

GEMEINDE

**NEUHAUSEN  
AM RHEINFALL**

CH-8212 Neuhausen am Rheinfall  
www.neuhausen.ch

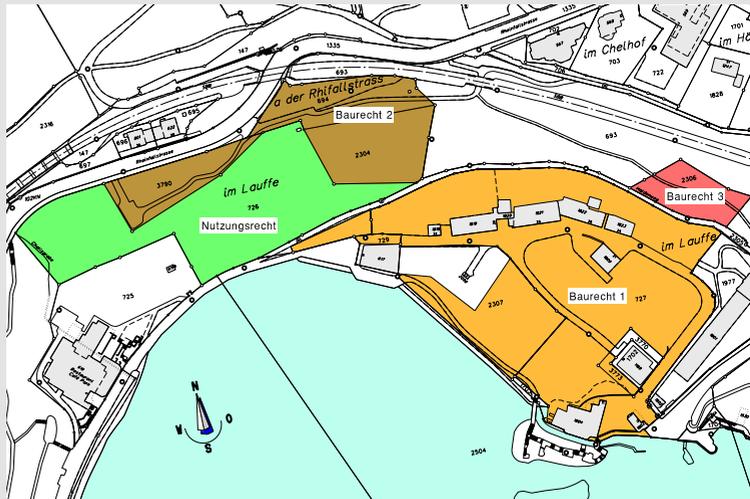


An die Stimmberechtigten der Einwohnergemeinde  
Neuhausen am Rheinfall

## Botschaft

zur Gemeindeabstimmung vom 13. Februar 2011  
betreffend

## Bereinigung der Eigentumsverhältnisse im Rheinfallgebiet



**Geschätzte Stimmbürgerinnen  
Geschätzte Stimmbürger**

**Der Gemeinderat unterbreitet Ihnen die Frage,  
ob das Laufenareal sowie weitere im Rheinfall-  
gebiet liegende Grundstücke im Baurecht an  
den Kanton Schaffhausen abgegeben werden  
sollen (Genehmigung des Baurechtsvertrags  
und der dazugehörigen Vereinbarung).**

## **1. Kauf des Laufenareals im Jahr 2004**

Die Lonza Group AG hat 2002 beschlossen, nicht mehr in die Liegenschaften im Laufenareal zu investieren respektive das Grundstück GB Neuhausen am Rheinflall Nr. 727, welches während Jahrzehnten für die Öffentlichkeit nicht zugänglich war, zu verkaufen. Dieses ist für die Entwicklung der Schaffhauser Seite des Rheinflallgebiets von zentraler Bedeutung. Da der Kanton Schaffhausen sich ausser Stande sah, genügend rasch zu handeln, erwarb die Gemeinde Neuhausen am Rheinflall es zur Sicherstellung für die öffentliche Hand 2004 zum Preis von Fr. 1,528 Mio. Dadurch sollte auch die Mitsprache der Gemeinde im Rheinflallgebiet verbessert werden. Bereits in der Botschaft zur Gemeindeabstimmung vom 26. September 2004 betreffend Kredit von Fr. 1'606'000.– für den Erwerb des Laufenareals am Rheinflall hat der Gemeinderat Folgendes festgehalten (S. 8). «...Der Gemeinderat hat nicht die Absicht, alle Liegenschaften in der Bewirtschaftung und Verwaltung durch die Gemeinde zu behalten. Eine Möglichkeit kann das Einbringen in eine breiter abgestützte Trägerschaft sein mit finanzieller Beteiligung anderer öffentlicher oder gemeinnütziger Körperschaften. Eine andere Möglichkeit könnte sein, dass die Gemeinde zwar den Besitz behält, aber die Liegenschaft mit Auflagen betreffend Bewirtschaftung im Sinne einer öffentlichen, kulturellen oder touristischen Nutzung einer neuen Trägerschaft im Baurecht abtreten würde. Wichtig erscheint es dem Gemeinderat, dass die Gemeinde in jedem Fall auch in Zukunft ein gewichtiges Mitbestimmungsrecht besitzt....».

## **2. Weitere Grundstücke im Rheinflallgebiet**

Die Gemeinde war schon vor dem Kauf des Laufenareals Eigentümerin der Grundstücke GB Neuhausen am Rheinflall Nrn. 694, 726, 729, 2304, 2306, 2307, 3773 und 3790. Dabei handelt es sich um Grünflächen oder Wald in teilweise schwierigem Gelände, welche in den Büchern der Gemeinde alle bereits vollständig abgeschrieben sind.

## **3. Entwicklung des Rheinflallgebiets**

Der Rheinflall ist nach wie vor das wichtigste touristische Tagesziel der Schweiz mit rund 1.4 Mio. Besucherinnen und Besuchern pro Jahr. Ungenügend ist aber der Ertrag, zumal rund die Hälfte der Besucherinnen und Besucher kein Geld am Rheinflall ausgeben. Die Infrastruktur wie Wege, Parkplätze, WC-Anlagen etc. muss aber für alle Besuche-

rinnen und Besucher bereitgestellt werden. Grundeigentümer sind auf Schaffhauser Gebiet aktuell der Kanton Schaffhausen, die Gemeinde Neuhausen am Rheinflall und die Kantonale Pensionskasse Schaffhausen.

Die Attraktivierung und Entwicklung des Rheinflallgebiets auf der Schaffhauserseite sind Ziele sowohl des Regierungsrats des Kantons Schaffhausen als auch des Gemeinderats Neuhausen am Rheinflall, zumal das Rheinflallgebiet die von Touristen heute erwarteten Infrastrukturen nicht bieten kann. Diese Situation hat sich verschärft, zumal auf Zürcher Seite in grosszügiger Weise Investitionen getätigt wurden, welche den Nachholbedarf auf Schaffhauser Seite noch deutlicher zutage treten lassen.

In den vergangenen Jahren wurden verschiedentlich Anstrengungen unternommen, um die Situation am Rheinflall zu verbessern. Regelmässig wurde dabei festgestellt, dass für eine nachhaltige Entwicklung, welche den wirtschaftlichen, ökologischen und gesellschaftlichen Aspekten in ausreichendem Mass Rechnung trägt, die aktuelle Grundeigentümersituation überaus hinderlich ist. Die Gründung der einfachen Gesellschaft «Interessengemeinschaft Rheinflall», bestehend aus den Kantonen Zürich und Schaffhausen, der Gemeinde Neuhausen am Rheinflall und der Kantonalen Pensionskasse Schaffhausen war ein erster, wichtiger Schritt, um die Strukturen im Rheinflallgebiet zu vereinfachen. Es hat sich jedoch gezeigt, dass die Planung und Realisation von Projekten weiterhin wesentlich durch die heutige Eigentumsverhältnisse behindert wird und eine Bereinigung der Eigentumsverhältnisse unumgänglich ist. Namentlich die Frage, wer in welchem Mass wo investieren soll, ist bei einer einfachen Gesellschaft, welche einstimmig entscheiden muss, nicht einfach zu lösen. Im Weiteren hat sich gezeigt, dass die Gemeinde Neuhausen am Rheinflall nicht über die finanziellen Möglichkeiten verfügt, die für die Entwicklung ihrer Grundstücke notwendig sind. Der Kanton Schaffhausen hat diese Möglichkeiten, verfügt aber nicht über die notwendigen Grundstücke respektive Liegenschaften im Rheinflallgebiet. Gemeinde und Kanton waren in dieser Situation geradezu aufgerufen, eine Lösung zu finden, welche die Interessen beider Parteien aufnimmt und dem Rheinflallgebiet von Nutzen ist. Die Gemeinde geriet dabei zusätzlich unter Zugzwang, zumal der Kanton Schaffhausen die Pachtverträge für die ihm gehörenden Parkplätze am Rheinflall nicht über das Jahr 2010 hinaus verlängern wollte.

## **4. Einräumung von Bau- und Nutzungsrechten zu Gunsten des Kantons<sup>1</sup>**

Der Regierungsrat und der Gemeinderat haben aufgrund dieser Situation im März 2009 Verhandlungen über den Verkauf der gemeindeeigenen Grundstücke an den Kanton aufgenommen. Die Preisvorstellungen von Gemeinde und Kanton erwiesen sich zumindest einstweilen jedoch als unüberbrückbar, weshalb die Lösung in der Einräumung von langfristigen Bau- und Nutzungsrechten gefunden wurde. Vorteil dieser Regelung ist insbesondere, dass Neuhausen am Rheinfall Eigentümerin des Laufenareals bleibt, der Kanton andererseits die Entwicklung des Rheinfallgebiets zielstrebig angehen kann. Sollte sich in einigen Jahren zeigen, dass ein Eigentumsübergang für beide Seiten besser wäre, könnte dies dannzumal immer noch an die Hand genommen werden. Der kostenfreie Zugang für die Bevölkerung ist mittels Eintrag im Grundbuch gesichert worden.

## **5. Sicherstellung des Mitspracherechts der Gemeinde**

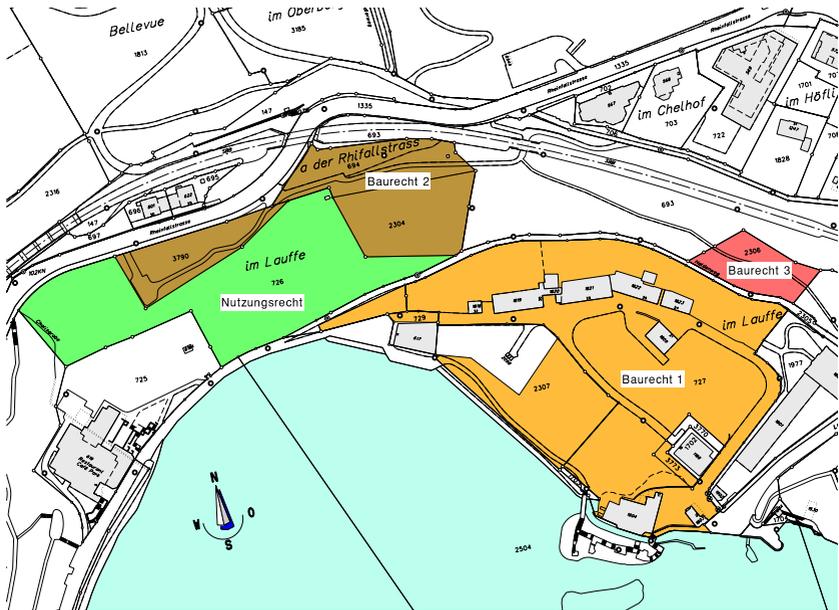
Das Mitspracherecht der Gemeinde in wesentlichen Fragen ist weiterhin sichergestellt, was in der Vereinbarung betreffend die Bereinigung der Eigentumsverhältnisse im Rheinfallgebiet in Neuhausen am Rheinfall vom 1. September 2010 wie folgt festgehalten wurde:

### **«3. Mitspracherecht**

3.1 Zur Wahrung der berechtigten Interessen der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall gewährt der Kanton Schaffhausen der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall während der Dauer der Baurechte ein Anhörungs- und Mitspracherecht bei allen Veränderungen und Massnahmen, welche Auswirkungen auf die Verkehrsbelastung der Kantons- und Gemeindestrassen im Baugebiet der Gemeinde, insbesondere im Ortszentrum, oder auf die Beanspruchung des öffentlichen Verkehrs haben.

---

<sup>1</sup> Der Entwurf des Baurechtsvertrags sowie der Vereinbarung vom 1. September 2010 können auf der Gemeindekanzlei zu den üblichen Bürozeiten eingesehen werden.



3.2 Soweit es um Fragen der Einschränkung der Zugänglichkeit der Grundstücke im Rheinfalldistrict für die Öffentlichkeit geht, anerkennen der Kanton Schaffhausen und die Gemeinde Neuhausen am Rheinfall, dass solche Änderungen nur im gegenseitigen Einverständnis von Kanton und Gemeinde möglich sind.

3.3 Die Gemeinde Neuhausen am Rheinfall erhält in der Interessengemeinschaft Rheinfall respektive in einer allfälligen Nachfolgeorganisation einen Sitz mit beratender Stimme und Antragsrecht zugestanden.

3.4 Die Parteien sind dafür besorgt, dass die oben stehenden Rechte auch bei einem Wechsel respektive bei einem Verlust der Rechtspersönlichkeit der berechtigten respektive verpflichteten Partei ungeschmälert erhalten bleiben und auf den jeweiligen Rechtsnachfolger übergehen.»

Im zentralen Punkt des freien Zugangs zum Rheinfall ist eine Änderung nur in Absprache mit der Gemeinde möglich. Damit bleibt der freie Zugang gewährleistet. Bei Verkehrsfragen hat der Kanton die Gemeinde anzuhören. Zudem kann die Gemeinde aufgrund der Zonenplanung und des Baurechts weiterhin massgeblich bestimmen, was im Rhein-

fallgebiet passiert. Neuhausen am Rheinfall erhält in der Interessengemeinschaft Rheinfall einen Sitz mit beratender Stimme. Einher mit dem Verlust des Stimmrechts geht andererseits, dass Neuhausen am Rheinfall keinen Beitrag mehr an die Interessengemeinschaft Rheinfall respektive an deren Projekte entrichten muss.

## **6. Finanzielle Auswirkungen**

Ein Vergleich der Einnahmen und Minderausgaben einerseits sowie der Ausgaben und Mindereinnahmen andererseits zeigt, dass Gemeinde und Kanton gleich behandelt werden, mithin weder die Gemeinde noch der Kanton übervorteilt werden oder einen einseitigen Nutzen ziehen. Durch die Abgabe der sanierungsbedürftigen Häuser im Laufenareal im Baurecht verschiebt sich die bisherige Unterhaltslast der Gemeinde zum Kanton. Das entlastet die Gemeindefinanzen, bedeutet aber höhere Ausgaben für den Kanton. Ebenfalls zu berücksichtigen war die Verschiebung von weiteren Einnahmen und Ausgaben von der Gemeinde zum Kanton respektive in umgekehrter Richtung. Mit dem Ziel, dass weder die Gemeinde noch der Kanton aus der Bereinigung der Eigentumsverhältnisse einen einseitigen Nutzen ziehen, einigten sich die Vertragsparteien auf einen vom Kanton an die Gemeinde zu bezahlenden Baurechtszins von Fr. 20'000.– pro Jahr.

## **7. Bestehende Einrichtungen**

Im Zusammenhang mit der Bereinigung der Eigentumsverhältnisse konnten die Gemeinde und der Kanton auch eine für beide Seiten zufriedenstellende Lösung für die bestehenden Einrichtungen im Rheinfallgebiet wie die WC-Anlagen und die elektrische Rheinfallbeleuchtung finden.

## **8. Zustimmung Kanton Schaffhausen**

Der Regierungsrat des Kantons Schaffhausen hat am 24. August 2010 dem Baurechtsvertrag sowie der dazugehörigen Vereinbarung zugestimmt.

## **9. Künftige Bewirtschaftung**

Der Kanton Schaffhausen beabsichtigt, die Pflege der Zufahrtsstrassen, Plätze (inklusive Spielplätze), Uferwege, Wegweiser, Abfall-

eimer, Bänke etc. an die Gemeinde Neuhausen am Rheinflall und die Bewirtschaftung des Parkplatzsystems und der Parkplätze im Rheinflallgebiet an die Schweizerische Industrie-Gesellschaft AG, Immobilien und Dienste (SIG ID), zu übertragen.

## **10. Beratung und Empfehlung des Einwohnerrats**

Der Einwohnerrat hat zur Vorbereitung dieses Geschäfts am 23. September 2010 eine siebenköpfige Kommission eingesetzt, welche die Vorlage beraten hat. Sie empfahl dem Einwohnerrat einstimmig, den Baurechtsvertrag sowie die Vereinbarung zu genehmigen. In seiner Sitzung vom 9. Dezember 2010 hat der Einwohnerrat das Geschäft beraten und diesem mit 18:1 Stimmen bei 0 Enthaltungen zugestimmt.

## **11. Abstimmungsfrage**

Der Baurechtsvertrag betreffend die Abgabe der Grundstücke GB Neuhausen am Rheinflall Nrn. 694, 727, 2304, 2306, 3773 und 3790, von Teilflächen der Grundstücke GB Neuhausen am Rheinflall Nrn. 729 und 2307 sowie eines Nutzungsrechts für das Grundstück GB Nr. 726 an den Kanton Schaffhausen samt der Übertragung der Gebäude VS Nrn. 1803, 1804, 1809, 1818, 1819, 1820, 1821, 1822 und 1823 auf dem Grundstück GB Neuhausen am Rheinflall Nr. 727 während der Dauer des Baurechts an den Kanton Schaffhausen sowie die Vereinbarung betreffend die Bereinigung der Eigentumsverhältnisse im Rheinflallgebiet in Neuhausen am Rheinflall vom 1. September 2010 werden gutgeheissen.

Neuhausen am Rheinflall, 1. September 2010

Namens des Gemeinderates:

Der Gemeindepräsident: Dr. Stephan Rawyler

Die Gemeindeschreiberin: Olinda Valentinuzzi

Neuhausen am Rheinflall, 9. Dezember 2010

Namens des Einwohnerrates:

Der Präsident: Felix Tenger

Die Aktuarin: Sandra Ehrat

## **Kurzinformation**

### **Bleibt der Zugang zum Rheinflall gebührenfrei?**

Der Zugang zum Rheinflallgebiet bleibt auf der Schaffhauser Seite kostenlos, was mittels Eintrag im Grundbuch abgesichert wurde.

### **Wird das Laufenareal verkauft?**

Das Laufenareal sowie weitere Grundstücke werden nicht verkauft, sondern sollen im Baurecht an den Kanton Schaffhausen abgegeben werden. Das Grundstück mit der Wasserfassung bleibt bei der Gemeinde.

### **Wieso entwickelt die Gemeinde das Laufenareal nicht selbst?**

Der Kauf des Laufenareals geschah vorab in der Absicht, dieses Gebiet für die Öffentlichkeit zu sichern. Eine spätere Abgabe mittels Baurecht wurde schon 2004 als mögliche Variante erwähnt. Die Gemeinde hat nicht die nötigen Finanzen, um das Gebiet Laufenareal selbst zu entwickeln. Mit dem Kanton Schaffhausen konnte ein vertrauenswürdiger Partner gefunden werden, der für eine nachhaltige Entwicklung Gewähr bietet. Dieser beabsichtigt, die 2005 in einem breit abgestützten Verfahren von der Gemeinde erarbeitete Entwicklungsstrategie in den wesentlichen Punkten umzusetzen. Die Neuhauser Kantonsrätinnen und Kantonsräte können zudem ihren Einfluss auf Kantonsebene geltend machen, sollten geplante Massnahmen die Neuhauser Interessen beeinträchtigen.

### **Wie wurde die Höhe des Baurechtszinses bestimmt?**

Die Häuser im Laufenareal weisen namentlich im Innenbereich einen grossen Investitionsbedarf auf. Dies musste bei der Festlegung des Baurechtszinses mitberücksichtigt werden. Dank der Abgabe der sanierungsbedürftigen Häuser im Laufenareal im Baurecht verschiebt sich die bisherige Unterhaltlast der Gemeinde zum Kanton, was die Gemeindefinanzen entlastet. Mit dem Ziel, dass weder die Gemeinde noch der Kanton aus der Bereinigung der Eigentumsverhältnisse einen einseitigen Nutzen ziehen sollen, wurde ein vom Kanton der Gemeinde zu bezahlender Baurechtszins von Fr. 20'000.– pro Jahr vereinbart.

### **Was sagen der Gemeinderat und der Einwohnerrat?**

Der Gemeinderat und der Einwohnerrat, dieser mit 18:1 Stimmen bei 0 Enthaltungen, empfehlen den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern, dieser Vorlage zuzustimmen.