnutzung des Schulhauses genutzt.

Im Westen erzielt die Rückversetzung der Sporthalle einerseits ein eigenständiges, rückwärtig angegliedertes Zentrum für den Sport. Andererseits reiht sich der bestehende vorgelagerte Freiraum als Teil von weiteren vorgelagerten Aussenräumen ein. Die Halle ist um ein Geschoss versenkt und wird dadurch volumetrisch erträglich.

Die Anordnung der Neubauten führt zusammen mit dem Bestand zu einer neuen und interessanten Freiraumsituation.

Der parallel zur Schulstrasse ausgerichtete Schulneubau hat zwei nachvollziehbare Zugänge. Einmal von der Ecke Schulstrasse / Gächlingerstrasse und einmal aus dem neu entstandenen Hof, an dem sich auch der Zugang zum Altbau befindet. Parallel zur Schulstrasse befindet sich der Aussenbereich der Mensa.

Seine Positionierung wirkt öffentlich und lädt auch das Städtchen ein, was als eine schöne Geste gewertet wird. Über eine attraktive und grosszügige Treppenanlage, welche zum Sitzen in der Pause einlädt, erreicht man den zentralen Schulplatz. Dieser ist mit einzelnen Gehölzen und einem Spielplatz gestaltet. Die restlichen Freiräume werden im Wesentlichen belassen.

Zusätzlich ist für die Gemeinde Neunkirch eine unabhängige, unterirdische Parkgarage geplant. Der motorisierte Verkehr wird von Osten über eine Rampe in die halbunterirdische Garage geleitet. Das Dach über der Einfahrt überspannt längsseitig auch den angegliederten Veloparkplatz. Diesen kombinierten Überdachungstypus schlagen die Architekten auch bei der Einfahrt in die Zivilschutzanlage vor.

Im Querschnitt sehen wir, wie lichtdurchflutet der ganze Baukörper ist. Massgebend ist für dies auch die wechselseitig angeordneten Oblichter.

Wenn wir das Gebäude von unten nach oben betrachten, ist die Aufteilung folgendermassen:

- **Niveau 0** Sockelnutzung der Schule und Anbindung an den neuen, grosszügigen Pausenplatz. Unterbringen von Heilpädagogik, DaZ und Schulsozialarbeit. Daneben auch Versorgungsebene mit Hauswarträumen und Technik. Tiefgarage als von der Schule unabhängige Nutzung mit unabhängiger Zu- und Ausfahrt
- **Niveau 1:** Aula mit Mittagstisch, Schulkochen, Werken und Musikschule, sowie Lehrer- und Administrationsbereich. Alles ebenerdig an die Aussenräume schliessend, für Aussennutzung, Anlieferung und Entfluchtung. Die «rue interieur» erschliesst das Gebäude in Längsrichtung mit «Treppenstichen» ins



obere Niveau, welche die Erschliessungszone in der Vertikalen immer wieder grosszügig öffnet und mit Tageslicht versorgt.

- **Niveau 2:** Schulunterricht auf einer Ebene mit einer Lernlandschaft pro Jahrgang und Inputzimmern. Eine offene Lernhalle zum freien Möblieren und Anzeigen, dank Aussenentfluchtung über Laubengänge.

Das Unterbringen von Lernlandschaften und Klassenzimmerstrukturen zeigt die Flexibilität der Gebäudestruktur und Möglichkeiten der Anpassbarkeit von Raumstrukturen. Der zentrale Lernhallenbereich verfügt über Tageslicht mittels Oblichtern.

Jetzt darf ich ihnen die geplante Doppelturnhalle und die Aussensportanlagen vorstellen. Die Doppelturnhalle und Aussensportanlagen sind durch ihre räumliche Nähe nutzertechnisch gewinnbringend zueinander angeordnet und können kombiniert miteinander bespielt werden. Der westseitige Parkplatz wird in seiner Funktion belassen.

Der Zugang zur Turnhalle befindet sich auf der Südseite, von der Allee auf geradem Weg erschlossen. Direkt vor dem Gebäude befinden sich Veloabstellplätze, die mit der bestehenden Abfahrt in die Zivilschutzanlage kombiniert werden.

Der Zutritt erfolgt über das Foyer mit dem dazugehörigen Office/Kiosk. Die Galerie, ein Geschoss über dem Turnhallenboden, dient sowohl als Zuschauerraum, als auch der Erschliessung der Nebenräume im Zugangsgeschoss für das Turnierbüro, Lehrergarderoben und dem Zugang zur grosszügigen Treppenanlage, welche ins Untergeschoss führt.

Das Niveau -1 dieser Doppelturnhalle Typ B, welche die Masse von 44 x 23.7 Meter hat, lässt sich in 1/3 und 2/3 Partitionen unterteilen.

Im Untergeschoss sind Entlang des Korridors die Garderoben und WC-Anlagen angeordnet. In dieser Ansicht Richtung Nord zeigt die Folie die Richtung zum Fussballfeld, mit direkter Einsicht in die Halle. Die Fenster auf der Nordseite sind nicht direkt besonnt und sorgen für angenehme Lichtverhältnisse.

Kommen wir zu den Kosten:

Baukosten und der Terminplan sind von LBM ermittelt worden. LBM ist lokal sehr verankert und verfügt über sehr grosse Erfahrung, sowie eine grosse Datenbank über Kalkulationen. Ein Vergleich der Benchmarks zeigt, dass mit dem vorliegenden Projekt ein sehr effizienter und effektiver Schulhausbau realisiert werden kann. Wir haben keinen Luxus geplant.

Die Benchmarks beim Schulhaus und bei der Doppelturnhalle sind folgendermassen:

Schule:

- BKP 2 Gebäudekosten inkl. Honorare, CHF 773.00/m<sup>3</sup>
- BKP 1,2,5 Anlagekosten, CHF 815.00/m<sup>3</sup>

Sporthalle:

- BKP 2 Gebäudekosten inkl. Honorare, CHF 469.00/m<sup>3</sup>
- BKP 1,2,5 Anlagekosten, CHF 503.00/m<sup>3</sup>

## **Stephan Gasser** übergibt das Wort dem **Finanzreferenten, Christian Schütz**

Ich komme zur Finanzierung von Schulhaus und Turnhalle.

Die zu erwartenden Subventionen für Schulhaus und Turnhalle betragen 25 %. Die Erfahrungen beim KITA-Neubau, wo wir 26 % Förderung vom Kanton erhalten haben, haben gezeigt, dass wir von einem realistischen Wert ausgegangen sind.

Selbstverständlich kann dieser Betrag auch grösser werden als 25 %, unsere Berechnungsgrundlagen mit Zins und ganzer Realisierung beruhen auf diesen 25 %. Wir erwarten zudem Beiträge von Swisslos Sportfonds und Beiträge für die Minergie-P und Solar-Anlage.

Die Kapitalfolgekosten betragen 4 %, dies entspricht einer linearen Tilgung nach HRM2 über 25 Jahre.

Die Verzinsung vom Kapital wurde im Finanzplan mit 2.5 % angenommen.

Die Infrastrukturkosten werden im Verhältnis der Einwohnerzahlen den drei Verbandsgemeinden in Rechnung gestellt.

Die Betriebskosten werden über das Schulgeld abgerechnet und allen sieben Gemeinden aufgrund ihrer Schülerzahlen weiterverrechnet.

Alles was fest mit dem Gebäude verbunden ist, wie Wandtafel, Einbauschränke und Küchenzeilen, ist in den Baukosten mit eingerechnet. Die Möblierung des Schulhauses und der Turnhalle ist nicht Bestandteil des Bauprojekts und wird im Jahr 2025 bestimmt und im Jahr 2026 beschafft. Ich rechne für Neunkirch mit Kosten von CHF 270'000, das entspricht 25 % der Gesamtkosten. Vorhandenes und geeignetes Mobiliar aus allen drei Schulhäusern wird nach Möglichkeit wiederverwendet.

Der Baurechtszins für das Schulhaus und die Turnhalle beträgt CHF 37'340/Jahr, die Details dazu erfahren Sie im späteren Verlauf der Präsentation.

GOSU mietet sechs Schulzimmer im bestehenden Schulhaus Randenblick. Der Mietvertrag wurde gemeinsam erarbeitet.

Die neue Oberstufenschule GOSU mietet zudem noch 20 Parkplätze bei der Städtlihalle, diese stehen am Abend wieder der Allgemeinheit zur Verfügung.

Ab 2026 betragen die Kosten für die Infrastruktur CHF 662'000/Jahr. Darin enthalten sind der Abschreiber sowie die Zinsbelastung.

In der Finanzplanung 2023-2027 wurde dies berücksichtigt, jedoch nicht in vollem Umfang. Der Neubau wurde im Verlaufe der Projektierung aufgrund verschiedener Faktoren teurer, was im Finanzplan noch nicht abgebildet werden konnte. Es fehlen seit Bekanntgabe der Baukosten im Februar CHF 200'000.- im Finanzplan. Die rollende Finanzplanung wird laufend an den aktuellen Stand angepasst.

Die Einnahmen aus Vermietung Schulräume / Parkplätze / Baurechtszins betragen CHF 155'000/Jahr.

Je nach Entwicklung der Steuerkraft, der Erträge, sowie der Fixkosten wurde eine Steuererhöhung momentan nicht eingeplant, diese kann jedoch aus jetziger Sicht nicht ausgeschlossen werden.

Tatsache ist, dass die heutige Neunkircher Oberstufenschule in den nächsten Jahren mehr Platz benötigt. Eine Berechnung der fiktiven Kosten hat gezeigt, dass in etwa Kosten in der gleichen Höhe anfallen würden, mit oder ohne GOSU Schulhaus.

#### Auswirkungen für Neunkirch allgemein

- Standortvorteil: gesamtes Schulangebot in Neunkirch
- Qualitativ hochstehendes Schulangebot
- zusätzliche Doppelturnhalle
- attraktive Turn- und Aussenanlagen
- Tagesstruktur für alle Oberstufenschüler/Innen
- attraktive Arbeitsplätze für Lehrpersonen. Dies ist zu einer Zeit mit akutem Lehrermangel nebst der Entlohnung ein wichtiger Faktor
- im Kanton Schaffhausen einzigartige Schule für Begabungs- und Begabtenförderung. Diese wird vom Kanton mit namhaften Beträgen gefördert

#### Chancen des GOSU-Neubauprojekts

- Förderung des Zusammenhalts im Unterchläggi
- Es entsteht ein Mehrwert für alle sieben Gemeinden
- Wichtig ist die Förderung der Chancengerechtigkeit für alle SuS
- Investition in die Zukunft der Jugend
- Es wird ein pädagogisches Konzept entwickelt, welches fördert und fordert
- Ein neues Schulmodell der Begabungs- und Begabtenförderung – als Leuchtturmprojekt im Kanton Schaffhausen
- Umfassendes Angebot inkl. Tagesstrukturen

Abschliessend ist mir folgende Aussage als Finanz- und Schulreferent wichtig: Ein sparsamer Umgang mit den finanziellen Ressourcen ist für alle drei Räte der Verbandsgemeinden Hallau, Neunkirch und Wilchingen zentral und wird sehr ernst genommen. Eine öffentliche Schule ist kein Rendite-Objekt und kostet deshalb immer Geld. Die Bildung unsrer Kinder ist ein wichtiger Baustein für unsere Gesellschaft und muss auf einem hohen Niveau gehalten werden. Sie sehen hier ein Projekt, welches von Spezialisten, welche sich schweizweit mit Schulbauten auskennen, detailliert ausgearbeitet wurde. Die Preise pro Kubikmeter für Schulhaus und Turnhalle bewegen sich im Mittelfeld und sind weit weg von einem Luxusprojekt, beinhalten jedoch alle wichtigen Teile einer modernen Schule. Der Gemeinderat empfiehlt Ihnen deshalb dem Schulhaus inkl. Turnhalle zuzustimmen.

**Christian Schütz** übergibt das Wort dem **Gemeindepräsidenten, Ruedi Vögele**.

Herzlichen Dank den beiden Referenten für die ausführliche Projektvorstellung. Die Delegierten des Zweckverbands GOSU haben den Projektkredit als Erstinstanz am 23. Februar 2023 verabschiedet und empfehlen:

Delegiertenversammlung vom 23. Februar 2023:

Die drei Verbandsgemeinden stimmen dem Planungs- und Baukredit für den Neubau eines Oberstufenschulhauses, einer Doppelturnhalle, der zugehörigen Aussensportanlage, der Umgebungsgestaltung sowie dem Maximalausbau der Photovoltaik einstimmig zu Handen der Gemeindeversammlungen zu.

Damit beenden wir die Einführung und ich eröffne die Diskussion zum Projekt GOSU. Auf den Teil Maximalausbau PV-Anlage gehen wir nachher ein.

## Die Diskussion zum Teil 1, Planungs- und Baukredit, wird eröffnet

**Ueli Müller** möchte zwei Fragen stellen. Die erste Frage betrifft den Schulkreis. Herr Müller stellt fest, dass Neunkirch einen der extremsten Schulkreise im Kanton hat, in Bezug auf das Verhältnis ortsansässige Schüler/-innen und auswärtige Schüler/-innen. Die anderen Schulkreise haben rund 10-15 % auswärtige Schüler/-innen, im Extremfall vielleicht 20 %. Neunkirch hat 40 % auswärtige Schüler/-innen. Das heisst fast die Hälfte der Schüler/-innen stammen aus Gächlingen und Siblingen. Ueli Müller möchte wissen, weshalb man diese Situation nicht genutzt und diese beiden Gemeinden als vollwertige Gemeinden in den Zweckverband mit einbezogen hat, so dass sie letztlich auch selbst verantwortlich gewesen wären für die Kosten der Infrastruktur. Es könne nicht sein, dass der Steuerzahler von Neunkirch weiterhin für doppelt so viele Schüler/-innen die Infrastruktur finanziert, als effektiv Schüler/-innen aus Neunkirch anwesend sind. Die Frage ist, warum hat man diese Gemeinden nicht mit einbezogen und was ist das weitere Vorgehen des Gemeinderates in dieser Beziehung.

Die zweite Frage betrifft die Finanzen. Herr Müller möchte wissen, wie der Gemeinderat gedenkt diese Gesamtkosten zu finanzieren. Er hängt dieser Frage eine kleine Rechnung an: Wir haben ein Budget 2023 mit einem Verlust von CHF 700'000.00. Darin noch nicht enthalten ist ein Nettovorbezug von 150'000.00. Der effektive Ausgabeaufwandüberschuss bei CHF 850'000.00. All diejenigen, welche mit dem Rechnungssystem vertraut sind, wissen ausserdem, dass der Wechsel von HRM1 zu HRM2 diverse Abschreibungen mit sich bringt. Das heisst in den ersten 10 bis 15 Jahren wird, aufgrund der gesetzlichen Vorlagen und aufgrund des Wechsels des Rechnungsmodells, zu wenig abgeschrieben. Dies ergibt nach eigener Schätzung nochmals eine sukzessive Steigerung der Abschreibungskosten von ca. CHF 250'000.00 in den nächsten Jahren. Wir befinden uns also somit bei CHF 1.1 Mio., welche uns fehlen. Die Kosten des GOSU Schulneubaus, inkl. Betriebskostenanteil Neunkirch, belaufen sich auf weitere CHF 800'000.00, womit sich eine Summe von CHF 1.9 Mio. ergibt, welche uns jährlich fehlt. Christian Schütz hat einiges erwähnt, um diesen Betrag zu reduzieren, was dieses Loch jedoch bei weitem nicht abdecken kann. Herr Müller weiss nicht, wie sich der Finanzplan gestaltet, aber ihm mache es Angst, wenn man jährlich CHF 2 Mio. fehlende Mittel hat und nicht weiss woher diese Mittel zu beschaffen sind. Er lasse sich jedoch gerne überraschen, falls er eine Fehlüberlegung gemacht hat oder falls der Gemeinderat einen Plan hat wo dieses Geld herkommen wird.

**Christian Schütz** bedankt sich für Ueli Müllers Fragen. Zuerst geht er auf die erste Frage zum Thema Schulkreis ein. Es ist Tatsache, dass Gemeinden gesetzlich zu diesen Schulkreisen verpflichtet sind. Diese legen nicht die Gemeinden fest, sondern sie werden per Gesetz vom Kanton Schaffhausen festgelegt. Der Schulkreis von Neunkirch ist definiert mit den Anschlussgemeinden Siblingen und Gächlingen und die weiteren Schulkreise sind Trasadingen / Wilchingen und Hallau / Oberhallau. Wenn man Osterfingen zu Wilchingen zählt, ergeben sich daraus letzten Endes diese sieben Gemeinden und von diesen sieben Gemeinden ist es tatsächlich so, dass Neunkirch, Wilchingen und Hallau das Schulhaus finanzieren müssen. Die anderen Gemeinden müssen sich "nur" am sogenannten Schulgeld, sprich am Betrieb,

beteiligen. Der Betrieb wird also über diese sieben Gemeinden finanziert und die Infrastruktur respektive die Turnhalle und das Schulhaus wird von den erwähnten drei Gemeinden finanziert. Diese Situation wurde ausführlich unter den GOSU Gemeinden bzw. der Verbandsschulbehörde besprochen, bevor Christian Schütz dem Gemeinderat beigetreten ist und man hat sich entschieden dieses Projekt so zu finanzieren. Es gibt zurzeit keine Vorstösse, dass die anderen Gemeinden sich finanziell mehr beteiligen müssen. Worauf gezählt wird, ist, dass man vom Kanton mehr als die erwähnten 25 % Subventionen erhält, womit die Finanzen der drei Gemeinden, welche die Infrastruktur finanzieren werden, sich ganz anders darstellen würden. Christian Schütz fragt Ueli Müller, ob seine erste Frage so beantwortet ist.

**Ueli Müller** fragt, ob man mit Siblingen und Gächlingen das Gespräch diesbezüglich gesucht hat. Beim Bau des Schulhauses Randenblick vor 20 Jahren, hat man das gemacht und hat von diesen Gemeinden zumindest einen einmaligen Beitrag für die Abgeltung dieser Leistungen erhalten. Ueli Müller möchte wissen, ob man dies in diesem Fall auch versucht hat. Es sind immerhin ca. CHF 300'00.00, welche Neunkirch inskünftig für Gächlingen und Siblingen an Infrastrukturkosten zahlen wird, was nicht wenig ist. Er findet es einen sehr einfachen Weg, sich hinter dem Schulgesetz zu verstecken. Das Schulgesetz ist seit 30 Jahren, zumindest für Neunkirch, nicht positiv. Es gibt die Möglichkeit dieses Gesetz anzufechten, so wie man jedes Gesetz anfechten kann. Er wagt zu behaupten, dass der Kanton keine Gemeinde dazu verpflichten kann, für andere Gemeinden Beträge in einer solchen Grössenordnung zu finanzieren. Wenn der Gemeinderat dies anfechten würde, wäre das ein Problem für den Kanton. Nur weil der Regierungsrat nicht willens ist, dieses Schulgesetz anzupassen, da die Kosten nicht der Kanton, sondern die Gemeinde trägt, sollte man diese Situation nicht ruhen lassen, sondern Druck aufsetzen, damit es eine Änderung gibt.

**Christian Schütz** bedankt sich für Ueli Müllers Ergänzungen und erwidert, dass man ein Gesetz ändern kann, wie von Ueli Müller erwähnt, was dem Gemeinderat bewusst ist. Von Seiten Verbandsschulbehörde GOSU hat man keine Schritte unternommen, um an diesem Gesetz etwas zu ändern. Mehr kann er zu diesem Thema nicht berichten, da er wie erwähnt, die Vergangenheit nicht im Detail erläutern kann. Vielleicht kann sonst jemand detaillierter darauf eingehen. Er wisse nicht, ob Ausführungen in diese Richtung im Moment weiterhelfen. Es ist tatsächlich so, dass dieses Gesetz nicht zufriedenstellend ist, wie auch einige weitere Gesetze im Schulbereich. Die Gemeinde Neunkirch muss, wie auch alle anderen Gemeinden im Kanton Schaffhausen, die gewünschten Schulleitungen, welche der Kanton vorschreibt, aus den Gemeindefinanzen selbst finanzieren und man sucht auf verschiedenen Stufen, auch auf Stufe Regierungsrat, das Gespräch zu diesem Thema. Es ist etwas im Gange, aber die Mühlen mahlen im Kanton Schaffhausen sehr langsam, womit Neunkirch im Moment im Bereich der Finanzierung dieses Schulhauses sehr stark betroffen sind. Es wäre für ihn auch einiges einfacher heute Abend mitzuteilen, dass der ganze Betrag auf sieben und nicht auf drei Gemeinden aufgeteilt wird.

**Ruedi Vögele** ergänzt, dass der Zweckverband unter den Verbandsgemeinden Wilchingen, Hallau und Neunkirch gegründet wurde. Die erwähnten Anschlussgemeinden haben am Anfang moniert auch mitmachen zu wollen, da sie sonst kein Mitspracherecht haben. Der Zweckverband hat sie herzlich willkommen geheissen. Als den

Anschlussgemeinden die Konsequenzen bewusst wurden, welche man als Verbandsmitglied zu tragen hat, also das Mitfinanzieren der ganzen Infrastruktur, haben sie ihre Meinung geändert und wollten bei der jetzigen Struktur verbleiben. Wie bereits mehrfach erwähnt, ist das wiederum eine gesetzliche Grundlage, über welche man sich nicht hinwegsetzen kann. Ruedi Vögele war zurzeit Teil des Gemeinderates, als die Verhandlungen betreffend Schulhaus Randenblick geführt wurden. Provokativ ausgedrückt, wurden diese Verhandlungen auf einer erpresserischen Basis geführt. Neunkirch sagte dazumal, entweder zahlen die Anschlussgemeinden oder wir bauen kein Schulhaus. Das hat tiefe Wunden geschlagen, von welchen in Siblingen und Gächlingen auch heute noch gesprochen wird. Sie fühlten sich ein wenig in die Enge getrieben. In diesem Konstrukt GOSU wären wir nie an diesem heutigen Ort, wenn man auf dieselbe Art und Weise versucht hätte die Nachbargemeinden dazu zu zwingen, ohne gesetzliche Grundlagen, zusätzliche Beiträge zu leisten. Man wird jedoch alle Energie darin investieren dieses Problem über die Subventionen, bei welchen der Kanton einen riesigen Spielraum hat, auszugleichen. Und nicht in eine Gesetzesänderung, über welche der Kantonsrat entscheiden muss und der Prozess sich so über Jahre hinziehen kann. Seit dreissig Jahren ist die Situation ungerecht, das sagen auch die Hallauer und die Wilchinger, aber man hat es in den letzten dreissig Jahren nicht geschafft diese gesetzliche Grundlage zu ändern, daher sehen wir den Weg über einen höheren Subventionssatz als zielführender an, als ein Versuch das Gesetz zu ändern. Letztlich muss bei einem Referendum das Ganze noch vors Volk, welches auch noch zustimmen müsste. Die Wahrscheinlichkeit ist gross, dass die Stadt Schaffhausen das Ganze anders gewichtet, als die Gemeinden im Klettgau. Dies zu den Risiken von Gesetzesänderungen, wenn es zu einer Volksabstimmung kommt.

**Christian Schütz** übernimmt das Wort und geht auf die zweite Frage betreffend Finanzen ein. Ueli Müller hat vorgerechnet, dass Neunkirch CHF 2 Mio. fehlende Mittel pro Jahr hat. Christian Schütz hat nicht alle Zahlen mitgeschrieben und möchte auch nicht um diese Zahlen fighten, damit die Zahl noch etwas tiefer wird. Vorneweg möchte er nur eine Zahl erwähnen, welche nicht in diese CHF 2 Mio. gehört, nämlich den Betrieb der Schule. Dieser ist bereits vorhanden und wird durch das neue Schulhaus und die neue Doppelturnhalle nicht steigen. Bei dieser Schule steht nicht im Vordergrund Kosten zu sparen, sondern es steht im Vordergrund Synergien zu nutzen, auch im Bereich der Lehrerschaft, damit auch die Qualität der Schule gesteigert werden kann und damit vor allem auch alle Schüler/-innen beschult werden können. Das ist heute nicht mehr selbstverständlich. Man hat bereits in den letzten Jahren festgestellt, dass die Lehrpersonen nicht mehr einfach so vorhanden sind. Zurück zu den Finanzen. Es ist tatsächlich so, dass der Finanzplan diese CHF 200'000.00 nicht enthält. Es sind ca. CHF 660'000.00 Kosten für die Infrastruktur plus die Kosten für den Betrieb etc. Alleine mit diesen Zahlen sind wir bei rund CHF 1.5 Mio. Diese fehlen uns aber nicht, sondern diese sind im Finanzplan mit eingerechnet. Es gibt sicher einige Punkte, welche Ueli Müller erwähnt hat, welche nicht erwähnt sind, wie beispielsweise die Abschreibungen. Christian Schütz möchte jedoch versichern, dass die meisten Zahlen, welche Ueli Müller erwähnt hat, im Finanzplan berücksichtigt sind. Im Bereich Abschreibungen HRM1 HRM2, kann Michael Honegger von der Swissplan noch Auskunft geben, falls es dazu weitere Fragen gibt. Es ist durchaus so, dass dieser Schulhausbau und alle Projekte dieser Gemeinde eine Herausforderung darstellen. Es wird nicht einfach werden, jedoch ist der Gemeinderat

überzeugt, dass Neunkirch diese Ausgaben mit ihrer Steuerkraft und mit ihren Einnahmen abdecken wird. Christian Schütz fragt Ueli Müller, ob diese Antwort zufriedenstellend war, oder ob er noch weitere Ausführungen möchte.

**Ueli Müller** erwidert, dass es schön und gut ist, dass diese Zahlen im Finanzplan berücksichtigt sind. Wenn es sich hierbei jedoch um dermassen hohe Aufwandüberschüsse handelt, wie im Budget 2023 ersichtlich, und es so weitergeht, nützt uns das nichts. Es wäre gut, wenn Christian Schütz mitteilen könnte, was der Finanzplan als Ergebnis der nächsten fünf Jahre vorsieht. CHF 2 Mio. sind immerhin 30 Steuerprozent.

**Christian Schütz** erwähnt, dass an der letzten Gemeindeversammlung das Budget 2023 mit einem Defizit von rund CHF 102'000.00 inklusive Finanzplan vorgestellt wurde. Er wiederholt, dass im Finanzplan für das Jahr 2024 CHF 855'000.00 Aufwandüberschuss, 2025 CHF 875'000.00, 2026 CHF 757'000.00 und 2027 CHF 897'000.00 enthalten sind. Die weitere Planung wurde noch nicht gemacht. Die weitere Planung bis und mit Jahr 2030 wird aktuell mit Swissplan erstellt. Die erwähnten Zahlen sind natürlich nicht sehr positiv, es wäre vermessen etwas Anderes zu behaupten. Es ist jedoch so, dass genügend freies Eigenkapital vorhanden ist, um das zu finanzieren. Der Gemeinderat geht ausserdem davon aus, dass mit den vorhandenen Reserven die Situation gut gestemmt werden kann und die Investitionen ab 2030 zurückgehen werden. Die Belastung der Zinsen wird bleiben, die Investitionen werden jedoch zurückgefahren, was auch im Investitionsplan der Gemeinde Neunkirch ersichtlich ist. Soweit die Zahlen zum Finanzplan.

Christian Schütz gibt die Bemerkung des Gemeindepräsidenten Ruedi Vögele weiter, dass ab 2029 alle Abschreibungen von HRM1 wegfallen werden. Dies zieht einen relativen grossen Sprung mit sich und wird die Finanzen der Gemeinde Neunkirch entlasten.

**Ueli Müller** erwidert, dass sich jede Person selbst eine Meinung über diese Situation bilden kann.

**Christian Schütz** bedankt sich für den Wortwechsel.

**Ruedi Vögele** bemerkt abschliessend, dass die Finanzplanung ein zentrales Thema der nächsten Klausur der Gemeinde Neunkirch darstellen wird.

Ruedi Vögele gibt das Wort für die weitere Diskussion frei.

**Carl Stähle** meldet sich zu Wort und begrüsst die Anwesenden. Er erwähnt, dass Ueli Müller während 25 Jahren Finanzverwalter der Gemeinde Neunkirch war und wisse wovon er spricht. Wenn die Befürchtungen nur zur Hälfte eintreten würden und man nur ein Minus von CHF 1 Mio. hätte, müsste man für ein ausgeglichenes Niveau die Steuern um 15 % erhöhen. Eines, dass Carl Stähle über all diese Jahre nicht erlebt habe, ist ein Bau, welcher günstiger ausfällt als an der Gemeindeversammlung beschlossen. Heute Abend wird über einen grossen Brocken abgestimmt. Beim Projekt Schulhaus Randenblick mit Kosten von ca. CHF 6 Mio. hat der damalige Gemeinderat trotz Gesetzesgrundlage in Schaffhausen, Geld von den Nachbargemeinden, welche die Schüler/-innen nach Neunkirch schicken, eingefordert. Anstatt erpressen, könnte man auch sagen, man hat verhandelt. Es kommt immer auf die

Wortwahl an. Man hat es hingekriegt, dass von diesen CHF 6 Mio. jede dieser Gemeinden CHF 900'000.00 gezahlt hat. Heute übergeht man das aufgrund des Gesetzes. Carl Stähle findet es schade, dass der heutige Gemeinderat sich kein Vorbild genommen hat und im Sinne von Neunkirch und im Sinne der Gerechtigkeit die Verhandlungen entsprechend geführt hat. Er stimmt zu, dass eine Gesetzesänderung zeitlich nicht machbar ist, aber eine bessere Verhandlung wäre möglich gewesen. Bei einem Betrag von CHF 33. Mio. hätte Carl Stähle das erwartet. Die meisten sind wohl der Meinung, dass es eine gute Schule braucht aber Karl Stähle befürchtet, dass am Ende dieser Finanzplanung die Reserven der Gemeinde Neunkirch aufgebraucht sein werden. Er befürchtet, dass dies ohne Steuererhöhung nicht machbar ist.

**Ruedi Vögele** bedankt sich für dieses Votum. Er erwähnt, dass keine Fragen gestellt wurden und das Wort weiter frei ist.

**Andrea Balsiger** möchte wissen, weshalb eine zweite Tiefgarage nötig ist.

**Ruedi Vögele** erwidert, dass über das Thema Tiefgarage in einem der folgenden Traktanden gesprochen wird. Das Projekt GOSU und das Projekt Tiefgarage können unabhängig voneinander realisiert und behandelt werden.

**Feststellung, dass die Detailberatung abgeschlossen ist.**

## **Teil 2: Maximalausbau der Photovoltaik**

**Ruedi Vögele** übergibt das Wort dem **Hochbaureferenten, Stephan Gasser**

Jetzt darf ich ihnen die Vorlage Option "Maximaler Ausbau der Photovoltaikkapazität" mit zusätzlichen Kosten von CHF 1'023'150.00 inkl. MwSt. präsentieren.

Zu der Ausgangslage:

Übergeordnet ist die Energiestrategie 2050 vom Bund, welche an dieser Stelle erwähnt werden muss. Darin sind die Kernelemente der Energiestrategie 2050 festgehalten. Das heißt, die Schweiz will sich in weniger als dreißig Jahren mit eigener Energie versorgen. Den Weg zu diesem ambitionierten Ziel weisen drei zentrale Massnahmen auf.

Punkt eins ist der Ausstieg aus der Kernenergie.

Die bestehenden KKWs werden betrieben, solange sie sicher sind. Was sicher ist, liegt in der Hoheit des ENSI. Bereits stillgelegt ist das KKW Mühleberg. Noch in Betrieb ist Beznau I aus dem Jahr 1969, Beznau II seit 1971 in Betrieb, Gösgen von 1979 und Leibstadt, welches 1984 ans Netz ging. Das heisst, unsere KKWs sind zwischen 54- und 39-jährig.

Die zweite zentrale Massnahme ist der Ausbau der erneuerbaren Energie. Ziel ist, dass die Kernenergie durch erneuerbare Energien abgelöst wird. Erneuerbare Energie wie bspw. Wasserkraft, Solaranlagen und Windkraft.



Der dritte Punkt ist die Steigerung der Energieeffizienz. Ziel ist der Gesamtenergieverbrauch pro Kopf bis 2035 um 43 % zu senken. Soll die Kernenergie durch erneuerbare Energien abgelöst werden, braucht es auch eine höhere Energieeffizienz. Weiter soll bei dieser Vorlage die zukünftige Strommangellage bedacht werden. Mit den geplanten Neubauten von der Schulanlage und der Doppelturnhalle kann die Chance genutzt werden, diese Ziele vom Bund zu unterstützen und auf erneuerbare Energie zu setzen. Denn alle Gemeinden sind angehalten ihre Gebäude nachhaltig und mit Weitblick zu planen. Dazu gehört ein solches Energiekonzept. Die Schulanlage GOSU wird über Fernwärme, welche durch Holzenergie erzeugt wird, versorgt. Für die Stromversorgung wird nebst dem Hausanschluss ans Elektrizitätsnetz auch die Dachfläche zur Gewinnung von Strom genutzt. Um das Minimum, das heisst den Minergie-P Wert zu erreichen, werden ca. 700 m<sup>2</sup> Dachfläche benötigt. Diese Kosten sind in den CHF 32'445'000.00 inkl. MwSt. für den Baukredit eingerechnet. Das Schulhaus hat eine Dachfläche von 1'890m<sup>2</sup> und die Turnhalle weist eine Dachfläche von 1440m<sup>2</sup> auf. Total könnten bei diesen Projekten also 3'330m<sup>2</sup> für eine PV-Anlage genutzt werden. Explizit möchte ich an dieser Stelle noch erwähnen, dass beim Maximalausbau der PV-Anlage die Dachhaut von Anfang an nicht nur dem Witterungsschutz dient, sondern auch noch Energie produzieren kann. In diesem Preis ist die Dachhaut im Wert von CHF 400'000.00 bereits gegengerechnet.

Diese nachhaltige Energieproduktion kann einen Beitrag zum Klimaschutz leisten und ist, wie das gesamte GOSU-Projekt, wegweisend für die Zukunft des Unterchläggi.

Gemäss unseren Berechnungen ist diese grosse PV-Anlage bereits nach 11 Jahren amortisiert und wird danach einen willkommenen finanziellen Betrag zum GOSU-Budget leisten. GOSU wird quasi eine Schule, welche dank einer weitsichtigen Investition etwas Geld dazu verdient.

Mit dem jetzigen Wissensstand kann man sagen, dass eine moderne PV-Anlage während ca. 30 Jahren zuverlässig Strom produziert und das bei minimalen Unterhaltskosten und ohne Verschmutzung oder Lärm. Das bedeutet, dass mit einer Annahme dieser Vorlage 20 Jahre gewinnbringend Strom produziert werden kann. Bei der Draufsicht des Modells kann man die riesige Dachfläche des ca. 70m langen Schulhauses in etwa erahnen. Beim Foto oben rechts sieht man, dass die PV-Anlage als integrierte Dachhaut genutzt wird. Eine Grossanlage, welche sich auch auf effiziente und architektonisch wohl eingefügte Weise eingliedert.

Unten rechts sehen sie das System einer Inndachanlage, welches die ruhige Dachfläche mit den überschuppten Panels zeigt.

Zusammenfassend, kann man sagen, dass bei einem späteren Vollausbau die Kosten enorm ansteigen würden, denn die restlichen Dachflächen von 2630m<sup>2</sup> wären dann bereits erstellt.

Bei Folie 29 sehen sie die Benchmarks. Diese Zahlen über die Kapazität dieser Grossanlage sagen nur für die wenigsten etwas aus. Darum habe ich einen Vergleich angestellt: Ein Vierpersonen-Haushalt verbraucht ca. 4500 kWh pro Jahr. Somit würde diese Anlage rund 85 Vierpersonen-Haushalte versorgen können.

**Stephan Gasser** übergibt das Wort dem **Gemeindepräsidenten, Ruedi Vögele**.

Auch diesen Teil haben die Delegierten des Zweckverband GOSU als Erstinstanz am 23. Februar 2023 verabschiedet. Beide Themen wurden in einem Antrag zusammengefasst. Ruedi Vögele verzichtet darauf den Antrag erneut vorzulesen.

**Die Diskussion zum Teil 2, Maximalausbau der Photovoltaik, wird eröffnet.**

**Siegfried Vogel** teilt mit, dass er die Zahlen nicht nachvollziehen kann. Es wird erwähnt, dass sich der Nettoertrag auf CHF 39'000.00 pro Jahr beläuft. Die Amortisation dauert 11 Jahre. Wenn man CHF 39'000.00 mal 11 rechnet, ergibt das CHF 429'000.00. Er möchte wissen, was mit den restlichen CHF 600'000.00 ist.

**Christian Schütz** stellt fest, dass die Frage lautet, wie sich die Anlage über diese 11 Jahre finanzieren lässt. Christian Schütz geht etwas detaillierter auf die erwähnten Zahlen ein. Bei Investitionen von CHF 1'023'150.00 und einer Rechnung mit Einmalvergütung von CHF 166'100.00 resultieren Nettoinvestitionen von rund CHF 857'050.00. Bei einer Anlageleistung von 542'448 kW/h pro Jahr und einem gerechneten Eigenverbrauch von 40 % (was einer Annahme entspricht aufgrund der Betriebszeiten und aufgrund des Sonnenstandes) ergibt das einen Energieertrag von ca. CHF 89'135.00 pro Jahr. Es werden Unterhaltskosten von rund CHF 10'000.00 mitberechnet. Daraus ergibt sich ein Gewinn von CHF 78'686.00. Umgerechnet auf diese CHF 857'050.00 Nettoinvestitionen entspricht das diesen 11 Jahren.

**Siegfried Vogel** erwidert, dass sich seine Frage auf die Zahlen in der Vorlage bezieht. Dort werden andere und nicht alle Zahlen erwähnt.

**Christian Schütz** antwortet, dass die von ihm erwähnten Zahlen, die aktuellen Zahlen sind, welche ihm vorliegen. Er wäre sehr erstaunt, wenn diese nicht mit der Vorlage übereinstimmen würden. Die Leistung und die Investitionskapazität stimmen überein. Die Zahlen sind von den entsprechenden Berechnungen abhängig. Die von ihm vorgelegten Zahlen sind so berechnet, dass diese 11 Jahre erreicht werden. Die Zahlen in der Vorlage sind ungefähre Zahlen, welche man zu diesem Zeitpunkt angenommen hat. In der Zeit zwischen Verfassen der Vorlage und heute hat es genauere Rechnungsmodelle gegeben. Es kommt darauf an, wie der Eigenverbrauch und die Einspeisung berechnet werden. Zudem möchte er an dieser Stelle erwähnen, dass die erwähnten CHF 00.10 pro kW/h dem heutigen Stand entsprechen. Wie es im Jahr 2026 aussieht, wissen wir heute noch nicht. Es ist möglich, dass es bis dahin CHF 00.20 oder auch 00.08 pro kW/h sind. Solarenergie und PV-Angelegenheiten sind sehr stark im Wandel. Die Rechnung wurde gemacht, aufgrund des heutigen Wissensstandes. Das EKS zahlt heute CHF 00.105 pro kW/h. Wenn es jemanden gibt, der es für CHF 00.20 pro kW/h kauft, sieht die Rechnung wieder ganz anders aus. Im Bereich Netz sind wir ans EKS gebunden, im Bereich Strom sind wir frei. Die ganze Energiegeschichte befindet sich im Umbruch. Die Wahrscheinlichkeit, dass der Strompreis niedriger wird, ist aus heutiger Sicht relativ klein. Wie bei allen Rechnungen, welche heute Abend vorgestellt werden, wurde mit sehr realistischen aber

konservativen Annahmen kalkuliert, so dass von der maximalen Investition ausgegangen werden muss und wir nicht Zahlen präsentieren, die am Ende nach oben korrigiert werden müssen. Wir gehen auch bei dieser Anlage davon aus, dass sie schneller amortisiert werden wird, als heute Abend aufgezeigt.

**Feststellung, dass die Detailberatung abgeschlossen ist.**

**Die Diskussion zum Teil 1, Planungs- und Baukredit, wird erneut eröffnet.**

**Andrea Balsiger** möchte wissen, wie es um die Finanzierung der Möblierung steht. Es wurde erwähnt, dass diese nicht mit einberechnet wurde. Frau Balsiger möchte nicht, dass ihr Kind am Ende auf einem 25-jährigen Stuhl sitzen muss, nur weil die Möblierung nicht mit einberechnet wurde.

**Ruedi Vögele** erwidert, dass der Schulreferent bereits ziemlich ausführlich auf diesen Punkt eingegangen ist.

**Christian Schütz** bedankt sich für die Frage und erklärt die Angelegenheit erneut. Die Möblierung ist, wie von Andrea Balsiger erwähnt, nicht im Bauprojekt enthalten. Dieses Vorgehen ist durchaus üblich. Auch im Bereich der Planung dieser Schule liegen noch ein paar Jahre vor uns, das heisst wir haben uns noch etwas Zeit gegeben, um den genauen Schulbetrieb in diesem neuen Schulhaus zu planen und zu organisieren. Dies ist mit dem heutigen Tag noch nicht final abgeschlossen, das muss es auch nicht sein. Es entwickelt sich weiter. Die Möbel werden Neunkirch, wie erwähnt, ca. CHF 270'000.00 kosten. Dies ist Sache des Betriebes. Das heisst, darüber wird heute Abend nicht abgestimmt. Die sieben Verbandsgemeinden müssen diese Möbel finanzieren, was sicherlich eine gute Nachricht ist für alle, welche sich wünschen, dass alle Verbandsgemeinden sich an den Kosten beteiligen sollten. Er wiederholt, dass er mit ca. CHF 270'000.00 Kosten für Neunkirch rechnet, was 25 % der Gesamtkosten entspricht.

**Christoph Freitag** möchte wissen, was die Option ist, wenn heute die Anträge abgelehnt werden würden.

**Ruedi Vögele** erwidert, dass dies auf Seite 14 der Vorlage beschrieben ist und dort nachgelesen werden kann.

**Feststellung, dass die Detailberatung zu beiden Teilen abgeschlossen ist.**

**Ruedi Vögele** teilt mit, dass wir damit zu den Anträgen kommen. Nach dem Grundsatz Einheit der Materie wird über die beiden Anträge getrennt abgestimmt.

Der Gemeinderat stellt der Gemeindeversammlung den folgenden Antrag:

### **Antrag Teil 1**

Antrag über den Planungs- und Baukredit von CHF 32'445'000 inkl. MwSt. brutto, Kostengenaugigkeit +0 %, auf Basis des Planungsstandes Vorprojekt Plus, Kostenbasis Indexstand Schweizer Baupreisindex Hochbau, Oktober 2022 (113.2 %-Punkte) für den Neubau eines Oberstufenschulhauses, einer Doppelturnhalle, der zugehörigen Aussensportanlage und der Umgebungsgestaltung.

**Feststellung des Ergebnisses:**    **JA 183**    **NEIN 10**

Damit ist der Antrag des Gemeinderates angenommen.

Der Gemeinderat stellt der Gemeindeversammlung den folgenden Antrag:

### **Antrag Teil 2**

Antrag über die Option «Maximaler Ausbau der Photovoltaikkapazität» mit zusätzlichen Kosten von CHF 1'023'150 inkl. MwSt. brutto mit einer Kostengenaugigkeit von ± 15 % für eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 545 kWp und einer jährlichen Produktionskapazität von 381'500 kWh.

**Feststellung des Ergebnisses:**    **JA 195**    **NEIN 3**

Damit ist der Antrag des Gemeinderates angenommen.

\* \* \* \* \*

**Ruedi Vögele** fügt an, dass dem Gemeinderat bewusst ist, dass der Zeitplan eng ist. Es wird jedoch alles darangesetzt, die gesetzten Ziele wie geplant zu erreichen.

## 2. Baukredit Tiefgarage Schulhaus

---

Die Einführung zum Traktandum erfolgt durch **den Gemeindepräsidenten, Ruedi Vögele**:

Das Bild zeigt die heutige Situation der Parkierungsanlage Gächlingerstrasse. Der Bau wurde am von der Gemeindeversammlung am 1. September 2015 beschlossen, und bildete die Grundlage für das Parkplatzkonzept in der Kernzone mit der Einführung der blauen Zone. Es entstanden 46 Mietparkplätze, wovon 22 überdacht und im hinteren Teil ein öffentlicher Parkplatz.

Nachdem das Siegerprojekt erkoren war stand auch fest, dass die Parkierungsanlage weichen musste. Dieser möglichen Option war sich der Gemeinderat bei der Festlegung des Projektperimeters und den Rahmenbedingungen im Dezember 2021 zu Händen der Baukommission GOSU bewusst.

Aber nicht nur der Parkplatz Gächlingerstrasse mit dem GOSU- Siegerprojekt sondern auch andere Verkehrsprojekte beeinflussen die Verkehrs und Parkplatzsituation in und ums Städtli wie:

- Die Neugestaltung der Vordergasse über die wir heute Abend ebenfalls noch befinden.
- Das Verkehrs- und Parkierungskonzept altes Schulhaus über das Sie im November 2021 befunden haben welches in der Umsetzung ist.
- Gestaltung Bahnhofplatz West welche realisiert ist und bei der 70 zusätzliche neue Parkplätze entstanden sind.
- Gestaltung Bahnhofplatz Ost, bei der die Planungsarbeiten und das Genehmigungsverfahren mit der deutschen Bahn laufen...und mit einem erheblichen Beitrag aus dem Agglomerationsprogramm 4 zu rechnen ist.
- Studie zur Umgestaltung Klettgauerplatz, als Anschlussprojekt an die Gestaltung Bahnhofplatz West, welches ins Agglomerationsprogramm 5 aufgenommen wurde.
- Neubau Kita mit Tiefgaragenprojekt über das sie an der letzten Gemeindeversammlung abgestimmt haben.
- Und letztendlich die Gesamtrevision Nutzungsplanung, welche nach der Vorprüfung weiter bearbeitet wird.

Diese Ausgangslage hat den Gemeinderat bewogen, sich anlässlich der Klausur 2022 intensiv mit der Parkplatz-Strategie in und um die Kernzone und das Städtli Neunkirch auseinander zu setzen, nach dem Wettbewerbsentscheid das Parkierungskonzept zu justieren und zu verabschieden und darauf basierend eine Bevölkerungsbefragung durchzuführen.

Mit dieser Parkplatz-Strategie sind die Möglichkeiten und Optionen in Bezug auf den Wegfall der Parkierungsanlage Gächlingerstrasse aufgezeigt. Einzelmassnahmen müssen jedoch je nach Höhe dem Souverän vorgelegt werden.

Die Bevölkerungsbefragung hat gezeigt, es besteht ein grosses Interesse nämlich für 81 Mietparkplätze. Die Tiefgarage ist eine Antwort auf dieses Interesse und ersetzt mehr als die wegfallenden Mietparkplätze.

**Ruedi Vögele** übergibt das Wort dem **Hochbaureferenten, Stephan Gasser**.

Zum Projekt, Neubau Tiefgarage. Die geplante Tiefgarage unter dem Schulhausneubau, wird unabhängig vom Schulbetrieb genutzt und dient der Gemeinde zur Kompensation der wegfallenden, heute oberirdisch angeordneten Parkplätze am selben Standort. Wichtig ist, das möchte ich an dieser Stelle einfügen: Die beiden Projekte, geplantes Schulhaus Neubau und die geplante Tiefgarage, sind nicht nur baulich getrennte Körper, auch die Kosten sind getrennt. So kalkuliert, das keines der beiden Projekte Kosten vom anderen übernimmt.

Zurück zum Projekt Tiefgarage: Die Zufahrt erfolgt auf der Nordseite des Schulgebäudes, von der Gächlingerstrasse über eine einspurige Rampe. 66 Autoabstellplätze finden darin Platz. Für Fussgänger liegt der Zu- und Ausgang zur Städtli-Seite, entlang der Schulstrasse.

Auf der Folie 50 sehen wir wie sich die Kosten zusammenstellen. BKP 1 umfasst alle Vorbereitungsarbeiten wie Baustelleinrichtung etc. In BKP 2 sind alle Arbeiten am Gebäude eingerechnet, also Aushub, Baumeisterarbeiten, Installationen etc., sowie Planung von diesen Arbeiten. Unter BKP 4 sind die Arbeiten an der Umgebung zusammengefasst, was hier lediglich die Rampenzufahrt ist. BKP 5 umfasst die Nebenkosten, wie Bewilligungsgebühren, Versicherung etc. In BKP 7 sind die Kosten für Finanzierung, Sitzungsgelder und Spesen von Seiten Bauherrschaft eingerechnet. Die geplante Ausführung würde nach dem Baugrubenaushub und Böschungsarbeiten, Baumeisterarbeiten für Bodenplatte mit Foundation, Wände, Stützen und Decken in Stahlbeton vorsehen. Geplant sind zwei Garagentore und Türen in Metall, sowie Abdichtung und Dämmung von Decken und Wänden gegen aussen. Ausserdem eine mechanische Abluftanlage mit natürlicher Frischluftnachströmung. Die Bodenmarkierungen, Beschriftungen und Signaletik sind ebenfalls eingerechnet. Beim Ausbau ist der Bodenbelag als Zementüberzug, die Malerarbeiten an Wänden und Decken, sowie Bauendreinigung ebenfalls eingerechnet. Bei den Honoraren sind Planer-Honorare, die Bewilligungsgebühren, die Kosten und Gebühren für Bewilligungen und Werksanschlüsse eingerechnet. (Die Kostenschätzung Basis Vorprojekt und Kosten +/- 15 %).

Den Benchmark zeigt die Folie 51. Die Kosten für den Rückbau sind eingerechnet. Bereits haben Rammsondierungen stattgefunden, die Erdkerne sind vom IKL untersucht und ohne Altlasten befunden worden. Ebenfalls hat man den Baugrund auf Neophyten untersucht, es wurden keine gefunden, sodass mit dem jetzigen Wissensstand davon ausgegangen werden kann, dass diesbezüglich nicht mit Mehrkosten zu rechnen ist.

**Stephan Gasser** übergibt das Wort dem **Finanzreferenten, Christian Schütz**.

Die jährlichen Kosten für Unterhalt betragen CHF 28'500. Hier wurde 1 % der Investitionskosten angenommen was realistisch erscheint. Der Zinssatz beträgt laut Finanzplan 2.5 %. Die Berechnungen sind ohne Landanteil und Abschreibung erfolgt. Begründung dazu: Das Betreiben einer Tiefgarage ist nicht unmittelbar Hauptaufgabe

einer Gemeinde und wird deshalb nicht über die laufende Rechnung verbucht, sondern im Finanzvermögen abgebildet.

In den ersten beiden Jahren rechnen wir nicht mit einer vollen Auslastung. Nachher wird eine maximale Auslastung von 95 % den Berechnungen zugrunde gelegt. Ein Mietpreis von CHF 140/Monat resultiert daraus. Ein Verkauf von Parkplätzen im Stockwerkeigentum ist denkbar. Eine Bruttorendite von 3.8 % wurde berechnet. Die Tiefgarage trägt sich, durch Vermietung oder Verkauf, selbst, wie es diese Grafik zeigt. Diese Tiefgarage ersetzt mehr als den Wegfall Mietparkplätze an der Gächlingerstrasse, einen Teil der vorhandenen Parkplätze auf dem Kiesplatz können jedoch nicht ersetzt werden. Ohne diese Tiefgarage würde für die Städtlibewohner/innen eine wichtige Parkierungsmöglichkeit wegfallen. Der Tiefgaragenstandort in unmittelbarer Städtlinähe ist eine einmalige Chance für Neunkirch und nur jetzt realisierbar. Alternativen, nah am Städtli, sind momentan nicht vorhanden und auch nicht in Aussicht. Bei allen Projekten gibt es auch eine Kehrseite, es besteht das Risiko einer zögerlichen, zu tiefen Auslastung. Mit Zuordnung zum Finanzvermögen belastet diese Investition auch bei tiefer Auslastung die Erfolgsrechnung der Gemeinde nur indirekt. Projekt Tiefgarage und das Projekt Schulanlage sind als zwei unabhängige Teilprojekte kalkuliert - Ausführung kann auch unabhängig erfolgen.

### **Die Diskussion wird eröffnet**

Es wird keine Diskussion gewünscht.

### **Feststellung, dass die Detailberatung abgeschlossen ist.**

Der Gemeinderat stellt der Gemeindeversammlung den folgenden

### **Antrag**

Die Gemeindeversammlung genehmigt den Planungs- und Baukredit für den Bau einer Tiefgarage mit 66 Plätzen auf GB Nr. 1955, im Betrag von CHF 2'805'000, inkl. MwSt.

**Feststellung des Ergebnisses:**

**JA 172**

**NEIN 8**

Damit ist der Antrag des Gemeinderates angenommen.

\* \* \* \* \*

### 3. Genehmigung Baurechtsverträge GOSU

---

Die Einführung zum Traktandum erfolgt durch den **Gemeindepräsidenten, Ruedi Vögele**:

Baurechtsverträge ab CHF 250'000 sind in der Kompetenz der Gemeindeversammlung. Ein Verkauf kommt für den Gemeinderat nicht in Frage. Vor allem auch nicht im Hinblick auf die geplante Tiefgarage auf dem Grundstück. Es werden zwei Baurechtsverträge benötigt und ein Baurecht kann nicht über zwei Parzellen erstellt werden. Somit müssen die Parzellen zusammengelegt werden.

Zur Ausgangslage von GB Nr. 1955:

GB Nr. 1955 liegt aktuell noch in der WA2 und ist 1988 von der Gemeinde für CHF 808'250.00 als Reserve zur bestehenden ZöBA erworben worden. Aus diesem Grund wurde es auch im Rahmen der Umstellung auf HRM2 dem Verwaltungsvermögen zugeordnet. Die Umzonung von WA2 in die ZöBA ist im Rahmen der Zonenplanrevision vorgesehen. Aufgrund der Verzögerung beim Kanton hat die GOSU-Planung die Zonenplanrevision überholt, das heisst, um Rechtssicherheit zu erlangen, ist eine vorgezogene Teilrevision vorgesehen.

Diese ist im Gang. Am 2. April 2023 ist die Auflagefrist abgelaufen. (Stand heute Abend keine Einsprachen). Die Gemeindeversammlung wird voraussichtlich am 9. Juni über diese vorgezogene Teilrevision befinden.

Wofür geben wir das Baurecht?

Links für die neue Doppelturnhalle - rechts den Schulhausneubau mit Einfahrt in die Tiefgarage (bleibt im Besitz der Gemeinde) und dem Fussgängerausgang auf der Südseite. Die Baurechtsfläche umfasst nicht nur die Gebäudegrundflächen, sondern auch die angrenzende Umgebung.

Zur Landwertermittlung hat der Gemeinderat einen externen Spezialisten, mit diversen Referenzen zu Baurechtsverträgen in der Stadt Schaffhausen, zugezogen. Der ermittelte Landwert basiert explizit auf den Besonderheiten eines «Projektszenarios Sporthalle & Schulhaus» und ist auf einer partnerschaftlichen Optik aufgebaut.

Das Gutachten bildet den aktuellen Marktwert ab mit:

- Baurechtsgrundstück Schulhaus CHF 1'402'000 oder CHF 245.00/m<sup>2</sup>
- Baurechtsgrundstück Sporthalle CHF 465'000 oder CHF 220.00/m<sup>2</sup>

Dieser Wert wurde auch nicht verhandelt, sondern von allen Beteiligten akzeptiert.

Der Landwert ist jedoch nur einer der vier zentralen Elemente im Baurechtsvertrag.

- Für die Baurechtsdauer wurden 80 Jahre gewählt, möglich wären maximal 100
- Der Baurechtszins liegt gemäss Verordnung des Bundesrates über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) bei aktuell 1.25 %, für GOSU wurde der Minimalsatz nach unten bei 2 % festgelegt. Auf dem freien Markt liegen die Baurechtszinsen bei 4-5 %



- Der Heimfall wurde auf Basis des dannzumaligen Verkehrswertes bei 70 % festgelegt. Alternativ wäre auch der Rückbau möglich gewesen.

In der Verhandlung dieser vier Kernpunkten gab es gewisse Differenzen. Neunkirch wollte zuerst einen Baurechtszins von 1.5 % plus Risikozuschlag von 0.5 %. GOSU wollte nicht über 1.5 % gehen. Da Schule und Doppelturnhalle kein Risiko bieten, wollten sie hier keinen Risikozuschlag. Neunkirch konnte letztlich einen Baurechtszins von 2.0 % durchsetzen.

Beim Heimfall wollte Neunkirch einen Prozentsatz von 75 %, GOSU wollte einen Prozentsatz von 100 %. Da wurde auf 70 % nach unten korrigiert, aufgrund des abgelehnten Risikozuschlags. Es war also ein Geben und Nehmen.

Bei der Baurechtsdauer wollte GOSU 100 Jahre, Neunkirch wollte bei 80 Jahren bleiben.

Ausserdem gab es ein paar kleinere Anpassungen. So beispielsweise die Teuerungsanpassung. Ursprünglich war eine Anpassung alle 5 Jahre vorgesehen und der Landesindex für Konsumentenpreise sollte auch mit einbezogen werden. Es wurde jedoch festgestellt, dass solche Schätzungen nicht günstig sind, daher einigte man sich darauf diese Schätzungen alle 10 Jahre durchzuführen und den Landesindex für Konsumentenpreise nicht miteinzuberechnen.

Ein weiterer Punkt war Art. 23, welcher die Veräusserung des Baurechts beschreibt. GOSU war der Meinung, dass man diesen streichen kann. Neunkirch war es sehr wichtig, dass dieser Artikel im Vertrag enthalten ist, damit die Gemeinde Neunkirch die Handlungsfreiheit besitzt.

Auch über Mietvertrag und Parkplätze wurde sehr intensiv, hart aber fair verhandelt. Die Tatsache, dass der Eindruck ist: «Neunkirch hat schlecht verhandelt» und für die anderen Verbandsgemeinden «Neunkirch hat profitiert» zeigt dass das Resultat richtig ist.

Aus Transparenzgründen zeigt der Gemeinderat, basierend auf der Expertise desselben Schätzers, den Landwert vom GB 1955 nach WA2 auf:

- Landwert (Optik Mischnutzungen) CHF 1'179'000.00 oder CHF 365.00/m<sup>2</sup>

Der Gemeinderat zeigt ausserdem auf:

- dass die Parkierungsanlage an der Gächlingerstrasse noch mit CHF 136'200.00 in der Anlagebuchhaltung, also noch nicht abgeschrieben, ist.
- dass die aktuellen Erträge aus Parkierung, Garagen und Gärten knapp CHF 30'000.00 / Jahr betragen. Demgegenüber steht der Baurechtszins von CHF rund 37'000.00.

Für Neunkirch ist aus rein finanziellen Gründen die Abgabe von GB 1955 an die Schulanlage GOSU nicht interessant. Aus rein finanziellen Gründen dürfte die Gemeinde aber auch keine Schule betreiben.

Die vorliegenden Baurechtsverträge basieren auf einem Schulhausbau und wurden in einem harten, partnerschaftlichen Prozess mit den Verbandsgemeinden (wovon Neunkirch auch eine ist) ausgehandelt.

Die vier genannten Eckwerte sind ausgewogen und aufeinander abgestimmt.

Es handelt sich hierbei um kein Renditeobjekt, es ist eine Investition der Gemeinde Neunkirch.

Zusammenfassend hat die Gemeinde Neunkirch mit dem zur Verfügung stellen der notwendigen Landflächen die Grundlage für GOSU gelegt und die Realisierung der Schulanlage als Standortvorteil in Neunkirch gesichert.

Der Gegenpart bei den Verhandlungen waren die Delegierten der Verbandsgemeinden mit dem Mandat ihrer Gemeindeexekutiven, welche folgenden Beschluss gefasst haben.

Delegiertenversammlung vom 23. Februar 2023:

Die drei Verbandsgemeinden genehmigen einstimmig die Baurechtsverträge Schulhaus und Sportanlage in der vorliegenden Form.

Die Abschliessende Genehmigung der Baurechtsverträge von Neunkircher Seite, liegt, wie eingangs erwähnt, bei der Gemeindeversammlung.

Es ist nicht vorgesehen die Baurechtsverträge Artikelweise zu behandeln. Detailfragen werden natürlich beantwortet.

### **Die Diskussion wird eröffnet.**

**Dieter Kunz** berichtet, dass er mit diesen Baurechtsverträgen, wie in der Zeitung erwähnt, nicht ganz einverstanden ist. Er ist ein Befürworter der GOSU. Falls die Gemeindeversammlung die Baurechtsverträge zur Überarbeitung zurückweisen würde, würde das Projekt vorerst stillstehen. Die Gemeinde Neunkirch ist die einzige Gemeinde, die über die Baurechtsverträge abstimmen muss. Dieter Kunz ist der Meinung, dass es gewisse Artikel in den Baurechtsverträgen hat, die zu überarbeiten sind. Unter Art. 2 steht, "(...) die Nutzung der nicht bebauten Fläche des Baurechtsgrundstückes (...) wird dem Baurechtsberechtigten zugesichert.". An der Orientierungsversammlung vom 5. April 2023 hat Herr Kunz gefragt, ob es somit unmöglich ist, auf dem GOSU-Areal eine Wärmezentrale zu bauen. Dies wurde bejaht. Herr Kunz ist der Meinung, dass dies ein schlechter Punkt ist, da 62 % der Neunkircher Stimmbürgerinnen und Stimmbürger den Standort Muzäll abgelehnt haben und daher ein Standort gewählt werden sollte, welcher sich näher am Bestand befindet. Hier sollte nachverhandelt werden. Unter Art. 5 wurde der Baurechtszins festgelegt. Auch hier sollte nachverhandelt werden, damit Ende Jahr jeweils ein grösserer Betrag für Neunkirch zusammenkommt und somit den Steuerzahler weniger belastet. Art. 6 behandelt den Heimfall. Der Heimfall selbst wird in einem Baurechtsvertrag oft mit 70 % begründet, da es schwierig ist, ein Bauobjekt zu verwerten, wenn einem das dazugehörige Land nicht gehört. Dies ist oft der einzige Grund und logisch. Dieter Kunz versteht jedoch nicht, weshalb ab Tag eins amortisiert wird. Amortisiert wird, um einen Buchwert zu minimieren. Neunkirch bezahlt laufend an die Amortisation. Dieter Kunz würde verstehen, wenn man maximal 70 % des Buchwerts des ursprünglichen Ge-

bäudewerts bezahlen würde oder dass die Baute bei einem Heimfall dem Grundstückseigentümer gehört. Aufgrund der genannten Punkte beantragt Dieter Kunz die Rückweisung der Baurechtsverträge.

**Die Diskussion wird, mit Zustimmung von Dieter Kunz, weitergeführt und der Rückweisungsantrag, gemäss Art. 35 des Gemeindegesetzes, am Ende der Diskussion behandelt.**

**Ruedi Vögele** bedankt sich für das Votum und geht auf den Punkt betreffend Wärmezentrale ein. Bei der Übergabe des Perimeter-Plans und der Bedingungen an GOSU, wurde natürlich auch der Wunsch geäussert, dass man eine Wärmezentrale realisieren möchte. Der dazu notwendige Flächenkataster wurde mitgeliefert. GOSU ist nicht darauf eingegangen.

**Stephan Gasser** führt aus, dass dieser Punkt von Seiten Baukommission heftig diskutiert wurde. Der Flächenbedarf der neuen Heizzentrale wäre immens gewesen. Wir wollten völlig getrennte Projekte zwischen der GOSU und der Gemeinde Neunkirch, wie im Beispiel Tiefgarage. Die Integration einer Heizzentrale in das Projekt GOSU macht überhaupt keinen Sinn. Zusätzlich muss überlegt werden, dass sich zusätzlich rund 200 Schüler/-innen auf dem Schulareal bewegen. Es ist eine grössere Anlage mit einem höheren Schnitzelverbrauch nötig. Im Projekt GOSU ist ersichtlich, dass die Fläche mit der Aussenraumgestaltung stärker verbaut wird. Eine Heizzentrale mit Lastwagenanlieferung auf diesem geplanten Schulareal mit einer solch grossen Kinderschar ist daher eindeutig deplatziert.

**Dieter Kunz** möchte den Perimeter-Plan nochmals einsehen.

**Ruedi Vögele** zeigt die gewünschte Folie erneut und erklärt, dass es sich hierbei nicht um einen Perimeter-Plan handelt, sondern um eine Skizze, auf welche er erneut eingeht und die zur Verfügung stehende Fläche, unter Erwähnung der Tiefgarageinfahrt, aufzeigt. Die Verhältnisse und die Quadratmeterzahl, welche die ganze Heizfläche gebraucht hätte, zeigen auf, dass der Platz für den zusätzlichen Bau einer Heizzentrale viel zu knapp wäre.

Ruedi Vögele geht weiter auf den Punkt Nachverhandlung des Baurechtszinses ein und erwähnt, dass man grundsätzlich alles nachverhandeln könnte. Bereits vorher wurde erklärt, weshalb man sich beim Baurechtszins auf diese 2 % und nicht 4-5 % geeinigt hat. Bei einer Verpachtung des Landes aufgrund von Industrienutzung, wie es beispielsweise in der Gemeinde Beringen der Fall ist, wären 2 % natürlich viel zu wenig. Hierbei handelt es sich aber um keine Industrienutzung. Ausserdem würde die Gemeinde Neunkirch bei einem höheren Prozentsatz als Verbandsgemeinde wiederum mehr bezahlen, weshalb der Gewinn bei einem höheren Baurechtszins nicht wirklich viel höher ist.

Beim Heimfall wurde darüber diskutiert, ob das Land bodeneben zurückzunehmen ist. Was wissen wir jedoch, was in 80 Jahren ist, was die richtige Lösung ist. Jetzt schon zu bestimmen, dass alles abgebrochen werden soll, wäre nicht weise. Bei einem vorzeitigen Heimfall wird das Gebäude geschätzt. Bei einem Verkehrswert von CHF 10 Mio., kann Neunkirch das Gebäude für CHF 7 Mio. übernehmen. Falls der Fall eintritt, der Dieter Kunz erwähnt hat, dass also alles abgeschrieben ist, macht GOSU einen Gewinn von CHF 7 Mio. Neunkirch profitiert als Verbandsgemeinde

prozentual wiederum auch davon. Mit dem heutigen 38 %-Anteil, übernimmt die Gemeinde für ca. CHF 4.3 Mio. ein Gebäude mit einem Schätzwert von CHF 10 Mio. und könnte es daraufhin für CHF 11 oder 12 Mio. verkaufen, da der Verkehrswert in der Regel höher ist, als der Schätzwert. Die 70 % im Heimfall sind also nicht so problematisch.

**Markus Hugentobler** wünscht das Wort und stellt fest, dass die Gemeinde Neunkirch sehr gut verhandelt hat und im Zusammenhang mit diesen Baurechtsverträgen sehr sorgfältig gearbeitet wurde.

**Daniel Stauffer**, Präsident der Delegiertenverhandlung, welcher bei diesen Verhandlungen dabei war, meldet sich zu Wort. Bei den Verhandlungen schlugen zwei Herzen in seiner Brust, das des Neunkirchers und zum anderen dasjenige des Präsidenten der Delegiertenversammlung der GOSU. Zum einen sind die Anwesenden alle Neunkircherinnen und Neunkircher, zum anderen aber auch GOSU. Man möchte eine gute Schule. Diese kostet. Neunkirch hat einen massiven Standortvorteil. Unsere Kinder oder Enkel werden hier beschult. In Wilchingen, Osterfingen, Hallau etc. sieht das anders aus. Dies muss auch berücksichtigt werden. Bei den Verhandlungen wurde viel diskutiert. Heute befindet sich der Referenzzinssatz unter 2 %. Wenn die periodisch anpassenden Zinsen hochgehen, bekommt Neunkirch mehr Zinsen. Auch wenn der Landwert steigt, bekommt Neunkirch wiederum mehr. Man würde auf kein Verständnis stossen, wenn eine Nachverhandlung gewünscht werden würde. Ausserdem haben wir nicht mehr viel Zeit. GOSU wird wohl nicht weiterplanen, wenn nicht sicher ist, ob das Land zur Verfügung gestellt wird oder nicht. Man würde mit einer Nachverhandlung ein sehr schlechtes Zeichen setzen.

**Hermann Hiltbrunner** fragt wie sich die Instandhaltung des Gebäudes bei einem Heimfall auf die Finanzen auswirkt.

**Ruedi Vögele** erwidert, dass dies zu trennen ist. Der Unterhalt und die Instandhaltung macht die GOSU. Der Schätzer wird den Wert bei einem Heimfall feststellen. Je besser das Gebäude im Schuss ist, desto höher ist der entsprechende Wert. Wenn GOSU sich gut um das Gebäude kümmert, was zu erwarten ist, wird das Gebäude auch noch einen guten Wert haben. Der Wert entwickelt sich jedoch nicht nur aus dem Zustand des Gebäudes, sondern auch daraus, was auf dem Markt mit diesem Gebäude möglich ist.

**Dieter Kunz** ist sich nicht sicher, ob die Ausführungen von Ruedi Vögele betreffend Bauteuerung korrekt sind und bittet den anwesenden Spezialisten um eine Ausführung.

**Michael Honegger** von Swissplan hat nicht viel dazu zu sagen. Der Mechanismus ist bereits erwähnt worden. Das Gebäude hat einen Buchwert, einen Verkehrswert und einen Schätzwert. Was in 80 Jahren ist, wissen wir nicht. Michael Honegger erwähnt, dass er die Entwicklung nicht kennt und kein Spezialist auf diesem Gebiet ist. Sicher ist, dass wenn das Gebäude geschätzt wird und zu diesen 70 % übernommen wird, die GOSU den von Ruedi Vögele erwähnten Buchgewinn erzielen wird. Den

grössten Anteil davon hat die Gemeinde Neunkirch. Die Gemeinde erhält ein Schulhaus zu einem guten Preis. Letztendlich sind diese Verträge das Resultat aus einer Verhandlung von zwei Partnern, was eine sehr übliche Vorgehensweise ist.

**Albert Walter** erwähnt, dass er sich an einer Gemeindeversammlung eigentlich nicht mehr zu Wort melden wollte, kann es jedoch nicht unterlassen. Es gibt einige Punkte, wo auch er Diskussionsbedarf sieht. Gerade in Bezug auf die Tiefgarage und die Prüfung des Standorts Heizzentrale auf dem Schulareal gibt es sicher Verbesserungspotential, das man anbringen könnte. Hier wurde jedoch so unter Druck gearbeitet und Albert Walter anerkennt diese riesige Arbeit in dieser kurzen Zeit, dass er nicht weiter kritisieren möchte. Bei der Tiefgarage hat Herr Walter wohl oder übel Ja gestimmt, da das Projekt Vordergasse vorangetrieben wird und weitere Parkplätze geklaut werden, wofür es eine Lösung braucht. Noch bevor das nächste Traktandum behandelt wird, möchte Herr Walter diejenigen, die dem Projektierungskredit Vordergasse zustimmen, bitten, dann auch bei der Realisierung des Bauprojektes Vordergasse zuzustimmen. Es wurden an der Gemeindeversammlung bereits über CHF 300'000.00 bewilligt, wobei Kommissionsausgaben nicht enthalten sind. Seit 30 Jahren plant man diese Umgestaltung der Vordergasse. Man sollte um Himmels Willen das Dringende und das weniger Dringende unterscheiden.

**Ruedi Vögele** erwidert, dass die Vordergasse erst im nächsten Traktandum behandelt wird.

**Feststellung, dass die Detailberatung abgeschlossen ist.**

**Abstimmung über den Antrag auf Rückweisung von Dieter Kunz:**

Der Antrag über die Genehmigung der Baurechtsverträge wird zurückgewiesen.
--

**Feststellung des Ergebnisses:**                                      **JA 14**                                      **NEIN 174**

Damit ist der Antrag auf Rückweisung von Dieter Kunz abgelehnt.

Der Gemeinderat stellt der Gemeindeversammlung den folgenden

**Antrag**

Die Gemeindeversammlung genehmigt die Baurechtsverträge für das Schulhaus und die Sporthalle GOSU.
--

**Feststellung des Ergebnisses:**                                      **JA 180**                                      **NEIN 9**

Damit ist der Antrag des Gemeinderates angenommen.

\* \* \* \* \*

## 4. Projektierungskredit Attraktivierung Vordergasse

---

Die Einführung zum Traktandum erfolgt durch die **Tiefbaureferentin, Magdalena Guida**.

Geschätzte Anwesende,  
ich begrüße Sie herzlich von meiner Seite zur heutigen Gemeindeversammlung. Ich darf Ihnen hiermit das Traktandum 4 vorstellen. Es geht um einen Projektierungskredit für ein Bauprojekt zur Aufwertung der Vordergasse. Der Gemeinderat möchte heute Abend einen Kredit von CHF 150'000 für die Ausarbeitung eines Bauprojekts zur Attraktivierung der Vordergasse von Ihnen genehmigen lassen.

Zuerst zum Hintergrund: An der Gemeindeversammlung vom 30. November 2018, also vor über vier Jahren, hat Manfred Ochsner einen Antrag zur Aufwertung der Vordergasse gestellt, und der Antrag wurde angenommen. Um den Antrag von Ochsner umzusetzen, hat der Gemeinderat beschlossen, einen Studienauftrag durchzuführen.

Die Ziele dieses Studienauftrags waren klar:

- Man möchte die heutige Vordergasse gestalterisch aufwerten.
- Mehr Platz für den Aufenthalt und den Fußverkehr soll geschaffen werden.
- Es sollen mehr nutzbare Flächen für unsere Gewerbetreibenden und vor allem für die Städtlibewohner/-innen geschaffen werden, ohne den Verkehr unnötig oder künstlich zu behindern.

Am Studienwettbewerb haben sich zehn Planungsteams beteiligt. In einer Vorauswahl wurden die drei besten Teams ausgewählt. Diese haben jeweils eine Vorstudie erarbeitet, die dann verglichen und bewertet wurde. Eine kommunale Arbeitsgruppe, bestehend aus Vertretern der Bevölkerung, Interessensvertretern des Gewerbes, der Vereine und der Anwohner/-innen der Vordergasse, hat die Arbeit eng begleitet und immer wieder gute Inputs gegeben.

Am Ende des Studienwettbewerbs gewann das Team vom Ingenieur- und Planerbüro BBZ Bern und durfte als Wettbewerbssieger das eigentliche Vorprojekt ausarbeiten.

Dieses Vorprojekt wurde im Januar desselben Jahres bei einem "Runden Tisch" diskutiert und weitere Ideen und Inputs für die Ausarbeitung des Bauprojekts wurden gesammelt.

Parallel zur Ausarbeitung des Vorprojekts hat der Gemeinderat im Jahr 2022 ein "Parkierungskonzept Städtli" erstellt. Mit diesem Konzept wurden alle Parkmöglichkeiten im und um das Städtli herum aufgezeigt. Das Konzept kann jederzeit auf der Internetseite der Gemeinde eingesehen werden.

Wie viele von Ihnen wissen, hat es in den letzten Jahren und Jahrzehnten bereits einige Anläufe gegeben, um unsere schöne Stadt und vor allem die Vordergasse aufzuwerten und neu zu gestalten. Seit etwa 20 Jahren wurden Kommissionen gebildet

und unzählige Sitzungen abgehalten. Mindestens drei Vorstudien liegen irgendwo tief unten in einer Gemeindeschublade. Leider ist es trotz dieser langen Vorgeschichte nie zu einem konkreten Bauprojekt gekommen.

Heute Abend haben wir also endlich die Gelegenheit, in dieser Sache einen konkreten und wichtigen Schritt vorwärts zu machen.

Wie sieht das Vorprojekt konkret aus? Die wichtigsten Hauptelemente sind folgende:

- In der Vordergasse kann man weiterhin in beide Richtungen fahren, es wurde also gegen eine Einbahnstraße entschieden.
- Auf den Parkplätzen sollten sowohl Fahrzeuge auf der Fahrbahn als auch auf den Zwischenflächen neben der Fahrbahn parken.  
Im aktuellen Zustand sind inklusive aller Seitenbereiche 37 Parkplätze markiert. Davon sollen laut Vorprojekt 16 Parkplätze wegfallen, so dass am Ende noch 21 Parkplätze übrigbleiben. Dies sind Zahlen aus dem Vorprojekt, die natürlich im konkreten Bauprojekt noch leicht abweichen können. Als Kompensation hat der Gemeinderat jedoch bereits das erwähnte "Parkierungskonzept Städtli" erstellt. Dort wird aufgezeigt, wie die Parkplätze - insbesondere die für die Bewohner im Städtli - kompensiert werden können. Ich verweise an dieser Stelle auf das Vor-Traktandum, wo sie gerade eine Tiefgarage mit 66 Plätzen bewilligt haben.
- Der Aufenthaltsort und die geplante Bepflanzung liegen vor allem auf der sonnigen Nordseite.
- Die neu getaufte Gwölbasse - die Nord-Süd-Verbindung durch das Zentrum - wird aufgewertet und gestärkt.

Ich zeige Ihnen hier eine Übersicht über die geplante Neugestaltung der Vordergasse gemäß dem Vorprojekt. Die rote Linie ist der Perimeter.

Sie sehen hier die Ost-West-Verbindung vom Obertor bis zum Untertor. Südlich haben wir drei Seitenbereiche: Dort ist der Seitengarten, in der Mitte ist der Begegnungsplatz und beim oberen Brunnen haben wir den Durchgang zum Altersheim. Das Hauptmerkmal sind breitere Seitenbereiche (in brauner Farbe), mit auflockern-den Grünflächen und dazwischen nutzbaren Flächen.

Man möchte in der Vordergasse "mehr Grün"; aber dieses "mehr Grün" soll in einem angepassten, vernünftigen Maß sein.

- Als Ersatz für die aktuell zu breite und alles dominierende Fahrbahn sind breitere Seitenbereiche auf der Nord- und auf der Südseite vorgesehen. Vor allem auf der sonnigen Nordseite sollen Aufenthaltsflächen geschaffen werden, die sowohl von den Bewohnern, den Gewerbetreibenden als auch von der Bevölkerung genutzt werden können.
- Dort wäre auch genug Platz, um Bäume zu pflanzen. Natürlich kann man sich die Bäume nicht so vorstellen wie die Kastanienbäume in der Allee beim Wetzgraben oder bei der Schule. Es werden Stadtbäume sein, die sowohl von ihrer Art, ihrem Wachstum, ihrer Größe, ihrer Laubentwicklung als auch vom Unterhaltungsaufwand angepasst und für ihren Standort optimiert sind. Darauf gehe ich später noch genauer ein.

- Neben der Vordergasse wird auch die neue Gwölbasse - also die Nord-Süd-Verbindung durch das Zentrum - aufgewertet und gestärkt. Es wird angepasste bauliche Einschränkungen am Begegnungsplatz geben, aber die notwendige Durchfahrt bleibt weiterhin in beiden Richtungen offen und befahrbar.

Auf Folie 7 sieht man einen Querschnitt der neu gestalteten Vordergasse. Auf der Nordseite - also links - befindet sich der breitere Nordbereich mit der Aufenthaltsfläche. Dort gibt es zum Teil auch Bäume, aber auch Parkplätze. Dann kommt die Fahrbahn und auf der rechten Seite gibt es einen verbreiterten südlichen Gehsteig. Im Querschnitt sieht man gut, dass neben den großzügigen nördlichen Seitenbereichen sowohl eine zweispurige Fahrbahn mit Gegenverkehr als auch ein breiterer südlicher Gehsteig genug Platz haben.

Was man auch gut sieht, ist der notwendige Platz für die Bäume. Bäume benötigen bekanntlich genug Wurzelraum, um zu existieren. In der Vordergasse haben wir zum Glück eine gute Ausgangslage dafür, da die wichtigsten Leitungen hinten liegen. Die Häuser sind also meistens von der Mühlgasse oder von der Hintergasse aus erschlossen. In der Vordergasse selbst gibt es kaum störende Leitungen, und deshalb gibt es auch genug Platz im Untergrund für den Baumgraben.

Die perspektivische Ansicht ist zwar noch aus der Vorstudie, aber die Grundidee der Vorstudie wurde auch im Vorprojekt übernommen, daher entspricht die Ansicht ziemlich gut dem Vorprojekt. Man sieht gut die Bauminseln und dazwischen die Zwischenräume. Die Zwischenräume können entweder als Parkplatz (erstes Feld) genutzt werden oder als Nutzfläche für den Aufenthalt der Bevölkerung. Gegenverkehr ist auf der schmaleren Fahrbahn möglich, aber Kreuzungen können bei zu hohen Geschwindigkeiten problematisch sein. Es gibt eine automatische Verkehrsberuhigung und damit auch eine höhere Sicherheit.

Der Gemeinderat hat intensiv über das zukünftige Geschwindigkeitsregime in der neu gestalteten Vordergasse diskutiert. Er hat sich für den Erhalt der aktuellen 30er-Zone entschieden. Eine Begegnungszone hätte zu viel Signalisationsaufwand bedeutet. Vor allem für Kinder wären zwei unterschiedliche Verkehrsregime in der Stadt sehr schwer vermittelbar gewesen. In der Vordergasse hätte man Vortritt gehabt, im Rest der Stadt jedoch nicht. Deshalb hat man sich für einheitliche Regeln entschieden. Aus der Vorstudie weiß man auch, dass zu hohe Geschwindigkeiten im Stadtzentrum kein großes Problem darstellen.

Die Auswahl der Baumart, die gepflanzt werden soll, wird im Bauprojekt sorgfältig von Spezialisten bestimmt. Für den Unterhalt ist ein Aufwand von ca. CHF 30'000.00 pro Jahr zu erwarten. Man muss jedoch berücksichtigen, dass für die aktuelle Bepflanzung in der Vordergasse in den Pflanzkübeln ein Aufwand von ca. CHF 20'000.00 benötigt wurde. Es gibt also einen Mehraufwand. Für den Gemeinderat erscheint dieser Mehraufwand aber im Verhältnis zum möglichen Mehrwert der gesamten Neugestaltung der Vordergasse absolut vertretbar.



Betreffend Regelung der möglichen zukünftigen Nutzung des öffentlichen Raums hat sich der Gemeinderat bereits Gedanken gemacht. Die bereits bestehenden Regelungen wie z.B. die Polizeiverordnung bezüglich Lärms und öffentlichem Grund sollen aber auf jeden Fall weiterhin gelten.

Wenn der Projektierungskredit von Ihnen heute bewilligt wird, soll damit ein Bauprojekt ausgearbeitet werden. Es wird eine Planer-Submission gemäß IVöB durchgeführt. Ausgeschrieben werden die SIA-Phasen 32 bis 41, vorläufig wird jedoch nur die Phase 32 Bauvorprojekt und ein Teil der Bauherrenunterstützung vergeben. Aus Sicht der Gemeinde als Auftraggeberin ergeben sich damit günstigere Angebote. Vor allem aber kann man unerwünschte Planerwechsel zwischen Bauprojekt und Realisierungsvorbereitung verhindern.

Wie beim Vorprojekt will der Gemeinderat auch beim Bauprojekt wieder eine Begleitkommission einsetzen.

Mit dem Bauprojekt wird es auch einen genauen Kostenvoranschlag für den Baukredit geben. Auf Basis des Vorprojekts rechnet der Gemeinderat mit Baukosten von ca. CHF 2,36 Mio. Aber darum geht es heute nicht.

Mit dem SIA-Richtwert kann man einen Kostenbedarf von ca. CHF 150'000.00 für die Ausarbeitung des Bauprojekts abschätzen. Und das ist die Summe, für die der Gemeinderat heute um Freigabe bittet. Details können Sie auf der Folie oder in der Vorlage zur Gemeindeversammlung einsehen.

Wie zuvor erwähnt, werden vorläufig nur Phase 32 und ein Teil der Bauherren-Unterstützung vergeben. Die restlichen Positionen werden erst benötigt, wenn das fertige Bauprojekt tatsächlich realisiert werden soll, d.h. wenn

- der Gemeinderat der Ansicht ist, dass die Finanzlage eine Umsetzung ermöglicht
- ein Erfolg für den Baukredit an der Gemeindeversammlung möglich scheint
- der Gemeinderat Ihnen den Baukredit vorlegen will (auf Basis eines fertigen Bauprojekts mit Kostenvoranschlag +/- 5-7 %)

Der Antrag auf Seite 63 in der Gemeindeversammlungsvorlage lautet also:

Für die Erarbeitung des Bauprojektes zur Strassenraumgestaltung der Vordergasse wird ein Projektierungskredit in Höhe von CHF 150'000.00 inkl. MwSt. genehmigt.

Sie als Stimmbevölkerung können anhand des detaillierten Bauprojekts und mit einem genauen Kostenvoranschlag über die definitive Ausführung des Vorhabens in der Vorlage zum Baukredit entscheiden.

Der Gemeinderat entscheidet anhand des Budgets und des Finanzplans, zu welchem Zeitpunkt er den Baukredit beantragen will.

Aus heutiger Sicht ist der Gemeinderat klar der Meinung, dass die Ausarbeitung des Bauprojekts auf der vorhandenen Basis eines guten Vorprojekts absolut sinnvoll ist und auch in naher Zukunft finanziell vertretbar sein wird.

Ich erinnere noch einmal an die langjährige Vorgeschichte der Vorgasse-Neugestaltung und stelle fest: Heute Abend haben wir zum ersten Mal die Gelegenheit, in dieser Sache endlich einen konkreten und wichtigen Schritt weiterzukommen.

Ich danke Ihnen für Ihre Aufmerksamkeit.

### **Die Diskussion wird eröffnet.**

**Manfred Ochsner** bestätigt, dass er vor fünf Jahren den Prozess zur Attraktivierung der Vorgasse angestoßen hat. Nun liegt das Vorprojekt vor. Er stellt fest, dass das Vorprojekt absolut nicht seiner Vorstellung entspricht und er Nein stimmen wird. Auf Seite 59 der Vorlage sieht man die Perspektive. Auf der rechten Seite sieht man ein Trottoir, was ein wenig breiter ausfällt, als das Bestehende. Die Ladenbetreiberinnen und -Betreiber können nun einen Blumentopf anstelle eines Blumentöpfchens vor dem Lokal platzieren. Mehr Raum bietet sich bei diesem Entwurf nicht. Er versteht nicht, weshalb man nach diesem Trottoir eine zweispurige Strasse mit 15 Parkplätzen realisieren möchte. Dies entspricht absolut nicht seiner Vorstellung eines schön gestalteten Städtlis. Auf dieser Abbildung ist ersichtlich, wovon man ausgeht. Nämlich davon, dass sich die Velofahrer/-innen auf dem Trottoir fortbewegen, da es auf der Strasse, bei zwei sich kreuzenden Autos, nicht genügend Platz für sie hat. Manfred Ochsner möchte kein Städtli, welches für Velofahrer/-innen nicht angenehm befahrbar ist. Es ist nicht verständlich, was der Zweck der dargestellten Bäume im linken Bereich der Abbildung ist. In der Vorlage steht, dass dies in einem separaten Reglement festgelegt werden wird. Manfred Ochsner versteht nicht was dieser Bereich soll. Ein Bänkli ist ersichtlich, eine Grünzone, Parkplätze. Er fragt sich wie mit der dargestellten Situation beispielsweise der Adventsmarkt funktionieren soll. Mit Grün- und Kiesflächen in diesem Bereich ist es nicht möglich die ganze Vorgasse wie bis anhin für eine Veranstaltung zu nutzen. Nach diesem Grünbereich ist ein weiteres Trottoir ersichtlich, welches 2m breit ist. Dies entspricht den heutigen Anforderungen an ein Trottoir. Wenn ein Städtlibewohner / eine Städtlibewohnerin die Fassade eingerüsten muss, kommt das Gerüst auf dem Trottoir zu stehen, womit noch ein halber Meter des Trottoirs für Fussgänger/-innen übrig bleibt. Fussgänger/-innen müssen auf die Grün- oder Kiesflächen ausweichen. Seiner Meinung nach wurde bei diesem Vorprojekt zu viel gewollt, was letztlich nicht funktioniert. Er wird das Vorprojekt, wie bereits erwähnt, ablehnen. Einige werden darüber enttäuscht sein, weil wieder etwas nicht umgesetzt wird. Jedoch ist die Gestaltung der Vorgasse in den Legislaturzielen des Gemeinderates ersichtlich. Es heisst dort, dass die Vorgasse ein Aufenthalts-, Begegnungs- und Lebensraum sein soll. Von einer Strasse ist nicht die Rede. Der Ansatz des Gemeinderates geht also gemäss Legislaturziele in die richtige Richtung. Manfred Ochsner versteht ausserdem nicht, weshalb die Begegnungszone in diesem Vorprojekt komplett entfällt. Die Verkehrsregelung in einer Begegnungszone ist ziemlich klar. Man darf diese Zone mit dem Auto durchfahren, jedoch in einem sehr langsamen Tempo. Dies funktioniert in Stein am Rhein einwandfrei. Die ganze Fläche weist dort einen einheitlichen Belag auf, womit man diesen Teil der Stadt für ganz verschiedene Funktionen gebrauchen kann. Mit diesem Vorprojekt wäre das in der Vorgasse nicht mehr möglich. In Diessenhofen sieht man

ein Beispiel, wie es dieses Vorprojekt vorsieht: Trottoir, Auto, Strasse, parkierende Autos und wieder ein Trottoir. Ein unschöner Anblick, welcher sich Herr Ochsner nicht fürs Städtli wünscht. Er bittet die Anwesenden daher diesen Antrag nicht zu unterstützen. Der Gemeinderat hat bis ins Jahr 2024 Zeit seine Legislaturziele umzusetzen. Im Übrigen ergänzt Manfred Ochsner, dass sich die Vordergasse von sich aus wehren wird. In dieser Strasse gibt es Wasserleitungen, Niederdruckleitungen, Regenwasser-/Abwasserleitungen, welche bald erneuert werden müssen. Bauarbeiten stehen also sowieso bevor, weshalb es keine Rolle spielt, ob sich das Ganze nun um noch ein paar Jahre verzögert. Manfred Ochsner wartet lieber noch fünf Jahre, als einem Projekt im präsentierten Stil zuzustimmen.

**Therese Wepfer** hat eine Frage zu Seite 60 der Vorlage, wo ersichtlich ist, dass auch das Trottoir gepflästert werden soll. Für Menschen, welche einen Rollator benötigen, ist ein gepflästerter Untergrund sehr schwierig zu begehen. Sie möchte wissen, ob man dies nicht anders lösen könnte.

**Magdalena Guida** antwortet, dass genau solche Fragen in der Phase des Bauprojekts berücksichtigt und beantwortet werden.

**Hermann Hiltbrunner** schickt voraus, dass er keiner Gruppierung oder Vertreterposition bezüglich dieses Vorprojekts zugehörig war. Er kennt jedoch die Entwicklung einiger Jahre zuvor und auch entsprechende Pläne, welche 20/30 Jahre alt sind. Die Pläne waren oftmals Studentenarbeiten, welche tolle Vorschläge ausgearbeitet haben. Vor Augen hatte man einen Ferienort, wo man an einer Strasse einen Kaffee trinkt. Die Vordergasse muss jedoch auch funktionieren und nicht bloss attraktiv aussehen. Man ist hier auf dem Weg einer erneuten Zurückweisung dieses Projekts. Hierbei geht es nicht um fünf Jahre, sondern man fängt wieder bei null an und stellt sich alle Fragen erneut. Mit diesem Vorprojekt ist man, seiner Meinung nach, schon ein Stück weiter. Natürlich werden sich durch eine solche Gestaltung gewisse Punkte im Lebensalltag verändern. Manfred Ochsner hat aufgezählt, dass die Trottoirs und die Bäume etc. stören. Hermann Hiltbrunner wird dem Vorprojekt jedoch ganz klar zustimmen. Eine Gruppe von Seniorinnen und Senioren hat einen Artikel unterzeichnet, wo alles komplett abgelehnt wird. So geht es jedoch nicht weiter. Betreffend GOSU war heute ein Artikel in der Zeitung, bei welchem es hiess "wer nicht in die Bildung investiert, glaubt nicht an die Zukunft.". Ähnlich verhält es sich auch beim Projekt Vordergasse. Alles schlecht zu Reden und abzulehnen, hiesse, nicht an Neunkirch zu glauben. Trotz aller Vor- und Nachteile, welche mit dieses Vorprojekt mit sich bringt, muss es endlich vorwärtsgehen und etwas realisiert werden.

**Max Wildberger** ist der Meinung, dass in der aktuellen Finanzlage kein weiteres Projekt realisiert werden sollte. Eine Unterführung von über CHF 4 Mio. wird erstellt, das Altersheim wurde saniert, was auch ein teurer Posten ist. In dieser Lage im Städtli Bäume pflanzen zu wollen, ist für Max Wildberger ein Witz. Rings um das Städtli gibt es genügend Bäume und Bänkli für Schattenplätze und Erholung. Bei einer Realisierung gemäss Vorprojekt, vertreibt man ausserdem das Gewerbe aus der Vordergasse. Das Beste ist, diesen Kredit abzulehnen. Falls es in ein paar Jahren ein besseres Vorprojekt gibt, kann man erneut darüber abstimmen.

**Ruth Schmid** ist absolut dafür, dass das Städtli attraktiviert werden soll. Sie fragt sich jedoch, ob diese Bäume nötig sind. Sitzmöglichkeiten gibt es im Umkreis genügend. Sie schlägt vor, anstelle von Bäumen grosse Blumentöpfe zu platzieren und zu bepflanzen. Dies wäre nicht teurer und würde das Städtli auch attraktivieren. Es gibt in Neunkirch so tolle Brunnen. Vor einigen Jahren wurden diese Brunnen immer bepflanzt. Die drei Brunnen im Städtli könnten also wieder bepflanzt werden. Es ist klar, dass Bäume Schatten spenden. Für die Parterre-Wohnungen ist dies jedoch ein Nachteil, da diese somit weniger Tageslicht hätten. Frau Schmid ist für die Attraktivierung aber gegen das Pflanzen von Bäumen.

**Ruedi Bühler** bedankt sich für die Voten. Er erwidert, dass es noch ganz viele Ideen gibt, was man machen kann und was nicht. In diesem Prozess waren sehr viele Städtlibewohner/-innen involviert. Diese wissen am ehesten, was sie im Städtli möchten.

**René Schurig** hat eine Frage. Wenn man die Vorgasse attraktivieren möchte, möchte man unter anderem sicherlich auch mehr Gewerbe im Städtli. Diese Geschäfte müssen regelmässig mit Ware versorgt werden. René Schurig möchte wissen, ob sichergestellt ist, dass Geschäfte von der Rückseite des jeweiligen Lokals bedient werden können. Falls dies nicht der Fall ist, müssen die jeweiligen Transportfahrzeuge und Lastwagen in die Vorgasse fahren. Auf Seite der geplanten Bäume gibt es keine Möglichkeit ein solches Fahrzeug zu parkieren und gleichzeitig den weiteren Verkehr zu gewährleisten. Auf der anderen Seite sind die Parkplätze das Problem. Muss die Zulieferung in einem solchen Bereich stattfinden, muss man vorgängig den Platz entsprechend absperren, damit das Fahrzeug parkiert werden kann. Die Mehllieferungen für den Beck, die Öllieferungen für die Ölheizungen müssen abgeladen werden können. René Schurig möchte wissen, wie diese Anlieferungen von statten gehen sollen, wenn ein solcher Lastwagen in der Vorgasse steht und somit den weiteren Durchgangsverkehr aufhält. Das wäre eine sehr unübersichtliche und unsichere Situation.

**Magdalena Guida** bittet den Beck Frank Landis um eine Antwort diesbezüglich.

**Frank Landis** berichtet, dass die Mehllieferungen über die Vorgasse durch sein Silo angeliefert werden und alles andere über die Mühlengasse. Ein Mehltank muss also über die Vorgasse anliefern können. Frank Landis findet die Diskussion um die Bäume überflüssig. Es geht heute Abend nicht darum, ob Bäume, Sträucher oder Blumen gepflanzt werden. Es geht heute um den Kredit, damit am Projekt weitergearbeitet werden kann. Er ist dafür, dass das Projekt vorangetrieben wird. Auch die Bäckerei sieht das Potential dieser Attraktivierung. Sie könnten Tische und Stühle draussen aufstellen und Kaffee servieren. Auch das Bistro hätte mehr Platz für Aussenplätze, um das Städtli so mehr zu beleben.

**Ruedi Vögele** bedankt sich für das Votum und hat eine Ergänzung betreffend Lastwagen. Die Fahrbahnbreite ist 5.2m, eine Lastwagenbreite 2.3m oder 2.5m. Somit sollte ein Auto, trotz eines parkenden Lastwagens, passieren können, dies jedoch im Schrittempo. Der Verkehr wäre somit also nicht total blockiert.

**Reto Friedmann** meldet sich als Städtlibewohner zu Wort. Er knüpft an die Aussagen von Hermann Hiltbrunner an und möchte betonen, dass es sehr viele verschiedene Vorstellungen gibt, wie man das Städtli, insbesondere die Vordergasse, gestalten könnte. Es gibt viele verschiedene Bedürfnisse von Bewohner/-innen und Geschäftsbetreiber/-innen. Magdalena Guida hat mit all denen diskutiert, Wünsche und Bedürfnisse aufgenommen und all das in diesem Vorprojekt mit einfließen lassen. Reto Friedmann ist der Meinung, dass der ganze Prozess auch so weitergehen wird. Er möchte Magdalena Guida an dieser Stelle herzlich danken, für ihr offenes Ohr und für die Anliegen die eingebracht werden konnten. Er denkt, dass das Geplante das ist, was letztlich auch möglich ist. Wenn das Vorprojekt nun zurückgewiesen wird, steht Neunkirch wieder bei null. Er legt daher den Anwesenden ans Herz, diesem Antrag zuzustimmen. Das Geplante ist realistisch und entspricht auch den Bedürfnissen der Betroffenen im Städtli. Er möchte betreffend Bäume noch anfügen, dass es in den Gassen des Städtlis im Sommer sehr heiss wird. Aufgrund der Stauhitzte, die in diesen Strassen entsteht, ist es sehr sinnvoll diese Bäume zu pflanzen und nicht nur Blumentöpfe zu platzieren, welche keine kühlende Wirkung haben. Sinnvoll wäre natürlich, wenn man nicht versiegeln würde. Dies wurde in der Mühlengasse leider verpasst. Dieser Betondeckel heizt sich auf und kann in der Nacht nicht richtig abkühlen. Er hofft, dass es diesbezüglich in der Vordergasse eine bessere Lösung geben wird.

### **Feststellen, dass die Detailberatung abgeschlossen ist.**

Der Gemeinderat stellt der Gemeindeversammlung den folgenden

### **Antrag**

Für die Erarbeitung des Bauprojektes zur Strassenraumgestaltung der Vordergasse wird ein Projektierungskredit in Höhe von CHF 150'000 inkl. MwSt. genehmigt.

**Feststellung des Ergebnisses:**

**JA 101**

**NEIN 80**

Damit ist der Antrag des Gemeinderates angenommen.

\* \* \* \* \*

## 5. Verschiedenes

---

*Der Gemeinderat beginnt in eigener Sache:*

Diverse Termine:

- **Freitag 12. Mai 2023:** Tag der offenen Tür Schulhaus Mühlengasse
- **Samstag 19. August 2023:** Waldbegehung
- **Samstag 9. September 2023:** 100 Jahre Wasserversorgung

### **Ruedi Vögele gibt das Wort frei**

**Christof Billeter** hat einige Fragen an den Gemeinderat bezüglich einem Brief, welcher am 15. März 2023 vom Verein Wir an den Gemeinderat gesendet wurde. Hier wurde auf die bestehende Rechtsunsicherheit bei der Anwendung von bau- und umweltrechtlichen Bestimmungen der umstrittenen 5G Antennen hingewiesen. Christof Billeter möchte wissen, ob und wie der Gemeinderat diese Erkenntnisse bei zukünftigen Entscheidungen betreffend Baugesuche miteinfließen lasse. Die zweite Frage ist, wie die Strategie des Gemeinderates aussieht, um den unkoordinierten und zum Teil rechtswidrigen 5G- und bald auch 6G-Antennen-Wildwuchs in der Gemeinde Neunkirch zu verhindern. Die dritte und letzte Frage lautet, ob der Gemeinderat diesbezüglich eine professionelle IT-Netzplanung zuzieht, mit den Mitteln der kommunalen Ortsplanung und Baugesetzgebung, um eine strahlungsärmere und -sicherere IT-Infrastruktur zu gewährleisten. Christof Billeter stellt diese Fragen im Namen von "Neunkirch - Strahlung mit Mass". Er möchte die Veranstaltung nicht noch weiter in die Länge ziehen. Er hat noch mehr Fragen, welche er dem Gemeinderat auch noch schriftlich einreichen wird. Er bedankt sich dennoch, dass er diese Anliegen hier vor der Allgemeinheit noch platzieren darf.

**Ruedi Vögele** erwidert, dass der Gemeinderat zurzeit sehr viele Schreiben betreffend 5G-Antenne erhält. Einige Schreiben sind schwierig nachzuprüfen. Sie enthalten Behauptungen und Feststellungen, welche der Gemeinderat nicht prüfen kann oder nicht das notwendige Fachwissen vorhanden ist, um das Geschriebene zu beurteilen. Zum erwähnten Brief wird der Gemeinderat keine Stellung beziehen. Der Gemeinderat hat ausserdem keine Strategien gegen den erwähnten Wildwuchs. Er hält sich hierbei an die gegebene Gesetzgebung, das heisst, bei Eingang eines Bewilligungsgesuches, muss dieses durch den Gemeinderat bearbeitet und der zuständigen Behörde zugestellt werden, welche letztlich darüber entscheidet, ob etwas bewilligungsfähig ist oder nicht. In diesem Sinne hält sich der Gemeinderat an den ordentlichen Rechtsweg. Der Gemeinderat geht davon aus, dass dies auch vor seiner Zeit so gemacht wurde. Sie haben zurzeit keine Kenntnis von einem ausserordentlichen Wildwuchs, wogegen strategisch vorzugehen wäre. Bezüglich die letzte Frage betreffend Zonenplanung für eine strahlungsarme Gemeinde weist Ruedi Vögele darauf hin, dass aktuell die Gesamtrevision der Nutzungsplanung läuft, welche der Ge-

meindeversammlung noch präsentiert wird. Das ist dann der Moment wo die Gemeindeversammlung anbringen kann, dass beispielsweise mobilfreie Zonen eingeführt werden sollen. Solche Anträge kann die Gemeindeversammlung dann stellen. Das Thema wurde in der Nutzungsplanungskommission behandelt und es wurde davon abgesehen solche Zonen in der Bauzone zu definieren, da die Kommission der Meinung ist, dass hierzu ein politischer Entscheid nötig ist und dies nicht von der Kommission vorweggenommen werden soll. Betreffend Unsicherheit der Messungen gibt es einen Bundesgerichtsentscheid vom 14. Februar, welcher ganz klar besagt, dass die angewendeten Messungen korrekt sind. Er besagt ausserdem, dass es keine Gefährdung durch die Strahlung gibt. Es gibt dazu keinen Nachweis. Ein Baugesuch betreffend eine solche 5G-Antenne wurde bei der Gemeinde eingereicht, wo aufgrund der Erhebung eines Rekurses aktuell ein Rechtsverfahren läuft. Es wird nun abgeklärt, ob diese Antenne bewilligungsfähig ist oder nicht. Der Gemeinderat hat hierbei praktisch keinen Spielraum. Die bewilligende Behörde ist auf dem Baugebiet Neunkirch letztlich schon der Gemeinderat aber was das fachtechnische und die G5-Strahlung anbelangt, darüber bestimmen Fachleute wie das IKL, ob etwas der Norm entspricht oder nicht. Wenn es nicht der Norm entspricht, wird keine Bewilligung erteilt.

**Christof Billeter** erwidert, dass ein Brief beim Gemeinderat eingereicht werden wird. Er findet, dass der Gemeinderat in der Pflicht ist, auf einen solchen Brief, in welchem Bürgerinnen und Bürger Fragen äussern, zu antworten. Er zweifelt an, dass sich der Gemeinderat seiner Verantwortung betreffend die erwähnte Materie bewusst ist.

**Ruedi Vögele** versichert, dass jeder Brief eines Neunkircher Einwohners oder einer Neunkircher Einwohnerin, ob stimmberechtigt oder nicht, beantwortet wird. Briefe von Organisationen werden nicht beantwortet. Ein Brief ist aktuell unterwegs, Abklärungen werden diesbezüglich getroffen. Man kann jedoch davon ausgehen, dass auf immer gleiche Fragen, immer dieselbe Antwort folgen wird. Der Gemeinderat hat noch andere Pflichten, als ständig Briefe mit sich wiederholenden Fragen zu beantworten.

### **Da keine Wortmeldungen mehr gewünscht werden, kommt Ruedi Vögele zum Abschluss**

**Ruedi Vögele** kommt zum Schlusswort.

Ich bedanke mich für das Engagement und das Erscheinen.  
Ich freue mich auf die nächste Gemeindeversammlung und auf ein Wiedersehen voraussichtlich am 9. Juni 2023 wiederum in der Städtlihalle

**Damit erkläre ich die heutige Gemeindeversammlung vom 13. April 2023 für geschlossen. Ende der Versammlung: 23:10 Uhr.**

**Die Verlängerung der Polizeistunde ist 01.00 Uhr.**

Ich wünsche Ihnen einen schönen restlichen Abend und eine gute Heimkehr.

Neunkirch, 8. Mai 2023 / 16. Mai 2023

Für die Richtigkeit:



Nadja Bühler  
stv. Gemeindeschreiberin