

GEMEINDE

**NEUHAUSEN  
AM RHEINFALL**

CH-8212 Neuhausen am Rheinfall  
www.neuhausen.ch



GEMEINDERAT

An den Einwohnerrat  
Neuhausen am Rheinfall

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

Neuhausen am Rheinfall, 3. Juli 2012

**Beantwortung der Kleinen Anfrage von Einwohnerrat Walter Herrmann  
betreffend  
Überbauung Parzelle 334 auf dem Galgenbuck**

Sehr geehrter Herr Präsident

Sehr geehrte Damen und Herren Einwohnerräte

Der Gemeinderat weist der guten Ordnung halber vorweg darauf hin, dass die Kleine Anfrage von Einwohnerrat Walter Herrmann ein hängiges Baugesuch betrifft. Baurechtliche Fragen sind daher in jenem Verfahren zu behandeln und zu beantworten. Da der Schriftenwechsel noch nicht abgeschlossen ist und demgemäss auch noch kein Entscheid des Gemeinderats vorliegt, kann er die vorliegende Kleine Anfrage nur insofern materiell beantworten, als er sich dadurch nicht dem Anschein der Befangenheit aussetzt und damit von einer Entscheidungsfindung ausgeschlossen wird.

**Zu den einzelnen Fragen:**

**Frage 1:**

*Wurden die Verhandlungen mit dem EKS zu Ende geführt und mit welchem Resultat?*

Die Elektrizitätswerk des Kantons Schaffhausen AG, Rheinstrasse 37, 8200 Schaffhausen (EKS AG), hat am 12. Juni 2008 das Grundstück GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 334 in die Grundstücke GB Nrn. 3434, 3767 und 3768 parzelliert. Am 11. Juli 2008 kaufte der Kanton Schaffhausen das Grundstück GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 3767.

Der Linksunterzeichnende hat an der Besprechung vom 14. Januar 2010 betreffend die Bereinigung der Eigentumsverhältnisse im Rheinfallgebiet dem Vorsteher des Baudepartements des Kantons Schaffhausen, welcher zugleich Verwaltungsratspräsident der EKS AG ist, eine Paketlösung vorgeschlagen. Diese hätte unter anderem vorgesehen, dass der Kanton Schaffhausen respektive die EKS AG das Grundstück GB Nr. 3767 an die Gemeinde Neuhausen am Rheinfall abgetreten hätte.

Eine solche Lösung wurde ab Sommer 2010 nicht weiter verfolgt, da Kanton und Gemeinde eine Regelung für das Rheinflallgebiet mittels Baurecht bevorzugten, welche auch zum Tragen kam.

Die EKS AG hat am 25. November 2011 das Grundstück GB Nr. 334 an der Sonnenbergstrasse in Neuhausen am Rheinflall an die Leu Rüsi Bau AG, Bruggwiesen 13, 8231 Hemmental, verkauft, ohne vorgängig mit der Gemeinde Kontakt bezüglich eines Kaufs des Grundstücks durch die Gemeinde aufgenommen zu haben. Die Leu Rüsi Bau AG hat am 25. November 2011 das Grundstück GB Nr. 334 in die verselbständigten Miteigentumsanteile GB Neuhausen am Rheinflall Nrn. 5636 und 5637 aufgeteilt sowie den Miteigentumsanteil Grundstück GB Neuhausen am Rheinflall Nr. 5637 an Carlo Toluzzi, Frauengasse 16, 8200 Schaffhausen, verkauft.

Thomas Leu, Bruggwiesen 13, 8231 Hemmental, sowie Carlo und Kuri Toluzzi, Frauengasse 16, 8200 Schaffhausen, haben am 27. April 2012 bei der Baupolizei Neuhausen am Rheinflall ein Baugesuch für folgendes Bauvorhaben eingereicht: Erstellen von zwei Einfamilienhäuser, einer Garage mit vier Personenwagen-Abstellplätzen, einem Aussenpool und zwei Solaranlagen auf dem Grundstück GB Neuhausen am Rheinflall Nr. 334.

#### **Frage 2:**

*Welche Auswirkungen hatten diese Verhandlungen auf die zulässige Bauhöhe der Parzelle 334?*

Das Grundstück GB Nr. 334 ist im Zonenplan der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinflall vom 1. September 1988 (NRB 700.010) der Wohnzone II zugeordnet. In dieser sind zwei Vollgeschosse zulässig (Art. 40 Abs. 1 der Bauordnung der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinflall vom 1. September 1988 [BauO; NRB 700.100]).

#### **Frage 3:**

*Ist sich der Gemeinderat bewusst, dass diese Bauten dereinst das Landschaftsbild tagsüber massiv beeinträchtigen und nachts die Natur sowie die Ruhesuchenden durch Lichtemissionen stören werden?*

Das Grundstück GB Nr. 334 gehört anerkanntermassen zum Baugebiet der Gemeinde Neuhausen am Rheinflall, womit die nach einer Überbauung verbundenen Auswirkungen sich in der Tat zwangsläufig ergeben. Hinzuweisen ist, dass die Baupolizei dem Aspekt der Ästhetik gemäss Art. 35 Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen vom 1. Dezember 1997 (BauG; SHR 700.100) die im konkreten Fall angezeigte Bedeutung zumisst.

#### **Frage 4:**

*Sieht der Gemeinderat eine Möglichkeit, die "Notbremse" zu ziehen und die Bauhöhe dahingehend ändern zu lassen, so dass die Bauten, wie bei all den anderen in den letzten Jahrzehnten mit Baubeschränkungen nur unter die Linie der Hügelkuppe bewilligt und dadurch auf dem "Galgenbuch" sowie aus Richtung Engi, EKS und vom Alpenzeiger der "Hohfluh" aus nicht eingesehen werden können?*

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 12. Juni 2012 für das Grundstück GB Nr. 334 gestützt auf Art. 25 Abs. 1 BauG eine Planungszone erlassen. Der Gemeinderat sieht vor, die obere Teilfläche des Grundstücks von der Wohnzone II in die Wohnzone I umzuzonen und der Quartierplanpflicht zu unterstellen, was eine Änderung des Zonenplans bedingt.

Der Gemeinderat Neuhausen am Rheinflall hat am 7. August 1979 den Quartierplan Galgenbuck erlassen. Der Regierungsrat des Kantons Schaffhausen hat diesen am 11. Dezember 1979 genehmigt. Der Quartierplan betrifft die Grundstücke GB Neuhausen am Rheinflall Nrn. 1421, 2021, 2025, 2028, 2038, 2039, 2591, 2593, 2587, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2667, 2668 und 2669. Das nördlich angrenzende unbebaute Grundstück GB Neuhausen am Rheinflall Nr. 334 (heute: GB Neuhausen am Rheinflall Nrn. 334, 3767 und 3768) wurde nicht in den Quartierplan einbezogen, was rückblickend als Planungsfehler zu bezeichnen ist.

Der Quartierplan legt für die zwölf Baubegrenzungsfelder für Einfamilienhäuser die Firststrichtung und die maximale Firsthöhe fest. Die maximalen Firsthöhen betragen 492.00, 492.50, 493.00, 494.00 und 495.00 m.ü.M. Für die zwei Baubegrenzungsfelder für Mehrfamilienhäuser betragen die maximalen Höhen der Flachdächer 491.00 und 491.50 m.ü.M. Für die zwei bestehenden Gebäude VS Nrn. 1914 und 1920 auf den Grundstücken GB Neuhausen am Rheinflall Nr. 2021 und 2028 an der Bergstrasse 9 und 11 wurden keine Baubegrenzungsfelder und Höhenbegrenzungen festgelegt. Der Gemeinderat sieht einstweilen, mithin vor Durchführung des Anhörungsverfahrens, vor, auch für das Grundstück GB Nr. 334 eine maximale Firsthöhe festzulegen, um die Krete des Galgenbucks für künftige Generationen unbeeinträchtigt bewahren zu können.

**Frage 5:**

*Wenn die Bauten tatsächlich zonenkonform sind, welche Kosten würden für die Gemeinde entstehen, um diese Landschaftszerstörung doch noch zu verhindern?*

Die Baupolizei ist bereits im Gespräch mit den Baugesuchstellern respektive den Architekten, um zu prüfen, ob und wie das von ihnen vorgesehene Bauprojekt unter Wahrung der neuen Quartierplanbestimmungen realisiert werden kann. Aussagen bezüglich der Kosten, welche die Gemeinde allenfalls zu tragen hat, sind noch nicht möglich.

Mit bestem Dank für Ihre Kenntnisnahme und freundlichen Grüssen

NAMENS DES GEMEINDERATES  
NEUHAUSEN AM RHEINFALL

Dr. Stephan Rawyler      Olinda Valentinuzzi  
Gemeindepräsident      Gemeindeschreiberin