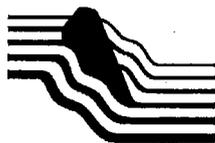


GEMEINDE

**NEUHAUSEN  
AM RHEINFALL**

CH-8212 Neuhausen am Rheinfall  
www.neuhausen.ch



GEMEINDERAT

An den Einwohnerrat  
Neuhausen am Rheinfall

Neuhausen am Rheinfall, 25. Oktober 2016

**Bericht und Antrag  
betreffend  
Totalrevision Nutzungsplanung**

Sehr geehrte Frau Einwohnerratspräsidentin  
Sehr geehrte Damen und Herren

**1. Vorbemerkung**

Der in der Beilage befindliche Planungsbericht zur Totalrevision der Nutzungsplanung (nachfolgend Planungsbericht; Beilage 3) gibt Auskunft und erläutert die Resultate der Planungsarbeit. Die nachstehenden Punkte dieses Berichts sind im Planungsbericht ausführlich abgehandelt.

**2. Ausgangslage**

**2.1 Raumplanungsgesetz**

Die Schweizer Bevölkerung und mit dieser auch die Neuhauser Stimmbürgerinnen und Stimmbürger haben 2013 der Teilrevision des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 zugestimmt (SR 700). Diese ist am 1. Mai 2014 in Kraft getreten. Somit sind sowohl Kantone als auch Gemeinden verpflichtet, die Siedlungsentwicklung verstärkt nach innen zu lenken. Der Kanton Schaffhausen ist gefordert, den kantonalen Richtplan, vor allem im Sachbereich Siedlung, anzupassen. Kanton und Gemeinde haben sich aufgrund dieses übergeordneten Rechts gegenseitig abzustimmen.

Zonenplan und Bauordnung stammen aus dem Jahr 1988 und wurden mehrfach einer Teilrevision unterzogen. Die 16. Teilrevision des Zonenplans sowie die 8. Teilrevision der Bauordnung hat der Einwohnerrat in seiner Sitzung vom 18. August 2016 genehmigt. Das Planungs- und Naturschutzamt des Kantons Schaffhausen hat denn auch in den vergangenen Jahren mit immer stärkerem Nachdruck eine Totalrevision des bestehenden Zonenplans sowie der geltenden Bauordnung eingefordert. Der Zonenplan, aber auch die Bauordnung sind aufgrund der Änderungen des kantonalen und eidgenössischen Rechts sowie sich ändernder Anforderungen dringend revisionsbedürftig. Mit einer Gesamtrevision sollen der Zonenplan und die Bauordnung an die heutigen Bedürfnisse angepasst werden. Die Gemeinde Neuhausen am Rheinfluss ist insbesondere gefordert, die Planungsinstrumente auf zwischenzeitlich geänderte, übergeordnete Vorgaben (z.B. Interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen [IVHB], Datenmodell des Kantons Schaffhausen [für Pläne], Anpassungen im Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen vom 1. Dezember 1997 [BauG; SHR 700.100], Abstimmung mit dem aktuellen Richtplan des Kantons Schaffhausen etc.) sowie im Besonderen auf die erwähnte Raumplanungsgesetzesrevision hin zu überprüfen und entsprechend anzupassen. Seit wenigstens acht Jahren drängt das Planungs- und Naturschutzamt des Kantons Schaffhausen die Gemeinde, eine Totalrevision vorzusehen. Die ersten Arbeiten hierzu haben bereits 2008 begonnen, konnten aber aufgrund anderer dringender Arbeiten sowie wegen Personalwechsels nicht wie gewünscht vorangetrieben werden.

## 2.2 *Bevölkerungsentwicklung*

Der Gemeinderat geht in seinen Legislaturzielen seit einigen Jahren von einem massvollen Bevölkerungswachstum von durchschnittlich maximal 50 Personen pro Jahr in den nächsten Jahren aus. Die Bestrebungen, den Raum Schaffhausen mit dem Grossraum Zürich verkehrsmässig besser zu verbinden, dürften mittelfristig zu dieser Erhöhung der Bevölkerungszahl führen. Ungeachtet der Entwicklung der Bevölkerungszahlen ist weiterhin jedes Jahr ein deutlich erhöhter Flächenbedarf pro Person festzustellen. Dies bedeutet, dass die Wohnzonen entweder massvoll ausgedehnt werden müssen, zumal in Neuhausen am Rheinfluss die vorhandenen Zonen für Wohnbauten weitgehend erschöpft sind, oder dass diese besser zu nutzen sind. Andererseits muss aber auch die Erweiterung des für Wohnbauten geeigneten Gebiets so erhöht werden, dass möglichst wenig neues Land eingezont werden muss. Die Ausnützung muss in den überbauten Gebieten zudem so festgelegt werden, dass eine bauliche Erneuerung ermöglicht und nicht von vorneherein verhindert wird. Auf diese Umstände hat der Gemeinderat bereits in seinem Bericht zur Kenntnisnahme an den Einwohnerrat betreffend Projekt «arc actuel» vom 12. Februar 2013, S. 3, hingewiesen.

## 2.3 *Entwicklung Arbeitsplätze*

Die Zahl der Arbeitsplätze hat in den vergangenen Jahren deutlich zugenommen, wobei deren Charakter und Profil sich aber im Vergleich zum letzten Jahrhundert stark verändert hat. Da die neu geschaffenen Arbeitsplätze vorab dem Dienstleistungssektor angehören, ist der bis anhin ausgeschiedene Anteil an der Bauzone, der Gewerbe-, Industrie- oder Dienstleistungsbetrieben vorbehalten ist, ausreichend. Die neu geschaffenen Arbeitsplätze sind nicht mehr flächenintensiv.

In den vergangenen Jahrzehnten fließend geworden sind aber die Grenzen zwischen den einzelnen Kategorien, indem Gewerbe- und Industriebetriebe sich, abgesehen von eindeutigen Fällen, oft nur noch anhand ihrer Grösse unterscheiden lassen. Auch Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind sich in ihrem Tätigkeitsgebiet oft sehr ähnlich. Darauf muss bei der Umschreibung der entsprechenden Zonen Rücksicht genommen werden.

#### 2.4 *Auseinanderfallen von Arbeitsplatz und Wohnort*

Ein immer grösser werdender Anteil der in Neuhausen am Rheinfall wohnenden Personen arbeitet nicht mehr in der Gemeinde, sondern pendelt an einen anderen Ort. Andererseits steigt der Anteil von Zupendlerinnen und Zupendlern nicht zuletzt dank der in den letzten zehn bis fünfzehn Jahren angesiedelten neuen Unternehmen stetig. Dieser Entwicklung ist angemessen Rechnung zu tragen, wobei dem öffentlichen Verkehr Vorrang zukommen muss. Den Anliegen von Velofahrerinnen und Velofahrern sowie den Fussgängerinnen und Fussgängern ist ebenfalls gebührend Beachtung zu schenken.

### **3. Ziele**

#### 3.1 *Zonenplan*

Mit dem neuen Zonenplan werden insbesondere folgenden Ziele verfolgt (vgl. dazu ausführlich Planungsbericht, S. 4):

- Es soll die vom aktuellen Richtplan des Kantons Schaffhausen vorgegebene Entwicklung nachvollzogen werden.
- Die Einteilung des Gemeindegebiets muss in grundsätzlicher und genereller Weise überprüft werden. Dabei sind auch die Vorgaben des Regierungsrats zu beachten, wonach Neuhausen am Rheinfall ein Schwerpunkt der Schaffhauser Wirtschaft mit überregionaler Bedeutung bleiben soll.
- In massvoller Weise muss neues, für Wohnzwecke geeignetes Bauland geschaffen werden.
- Überlagernde Eintragungen wie Hochwasser, Massenbewegungen und Aspekte des Natur- und Heimatschutzes sind in geeigneter Form aufzunehmen.
- Jene Gebiete, für die kein Handlungsbedarf zu erkennen ist, sollen nicht angetastet werden.
- Die Durchgrünung des Brunnenwiesenquartiers sowie dessen Charakter als Familienquartier sollen erhalten bleiben.
- Auf eine Einzonung von Nichtbauland z.B. Richtung Aazheimerhof oder im Charlottenfels wird verzichtet. Dagegen sind Um- und Aufzonungen innerhalb des Baugebiets vorgesehen.

### 3.2 *Bauordnung*

Die neue Bauordnung hält sich an die ehemalige Musterbauordnung des Kantons Schaffhausen. Ziel war es, die materiellen Bestimmungen der heute geltenden Bauordnung soweit sinnvoll zu übernehmen. Grössere Anpassungen waren aber mit Blick auf die IVHB erforderlich. Die Änderungen des übergeordneten Rechts wurden aufgenommen. Zudem erhält der Einwohnerrat zusätzliche Kompetenzen, indem er Richtpläne künftig nicht nur zur Kenntnis nehmen, sondern genehmigen darf.

### 3.3 *Ausscheidung Gewässerräume*

Die Ausscheidung hat aufgrund des eidgenössischen Rechts zu erfolgen.

### 3.4 *Richtplan Zentrumszone*

Insbesondere die Funktion und die Ausgestaltung der Zentrumszone sollen im Richtplan näher bestimmt werden.

## 4. **Grundlagenstudien zur Siedlungsentwicklung**

Die Gemeinde Neuhausen am Rheinfall hat 2014 das in solchen Aufgaben erfahrene Planungsbüro Haag Hähle GmbH, Biel, beauftragt, als Grundlage und Planungshilfe für die Totalrevision des Zonenplans die Konzeptstudien «Grundlagen zu Siedlungserneuerung und Siedlungsentwicklung» sowie «Ortskernplanung und Städtebaulicher Leitplan» zu erstellen. Die in diesen Studien dargestellten Siedlungsmuster entsprechen einer Versuchsordnung zur Erfassung der Umstrukturierungs- und Verdichtungspotentiale ohne Nachweis ihrer ökonomischen, politischen oder praktischen Durchführbarkeit. Ebenso wenig machen die Studien architektonische Aussagen. Die Studien bildeten bei der Totalrevision der Nutzungsplanung namentlich zur Entscheidungsfindung für die Ausnutzung eine wichtige Grundlage (vgl. Planungsbericht, S. 7 f.).

## 5. **Gemeinderätliche Kommission**

Die vom Gemeinderat am 16. Juli 2013 auf Wunsch des Baureferats eingesetzte Kommission hat die Grundlagen sowie die darauf basierenden Entwürfe an insgesamt elf Sitzungen studiert und mit folgenden Resultaten genehmigt:

Bauordnung:	einstimmig
Zonenplan:	7 : 1 bei 0 Enthaltungen
Richtplan Zentrumszone:	6 : 0 bei 1 Enthaltung

Die gemeinderätliche Kommission war sich bewusst, dass der Gemeinderat und später der Einwohnerrat noch Änderungen an den Entwürfen vornehmen werden (vgl. Planungsbericht, S. 5).

## 6. Fachberater

Als Fachberater hat das Baureferat lic. phil. II/SIA, Planer FSU Konradin Winzeler beigezogen, der im Kanton Schaffhausen unter anderem an den Zonenplanänderungen in Beringen und Thayngen massgeblich beteiligt war. Die Ausscheidung des Gewässerraums sowie die Umsetzung der Beschlüsse in Pläne betreute die Bürgin, Winzeler + Partner AG, Schaffhausen. Den Richtplan entwarf demgegenüber über weite Strecken das Planungsreferat, was Dank der im Herbst 2014 erfolgten Anstellung des sachkundigen Sachbearbeiters Thomas Felzmann möglich war. Die Bauordnung erstellte das Baureferat ebenfalls weitgehend selbst, wobei für einzelne Bereiche mit Fachleuten Rücksprache genommen wurde.

## 7. Orientierung Bevölkerung

Um die Bevölkerung besser über die zukünftigen baulichen Stossrichtungen der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall sowie über konkrete grössere Projekte zu informieren, hat der Gemeinderat das Dialogforum lanciert. Es wurde an der Auftaktveranstaltung am 20. Januar 2015 den Neuhauserinnen und Neuhauser vorgestellt. Der Gemeinderat hat während der laufenden Totalrevision der Nutzungsplanung vier Quartiergespräche durchgeführt (Zwei weitere dienten der Vorstellung des Entwicklungsstands von grösseren Projekten respektive der Entwicklung auf dem SIG-Areal.). Ziel dieser Veranstaltungen war es, mögliche Entwicklungen und Veränderungen in den jeweiligen Quartieren aufzuzeigen sowie auf Fragen und Bedürfnisse der Bevölkerung einzugehen und diese aufzunehmen.

## 8. Erarbeitete Dokumente

Um die Totalrevision von Zonenplan und Bauordnung zu ermöglichen, wurden insbesondere die nachstehenden Dokumente erarbeitet:

- Grundlagen zur Siedlungserneuerung und Siedlungsentwicklung
- Ortskernplanung und städtebaulicher Leitplan
- Bauordnung
- Zonenplan 1:5000
- Richtplan Zentrumszone
- Ausscheidung Gewässerräume
- Grundlagenpläne
  - Grundlagenplan II Landwirtschaft und Materialabbau
  - Grundlagenplan III Stand der Erschliessung
- Strassenrichtplan
- Waldfeststellungen

- Planungsbericht
- Naturschutzinventar

Der Strassenrichtplan wird in einem separaten Verfahren behandelt und ist noch in Bearbeitung. Das Verfahren zur Waldfeststellung ist beinahe beendet. Die rechtskräftigen Festlegungen sind bereits in den Entwurf des Zonenplans eingeflossen.

## **9. Beschluss Gemeinderat**

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 7. Juni 2016 die Entwürfe für einen neuen Zonenplan und für eine totalrevidierte Bauordnung genehmigt. Dabei hat der Gemeinderat auch die Hinweise, die sich aus der verbindlich vorgeschriebenen Vorprüfung des Kantons Schaffhausen vom 11. Mai 2016 ergaben, berücksichtigt.

## **10. Richtplan Zentrumszone**

Mit der Genehmigung der Entwürfe für einen neuen Zonenplan und für eine totalrevidierte Bauordnung hat der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 7. Juni 2016 zugleich den Richtplan Zentrumszone unter dem Vorbehalt, dass der neue Zonenplan und die totalrevidierte Bauordnung in Rechtskraft erwachsen, gutgeheissen. Werden der neue Zonenplan oder die neue Bauordnung nicht rechtskräftig, fällt der Richtplan Zentrumszone dahin.

Der Richtplan Zentrumszone ist ein behördenverbindliches Planungsinstrument und stellt die angestrebte räumliche Entwicklung des Zentrums dar. Gestützt auf die allgemeinverbindlichen Vorgaben aus der Bauordnung und dem Zonenplan bildet er die Grundlage für die Festlegung von Bauweise, Freiräumen sowie die städtebauliche Einordnung von Bauvorhaben. Damit ist der Richtplan Zentrumszone ein zusätzliches Planungsinstrument, das die Bauordnung und den Zonenplan ergänzt.

## **11. Einwendungsverfahren**

### *11.1 öffentliche Auflage*

Das gemäss Art. 11 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen vom 1. Dezember 1997 (SHR 700.100) vorgesehene Einwendungsverfahren fand vom 10. Juni 2016 bis 11. Juli 2016 mit der öffentlichen Auflage im Amtsblatt für den Kanton Schaffhausen Nr. 23 vom 10. Juni 2016 statt. Mit der Totalrevision des Zonenplans und der Bauordnung wurde zeitgleich der Richtplan Zentrumszone aufgelegt. Als Ergänzung zur öffentlichen Auflage fand am 14. Juni 2016 zudem eine öffentliche Informationsveranstaltung als Teil des Dialogforums statt.

### *11.2 Einwendungen*

Innert der Auflagefrist sind folgende nachstehende Einwendungen beim Gemeinderat eingegangen, die der Gemeinderat alle behandelt hat (vgl. ausführlich dazu Planungsbericht, S. 27):

<i>Datum</i>	<i>Wer</i>	<i>Anliegen</i>	<i>Entscheid</i>
15.06.2016	Axpo Power AG	Starkstromleitungen	abgewiesen
30.06.2016	Isabella und Daniel Schlehan	Zentrumszone, Richtplan Zentrumszone	abgewiesen
04.07.2016	Arbeitskreis Fledermausschutz	Richtplan Zentrumszone, Gewässerräume, Bauordnung	teilweise gutgeheissen
05.07.2016	Eigentümer Rabenfluhstrasse 8	Umzonung	abgewiesen
06.07.2016	Bundesrepublik Deutschland Bundesbahnvermögen	Naturschutzinventar	gutgeheissen
06.07.2016	Stockwerkeigentümergeinschaft Brunnenwiesenstrasse Nr. 14	Umzonung	abgewiesen
08.07.2016	Eigentümerinnen und Eigentümer Scheideggweg	Umzonung	abgewiesen
08.07.2016	IVF Hartmann AG	Baumassenziffer	gutgeheissen
08.07.2016	Thomas Bauer	Bauordnung	abgewiesen
08.07.2016	WWF Schaffhausen & Stiftung Landschaftsschutz Schweiz	Gewässerräume, Bauordnung	teilweise gutgeheissen
09.07.2016	Pro Velo Schaffhausen	Bauordnung	abgewiesen
11.07.2016	aqua viva	Gewässerräume, Bauordnung	teilweise gutgeheissen
11.07.2016	Paul Kurer	Bauordnung, Zonenplan	teilweise gutgeheissen
12.07.2016	pro infirmis	Bauordnung	abgewiesen

## **12. Zuständigkeit Einwohnerrat**

### *12.1 Zonenplan, Bauordnung und Gewässerraum*

Der Einwohnerrat hat über den Zonenplan, die Bauordnung und den Gewässerraum zu befinden. Gegen diese drei Beschlüsse steht das fakultative Referendum offen. Sollte der Zonenplan oder die Bauordnung abgelehnt werden, so fallen beide Erlasse dahin. Die Ausscheidung des Gewässerraums kann demgegenüber auch im heute geltenden Zonenplan umgesetzt werden.

### *12.2 Richtplan Zentrumszone*

Die neue Bauordnung sieht vor, dass der Einwohnerrat den Richtplan künftig genehmigen muss. Gestützt auf Art. 26 lit. m der Verfassung der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfluss vom

29. Juni 2003 (NRB 101.000) hat der Gemeinderat am 18. Oktober befunden, es sei sinnvoll, bereits den neuen Richtplan Zentrumszone dem Einwohnerrat zur Genehmigung vorzulegen, obwohl dies nach der geltenden Bauordnung nicht erforderlich wäre. Über den Richtplan Zentrumszone entscheidet der Einwohnerrat abschliessend.

### 12.3 Gefahrenkarte

Von der Gefahrenkarte kann der Einwohnerrat nur Kenntnis nehmen, da diese nach Art. 8a Abs. 1 Satz 1 BauG der Kanton erstellt.

## 13. Zeitplan

Nachfolgend ist der weitere Zeitplan für die Totalrevision des Zonenplans und der Bauordnung sowie der Ausscheidung der Gewässerräume aufgeführt:

Einwohnerrat (Bildung Kommission)	10. November 2016
Einwohnerrat Genehmigung	9. März 2017
eventuelle Volksabstimmung	21. Mai 2017
Regierungsrat Genehmigung	Herbst 2017
Inkrafttreten	Herbst 2017

## 14. Anträge

Sehr geehrte Frau Einwohnerratspräsidentin  
Sehr geehrte Damen und Herren

Gestützt auf diese Ausführungen unterbreitet Ihnen der Gemeinderat folgende **Anträge**:

1. Dem totalrevidierten Zonenplan in der Fassung vom 25. Oktober 2016 wird zugestimmt. Wird die neue Bauordnung nicht rechtskräftig, fällt dieser Beschluss dahin.
2. Der totalrevidierten Bauordnung in der Fassung vom 25. Oktober 2016 wird zugestimmt. Wird der neue Zonenplan nicht rechtskräftig, fällt dieser Beschluss dahin.
3. Der Ausscheidung der Gewässerräume in der Fassung vom 18. Oktober 2016 wird zugestimmt.
4. Der Richtplan Zentrumszone in der Fassung vom 18. Oktober 2016 wird genehmigt. Werden der neue Zonenplan oder die neue Bauordnung nicht rechtskräftig, fällt der Richtplan Zentrumszone dahin.
5. Die Gefahrenkarte in der Fassung vom 14. Juni 2016 wird zur Kenntnis genommen.

Die Beschlüsse 1, 2 und 3 unterliegen dem fakultativen Referendum gemäss Art. 14 lit. a der Verfassung der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinflall vom 29. Juni 2003 (NRB 101.000).

Mit freundlichen Grüssen

NAMENS DES GEMEINDERATES  
NEUHAUSEN AM RHEINFALL



Dr. Stephan Rawyler    Susy Obrecht  
Gemeindepräsident    stv. Gemeindeschreiberin

**Beilage:**

Beilagenverzeichnis<sup>1</sup>

**Beilagenverzeichnis**

- 1) Entwurf Zonenplan (Fassung vom 5. Oktober 2016)
- 2) Entwurf Zonenplanänderungen (Fassung vom 5. Oktober 2016)
- 3) Revision der Nutzungsplanung, Planungsbericht vom 25. Oktober 2016
- 4) Entwurf Bauordnung (Fassung vom 25. Oktober 2016) mit drei Anhängen
- 5) Synoptische Darstellung alte - neue Bauordnung
- 6) Übersichtsplan Ausscheidung Gewässerräume (Fassung vom 8. Juni 2016)
- 7) Ausscheidung Gewässerräume Rhein 1 (Fassung vom 5. Oktober 2016)
- 8) Ausscheidung Gewässerräume Rhein 2 (Fassung vom 5. Oktober 2016)
- 9) Ausscheidung Gewässerräume Rhein 3 (Fassung vom 5. Oktober 2016)
- 10) Ausscheidung Gewässerräume Rhein 4 (Fassung vom 5. Oktober 2016)
- 11) Ausscheidung Gewässerräume Congobach (Fassung vom 5. Oktober 2016)
- 12) Ausscheidung Gewässerräume Eulegrabe (Fassung vom 5. Oktober 2016)
- 13) Ausscheidung Gewässerräume, Planungsbericht vom 10. Oktober 2016
- 14) Entwurf Richtplan Zentrumszone (Fassung vom 7. Oktober 2016)
- 15) Vorprüfungsbericht des Planungs- und Naturschutzamts des Kantons Schaffhausen vom 11. Mai 2016
- 16) Gefahrenkarte vom 14. Juni 2016
- 17) Naturschutzinventar (Übersichtsplan) vom 5. Oktober 2016

---

<sup>1</sup> Im Einverständnis mit der Einwohnerratspräsidentin werden mit Blick auf die überaus grosse Datenmenge und die damit verbundenen erheblichen Druckkosten sowie zur besseren Lesbarkeit die Beilagen auf einer CD abgegeben und zudem auf der Homepage der Gemeinde Neuhausen am Rheinflall vollständig aufgeschaltet. Die Mitglieder der noch zu wählenden einwohnerrätlichen Kommission erhalten auf Wunsch alle Beilagen auch in Papierform. Alle Mitglieder des Einwohner- sowie des Gemeinderats erhalten für die Beratung und Beschlussfassung die von der Kommission verabschiedete Fassung auf Papier. Diese wird wiederum auf der Homepage der Gemeinde Neuhausen am Rheinflall vollständig aufgeschaltet. Während der Frist für die Ergreifung des fakultativen Referendums liegt auf der Gemeindekanzlei die vom Einwohnerrat verabschiedete Fassung vollständig auf Papier zur Einsicht auf. Zugleich wird diese vollständig auf der Homepage veröffentlicht.

Technische Unterlagen, die im Zusammenhang mit der Totalrevision des Zonenplans stehen, wie z.B. Plan der Fruchtfolgeflächen etc. können auf dem Sekretariat der Bauverwaltung eingesehen werden.



# Einwohnerrätliche Kommission betreffend Totalrevision Nutzungsplanung

EINGEGANGEN

## Kommissionsbericht

19. Juni 2018

### Teilnehmer:

GEMEINDEKANZLEI

#### Mitglieder:

Markus Anderegg (FDP), Daniel Borer (SP), Peter Gloor (SP), Urs Hinnen (Grüne, Vorsitz), Arnold Isliker (SVP), Thomas Theiler (CVP), Patrik Waibel (SVP)

*Für den Gemeinderat:* Stephan Rawyler

*Sachverständige Bauamt NH:* Thomas Felzmann (Sachbearbeiter Raumplanung), Patrick de Quervain (Leiter Hochbau)

*Externer Fachberater:* Konradin Winzeler, Winzeler + Bühl. Von Fall zu Fall wurden zusätzliche Personen zur Erläuterung von spezifischen Fragen eingeladen, u.a. Susanne Gatti, Kantonsplanerin

*Protokolle:* Esther Wermelinger (3x vertreten durch Nicole Ambros, 1x durch Jeannette Forster)

### Ausgangslage:

Zur Diskussion standen der Zonenplan, die Bauordnung und die Gewässerräume. Alle Nutzungselemente wurden in zwei Lesungen durchgesprochen. Zwei Sitzungen fanden im November 2016 statt; 17 weitere folgten im Verlauf von 2017 und in den ersten Monaten von 2018.

### Beschlüsse:

Im Folgenden werden die entsprechenden Beschlüsse aufgeführt.

**Beschluss 1:** Alle Mitglieder sind damit einverstanden, dass 1. der Zonenplan plus zugehörige Bestimmungen der Bauordnung besprochen wird, 2. die Bauordnung mit Rückkommen auf den Zonenplan, 3. der Richtplan Zentrumszone, 4. die Gewässerräume, 5. Unterlagen (z.B. Einwendungen) und 6. ein allfälliges Rückkommen auf einzelne Punkte möglich sein und schliesslich die Verabschiedung der Kommissions-Anträge erfolgen soll.

### **Zonenplan (1. Lesung):**

118 Änderungen (vergl. 03 Zonenplanänderungen 5000 2018-05-14) sowie eine Reihe von Einwendungen waren zu besprechen. Bei solchen, die in der Kommission umstritten waren, wurde z.T. ausführlich diskutiert und/oder weitere Abklärungen verlangt. Zudem wurde eine Reihe von Eingaben zur Totalrevision des Zonenplans besprochen.

**Beschluss 2:** Einstimmig wird beschlossen, Grundstück GB Nr. 1105 an der Rabenfluhstrasse 15 wieder aus der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen herauszunehmen (da kein entsprechender Bedarf besteht).

**Beschluss 3:** 4 Mitglieder sind für eine Einzonung des Grundstückes GB Nr. 2210, 3 Mitglieder dagegen (nordöstlich des evangelischen Kirchgemeindehauses).

**Beschluss 4:** Mit 5 zu 2 Stimmen wird beschlossen, Konradin Winzeler einen Auftrag zu geben, der die Ausarbeitung von weiteren Varianten in der Zentrumszone beinhaltet.

**Beschluss 5:** Alle Mitglieder stimmen dem Vorschlag Zentrumszone von Konradin Winzeler zu.

**Beschluss 6:** Alle Mitglieder stimmen dem Entwurf Richtplan in erster Lesung zu.

### **Bauordnung (1. Lesung):**

**Beschluss 7:** Art.1 (Zweck der Bauordnung):

Alle Mitglieder stimmen folgender Ergänzung von Art.1 (Zweck der Bauordnung) lit.e (Antrag D. Borer) zu: die Erhaltung und Förderung vielfältiger Lebensräume für Menschen, Tiere und Pflanzen

**Beschluss 8:** Art 7 (Baukommission):

- Alle Mitglieder stimmen der Umbenennung von Baukommission zu Gestaltungsbeirat zu (Antrag M. Anderegg).
- Alle Mitglieder stimmen der neuen Formulierung von Abs.1 zu:  
Der Gemeinderat bestimmt einen **Gestaltungsbeirat**, dem zwei Gemeinderatsmitglieder sowie **drei externe Fachpersonen** angehören (Antrag D. Borer).

**Beschluss 9:** Art 21(Qualitätskriterien):

Mit 5:2 Stimmen wird folgende Ergänzung in Abs.1 lit.d beschlossen:

- d) Freiraum- und Umgebungsgestaltung sowie Bepflanzung mit **einheimischen** standortgerechten Pflanzen (Antrag D. Borer)

**Beschluss 10:** Artikel 29 (Dachbegrünung):

Alle Mitglieder stimmen folgender Ergänzung zu:

**Nicht als Aufenthaltsfläche** genutzte neue oder umfassend sanierte Flachdächer sind zu begrünen, soweit dies zweckmässig sowie technisch und wirtschaftlich zumutbar ist. Leicht geneigte Dächer bis zu einer maximalen Neigung von 8° werden Flachdächern gleichgestellt (Vorschlag D. Borer).

**Beschluss 11:** Art 32 (Technische Einrichtungen):

Alle Mitglieder stimmen folgender Ergänzung zur Bezeichnung des Artikels zu:

Technische Einrichtungen **zur Energiegewinnung** (Vorschlag U. Hinnen)

**Beschluss 12:** Art 34 (Abstellplätze):

Alle Mitglieder stimmen folgenden Ergänzungen in Abs. 6 zu:

Bei Neu- und wesentlichen Umbauten von Mehrfamilienhäusern mit mehr als drei Wohnungen sind auf privatem Grund Abstellplätze für Kinderwagen, Velos und Motorfahräder **in ausreichender Anzahl** bereitzustellen. Für gewerbliche, industrielle und öffentliche Bauten richten sich die Abstellplätze für Velos und Motorfahräder im Grundsatz nach den VSS-Normen (SN 640 065). **Die Abstellplätze sind gut zugänglich anzuordnen und haben die erforderlichen Abmessungen aufzuweisen** (Antrag P. Gloor).

**Beschluss 13:** Art. 46 (Arbeitszonen):

Alle Mitglieder bei einer Enthaltung stimmen der Streichung ‚gemäss IVB‘ zu:

- Die Baudichte wird in den Arbeitszonen durch die Baumassenziffer festgelegt (**gemäss IVB entfällt**).

## **Gewässerräume (1. Lesung):**

**Beschluss 14:**

Nach erläuternden Ausführungen des Spezialisten für Gewässerräume des Kantons, Jürg Schulthess, und einigen Diskussionen über die Gewässerabstandslinien am Rhein, insbesondere im Bereich der Häuser GB Nr.1545 bis GB Nr. 1563 und auf der Höhe des Pontonierhauses (je ein Änderungsantrag wurde abgelehnt) wurde Plan Rhein 1 – 4 sowie Plan Eulengraben einstimmig zugestimmt.

## **Zonenplan (2. Lesung):**

**Beschluss 15:**

Zu Beginn der 2. Lesung wurde darüber diskutiert, ob für die Zentrumszone ein weiterer, externer Stadtplaner als Experte eingeladen werden sollte. Dieser Antrag (U. Hinnen) mit 4:1 Stimmen bei einer Enthaltung abgelehnt.

**Beschluss 16:**

Antrag, die Grundstücke von Trybol AG bis GB Nr. 997 sollen in die Zentrumszone verschoben werden wird 6:1 abgelehnt.

**Beschluss 17:**

Thomas Theiler beantragt eine schriftliche Antwort von Stephan Rawyler zum Gutachten von Dr.iur. Arnold Marti (Ausführung dazu bisher nur mündlich, aber protokollarisch festgehalten): Antrag wird 4:3 abgelehnt.

**Beschlüsse 18- 86:**

Die Änderungsanträge 1 – 9, 11-14,16-18,21-22,23 (unter Vorbehalt, dass ein anderes Grundstück ausgezont wird), 24-25 (aufgrund der Waldfeststellung zur Kenntnis genommen), 41-54, 60-76, 78-82, 84-85,87,89-102 wurden einstimmig angenommen, 110-118 (aufgrund der Waldfeststellung zur Kenntnis genommen).

10: Antrag, dass Überlagerung der Reservezone bei GB Nr. 3791 (anschliessend an die ‚Pile-up‘-Gebäude) wegfallen soll. Es soll reine Landwirtschaftszone bleiben. Dieser Antrag wird einstimmig angenommen.

15 (Abklärung Waldfeststellung auf dem Gebiet Albert Moser noch nicht abgeschlossen)

17 (Durstgraben, Umwandlung W3 zu W4): Mit 4:1 angenommen

19 (Brunnenwiesenstr., GB Nr. 1902): Antrag dieses Gebiet in W3 zu belassen wird 4:1 abgelehnt

20 (Brunnenwiesenstr., GB Nr. 1901): Antrag, dieses Gebiet in W3 einzuteilen wird 4:1 angenommen.

29 (Kiesparkplatz oberhalb Rhenaniaterasse, GB Nr. 2210) 4 Stimmen für Belassen in ZÖBa, 2 Stimmen für Einzonen in W2

**Beschluss 87:**

83 (Rheinstrasse, GB Nr. 830 (SIG-Huus): Frage, ob in Zentrumszone oder Sonderzone Ebni; Vorschlag, für dieses Gebiet durch K. Winzeler eine kurze Expertise zu erstellen wird einstimmig angenommen

**Beschluss 88:**

Gemeinderat beantragt, Grundstücke GB Nr. 3808 (189 m<sup>2</sup>) und GB Nr. 3807 (65 m<sup>2</sup>) (beide Trybol AG) ohne Kompensation von der Strassen- in die Zentrumszone zu überführen. Dem Antrag wird einstimmig zugestimmt.

**Beschluss 89:**

Gemeinderat beantragt, das Gebiet Tüüfelacker nicht umzuzonen. Das heisst, Änderung Nr. ÖBA in LW entfällt. Dem Antrag wird einstimmig zugestimmt.

**Beschluss 90:**

07 (Grundstück GB Nr. 73, Rundbuck): Gemeinderat beantragt, das Grundstück von der Freihaltezone in die Zone A1 umzuzonen, da ein Projekt vorliegt. Die Kleintierzüchter, deren Anlagen dort stehen, werden entschädigt. Dem Antrag wird mit 6 Stimmen bei einer Enthaltung zugestimmt.

**Beschluss 91:**

Als Kompensation wird ein Streifen von GB Nr. 39 (zwischen Langrietstrasse und Birchweg; in der Verlängerung der Bräntenhaustrasse) von der ZÖBA in die Landwirtschaftszone zugewiesen. Antrag Borer: Streifen von 12 m anstelle von 6 m und der Streifen an der Brichzelgstrasse bleibt in der Grünzone. Dem Antrag wird mit 4 Stimmen zugestimmt.

**Beschluss 92:**

Der Lösungsvorschlag von K. Winzeler, die Sonderzone Ebni durch die Zentrumszone zu ersetzen und die Grundstücke GB Nr. 830 und Nr. 857 mit einem Quartierplan zu belegen wird einstimmig zugestimmt.

Damit werden die zurückgestellten Änderungen 77, 83 und 88 der Zentrumszone zugewiesen.

**Beschluss 93:**

Zentrumszone, Werkhofareal: Antrag U.Hinnen (einzonen in überlagernde Zone für höhere Häuser) gegen Antrag D.Borer (die Bereiche Zentralstrasse und Rheingoldstrasse sollen der überlagernden Zone für höhere Häuser und der mittlere Bereich soll in der überlagernden Zone für Hochhäuser belassen werden). Der Antrag U. Hinnen erhält 2 Stimmen, derjenige von D.Borer 5 Stimmen.

**Beschluss 94:**

Die Variante Bahnhof (hinter der Bahnhofgebäude) mit der überlagernden Zone für Hochhäuser wird mit 6:1 Stimmen angenommen.

**Beschluss 95:**

Die konzeptionellen Festlegungen der Zentrumszone von K. Winzeler werden – angepasst im Bereich des Werkhofs (Beschluss 93) - mit 6:1 Stimmen angenommen.

**Beschluss 96:**

Zuordnung der neu zu bauenden Reservoir im Wald zur ZÖBA. Dem Antrag wird einstimmig zugestimmt.

**Beschluss 97:**

30 (Gebiet östlich von Chiesgrueb): Der Gemeinderat beantragt als Kompensationsfläche für die neu zu bauenden Reservoir im Wald die Zuordnung von der ZÖBA in die Zone Wald.

**Beschluss 106:** Antrag A.C. Spleiss auf Umzonung GB Nr.1131.

Der Gemeinderat beantragt Umzonung in die WA mit Quartierplanpflicht. Antrag wird abgelehnt mit 5:2 Stimmen

**Beschluss 108:**

Th. Theiler legt seine eigenen Vorstellungen zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung dar. S.Rawyler schlägt vor, für die Zentrumszone zwei Varianten auszuarbeiten, um allenfalls den Zonenplan beim Stimmvolk durchzubringen. Dieser Vorschlag wird mit 3:2 Stimmen abgelehnt, bei 1 Stimmenthaltung.

**Beschluss 109:** Antrag evangelisch-reformierte Kirchgemeinde zur Umzonung von GB Nr. 1873 (Grundstück mit Pfarrhaus an der Brunnenwiesenstrasse, das sich z. Z. in der ZÖBA befindet). 5:1. Mitglieder stimmen für ein Belassen in der ZÖBA.

### **Bauordnung (2. Lesung):**

**Beschluss 98:** Art 25 (Schutz des Orts- und Landschaftsbildes):

Antrag U.Hinnen: Neuer Absatz unter Art. 25 in die Bauordnung aufnehmen: Die Gebäudehöhe darf nicht mehr als 40m betragen. Antrag wird mit 4:2 Stimmen abgelehnt.

**Beschluss 99:** Art. 60 (Rhytech-Areal)

Antrag U.Hinnen: Zulässige Fassadenhöhe Abs.2 lit. 50 m, für maximal ein Gebäude und 40 m für ein weiteres Gebäude. Antrag wird mit 4:2 Stimmen abgelehnt

**Beschluss 100:** Art 25 (Schutz des Orts- und Landschaftsbildes):

Antrag U.Hinnen: Ergänzung: Im Zonenplan sind Baumschutzgebiete zu bezeichnen, in denen Bäume geschützt sind, die einen Stammumfang von 80 cm aufweisen. Das Fällen solche Bäume nbraucht eine Bewilligung. Für den Wald gelten die Bestimmungen des Waldgesetzes. Antrag wird mit 5:2 Stimmen abgelehnt.

**Beschluss 101:** Art. 8 (Erfordernis Baubewilligung) , Abs. 5:

Einstimmiger Beschluss, den Absatz wie folgt zu ergänzen: Das Baureferat bestimmt die Einreichungsform.

**Beschluss 102:** Art 11:

Zustimmung einstimmig zur Änderung des Titels: Auskunfts- und Einsichtsrecht.

**Beschluss 103:** Art 25 (Schutz des Orts- und Landschaftsbildes), Abs. 3b:

Einstimmige Zustimmung zur Ergänzung ‚in der Regel‘.

**Beschluss 104:** Art. 50 (Besondere Vorschriften), lit. c:

Die Kommission ist einstimmig gegen eine Erhöhung auf 18 m.

**Beschluss 105:** Art 72 (Grünzone), Abs 2:

Alle Kommissionsmitglieder stimmen der Höhenbegrenzung von 20 m im Regelfall zu.

**Beschluss 107** (106 siehe Zonenplan 2. Lesung)

6 Mitglieder sind in zweiter Lesung mit der Bauordnung, wie sie im Moment vorliegt, einverstanden. 1 Mitglied spricht sich dagegen aus.

### **Schlussabstimmung Zonenplan samt Bauordnung, Ausscheidung Gewässerräume und Richtplan Zentrumzone**

**Beschluss 110:**

Dem Zonenplan wird mit 5:1 zugestimmt.

**Beschluss 111:**

Der Bauordnung wird mit 5:1 zugestimmt.

**Beschluss 112:**

Der Ausscheidung der Gewässerräume wird mit 5:0 zugestimmt, bei einer Enthaltung

**Beschluss 113:**

Dem Richtplan Zentrumzone wird mit 5:1 zugestimmt

**Beschluss 114:**

Der Planungsbericht wird zur Kenntnis genommen

**Beschluss 115:**

Es wird einstimmig beschlossen, den Zonenplan und die Bauordnung der obligatorischen Volksabstimmung zu unterstellen.

**Beschluss 116:**

Die Ausscheidung der Gewässerräume wird auch der obligatorischen Abstimmung unterstellt. Abstimmung 3:3. Stichentscheid Vorsitzender: Zustimmung.

**Beschluss 117:**

Die Kommissionsmitglieder sind einstimmig für die Genehmigung eines Budgets von Fr. 140'000.- für die Abstimmungsunterlagen

Empfehlung an den Einwohnerrat:

Die Kommissionsmitglieder empfehlen den Einwohnerräten grossmehrheitlich, dem vorliegenden Zonenplan, der Bauordnung und Festlegung der Gewässerräume zuzustimmen. Auf der Basis dieser Nutzungsplanungsinstrumente ist eine Siedlungsentwicklung möglich, von der die Gemeinde profitieren wird. Sie ermöglicht eine massvolle Verdichtung nach innen, die ohne zusätzliche Bauzonen im 'Grüngürtel' auskommt. Gleichzeitig wird auch zukünftigen Generationen der nötige Spielraum für spätere Entwicklungsschritte zugestanden.

Für die Kommission

Urs Hinnen (Vorsitz)



Neuhausen, 16.6.2018