

GEMEINDE

**NEUHAUSEN
AM RHEINFALL**

CH-8212 Neuhausen am Rheinfall
www.neuhausen.ch



GEMEINDERAT

An den Einwohnerrat
Neuhausen am Rheinfall

Neuhausen am Rheinfall, 15. April 2014

**Bericht und Antrag
betreffend**

Verkauf von Grundstück GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 607 an der Zentral- / Poststrasse

Sehr geehrter Herr Einwohnerratspräsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1. Ausgangslage

Die LBM Partner AG und die IT3 Treuhand und Immobilien AG, beide Schönmaiegässchen 1, 8200 Schaffhausen, sowie die Rellstab Partner Architekten GmbH, Zentralstrasse 102, 8212 Neuhausen am Rheinfall, haben ein Projekt mit dem Namen "Überbauung Posthof Süd" für eine Überbauung der Grundstücke GB Neuhausen am Rheinfall Nrn. 601, 602, 607, 608, 609 und 610 an der Zentral- und Poststrasse entwickelt. Ein Drittinvestor wird das Projekt übernehmen und realisieren.

Die Projektentwickler sowie das Architekturbüro erarbeiteten das Projekt vom 12. Februar 2014 in mehreren Schritten unter Einbezug des Planungsreferats. Zur Beurteilung des Projekts wurde auch ein präzises Modell im Massstab 1:500 zu seiner Beurteilung im städtebaulichen Kontext erstellt. Dies ermöglichte es dem Planungsreferat, welches zur Beratung dipl. Architekt FH SIA Guido Rigutto, CH-Architekten, Bahnhofplatz 1B, 8304 Wallisellen, hinzuzog, das Projekt hinsichtlich Höhe, Gestaltung der Fassaden sowie des Innenhofs zu beurteilen und für gut zu befinden.

2. Grundstück der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall

Das Grundstück GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 607 mit einer Fläche von 291 m² steht im Eigentum der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall. Der Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom 5. März 2013 dem Verkauf des Grundstückes GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 607 mit einer Fläche von 291 m² an die LBM Partner AG zu Fr. 721.65.-- pro Quadratmeter (total Fr. 210'000.--) grundsätzlich zugestimmt.

Die LBM Partner AG wünscht, dass der Verkauf an die GENU Partner AG, mit der Möglichkeit einer späteren Abtretung an einen Investor, erfolgt.

3. Preisfestsetzung

Das Grundstück GB Neuhausen am Rheinfeld Nr. 607 wird heute als Parkplatz genutzt. Die Gemeinde vermietet die zehn Parkfelder auf diesem Grundstück an Bewohnerinnen und Bewohner im Ortszentrum. Der vorstehend erwähnte Kaufpreis von Fr. 210'000.-- entspricht in etwa dem Ertragswert von Grundstück GB Neuhausen am Rheinfeld Nr. 607. Der Verkauf von Grundstück GB Neuhausen am Rheinfeld Nr. 607 bedarf daher der Zustimmung des Einwohnerrats, welcher abschliessend über den Verkauf befindet (Art. 26 lit. c der Verfassung der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfeld vom 29. Juni 2003 [NRB 101.000]).

Antrag

Sehr geehrter Herr Einwohnerratspräsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Gestützt auf diese Ausführungen unterbreitet Ihnen der Gemeinderat folgenden Antrag:

Der Gemeinderat wird ermächtigt, das Grundstück GB Neuhausen am Rheinfeld Nr. 607 mit einer Fläche von 291 m² zum Preis von Fr. 721.65.-- pro Quadratmeter, mithin für Fr. 210'000.-- an die GENU Partner AG oder an einen von dieser zu bezeichnenden Dritten zu verkaufen.

Mit freundlichen Grüssen

NAMENS DES GEMEINDERATES
NEUHAUSEN AM RHEINFELD

Dr. Stephan Rawyler Olinda Valentinuzzi
Gemeindepräsident Gemeindeschreiberin

Beilage:

- 1) Situationsplan 1:500
- 2) Projektunterlagen vom 12. Februar 2014

Posthof Süd, Neuhausen am Rheinfall

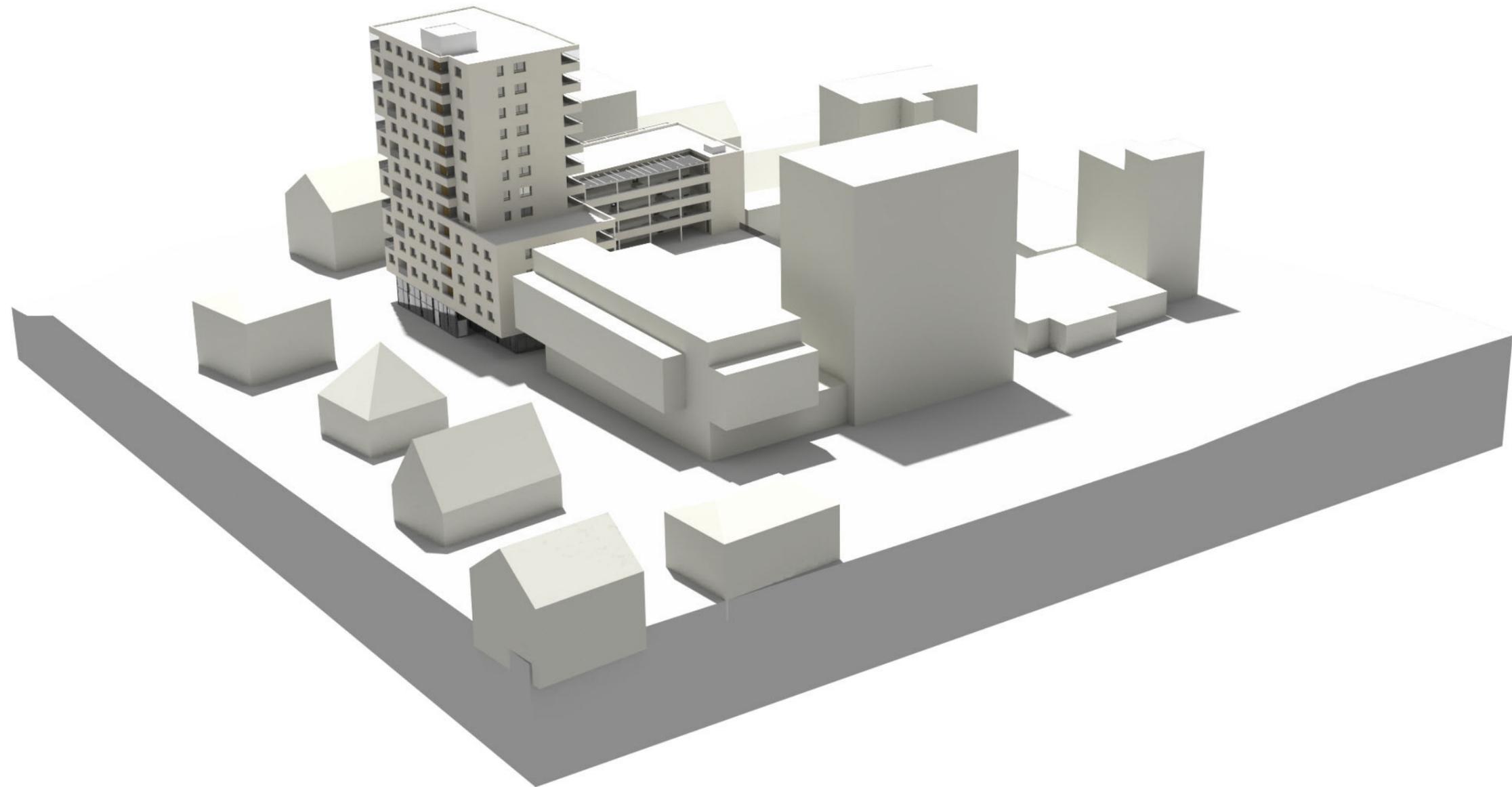
12.02.2014



RELLSTAB PARTNER ARCHITEKTEN GMBH
NEUHAUSEN/RHF · ZÜRICH · DACHSEN

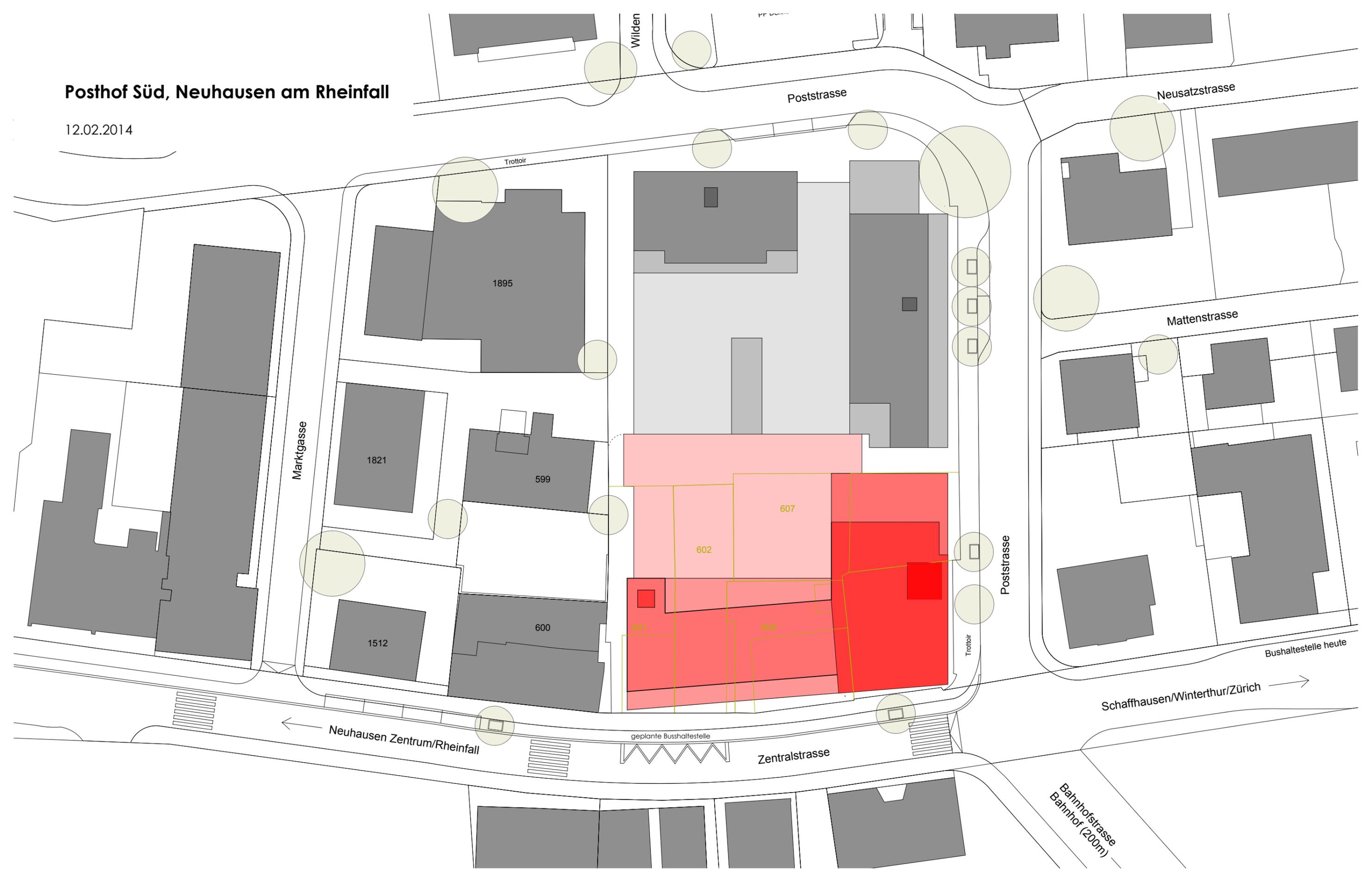


Vorprojekt



Posthof Süd, Neuhausen am Rheinflall

12.02.2014



Situation 1:500

Rellstab Partner Architekten, Zentralstrasse 102, 8212 Neuhausen am Rheinflall

10m



Posthof Süd, Neuhausen am Rheinfall

12.02.2014

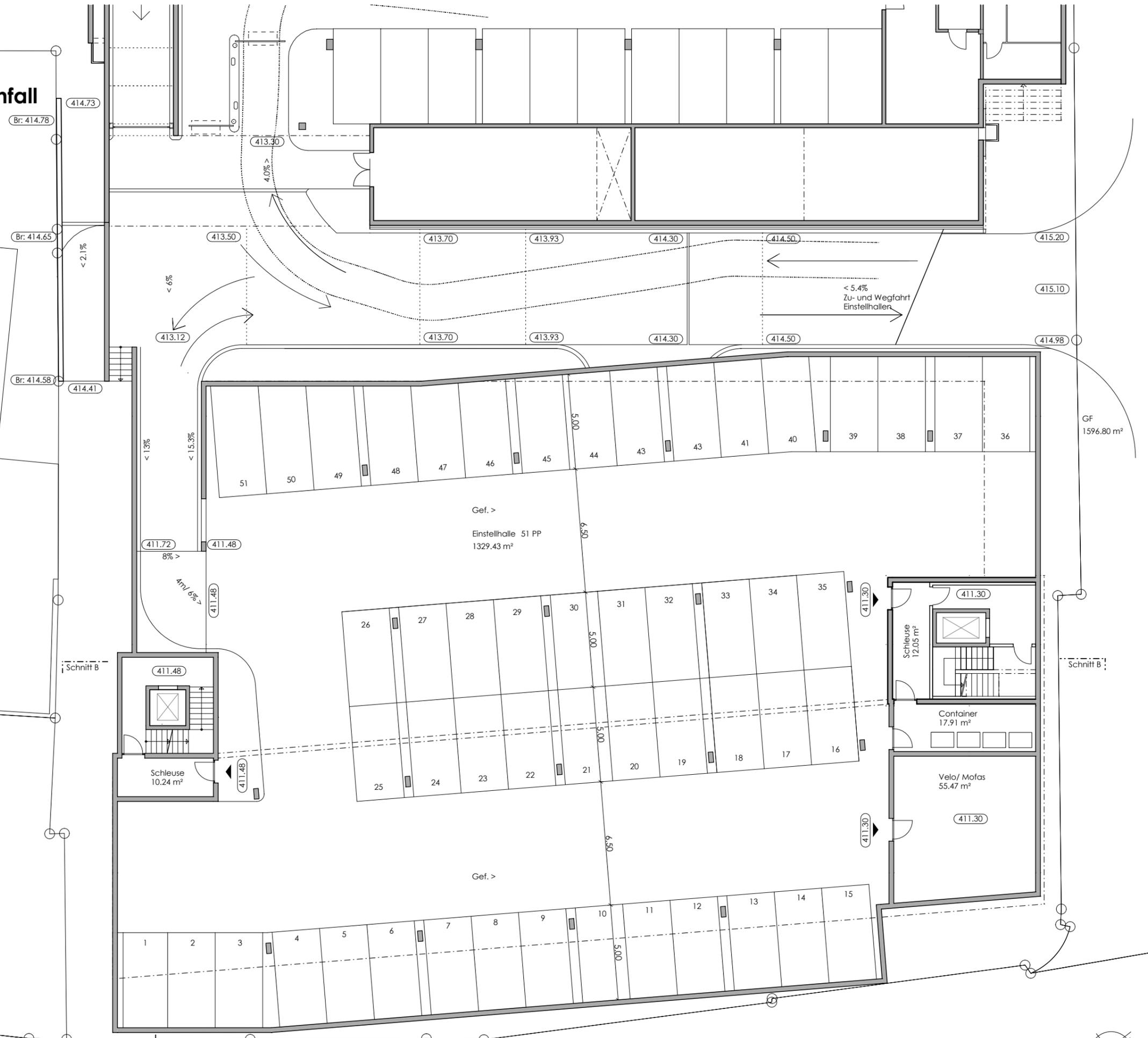


2. Untergeschoss 1:200



Posthof Süd, Neuhausen am Rheinflall

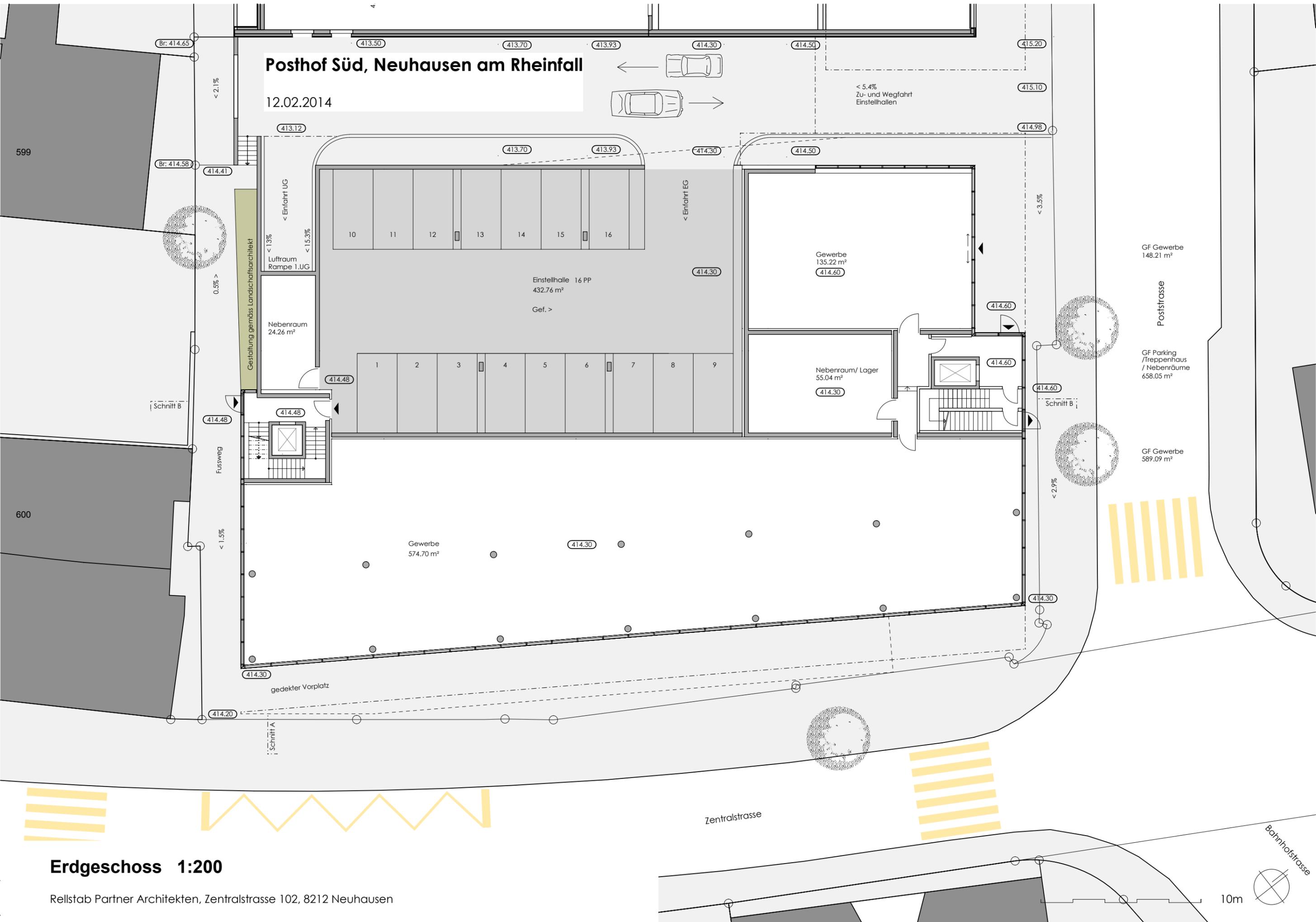
12.02.2014



1. Untergeschoss 1:200

Posthof Süd, Neuhausen am Rheinflall

12.02.2014



599

600

Br: 414.65

Br: 414.58

414.41

414.48

414.48

414.20

413.50

413.70

413.93

414.30

414.50

415.20

413.12

413.70

413.93

414.30

414.50

414.98

< Einfahrt UG

< Einfahrt EG

< 5.4%
Zu- und Wegfahrt
Einstellhallen

< 3.5%

< 13%

Luftraum
Rampe 1.UG

< 15.3%

Nebenraum
24.26 m²

Einstellhalle 16 PP
432.76 m²

Gef. >

Gewerbe
135.22 m²

414.60

Nebenraum/ Lager
55.04 m²

414.30

GF Gewerbe
148.21 m²

Poststrasse

GF Parking
/Treppenhaus
/ Nebenräume
658.05 m²

GF Gewerbe
589.09 m²

Schnitt B

Schnitt B

Fussweg

< 1.5%

Gewerbe
574.70 m²

414.30

< 2.9%

gedeckter Vorplatz

Zentralstrasse

Bahnhofstrasse

Erdgeschoss 1:200

Relstab Partner Architekten, Zentralstrasse 102, 8212 Neuhausen

10m



Posthof Süd, Neuhausen am Rheinfall

12.02.2014



2. Obergeschoss 1:200



Posthof Süd, Neuhausen am Rheinflall

12.02.2014



4. Obergeschoss 1:200



Posthof Süd, Neuhausen am Rheinflall

12.02.2014



5./ 7./ 9./ 11. Obergeschoss 1:200



Posthof Süd, Neuhausen am Rheinflall

12.02.2014



6./ 8./ 10./ 12. Obergeschoss 1:200

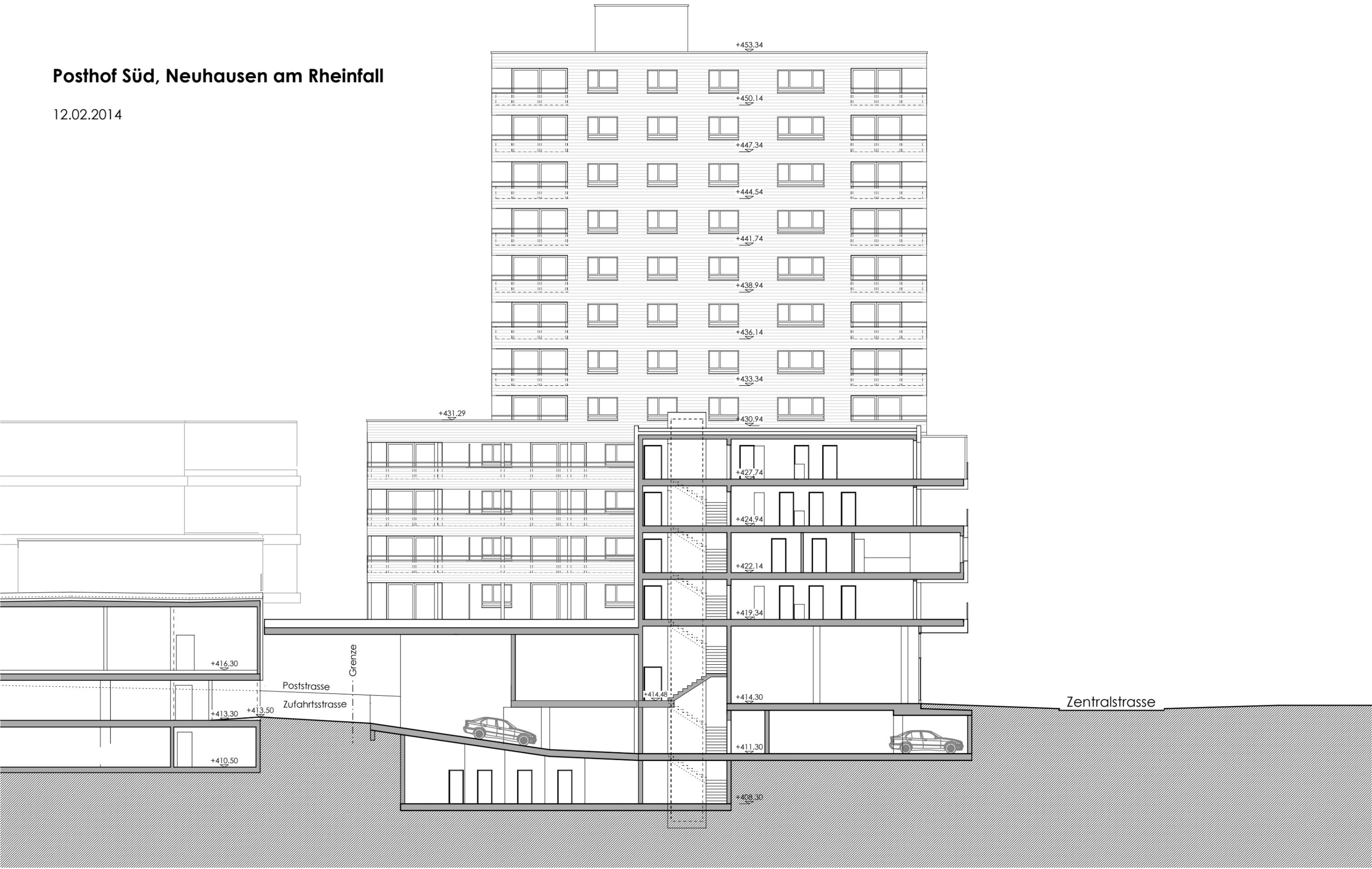
Relstab Partner Architekten, Zentralstrasse 102, 8212 Neuhausen am Rheinflall

10m



Posthof Süd, Neuhausen am Rheinfall

12.02.2014



Schnitt A

Relstab Partner Architekten, Zentralstrasse 102, 8212 Neuhausen am Rheinfall

10m

Posthof Süd, Neuhausen am Rheinfall

12.02.2014

+456,14

+453,34

+450,14

+447,34

+444,54

+441,74

+438,94

+436,14

+433,34

+430,54

+430,94

+427,74

+427,74

+424,94

+424,94

+422,14

+422,14

+419,34

+419,34

Poststrasse

Strasse

+414,60

+414,30

< Gef.

+414,48

+411,30

< Gef.

+411,48

+408,30

+408,30

Schnitt B

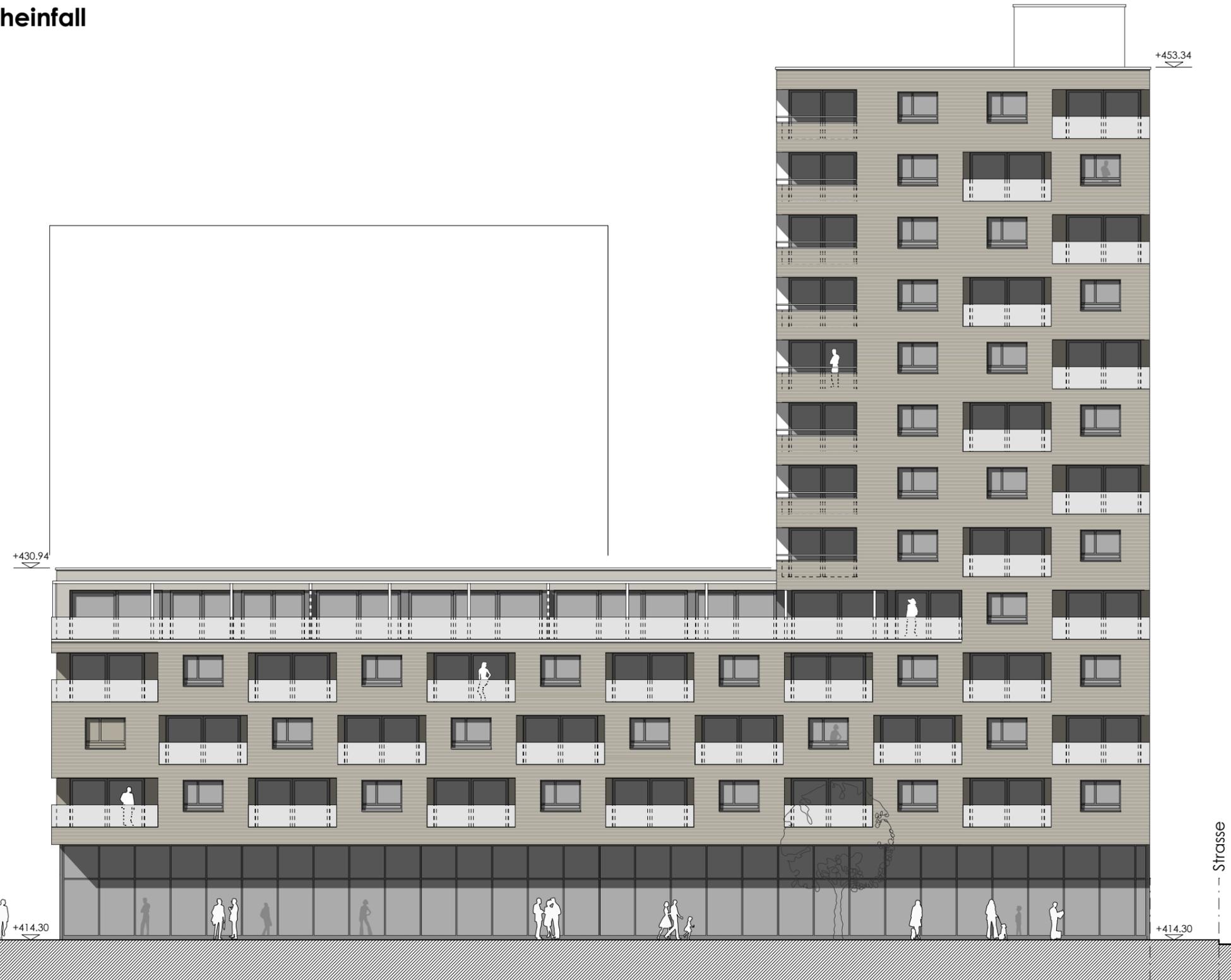
Relstab Partner Architekten, Zentralstrasse 102, 8212 Neuhausen am Rheinfall



10m

Posthof Süd, Neuhausen am Rheinfeld

12.02.2014



Südostfassade

Relstab Partner Architekten, Zentralstrasse 102, 8212 Neuhausen am Rheinfeld

10m

Posthof Süd, Neuhausen am Rheinfall

12.02.2014



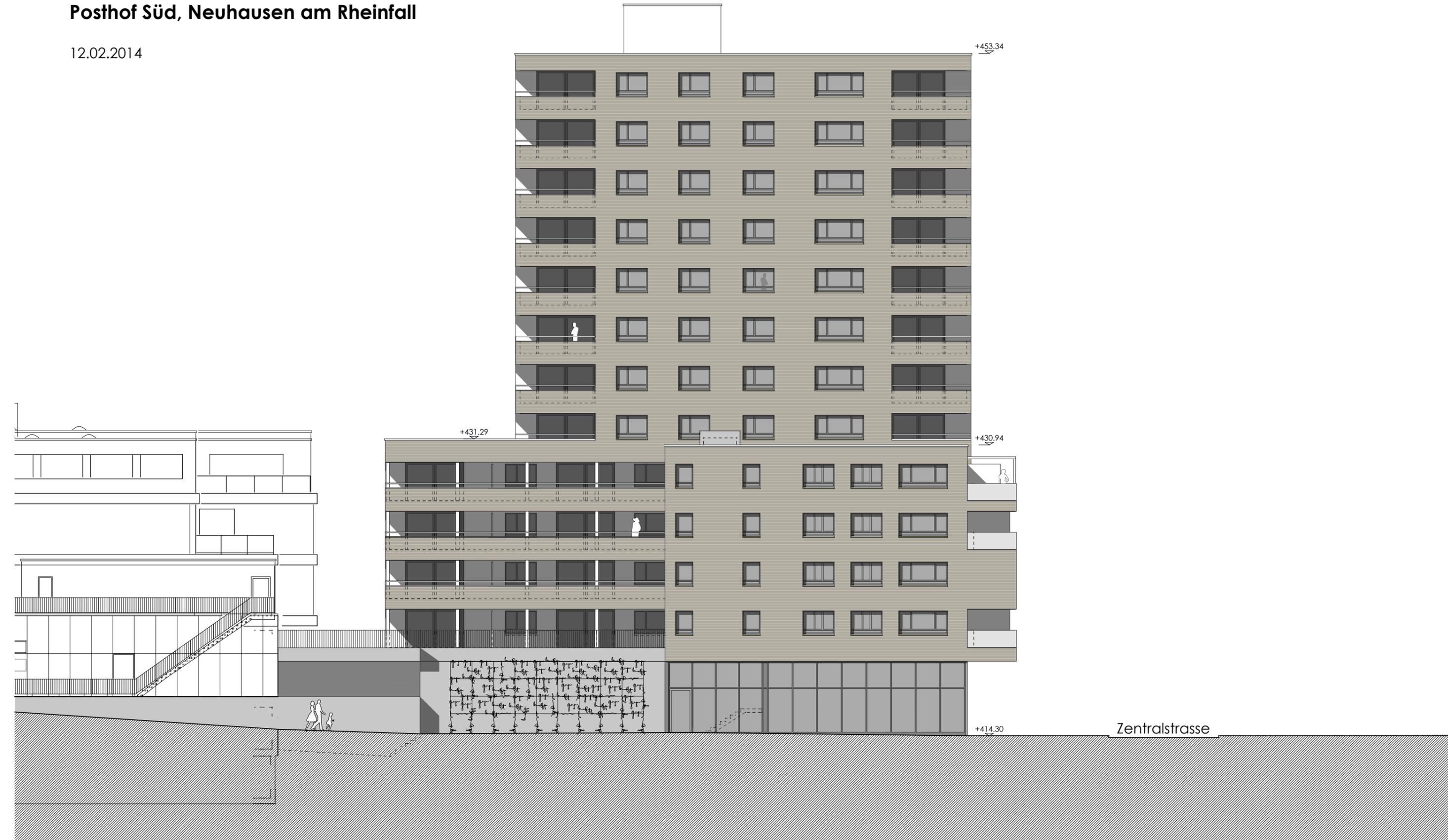
Nordostfassade

Relstab Partner Architekten, Zentralstrasse 102, 8212 Neuhausen am Rheinfall

10m

Posthof Süd, Neuhausen am Rheinfeld

12.02.2014



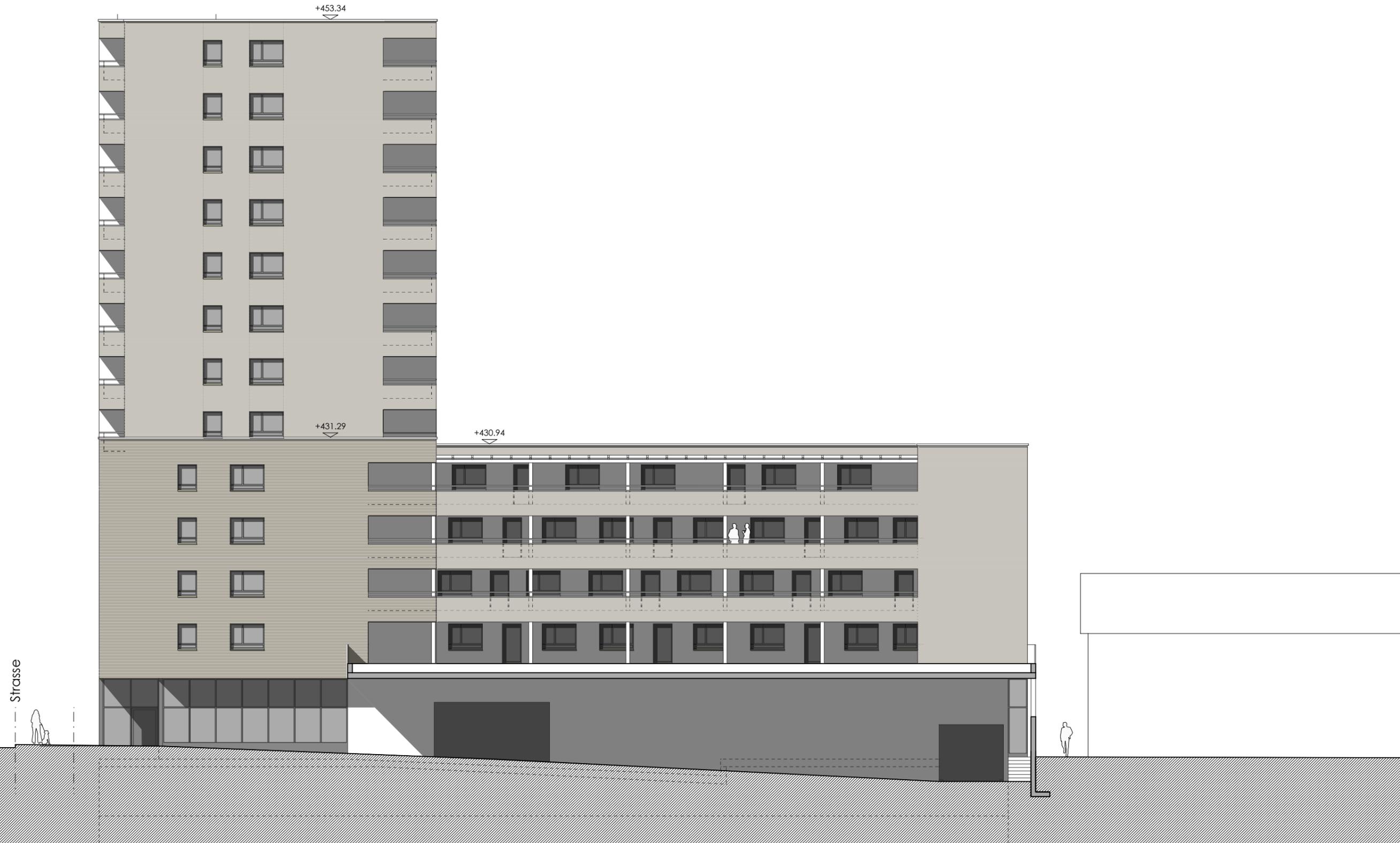
Südwestfassade

Relstab Partner Architekten, Zentralstrasse 102, 8212 Neuhausen am Rheinfeld

10m

Posthof Süd, Neuhausen am Rheinfeld

12.02.2014



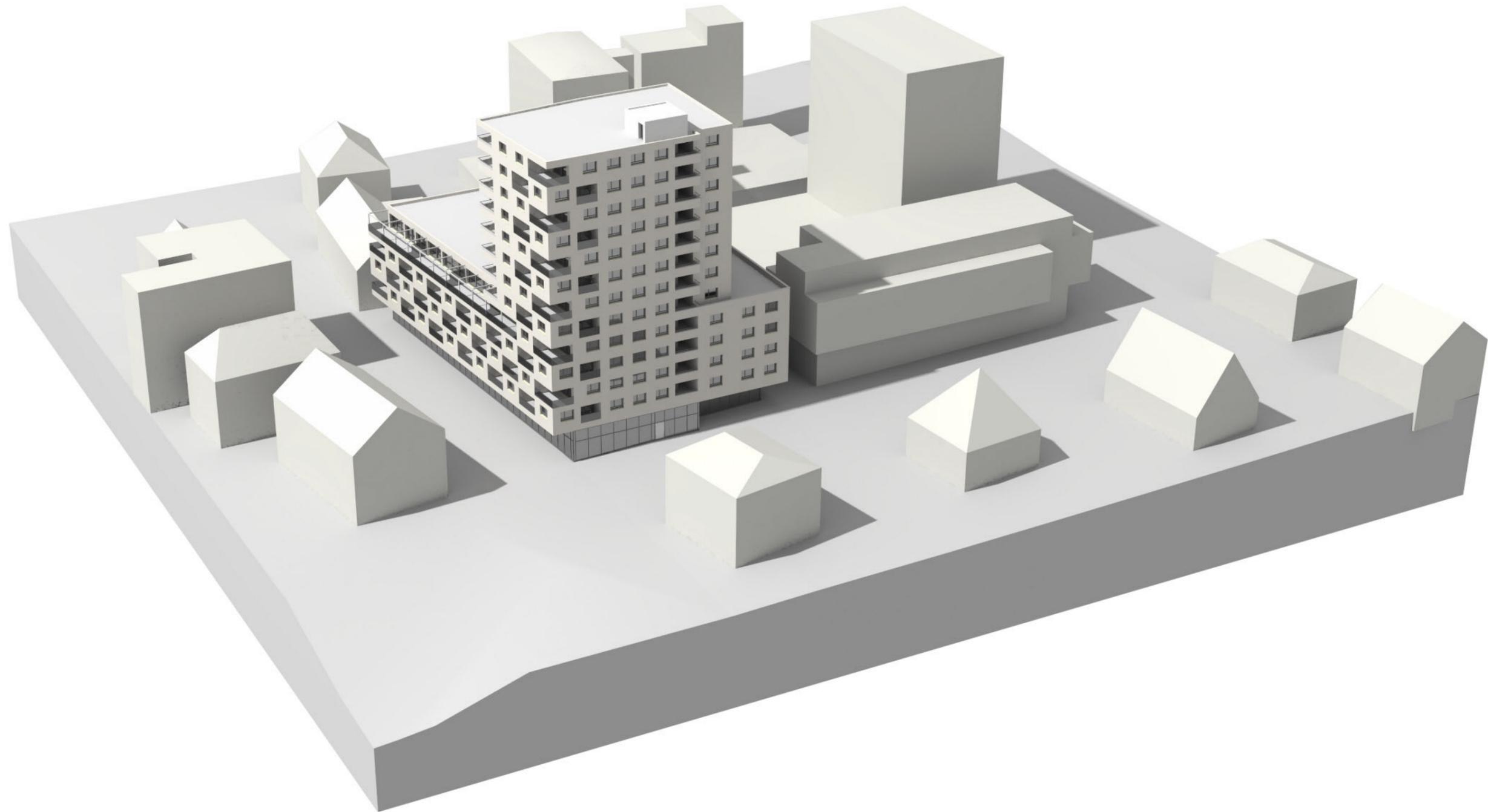
Nordwestfassade

Relstab Partner Architekten, Zentralstrasse 102, 8212 Neuhausen am Rheinfeld

10m

Posthof Süd, Neuhausen am Rheinflall

12.02.2014



Visualisierung 2

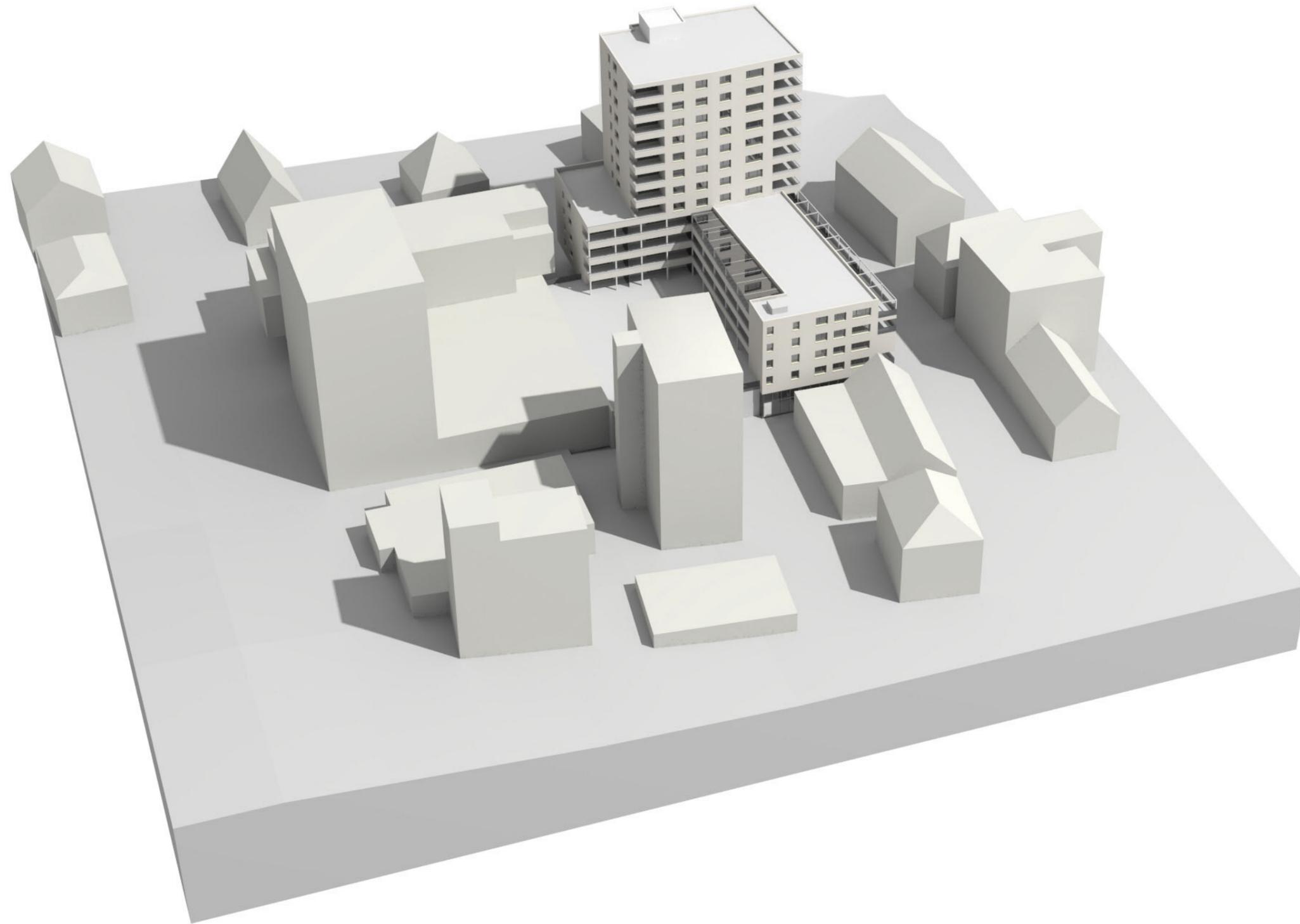
Relstab Partner Architekten, Zentralstrasse 102, 8212 Neuhausen am Rheinflall

10m



Posthof Süd, Neuhausen am Rheinfall

12.02.2014



Visualisierung 3

Relstab Partner Architekten, Zentralstrasse 102, 8212 Neuhausen am Rheinfall

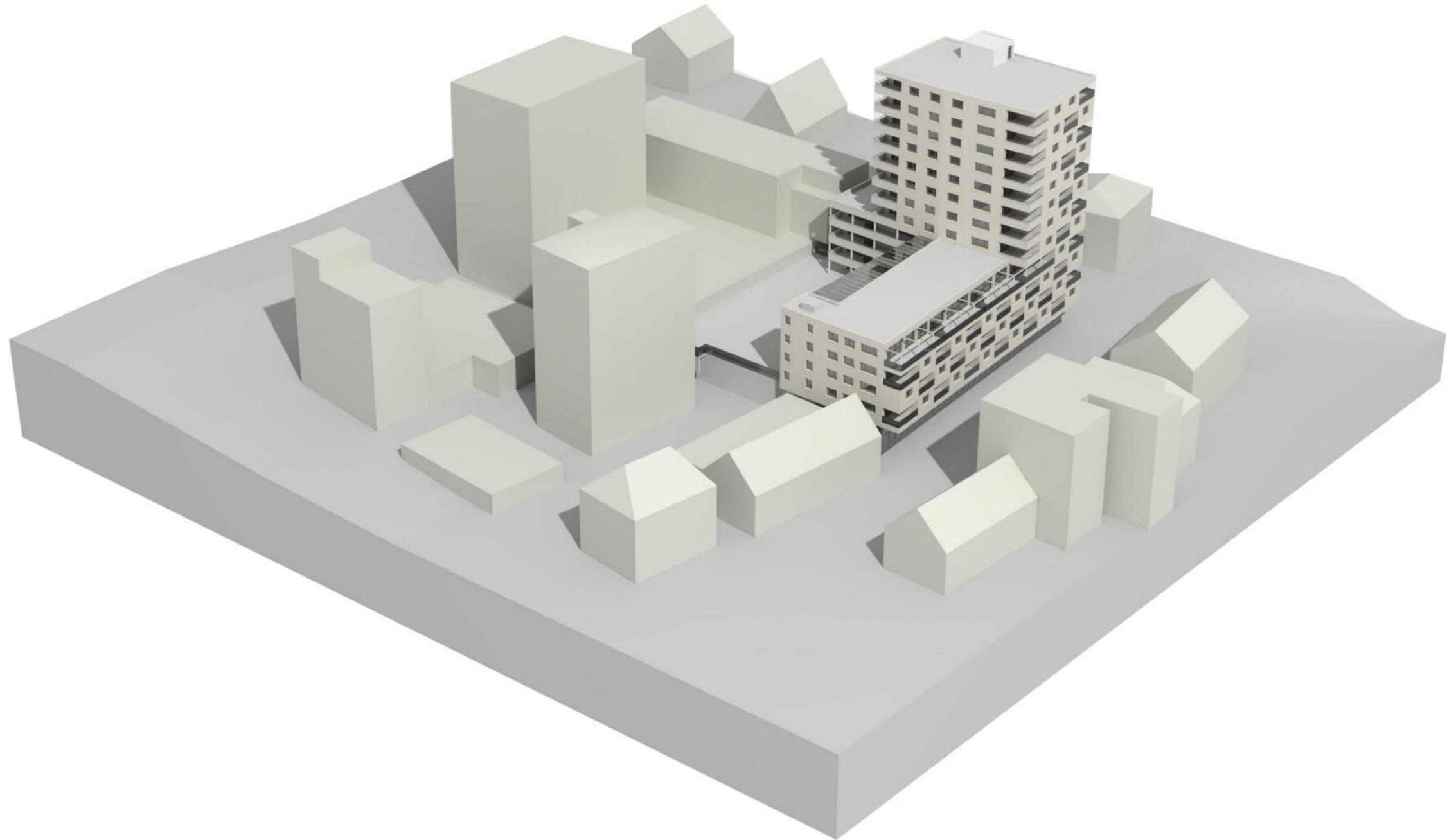


10m



Posthof Süd, Neuhausen am Rheinfall

12.02.2014



Visualisierung 4

Relstab Partner Architekten, Zentralstrasse 102, 8212 Neuhausen am Rheinfall

10m



Posthof Süd, Neuhausen am Rheinflall

12.02.2014



Visualisierung 5

Relstab Partner Architekten, Zentralstrasse 102, 8212 Neuhausen am Rheinflall

10m

