



Gemeinderat Neuhausen am Rheinfeld Protokollauszug vom 14. April 2015

Sitzung Nr. 14

Betrifft: Raumplanung;
Quartierplan Posthof Süd
Grundstücke GB Nrn. 601, 602, 607, 608, 609, und 610 sowie Teile der
Parzelle GB Nr. 603

1. Die Grundstücke GB Neuhausen am Rheinfeld Nrn. 601, 602, 607, 608, 609, und 610 sowie Teile der Parzelle GB Nr. 603 an der Kreuzung Zentralstrasse / Poststrasse / Bahnhofstrasse sind im Zonenplan der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfeld vom 1. September 1988 (NRB 700.010) der Kernzone I zugeordnet.

2. Mit Protokollauszug vom 5. März 2013 hat der Gemeinderat den Grundsatzentscheid gefällt, dass das Vorprojekt Überbauung Posthof Süd weiterentwickelt wird und hat dem Verkauf des Grundstücks GB Neuhausen am Rheinfeld Nr. 607 zugestimmt.

3. Die LBM Partner AG hat in Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro Rellstab Partner Architekten GmbH auf den Grundstücken GB Neuhausen am Rheinfeld Nrn. 601, 602, 607, 608, 609 und 610 sowie Teile der Parzelle GB Nr. 603, an der Kreuzung Zentralstrasse / Poststrasse / Bahnhofstrasse das Projekt "Überbauung Posthof Süd" weiterentwickelt.

4. Das Baureferat unterstützt dieses Projekt seit der ersten Präsentation und hat mit konkreten Vorschlägen, nicht zuletzt seitens des als Berater zugezogenen Architekten Guido Rigutto dazu beigetragen, dass das Projekt auf den heutigen Stand entwickelt wurde. Der Gemeindepräsident tritt daher in den Ausstand (vgl. dazu auch BGE 140 I 326 ff.).

5. Anlässlich der 3. Sitzung des Einwohnerrats Neuhausen am Rheinfeld vom 8. Mai 2014 hat dieser in Kenntnis des konkreten Projekts der LBM Partner AG den Gemeinderat ermächtigt, der GENU Partner AG oder einem von dieser bezeichnenden Dritten, das Kaufrecht über das Grundstück GB Neuhausen am Rheinfeld Nr. 607 zu übertragen. Am 25. Juli 2014 wurde der Kaufrechtsvertrag auf dem Grundbuchamt des Kantons Schaffhausen unterzeichnet.

6. Das Projekt sieht den Abbruch aller Gebäude im genannten Perimeter vor. An deren Stelle soll ein Neubau errichtet werden. Auf ein Sockelgeschoss für gewerbliche Nutzungen entlang der Zentralstrasse wird ein 4-geschossiger Gebäudekörper gesetzt. An der Ecke Zentralstrasse / Poststrasse soll ein 13-geschossiges Hochhaus auf das Sockelgeschoss erstellt werden.

7. Die Suter von Känel Wild AG, Zürich, hat im Auftrag der LBM Partner AG (Bauherrschaft) einen privaten Quartierplan der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall zur Vorprüfung vorgelegt. Der Quartierplan umfasst die Grundstücke GB Nrn. 601, 602, 607, 608, 609 und 610 sowie Teile der Parzelle GB Nr. 603.

8. Das Planungsreferat hat den Quartierplan geprüft und teilweise wesentliche Änderungen in Bezug auf den Energiestandard, die Fassadengestaltung, die Unterhaltspflicht des privaten Fusswegs, welcher die Post- und Zentralstrasse verbindet (mit öffentlichem Fusswegrecht), der Erschliessungsbeiträge und der Bepflanzungsvorschriften vorgenommen, welche die LBM Partner AG akzeptiert hat. Das Projekt entspricht nach Ansicht des Planungsreferats dem Richtplan Kernzone I. Diese Auslegung bestätigt auch die Beurteilung von Guido Rigutto vom 5./21. März 2014, welcher die Gemeinde seit Jahren in städtebaulichen Fragen berät.

9. Der Gemeinderat hat den Quartierplan "Posthof Süd am 18. November 2014 gutgeheissen und das Planungsreferat beauftragt den Quartierplan dem Baudepartement des Kantons Schaffhausen zur Vorprüfung einzureichen, was am 25. November 2014 erfolgte.

10. Der Vorprüfungsbericht des Kantons am 28. Januar 2015 hielt folgendes Fazit fest: "Für den vorliegenden Quartierplan «Posthof» Süd kann [...], keine Genehmigung in Aussicht gestellt werden." Wesentliche Gründe für diese voraussichtliche Nichtgenehmigung waren der fehlende Nachweis des Schattenwurfs sowie das separat zu führende Aufhebungsverfahren der rechtskräftigen Baulinien für das Quartierplangebiet. Hinzu kamen diverse weitere Bedenken seitens des Kantons.

11. Das Planungsreferat hat am 2. Februar 2015 mit der Kantonsplanerin ein Gespräch abgehalten. Die Anwesenden einigten sich dabei, die wesentlichen Unterlagen für eine Vernehmlassung zur zweiten Vorprüfung zu überarbeiten respektive nachzureichen. Gemeinde und Kanton zeigten sich bereit, die Rechtsgrundlagen und deren Würdigung zu überprüfen.

12. Am 17. Februar 2015 hat der Gemeinderat die Aufhebung der Baulinien für den Quartierplanperimeter "Posthof Süd" auf den Grundstücken GB Neuhausen am Rheinfall Nrn. 601, 602, 607, 608, 609 und 610 unter dem Vorbehalt, dass der Quartierplan Rechtskraft erlangt, gutgeheissen.

13. Am 27. März 2015 erhielt das Planungsreferat den überarbeiteten Quartierplan Posthof Süd elektronisch zugestellt. Dieses prüfte den Quartierplan erneut und bemerkte, dass der überarbeitete Quartierplan den vom Kanton geforderten Nachweis des Schattenwurfs nicht enthält. Alle anderen beanstandeten Punkte sind samt den nachzureichenden Unterlagen demgegenüber im Quartierplan eingearbeitet.

Beim Schattenwurf ist festzuhalten, dass es vorab fraglich ist, ob ein solcher Nachweis in der Kernzone überhaupt verlangt werden darf. Da in dieser Zone die Gebäudeabstände minimal sind, ergibt sich stets eine Beschattung. Zudem gibt es keine Regelbauweise, mit der das Projekt Posthof Süd schlüssig verglichen werden kann. Ein Vergleich mit dem bereits gebauten Posthof zeigt, dass wohl ein vergleichbarer Schattenwurf entsteht. Damit kann der Schattenwurf des Posthofs Süd aus baurechtlicher Sicht als vertäglich angesehen werden. Offen bleibt damit selbstverständlich die privatrechtliche Beurteilung hinsichtlich einer nachbarrechtlichen Beeinträchtigung.

14. Am 30. März 2015 teilte die LBM Partner AG dem Planungsreferat per Mail mit, dass sie auf eine zweite Vorprüfung verzichte und das Risiko akzeptiere, dass der Quartierplan eventuell wegen vom Kanton verlangten Änderungen noch einmal ausgeschrieben werden muss. Zudem ersuchte die LBM Partner AG das Planungsreferat, den überarbeiteten Quartierplan Posthof Süd dem Kanton aber dennoch vor dem Gemeinderatsbeschluss am 14. April 2015 zuzustellen. Damit soll der Kanton Gelegenheit erhalten, auf grobe Fehler hinzuweisen. Am 7. April 2015 erhielt das Planungsreferat den überarbeiteten Quartierplan Posthof Süd. Es hat am selben Tag vier Exemplare dem Kanton zur Sichtung mit der Bitte zugestellt, Unklarheiten oder Änderungen bis Montag, 13. April 2015, mitzuteilen. Innert Frist hat der Kanton keine Anmerkungen zum Quartierplan Posthof Süd mitgeteilt.

Der Gemeinderat beschliesst:

1. Der Quartierplan „Posthof Süd“ (Grundstücke GB Nrn. 601, 602, 607, 608, 609 und 610 sowie Teile der Parzelle GB Nr. 603) wird gutgeheissen.
2. Das Planungsreferat wird beauftragt, die öffentliche Auflage des Quartierplans durchzuführen (Art. 18 respektive Art. 14 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen vom 1. Dezember 1997 [SHR 700.100]).

3. Mitteilung an:

- Leiter Hochbau Patrick de Quervain
- Sachbearbeiter Raumplanung Thomas Felzmann (Akten)
- LBM Partner AG, Schönmaiegässchen 1, 8200 Schaffhausen

NAMENS DES GEMEINDERATES:

Der Vizepräsident: Die stv. Schreiberin:

