

GEMEINDERAT

An den Einwohnerrat
Neuhausen am Rheinfall

Neuhausen am Rheinfall, 30. Juni 2026

**Bericht und Antrag
betreffend**

Neubau Oberstufenschulhaus mit Dreifachturnhalle und Tagesstruktur 8212 Neuhausen am Rheinfall, auf dem Schulhausareal Gemeindewiesen (Grundstück GB Nr. 186)

Sehr geehrter Herr Einwohnerratspräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Einwohnerräte

1. Ausgangslage

In der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall mit ihren rund 12'500 Einwohnerinnen und Einwohnern sind verschiedene Standorte für Kindergarten und Schulen in Betrieb. In Neuhausen am Rheinfall gehen ca. 1'250 Schülerinnen und Schüler zur Schule und werden von rund 200 Lehrpersonen unterrichtet.

Die Schulhäuser sind aktuell im Gemeindegebiet wie folgt verteilt:

- Primarschule: Kirchacker, Rosenberg und Gemeindewiesen I
- Realschule: Schulhaus Gemeindewiesen II
- Sekundarschule: Schulhaus Rosenberg

Das Schulareal Gemeindewiesen (Grundstück GB Nr. 186) befindet sich im südlichen Teil des Siedlungsgebiets der Gemeinde. Das Schulareal Gemeindewiesen liegt an der Schützenstrasse 16-18 und umfasst mehrere Schulgebäude sowie Sport- und Freizeitanlagen mit einer Grundstücksfläche von 34'878 m².

Das Areal liegt in einem überwiegend wohngeprägten Quartier mit guter Erschliessung. Es ist von Wohnbauten, Grünflächen und Sportanlagen umgeben und liegt leicht erhöht im Siedlungsgebiet.

Im Gemeindewiesenschulhaus 1 werden rund 230 Schülerinnen und Schüler der Primarschule unterrichtet, im Gemeindewiesenschulhaus 2 besuchen rund 175 Schülerinnen und Schüler die Realschule.



Situation 2026 / Bild: <https://map.geo.sh.ch>

Das Schulareal Gemeindewiesen gliedert sich in mehrere Funktionsbereiche:

- **Nördlicher Teil:**
Schulgebäude mit Unterrichtsräumen, Pausenplätzen und Aufenthaltsbereichen
- **Zentralbereich:**
Pausenhof als zentraler Treffpunkt mit Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten
- **Südlicher Teil:**
Grosszügige Rasen- und Sportflächen für Spiel und Sportaktivitäten
Parkplatzanlage entlang der Schützenwiesenstrasse
- **Zusatzanlagen:**
Turnhallen, Aula mit Bühne sowie ein Lehrschwimmbecken, Parkplatzanlage

Das bauliche Ensemble ist beispielhaft für gute Schulhausarchitektur der 50er- und 60er- Jahre. Die Schulhäuser wurden 2003 und 2004 sorgfältig saniert. Zugleich wurden sie funktional mit Gruppenräumen ergänzt, um so dem Raumbedarf gerecht zu werden.

2. Schülerzahlentwicklung

Eine im Jahr 2022 durchgeführte Schulraumentwicklung prognostiziert eine Steigerung der Schülerzahlen um rund 170 bis ins Jahr 2030 auf 1335. Die Steigerung wurde damals im Zusammenhang mit der Wohnraumentwicklung in der Gemeinde begründet. Mittlerweile sind die Neubauten bezogen und entgegen den Prognosen hat sich die Entwicklung der Schülerzahlen nicht als derart hoch herausgestellt. Aktuell wird mit einem Bestand von 1300 im Jahr 2030 gerechnet.

Entwicklung Schülerzahlen Erhebung 2022	23/24	24/25	25/26	26/27	27/28	28/29	29/30	30/31
Kindergarten	203	194	200	200	200	200	200	202
Unterstufe	339	331	327	323	325	329	333	335
Mittelstufe	326	337	330	323	318	318	316	316
Oberstufe	287	284	295	314	321	315	309	309
Schüler	1155	1146	1152	1160	1165	1162	1157	1160
Zuzüge	14	120	125	125	175	175	175	175
Total Schüler	1169	1266	1277	1285	1340	1337	1332	1335
Eff. Stand 2026 und Prognose			1252					1300

Der Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom 14. Februar 2023 beschlossen, das Baureferat mit der Planung und Umsetzung von zusätzlichem Schulraum auf dem Schulareal Gemeindewiesen zu beauftragen. Dieser umfasst zusätzliche Klassenräume, Gruppen- und Nebenräume sowie die dafür erforderlichen Turnhallen.

Die Sekundarschule der Gemeinde ist aktuell im Schulhaus Rosenberg stationiert. Die Schulraumerweiterung verfolgt auch das Ziel, die gesamte Oberstufe der Gemeinde Neuhausen am Rheinfl auf dem Schulareal Gemeindewiesen anzubieten.

Für das Schulareal Gemeindewiesen bedeutet diese Entwicklung der zukünftigen Schülerzahlen und die geplante Standortkonzentration der Oberstufe an einem Standort einen zusätzlichen Bedarf von rund 10 Schulzimmern mit Gruppenräumen, den entsprechenden Fachzimmern, weiteren für einen optimal funktionierenden Schulbetrieb notwendigen Räumen sowie einer Dreifachturnhalle.

Für die Gemeinde Neuhausen am Rheinfall ist eine gute, erfolgreiche Schule ein wirtschaftlicher Standortvorteil. In der Schulraumerweiterung sollten deshalb folgende Schwerpunkte berücksichtigt werden:

- Entwicklung der Schülerzahlen
- Standortpräferenz bezüglich «Oberstufe an einem Standort»
- integriertes Betreuungsangebot anbieten
- Lehr- und Lernmodelle / pädagogische Ausrichtung umsetzen

3. Wettbewerbsverfahren

Die Gemeinde Neuhausen am Rheinfall lancierte im Februar 2024 einen Wettbewerb für den Neubau einer zusätzlichen Schulanlage, einer Tagesstruktur sowie einer Dreifachturnhalle auf dem Areal Gemeindewiesen, um den beschriebenen Anforderungen an die zukünftige Schulraumentwicklung gerecht zu werden.

Für die Durchführung des Wettbewerbsverfahrens hat der Einwohnerrat im Jahr 2024 einen Wettbewerbskredit von Fr. 350'000.00 genehmigt.

Die Gemeinde entschied sich für eine gemischte Aufgabenstellung zwischen Bauaufgabe und Freiraumgestaltung mittels vorgeschalteter Präqualifikation und nachfolgendem Studienauftragsverfahren. Ziel des Verfahrens war es, auf dem Schulareal Gemeindewiesen den zusätzlichen Bedarf an Schulräumlichkeiten zu projektieren.

Zusätzlich zum konkreten Raumbedarf und zu den vorgegebenen Raumqualitäten wurden auch städtebauliche Aspekte und die Nachhaltigkeit mit verschiedenen Zielsetzungen und Erwartungen zu Ökologie, Ökonomie und Sozialem vorgegeben. Hinweise zur Aussenraumgestaltung und die Anbindung an die bestehenden Anlagen waren im Wettbewerbsprogramm ebenfalls enthalten und wurden bei der Bewertung berücksichtigt.

Am 23. Oktober 2024 wurde durch das Beurteilungsgremium einstimmig das Projekt «FULL HOUSE» vom Generalplanerteam der ARGE Kummer/Schiess & Ramser Schmid, Zürich ausgewählt.

Die siegreiche Projektstudie überzeugte unter anderem durch den städtebaulichen Ansatz, die Adressierung und die innovative Umsetzung der Nutzungsbedürfnisse. Die architektonische Ausdruckskraft des Beitrags, die volumetrische Gestaltung, die innen- und aussenräumliche Stimmung und erschliessungstechnischen Gestaltungen, adäquate innenarchitektonische Materialien und den fortgeschrittenen Überlegungen zur Einbindung aktueller pädagogischen Schulformen, hier unter anderem am Beispiel von Lernlandschaften, waren ausschlaggebend für den Entscheid des Beurteilungsgremiums.

4. Projektkommunikation

Am 17. Mai 2025 wurde das Siegerprojekt Full House der ARGE Kummer/Schiess & Ramser Schmid, Zürich der Öffentlichkeit vorgestellt und am Studienauftrag teilgenommen Projekte gewürdigt. Interessierte Bürgerinnen und Bürger haben den Anlass für einen persönlichen Austausch mit der Schul- und Baubehörde und den Architekten genutzt.

5. Planungskredit

Am 21. August 2025 genehmigte der Einwohnerrat der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall einen Planungskredit über Fr. 570'000.00 um die Projektstudie «FULL HOUSE» auszuarbeiten (Vorprojekt).

6. Planungskommission

Eine Planungskommission wurde vom Gemeinderat beauftragt, die Projektstudie nutzergerecht zu überarbeiten und die Kosten zu ermitteln.

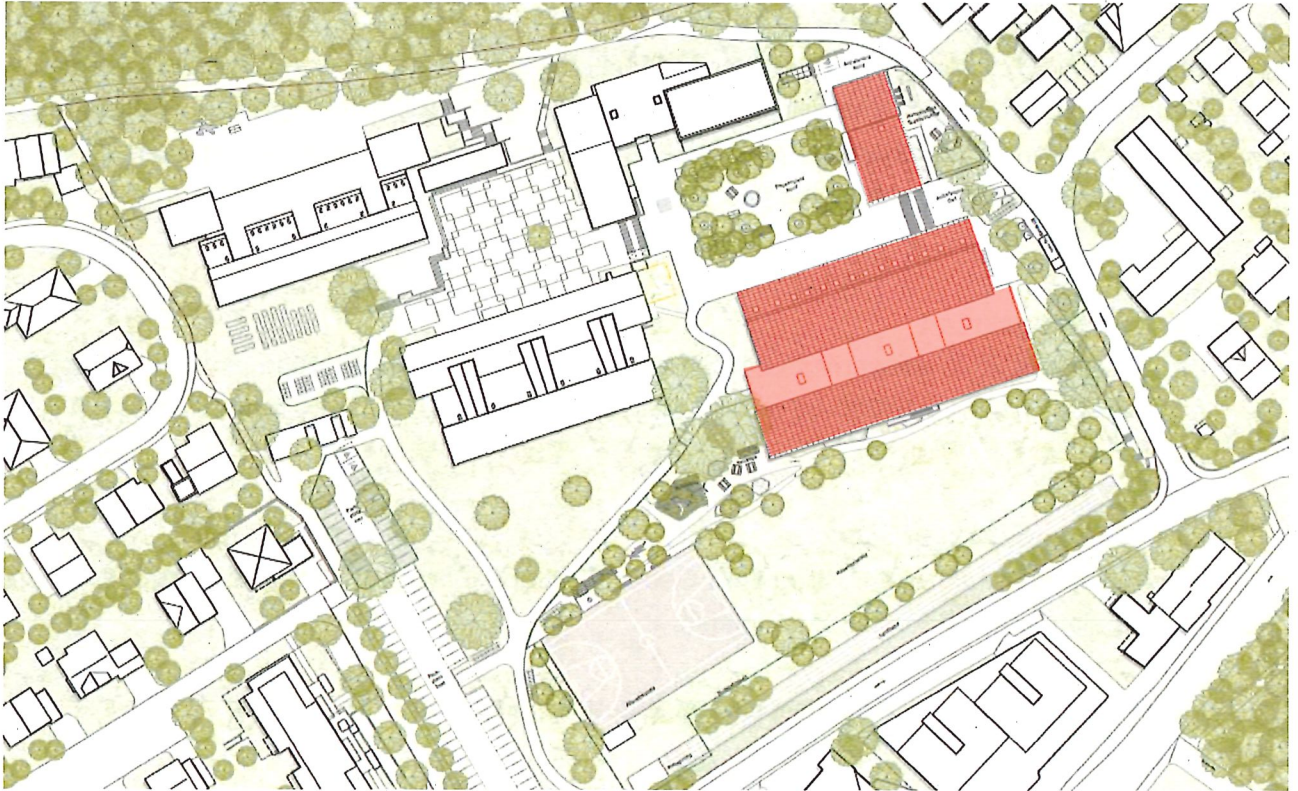
Die Planungskommission setzte sich aus folgenden Mitgliedern zusammen:

- | | |
|----------------------|---|
| - Christian Di Ronco | Gemeinderat/Baureferent |
| - Marcel Zürcher | Gemeinderat/Bildungsreferent |
| - Ernst Schläpfer | Einwohnerrat, Präsident Kommission Planungskredit |
| - Jonas Meyer | Leiter Hochbau |
| - Markus Marti | Schulleitung, Sekundarschule Rosenberg |
| - Carola Prengel | Schulleitung, Realschule Gemeindewiesen 2 |
| - Vreni Winzeler | Schulleitung, Primarschule Gemeindewiesen 1 |
| - Peter Pfeiffer | Beratung Pädagogik |
| - Andi Führer | Erziehungsdepartement Kanton Schaffhausen |
| - Stefano Tissi | bthplus ag, Schaffhausen |

7. Kurz-Projektbeschreibung «FULL HOUSE»

Das Projekt gliedert sich in zwei Teile:

- Gebäude der Tagesstruktur im Nordosten des Areals
- Schulgebäude mit Dreifachturnhalle im Südosten des Areals



Vorprojekt «FULL HOUSE» 2026 / Bild: ARGE Kummer/Schiess & Ramser Schmid, Zürich

Schulgebäude

Das zweigeschossige Schulgebäude ist wie folgt organisiert:

Erdgeschoss

- 2 Lernlandschaften mit Inputzimmer und Gruppenräumen
- 4 Fachzimmer
- WC-Anlagen / Nebenräume
- 2 Innenhöfe

Obergeschoss

- 2 Lernlandschaften mit Inputzimmer und Gruppenräumen
- 2 Fachzimmer
- Teambereich Lehrpersonen, Büros für Schulleitungen und Schulsozialarbeit
- WC-Anlagen / Nebenräume
- 2 Innenhöfe

Kennzahlen nach SIA-416:

Total Geschossfläche (GF)	9'533 m ²
Total Hauptnutzfläche (HNF)	6'181 m ²
Total Gebäudevolumen	49'462 m ³

Raumprogramm

Bezeichnung	Anzahl
Aussenanlagen	
80 m Laufbahn	1
Kugelstossanlage	1
Weitsprunganlage	1
Hartplatz	1
Spiel- und Sportwiese	1
Hochsprunganlage (mobile Einheit)	1
Geräteraum	1

Bezeichnung	Anzahl
Tagesstruktur	
Gastronomieküche	1
Mensa	1
Raum für individuelle Nutzung	4
Büro Tagesstruktur	1
Ruheraum	1
Toilettenanlagen	2
Garderoben	1
WC/Garderoben für Mitarbeiter/in	1
Lagerräume (Putzraum/Waschen)	2
Technikräume	3
Sporthalle	
Dreifachturnhalle	1
Galerie	2
Büro für Veranstaltungen	1
Raum für Veranstaltungen	1
Geräteräume Schule/Vereine	1
Garderoben inkl. Dusche	6
Lehrpersonengarderoben mit Duschen	2
Toilettenanlagen Schülerinnen und Schüler	4
Toilettenanlage Lehrpersonen	2
Lagerräume (Putzraum/Waschen)	2
Technikräume	3

Bezeichnung	Anzahl
Schule	
Lernlandschaften (entsprechen 10 Klassenzimmer)	4
Inputräume EG/OG	8
Gruppenräume EG/OG	10
Fachzimmer	
Fachzimmer Natur Technik	2
Fachzimmer Musik	1
Fachzimmer Zeichnen	1
Fachzimmer Textiles Gestalten	1
Fachzimmer Bildnerisches Gestalten	1
Fachzimmer Medien	1
Fachzimmer Fremdsprachen	3
Förderung	
Förderung Schulische Heilpädagoginnen	5
Förderung Schulische Heilpädagoginnen	2
Teambereich	
Aufenthalts- und Arbeitsbereich	1
Büro Schulleitung und Schulische Sozialarbeit	3
Sitzungszimmer	1
Lagerräume	
Technikräume	
Technikräume HLKSE	
Schutzraum	
Schutzplätze	105



Vorprojekt «FULL HOUSE»/ Bild: ARGE Kummer/Schiess & Ramser Schmid, Zürich

Dreifachturnhalle

In der Dreifachturnhalle werden die Anforderungen gemäss den Vorgaben des Bundesamts für Sport (BASPO) umgesetzt. Eine Dreifachturnhalle ist für die Bedürfnisse des Schulsports, vor allem in der benötigten Kapazität sehr geeignet und bietet zudem angemessene Möglichkeiten für den Vereinssport und auch Veranstaltungen.

Die Sporthalle verfügt insgesamt über fünf Zugänge. Ein weiterer Zugang von der Neubergstrasse her ermöglicht eine direkte Anlieferung zur Halle und sorgt auch von Osten her für einen hindernisfreien Zugang zur gesamten Anlage. Der Warenlift ermöglicht eine effiziente Erschliessung der Geschosse sowie den sicheren Transport von Geräten und Waren. Die zwei Treppenhäuser in der nordöstlichen und nordwestlichen Ecke gewähren zudem eine optimale Verbindung zwischen dem Sportbereich und der darüberliegenden Schule.

Nördlich an die Halle angegliedert befinden sich die Zuschauergalerie, der Garderobentrakt, die WC-Anlagen und die Geräteräume.

Tagesstruktur

Die Gemeinde Neuhausen am Rheinfluss bietet aktuell an einem Standort eine Tagesstruktur für die Schülerinnen und Schüler an (Schulhaus Kirchacker). In der Kinderkrippe Rosenberg können zudem Kindergartenkinder ausserhalb der Schulzeiten betreut werden. An allen Schulstandorten sind Tagesstrukturen verbindlich anzubieten. Sie tragen wesentlich zur Vereinbarkeit von Familie und Beruf sowie zur Chancengerechtigkeit bei und entsprechen einem heute erwarteten Grundstandard im Bildungswesen. Mit der Integration der Tagesstruktur im Areal Gemeindewiesen ist somit ein zweiter Standort

abgedeckt. Das separate Gebäude für die Tagesstruktur trägt den unterschiedlichen Anforderungen von Unterricht und Betreuung Rechnung. Während das Schulhaus primär auf den Unterricht ausgerichtet ist, können die Räumlichkeiten der Tagesstruktur gezielt auf Betreuung, Aufenthalt, Verpflegung und Freizeitgestaltung abgestimmt werden.

Das dreigeschossige Gebäude der Tagesstruktur ist wie folgt organisiert:

Untergeschoss

- Garderoben Schülerinnen und Schüler
- Garderoben Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter
- Lager und Haustechnik
- WC-Anlage

Erdgeschoss

- Foyer
- Essraum mit Essensausgabe
- Küche
- Raum zur Nutzung Tagesstruktur
- WC-Anlage

Obergeschoss

- Büro Leitung
- Ruheraum
- 3 Räume zur Nutzung Tagesstruktur
- WC-Anlage

Aussenraum Tagesstruktur

Die Tagesstruktur verfügt im Osten des Gebäudes über einen eingezäunten Aussenbereich. Dieser Aussenbereich soll den Kindern einen sicheren, anregenden und vielseitigen Raum bieten, in dem sie spielen, sich bewegen, entdecken und soziale Erfahrungen sammeln können. Er unterstützt die körperliche, soziale und kreative Entwicklung.

Landschaft

Entlang der Schützenstrasse bleibt die bestehende begrünte Böschung mit ihrer dichten Wildhecke erhalten. Sie bildet eine natürliche Grenze zur Strasse und trägt zum ökologischen Mehrwert des Areals bei. Auch die grosszügigen Rasenflächen im Süden werden weitestgehend erhalten bleiben und bieten freien Raum für Spiel und Sport.

Die Hanglage des Areals wird als landschaftliches Element geschickt genutzt: Geschwungene Wege führen durch die Weitläufigkeit und sind gesäumt von dichten aktivierenden Spiel- und Aufenthaltsbereichen.

Die Fläche des bisherigen Provisoriums wird in einen Allwetterplatz umgewandelt. Durch die Umpositionierung entsteht eine klare Raumaufteilung - der Süden des Areals ist der Sportnutzung gewidmet, die nördliche Hälfte der Schule, dem Lernen und Spielen.



Vorprojekt «FULL HOUSE» / Bild: ARGE Kummer/Schiess & Ramser Schmid, Zürich

Von August 2025 bis April 2026 wurde die Projektstudie in enger Zusammenarbeit mit den Nutzern und der Planungskommission weiterbearbeitet. Die Weiter- und Überarbeitung beinhaltete folgende Schwerpunkte:

- Abstimmung Raumprogramm auf die pädagogische Ausrichtung (Lernlandschaften)
- Abstimmung der Raumprogramme auf die zukünftigen Nutzeranforderungen
- Abstimmung der Ausstattung und Betriebseinrichtungen
- Ausarbeitung der baustatischen Konzeption inkl. Baugrunduntersuchung
- Schadstoffuntersuchung
- Ausarbeitung haustechnische Installationen (Heizung-, Lüftungs- und Sanitärinstallationen)
- Ausarbeitung Elektroinstallationen inkl. PV- Anlage
- Bereinigung der Brandschutz- und Entfluchtungskonzepte
- Ausarbeitung der Umgebungsgestaltung
- Ausarbeitung der verkehrstechnischen Erschliessung und Anlieferung
- Integration einer Schutzraumanlage
- Projektoptimierung in der Nutzung und den Kosten
- Kostenermittlung

8. Pädagogisches Konzept

Die Schule bereitet Kinder und Jugendliche auf eine Zukunft vor, die sich laufend verändert. Neben Lesen, Schreiben und Rechnen sind heute Selbstständigkeit, Teamfähigkeit, Verantwortungsbewusstsein und die Fähigkeit, sich neues Wissen anzueignen, entscheidende Voraussetzungen für eine erfolgreiche Berufs- und Lebenslaufbahn. Das Neuhauser Schulmodell trägt diesen Entwicklungen seit vielen Jahren Rechnung, so dass alle Kinder entsprechend ihren Fähigkeiten und Bedürfnissen gefördert werden können. Es bildet die Grundlage für eine moderne und leistungsfähige Volksschule auf allen Schulstufen.

Gute Bildung braucht zeitgemässe Lernräume

Jugendliche lernen heute auf unterschiedliche Weise. Sie arbeiten allein, in Gruppen, mit digitalen Hilfsmitteln, an Projekten oder im direkten Austausch mit Lehrpersonen. Gleichzeitig benötigen sie klare Strukturen, Orientierung und persönliche Begleitung.

Das neue Schulhaus trägt diesen Anforderungen Rechnung. Es verbindet bewährte Unterrichtsformen mit zeitgemässen Lernmöglichkeiten und schafft die räumlichen Voraussetzungen für einen Unterricht, der den unterschiedlichen Bedürfnissen der Schülerinnen und Schüler gerecht wird.

Eine wichtige Aufgabe der Schule ist es, Kinder und Jugendliche schrittweise auf die Anforderungen der Berufslehre, weiterführender Schulen und des Erwachsenenlebens vorzubereiten.

Dazu gehört, Verantwortung für das eigene Lernen zu übernehmen, Aufgaben zu planen, selbstständig zu arbeiten, mit anderen zusammenzuarbeiten und Herausforderungen eigenständig zu bewältigen. Diese Fähigkeiten werden von Lehrbetrieben und weiterführenden Schulen zunehmend erwartet.

Das neue Schulhaus unterstützt diese Entwicklung durch vielfältig nutzbare Lernbereiche. Schülerinnen und Schüler können dort konzentriert arbeiten, gemeinsam Lösungen entwickeln, Projekte bearbeiten oder sich gezielt auf Prüfungen vorbereiten. Gleichzeitig stehen jederzeit Lehrpersonen für Unterstützung, Anleitung und Förderung zur Verfügung.

Räume für erfolgreiches Lernen

Das pädagogische Konzept sieht verschiedene, sich ergänzende Lernräume vor. In den sogenannten Inputräumen findet der bewährte, durch die Lehrpersonen geführte Fächerunterricht beispielsweise in den Sprachen, Mathematik oder Räume, Zeiten, Gesellschaft (Geschichte und Geografie) statt. Ergänzend erarbeiten die Jugendlichen anschliessend in den Lernlandschaften Aufträge aus diesen Fächern selbstständig – stets begleitet durch die Lehrpersonen. In den Fachzimmern, welche über die entsprechende Infrastruktur verfügen, finden wie gewohnt die Fächer wie Natur und Technik, Bildnerisches und Handwerkliches Gestalten, Musik sowie Wirtschaft-Arbeit-Haushalt statt. Für den Gruppenunterricht (z.B. Deutsch als Zweitsprache), für Gruppenarbeiten sowie Standort- und Coachinggespräche mit den Jugendlichen sind die Gruppenräume vorgesehen.

Diese unterschiedlichen Räume ermöglichen es, den Unterricht flexibel zu gestalten und die Schülerinnen und Schüler entsprechend ihren Stärken und Bedürfnissen zu fördern.

Erfahrungsgemäss finden ca. zwei Drittel der Lektionen eines Faches im geführten Unterricht im Inputzimmer statt, ca. ein Drittel wird selbstorganisiert in der in der von Lehrpersonen betreuten Lernlandschaft gearbeitet.

Eine Investition in die Zukunft Neuhausens

Das neue Oberstufenschulhaus ist weit mehr als ein Bauprojekt. Es schafft die Voraussetzungen dafür, dass auch kommende Generationen von Jugendlichen eine hochwertige und zeitgemässe Bildung erhalten.

Mit dem neuen Schulhaus entsteht ein Lernort, der Bewährtes bewahrt, zeitgemässe Entwicklungen aufnimmt und den Jugendlichen die bestmöglichen Voraussetzungen für ihren weiteren Bildungs- und Berufsweg bietet.

9. Energiestandard & Nachhaltigkeit

Die Gemeinde ist als Energiestadt angehalten, bei Neubauten den MINERGIE®-P ECO Standard umzusetzen. MINERGIE®-P ECO ist ein Schweizer Gebäudestandard für besonders energieeffiziente und ökologische Gebäude. Er kombiniert zwei Dinge:

1. Minergie-P → sehr hoher Energiestandard
2. ECO-Zusatz → Gesundheit und ökologische Bauweise

10. Schutzraumbaute

Da die Gemeinde aktuell eine Unterdeckung an Schutzplätzen hat, ist im Zusammenhang mit der Schulraumerweiterung im 1. Untergeschoss der Dreifachturnhalle der Einbau einer Schutzraumanlage mit 105 Schutzplätzen vorgesehen.

11. Baukosten

Die Grobkostenschätzung des Siegerprojektes Full House, lag bei Fr. 38'501'600.00 inklusive MwSt. bei einer Kostengenauigkeit von +/- 25 %. Die Projektstudie wurde mit dem erteilten Planungskredit in ein detailliertes Bauprojekt überführt. Die grössten Kostentreiber dabei waren:

- | | |
|---|----------------|
| - Aufwendiger Baugrubenaushub aufgrund aufwendigem Felsabbau (Geologisches Gutachten der Firma Magma AG) | Fr. 959'660.-- |
| - Mehraufwendung Baustatik aufgrund Felsvorkommen (Gegenmassnahmen zu Gebäudeauftrieb) | Fr. 230'000.-- |
| - Mehrfläche der PV-Anlage (Neues Energiegesetz) | Fr. 501'600.-- |
| - Schutzraumanlage mit 105 Schutzplätzen (Bericht Schutzbauten Kantonales Amt Bevölkerungsschutz und Armee) | Fr. 643'500.-- |
| - Bauteuerung von rund 1.5% | Fr. 577'500.-- |

Die Gesamtbaukosten von Fr. 46'011'960.00 inklusive MwSt. wurden vom Projektteam mit Einbezug der Fachplaner und Spezialisten mit einer Kostenungenauigkeit von +/- 15 % ermittelt.

Die Baukosten können wie folgt auf die einzelnen Teilprojekte aufgeteilt werden:

Bezeichnung	Total inkl. MwSt.
Schulgebäude	Fr. 18'724'750
Gebäude Tagesstruktur	Fr. 5'586'640
Dreifachturnhalle	Fr. 17'733'710
Schutzraum	Fr. 643'500
Umgebung / Werkleitungsbau	Fr. 3'323'360
Retentionsanlage / Ausstattung	
Total Baukostenschätzung (+/- 15 %)	Fr. 46'011'960

12. Kostenkennzahlen / Kostenvergleich

Der nachstehende Vergleich zeigt, dass sich die Kosten der Neubauten Gemeindewiesen in einer ähnlichen Grössenordnung wie diejenigen der Vergleichsbauten bewegen.

Vergleich Kosten Schulgebäude:

Schulgebäude	Gemeinde- wiesen	GOSU (2026) inkl. Bauteuerung 1.5 %	Breite SH (2016) inkl. inkl. Bauteuerung 15 %	Arbon Lärche (2026) im Bau
Anlagekosten BKP 1-9 inkl. MwSt.	18'724'750	18'523'750	15'616'425	32'256'330
Gebäudekosten BKP 2	13'536'070	16'661'143	10'743'554	26'771'460
Gebäudevolumen	17'086 m ³	19'731 m ³	17'576 m ³	26'878 m ³
BKP 1-9 / Gebäudevolumen = Fr./m ³	1'095	938	889	1'200
BKP 2 / Gebäudevolumen = Fr./m ³	792	845	611	996

Vergleich Kosten Dreifachturnhalle:

Sporthalle	Gemeinde- wiesen	GOSU (2026)	Sporthalle Frauenfeld (2021) inkl. Bauteuerung 17 %	Arbon Lärche (2026)
Gebäudekosten BKP 2 inkl. MwSt.	13'418'710	9'421'828	9'581'715	13'833'690
Gebäudevolumen	26'930 m ³	18'668 m ³	14'349 m ³	24'862 m ³
BKP 2 / Gebäudevolumen = Fr./m ³	499	504	668	556

Die Anpassung der Kostenkennzahlen wurde aufgrund der steigenden Bauteuerung in den oben genannten Kennzahlen berücksichtigt.

13. Investition

In den ermittelten Kosten mit Einbezug der Fachplaner und Spezialisten sind auch die Erschliessung des Grundstücks, die Ausstattung enthalten. Mit dem aktuellen Kenntnisstand der Kostenschätzung ergeben sich Gesamtbaukosten einschliesslich der Honorare von Fr. 46'011'960.00 inkl. MwSt., wobei nach SIA ein Ungenauigkeitsfaktor von Fr. +/- 15 % gilt. Aufgrund der detaillierten Planung aller Fachbereiche hat die Planungskommission entschieden, anstelle von +/-15 % eine Kostenungenauigkeit von +/- 10 % einzusetzen. Der vom Einwohnerrat genehmigte Planungskredit von Fr. 570'000.00 inkl. MwSt. wird von der Gesamtinvestition in Abzug gebracht.

BKP 0: Grundstück GB Nr. 186, Eigentum der Gemeinde	Fr.	0
BKP 1: Vorbereitungsarbeiten, Abbruch des bestehenden Gebäudes	Fr.	1'016'630
BKP 2: Gebäudekosten	Fr.	29'164'290
BKP 3: Betriebseinrichtungen	Fr.	368'660
BKP 4: Umgebung	Fr.	2'148'940
BKP 5: Baunebenkosten	Fr.	1'230'290
BKP 7: Unvorhergesehenes	Fr.	3'447'710
BKP 8: Honorare	Fr.	7'645'390
BKP 9: Ausstattung	Fr.	<u>990'050</u>
Total Kostenangaben inkl. 8.1 % MwSt.	Fr.	46'011'960
Abzüglich genehmigter Planungskredit inkl. 8.1% MwSt.	Fr.	<u>-570'000</u>
Zwischentotal	Fr.	45'441'960
Kostenungenauigkeit + 10 % von Fr. 45'441'960	Fr.	4'544'196
Total = Abstimmungsbetrag inklusive 8.1 % MwSt. (gerundet)	Fr.	<u>49'986'000</u>

Der Gemeinderat will die Reserve für die Kostenungenauigkeit, wenn immer möglich, nicht in Anspruch nehmen. Um aber Nachtragskredite zu vermeiden, müssen diese Reserven einberechnet werden. Da noch offen ist, in welchem Umfang der Kanton Schaffhausen Subventionen leistet, wird ein Bruttokredit beantragt.

Am 18. März 2026 hat der Erziehungsrat des Kantons Schaffhausen eine Vorprüfung bezüglich der Subventionierung durchgeführt. Der Erziehungsrat stimmt dem Bauvorhaben zu und ordnet keine Projektänderungen an. Mit einem Kantonsbeitrag von ca. Fr. 8'857'625.-- (Subvention von 15 % - 20 %) kann erfahrungsgemäss gerechnet werden. Dieser wird aber erst nach Vorliegen der Bauabrechnung verbindlich bestimmt. Die Kosten sind (unter Berücksichtigung der bis 2025 gebildeten finanzpolitischen Reserven - Vorfinanzierung Schulraumerweiterung in der Höhe von Fr. 25 Mio.) linear über 25 Jahre hinweg abzuschreiben. Aufgrund der aktuellen Zinssituation wird mit einem durchschnittlichen Zinssatz von 2.0 % gerechnet.

Die jährlichen Kosten dürften bei einer geschätzten Kantonssubvention von 15 % - 20 % wie folgt ausfallen, wobei vorsichtshalber von einer Subvention von lediglich Fr. 8'747'550.00 ausgegangen wird:

zu bewilligender Bruttobetrag	Fr. 49'986'000
geschätzte Subvention	Fr. 8'747'550
zu amortisierender Betrag	Fr. 41'238'450
jährlich zu amortisierender Betrag	Fr. 1'649'538
Abzüglich jährlicher Anteil Auflösung Vorfinanzierung	- Fr. 1'000'000
jährliche durchschnittliche Zinskosten 2.0%	Fr. 412'385
jährliche Kosten im Durchschnitt	Fr. 1'061'923

14. Volksabstimmung

Der Gesamtbetrag der Investitionen untersteht nach Art. 11 lit. g der Verfassung der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall vom 29. Juni 2003 (NRB 1 01.000) der obligatorischen Volksabstimmung. Diese ist unter Vorbehalt der Zustimmung des Einwohnerrats für den 28. Februar 2027 vorgesehen.

15. Weiteres Vorgehen - Zeitplan

Bericht und Antrag Einwohnerrat	August 2026
Informationsveranstaltung	November 2026
Urnenabstimmung	28. Februar 2027
Einreichung Baugesuch	Sommer 2027
Baubewilligungsverfahren	bis Herbst 2027
Baubeginn	Sommer 2028
Inbetriebnahme	Frühling 2031

16. Antrag

Sehr geehrter Herr Einwohnerratspräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Einwohnerräte

Gestützt auf diese Ausführungen unterbreitet Ihnen der Gemeinderat folgenden Antrag:

Für den Neubau Oberstufenschulhaus mit Dreifachturnhalle und Tagesstruktur auf dem Schulhausareal Gemeindewiesen (Grundstück GB Nr. 186) wird ein Bruttokredit von Fr. 49'986'000.-- bewilligt. Dieser Kredit basiert auf dem Stand des Zürcher Indexes der Wohnbaupreise vom April 2024 mit 114.5 Punkten (Basis April 2020 mit 100 Punkten) und wird entsprechend der Teuerung angepasst. Dieser Kreditbetrag ist über 25 Jahre linear abzuschreiben.

Dieser Beschluss untersteht gemäss Art. 11 lit. g der Verfassung der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall vom 29. Juni 2003 (NRB 101.000) dem obligatorischen Referendum.

Freundliche Grüsse

NAMENS DES GEMEINDERATES
NEUHAUSEN AM RHEINFALL

Felix Tenger
Gemeindepräsident

Sandra Tanner
Gemeindeschreiberin

Beilagen:

- Plandokumentation Vorprojekt vom 16. Juni 2026