

Einladung zur Gemeindeversammlung

Sehr geehrte Stimmbürgerin
Sehr geehrter Stimmbürger

Wir laden Sie ein, an der

Gemeindeversammlung vom Donnerstag, 13. April 2023, 20:00 Uhr

teilzunehmen. Die Gemeindeversammlung findet in der Städtlihalle Neunkirch statt.

Die öffentliche Orientierungsveranstaltung betreffend GOSU für alle Interessierten findet am **Montag, 27. März 2023, 19:30 Uhr** in der Städtlihalle Neunkirch statt.

Die Infoveranstaltung der Gemeindeversammlung findet am **Mittwoch, 5. April 2023, 19:30 Uhr** im Saal des Alten Wachtpostens statt.

Traktanden

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

Bezüglich der Stimmberechtigung und der Stimmpflicht machen wir auf die gesetzlichen Bestimmungen aufmerksam, insbesondere auf die obligatorische Teilnahme an der Einwohnergemeindeversammlung für alle Stimmberechtigten vom 18. bis zum 65. Altersjahr. Wer diese Pflicht ohne Entschuldigung versäumt, hat sechs Franken zu bezahlen.

Entschuldigungen sind unter Angabe der Gründe bis spätestens am dritten Tag nach der Versammlung bei der Gemeindekanzlei anzubringen, unter gleichzeitiger Rückgabe des Stimmrechtsausweises. Sämtliche Unterlagen sind auf der Website der Gemeinde Neunkirch aufgeschaltet.

Wir freuen uns auf Ihre Teilnahme.

Freundliche Grüsse



Ruedi Vögele
Gemeindepräsident



Nadja Bühler
stv. Gemeindeschreiberin

1. Baukredit Zweckverband GOSU



Abstimmungsmagazin zur Gemeindeversammlung vom Donnerstag, 13. April 2023

Bericht und Antrag der Gemeinderäte von Hallau, Neunkirch und Wilchingen über:

- 1. Den Planungs- und Baukredit von CHF 32'445'000.00 inkl. MwSt. brutto, Kostengenauigkeit +0 %, auf Basis des Planungsstandes Vorprojekt Plus, Kostenbasis Indexstand Schweizer Baupreisindex Hochbau, Oktober 2022 (113.2 %-Punkte) für den Neubau eines Oberstufenschulhauses, einer Doppeltturnhalle, der zugehörigen Aussensportanlage und der Umgebungsgestaltung.**
- 2. Die Option «Maximaler Ausbau der Photovoltaikkapazität» mit zusätzlichen Kosten von CHF 1'023'150.00 inkl. MwSt. brutto mit einer Kostengenauigkeit von ± 15 % für eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 545 kWp und einer jährlichen Produktionskapazität von 381'500 kWh.**

Die öffentliche Orientierungsversammlung zum vorliegenden Antrag und Bericht findet für alle Interessierten am Montag, 27. März 2023, 19:30 Uhr in der Städtlihalle in Neunkirch statt.

Der vollständige Vorprojektbericht und der zugehörige Plansatz liegen auf den Gemeindeganzleien in Hallau, Neunkirch und Wilchingen zur Einsicht auf. Es besteht ebenfalls die Möglichkeit, die Unterlagen elektronisch über die im vorliegenden Abstimmungsmagazin aufgeführten Links herunterzuladen.

Inhaltsverzeichnis

Vorlage in Kürze	4
1. Ausgangslage	4
1.1. Notwendigkeit/Bedarf/Anforderungen	5
1.2. Standort Neunkirch	5
2. Das Bauprojekt	6
2.1. Hintergrund	6
2.1.1. Studienauftrag	6
2.1.2. Ablauf Studienauftrag	7
2.1.3. Projektierung.....	7
2.2. Allgemeine Projektinformationen oder Projektbeschrieb.....	8
2.2.1. Aussenraum/Umgebung	8
2.2.2. Schulhaus	9
2.2.3. Turnhalle	9
2.2.4. Brandschutz, Behindertengängigkeit.....	9
2.2.5. Material/Architektonischer Ausdruck	10
2.2.6. Energiekonzept.....	10
3. Baukosten.....	10
3.1. Baukosten	10
3.2. Finanzierung	11
3.3. Subventionen.....	11
3.4. Kapitalfolgekosten	11
3.5. Betriebliche Folgekosten	11
3.5.1. Betriebskosten der Neubauten	11
3.5.2. Möblierung	12
3.5.3. Baurechtszins	12
3.5.4. Miete Schulräume und Parkplätze von der Gemeinde Neunkirch	12
3.6. Finanzielle Eckdaten	12
4. Etappen/Umsetzung/Meilensteine.....	13
5. Ausblick zukünftiger Schulbetrieb.....	13
5.1. Raumnutzungs- und Schulraumkonzept	13
5.2. Pädagogische Anforderungen	13
5.3. Ausblick Umsetzung	14
6. Chancen und Konsequenzen	14
6.1. Welche Chancen bietet das GOSU-Neubauprojekt?	14
6.2. Was geschieht, wenn der Baukredit von der Bevölkerung abgelehnt wird?	14
7. Option «Maximaler Ausbau der Photovoltaikkapazität».....	15
8. Stellungnahmen / Empfehlungen.....	15
8.1. Schulhaus Pläne.....	16
8.2. Turnhalle Pläne.....	21
8.3. Plan Umgebung.....	24
8.4. Weiterführende Links und QR-Codes	25
Antrag	27

Vorlage in Kürze

Der Zweckverband Gemeinsame Oberstufe Underchläggi GOSU beabsichtigt, ein neues Schulgebäude und eine Doppelturnhalle für die gemeinsame Oberstufe zu erstellen. Zentraler Standort ist Neunkirch. Auf dem Gelände der bestehenden Schulanlage Randenblick soll der neue Schulbau mit Doppelturnhalle errichtet werden. GOSU steht für die gemeinsame Oberstufe Underchläggi von Hallau, Neunkirch und Wilchingen. Mit der geplanten Oberstufe bieten die drei Gemeinden – zusammen mit den Anschlussgemeinden Gächlingen, Oberhallau, Siblingen und Trasadingen – ihren Schülerinnen und Schülern ein starkes Bildungszentrum mit umfassendem Fächerangebot, einem fortschrittlichen pädagogischen Konzept, welches auch die Begabungs- und Begabtenförderung umfasst, sowie eine moderne Infrastruktur, durch die attraktive Arbeitsplätze geschaffen werden.

Der für die erfolgreiche Umsetzung der gemeinsamen Oberstufe notwendige Raumbedarf kann nur mit einem Neubau abgedeckt werden. Mit dem durch die Delegiertenversammlung vom 30. November 2021 gesprochenen Planungskredit für den Studienauftrag und der Projektierung bis Stufe Vorprojekt sind wichtige Vorarbeiten bereits getätigt worden. Der zur Abstimmung kommende Baukredit ist die letzte Voraussetzung für die Realisierung der gemeinsamen Oberstufenanlage. Der Baubeginn für die neuen Gebäude ist auf Frühjahr 2024 geplant, die Bauzeit soll bis Sommer 2026 abgeschlossen sein, sodass die Neubauten auf das Schuljahr 2026/27 hin in Betrieb genommen werden können.

Ausgangslage

Am 17. September 2021 haben die Gemeindeversammlungen der drei Verbandsgemeinden Hallau, Neunkirch und Wilchingen der Gründung des Zweckverbandes GOSU mit grossem Mehr zugestimmt. Die folgenden Aufträge wurden dem neuen Zweckverband verbindlich erteilt:

- Gemeinsame Entwicklung eines didaktischen und pädagogischen Konzepts für die neue Oberstufe durch die amtierenden Schulleitungen und die Lehrpersonen.
- Planung der Zusammenführung der drei Schulkreise in den neuen gemeinsamen Schulkreis Unter-klettgau auf den Start des Schuljahres 2023/2024. Eine Organisation – drei Standorte
- Planung des Neubauprojektes für das neue, gemeinsame Oberstufenschulhaus, einschliesslich einer Doppelturnhalle, sowie die Erarbeitung der entsprechenden Kreditvorlage zu Handen der Gemeindeversammlungen der drei Verbandsgemeinden. Als zu planender Bezugstermin wurde der August 2025, also der Beginn des Schuljahres 2025/2026 festgelegt.

Ausschlaggebend für die Gründung des Zweckverbandes waren die sich zuspitzenden strukturellen und organisatorischen Herausforderung innerhalb der einzelnen Gemeinden wie der anhaltenden Fachkräfte- und Lehrpersonalmangel, die stark volatilen und zum Teil kleinen Klassen an der Sekundarstufe I sowie die Einführung des Lehrplans 21 mit den obligatorischen Profilierungsfächern und die geplante Einführung der Schülerpauschalen im Rahmen der sogenannten Ressourcensteuerung seitens des Kantons.

Mit dem Inkrafttreten des gemeinsamen Schulkreises GOSU – er umfasst die Verbandsgemeinden Hallau, Neunkirch und Wilchingen sowie die Anschlussgemeinden Gächlingen, Oberhallau, Siblingen und Trasadingen – per 1. August 2023 können erste Synergien genutzt werden. Schule findet dann an drei Standorten unter derselben Leitung statt, was zu Schülerbewegungen in jeweils beide Richtungen zwischen den drei Schulstandorten führt. Diese Bewegungen, welche aus unumgehbaren Klassenzusammenlegungen entstehen, sind bereits heute Realität.

Mit der Abstimmung vom 17.09.2021 wurde, neben der Organisationsform des Zweckverbands, mit der Gemeinde Neunkirch auch der zukünftige gemeinsame Schulstandort festgelegt. Dieser Schulstandort in einem gemeinsamen Schulhaus ist die zwingende Voraussetzung, um die langfristigen Ziele zu erreichen, welche der GOSU durch die Bevölkerung in Auftrag gegeben wurden. Nur in einem gemeinsamen Schulhaus kann das pädagogische Konzept vollumfänglich greifen und kann die Schulqualität nachhaltig gestärkt und sukzessive erhöht werden. Entsprechend ist der Bau der Schulanlage einer der drei Verbandszwecke, welche in Art. 3 der Verbandsordnung festgeschrieben sind. Diese wurde ebenfalls am 17.09.2021 durch die Stimmbevölkerung verabschiedet und schliesslich durch den Regierungsrat genehmigt. Um langfristig eine qualitativ hochwertige, zeitgemässe und finanziell tragbare Oberstufe

im Unterklettgau garantieren zu können, ist der Neubau eines gemeinsamen Oberstufenschulhauses am Standort Neunkirch die schulisch nachhaltigste und effizienteste Lösung. Dieser Bau entspricht dem Auftrag, welchen die Stimmbevölkerung dem Zweckverband am 17.09.2021 erteilte.

Notwendigkeit/Bedarf/Anforderungen

Die Notwendigkeit des Neubaus ergibt sich aus den am 17.09.2021 durch die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger gefällten Entscheiden. Die Frage ist also nicht, ob GOSU ein Schulhaus bauen soll, sondern ob GOSU das im Vorprojekt Plus ausgearbeitete Projekt umsetzen soll. Das neue gemeinsame Oberstufenschulhaus bietet Platz für rund 300 Schülerinnen und Schüler. Die Prognose der Schülerzahlen (Schülerfortschreibungen) zeigen, dass diese Kapazität auch in den nächsten Jahren genügen wird.

Es ist für die Umsetzung des didaktisch, pädagogischen Konzepts und vor allem zur vollen Nutzung aller Synergien wichtig, dass die Oberstufe an einem Ort geführt werden kann und nicht über drei Standorte verstreut. Die heute immer wieder notwendigen Aufteilungen von Klassen aus den drei Verbandsgemeinden werden mit dem vorgesehenen Neubau der Vergangenheit angehören. Die Schülerinnen und Schüler werden ab dem Übertritt in die Oberstufe gemeinsam im selben Schulhaus ausgebildet. Das bringt für alle Beteiligten Planungssicherheit und Kontinuität.

Die Herausforderung an die Schulbildung heute ist die grosse Heterogenität der Schülerschaft. Der Schulhausneubau ist mit seinen drei grossen Lernlandschaften, dem beispielbaren Mittelgang und den zahlreichen Gruppenräumen und Inputzimmern optimal auf diese Herausforderungen ausgerichtet. Das pädagogische Konzept, welches neben dem integrativen Unterricht die Begabungs- und Begabtenförderung einbezieht, stand am Anfang der Planung. Die Integration der Begabungs- und Begabtenförderung wird als Pilotprojekt finanziell massgeblich durch den Kanton unterstützt. GOSU wird Schule für das gesamte Spektrum der Schülerinnen und Schüler der Oberstufe anbieten können; dank der geeigneten Infrastruktur. So wird im neuen Schulhaus Unterricht möglich, wie er in den drei bestehenden Schulanlagen nicht umgesetzt werden kann. Das geplante Schulhaus weist aufgrund seiner Konstruktion eine sehr hohe Flexibilität auf. Das heisst, dass im gegebenen Stützenraster bei späterem Bedarf der Grundriss an neue Bedürfnisse angepasst werden kann.

Der Tatsache, dass die Schülerinnen und Schüler längere Schulwege als heute haben werden, trägt das Projekt mit einer grosszügigen Mensa Rechnung. So können sich die Jugendlichen über Mittag vor Ort verpflegen.

Standort Neunkirch

Der Standortentscheid wurde durch das Stimmvolk ebenfalls bereits am 17.09.2021 getroffen. Neunkirch bot sich aufgrund der vorhandenen Infrastruktur an, welche von GOSU zum Teil mitbenutzt werden wird. Zudem ist der Standort durch den öffentlichen Verkehr sowie durch das Veloweg- und Strassennetz gut erschlossen und aus dem ganzen Unterklettgau sehr gut erreichbar. Schülerinnen und Schüler aus den involvierten Gemeinden gelangen innerhalb 20 Minuten zu dem Schulgelände.

Das Bauprojekt

Hintergrund



Studienauftrag

Mit dem gewählten Verfahren eines Studienauftrages wurde ein Generalplanerteam zur Projektierung und Realisierung des neuen Schulhauses GOSU für die gemeinsame Oberstufe Underchläggi mit Doppelsporthalle und Mensa evaluiert. Mit diesem Verfahren sollte zugleich auch eine optimale Lösung für die Umgebungsgestaltung der gesamten Schulanlage gefunden werden.

Das Verfahren bestand aus einer öffentlich ausgeschriebenen Präqualifikation und einem daraus mittels selektivem Verfahren entstandenen Studienauftrag. Das Verfahren unterstand dem öffentlichen Beschaffungswesen und damit den Regeln des GATT/WTO-Übereinkommens. Der Studienauftrag wurde mit 8 teilnehmenden Generalplanerteams, davon zwei Nachwuchsteams, durchgeführt. Die Durchführung erfolgte anonym.

Folgendes Beurteilungsgremium beurteilte die eingereichten Projekte:

Fachbeauftragte (je 1 Stimme, insgesamt 4 Stimmen)

- Philippe Bürgler, Architekt Zürich (Stichentscheid)
- Armin Görner, Architekt Wilchingen
- Cornelia Pauletti, Architektin Zürich
- Daniel Bösch, Landschaftsarchitekt Schaffhausen

Sachbeauftragte (je 1 Stimme, insgesamt 4 Stimmen)

- Boris Bänziger, Vertreter/-in Delegiertenversammlung GOSU
- Guido Meier, Vertreter/-in Verbandsschulbehörde GOSU
- Stephan Gasser, Vertreter/-in Baukommission GOSU
- Christian Bach, Vertreter/-in Nutzergruppe Schule / Pädagogisches Konzept GOSU

Experten (beratend, ohne Stimmrecht)

- Peter Pfeiffer, Vertreter des Erziehungsdepartementes Schaffhausen
- Philipp Sax, Denkmalpflege Schaffhausen
- Fabian Hauser, Sportinspektor Kanton Schaffhausen
- Urs Spichtig, Kostenplaner AK Bautreuhand Luzern

Ablauf Studienauftrag

Die Startsitzung der Baukommission GOSU erfolgte am 29. Oktober 2021. Die Bedürfnisse der Schule wurden erhoben, zudem wurde der Flächenspiegel erstellt. Am 25. November 2021 fand eine Anhörung der interessierten Vereine statt, welche an diesem Anlass ihre Bedürfnisse anmelden konnten.

Die Auswahl des Generalplanerteams erfolgte in einem zweistufigen Verfahren. Die erste Stufe beinhaltete eine Präqualifikation. 21 Planerteams haben fristgerecht ihre Bewerbungsunterlagen eingereicht. Am 23. Februar 2022 versammelte sich das Beurteilungsgremium zur Beurteilung der Bewerbungsunterlagen. Am Schluss der intensiven Beurteilung konnte das Beurteilungsgremium sechs Planerteams und zwei Juniorplanerteams für den eigentlichen Studienauftrag berücksichtigen.

Die Planerteams hatten am 9. März 2022 die Gelegenheit, einen Augenschein vor Ort zu nehmen. Am 3. Juni 2022 mussten die Teams ihre Studienarbeiten einreichen. Die Beurteilung durch das Gremium fand am 13. Juni 2022 statt.

Die Projekte wurden im Rahmen der Beurteilung nach den folgenden Kriterien beurteilt:

- 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)
- Etappierungskonzept

Nach der Sichtung und intensiven Prüfungen 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 wurden spezifische Empfehlungen formuliert.

Projektierung

Das Globalziel umfasst die Erstellung des Schulhauses und der Turnhalle in hoher Qualität. Durch den Studienauftrag wurde auf der architektonischen, betrieblichen, ökologischen und auch wirtschaftlichen Ebene eine gute Lösung gefunden, welche umgesetzt werden kann.

Ablauf Vorprojekt / Baueingabeprojekt: (Juli 2022 – Ende Januar 2023)

Projektplanung Architekt	Mitte Juli bis Ende August 2022
Planfreeze für Fachplaner/Ingenieure	bis Ende September 2022
Vorstudie mit Grobkostenschätzung	bis Mitte Oktober 2022
Vorprojekt+ mit Kostenschätzung Fachplaner	bis Mitte Dezember 2022
Vorprojekt+ mit Kalkulation Architekt	bis Mitte Januar 2023
Abgabe Vorprojekt+ (Kostenplanung)	bis 27. Januar 2023

Am 8. August 2022 fand die Startsitzen mit dem Generalplanerteam Dahinden Heim Architekten AG statt. Für die Bauherrschaft ist der vom Zweckverband GOSU eingesetzte Projektausschuss, bestehend aus Stephan Gasser, Guido Meier sowie dem Schulleiter Christian Bach, für das Projekt zuständig. Als Bauherrenvertreter amtet Christoph Kratzer von ak Bautreuhand AG. Die Baukommission, bestehend aus Vertreter/innen der DV, der VSB und der Schulleiter der drei Gemeinden Hallau, Neunkirch und Wilchingen sowie Vertretern des Erziehungsdepartements des Kantons Schaffhausen (Peter Pfeiffer und Fabian Hauser), tagte jeweils unter der Leitung des Präsidenten der BK Stephan Gasser. Das sehr eng getaktete Planungsprogramm und der Einbezug möglichst aller Stakeholder in der Vorprojektphase war eine grosse Herausforderung. Alle Projektbeteiligten zeigten sich sehr flexibel und arbeiteten motiviert und zielorientiert das Vorprojekt aus. Pünktlich konnte die Baukommission am 27. Januar 2023 das Vorprojekt zu Händen der Delegiertenversammlung verabschieden. Das komplette Vorprojektdossier ist integrierter Bestandteil dieses Antrages. Das Gesuch um die Vorprüfung und die Berechnung der zu erwartenden kantonalen Subventionen wurde am 5. Januar 2023 beim Hochbauamt des Kantons Schaffhausen und beim Sekretariat der Erziehungsdirektion eingereicht. Die Berechnung der Subventionen erfolgt durch das Hochbauamt.

Allgemeine Projektinformationen oder Projektbeschrieb

Aussenraum/Umgebung

Der Neubau der Gemeinsamen Oberstufe Unterchläggi ergänzt den heutigen Standort der Schule Randenblick gegenüber dem Städtli von Neunkirch mit seinem geschützten Ortsbild.

Als Längsbaukörper stärkt die neue Oberstufenschule die prägende Achse am Müligraben mit seiner Baumallee.

Durch die Setzung entsteht in der Vorzone zur Strasse hin eine Abfolge von verschiedenen tiefen, gestaffelten Aussenräumen. Diese sind an den bestehenden Erschliessungsweg angegliedert und über diesen behindertengerecht zugänglich. Der bestehende Weg wird als Achse gestärkt und mit flankierenden Sitzelementen und kleinen, platzartigen Aufweitungen ausgestattet. Das Niveau des bestehenden Pausenhofes wird konsolidiert und die geschosshohe Differenz zum neuen Pausenhof konsequent über die Stufenanlage am neuen Schulhaus überwunden. Der neue, chaussierte Pausenhof ist mit seinen Nischen und Sitzmöglichkeiten als direkte Ergänzung der Innennutzung vorgesehen, während der vergrösserte, bestehende Platz als Aufenthalts- und Spielplatz für alle dient. Die Dachform nimmt die Gliederung der Bauten des Städtlis auf und schafft eine differenzierte Silhouette.

Rückseitig des neuen Schulgebäudes sind Velos und Tiefgaragenabfahrt angeordnet. Entlang der Nordfassade haben die Unterrichtszimmer, analog des bestehenden Schulhauses, ihren eigenen Aussenraum.

Demgegenüber wird das Volumen der Turnhalle von der Achse der Schulstrasse bewusst abgesetzt und belässt so den wohltuenden Freiraum neben der Städtlihalle mit dem Baumbestand und den Parkplätzen in seiner heutigen Form. Sie steht in direkter Anbindung zu dem grossen Allwetterplatz mit zwei Spielfeldern. Dieser bildet zusammen mit dem Fussballfeld, der Lauf- und Weitsprunganlage, dem Kugelstossbereich und der Speerwurfanlage einen klar definierten, eigenen Nutzungsbereich mit einem gemeinsamen Geräteraum. Verbindend und als Verzahnung zur Schulumgebung stehen Sitzelemente mit Schattenbäumen in chaussierten Flächen.

Nordseitig der Turnhalle befindet sich der grosse Sitzplatz des Clubhauses direkt am Spielfeldrand.

Die Grünflächen werden als Wildblumenwiesen und Bienenweiden angelegt und mit punktuellen Interventionen für spezifische Arten ausgestattet. Die Flächen für die Biodiversität werden so maximal aufgewertet.

Schulhaus

Das Schulhaus weist drei unterschiedliche Nutzungsebenen auf:

- Das Untergeschoss mit dem Zugangsbereich zum Pausenplatz beherbergt die Räume für Sozialarbeit und Heilpädagogik und der Gebäudeinfrastruktur. Weiter befindet sich die geplante Tiefgarage mit 66 vermietbaren Parkplätzen der Gemeinde Neunkirch in dieser Ebene.
- Im Erdgeschoss befinden sich der Lehrer- und Schülerbereich sowie die kombinierte Mensa / Aula, das Musikzimmer, die Räume für den Hauswirtschaftsunterricht sowie das Werken. Diese Räume haben eine direkte Verbindung zu den ihnen vorgelagerten Aussenbereichen.
- Das Obergeschoss ist dem allgemeinen Unterricht vorbehalten.

Die Unterrichtsebene definiert Struktur und Massstab des oberirdischen Baukörpers. Auf einem fortlaufenden Grundraster gewährt diese die Organisation der unterschiedlichen Raumbedürfnisse von Lernlandschaften, Input-Zimmern und Gruppenräumen.

Die Setzung der Treppen rhythmisiert die zentrale Halle, die als vielfältig möblierbare Zone die Unterrichts- und Lernflächen grosszügig erweitert und als Bewegungs- und Begegnungsraum alle Zimmer verbindet. Atmosphärisch prägen die Holzkonstruktion und die wechselseitig sich öffnenden Schrägdächer mit den Oblichtbändern diesen Bereich.

Balkone für die Entfluchtung ermöglichen die umfassende Möblierung der Nutzflächen und dienen zudem dem passiven Sonnenschutz.

Das Oberstufenschulhaus wird am höchsten Punkt der Schulstrasse bei der Kreuzung mit der Gächlingerstrasse von Süden her betreten. In den überhohen Räumen des Erdgeschosses befinden sich der zentrale Schulbereich mit dem Mehrzweckraum (Mensa/Aula) in Verbindung mit dem Aufenthaltsraum sowie der Lehrpersonenbereich und die Räume für den Fachunterricht. Ein grosser Teil der Räume im Erdgeschoss weist eine direkte Verbindung zu den vorgelagerten Aussenbereichen mit deren vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten auf. Die innere Erschliessung führt vom Eingang auf der Gebäudeostseite durch das abwechslungsreiche Innere mit den rhythmisierenden Treppenaufgängen und den grösseren und kleineren Nischen und taucht auf der Gebäudewestseite auf das Niveau des Pausenplatzes mit dem gedeckten Aussenbereich und den Räumen des Förderzentrums und des Infrastrukturbereichs ab.

Turnhalle

Der Zugang zur eingeschossig ins Terrain eingelassenen Sporthalle ist präzise gesetzt und befindet sich am Kreuzpunkt der Wegachse an der Westseite der Städtlihalle mit dem Verbindungsweg auf der Nordseite der Schulgebäude. Gegenüber dem auf der Südseite angeordneten Eingangsbereich mit Office, Foyer und Zuschauergalerie erlaubt eine durchgehende Fensterfront auf der Gebäudenordseite die Sicht auf den Fussballplatz und den Aufenthaltsbereich des Clubhauses. Eine offene Treppe mit breiten Stufen führt ins Untergeschoss, wo sich die Garderoben, die WC-Anlagen und die Hallenzugänge befinden. Die natürliche Belichtung der Halle wird durch Oblichtbänder ergänzt, die analog zum Oberstufenschulhaus in die geflechtartige Dachkonstruktion eingewoben werden.

Brandschutz, Behindertengängigkeit

Das Brandschutzkonzept für die Schule sieht eine Entfluchtung über äussere Fluchtbalkone vor. Personenintensive Nutzungen wie der Mehrzweckraum bzw. die Mensa/Aula sind ebenerdig an den Aussenraum angebunden. Der Galeriebereich der Turnhalle verfügt über Notausgänge an der Ost- und Westfassade. Aus dem Untergeschoss führen zwei Aussenfluchttreppen direkt nach aussen. Die Neubauten erfüllen die SIA Normen 500 für hindernisfreies Bauen.

Material/Architektonischer Ausdruck

Die Materialisierung der Neubauten folgt der Logik ihrer Konstruktion. Das Sockel- bzw. das Untergeschoss wird in Massivbauweise ausgeführt und tritt nach aussen, wo sichtbar, durch Sichtbeton in Erscheinung. Ab dem Erdgeschossboden folgt ein Holzskelettbau, bestehend aus Balken, Unterzügen und Stützen. Die charakteristische Konstruktionsweise erzeugt das getaktete Fassadenbild aus Holz, mit Fensterausfachungen in Aluminium auf den Längsseiten und einer hinterlüfteten Holzschale an den Stirnseiten. In den Innenräumen bleibt das Holzskelett sichtbar. Zusammen mit Deckenverkleidungen aus Holzwerkstoff entsteht eine angenehme, warme Grundstimmung. Die Bodenbeläge der höher frequentierten, erdgeschossig angebundenen Ebenen sind im Schulhaus sowie in der Turnhalle in robustem Kunststein gehalten. Im ganzen oberen Schulgeschoss im Niveau 2 wird ein Linoleumboden verlegt. Eine markante Farbigkeit untermalt den Übergang in die Lernwelt atmosphärisch. Einbauten ergänzen die Grundtöne in subtil.

Energiekonzept

Die Neubauten werden nach dem Gebäudestandard Minergie-P erstellt.

Die Wärmeerzeugung erfolgt mittels Fernwärme. Die Wärmeabgabe im Eingangsbereich des Schulhauses wird mit Heizkörpern realisiert. Im EG und OG sind Konvektoren vorgesehen. Die Regulierung erfolgt über Raumthermostate. Für die Brauchwarmwassererzeugung wird eine Frischwasserstation vorgesehen.

Die Räume werden mechanisch be- und entlüftet. Die Steuerung erfolgt mittels CO₂-Fühler und Zeitschaltuhr. Die Lüftungsgeräte verfügen über eine Wärmerückgewinnung und einen Bypass. Die Aussenluft strömt über ein Erdregister und wird vorgewärmt.

Die Dacheindeckung ist – je nach gewählter Option – mit einer vollflächigen Indach-Photovoltaikanlage vorgesehen. Das Haupt-Installationssystem erfolgt über Unterflurkanäle.

Baukosten

Baukosten

Die Kosten für die weitere Projektierung, das Ausführungsprojekt und die Realisierung der Schulanlage GOSU, bestehend aus Schulhaus, Turnhalle und Umgebung, betragen brutto CHF 32'445'000.00 inkl. MwSt.

Grundlagen:

- Planstand Vorprojekt mit Datum 24.01.2023
- Kostenbasis, Indexstand Schweizer Baupreisindex Hochbau Oktober 2022 (113.2 % - Punkte)
- Für die Kostenplanung wurde Kostensicherheit geschaffen durch die Ausarbeitung der Konzepte Statik/ Haustechnik/Brandschutz/Umgebung mit Einbezug der Planer/Fachplaner. Die Kostenplanung erfolgte mit genauen Ausmassen auf Basis von Benchmarkzahlen. Die Reserveposition BKP 6 ist daher auf ca. 2 % reduziert worden.

Der geplante Neubau fällt teurer als der im Studienauftrag vom 11.01.2022 definierte Zielkostenrahmen aus von 28 mio CHF +/-20 %. Gründe dafür sind ein vergrössertes Bauvolumen des unterirdischen Geräteraums der Sporthalle, ein zusätzlicher Aussengeräteraum und einer Erweiterung des Bearbeitungssperimeters für die Aussen- und Sportanlagen, welche im Studienauftrag nicht in diesem Umfang berücksichtigt waren. Die Bauteuerung von rund 10 % im letzten Jahr trug ebenfalls zur Erhöhung der Baukosten bei. Die Baukommission und die Delegierten sind davon überzeugt, dass die jetzige Kostenprognose sehr solide ist und es zu keinen einschneidenden Abweichungen kommen sollte. Im Vordergrund steht die Qualität einer zukunftsfähigen Schulanlage, die den Schülerinnen und Schüler eine attraktive Lernumgebung bietet und zudem den Gemeinden oder Vereinen einen grossen Mehrwert bringt.

Auswertung Benchmark:

(Kosten exkl. MwSt.)

Volumen Schule SIA 416: 19'731 m³
Volumen Sporthalle SIA 416: 18'668 m³

Schule:

- **BKP 2 Gebäudekosten inkl. Honorare, CHF 773.00/m³**
- BKP 1,2,5 Anlagekosten, CHF 815.00/m³

Sporthalle:

- **BKP 2 Gebäudekosten inkl. Honorare, CHF 469.00/m³**
- BKP 1,2,5 Anlagekosten, CHF 503.00/m³

Finanzierung

Die zu Lasten der Investitionsrechnung des Zweckverbandes zu genehmigenden Planungs- und Baukosten sind im Dokument Kostenplanung zu Phase Vorprojekt+ vom 24.01.23 des Kostenplaners LBM Partner detailliert dargestellt. Die Kostenplanung bildet integrierten Bestandteil des vorliegenden Antrages.

Der beantragte Brutto-Planungs- und Baukredit beläuft sich auf:

Neubau Schulhaus	CHF	18'250'000.00
Neubau Turnhalle	CHF	10'555'000.00
Umgebungsarbeiten	CHF	3'640'000.00
Planungs- und Baukredit brutto inkl. MwSt.	CHF	32'445'000.00

Subventionen

Die zu erwartenden kantonalen Subventionen betragen ca. 25 % der subventionsberechtigten Baukosten. Auf Basis des Vorprojektes laufen seit Anfang Jahr die entsprechenden Verhandlungen mit dem Kanton. Weiter werden Beiträge von Sportlos Sportfonds und Beiträge für die PV- Anlage erwartet.

Kapitalfolgekosten

Die Abschreibungen erfolgen gemäss HRM 2 über 25 Jahre und betragen jährlich 4 % linear vom Nettowert. Im Finanzplan wurde ein Zinssatz von 2.5 % angenommen. Dieser Wert dürfte nach wie vor realistisch sein. Diese Kosten werden den drei Verbandsgemeinden im Verhältnis der Einwohnerzahl belastet, was zu Mehrbelastungen in deren Erfolgsrechnungen führen wird.

Betriebliche Folgekosten

Diese Kosten werden über das Schulgeld allen sieben Gemeinden weiterverrechnet.

Betriebskosten der Neubauten

Im Finanzplan wurde der Richtwert für die Folgekosten gemäss Zürcher Praxis angewendet. Diese werden mit 2 % der Bruttoinvestitionen angenommen.

Möblierung

Die Möblierung ist nicht Bestandteil des Bauprojekts. Die Bedarfsabklärung erfolgt bis 2025. Die Budgetierung und Beschaffung sind für das Jahr 2026 vorgesehen.

Baurechtszins

Der Baurechtsvertrag wurde in Zusammenarbeit mit dem kantonalen Amt für Grundstückschätzung erarbeitet. Der jährliche Zins wurde auf partnerschaftlicher Basis ermittelt. Er beläuft sich momentan für Schulhaus und Turnhalle auf CHF 37'340.00/Jahr.

Miete Schulräume und Parkplätze von der Gemeinde Neunkirch

GOSU beabsichtigt sechs Schulzimmer im bestehenden Schulhaus Randenblick zu mieten und diese zweckentsprechend umzubauen. Ein Mietvertrag wurde in Zusammenarbeit erarbeitet. Zudem werden 20 Parkplätze an GOSU vermietet.

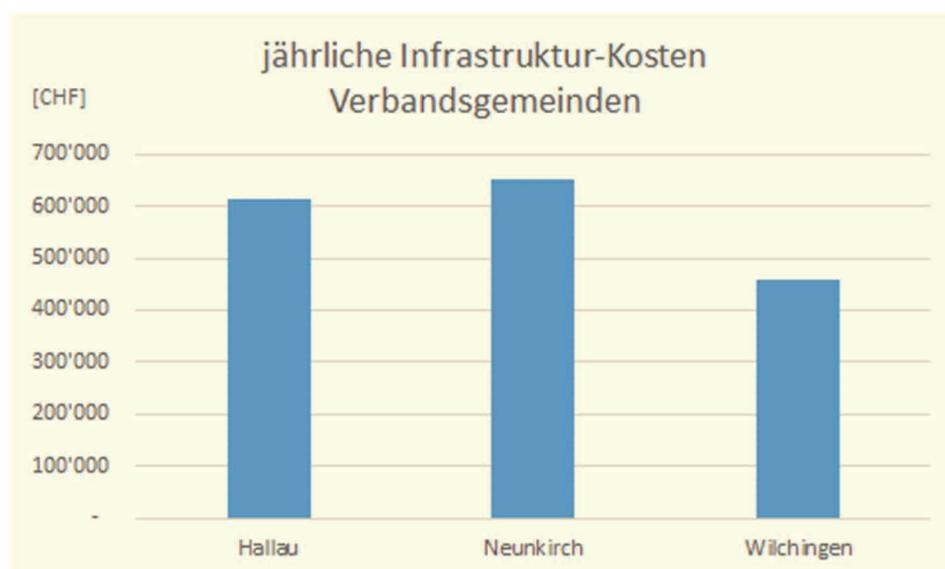
Finanzielle Eckdaten

Die Finanzreferenten der Verbandsgemeinden, der Präsident der Delegiertenversammlung GOSU, ein Mitglied der Rechnungsprüfungskommission, der Finanzverwalter sowie ein Finanzberater haben folgende Eckdaten ermittelt:

Der GOSU-Betrieb dürfte inflationsbereinigt ungefähr ähnliche Kosten wie die heutige Lösung der drei bisherigen Standorte verursachen.

Synergien im eigentlichen Schulbetrieb (Klassengrössen etc.) stehen «Overhead»-Kosten für die Zweckverbands-Organisation gegenüber, eine ungefähr kostenneutrale Auswirkung wird erwartet.

Die zu erwartenden Mehrkosten der neuen GOSU-Infrastruktur von ca. 1,7 Mio. Franken pro Jahr fallen neu in den drei Verbandsgemeinden an. Der bisherige Schulraum der Oberstufenschulen ist in der FIBU der Gemeinden abgeschrieben, daher resultieren in den Gemeinderechnungen künftig merklich höhere Belastungen als bisher. Eine Berechnung der fiktiven Kosten, das sind Kosten für Infrastruktur, welche den Gemeinden dank GOSU entfallen werden, wurde erstellt. Diese zeigt auf, dass Kosten in etwa in der gleichen Höhe anfallen würden, was die Mehrkosten wieder relativiert.



Etappen/Umsetzung/Meilensteine

April 2023	Baueingabe auf Basis Vorprojekt+
Apr. bis Okt. 2023	Bauprojekt Teil 2
bis Okt. 2023	Baubewilligungsverfahren
ab Okt. 2023	Ausschreibungsplanung
ab Okt. 2023	Ausschreibungen
ab März 2024	Arbeitsvergaben
ab März 2024	Ausführungsprojekt
April 2024	Baubeginn
ab Frühling 2026	Fertigstellung, Inbetriebnahmen und Übergaben
ab August 2026	Bezugsbereitschaft

Ausblick zukünftiger Schulbetrieb

Raumnutzungs- und Schulraumkonzept

Die pädagogischen Anforderungen haben sich in den vergangenen Jahren gewandelt. So findet der Unterricht auf der Sekundarstufe I immer mehr auch interaktiv oder in Niveaugruppen statt, die von Fach zu Fach neu zusammengesetzt werden. Der Unterricht wechselt sich mit selbstorganisiertem Lernen, Inputsequenzen und Projektarbeiten ab.

Das geplante GOSU-Schulhaus bietet den Schülerinnen und Schülern der Sekundarstufe I neben den gemeinsamen Lernräumen auch Inputzimmer und Gruppenräume sowie moderne Arbeitsräume für die verschiedenen Fächer. So können von den Lehrpersonen einerseits geführte Sequenzen durchgeführt werden, wobei spezifisch auf lernschwächere Jugendliche eingegangen werden kann, ohne dass die lernstarken oder selbständigeren Schülerinnen und Schüler im Lernfortgang behindert werden. Die grossen Lernräume ermöglichen eine flexible Raumgestaltung, welche an die Bedürfnisse eines angepassten, zeitgemässen und zukunftsorientierten Unterrichtes angepasst werden können. Die Grundstruktur des Neubaus ist so ausgestaltet, dass verschiedene Lernformen möglich sind. Sie kann an eine zukünftige Weiterentwicklung des pädagogischen Konzepts angepasst werden.

Pädagogische Anforderungen

Neben dem Neubau wird parallel durch die Schulleitungen in Zusammenarbeit mit der Lehrerschaft aus den drei Gemeinden Hallau, Neunkirch und Wilchingen ein neues pädagogisches Konzept erarbeitet, welches zum geplanten Schulstart im August 2026 eingeführt werden soll.

Die Verbandschulbehörde hat dazu den strategischen Entscheid getroffen, im neuen pädagogischen Konzept das Modell für Begabungs- und Begabtenförderung (MfBB) einzubeziehen. Die GOSU verfolgt mit diesem Ansatz eine Strategie, welche neben dem integrativen Schulunterricht auch ein umfassendes Angebot für Jugendliche auf der Sekundarstufe I mit Begabungen in den Bereichen Sport, Kultur und Kognition bietet und gezielt fördert. Ziel ist, das mit diesem Ansatz die Chancengerechtigkeit der Jugendlichen aus dem Unterchläggi gefördert wird. Zudem sieht die Verbandschulbehörde darin eine einmalige Möglichkeit, sich über das Modell zusätzlich als attraktive und moderne Oberstufe zu positionieren sowie einen Standortvorteil für die GOSU-Gemeinden zu schaffen. In anderen Kantonen haben sich Schulen mit ähnlichen Ausrichtungen bereits etabliert – im Kanton Schaffhausen fehlt ein solch umfassendes Angebot noch. Durch die verstärkte Zusammenarbeit der drei Gemeinden mittels der neuen Organisationsform der Verbandschulbehörde sowie mit dem Neubau sind die besten Voraussetzungen gegeben, um ein solche Modellschule zu etablieren.

Ausblick Umsetzung

Die Einführung bzw. Pilotphase des neuen pädagogischen Konzepts inkl. MfBB wird ca. drei Jahre dauern. Als Start für die Einführung ist der Beginn des Schuljahres 2026/27 vorgesehen. Der Schulalltag wird nicht radikal anders gestaltet als bisher. Individualisiertes Lernen wird aber vermehrt in den Fokus rücken und Übungs-, Förder- und Trainingszeiten werden mit Lernzeiten im Klassenverband kombiniert. So erhalten die Schülerinnen und Schüler Freiräume, um das Lernen in spezifischen Bereichen selbstständig zu organisieren und Themen zu vertiefen.

Die Projektarbeit im Rahmen des pädagogischen Konzepts wird durch den Kanton (Erziehungsdepartement) und die Dienststelle Primar- und Sekundarstufe I organisatorisch und finanziell unterstützt. Erarbeitet wird das pädagogische Konzept durch die aktuelle GOSU-Schulleitung in Zusammenarbeit mit einem interessierten Kernteam und den weiteren Lehrpersonen. Bereits in der Vorprojektphase sind aus den Lehrerteams der drei Standorten wertvolle Inputs für das Raumkonzept eingeflossen.

Chancen und Konsequenzen

Welche Chancen bietet das GOSU-Neubauprojekt?

- Förderung des Zusammenhalts im Unterchläggi
- Mehrwert für die Gemeinden (interessierte Neuzuzüger/Familien, Mitbenutzung der Turnhalle für Sportanlässe)
- Förderung der Chancengerechtigkeit
- Investition in die Zukunft der Jugend
- Ein pädagogisches Konzept, welches die Jugendlichen fördert und fordert
- Zusätzliche Gelder/Subventionen und Zusammenarbeit mit Kanton Schaffhausen
- Schulmodell der Begabungs- und Begabtenförderung – als Leuchtturmprojekt
- Umfassendes Angebot inkl. Tagesstrukturen
- Zusammenarbeit von Lehrpersonen in Jahrgangs- oder Fachschaften an einem Standort wird den Austausch, die Zusammenarbeit und die Unterrichtsqualität steigern
- Es entstehen attraktive Arbeitsplätze für Lehrerinnen und Lehrer

Was geschieht, wenn der Baukredit von der Bevölkerung abgelehnt wird?

Es gibt momentan keine Alternative zum Neubau von zusätzlichem Schul- und Turnraum am Standort Neunkirch. Der Standortentscheid wurde von den Gemeindeversammlungen der drei Verbandsgemeinden bereits bei der Zustimmung zur Gründung des Zweckverbandes am 17.09.2021 gefällt. Die Gemeinden haben sich auch klar dafür ausgesprochen, dass alle Oberstufenschüler in Zukunft in Neunkirch beschult werden sollen. Sollte das vorgeschlagene Bauprojekt nicht angenommen werden, muss die Beschulung weiterhin an den drei bisherigen Standorten erfolgen. Dies wird zwangsläufig zu Mehraufwand in der Organisation und zu anhaltenden Schülerumverteilungen zwischen den drei Standorten führen. Die Auswirkungen auf die Schulraumstrategien der Verbandsgemeinden sind je nach Gemeinde sehr gross und die Folgeprobleme werden die jeweiligen Gemeindefinanzen belasten.

Die Konsequenz aus einer Ablehnung wäre im einfachsten Fall eine Überarbeitung des Bauprojektes und eine erneute Abstimmung über das angepasste Projekt. Im Extremfall käme es zu einer Neuauflage eines Studienauftrages mit der Evaluation eines neuen Projektes. Alles mit den entsprechenden zeitlichen und finanziellen Konsequenzen für den Zweckverband.

Die Umsetzung des pädagogischen Konzepts ist über drei Schulstandorte verteilt nicht sinnvoll umsetzbar.

Option «Maximaler Ausbau der Photovoltaikkapazität»

In den Projektkosten ist der Aufbau einer Photovoltaikanlage zur Erreichung des Minergie-P Standards enthalten. Die Energiestrategie 2050 des Bundes, welche einen massiven Ausbau der erneuerbaren Energieproduktion für die Erreichung der Klimaziele vorsieht, die drohende Strommangellage im vergangenen Jahr, die Prognosen der Experten, welche auch für die kommenden Jahre keine Entspannung der Situation voraussagen und nicht zuletzt die massiv höheren, zu erwartenden Erträge aus der Produktion von Solarstrom. All diese Faktoren haben die Baukommission dazu bewogen die Option «Maximaler Ausbau der Photovoltaikanlage» technisch prüfen und eine Kostenschätzung erstellen zu lassen.

Eckdaten

Installierte Leistung:	545 kWp
Jährliche Produktionskapazität:	381'500 kWh
Investitionskosten (inkl. MwSt.):	CHF 1'023'150.00
Jährlicher Nettoertrag	ca. CHF 39'000.00

Das Payback (Dyn. Amortisationsrechnung) wird nach 11 Jahren erreicht, dies bei einer Nutzungsdauer von insgesamt 25 Jahren.

Aus Sicht der Baukommission sprechen neben den ökologischen Argumenten auch die ökonomischen klar dafür, die Photovoltaik auf den beiden riesigen Dachflächen des Schulhauses und der Doppelturnhalle genehmigen voll für die Produktion von erneuerbarer Energie auszubauen. So trägt der Zweckverband GOSU einen Anteil an die Energiewende bei. Die Anlage ist nach 11 Jahren amortisiert und trägt mit der weiteren Stromproduktion einen sehr willkommenen Beitrag zur Amortisation und Verzinsung der Schulanlage bei.

Stellungnahmen / Empfehlungen

Stellungnahme der Delegierten

An der Delegiertenversammlung vom 23. Februar 2023 haben die Delegierten der 3 Verbandsgemeinden den Planungs- und Baukredit für den Neubau eines Oberstufenschulhauses, einer Doppelturnhalle, der zugehörigen Aussensportanlage und der Umgebungsgestaltung, sowie den Maximalausbau der Photovoltaik einstimmig zu Handen der Gemeindeversammlungen verabschiedet. Die Delegierten empfehlen den Gemeindeversammlungen der Gemeinden Hallau, Neunkirch und Wilchingen diesem Generationenprojekt zuzustimmen und den zukünftigen Generationen im untern Klettgau damit eine optimale und zeitgemässe Bildung zu ermöglichen.

Stellungnahme der Verbandsschulleitung

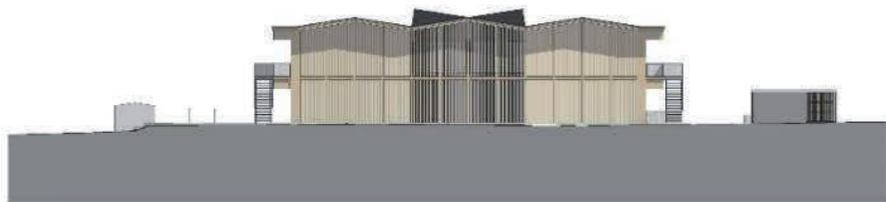
Um ein neues pädagogisches Konzept und die Modellschule für Begabten- und Begabungsförderung umzusetzen ist der geplante Neubau unumgänglich. Die Planungen dazu laufen bereits. Jetzt besteht die Möglichkeit, für die Zukunft der Jugendlichen aus den verschiedenen Gemeinden eine zeitgemässe Schule zu bauen, welche zum Unteren Klettgau passt und die Vorgaben des Lehrplans 21 erfüllt. Bisher waren die drei Schulstandorte kleine Schuleinheiten mit wenig Austausch untereinander. Mit dem Neubau können Fachschaften gebildet werden; und auch die Rolle der Lehrpersonen wird sich teilweise verändern. Die Lehrpersonen haben weiterhin ihre Rolle als Wissensvermittler in Inputlektionen, aber auch als Begleiter und als Coach für die Schülerinnen und Schüler, wenn diese für einige Lektionen selbstorganisiert lernen. Die vorhandene Zeit bis zum Schulstart im August 2026 wird genutzt, um ein neues pädagogisches Konzept zu erstellen und sich bestmöglich vorzubereiten.

Die GOSU wird mit dem geplanten Neubau ein attraktiver Arbeitsort für Lehrpersonen. Zudem können Unterrichtsausfälle an einem gemeinsamen Standort minimiert werden, weil mehr Personal und auch mehr Räume zum selbstorganisierten Lernen vorhanden sind.

Schulhaus Pläne



Ansicht S1



Ansicht O1



Ansicht K1



Ansicht W1

SCHULHAUS GOSU
Schulstrasse, 8213
Neunkirch

Dahinden Heim Partner
Architekten AG
St. Gallenstrasse 40
CH-8401 Wilen/Sargans
+41 71 346 04 14
www.dahinden.com

Schulhaus GOSU
Schulstrasse, 8213
Neunkirch

Schulhaus - Vorgipf

Ansichten

Abbildung 1: Vorprojekt Dahinden Heim Partner Architekten AG | Schulhaus GOSU | Schulstrasse, 8213 Neunkirch | Ansichten

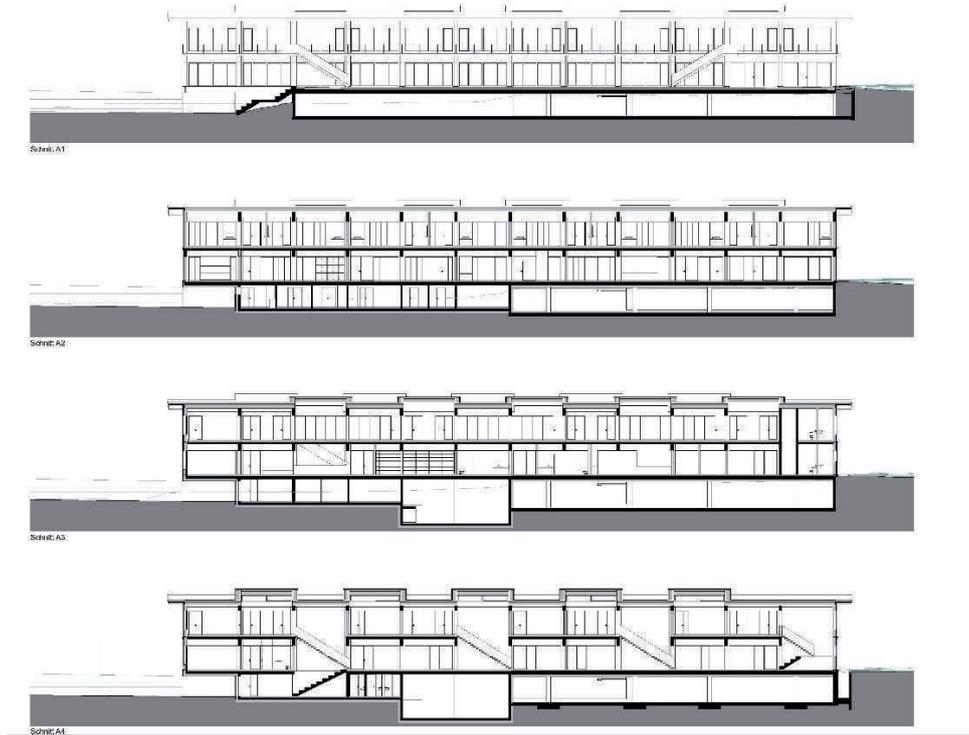


Abbildung 2: Vorprojekt Dahinden Heim Partner Architekten AG | Schulhaus GOSU | Schulstrasse, 8213 Neunkirch | Schnitte A1 – A4



Abbildung 3: Vorprojekt Dahinden Heim Partner Architekten AG | Schulhaus GOSU | Schulstrasse, 8213 Neunkirch | Schnitte A5 – A8

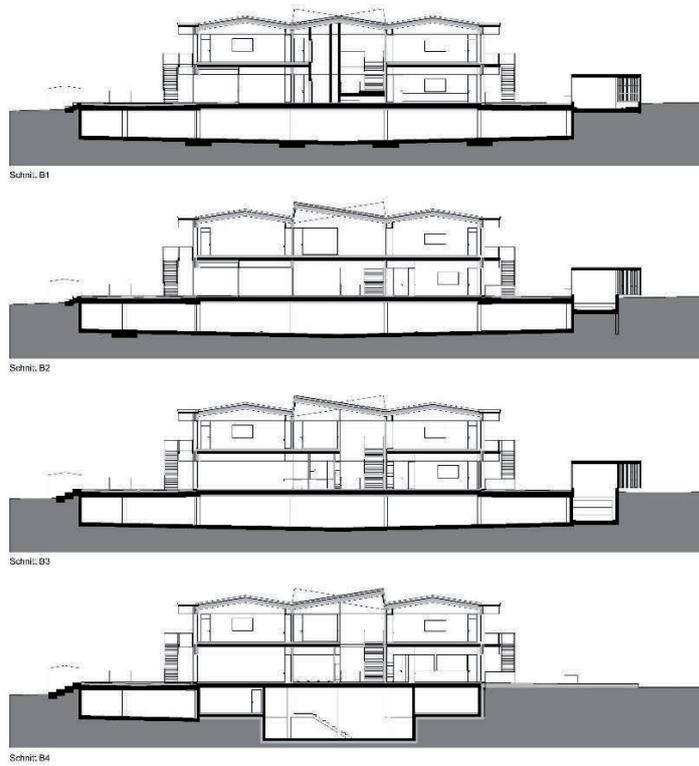


Abbildung 4: Vorprojekt Dahinden Heim Partner Architekten AG | Schulhaus GOSU | Schulstrasse, 8213 Neunkirch | Schnitte B1 - B4

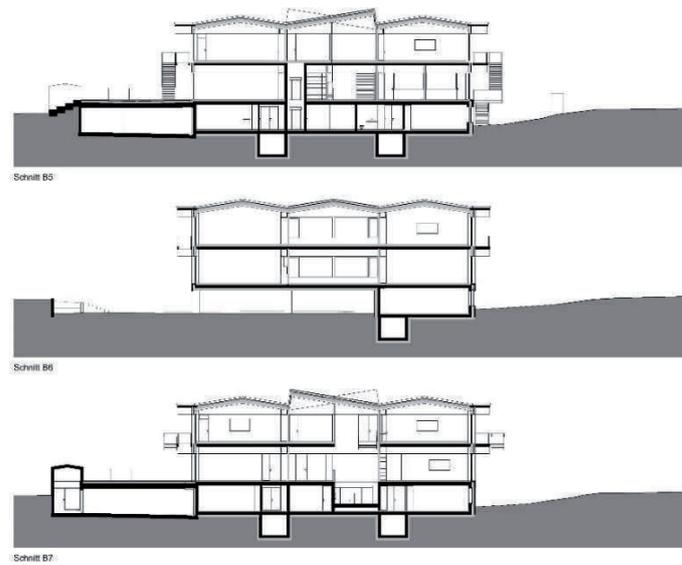


Abbildung 5: Vorprojekt Dahinden Heim Partner Architekten AG | Schulhaus GOSU | Schulstrasse, 8213 Neunkirch | Schnitte B5 – B7

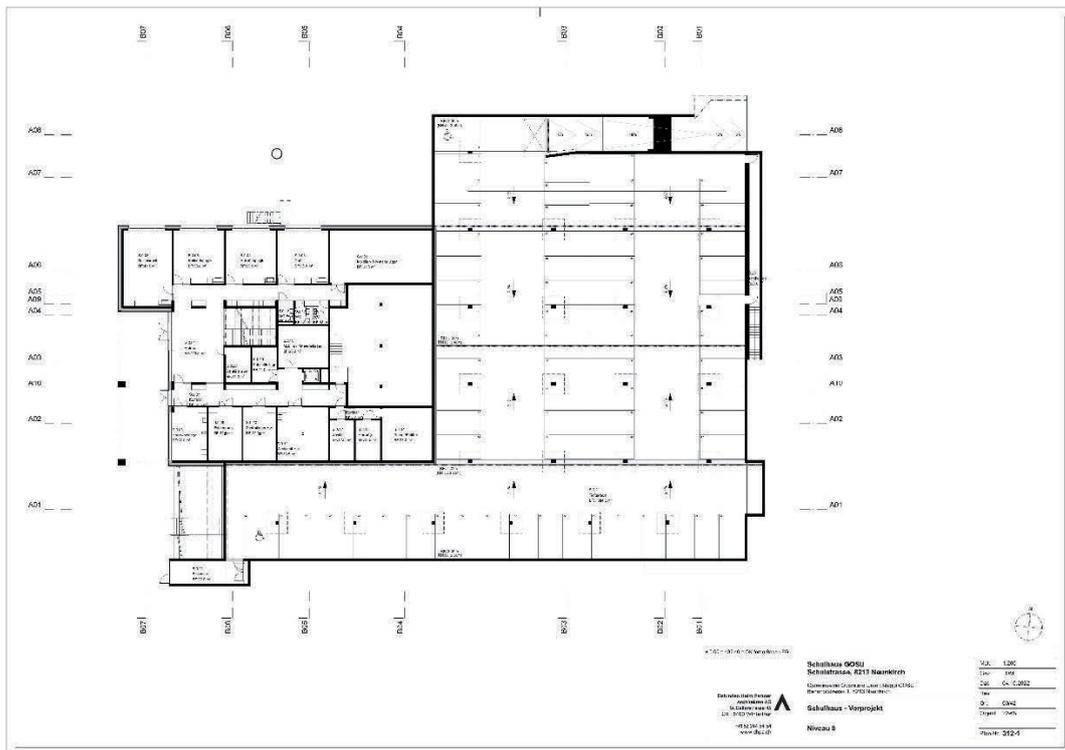


Abbildung 6: Vorprojekt Dahinden Heim Partner Architekten AG | Schulhaus GOSU | Schulstrasse, 8213 Neunkirch | Niveau 0

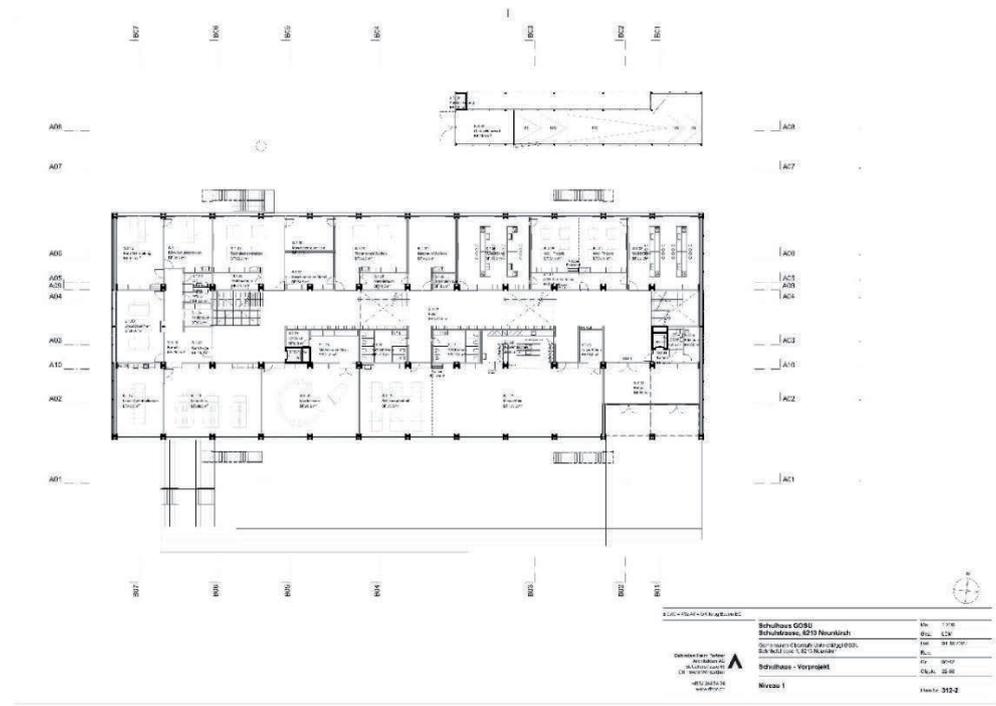


Abbildung 7: Vorprojekt Dahinden Heim Partner Architekten AG | Schulhaus GOSU | Schulstrasse, 8213 Neunkirch | Niveau 1

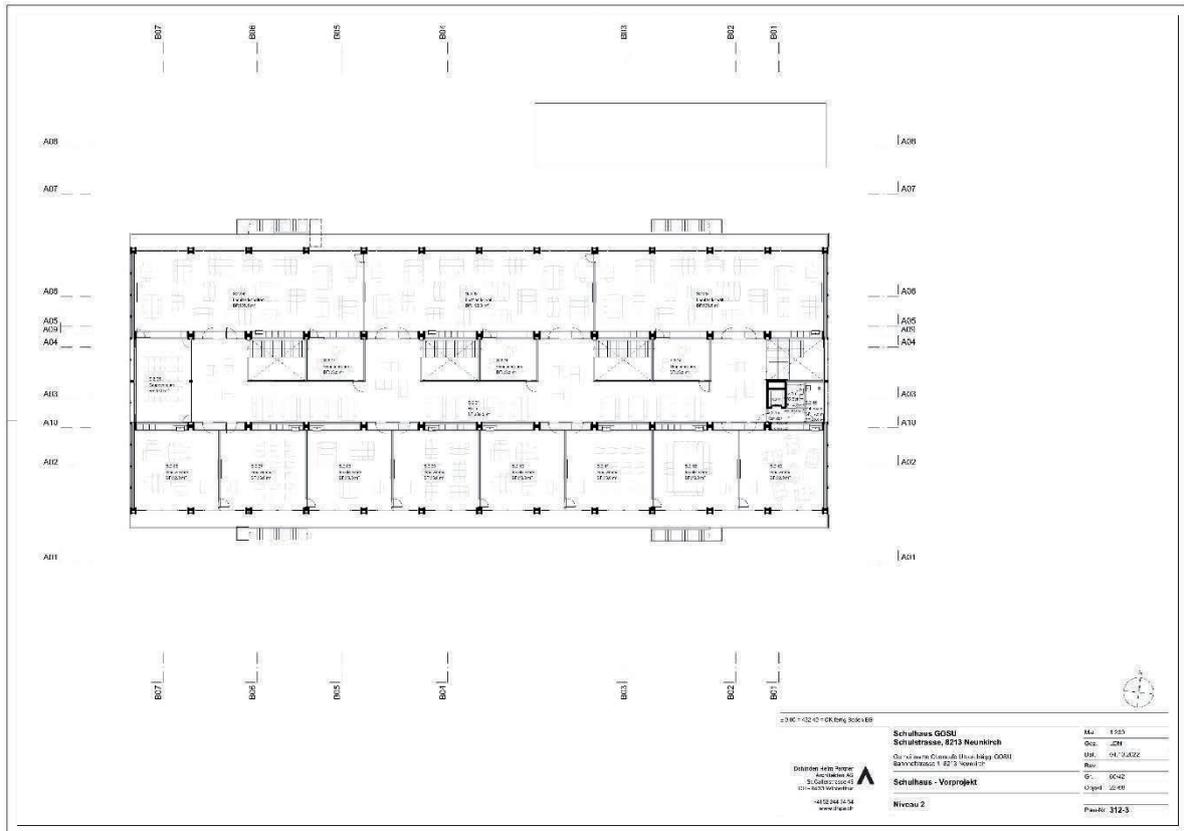


Abbildung 8: Vorprojekt Dahinden Heim Partner Architekten AG | Schulhaus GOSU | Schulstrasse, 8213 Neunkirch | Niveau 2

Turnhalle Pläne



Abbildung 9: Vorprojekt Dahinden Heim Partner Architekten AG | Turnhalle GOSU | Schulstrasse, 8213 Neunkirch | Ansichten

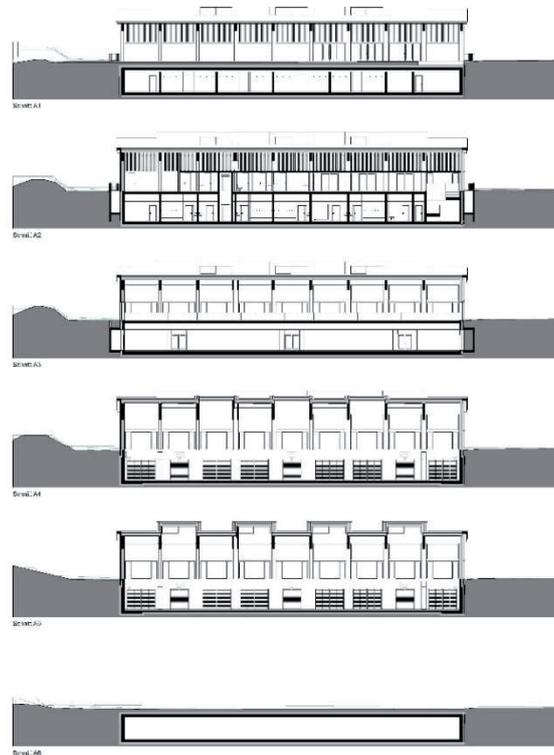


Abbildung 10: Vorprojekt Dahinden Heim Partner Architekten AG | Turnhalle GOSU | Schulstrasse, 8213 Neunkirch | Schnitte A

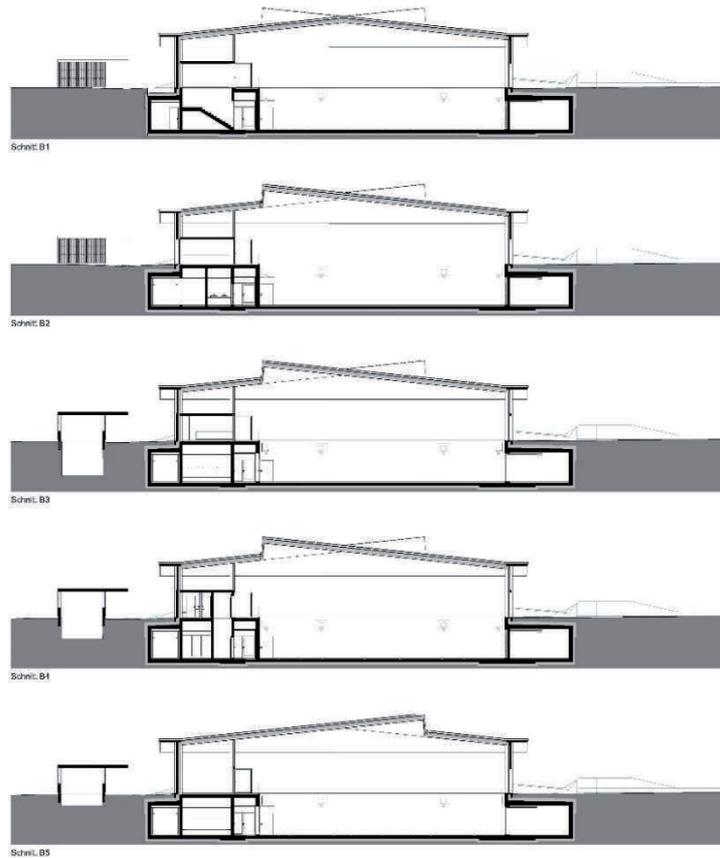


Abbildung 11: Vorprojekt Dahinden Heim Partner Architekten AG | Turnhalle GOSU | Schulstrasse, 8213 Neunkirch | Schnitte B

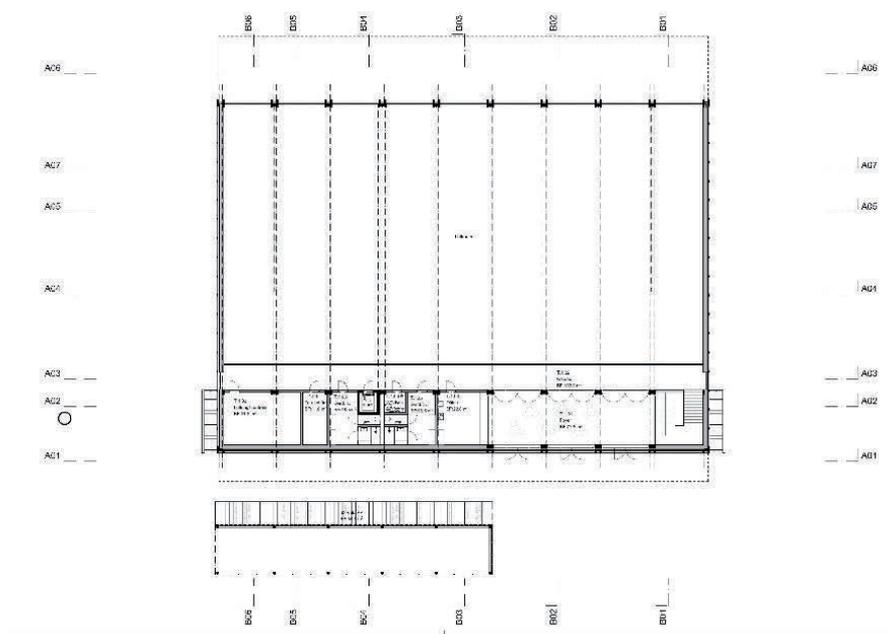


Abbildung 11: Vorprojekt Dahinden Heim Partner Architekten AG | Turnhalle GOSU | Schulstrasse, 8213 Neunkirch | Niveau 0

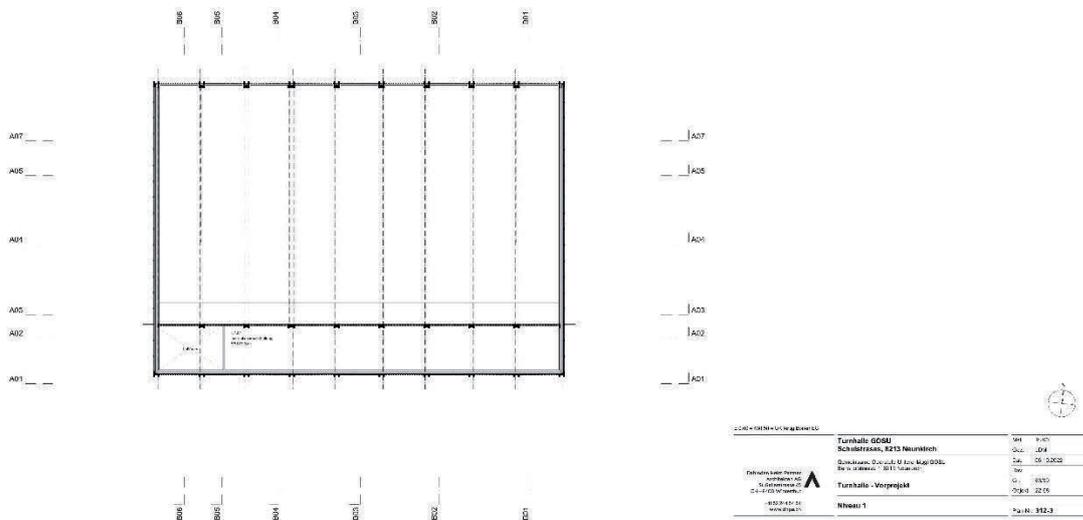


Abbildung 12: Vorprojekt Dahinden Heim Partner Architekten AG | Turnhalle GOSU | Schulstrasse, 8213 Neunkirch | Niveau 1

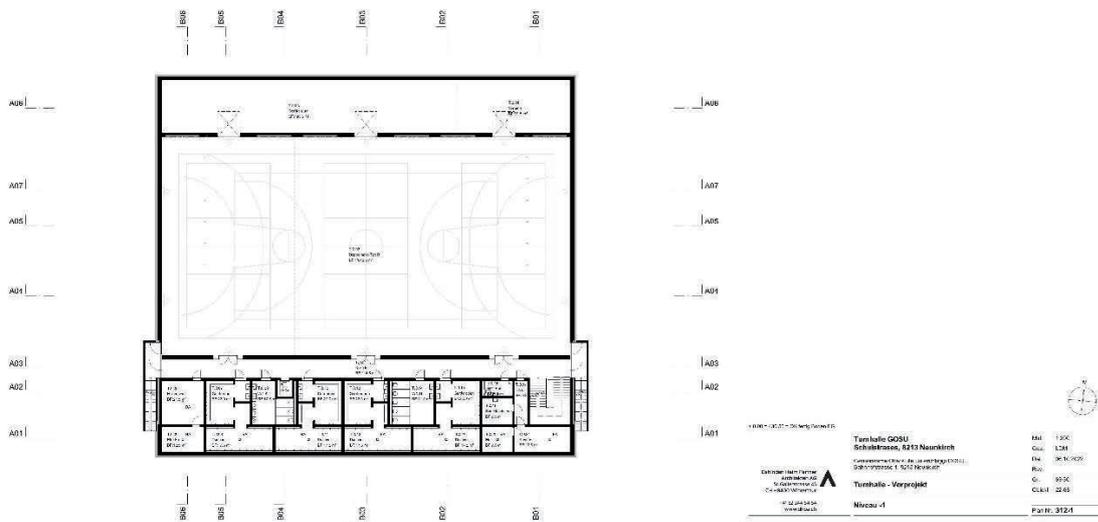


Abbildung 13: Vorprojekt Dahinden Heim Partner Architekten AG | Turnhalle GOSU | Schulstrasse, 8213 Neunkirch | Niveau -1



NEUNKIRCH
Städtchen im Klettgau

Plan Umgebung



Abbildung 14: Vorprojekt Dahinden Heim Partner Architekten AG | Umgebung

Weiterführende Links und QR-Codes

Ablauf Studienauftrag: Weitere Informationen zum Studienauftrag

<https://www.gosu.ch/bauprojekt-gosu/studienarbeiten.html/382>



Weitere Dokumente zum Bauprojekt und Baukredit unter folgendem Link oder QR-Codes:

<https://www.gosu.ch/bauprojekt-gosu/meilensteine-bauprojekt.html/386>

Projektierung: Weitere Informationen zur Projektierung



Vorprojekt: Weitere Informationen zum Vorprojekt+



Kostenplanung: Auszug aus dem Vorprojekt+



Fakten und Zahlen zum Bericht und Antrag Baukredit (Delegiertenversammlung vom 23.02.2023)



GOSU PV Anlagen



Allgemeine Projektinformationen oder Projektbeschreibung: Pläne
<https://www.gosu.ch/bauprojekt-gosu/plaene.html/389>



Antrag

Die Gemeinderäte der Verbandsgemeinden Hallau, Neunkirch und Wilchingen beantragen ihren Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern gemäss Art. 9 der Verbandsordnung des Zweckverbandes Gemeinsame Oberstufe Underchläggi (GOSU):

1. Den Planungs- und Baukredit von CHF 32'445'000.00 inkl. MwSt. brutto, Kostengenauigkeit +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 zu genehmigen.
2. Weiter beantragen die Gemeinderäte die Option «Maximaler Ausbau der Photovoltaikkapazität» mit zusätzlichen Kosten von CHF 1'023'150.00 inkl. MwSt. brutto mit einer Kostengenauigkeit von ± 15 % für eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 545 kWp und einer jährlichen Produktionskapazität von 381'500 kWh zu genehmigen.

Die Finanzierung des Baukredits erfolgt gemäss Art. 26 der Verbandsordnung vollumfänglich durch den Zweckverband. Die Verbandsgemeinden werden gemäss Art. 25 der Verbandsordnung anteilig zu ihren Einwohnerzahlen per 31.12. des Rechnungsjahres mit den Abschreibungen und Zinsen belastet.

2. Baukredit Tiefgarage Schulhaus

Ausgangslage

Mit Beschluss der Gemeindeversammlung vom 1. September 2015 wurde der Bau der Parkierungsanlage Gächlingerstrasse am Standort der ehemaligen roten Fabrik beschlossen. Die Parkierungsanlage wurde als Alternative zur Parkierung im Städtli gebaut und bildete eine wichtige Grundlage, um das Parkplatzkonzept in der Kernzone mit der blauen Zone zu realisieren.

Erstellt wurde in der Folge eine Parkierungsanlage mit insgesamt 46 Mietparkplätzen, wovon 22 Parkplätze überdacht sind. Im nördlichen Teil wurde ein öffentlicher Parkplatz realisiert, welcher unter Tag kostenlos den Besucherinnen und Besuchern, oder Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern zur Verfügung steht. Dieser umfasst rund 40 Parkplätze.

Mit dem Siegerprojekt im Studienwettbewerb Schulhausneubau für die gemeinsame Oberstufe Underchläggi (GOSU) ist klargeworden, dass der bisherige Parkplatz Gächlingerstrasse - sowohl der Miet- als auch der öffentliche Teil - durch das Schulhausneubauprojekt beansprucht wird.

Nebst dem Schulhausneubau GOSU laufen in und um die Kernzone Neunkirch weitere Projekte, die die Verkehrsführung und die Parkplatzsituation beeinflussen, wie:

- Neugestaltung Vordergasse, 2022 Vorprojekt
- Nord-Süd Verbindung Hintergasse-Grabenstrasse, 2022 Vorstudie
- Verkehrs- und Parkierungskonzept altes Schulhaus, 2022 Bauprojekt 1. Phase
- Gestaltung Bahnhofplatz Ost, 2022 Start Planungsphase
- Gesamtrevision Nutzungsplanung, 2022 in Vorprüfung PNA
- Neubau Kita, 2022 Vorprojekt und Planungsphase - Tiefgarage
- Umgestaltung Klettgauerplatz, 2021 Konzept
- Gestaltung Bahnhofplatz West, 2020 ausgeführt

Parkierungskonzept Städtli

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. Vieles ist im Fluss und Projekte befinden sich in unterschiedlichen Umsetzungsphasen, siehe oben. Dies erfordert eine rollende und flexible Abstimmung einzelner Massnahmen, aber immer auf das Parkierungskonzept Städtli ausgerichtet, welches der Gemeinderat am 2. August 2022 verabschiedet hat.

Parallel dazu veranlasste der Gemeinderat eine Bevölkerungsbefragung, in Zusammenarbeit mit der FHS St. Gallen, bei der Grundeigentümer/innen, Bewohner/innen und Beschäftigte in der Kern- und Vorstadtzone zu den Themen Bedürfnis, Bereitschaft und Grenzen der Nutzung von Parkierungsmöglichkeiten an der Städtliperipherie befragt wurden.

Ergebnis Einwohnerbefragung September 2022: Nachfrage nach Tiefgaragenparkplätzen

Der Gemeinderat hat im Bereich Kern- und direkt angrenzende Vorstadtzone von verschiedenen Anspruchsgruppen in einer Umfrage feststellen lassen, wie weit das Bedürfnis und die Bereitschaft zur Nutzung von neuen Parkierungsmöglichkeiten möglichst nahe am Wohn- oder Beschäftigungsort geht und zu welchen Konditionen dies denkbar wäre. Dabei ging es um die Ausgestaltung der Parkplätze, Distanzen und eine Bedarfsanalyse für potenzielle Käufer/innen und/oder Mieter/innen.

Ein Bedürfnis nach Tiefgaragenplätzen ist vorhanden. Ca. 50 % der Interessentinnen und Interessenten haben ein Mietinteresse, ca. 50 % lassen offen, ob Kauf oder Miete. Für den Standort Gächlingerstrasse (GOSU) besteht ein Interesse an 81 Parkplätzen. Auf die Miet- oder Kaufkosten wurde in der Befragung nicht eingegangen.

Mit der Realisierung einer Tiefgarage, im Zusammenhang mit dem Schulhausneubau GOSU, würden 66 Garagenplätze geschaffen, welche die wegfallenden Mietparkplätze mehr als kompensieren würden.

Ob die Nachfrage genügend ist, ist vor Baubeginn mit einer Miet- und/oder Kaufausschreibung der Parkplätze zu klären. Eine verbindliche Realisierungsabsicht der Tiefgarage seitens der Gemeinde (Gemeindeversammlungsbeschluss - Grundsatzentscheid) ist bei dieser Ausschreibung von grosser Bedeutung.

Bauprojekt Tiefgarage

Projektbeschreibung

Neubau Tiefgarage

Die von der Gemeinde Neunkirch 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.

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.

Baubeschrieb

10 Bestandesaufnahmen, Baugrunduntersuchung
Vermessung, Massaufnahmen und Baugrunduntersuchung.

20 Baugrube
Baugrubenaushub und Böschungsarbeiten.

21 Rohbau 1
Baumeisterarbeiten für Bodenplatte mit Foundation, Wände, Stützen und Decken in Stahlbeton.

22 Rohbau 2
Garagentor und Türen in Metall. Abdichtung und Dämmung von Decken und Wänden gegen aussen.

23 Elektroanalgen

Elektroinstallation Erschliessung und Verteilung für Starkstromanlagen, Beleuchtungskonzept und Leuchten gemäss Konzept Lichtplaner, Flachbanderschliessung sämtlicher Parkplätze für ein Nachrüsten mit Ladestationen.

24 HLK-Anlagen

Mechanische Abluftanlage mit natürlicher Frischluftnachströmung.

27 Ausbau 1

Bodenmarkierungen, Beschriftungen und Signaletik.

28 Ausbau 2

Bodenbelag als Zementüberzug, Malerarbeiten an Wänden und Decken, Bauendreinigung.

29 Honorare

Planerhonorare.

51 Bewilligungsgebühren

Kosten und Gebühren für Bewilligungen und Werksanschlüsse.

Kostenschätzung

Basis Vorprojekt und Kosten +/- 15 %
Volumen Tiefgarage SIA 416: 6'804m³

- BKP 2 Gebäudekosten inkl. Honorare, CHF 355.00/m³
- BKP 1,2,5 Anlagekosten, CHF 372.00/m³

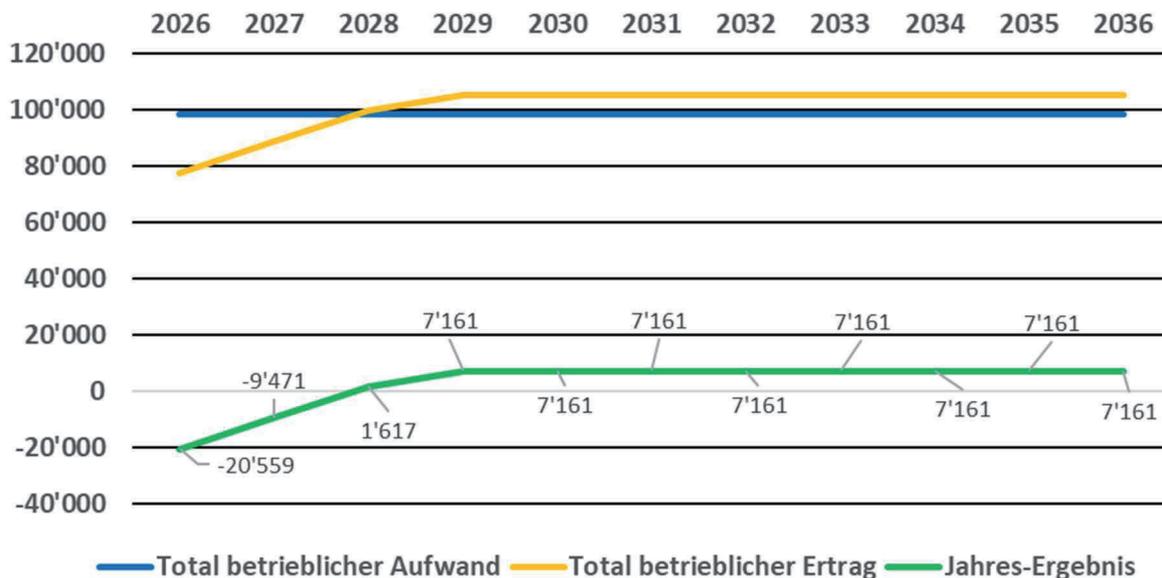
In den Kosten ist der Rückbau der bestehenden Parkierungsanlage enthalten.
Nicht eingerechnet: BKP 113 Altlasten, Schadstoffe, Neophyten etc.
(Gemäss den aktuellen Planungsunterlagen liegen keine vor).

BKP	Bezeichnung	Kosten inkl. MwSt.	%/P
1	Vorbereitungsarbeiten	45'235.00	
2	Tiefgarage	2'606'189.00	
4	Umgebung	21'540.00	
5	Baunebenkosten	77'546.00	
6	Reserve	39'412.00	
7	Bauherrenleistung	15'078.00	
Total		2'805'000.00	100

Finanzierung Tiefgarage, 66 Plätze

Die jährlichen Kosten werden mit 1 % der Investitionskosten angenommen (CHF 28'050.00). Die Verzinsung wird mit 2.5 % der Investitionskosten angenommen (CHF 70'125.00). Der Landanteil wurde bei dieser Berechnung mit CHF 0.00 eingesetzt und keine Abschreibung berücksichtigt.

Aufwand/Ertrag/Nettoaufwand



Die Grafik zeigt ein Jahresergebnis von CHF 7'161.00 bei 95 % Auslastung und CHF 140.00 pro Parkplatz und Monat. Die Bruttorendite kommt auf 3.8 % zu liegen.

Private Investoren

Diese Frage wurde nicht in Form einer Ausschreibung geklärt. Die Situation mit dem Bau-recht GOSU ist für die Option Privatinvestor komplex. Es bedarf eines zusätzlichen Bau-rechts. Ein Verkauf des Tiefgaragenareals (ZöBa) kommt für den Gemeinderat nicht in Fra-ge. In unmittelbarer Städtlinähe will der Gemeinderat die Entwicklung selber steuern und die Handlungsfreiheit behalten. Der Gemeinderat schliesst jedoch die Option, Betrieb der Tiefga-ge durch einen privaten Betreiber, nicht aus.

Interessenabwägung

Die Tiefgarage ersetzt mehr als den Wegfall der Mietparkplätze Gächlingerstrasse. Mit der Realisierung des Bauprojektes GOSU ohne Tiefgarage, würde für die Städtlibewohner/innen eine wichtige Parkierungsmöglichkeit wegfallen, und das gut funktionierende Parkierungs-konzept in Neunkirch müsste überdacht werden.

Der Tiefgaragenstandort in unmittelbarer Städtlinähe bietet eine einmalige Chance. Alternati-ven, derart nah am Städtli, sind in absehbarer Zukunft nicht vorhanden. Autos, die unter dem Boden parkiert werden, tragen zu einem Ressourcen schonenden Umgang von wertvollem Bauland bei.

Das Risiko der Investition liegt bei einer zögerlichen oder tiefen Auslastung. Mit der Zuord-nung zum Finanzvermögen belastet diese Investition auch bei tiefer Auslastung die Erfolgs-rechnung der Gemeinde nur indirekt.

Das Projekt Tiefgarage und das Projekt Schulanlage sind als zwei unabhängige Teilprojekte kalkuliert. Die notwendigen Foundationen und anderweitigen Bauarbeiten sind jeweils berück-sichtigt, so dass die Ausführung auch unabhängig erfolgen kann.

Aus all diesen Erwägungen beantragt der Gemeinderat den Planungs- und Baukredit für den Bau der Tiefgarage. Die Planung und Abklärung der Nutzungsinteressen erfolgt 2023, die

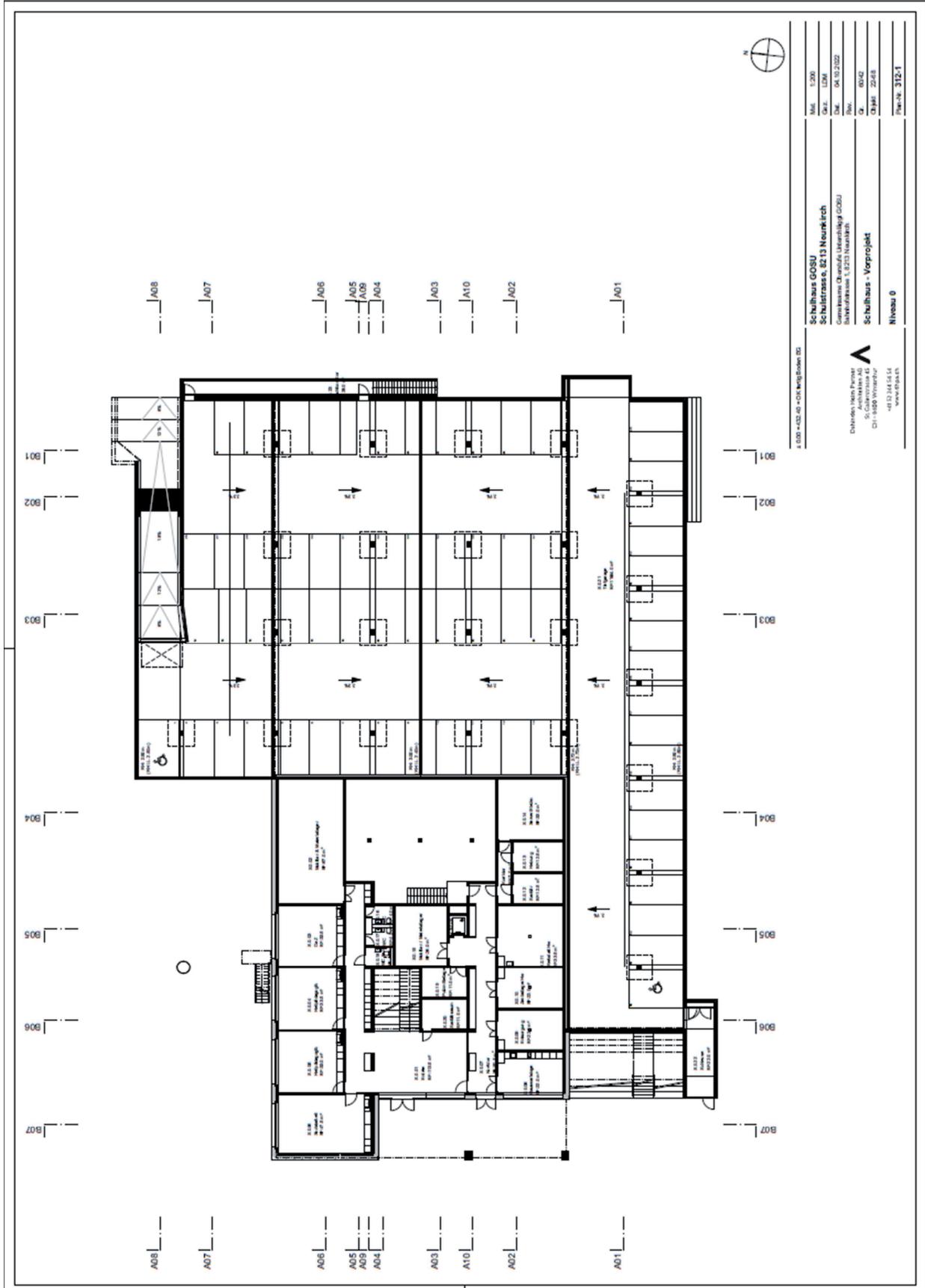
Realisierung erfolgt in einem zweiten Schritt ab Herbst 2023. Die Zuordnung ins Finanzvermögen erfolgt in Absprache mit der Finanzverwaltung. Optional können die Garagen verkauft oder vermietet werden.

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen stellt der Gemeinderat der Gemeindeversammlung folgenden

Antrag

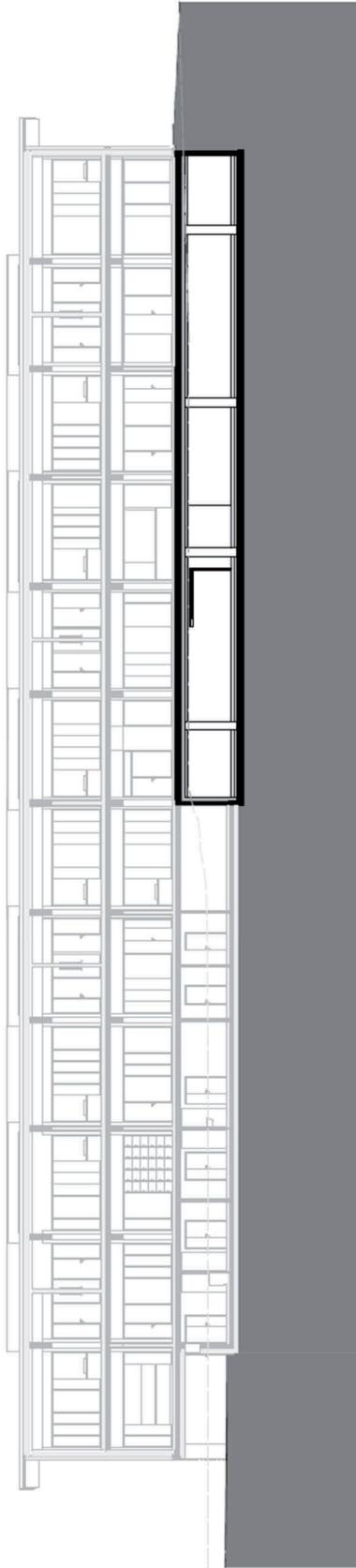
Die Gemeindeversammlung genehmigt den Planungs- und Baukredit für den Bau einer Tiefgarage mit 66 Plätzen auf GB Nr. 1955, im Betrag von CHF 2'805'000.00, inkl. MwSt.

Abb. 1 - 3 Grundriss und Schnitte

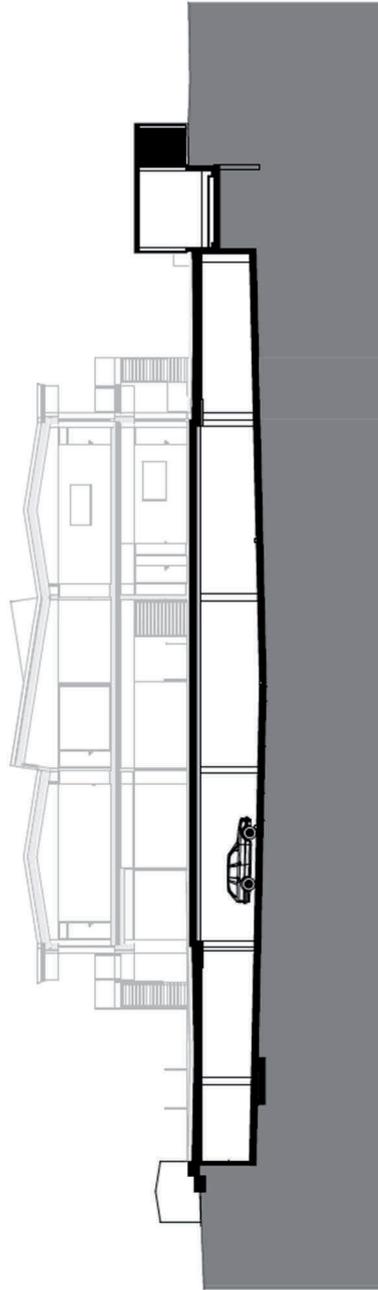




Schnitte Tiefgarage 1:300



Schnitt A01



Schnitt B02

3. Genehmigung Baurechtsverträge GOSU

Ausgangslage

Gemäss Verfassung der Gemeinde Neunkirch, Art. 8 lit. h, kommen der Gemeindeversammlung folgende Befugnisse zu:

Beschlussfassung über Kauf, Veräusserung oder Gewährung eines Baurechts bei Grundstücken über CHF 250'000.00...

Mit dem Beschluss zum Baukredit GOSU sind für die Realisierung des Schulhausneubaus die Besitz- und Nutzungsverhältnisse auf GB Nr. 1948 und GB Nr.1955 zu klären.

Der Gemeinderat Neunkirch hat an seiner Klausur 2018 Richtlinien festgelegt, nach welchen Kriterien der Kauf, Verkauf oder Tausch von gemeindeeigenen Grundstücken möglich ist.

In der Bauzone sieht der Gemeinderat vom Verkauf von Grundeigentum ab. Somit bleibt die Option von Baurechtsverträgen, welche im vorliegenden Projekt zum Zuge kommt.

Aus rechtlichen Gründen ist pro Projekt eine Baurechtsparzelle zu begründen. Eine für die geplante Turnhalle auf GB Nr. 1948 und eine für den geplanten Schulhausneubau, welche die Parzellen GB Nr. 1948 und GB Nr. 1955 betrifft. Da sich eine Baurechtsparzelle nicht über zwei Grundstücke erstrecken kann, sind die GB Nrn. 1948 und 1955 zu vereinigen.

GB Nr. 1955

GB Nr. 1955 ist der WA2 zugeordnet und wurde von der Gemeinde Neunkirch am 4. Oktober 1988 für CHF 808'250.00 erworben.

Der Gemeindeversammlungsbeschluss vom 30. September 1988 erwog schon damals die Notwendigkeit des Erwerbs, als Reserve für die Nutzung für öffentliche Zwecke. Der Kauf wurde damals als der günstigere Weg erachtet, an Stelle des Erwerbs über die Umzonung, verbunden mit einer materiellen Enteignung.

Basierend auf der aktuellen Nutzung und im Rahmen der Zonenplanrevision ist vorgesehen, dieses Grundstück der ZöBA zuzuführen. Im Zuge der Umstellung auf HRM 2 hat sich der Gemeinderat entschieden, das Grundstück GB Nr. 1955 nicht nach HRM 2 bewerten zu lassen, und damit das Grundstück im Verwaltungs- und nicht als Finanzvermögen zu führen.

Auf Grund der Verzögerungen beim Kanton im Vorprüfungsprozess zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung, ist in Absprache mit den kantonalen Ämtern beabsichtigt, die Umzonung von GB Nr. 1955 im Rahmen einer Teil-Zonenplanrevision auf die Gemeindeversammlung vom 9. Juni 2023 vorzuziehen.

Baurechtsverträge

Für die Gemeinde Neunkirch sind im Rahmen der Baurechtsverträge vier zentrale Elemente von grosser Bedeutung:

- die Baurechtsdauer
- der Landwert als Basis für den Baurechtszins
- die Höhe des Baurechtszinses
- der Heimfall

Für die Landwertermittlungen zur «Baurechtsbegründung Schulhaus & Sporthalle GOSU» sowie für die notwendige Baurechtsvertragsvorlage, hat die Gemeinde Neunkirch Herr Beat Häberli als Experte für das Kant. Amt für Grundstückschätzungen Schaffhausen, Immobilienbewertungsexperte und Kantonaler Grundstückschätzungsexperte Schaffhausen beauftragt. Das rund 100-seitige Dokument kann auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Baurechtsdauer

Für die Baurechtsdauer wurde der Horizont von 80 Jahren gewählt. Dies entspricht in etwa der Lebensdauer eines Gebäudes. Maximal wären 100 Jahre möglich.

Landwert

Der ermittelte Landwert basiert explizit auf den Besonderheiten eines «Projektszenarios Sporthalle & Schulhaus» und ist auf einer partnerschaftlichen Optik aufgebaut. Die gewählten Parameter entsprechen den zu erwartenden ökonomischen, gemischten Alters-Servicewohnungsverhältnissen. Das Gutachten bildet den aktuellen Marktwert ab. Eigentümerspezifische Präferenzen wurden hier nicht mit einbezogen.

- Partnerschaftlicher Landwert Baurechtsgrundstück Schulhaus CHF 1'402'000.00 oder CHF 245.00/m² (ohne Tiefgarage)
- Partnerschaftlicher Landwert Baurechtsgrundstück Sporthalle CHF 465'000.00 oder CHF 220.00/m²

Situation GB Nr. 1955

Aus Gründen der Transparenz hat die Gemeinde Neunkirch vom gleichen Schätzungsexperten das GB Nr. 1955 bezüglich aktuellem Marktwert schätzen lassen. (Auch dieses Dokument kann bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden).

Der Landwert des Grundstücks GB 1955 (Optik Mischnutzungen) beträgt CHF 1'179'000.00 oder CHF 365.00/m².

Die Erstellung der Parkieranlage an der Gächlingerstrasse (Beschluss der Gemeindeversammlung vom 1. September 2015) wurde mit CHF 446'427.50 abgeschlossen. Die Anlage ist noch mit CHF 136'200.00 in den Büchern der Gemeinde Neunkirch.

Die Erträge für Parkierung, Garagen und Gärten (auf GB Nr. 1948) betragen aktuell knapp CHF 30'000.00/Jahr.

Höhe des Baurechtszinses

Für den Baurechtszinssatz stützt sich der Vertrag auf Art. 12a der Verordnung des Bundesrates über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG), darf aber auf jeden Fall nicht unter 2 % fallen (Mindestzinssatz).

Privatrechtliche Anfangs-Baurechtsbasisverzinsungen unterschreiten 4 – 5 % in der Regel nicht.

Heimfall

Die Gemeinde Neunkirch hat sich entschieden, im Fall des Auslaufens des Baurechtes oder bei vorzeitigem Heimfall, die Liegenschaften in der Höhe von 70 % des dazumaligen Verkehrswertes zu übernehmen.

Alternativ wäre seitens Baurechtsbelasteten die Wahlfreiheit, von der Baurechtsberechtigten den Rückbau der Bauten und Anlagen zu verlangen, oder sie entschädigungslos in sein Eigentum zu übernehmen.

Seitens GOSU hätte dies jedoch erhebliche finanzielle Abschreibungskonsequenzen.

Erwägung:

Insgesamt kann festgehalten werden, dass die vorliegenden Baurechtsverträge von den gegeneinander ausgewogen eingepflegten Eckwerten wie Baurechtsdauer, Landverzinsungsrate, Heimfallwert und letztlich dem Landwert leben.

Die Gemeinde Neunkirch, als Mitglied des Zweckverbandes GOSU, trägt als grösste Gemeinde auch den grössten Anteil bei den Restkosten des Zweckverbandes.

Vorteile zu Gunsten der Einwohnergemeinde hätten im Gegenzug Nachteile als Zweckverbandsmitglied.

Mit den zur Verfügung gestellten Landreserven, zu den erläuterten Konditionen auf einer partnerschaftlichen Basis, investiert Neunkirch mit einem beachtlichen Engagement in die Zukunft unserer Gemeinde, verbunden mit dem Standortvorteil der Oberstufenschule in Neunkirch.

Situation Tiefgarage im Rahmen des Baurechtes an GOSU

Nach Rücksprache mit dem Grundbuchamt ist für die Einpflegung der geplanten Tiefgarage folgendes, vereinfachendes Vorgehen vorgesehen:

Es wird ein eigenständiges Grundstück begründet, welches ausschliesslich die Tiefgaragenabfahrt beinhaltet. Dieses wird dann mit einer separaten, neuen Grundbuchnummer GB Neunkirch Nr. 3709 geführt und bleibt im Besitze der Einwohnergemeinde Neunkirch.

An diese Grundbuchnummer wird in der Folge die Unterflurgarage angehängt und kann so als separates Grundstück gehandelt und/oder später auch mittels Miteigentum einzelner Tiefgaragenplätze veräussert werden. Dies hat den Vorteil, dass die Gemeinde Neunkirch über ein autonomes Grundstück verfügt, welches die Tiefgarage und die Abfahrt dazu beinhaltet.

Korrekterweise muss auf dem neu zu begründenden Baurechtsgrundstück «Tiefgarage» ein Überbaurecht als Recht und dasselbe beim Grundstück GB Neunkirch Nr. 1948 als Last eingetragen werden.

Mit dieser Lösung ergibt sich grundbuchlich eine saubere Trennung, und ein komplexes Unterbaurecht kann damit vermieden werden.

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen stellt der Gemeinderat der Gemeindeversammlung folgendes

Antrag

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

Entwurf Baurechtsvertrag Schulhaus

Gemeinde Neunkirch

Beleg Nr.
vom

Entwurf vom 17. Februar 2023

Öffentliche Beurkundung

Baurechtsvertrag

Die

Einwohnergemeinde Neunkirch
öffentlich-rechtliche Körperschaft,
CH-8213 Neunkirch

handelnd durch den Gemeinderat, dieser handelnd durch den Gemeindepräsidenten Rudolf Vögele, und die Gemeindeschreiberin Sonja Schönberger, gemäss Beschluss vom 28.02.2023 (Protokollauszug bei den Akten)

als Eigentümerin des Grundstückes Neunkirch GB-Nr. 1948, nachfolgend Grundeigentümerin oder Baurechtsbelastete genannt,

und dem

Zweckverband GOSU
öffentlich-rechtliche Körperschaft
CH-8213 Neunkirch

heute vertreten durch Daniel Stauffer den Präsidenten, und Rami Aro den Aktuar der Delegiertenversammlung Zweckverband GOSU

als Dienstbarkeitsberechtigter, nachfolgend Baurechtsberechtigter genannt,

vereinbaren den nachbeschriebenen Baurechtsvertrag:

A. Feststellung

Die **Einwohnergemeinde Neunkirch** ist Eigentümerin des Grundstückes

Grundbuch Neunkirch/1948

Grundstückbeschreibung

Grundstücksart:	Liegenschaft
Form der Führung:	Eidgenössisch
Lagebezeichnung:	Uf em Müllgrabe
Plan-Nr.	1
Fläche:	44'287 m ²
Bodenbedeckung:	Übrige befestigte Fläche, 9'292 m ²
Acker, Wiese, Weide, 4'708 m ² Gartenanlage, 23'843 m ²	
Übrige humusierte Fläche, 3'156 m ² Gebäude, 3'288 m ²	
Gebäude:	Klein-/Nebenbaute, Vers.-Nr. 253C, 53 m ²
Klein-/Nebenbaute, Vers.-Nr. 253E, 16 m ² Klein-/Nebenbaute, Vers.-Nr. 644, 112 m ² Öffentliches Gebäude, Vers.-Nr. 253D, 72 m ²	
Öffentliches Gebäude, Vers.-Nr. 253B, 1516 m ² Öffentliches Gebäude, Vers.-Nr. 253, 1519 m ²	
Schulstrasse 12, 8213 Neunkirch	
Unterstand, 69 m ²	
Unterstand, 15 m ²	
Unterstand, 32 m ²	
Unterstand, 32 m ²	
Unterstand, 32 m ²	
Unterstand, 276 m ²	
Unterstand, Vers.-Nr. 253F, 79 m ² Unterstand, 10 m ²	
unterirdisches Gebäude, Vers.-Nr. 253A, 1658 m ²	

Anmerkungen

Datum/Beleg	Bezeichnung
10.03.2006 2006/995/0	Lagefixpunkt, ID.2006/000208

Vormerkungen

Datum/Beleg	Bezeichnung
19.05.1999 1999/1846/0	(L) Vereinbarungen über die Aufhebung der Entschädigungspflicht beim ordentlichen Heimfall und die teilweise Aufhebung der Entschädigungspflicht beim vorzeitigen Heimfall des Baurechtes, ID.1999/000134

Dienstbarkeiten

Datum/Beleg	Bezeichnung
03.09.1920 D UEB 12866 z.G. Schärer August, 1874	(L) Unbeschränktes Wegrecht, ID. 1000/012866
22.02.1980 D UEB 12865 z.G. Elektrizitätswerk des Kantons Schaffhausen AG, Schaffhausen	(L) Verteilkabinenrecht, ID. 1000/012865
19.05.1999 1999/1846/0 ID.1999/000216 z.G. SDR Neunkirch/3115	(L) Baurecht für Dusch- und Garderobengebäude bis 19.05.2049,
25.05.2000 2000/1823/0 tragbar bis 31.01.2025, ID.2000/000132 z.G. Elektrizitätswerk des Kantons Schaffhausen AG, Schaffhausen	(L) Recht zur Erstellung und Fortbestand einer Photovoltaikanlage, übertragbar bis 31.01.2025, ID.2000/000132

Grundlasten

Datum/Beleg
keine

Bezeichnung**Grundpfandrechte**

Datum/Beleg
keine

Grundpfandreicht**B. Baurecht****1. Vereinbarungen mit dinglicher Wirkung****Inhalt und Dauer des Baurechts Art.**

1

Die, **Einwohnergemeinde Neunkirch**,

als Eigentümerin des Grundstückes Neunkirch GB Nr. 1948 räumt

dem

Zweckverband GOSU, öffentlich-rechtliche Körperschaft, in CH-8213 Neunkirch als

Baurechtsberechtigter,

im Sinne von Art. 675 und 779 ff. ZGB das übertragbare dingliche Recht ein, auf dem **Grundstück Neunkirch GB Nr. 1948** gemäss den nachfolgenden Vertrags- und den gesetzlichen Bestimmungen sowie gemäss Auflagen des Baureferates ein Schulhaus den zugehörigen Einrichtungen zu erstellen, fortbestehen zu lassen, zweckgebunden abzuändern sowie zu erneuern.

Das Baurecht beinhaltet das Recht, das Umland ausschliesslich zu benutzen.

Die zu erstellenden Bauten stehen im Eigentum der Baurechtsberechtigten und sind während der ganzen Dauer des Baurechts ordnungsgemäss zu unterhalten.

Art. 2

Die Baurechtsfläche umfasst eine Fläche von *5722 m² des Grundstückes Neunkirch GB Nr. 1948 und ist in der Messurkunde Nr. xxx vom xx.xx.2023 ersichtlich. Die Messurkunde bildet Bestandteil des Vertrages.

* Messgebend ist die Fläche gemäss Messurkunde

Die Nutzung der nicht bebauten Flächen des Baurechtsgrundstückes und der Bezug von Früchten darauf stehender Bäume, Büsche, Sträucher und dergleichen wird der Baurechtsberechtigten zugesichert.

Die Baurechtsberechtigte ist verpflichtet, die nicht bebauten Flächen des Baurechtsgrundstückes auf eigene Kosten in stets einwandfreiem Zustand zu halten und insbesondere den Astschnitt der Bäume, Büsche, Sträucher und dergleichen - die weiterhin im Eigentum der Grundeigentümerin verbleiben - vorzunehmen.

Art. 3

Das Baurecht wird für die Dauer von 80 (achtzig) Jahren eingeräumt, gerechnet vom Tage seiner Eintragung im Grundbuch.

Art. 4

Das Baurecht ist als selbständiges und dauerndes Recht im Grundbuch aufzunehmen (Art. 779 Abs. 3 und Art. 943 Ziffer 2 ZGB); es erhält die **Grundbuch-Nummer xxxx**.

II. Vereinbarungen mit realobligatorischer Wirkung

Art. 5 - Baurechtszins

Für das Baurecht hat der Baurechtsberechtigte jährlich einen Baurechtszins (Bodenzins) von *CHF 28'040 zu bezahlen, gemäss nachfolgender Berechnung:

Landwert

Der Landwert wird festgelegt:

Landwert Schulhaus

*5'772 m², *CHF 1'402'000 (CHF 245 per Quadratmeter)

* Massgebend ist die Fläche gemäss Messurkunde

Anpassung des Landwertes an die Teuerung

Der Baurechtslandwert wird alle zehn Jahre mittels Neuschätzung durch das Amt für Grundstückschätzungen angepasst. Auf eine zusätzliche Anpassung gemäss LJK wird verzichtet.

Der jährlich geschuldete Baurechtszins wird basierend auf dem Landwert multipliziert mit dem massgebenden Zinssatz berechnet. Der massgebende Zinssatz besteht aus dem Basiszins.

Als Basiszins wird der aktuelle Stand des Referenzzinssatzes gemäss Art. 12a der Verordnung des Bundesrates über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) verwendet (aktuell 1.25 %), mindestens jedoch 2.00 %.

Für den Fall, dass der erwähnte Referenzzinssatz im Mietrecht aufgehoben werden sollte, haben die Parteien im gegenseitigen Einvernehmen einen neuen Zinssatz zu vereinbaren, der mit dem bisherigen Zinssatz vergleichbar ist.

Fälligkeit:

Der Baurechtszins wird halbjährlich vorschüssig auf Rechnungsstellung der Baurechtsgeberin zur Zahlung fällig. Die Gemeinde Neunkirch stellt dem Baurechtsberechtigten entsprechend Rechnung. Die Zinspflicht beginnt am Tage der Grundbucheintragung des Baurechtes.

Art. 6 - Heimfall

Nach Ablauf der Baurechtsdauer oder im Fall des vorzeitigen Heimfalls hat die Grundeigentümerin eine Entschädigung in der Höhe von 70 % des dannzumaligen Verkehrswertes der heimfallenden Gebäude zuentrichten, welcher mittels einer Verkehrswertschätzung durch das Amt für Grundstückschätzungen (AGS) oder einer Nachfolgeorganisation zu bestimmen ist. Der Verkehrswert ist nach den anerkannten Regeln der Schätzungspraxis zu ermitteln.

Vorbehalten bleibt die Erneuerung des Baurechtes.

Im Übrigen gelten die gesetzlichen Bestimmungen über den vorzeitigen Heimfall (Art. 779f bis 779h ZGB).

Zu röm. II Vormerkungsvereinbarung

Die vorstehend unter Art. 5 und 6 getroffenen Vereinbarungen zum Baurechtszins und zum Heimfall sind anlässlich der Eintragung des Baurechtes im Grundbuch sowohl auf dem baurechtsbelasteten Grundstück wie auch auf dem Baurechtsgrundstück wie folgt **vorzumerken:**

Vereinbarungen zu Baurecht vom xx.xx.2023 (Baurechtszins und Heimfall).

Bemerkung:

Bzgl. der von Gesetzes wegen bestehenden Realobligationen (gesetzliches Vorkaufrecht und Anspruch auf Pfandrecht für Baurechtszins) vgl. Art. 15 und 16 -hinten-.

III. Vereinbarungen mit obligatorischer Wirkung

Art. 7 - Besitzesantritt / separate Abrechnung

Der Antritt des Baurechtsgrundstückes durch den Baurechtsberechtigten in Rechten und Pflichten, Nutzen, Lasten und Gefahr erfolgt mit dem heutigen grundbuchlichen Vertragsvollzug. Die Parteien verzichten auf eine separate Abrechnung über und Ausgleichung der laufenden Einnahmen und Ausgaben.

Art. 8 - Erschliessung

Das baurechtsbelastete Grundstück gilt zum Zeitpunkt der Baurechtsvergabe als erschlossen. Der Baurechtsberechtigte hat einzig die Anschlussgebühren und Aufwendungen für die Werkleitungen zu übernehmen, die für ihre Bauten erforderlich sind.

Art. 9 - Überlassung / Gewährleistung / Altlasten

Den Parteien sind die Artikel 192 - 197 des Schweizerischen Obligationenrechtes (OR) über die Rechtsgewährleistung sowie die Artikel 219 und 197 ff. OR über die Sachgewährleistung (Mängelhaftung) bekannt.

Die Überlassung der baurechtsbelasteten Liegenschaft erfolgt in dem den Parteien bekannten heutigen Zustand und - mit Ausnahme der nachfolgenden Vereinbarung - ohne jegliche Sach- und Rechtsgewähr der Grundeigentümerin, insbesondere hinsichtlich der Eignung als Baugrund. Vorbehalten bleiben Art. 192 Abs. 3 und Art. 199 OR.

Die Grundeigentümerin bestätigt, dass ihr keine verdeckten Mängel betreffend der Liegenschaft, insbesondere des Terrains (Absenkungen, Altlasten, belastetes Material etc.) bekannt sind.

Die Grundeigentümerin haftet im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen hingegen für Mängel, die aus allfälligen früheren Ablagerungen, Verunreinigungen etc. (so genannte Altlasten) entstanden sein könnten. Im Kantonalen Verdachtsflächenkataloger ist kein Eintrag über das Baurechtsobjekt vorhanden.

Sollten Entsorgungsmassnahmen zu treffen sein, sind diese im Einvernehmen mit der Grundeigentümerin festzulegen bzw. zu vergeben. Die nötigen Bereinigungsmassnahmen sind durch den Baurechtsberechtigten vorzunehmen. In diesem Falle trägt die Grundeigentümerin die Entsorgungskosten, die CHF 50'000.00 (Franken fünfzigtausend) übersteigen.

Darüber hinaus ist ein allfälliges Entsorgungskonzept so zu wählen, dass die geringstmöglichen Kosten daraus resultieren. Es ist also nicht eine Totalsanierung anzustreben, sondern die Bereinigung ist so zu gestalten, dass die gesetzlichen Mindestvorgaben eingehalten werden. Dies schliesst mit ein, dass möglichst viel belastetes Material an Ort und Stelle belassen werden kann. Erfolgt keine Totalsanierung und verfügt das zuständige Amt eine Überwachung der verbleibenden Belastung, sind die Kosten durch die Grundeigentümerin zu tragen.

Gleiches gilt für eine allfällige Verpflichtung der Sicherstellung der Kosten für Untersuchung, Überwachung und Sanierung gemäss dem revidierten Art. 324^{bis} USG.

Die während der Baurechtsdauer allfällig entstandenen oder vermuteten Verunreinigungen und Altlasten, verursacht durch den Baurechtsberechtigten, sind vollständig auf dessen Kosten zu beseitigen (Altlastensanierung). Flankierend kann die Grundeigentümerin zu Lasten des Baurechtsberechtigten eine Boden- & Gebäudeanalyse durch die zuständige Umweltbehörde verlangen, welche abschliessend über den Grad der Verunreinigung und die erforderlichen Massnahmen Auskunft gibt.

Art. 10 - Miete und Pacht

Über das von der Baurechtsabgabe betroffene Land bestehen vier Gartenpachten, Gartenvermietungen sowie sämtliche Parkplatzvermietungen auf GB Nr. 1948, welche durch die Grundeigentümerin per 30. September 2023 zu kündigen sind. Der Baurechtsberechtigte übernimmt keine Miet- oder Pachtverhältnisse.

Art. 11 - Unterhalt

Der Baurechtsberechtigte ist verpflichtet, das Gebäude sowie das zum Baurecht gehörende Umgelände während der Baurechtsdauer ordnungsgemäss zu unterhalten.

Art. 12 - Planung / Bauvorhaben

Der Baurechtsberechtigte ist berechtigt, bereits vor der Baurechtseinräumung auf eigenes Risiko ein Bauprojekt für die Überbauung des Grundstückes auszuarbeiten und alle Vorkehrungen (Bodensondierungen, Baugespann, Baugesuch, etc.) zur Erlangung der erforderlichen (Bau-)Bewilligungen zu treffen. Für allfällige dabei entstehende Schäden ist die Baurechtsberechtigte haftbar.

Für die Planung bzw. die Bebauung des Grundstückes bestehen die folgenden, zwingenden Auflagen:

- Gemäss rechtsgültiger Baubewilligung

Sämtliche beim Baurechtsberechtigten entstehenden Planungskosten gehen vollumfänglich zu dessen alleinigen Lasten. Dies gilt auch im Falle einer Nichtigenerklärung dieses Baurechtsvertrages durch die zuständigen Instanzen des Kantons Schaffhausen (vgl. nachfolgend Art. 24).

Art. 13 - Baueingabe / Baubewilligung

Der Baurechtsberechtigte hat bis spätestens 12 (zwölf) Monate nach öffentlicher Beurkundung dieses Baurechtsvertrages das für die vorgesehene, baulichen Massnahmen erforderliche und bewilligungsfähige Baugesuch bei der Gemeindekanzlei einzureichen.

Der Baurechtsberechtigte ist verpflichtet, sich intensiv um die Erlangung einer rechtskräftigen Baubewilligung zu bemühen. Sollte trotz Ausschöpfung von Rechtsmitteln und intensiven Vergleichsbemühungen nicht eine rechtsgültige Baubewilligung möglich sein, hat jede Vertragspartei das Recht, die entschädigungslose Aufhebung des Vertrages zu verlangen.

Art. 14 - Baubeginn / Auflösung Baurecht

Mit den Baumassnahmen hat der Baurechtsberechtigte innert zwei Jahren nach dem grundbuchlichen Vollzug dieses Vertrages und der Rechtskräftigkeit der Baubewilligung zu beginnen. Dabei sind die vertraglichen Bestimmungen sowie alle Auflagen und Bedingungen der Baubewilligungsbehörde zu berücksichtigen. Die Grundeigentümerin ist berechtigt, die bauliche Ausführung zu überprüfen.

Art. 15 - Vorkaufsrecht

Gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB haben sowohl die Grundeigentümerin am selbständigen und dauernden Baurecht, als auch der Inhaber des Baurechtes am baurechtsbelasteten Grundstück, ein gesetzliches Vorkaufsrecht, welches ohne grundbuchliche Vormerkung besteht.

Art. 16 - Sicherung des Baurechtszinses

Zur Sicherung des Baurechtszinses im Sinne von Art. 779 i ZGB wird zu Gunsten der Baurechtsbelasteten eine Grundpfandverschreibung im Umfang von drei Jahreszinsen auf dem Baurechtsgrundstück GB Nr. xxx eingetragen.

Dieses Pfandrecht wird vom Baurechtsberechtigten im Grundbuch als Grundpfandverschreibung für einen Höchstbetrag im Sinne von Art. 794 Abs. 2 ZGB für CHF 84'120, Baurechtszinspfandrecht, zu Lasten des Grundstückes GB Nr. xxx und zu Gunsten der Baurechtsbelasteten errichtet, und zwar an erster Pfandstelle.

Die Baurechtsbelastete erklärt sich bereit, die Grundpfandverschreibung zur Sicherstellung des Baurechtszinses auf Begehren des Baurechtsberechtigten in einen nachfolgenden Rang zurückzusetzen und einen Kapitalvorgang vorantreiben zu lassen, um die von einem vertrauenswürdigen Kreditgeber gewünschte Sicherheit für Baukredit- oder Hypothekarschulden des Baurechtsberechtigten zu gewährleisten.

Art. 17 - Gerichtsstand

Streitigkeiten aus diesem Vertrag werden durch die ordentlichen Gerichte entschieden. Gerichtsstand ist Schaffhausen.

Art. 18 - Gebühren

Die Gebühren des Grundbuchamtes werden je zur Hälfte von den Vertragsparteien bezahlt, desgleichen die Kosten für die Vermessung der Baurechtspartelle und die Ausfertigung der Messurkunde.

Für die Gebühren des Grundbuchamtes haften die Parteien gemäss Artikel 136 Absatz 5 EGZZGB solidarisch.

Auftraggeberin und Auslöserin für die Neubewertung des Baurechtsgrundstückes gemäss Baurechtsvertrag ist die Grundeigentümerin, wobei die Hälfte der daraus entstehenden Kosten dem Baurechtsberechtigten belastet wird.

Die Grundeigentümerin erhebt beim Baurechtsberechtigten zusätzlich eine jährliche Gebühr für den Verwaltungs- und Bewirtschaftungsaufwand von CHF 500.00. Die Gebühr untersteht dem Landesindex der Konsumentenpreise und wird alle fünf Jahre vom Gemeinderat angepasst. Die Gebühr wird zusammen mit dem Baurechtszins in Rechnung gestellt.

Art. 19 - Abgaben und Haftung

Der Baurechtsberechtigte trägt alle mit den Baurechtsobjekten verbundenen öffentlichen und privatrechtlichen Verpflichtungen.

Werden Steuern und Abgaben, welche das Baurechtsobjekt betreffen, bei der Grundeigentümerin erhoben, so hat der Baurechtsberechtigte diese in vollem Umfang Ersatz zu leisten. Steuern und Abgaben, die sich auf den mit dem Baurecht belasteten Boden allein beziehen, werden von der Grundeigentümerin getragen.

Der Baurechtsberechtigte übernimmt die gesetzliche Haftung (Werk- und Grundeigentümerhaftung) bezüglich der Gebäude und des baurechtsbelasteten Grundstückes. Wird die Grundeigentümerin trotzdem als Eigentümerin des mit dem Baurecht belasteten Bodens von einem Dritten belangt (z.B. gestützt auf Art. 679 und 684 ZGB oder Art. 58 OR), so steht ihr in vollem Ausmass der Rückgriff auf den Baurechtsberechtigten zu.

Art. 20 - Rechtseinräumung zugunsten Werke

Der Baurechtsberechtigte duldet zugunsten der Baurechtsbelasteten, der Gemeinde Neunkirch bzw. deren Werke entschädigungslos den Fortbestand allfälliger bestehenden Werke auch - im Zusammenhang mit der Neuüberbauung - die Erstellung neuer Leitungen und Anlagen.

Auf Wunsch der Leitungsberechtigten sind diese Leitungen entschädigungslos als Dienstbarkeiten im Grundbuch einzutragen. Sofern im Rahmen des Neubauvorhabens allenfalls bestehende Leitungen und Anlagen verlegt oder angepasst werden müssen, gehen die entsprechenden Kosten zu Lasten des Baurechtsberechtigten.

Art. 21 - Übertragung des Baurechts / Weiterüberbindung

Die Übertragung des Baurechts auf Rechtsnachfolger ist grundsätzlich möglich, bedarf aber der Zustimmung der Grundeigentümerin. Die Zustimmung darf jedoch nur weitergeben werden, wenn der Rechtsnachfolger nicht alle obligatorisch wirkenden Vertragsbestimmungen übernimmt, nicht kreditwürdig ist, der Zweck der Baute wie beschrieben erfüllt wird und/oder Stockwerkeigentum bestellt werden soll.

Der Baurechtsberechtigte ist deshalb verpflichtet, bei einer Übertragung des Baurechts auf einen Dritten sämtliche in diesem Vertrag begründeten Verpflichtungen zu übernehmen, mit der Auflage, alle späteren Rechtsnachfolger in gleicher Weise zu verpflichten.

Ausserdem werden auf den Zeitpunkt der Veräusserung die Regelungen allfälliger neuer Richtlinien, welche noch nicht auf das Baurechtsgrundstück Anwendung gefunden haben, in den Baurechtsvertrag aufgenommen.

Bei einer Übertragung des Baurechts an einen Rechtsnachfolger ohne Zustimmung der Grundeigentümerin oder ohne vollständige Überbindung der obligatorischen Bestimmungen behält sich die Grundeigentümerin vor, wegen grober Verletzung der vertraglichen Verpflichtungen den vorzeitigen Heimfall herbeizuführen.

Art. 22 - Ausschluss von Stockwerkeigentum

Die Begründung von Stockwerkeigentum am Baurechtsgrundstück ist ausgeschlossen.

Art. 23 - Anpassung Baurecht im Hinblick auf Veräusserung Baurecht

Im Falle einer Baurechtsveräusserung hat die Grundeigentümerin das Recht, den für die Baurechtszinsberechnung massgeblichen Landwert an den dannzumaligen Verkehrswert des unbebauten Landes, d.h. ohne Berücksichtigung des Baurechtsvertrages und der bestehenden Bauten anzupassen. Zu diesem Zweck wird sie beim kantonalen Amt für Grundstückschätzungen ein Schätzungsgutachten im Sinne eines für beide Parteien verbindlichen Schiedsgutachtens erstellen lassen, und vom Baurechtsberechtigten die entsprechende Baurechtsvertragsanpassung verlangen.

Art. 24 - Genehmigung / Erfüllungsbedingungen

Der Abschluss dieses Baurechtsvertrages erfolgt unter der Bedingung, dass das Neubauprojekt von den drei GOSU-Verbandsgemeinden angenommen wird und die zuständigen Instanzen eine rechtskräftige Baubewilligung für das Neubauprojekt erteilen.

Sofern jedoch die Baurechtsberechtigte den Grund zu vertreten hat, kann die Grundeigentümerin nebst den ihr entstandenen Grundbuchamtskosten sowie allfällige weitere, im Zusammenhang mit dem Projekt entstandenen Kosten einfordern.

Art. 25 - Zustimmung Gemeindeversammlung

Die Gemeindeversammlung der Einwohnergemeinde Neunkirch hat diesem Rechtsgeschäft mit Beschluss vom 13.04.2023 zugestimmt. Der Gemeinderat Neunkirch hat diesem Rechtsgeschäft mit Beschluss vom 28.02.2023 zugestimmt und den Gemeindepäsidenten Rudolf Vögele, und die Gemeindegeschreiberin Sonja Schönberger, mit dem Vollzug dieses Geschäftes beauftragt (Protokollauszüge bei den Akten).

Art. 26 - Zustimmung Verbandsgemeinden

Die Delegiertenversammlungen der Verbandsgemeinden (Hallau, Neunkirch und Willchingen) haben diesem Rechtsbeschluss mit Beschluss vom 23.02.2023, zugestimmt.

Grundbuchanmeldung

Gestützt auf den vorstehenden Vertrag melden die Parteien hiermit folgendes zur Grundbucheintragung in das Grundbuch Neunkirch an:

1. die Personaldienstbarkeit Baurecht für Schulhaus, mit Benützungsrecht am Umgelände, übertragbar, dauernd 80 Jahre ab Grundbucheintrag, d.h. bis xx.xx.2103, z.L. des Grundstückes GB Nr. 1948, z.G., Zweckverband GOSU, öffentlich-rechtliche Körperschaft, mit Sitz in Neunkirch, resp. des Eigentümers des verselbständigten Rechtes (vgl. Ziff. 2).
2. die **Aufnahme des Baurechts** im Grundbuch unter GB Nr. xxxx wie folgt:
Selbständiges und dauerndes Baurecht für Schulhaus, mit Benützungsrecht am Umgelände, übertragbar, dauernd bis xx.xx.2103, z.L. GB Nr. 1948, mit dem Eigentümersrecht vom Zweckverband GOSU, öffentlich-rechtliche Körperschaft, mit Sitz in Neunkirch.
3. die **Vormerkung** bei GB Nr. 1948 und GB Nr. xxxx: Vereinbarungen zu Baurecht vom xx.xx.2023 (Baurechtszins und Heimfall).

4. die **Grundpfandverschreibung** für CHF 84'120 zur Sicherung des Baurechtszinses, Höchsthypothek, haftend an 1. Pfandstelle auf dem Baurechtsgrundstück GB Nr. xxx, z.G. der Einwohergemeinde Neunkirch. Vereinbarung dazu: Geht Vormerkung Ziff. 3 ranglich nach.

Schaffhausen,

Die Baurechtsbelastete: Der Baurechtsberechtigte:

Einwohnergemeinde Neunkirch Zweckverband GOSU

.....
Vögele Rudolf, Gemeindepräsident

.....
Daniel Stauffer, Präsident Delegiertenversammlung GOSU

.....
Schönbergerer Sonja, Gemeindeschreiberin

.....
Rami Aro, Aktuar Delegiertenversammlung GOSU

Beurkundung

Diese Urkunde enthält den mir mitgeteilten Parteiwillen. Sie ist heute den Erschiene-
nen vorschriftsgemäss zur Kenntnis gebracht, als richtig anerkannt und vor mir unter-
zeichnet worden.

Schaffhausen,

**GRUNDBUCHAMT
DES KANTONS SCHAFFHAUSEN**

Die Urkundsperson:

Marcel Bauer, Grundbuchverwalter

Entwurf Baurechtsvertrag Turnhalle

Gemeinde Neunkirch

Beleg Nr.
vom

Entwurf vom 17. Februar 2023

Öffentliche Beurkundung

Baurechtsvertrag

Die

Einwohnergemeinde Neunkirch
öffentlich-rechtliche Körperschaft,
CH-8213 Neunkirch

handelnd durch den Gemeinderat, dieser handelnd durch den Gemeindepräsidenten Rudolf Vögele, und die Gemeindeschreiberin Sonja Schönberger, gemäss Beschluss vom 28.02.2023 (Protokollauszug bei den Akten)

als Eigentümerin des Grundstückes Neunkirch GB-Nr. 1948, nachfolgend Grundeigentümerin oder Baurechtsbelastete genannt,

und dem

Zweckverband GOSU
öffentlich-rechtliche Körperschaft
CH-8213 Neunkirch

heute vertreten durch Daniel Stauffer den Präsidenten, und Rami Aro den Aktuar der Delegiertenversammlung Zweckverband GOSU

als Dienstbarkeitsberechtigter, nachfolgend Baurechtsberechtigter genannt,

vereinbaren den nachbeschriebenen Baurechtsvertrag:

A. Feststellung

Die **Einwohnergemeinde Neunkirch** ist Eigentümerin des Grundstückes

Grundbuch Neunkirch/1948

Grundstückbeschreibung

Grundstücksart:	Liegenschaft
Form der Führung:	Eidgenössisch
Lagebezeichnung	Uf em Müliqrabe
Plan-Nr.	1
Fläche:	44'287 m ²
Bodenbedeckung:	Übrige befestigte Fläche, 9'292 m ²
Acker, Wiese, Weide, 4'708 m ² Gartenanlage, 23'843 m ²	
Übrige humusierete Fläche, 3'156 m ² Gebäude, 3'288 m ²	
Gebäude:	Klein-/Nebenbaute, Vers.-Nr. 253E, 16 m ² Klein-/Nebenbaute, Vers.-Nr. 253C, 53 m ²
Klein-/Nebenbaute, Vers.-Nr. 253E, 16 m ² Klein-/Nebenbaute, Vers.-Nr. 253D, 72 m ²	
m ² Öffentliches Gebäude, Vers.-Nr. 253B, 15'16 m ² Öffentliches Gebäude, Vers.-Nr. 253, 15'19 m ²	
Öffentliches Gebäude, Vers.-Nr. 253B, 15'16 m ² Öffentliches Gebäude, Vers.-Nr. 253, 15'19 m ²	
Schulstrasse 12, 8213 Neunkirch	
Unterstand, 69 m ²	
Unterstand, 15 m ²	
Unterstand, 32 m ²	
Unterstand, 32 m ²	
Unterstand, 32 m ²	
Unterstand, 276 m ²	
Unterstand, Vers.-Nr. 253F, 79 m ² Unterstand, 10 m ²	
unterirdisches Gebäude, Vers.-Nr. 253A, 1658 m ²	

Anmerkungen

Datum/Beleg	Bezeichnung
10.03.2006 2006/995/0	Lagefixpunkt, ID.2006/000208

Vormerkungen

Datum/Beleg	Bezeichnung
19.05.1999 1999/1846/0	(L) Vereinbarungen über die Aufhebung der Entschädigungspflicht beim ordentlichen Heimfall und die teilweise Aufhebung der Entschädigungspflicht beim vorzeitigen Heimfall des Baurechtes, ID.1999/000134

Dienstbarkeiten	
Datum/Beleg	Bezeichnung
03.09.1920 D UEB 12866 z.G. Schärer August, 1874	(L) Unbeschränktes Wegrecht, ID.1000/012866
22.02.1980 D UEB 12865 z.G. Elektrizitätswerk des Kantons Schaffhausen AG, Schaffhausen	(L) Verteilkabinnenrecht, ID.1000/012865
19.05.1999 1999/1846/0 ID.1999/000216 z.G. SDR Neunkirch/3115	(L) Baurecht für Dusch- und Garderobengebäude bis 19.05.2049,
25.05.2000 2000/1823/0 tragbar bis 31.01.2025, ID.2000/000132 z.G. Elektrizitätswerk des Kantons Schaffhausen AG, Schaffhausen	(L) Recht zur Erstellung und Fortbestand einer Photovoltaikanlage, über-

Grundlasten	
Datum/Beleg	Bezeichnung
keine	
Grundpfandrechte	
Datum/Beleg	Grundpfandrechte
keine	

B. Baurecht

1. Vereinbarungen mit dinglicher Wirkung

Inhalt und Dauer des Baurechts Art.

- 1 Die, **Einwohnergemeinde Neunkirch**,
als Eigentümerin des Grundstückes Neunkirch GB Nr. 1948 räumt
dem
Zweckverband GOSU, öffentlich-rechtliche Körperschaft, in CH-8213 Neunkirch als
Baurechtsberechtigter,

im Sinne von Art. 675 und 779 ff. ZGB das übertragbare dingliche Recht ein, auf dem **Grundstück Neunkirch GB Nr. 1948** gemäss den nachfolgenden Vertrags- und den gesetzlichen Bestimmungen sowie gemäss Auflagen des Baureferates eine Turnhalle den zugehörigen Einrichtungen zu erstellen, fortbestehen zu lassen, zweckgebunden abzuändern sowie zu erneuern.

Das Baurecht beinhaltet das Recht, das Umgelände ausschliesslich zu benützen.

Die zu erstellenden Bauten stehen im Eigentum der Baurechtsberechtigten und sind während der ganzen Dauer des Baurechts ordnungsgemäss zu unterhalten.

Art. 2

Die Baurechtsfläche umfasst eine Fläche von *2'113 m² des Grundstückes Neunkirch GB Nr. 1948 und ist in der Messurkunde Nr. xxx vom xx.xx.2023 ersichtlich. Die Messurkunde bildet Bestandteil des Vertrages.

* Massgebend ist die Fläche gemäss Messurkunde

Die Nutzung der nicht bebauten Flächen des Baurechtsgrundstückes und der Bezug von Früchten darauf stehender Bäume, Büsche, Sträucher und dergleichen wird der Baurechtsberechtigten zugesichert.

Die Baurechtsberechtigte ist verpflichtet, die nicht bebauten Flächen des Baurechtsgrundstückes auf eigene Kosten in stets einwandfreiem Zustand zu halten und insbesondere den Astschnitt der Bäume, Büsche, Sträucher und dergleichen - die weiterhin im Eigentum der Grundeigentümerin verbleiben - vorzunehmen.

Art. 3

Das Baurecht wird für die Dauer von 80 (achtzig) Jahren eingeräumt, gerechnet vom Tage seiner Eintragung im Grundbuch.

Art. 4

Das Baurecht ist als selbständiges und dauerndes Recht im Grundbuch aufzunehmen (Art. 779 Abs. 3 und Art. 943 Ziffer 2 ZGB); es erhält die **Grundbuch-Nummer xxxxx**.

II. Vereinbarungen mit realobligatorischer Wirkung

Art. 5 - Baurechtszins

Für das Baurecht hat der Baurechtsberechtigte jährlich einen Baurechtszins (Bodenzins) von *CHF 9'300 zu bezahlen, gemäss nachfolgender Berechnung:

Landwert

Der Landwert wird festgelegt:

Landwert Turmhalle

*2'113 m², CHF *465'000 (CHF 220 per Quadratmeter)

* Massgebend ist die Fläche gemäss Messurkunde

Anpassung des Landwertes an die Teuerung

Der Baurechtslandwert wird alle zehn Jahre mittels Neuschätzung durch das Amt für Grundstückschätzungen angepasst. Auf eine zusätzliche Anpassung gemäss LJK wird verzichtet.

Der jährlich geschuldete Baurechtszins wird basierend auf dem Landwert multipliziert mit dem massgebenden Zinssatz berechnet. Der massgebende Zinssatz besteht aus dem Basiszins.

Als Basiszins wird der aktuelle Stand des Referenzzinssatzes gemäss Art. 12a der Verordnung des Bundesrates über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) verwendet (aktuell 1.25 %), mindestens jedoch 2.00 %.

Für den Fall, dass der erwähnte Referenzzinssatz im Mietrecht aufgehoben werden sollte, haben die Parteien im gegenseitigen Einvernehmen einen neuen Zinssatz zu vereinbaren, der mit dem bisherigen Zinssatz vergleichbar ist.

Fälligkeit:

Der Baurechtszins wird halbjährlich vorschüssig auf Rechnungsstellung der Baurechtsgeberin zur Zahlung fällig. Die Gemeinde Neunkirch stellt dem Baurechtsberechtigten entsprechend Rechnung. Die Zinspflicht beginnt am Tage der Grundbucheintragung des Baurechtes.

Art. 6 - Heimfall

Nach Ablauf der Baurechtsdauer oder im Fall des vorzeitigen Heimfalls hat die Grundeigentümerin eine Entschädigung in der Höhe von 70 % des dannzumaligen Verkehrswertes der heimfallenden Gebäude zuentrichten, welcher mittels einer Verkehrswertschätzung durch das Amt für Grundstückschätzungen (AGS) oder einer Nachfolgeorganisation zu bestimmen ist. Der Verkehrswert ist nach den anerkannten Regeln der Schätzungspraxis zu ermitteln.

Vorbehalten bleibt die Erneuerung des Baurechtes.

Im Übrigen gelten die gesetzlichen Bestimmungen über den vorzeitigen Heimfall (Art. 779f bis 779h ZGB).

Zu röm. II Vormerkungsvereinbarung

Die vorstehend unter Art. 5 und 6 getroffenen Vereinbarungen zum Baurechtszins und zum Heimfall sind anlässlich der Eintragung des Baurechtes im Grundbuch sowohl auf dem baurechtsbelasteten Grundstück wie auch auf dem Baurechtsgrundstück wie folgt **vorzumerken**:

Vereinbarungen zu Baurecht vom xx.xx.2023 (Baurechtszins und Heimfall).

Bemerkung:

Bzgl. der von Gesetzes wegen bestehenden Realobligationen (gesetzliches Vorkaufrecht und Anspruch auf Pfandrecht für Baurechtszins) vgl. Art. 15 und 16 -hinten-.

III. Vereinbarungen mit obligatorischer Wirkung

Art. 7 - Besitzesantritt / separate Abrechnung

Der Antritt des Baurechtsgrundstückes durch den Baurechtsberechtigten in Rechten und Pflichten, Nutzen, Lasten und Gefahr erfolgt mit dem heutigen grundbuchlichen Vertragsvollzug. Die Parteien verzichten auf eine separate Abrechnung über und Ausgleichung der laufenden Einnahmen und Ausgaben.

Art. 8 - Erschliessung

Das baurechtsbelastete Grundstück gilt zum Zeitpunkt der Baurechtsvergabe als erschlossen. Der Baurechtsberechtigte hat einzig die Anschlussgebühren und Aufwendungen für die Werkleitungen zu übernehmen, die für ihre Bauten erforderlich sind.

Art. 9 - Überlassung / Gewährleistung / Altlasten

Den Parteien sind die Artikel 192 - 197 des Schweizerischen Obligationenrechtes (OR) über die Rechtsgewährleistung sowie die Artikel 219 und 197 ff. OR über die Sachgewährleistung (Mängelhaftung) bekannt.

Die Überlassung der baurechtsbelasteten Liegenschaft erfolgt in dem den Parteien bekannten heutigen Zustand und - mit Ausnahme der nachfolgenden Vereinbarung - ohne jegliche Sach- und Rechtsgewähr der Grundeigentümerin, insbesondere hinsichtlich der Eignung als Baugrund. Vorbehalten bleiben Art. 192 Abs. 3 und Art. 199 OR.

Die Grundeigentümerin bestätigt, dass ihr keine verdeckten Mängel betreffend der Liegenschaft, insbesondere des Terrains (Absenkungen, Altlasten, belastetes Material etc.) bekannt sind.

Die Grundeigentümerin haftet im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen hingegen für Mängel, die aus allfälligen früheren Ablagerungen, Verunreinigungen etc. (so genannte Altlasten) entstanden sein könnten. Im Kantonalen Verdachtsflächenkataloger ist kein Eintrag über das Baurechtsobjekt vorhanden.

Sollten Entsorgungsmassnahmen zu treffen sein, sind diese im Einvernehmen mit der Grundeigentümerin festzulegen bzw. zu vergeben. Die nötigen Bereinigungsmassnahmen sind durch den Baurechtsberechtigten vorzunehmen. In diesem Falle trägt die Grundeigentümerin die Entsorgungskosten, die CHF 50'000.00 (Franken fünfzigtausend) übersteigen.

Darüber hinaus ist ein allfälliges Entsorgungskonzept so zu wählen, dass die geringstmöglichen Kosten daraus resultieren. Es ist also nicht eine Totalsanierung anzustreben, sondern die Bereinigung ist so zu gestalten, dass die gesetzlichen Mindestvorgaben eingehalten werden. Dies schliesst mit ein, dass möglichst viel belastetes Material an Ort und Stelle belassen werden kann. Erfolgt keine Totalsanierung und verfügt das zuständige Amt eine Überwachung der verbleibenden Belastung, sind die Kosten durch die Grundeigentümerin zu tragen.

Gleiches gilt für eine allfällige Verpflichtung der Sicherstellung der Kosten für Untersuchung, Überwachung und Sanierung gemäss dem revidierten Art. 32d^{bis} USG.

Die während der Baurechtsdauer allfällig entstandenen oder vermuteten Verunreinigungen und Altlasten, verursacht durch den Baurechtsberechtigten, sind vollständig auf dessen Kosten zu beseitigen (Altlastensanierung). Flankierend kann die Grundeigentümerin zu Lasten des Baurechtsberechtigten eine Boden- & Gebäudeanalyse durch die zuständige Umweltbehörde verlangen, welche abschliessend über den Grad der Verunreinigung und die erforderlichen Massnahmen Auskunft gibt.

Art. 10 - Miete und Pacht

Über das von der Baurechtsabgabe betroffene Land bestehen vier Gartenpachten, Gartenvermietungen sowie sämtliche Parkplatzvermietungen auf GB Nr. 1948, welche durch die Grundeigentümerin per 30. September 2023 zu kündigen sind. Der Baurechtsberechtigte übernimmt keine Miet- oder Pachtverhältnisse.

Art. 11 - Unterhalt

Der Baurechtsberechtigte ist verpflichtet, das Gebäude sowie das zum Baurecht gehörende Umgelände während der Baurechtsdauer ordnungsgemäss zu unterhalten.

Art. 12 - Planung / Bauvorhaben

Der Baurechtsberechtigte ist berechtigt, bereits vor der Baurechtseinräumung auf eigenes Risiko ein Bauprojekt für die Überbauung des Grundstückes auszuarbeiten und alle Vorkehrungen (Bodensondierungen, Baugespann, Baugesuch, etc.) zur Erlangung der erforderlichen (Bau-)Bewilligungen zu treffen. Für allfällige dabei entstehende Schäden ist die Baurechtsberechtigte haftbar.

Für die Planung bzw. die Bebauung des Grundstückes bestehen die folgenden, zwingenden Auflagen:

- Gemäss rechtsgültiger Baubewilligung

Sämtliche beim Baurechtsberechtigten entstehenden Planungskosten gehen vollumfänglich zu dessen alleinigen Lasten. Dies gilt auch im Falle einer Nichtigenerklärung dieses Baurechtsvertrages durch die zuständigen Instanzen des Kantons Schaffhausen (vgl. nachfolgend Art. 24).

Art. 13 - Baueingabe / Baubewilligung

Der Baurechtsberechtigte hat bis spätestens 12 (zwölf) Monate nach öffentlicher Beurkundung dieses Baurechtsvertrages das für die vorgesehene, baulichen Massnahmen erforderliche und bewilligungsfähige Baugesuch bei der Gemeindekanzlei einzureichen.

Der Baurechtsberechtigte ist verpflichtet, sich intensiv um die Erlangung einer rechtskräftigen Baubewilligung zu bemühen. Sollte trotz Ausschöpfung von Rechtsmitteln und intensiven Vergleichsbemühungen nicht eine rechtsgültige Baubewilligung möglich sein, hat jede Vertragspartei das Recht, die entschädigungslose Aufhebung des Vertrages zu verlangen.

Art. 14 - Baubeginn / Aufriessung Baurecht

Mit den Baumassnahmen hat der Baurechtsberechtigte innert zwei Jahren nach dem grundbuchlichen Vollzug dieses Vertrages und der Rechtskräftigkeit der Baubewilligung zu beginnen. Dabei sind die vertraglichen Bestimmungen sowie alle Auflagen und Bedingungen der Baubewilligungsbehörde zu berücksichtigen. Die Grundeigentümerin ist berechtigt, die bauliche Ausführung zu überprüfen.

Art. 15 - Vorkaufsrecht

Gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB haben sowohl die Grundeigentümerin am selbständigen und dauernden Baurecht, als auch der Inhaber des Baurechtes am baurechtsbelasteten Grundstück, ein gesetzliches Vorkaufsrecht, welches ohne grundbuchliche Vormerkung besteht.

Art. 16 - Sicherung des Baurechtszinses

Zur Sicherung des Baurechtszinses im Sinne von Art. 779 i ZGB wird zu Gunsten der Baurechtsbelasteten eine Grundpfandverschreibung im Umfang von drei Jahreszinsen auf dem Baurechtsgrundstück GB Nr. xxx eingetragen.

Dieses Pfandrecht wird vom Baurechtsberechtigten im Grundbuch als Grundpfandverschreibung für einen Höchstbetrag im Sinne von Art. 794 Abs. 2 ZGB für CHF 27'900, Baurechtszinspfandrecht, zu Lasten des Grundstückes GB Nr. xxx und zu Gunsten der Baurechtsbelasteten errichtet, und zwar an erster Pfandstelle.

Die Baurechtsbelastete erklärt sich bereit, die Grundpfandverschreibung zur Sicherstellung des Baurechtszinses auf Begehren des Baurechtsberechtigten in einen nachfolgenden Rang zurückzusetzen und einen Kapitalvorgang voranstellen zu lassen, um die von einem vertrauenswürdigen Kreditgeber gewünschte Sicherheit für Bankredit- oder Hypothekarschulden des Baurechtsberechtigten zu gewährleisten.

Art. 17 - Gerichtsstand

Streitigkeiten aus diesem Vertrag werden durch die ordentlichen Gerichte entschieden. Gerichtsstand ist Schaffhausen.

Art. 18 - Gebühren

Die Gebühren des Grundbuchamtes werden je zur Hälfte von den Vertragsparteien bezahlt, desgleichen die Kosten für die Vermessung der Baurechtspartelle und die Ausfertigung der Messurkunde.

Für die Gebühren des Grundbuchamtes haften die Parteien gemäss Artikel 136 Absatz 5 EGZZGB solidarisch.

Auftraggeberin und Auslöserin für die Neubewertung des Baurechtsgrundstückes gemäss Baurechtsvertrag ist die Grundeigentümerin, wobei die Hälfte der daraus entstehenden Kosten dem Baurechtsberechtigten belastet wird.

Die Grundeigentümerin erhebt beim Baurechtsberechtigten zusätzlich eine jährliche Gebühr für den Verwaltungs- und Bewirtschaftungsaufwand von CHF 500.00. Die Gebühr untersteht dem Landesindex der Konsumentenpreise und wird alle fünf Jahre vom Gemeinderat angepasst. Die Gebühr wird zusammen mit dem Baurechtszins in Rechnung gestellt.

Art. 19 - Abgaben und Haftung

Der Baurechtsberechtigte trägt alle mit den Baurechtsobjekten verbundenen öffentlich- und privatrechtlichen Verpflichtungen.

Werden Steuern und Abgaben, welche das Baurechtsobjekt betreffen, bei der Grundeigentümerin erhoben, so hat der Baurechtsberechtigte diese in vollem Umfang Ersatz zu leisten. Steuern und Abgaben, die sich auf den mit dem Baurecht belasteten Boden allein beziehen, werden von der Grundeigentümerin getragen.

Der Baurechtsberechtigte übernimmt die gesetzliche Haftung (Werk- und Grundeigentümerhaftung) bezüglich der Gebäude und des baurechtsbelasteten Grundstückes. Wird die Grundeigentümerin trotzdem als Eigentümerin des mit dem Baurecht belasteten Bodens von einem Dritten belangt (z.B. gestützt auf Art. 679 und 684 ZGB oder Art. 58 OR), so steht ihr in vollem Ausmass der Rückgriff auf den Baurechtsberechtigten zu.

Art. 20 - Rechtseinräumung zugunsten Werke

Der Baurechtsberechtigte duldet zugunsten der Baurechtsbelasteten, der Gemeinde Neunkirch bzw. deren Werke entschädigungslos den Fortbestand allfälliger bestehenden Werke auch - im Zusammenhang mit der Neuüberbauung - die Erstellung neuer Leitungen und Anlagen.

Auf Wunsch der Leitungsberechtigten sind diese Leitungen entschädigungslos als Dienstbarkeiten im Grundbuch einzutragen. Sofern im Rahmen des Neubauvorhabens allenfalls bestehende Leitungen und Anlagen verlegt oder angepasst werden müssen, gehen die entsprechenden Kosten zu Lasten des Baurechtsberechtigten.

Art. 21 - Übertragung des Baurechts / Weiterüberbindung

Die Übertragung des Baurechts auf Rechtsnachfolger ist grundsätzlich möglich, bedarf aber der Zustimmung der Grundeigentümerin. Die Zustimmung darf jedoch nur weitergeben werden, wenn der Rechtsnachfolger nicht alle obligatorisch wirkenden Vertragsbestimmungen übernimmt, nicht kreditwürdig ist, der Zweck der Baute wie beschrieben erfüllt wird und/oder Stockwerkeigentum bestellt werden soll.

Der Baurechtsberechtigte ist deshalb verpflichtet, bei einer Übertragung des Baurechts auf einen Dritten sämtliche in diesem Vertrag begründeten Verpflichtungen zu übernehmen, mit der Auflage, alle späteren Rechtsnachfolger in gleicher Weise zu verpflichten.

Ausserdem werden auf den Zeitpunkt der Veräusserung die Regelungen allfälliger neuer Richtlinien, welche noch nicht auf das Baurechtsgrundstück Anwendung gefunden haben, in den Baurechtsvertrag aufgenommen.

Bei einer Übertragung des Baurechts an einen Rechtsnachfolger ohne Zustimmung der Grundeigentümerin oder ohne vollständige Überbindung der obligatorischen Bestimmungen behält sich die Grundeigentümerin vor, wegen grober Verletzung der vertraglichen Verpflichtungen den vorzeitigen Heimfall herbeizuführen.

Art. 22 - Ausschluss von Stockwerkeigentum

Die Begründung von Stockwerkeigentum am Baurechtsgrundstück ist ausgeschlossen.

Art. 23 - Anpassung Baurecht im Hinblick auf Veräusserung Baurecht

Im Falle einer Baurechtsveräusserung hat die Grundeigentümerin das Recht, den für die Baurechtszinsberechnung massgeblichen Landwert an den dannzumaligen Verkehrswert des unbebauten Landes, d.h. ohne Berücksichtigung des Baurechtsvertrages und der bestehenden Bauten anzupassen. Zu diesem Zweck wird sie beim kantonalen Amt für Grundstückschätzungen ein Schätzungsgutachten im Sinne eines für beide Parteien verbindlichen Schiedsgutachtens erstellen lassen, und vom Baurechtsberechtigten die entsprechende Baurechtsvertragsanpassung verlangen.

Art. 24 - Genehmigung / Erfüllungsbedingungen

Der Abschluss dieses Baurechtsvertrages erfolgt unter der Bedingung, dass das Neubauprojekt von den drei GOSU-Verbandsgemeinden angenommen wird und die zuständigen Instanzen eine rechtskräftige Baubewilligung für das Neubauprojekt erteilen.

Sofern jedoch die Baurechtsberechtigte den Grund zu vertreten hat, kann die Grundeigentümerin nebst den ihr entstandenen Grundbuchamtskosten sowie allfällige weitere, im Zusammenhang mit dem Projekt entstandenen Kosten einfordern.

Art. 25 - Zustimmung Gemeindeversammlung

Die Gemeindeversammlung der Einwohnergemeinde Neunkirch hat diesem Rechtsgeschäft mit Beschluss vom 13.04.2023 zugestimmt. Der Gemeinderat Neunkirch hat diesem Rechtsgeschäft mit Beschluss vom 28.02.2023 zugestimmt und den Gemeindepäsidenten Rudolf Vögele, und die Gemeindegeschreiberin Sonja Schönberger, mit dem Vollzug dieses Geschäftes beauftragt (Protokollauszüge bei den Akten).

Art. 26 - Zustimmung Verbandsgemeinden

Die Delegiertenversammlungen der Verbandsgemeinden (Hallau, Neunkirch und Wilchingen) haben diesem Rechtsbeschluss mit Beschluss vom 23.02.2023, zugestimmt.

Grundbuchanmeldung

Gestützt auf den vorstehenden Vertrag melden die Parteien hiermit folgendes zur Grundbucheintragung in das Grundbuch Neunkirch an:

1. die **Personaldienstbarkeit** Baurecht für Turnhalle, mit Benützungsrecht am Umgelände, übertragbar, dauernd 80 Jahre ab Grundbucheintrag, d.h. bis xx.xx.2103, z.L. des Grundstückes GB Nr. 1948, z.G., Zweckverband GOSU, öffentlich-rechtliche Körperschaft, mit Sitz in Neunkirch, resp. des Eigentümers des verselbständigten Rechtes (vgl. Ziff. 2).
2. die **Aufnahme des Baurechts** im Grundbuch unter GB Nr. xxxx wie folgt:
Selbständiges und dauerndes Baurecht für Turnhalle, mit Benützungsrecht am Umgelände, übertragbar, dauernd bis xx.xx.2103, z.L. GB Nr. 1948, mit dem Eigentumsrecht vom Zweckverband GOSU, öffentlich-rechtliche Körperschaft, mit Sitz in Neunkirch.
3. die **Vormerkung** bei GB Nr. 1948 und GB Nr. xxxx: Vereinbarungen zu Baurecht vom xx.xx.2023 (Baurechtszins und Heimfall).

4. die **Grundpfandverschreibung** für CHF 27'900 zur Sicherung des Baurechtszinses, Höchsthypothek, haftend an 1. Pfandstelle auf dem Baurechtsgrundstück GB Nr. xxx, z.G. der Einwohnergemeinde Neunkirch. Vereinbarung dazu: Geht Vormerkung Ziff. 3 ranglich nach.

Schaffhausen,

Die Baurechtsbelastete: Der Baurechtsberechtigte:

Einwohnergemeinde Neunkirch Zweckverband GOSU

.....
Vögele Rudolf, Gemeindepräsident

.....
Daniel Stauffer, Präsident Delegiertenversammlung GOSU

.....
Schönberger Sonja, Gemeindeschreiberin

.....
Rami Aro, Aktuar Delegiertenversammlung GOSU

Beurkundung

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

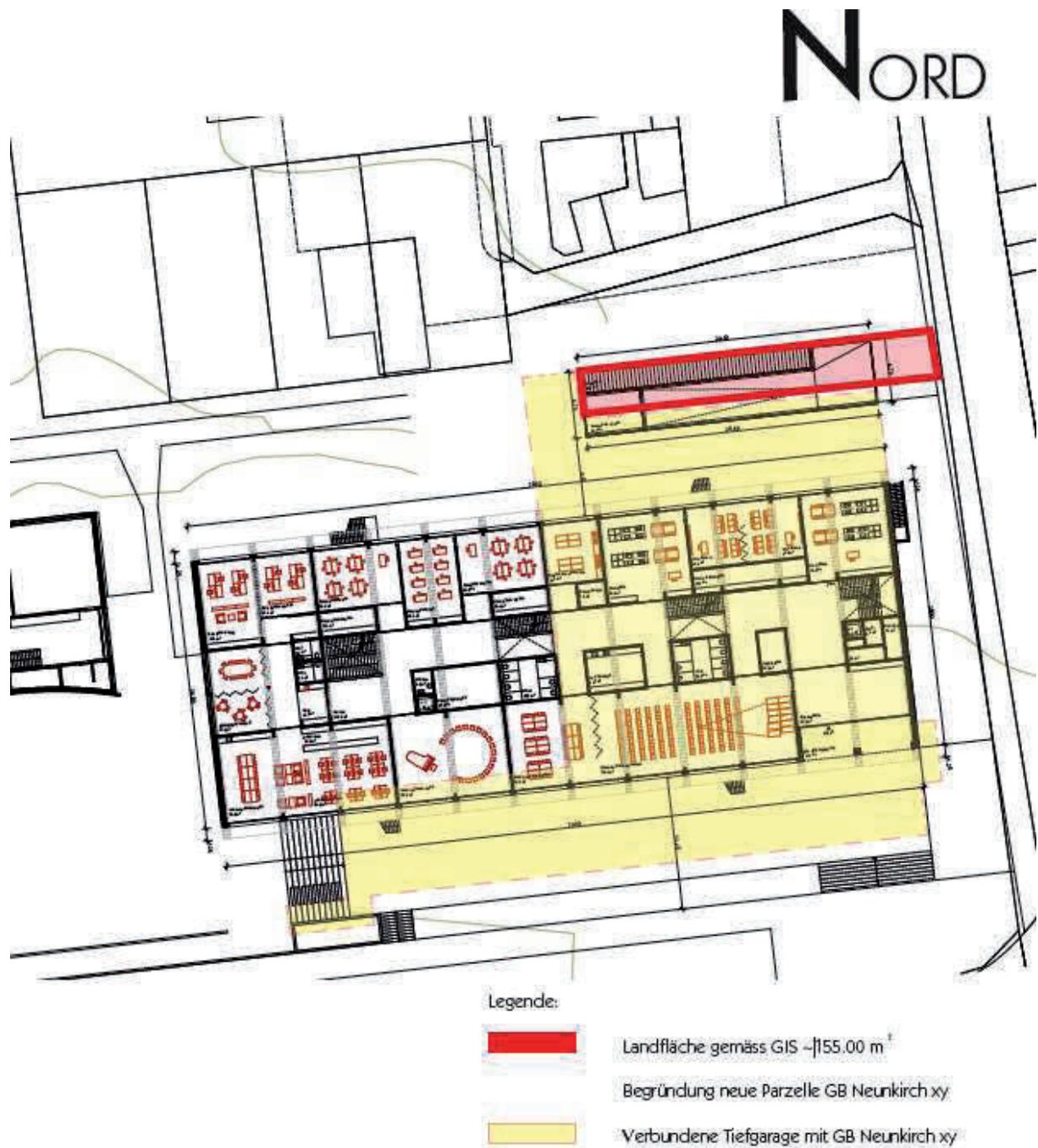
Schaffhausen,

**GRUNDBUCHAMT
DES KANTONS SCHAFFHAUSEN**

Die Urkundsperson:

Marcel Bauer, Grundbuchverwalter

Skizze zur Situation Tiefgarage



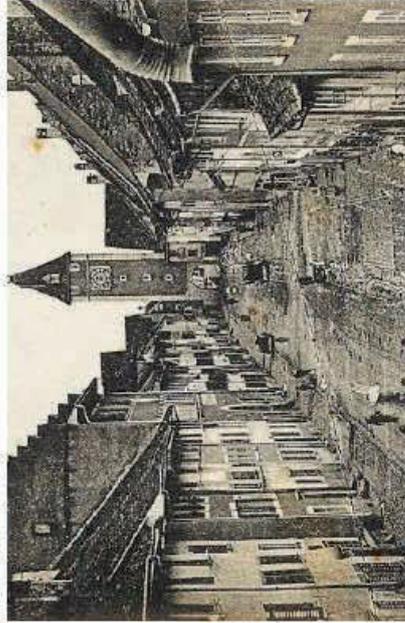
4. Projektierungskredit Attraktivierung Vordergasse

Ausgangslage

An der Gemeindeversammlung vom 30. November 2018 wurde der Antrag von Manfred Ochsner zur Attraktivierung der Vordergasse überwiesen. Anlässlich eines runden Tisches wurde auf breiter Basis mit Forums-Vertreterinnen und -Vertretern, Tourismus, Anwohnerinnen und Anwohnern, Gewerbe, Antragssteller sowie dem Verein Kulturschicht Nüchilch das weitere Vorgehen diskutiert. An der Sitzung vom 27. Februar 2019 entschied der Gemeinderat für die Umsetzung des Antrages einen Studienauftrag durchzuführen. Das Ziel des Studienauftrages bestand im Wesentlichen darin die Vordergasse gestalterisch aufzuwerten, um mehr Flächen für den Aufenthalt und die Zirkulation des Fussverkehrs und nutzbare Aussenräume für die Gewerbetreibenden und Bewohnerinnen und Bewohner zu gewinnen. Zusätzlich war eine komfortable und gesicherte Nord-Süd-Querung für den Fuss- und Veloverkehr zu schaffen und der Alleenring am Wettigraben in den Querungsbereichen aufzuwerten. Ein besonderes Augenmerk galt der Sicherheit der Kinder im Umfeld des Spielplatzes.

Die Vorbereitung und die Durchführung des Studienauftrages erfolgte im Zeitraum vom September 2019 bis August 2020. Zehn Planungsteams hatten sich für den Studienauftrag beworben. Das Beurteilungsgremium wählte die drei besten Teams zur Teilnahme am Studienauftrag aus. Das Beurteilungsgremium prüfte die drei eingereichten Beiträge und empfahl mit klarer Mehrheit den Beitrag des Teams um bbz bern GmbH, Bern, zur Weiterbearbeitung. Am 4. September 2020 wurde im Rahmen einer Ausstellung der Bericht des Beurteilungsgremiums mit der detaillierten Würdigung aller drei Beiträge der Öffentlichkeit präsentiert. Das Siegerteam um bbz bern GmbH, Bern, erarbeitete im Zeitraum von Juni 2021 bis Januar 2022 auf der Grundlage ihres Beitrages das Vorprojekt für die Umgestaltung der Vordergasse. Diese Arbeiten wurden eng begleitet durch eine kommunale Arbeitsgruppe.

Nachstehend folgen Illustrationen aus dem Analyse-Teil des Berichtes zum Vorprojekt.



19XX
Asymmetrische Organisation der Straße mit Lagerräumen im Süden und den Räumen vor den Eingängen auf demselben Niveau wie die Straße



2021
Autos dominieren das Strassenbild



Gemeinde Neunkirch
Neugestaltung Vorgergasse

In ihrer ursprünglichen Anordnung war die Vorgergasse asymmetrisch organisiert. Dungalgen wurden südlich der Straße platziert, die Verkehrswege auf der Nordseite mit einer Wasserrinne als Abgrenzung. Damals gab es keinen Höhenunterschied zwischen der Straße und den Eingängen der Gebäude. Auf Fotos aus dieser Zeit ist zu erkennen, dass die Straße vor allem von Fussgängern und Handwerkern genutzt wurde. Heute sind die Trottoirs sehr schmal, der Strassenbereich sehr breit und die Vorgergasse durch (ruhenden) Verkehr dominiert.

Die Gemeinde Neunkirch und die Einwohner haben den Wunsch, die Vorgergasse für das Wohnen und das Gewerbe aufzuwerten.

19XX
schmale Trottoirs werden auf beiden Seiten der Vorgergasse gebaut, um Platz für den Autoverkehr zu schaffen

Geschichte der Vorgergasse

Historische Analyse

Bestand

Die heutige Situation der Vordergasse und der Nord-Süd-Verbindung stellt hauptsächlich den Autoverkehr in den Vordergrund. Schmale, asphaltierte Gehsteige führen den Fassaden entlang, und die ebenfalls asphaltierten Flächen für den Verkehr inkl. Parkplätze sind grosszügig bemessen. Die Strassen sind so organisiert, dass der Verkehr in beide Richtungen fliessen kann. Wenige Restflächen sind entweder gepflastert oder begrünt.

Konzept Strassenraumgestaltung (Stand Studienauftrag / Wettbewerb)

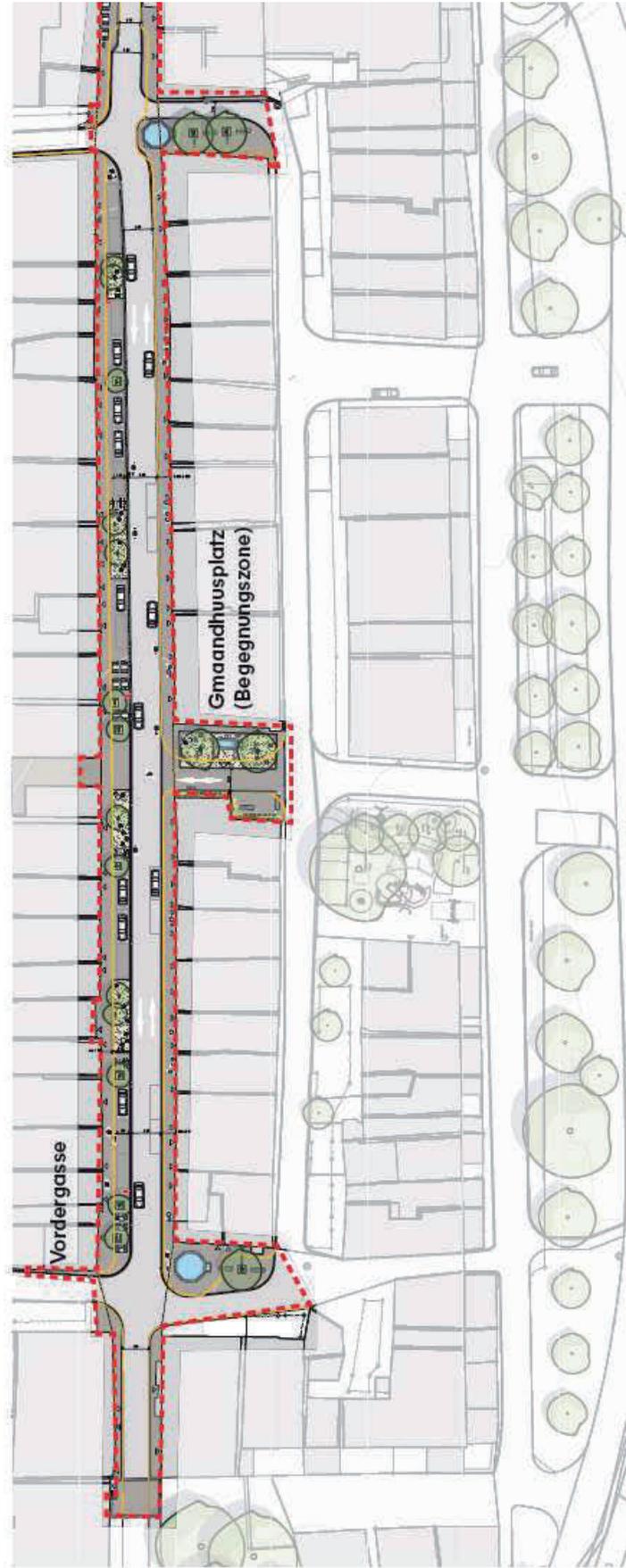
Das historische Städtli erhält eine adäquate Strassenraumgestaltung und wird durch moderne Elemente wie Kiesintarsien und transparente, schattenspendende Bäume den aktuellen Bedürfnissen und Anforderungen gerecht. Die Nord-Süd-Verbindung durch das Zentrum des Städtlis wird ergänzend zur Vordergasse als wichtige Fussgängerverbindung erkannt und gestärkt. Die historischen und sozial bedeutenden Orte werden entlang der Achse gleichwertig zur Umgebung gestaltet und als Aufenthaltsbereiche hervorgehoben. Dazu gehören die beiden Parks am Eingang zum Städtli, der Bereich vor der Kirche sowie die Aufweitung beim Gemeindehaus. Drei grössere Bäume markieren den wichtigen Ort beim Gemeindehaus als Zentrum, der sich in die historische Strassenachse einfügt. Die Gestaltung baut auf der Konzeptstudie des Vereins Forum Städtli Neunkirch auf, deren grundlegende Ideen und Massnahmen übernommen wurden. Auch die Massnahmen zu den Dunglegen werden ins Konzept übertragen und zugunsten einer multifunktionalen Gestaltung der Vordergasse neu ausgelegt. Der Fokus liegt auf dem Materialwechsel für Vorbereiche und Traufgänge und der Entwicklung von zusammenhängenden Flächen. Eine multifunktionale Nutzung ermöglicht, dass die Aufenthaltsbereiche auch als Parkplatz genutzt werden können. So ist ein räumliches wie auch zeitliches Nebeneinander verschiedener Ansprüche möglich.

Vorprojekt

Das Vorprojekt wurde mit denselben Absichten wie das Konzept des Wettbewerbs erstellt. Die historische Analyse und die Diskussionen mit den Bewohnerinnen und Bewohnern führten zu einer Weiterentwicklung des Projektes. Die Vordergasse wird weiterhin in beiden Richtungen befahren, jedoch werden mehrere Parkplätze auf der Fahrbahn hinzugefügt, um den Verkehr zu verlangsamen. Die Aufenthaltsorte und die Bepflanzung auf der Nordseite der Strasse werden beibehalten, ihre Position wurde jedoch in Verbindung mit der Nutzung der Erdgeschosses und der Fassaden präzisiert.

Auf den nachstehenden vier Seiten folgen Illustrationen aus den Plänen des Vorprojektes.

Im ersten Plan, dem Situationsplan, zeigt die rot gestrichelte Linie den Perimeter des Vorprojektes.



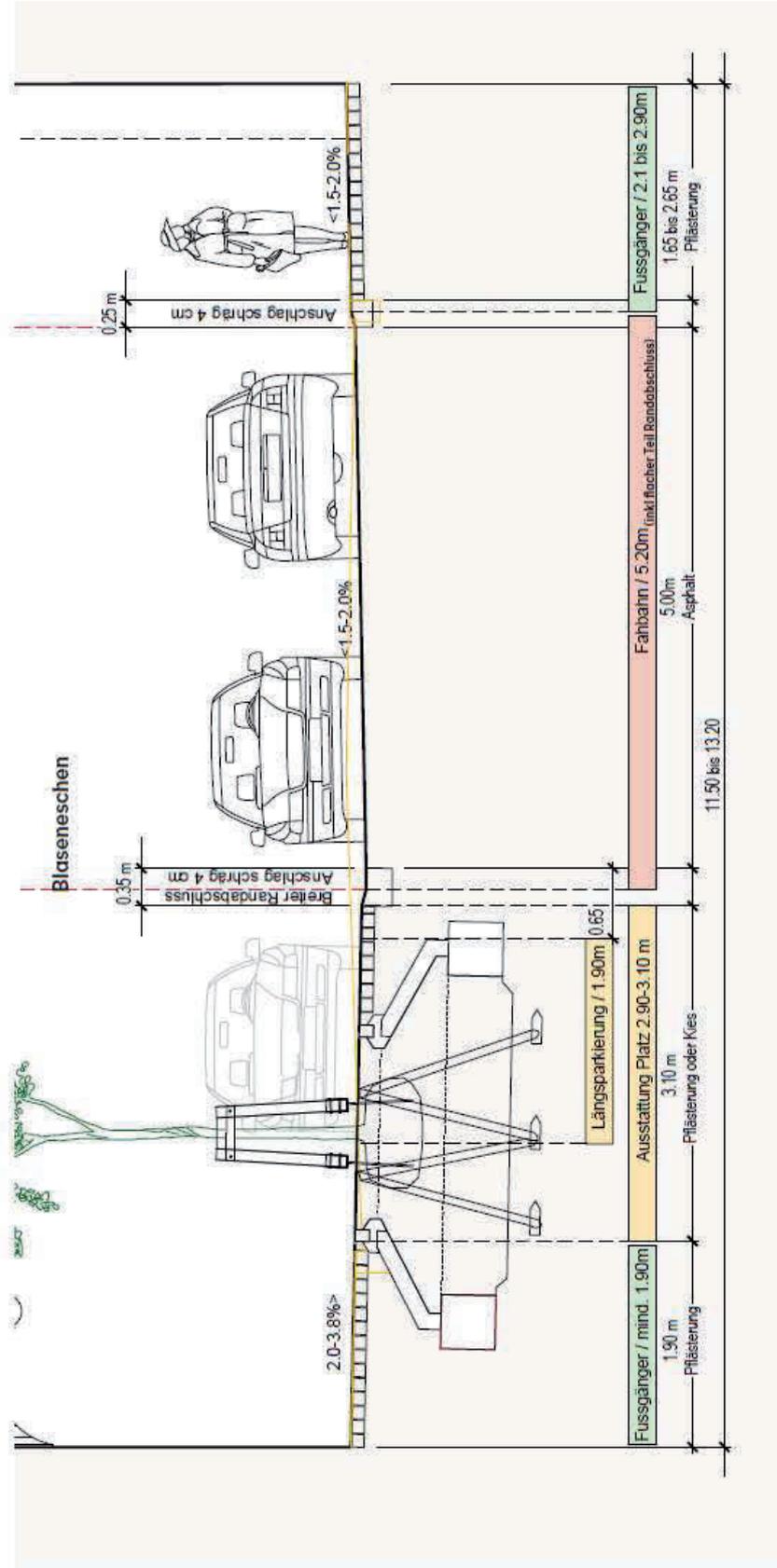
--- Vordergasse und Gmaandhuusplatz

Gemeinde Neunkirch
Neugestaltung Vordergasse

Gestaltung Vordergasse

Vorprojekt

bbz bern gmbh
Büro Dudler
Salewski & Kretz
WAM Planer Ingenieure AG



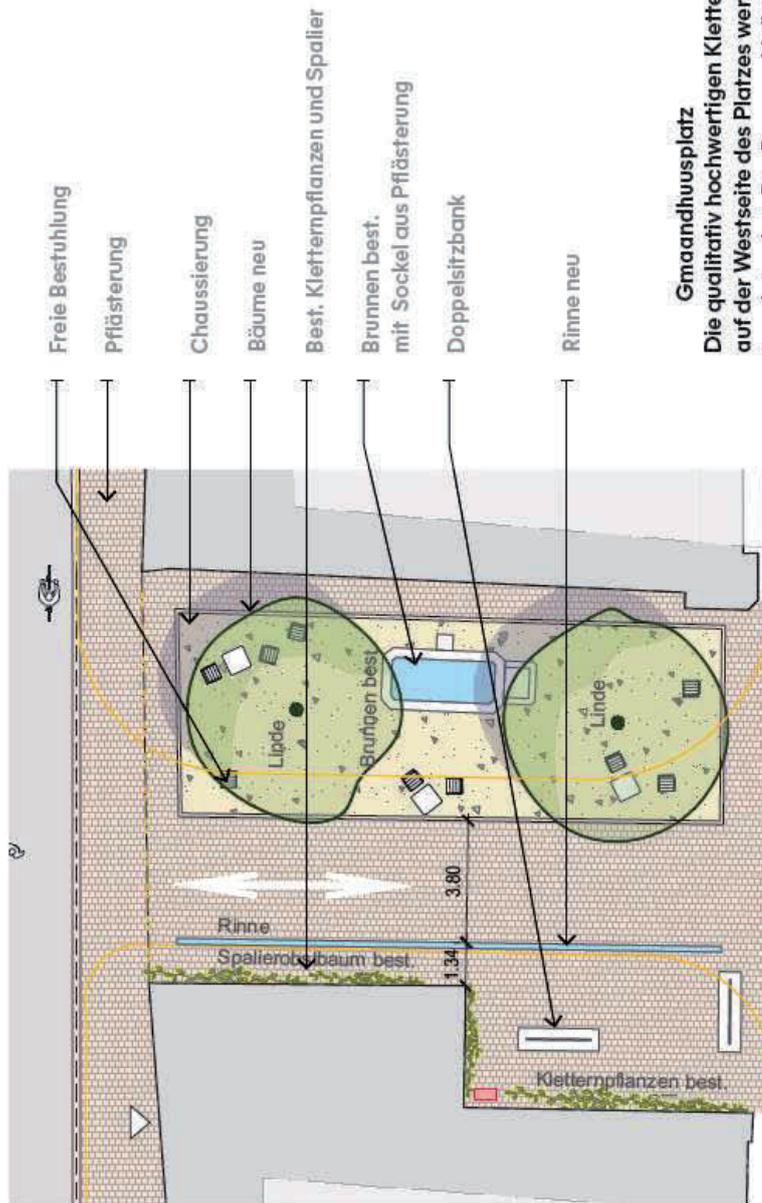
Gemeinde Neunkirch
Neugestaltung Vorgergasse

Gestaltung Vorgergasse

Querschnitt



bbz bern gmbh
Büro Dudler
Salewski & Kretz
WAM Planer Ingenieure AG



Plan 1:200

Gestaltung Vorgergasse

Gemeinde Neunkirch
Neugestaltung Vorgergasse

Erwägungen

Als nächster Arbeitsschritt soll das Vorprojekt zu einem Bauprojekt vertieft werden. Im Vorfeld hat sich der Gemeinderat zu einzelnen wichtigen Themen Gedanken gemacht:

Tempo-30-Zone (statt Begegnungszone / Tempo 20)

Im Rahmen der Ausarbeitung des Bauprojektes Attraktivierung Vordergasse geht es unter anderem auch darum die beiden möglichen Verkehrsregime Tempo-30-Zone und Begegnungszone (Tempo 20) miteinander zu vergleichen. Heute gilt im Städtli die Tempo-30-Zone. Es wurde - zumindest für die Vordergasse - eine Begegnungszone in Betracht gezogen und damit eine Änderung des bestehenden Regimes. Die eine Möglichkeit wäre, nur in der Vordergasse die Begegnungszone einzuführen und den Rest des Städtlis als Tempo-30-Zone zu belassen. Die zweite Möglichkeit besteht darin, dass für den ganzen Bereich des Städtlis eine Begegnungszone eingeführt wird.

Die erstgenannte Möglichkeit wird vom Gemeinderat ausgeschlossen, da die Abgrenzung der Vordergasse vom Rest des Städtlis einen grossen Signalisationsaufwand erfordern würde. Zudem wäre dieser Regimewechsel mit wechselndem Vortritt zum Beispiel für Primaschüler/innen kaum vermittelbar. Aufgrund der bisherigen Erfahrungen mit der Tempo-30-Zone kann festgestellt werden, dass dieses bestehende Verkehrsregime ausreicht. Es gibt kaum Klagen über zu hohe Geschwindigkeiten und - zum Glück - auch keine Unfallstatistik, die für eine geringere Geschwindigkeit sprechen würde. Demgegenüber würde eine Begegnungszone nicht nur das Temporegime im gesamten Städtli verändern, sondern auch massiv in das Vortrittsrecht eingreifen. Die Autos müssten Schritttempo fahren und die Fussgänger hätten überall Vortritt. Der Verkehr würde das Städtli eher meiden, was zwar zur Aufenthaltsqualität beitragen dürfte, aber für das Gewerbe Umsatzeinbussen bringen könnte. Auf dieses Verkehrsregime möchte der Gemeinderat vorläufig verzichten; das Thema kann aber aufgrund der gemachten Erfahrungen zu einem späteren Zeitpunkt erneut aufgegriffen werden.

Neupflanzung von Bäumen (inkl. Unterhaltskosten)

Gemäss Vorprojekt sind ca. 20 Bäume in der Vordergasse geplant. Es werden Blaseneshen und Linden vorgeschlagen. Die genaue Anzahl und die exakte Sortenwahl wird im Bauprojekt bestimmt. Aufgrund der Abklärungen wird für den Unterhalt der neuen Bäume in der Vordergasse mit zusätzlichen Kosten von ca. CHF 30'000.00 pro Jahr gerechnet (Bewässern, Lauben im Herbst, Kronenschnitt alle drei Jahre, Qualitätskontrolle und Strassensanierung der Wurzelanhebungen).

Zukünftige Nutzung des Aussenraumes der umgestalteten Vordergasse

Mit der Umgestaltung der Vordergasse wird viel Fläche geschaffen, die nicht mehr dem Verkehr zur Verfügung steht. Es stellt sich die Frage wie die grundsätzlichen Regelungen für die zukünftige Nutzung dieser Flächen festgelegt werden soll. Es soll Klarheit darüber herrschen, wie der neugestaltete und aufgewertete öffentliche Raum der Vordergasse, zwischen den Fassaden der Anstösser/innen und der Fahrbahn, genutzt werden kann und darf. Insbesondere ist auch wichtig zu wissen, was nicht zulässig sein soll. Es sollen nur so viele Regeln wie nötig bzw. so wenige Regeln wie möglich sowie eher allgemeine Regeln aufgestellt werden, die wenig einschränkend wirken. Schliesslich besteht die Grundabsicht hinter dem Projekt in einer Attraktivierung der Vordergasse bzw. in der Schaffung der baulichen Voraussetzungen dafür. Zusammen mit der Erarbeitung des Bauprojektes beabsichtigt der Gemeinderat ein einfaches Regelwerk zur Nutzung dieses Raumes auszuarbeiten. Dieses Regelwerk soll eine sinnvolle und geordnete Nutzung der mit dem Projekt neu gestalteten, öffentlichen Flächen ermöglichen. Die bestehenden, rechtlichen Grundlagen (Polizeiverordnung, Verordnung für die Benutzung von öffentlichem Grund, Parkierungsreglement), bleiben in Kraft und können bei Bedarf punktuell ergänzt werden.

Am 25. Januar 2023 konnte ein weiterer Runder Tisch mit Vertretern des Kulturforums, des Tourismusvereins, der Städtlibewohner/innen und des Gewerbes durchgeführt werden. Dabei wurde über das Vorprojekt informiert und Wünsche, Ideen und Ansprüche zur zukünftigen Nutzung der neu gestalteten Vorgasse eingeholt. Zusätzlich wurden Inputs für die Erarbeitung des Bauprojektes von den Anwesenden abgerufen.

Für die Erarbeitung des Bauprojektes der Attraktivierung Vorgasse plant die Gemeinde Neunkirch eine Ausschreibung der Ingenieurleistungen für die SIA-Phasen 32 (Bauprojekt) bis 53 (Inbetriebnahme, Abschluss) durchzuführen. Die Submission der Planerleistungen ist im öffentlichen/selektiven Verfahren gemäss interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB) vorgesehen. Die Bauprojekt-Erarbeitung soll durch eine kommunale Arbeitsgruppe begleitet werden.

Kostenschätzung (Kostengenaugigkeit +/- 15 %) gemäss Vorprojekt CHF 2'360'000

Ingenieurhonorar (alle SIA-Phasen) 15 % von CHF 2'360'000	CHF	350'000
SIA-Phase 31 Vorprojekt, abgerechnet in Rechnung 2021	CHF	83'515

(Aufgrund der Durchführung eines Wettbewerbs nach SIA 142 kann für die Kalkulation des Vorprojektes nicht der übliche Wert für diese Leistungsphase, 8 % des Ingenieurhonorars, angewendet werden.)

SIA-Phasen für das Bauprojekt:

SIA-Phase 32 Bauprojekt (22 % von CHF 350'000)	CHF	77'000
SIA-Phase 33 Bewilligungsverfahren/Auflageprojekt (2 % von CHF 350'000)	CHF	7'000
SIA-Phase 41 Ausschreibung / Offertvergleich / Vergabeantrag (10 %)	CHF	35'000
zusätzl. Bauherrenunterstützung, Begleitkommission, Nebenkosten (ca.)	CHF	31'000

Total Ingenieurhonorar SIA Phasen 32-41 und BHU CHF 150'000

Die gemeinsame Ingenieursubmission für die SIA-Phasen 32-53 im öffentlichen Verfahren hat den Vorteil, dass der Zeitpunkt der Vergabe der einzelnen Phasen durch den Bauherrn bestimmt werden kann und die Ingenieurarbeiten für Bauprojekt und Realisierung an denselben Anbieter im Wettbewerb vergeben werden können. Für das Bauprojekt erfolgt die Vergabe vorerst nur für die Phasen 32-41, ohne den Realisierungsanteil. Die Submission und die Vergabe der Bauprojektierung erfolgen unmittelbar nach Freigabe des Projektierungskredits durch die Gemeindeversammlung vom 13. April 2023.

Die Ingenieurleistungen für die folgenden Phasen

SIA-Phasen für die Realisierung:

SIA-Phase 51 Ausführungsprojekt (18 % von CHF 350'000)	CHF	63'000
SIA-Phasen 52-53 Ausführung, Inbetriebnahme, Abschluss (40 % von CHF 350'000)	CHF	140'000
Total Ingenieurhonorar SIA Phasen 51-53 (ca.)	CHF	200'000

werden zwar ebenfalls zusammen mit dem Bauprojekt submittiert, dies jedoch unter dem Vorbehalt der Freigabe des Baukredites. Deren Vergabe erfolgt erst, wenn der Baukredit durch die Bevölkerung genehmigt worden ist. Die Gemeindeversammlung kann damit frei und ohne Abhängigkeiten darüber entscheiden, ob das Vorhaben realisiert werden soll. Wenn der Realisierung zugestimmt wird, kann die Vergabe der Ingenieurleistungen umgehend an den Anbieter des Bauprojektes erfolgen.

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen stellt der Gemeinderat der Gemeindeversammlung folgenden

Antrag

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

5. Verschiedenes

Die nächste Gemeindeversammlung findet am Freitag, 9. Juni 2023 statt.



Der Gemeinderat wünscht allen Einwohnerinnen und Einwohnern von Neunkirch einen erfrischenden und sonnigen Frühling!