**Kanton Schaffhausen**
**Regierungsrat**

# Beschluss vom 12. Juli 2016

Protokoll-Nr. 24/426

Rekurs Jürgen Berger und Mitrekurrenten gegen Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall betreffend Quartierplan «RhyTech»

In der Rekurssache

1. Jürgen Berger, Hardstrasse 35, 8212 Neuhausen am Rheinfall
2. Andreas C. Fischer, Neubergstrasse 11, 8212 Neuhausen am Rheinfall
3. Micha Fischer, Neubergstrasse 11, 8212 Neuhausen am Rheinfall
4. Hans Gatti, Beckenburgstrasse 13, 8212 Neuhausen am Rheinfall
5. Urs Hinnen, Bachtelstrasse 7, 8212 Neuhausen am Rheinfall
6. Heinz Keller, P.O.Box 41, Huonville, 7109 TAS, Australia
7. Carmen Leible, Bachtelstrasse, 8212 Neuhausen am Rheinfall
8. Hanspeter Macher, Bachtelstrasse 2, 8212 Neuhausen am Rheinfall
9. Sonja Macher, Bachtelstrasse 2, 8212 Neuhausen am Rheinfall
10. Roland Müller, Bachtelstrasse 1, 8212 Neuhausen am Rheinfall
11. Maria Näpflin, Hardstrasse 35, 8212 Neuhausen am Rheinfall
12. Maria Strasser, Hardstrasse 7, 8212 Neuhausen am Rheinfall
13. Hanspeter Strasser, Hardstrasse 7, 8212 Neuhausen am Rheinfall
14. Rahel Keller-Fischer, Einschlagstrasse 1, 8212 Neuhausen am Rheinfall
15. Thomas Theiler, Einschlagstrasse 1, 8212 Neuhausen am Rheinfall

Rekurrenten

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Emil Nisple,
Oberer Graben 26, 9000 St. Gallen

g e g e n

Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall
vertreten durch den Gemeinderat, 8212 Neuhausen am Rheinfall — Rekursgegnerin

vertreten durch Rechtsanwalt Christoph Storrer, Vorstadt 18, 8200 Schaffhausen

u n d

3A Technology & Management AG, Badische Bahnhofstrasse 16,
8212 Neuhausen am Rheinfall — Mitbeteiligte

betreffend

Quartierplan «RhyTech»

wird den Akten

e n t n o m m e n :

I.

1. Mit Beschluss vom 28. Juli 2015 wies der Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall die gegen den Quartierplan «RhyTech-Quartier» (GB Nr. 675) erhobenen Einsprachen ab bzw. trat darauf nicht ein und bestätigte den mit Beschluss vom 21. April 2015 gutgeheissenen Quartierplan.

2. Gegen den Beschluss des Gemeinderates Neuhausen am Rheinfall vom 28. Juli 2015 erhoben Jürgen Berger, Konrad Bloch, Werner Bloch, Andreas C. Fischer, Micha Fischer, Hans Gatti, Urs Hinnen, Heinz Keller, Carmen Leible, Hanspeter Macher, Sonja Macher, Roland Müller, Maria Näpflin, Maria Strasser, Hanspeter Strasser, Rahel Keller-Fischer und Thomas Theiler, alle vertreten durch Rechtsanwalt Emil Nisple, St. Gallen, mit Eingabe vom 18. August 2015 Rekurs beim Regierungsrat des Kantons Schaffhausen und stellten folgende Anträge:

> «1. Der Entscheid des Gemeinderats Neuhausen am Rheinfall vom 28. Juli 2015 (Sitzung Nr. 31) sei aufzuheben;
>
> 2. Der Quartierplan «RhyTech-Quartier», Teilgebiet A (Grundstück GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 675), sei nicht zu genehmigen;
>
> 3. Der Quartierplan «RhyTech-Quartier», Teilgebiet A, sei zur Überarbeitung und Verbesserung an das Planungsreferat der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall zurückzuweisen;
>
> Unter Kosten- und Entschädigungsfolge.»

Gleichzeitig beantragte der Rechtsvertreter der Rekurrenten, es sei ihm zur Nachreichung einer umfassenden Begründung eine angemessene Nachfrist anzusetzen.

3. Innert erstreckter Frist reichte der Rechtsvertreter der Rekurrenten mit Eingabe vom 14. September 2015 die Rekursbegründung ein.

4. Der mit der Instruktion des Verfahrens beauftragte Rechtsdienst des Baudepartementes forderte gestützt auf Art. 24 Abs. 2 des Gesetzes über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen (Verwaltungsrechtspflegegesetz) vom 20. September 1971 (VRG, SHR

172.200) den Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall und die Grundeigentümerin (3A Technology & Management AG, Neuhausen am Rheinfall) sowie das Planungs- und Naturschutzamt zur Stellungnahme auf.

Innert erstreckter Frist reichte der Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall, vertreten durch Rechtsanwalt Christoph Storrer, Schaffhausen, mit Eingabe vom 17. November 2015 die Rekursantwort ein und stellte folgende Anträge:

> «1. Der Rekurs sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.
>
> 2. Der Regierungsrat wird ersucht, den vom Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall am 21. April 2015 beschlossenen Quartierplan «RhyTech-Quartier», Teilgebiet A (Grundstück GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 675 [Teile]) zu genehmigen.
>
> 3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen im Rekursverfahren zu Lasten der Rekurrenten.»

Mit Eingabe vom 23. November 2015 liess sich die Grundeigentümerin vernehmen und schloss sich den Ausführungen des Gemeinderates an.

Das Planungs- und Naturschutzamt verzichtete auf eine Stellungnahme.

5. Die Stellungnahmen wurden den Verfahrensbeteiligten zur freigestellten Vernehmlassung zugestellt. Der Rechtsvertreter der Rekurrenten nahm innert erstreckter Frist mit Eingabe vom 15. Januar 2016 zu den Ausführungen des Gemeinderates Stellung.

6. Innert erstreckter Frist nahm der Rechtsvertreter des Gemeinderates mit Eingabe vom 2. März 2016 Stellung.

7. Diese Stellungnahme wurde den Verfahrensbeteiligten zur Kenntnisnahme zugestellt.

8. Auf die Ausführungen der Verfahrensbeteiligten wird, soweit erforderlich, in den Erwägungen eingegangen.

II.

Der Rat zieht in

E r w ä g u n g :

1.1 Zur Erhebung eines Rekurses ist berechtigt, wer an der Änderung oder Aufhebung der Anordnung ein schutzwürdiges eigenes Interesse dartut (Art. 18 Abs. 1 VRG). Dieses Interesse kann rechtlicher oder auch bloss tatsächlicher Natur sein. Immerhin muss der

Anfechtende durch die angefochtene Anordnung stärker als jedermann betroffen sein und in einer besonderen, beachtenswerten, nahen Beziehung zur Streitsache stehen. Sein Interesse ist schutzwürdig, wenn er durch das Verfahren einen materiellen oder ideellen Nachteil von sich abwenden kann.

Der Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall hat lediglich die Legitimation von Andreas C. Fischer, Micha Fischer, Heinz Keller und Rahel Keller-Fischer bestätigt. Bei den übrigen Rekurrenten hat er die Legitimation verneint und ist auf deren Einsprache nicht eingetreten.

1.2 Nachfolgend ist die Frage der Legitimation der einzelnen Rekurrenten zu klären. Im Übrigen wurde der Rekurs form- und fristgerecht erhoben. Der Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 2'000.-- wurde fristgerecht geleistet und der Rechtsvertreter der Rekurrenten ist rechtsgenüglich bevollmächtigt.

1.3 Die Rekurrenten bringen vor, der Gemeinderat habe eine willkürliche Würdigung vorgenommen, indem er lediglich die Legitimation derjenigen Rekurrenten bejahte, deren Wohnort bzw. Grundstück weniger als 100 m vom Quartierplangebiet entfernt situiert sei, und die Legitimation der anderen als nicht gegeben erachtet habe (Rekursbegründung vom 18. August 2015, S. 4 oben).

1.4 Der Gemeinderat hält dazu fest, dass er sich nicht über die im Verfahren betreffend die Zonenplanänderung des RhyTech-Areals weitgefasste Rechtsmittelbefugnis des Regierungsrates und des Obergerichts hinweggesetzt habe. Er habe die Rechtsmittelbefugnis der Rekurrenten in einem neuen Verfahren unter den zwischenzeitlich durch den vorliegenden Quartierplan konkretisierten Umständen (unter anderem mit Bezug auf den sog. Schattenwurf und die Verkehrssituation) neu beurteilt (Rekursantwort vom 17. November 2015, S. 3).

2.1 Da sämtliche Rekurrenten gemeinsam Rekurs erhoben haben, müssen die Rügen materiell behandelt werden, selbst wenn nur ein einziger Rekurrent legitimiert wäre. Vorliegend ist unbestritten, dass die Rekurrenten Andreas C. Fischer, Micha Fischer, Heinz Keller und Rahel Keller-Fischer die Legitimationsvoraussetzungen erfüllen (angefochtener Beschluss vom 28. Juli 2015, S. 3 unten).

2.2 Die Rechtsmittelbefugnis ist grundsätzlich von Amtes wegen abzuklären. Ergreifen mehrere Personen ein Rechtsmittel, so kann aus prozessökonomischen Gründen darauf verzichtet werden, die Rechtsmittelbefugnis aller am Verfahren beteiligten abzuklären, sofern zumindest die Rechtsmittelbefugnis einzelner Rekurrenten klar feststeht (Arnold Marti, Die Verwaltungsgerichtsbarkeit im Kanton Schaffhausen, Diss. Zürich

1986, S. 170 f.; Rekursbegründung vom 14. September 2015, S. 5 oben). Die Beschränkung der Überprüfung der Legitimation auf diejenigen Rekurrenten, deren Legitimation eindeutig feststeht, greift vorliegend nicht, weil der Gemeinderat nur vier Rekurrenten die Legitimation zugestanden hat und die Legitimation der übrigen abgewiesen hat. Es liegt für einen Teil der Rekurrenten ein Nichteintretensentscheid des Gemeinderates vor. Somit hat der Regierungsrat zu prüfen, ob der Gemeinderat zu Recht jenen Rekurrenten die Legitimation verweigerte, deren Grundstücke weiter als 100 m vom Quartierplangebiet entfernt situiert sind.

2.3 Zur Rekurserhebung ist berechtigt, wer durch die angefochtene Anordnung berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an ihrer Aufhebung oder Änderung dartut (Art. 18 Abs. 1 VRG). Art 18 Abs. 1 VRG hält sich auch an die bundesrechtliche Minimalvorschrift, wonach Verfügungen, die sich auf das Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (Raumplanungsgesetzt; RPG, SR 700) und dessen eidgenössische und kantonale Ausführungsbestimmungen stützen, und generell Verfügungen in Anwendung von Bundesverwaltungsrecht von Personen angefochten werden können, die durch den betreffenden Entscheid besonders berührt sind und überdies ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung haben (Entscheid des Obergerichts vom 10. Juni 2016 i.S. B. gegen Stadt Stein am Rhein, S. 5 E. 2.3 m.w.H.). Die erforderliche besondere Beziehungsnähe kann sich einerseits aufgrund der räumlichen Nähe und andererseits aufgrund zu erwartender Immissionen ergeben. Bei denjenigen Rekurrenten, deren Rechtsmittelbefugnis der Gemeinderat verneinte, besteht aufgrund der örtlichen Lage (Distanz zum Quartierplangebiet zwischen 125 m und 300 m) keine genügende räumliche Nähe, da eine solche grundsätzlich nur bis zu einer Distanz von 100 m angenommen wird. Hingegen ist der Kreis der besonders betroffenen Nachbarn weiterzuziehen, wenn aufgrund zu erwartender Immissionen eine besondere Beziehungsnähe besteht. Massgebend sind die Umstände des Einzelfalls gemäss einer objektivierten Betrachtung (Entscheid des Obergerichts vom 10. Juni 2016 i.S. B. gegen Stein am Rhein, E. 2.3).

2.4 Die Grundstücke der Rekurrenten, denen der Gemeinderat die Legitimation nicht zuerkannte, befinden sich in einem Abstand zwischen 125 m und 300 m vom Quartierplangebiet. Für die Beeinträchtigung der Umgebung durch Schattenwurf wird die Zweistundenschattenkurve herangezogen. Die Zweistundenschattenkurve besagt, dass die ausserhalb dieser Kurve liegenden Grundstücke an mittleren Wintertagen nie mehr als zwei Stunden beschattet werden. Indessen ist die Zweistundenschattenkurve für die Frage der Betroffenheit bzw. der Rekurslegitimation nicht allein massgeblich. Werden durch eine Planung die Voraussetzungen dafür geschaffen, dass ausserordentlich

hohe Gebäude errichtet werden können, so ist als grundsätzlich legitimiert zu beurteilen, wer durch mögliche Hochhäuser mehr Schatten zu erdulden hat, als wenn ein Gebäude gemäss den aktuell gültigen Bauvorschriften erstellt würde. Bei einer möglichen Gebäudehöhe von 74.66 m bzw. 56 m ist grundsätzlich davon auszugehen, dass die Umgebung in nordwestlicher bzw. nordöstlicher Richtung in einem Radius zumindest bis rund 300 m mehr als die Allgemeinheit durch Schattenwurf bzw. den Entzug von Besonnung oder Tageslicht betroffen ist. Somit kann bei den vorliegenden Abständen von max. 300 m und unter Berücksichtigung der weitgefassten Legitimation des Obergerichts (Entscheid Obergericht vom 10. Juni 2016, S. 5 f. E. 2.3; Entscheid des Obergerichts vom 22. August 2014 i.S. Zonenplan RhyTech-Areal, S. 4) nicht ausgeschlossen werden bzw. ist zu vermuten, dass durch die möglichen Hochhäuser von 74.66 m und 56 m Höhe zu gewissen Zeiten während des Jahres mehr Schatten auf die rekurrentischen Grundstücke fällt, als wenn die Gebäude gemäss der Regelbauweise erstellt würden. Somit ist die Legitimation sämtlicher Einwender bzw. Rekurrenten zu bejahen.

2.5 Im angefochtenen Beschluss führte der Gemeinderat aus, dass die Legitimation von Konrad Bloch und Werner Bloch auch deshalb fraglich sei, weil sie ohne Ermächtigung der Erbengemeinschaft Einsprache erhoben hätten. Darauf ist nicht weiter einzutreten, weil Konrad Bloch und Werner Bloch ihren Rekurs zurückgezogen haben (rekurrentisches Schreiben vom 17. Mai 2016).

3. Als Zwischenresultat ist festzuhalten, dass sämtliche am Rekursverfahren beteiligten Rekurrenten zur Rekurserhebung legitimiert sind. Der Beschluss des Gemeinderates ist somit, soweit einzelnen Rekurrenten die Legitimation verweigert wurde, aufzuheben.

4.1 Die Rekurrenten bringen vor, dass der Nachweis des Schattenwurfs aufgrund der Zweistundenschattenregel bei Hochhäusern vorliegend nur bedingt anwendbar sei. Sie verlangen, dass der Schattenwurf auf eine Nachbarliegenschaft maximal zwei Stunden bei Tag- und Nachtgleiche oder an einem mittleren Wintertag betragen dürfe. Zudem sei im Kanton Schaffhausen eine strikte Anwendung der Zweistundenschattenregel verneint worden (Rekursbegründung vom 14. September 2015, S. 6 ff.). Dazu verweisen die Rekurrenten auf den Entscheid des Obergerichts betreffend die Zonenplanänderung RhyTech-Areal vom 22. August 2014. Weiter bringen die Rekurrenten vor, durch die mögliche Höhe der beiden Hochhäuser gemäss Quartierplanvorschriften würde das gesamte Neubergquartier von einem wandernden Schatten betroffen. Zudem würde der Schattenwurf auch das Rosenberg- und Bohnenbergquartier sowie die östlich von GB Nr. 675 gelegenen Liegenschaften betreffen, dies aber erst am Abend (Rekursbegründung vom 14. September 2015, S. 7).

4.2 Der Gemeinderat führt dazu aus, die Rekurrenten wiederholten zum grössten Teil, was bereits mit der Verwaltungsgerichtsbeschwerde betreffend Änderung des Zonenplans vom 10. März 2014 vorgebracht worden sei. Ihre Behauptungen blieben unsubstantiiert und unbelegt. Sie begnügten sich im Wesentlichen mit dem Vorhalt, die Abbildungen im Planungsbericht seien nicht aussagekräftig bzw. zu wenig genau, weil der Nachweis des Schattenwurfs aufgrund der Zweistundenschattenregel bei Hochhäusern im vorliegenden Fall nur bedingt anwendbar sei. Insbesondere legten sie nicht dar, weshalb vor dem Hintergrund des zwischenzeitlich ergangenen Obergerichtsentscheids vom 22. August 2014 betreffend Änderung Bauordnung und Zonenplan (RhyTech-Areal) vorliegend von der als Richtschnur geltenden Zweistundenschattenregel abzuweichen sei. Aus dem vorerwähnten Entscheid des Obergerichts gehe überdies klar hervor, dass von der Zweistundenschattenregel im Einzelfall abgewichen werden könne. Es gehe - wenn schon - um eine Heraufsetzung der zulässigen Schattendauer, und nicht um deren Herabsetzung (Rekursantwort vom 17. November 2015, S. 8 f.).

4.3 Die Frage des Schattenwurfs bzw. des erforderlichen Abstands gegenüber anderen Bauten und Anlagen ist aufgrund mangelnder Spezialvorschriften gemäss der allgemeinen Vorschrift von Art. 41 BauG zu beurteilen, welche übermässige Einwirkungen von Bauten und Anlagen verbietet. Mangels Spezialvorschriften wird hierfür meist auf die in verschiedenen Kantonen bestehende Zweistundenschattenregel bei Tag- und Nachtgleiche oder an einem mittleren Wintertag abgestellt. Das Bundesgericht hat allerdings festgehalten, dem Wert von zwei Stunden komme in Kantonen ohne ausdrückliche Regelung keine absolute Bedeutung zu. Zu beachten seien vielmehr die Verhältnisse des Einzelfalls und das öffentliche Interesse an einer allfälligen Heraufsetzung der zulässigen Dauer des Schattenwurfs, wobei den kantonalen Behörden bei der Würdigung der lokalen Gegebenheiten ein weites Ermessen zukomme (zit. aus Entscheid des Obergerichts vom 22. August 2014 betreffend Änderung Bauordnung und Zonenplan RhyTech-Areal, S. 11).

Gemäss der Zweistundenschattenkurve für die beiden Hochhäuser von 74.66 m und 56 m Höhe verlässt die Zweistundenschattenkurve an keiner Stelle das Quartierplangebiet (Rekursantwort, Beilage 3). Somit werden die rekurrentischen Grundstücke an mittleren Wintertagen nie länger als zwei Stunden beschattet. Die gemäss den Quartierplanvorschriften zulässigen Hochhäuser verursachen somit keine übermässigen Einwirkungen auf die benachbarten Grundstücke. Weiter kommt hinzu, dass der Quartierplan im Baubereich A2 (Hochhaus mit einer Höhe von max. 74.66 m) eine erhebliche Flexibilität für eine konkrete, im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens zu prüfende Planung vorsieht (Art. 4 Abs. 2 Quartierplanvorschriften), vor allem was die für den

Schattenwurf relevante Stellung und Ausrichtung möglicher Bauten betrifft (Rekursbegründung, S. 9).

Verursachen die gemäss den Quartierplanvorschriften maximal möglichen Baukörper keine übermässigen Einwirkungen weder auf die rekurrentischen Grundstücke noch auf die an das Quartierplangebiet angrenzenden Grundstücke, so ist die Rüge der übermässigen Einwirkung durch Schattenwurf unbegründet.

5.1 Die Rekurrenten bringen weiter vor, die Vorinstanz habe nicht alle im Einwendungsverfahren vorgebrachten Einwände behandelt, sondern diese auf das nachfolgende Baubewilligungsverfahren verwiesen. Da es sich um einen projektbezogenen Quartierplan handle, stünden die Konturen der künftigen Überbauung des Areals aufgrund der im Quartierplan fixierten Baubereiche fest. Bei einem projektbezogenen Quartierplan müsse es möglich sein, sich mit dem konkreten Projekt zu befassen. Dies gelte sowohl bezüglich der Gestaltung des Gesamtprojektes an sich als auch bezüglich dessen Einordnung in seine Umgebung (Rekursbegründung vom 14. September 2015, S. 5 f.).

5.2 Ein projektbezogener Quartierplan weist noch nicht den Detaillierungsgrad auf, der für ein konkretes Bauvorhaben erforderlich ist. Der Quartierplan zeigt, auf welchen Baufeldern welche maximalen Bauvolumen erstellt werden können. Die exakte Lage in den einzelnen Baufeldern, die Materialisierung und die konkrete Gestaltung der Bauten wird erst mit der Einreichung des Baugesuches festgelegt. Die Einpassung ist deshalb erst im Baubewilligungsverfahren zu prüfen. Die Einpassung der maximal möglichen Bauvolumen in die Umgebung, insbesondere im Hinblick auf das nahegelegene BLN-Gebiet «Rheinfall», wurde durch die Eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) abgeklärt. Auch wenn dem Quartierplan ein Projekt als Vorbild dient - nämlich das Projekt MATISSE - so steht ein solches noch nicht auf der gleichen Stufe wie ein konkretes Baugesuch. Somit kann die Einpassung, was die Gestaltung und Materialisierung betrifft, erst beim Vorliegen des Baugesuchs geprüft werden.

Es genügt somit, wenn die Einordnung der Hochhäuser als Baukuben in die Landschaft geprüft wird. Die ENHK hat zu den Hochhäusern auf dem RhyTech-Areal in ihrem Gutachten vom 12. März 2013 Folgendes ausgeführt: Die ENHK komme zum Schluss, dass der Bau von zwei Hochhäusern auf dem RhyTech-Areal zu einer leichten Beeinträchtigung des BLN-Objektes Nr. 1412 «Rheinfall» führen werde. Zur Wahrung der in Art. 6 des Natur- und Heimatschutzgesetzes (NHG, SR 451) geforderten grösstmöglichen Schonung der inventarisierten Objekte müsse sichergestellt werden, dass die beiden Hochhäuser weder aufgrund einer besonders auffälligen Gestaltung und Materialisierung noch wegen einer allfälligen Beleuchtung in Konkurrenz zum Rheinfall treten

könnten (Gutachten ENHK vom 12. März 2013, S. 2). Auch gestützt auf die Ausführungen im Gutachten ist erst im Baubewilligungsverfahren zu prüfen, ob die Bauten bezüglich Materialisierung und äusserer Gestaltung den an die Einpassung gestellten Anforderungen genügen. Im Rahmen dieses Verfahrens sind somit, was die äussere Erscheinung der beiden Hochhäuser betrifft, keine weiteren Abklärungen zu treffen.

6.1 Die Rekurrenten machen geltend, der Gemeinderat habe verschiedene Einwände, welche im Einspracheverfahren vorgebracht worden seien, auf das nachfolgende Baubewilligungsverfahren verschoben. Zudem sei die Planung für den Quartierplan im Geheimen erfolgt (Rekursbegründung, S. 6).

6.2 Das Verfahren zum Erlass eines Quartierplans ist in Art. 18 Abs. 5 i.V.m. Art. 14 BauG geregelt. Es besteht keine Pflicht, die Bevölkerung in das Verfahren einzubeziehen. Es genügt, wenn der vom Gemeinderat beschlossene Quartierplan öffentlich aufgelegt wird. Das ist vorliegend erfolgt. Mit den Quartierplanvorschriften werden für ein Teilgebiet in Abweichung von der Bauordnung spezielle Bauvorschriften erlassen, wobei der zulässige Rahmen gemäss Art. 18 Abs. 1 und 2 BauG zu beachten ist. Mit dem Quartierplan wird nicht - auch wenn in den Quartierplanvorschriften (QPV) auf das Projekt «MATISSE» Bezug genommen wird (Art. 2 Abs. 2 lit. b QPV) - ein konkretes Bauprojekt bewilligt. Das System der Raumplanung besteht aus mehreren Instrumenten, welche hierarchisch aufgebaut sind. Dieses System wird als planerischer Stufenbau bezeichnet. Jedes Element innerhalb dieses Stufenbaus erfüllt eine spezifische Aufgabe: Die übergeordnete strategische Planung und Koordination erfolgt durch den Richtplan, die Festlegung und parzellenscharfe Zuordnung der zulässigen Nutzung ist die Funktion des Nutzungsplans / Quartierplans und schliesslich wird mit der Baubewilligung ein konkretes Bauvorhaben ermöglicht (Alain Griffel, Raumplanung und Baurecht, 2. Auflage, Zürich 2014, S. 27). Daraus ergibt sich, dass die Einpassung / Einordnung bezüglich der maximal möglichen Bauvolumen im Quartierplanverfahren zu prüfen ist, nicht aber die Einordnung / Einpassung bezüglich der Detailgestaltung und Materialisierung der konkreten Bauten. Der Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall hat daher zu Recht in seinem Beschluss ausgeführt, dass die Themen Altlasten, Erschütterungen, Einpassung im engeren Sinn und die Tektonik des Baugrundes im Baubewilligungsverfahren zu klären seien.

7.1 Die Rekurrenten verlangen Auskunft über den Ausarbeitungsstand des Masterplanes Rheinfall und dessen Folgen für das Quartierplanverfahren. Der Quartierplan dürfe nicht genehmigt werden, bevor der von der ENHK geforderte Masterplan definitiv ausgearbeitet und von der ENHK beurteilt worden sei (Rekursbegründung, S. 12 f.).

7.2 Das Quartierplangebiet liegt nicht im Perimeter des BLN-Objektes Nr. 1412 «Rheinfall». Da eine Beeinflussung dieses Objektes durch die gemäss Quartierplan bzw. Zonenplan möglichen Hochhäuser nicht ausgeschlossen werden konnte, wurde die ENHK beigezogen. In ihrer Stellungnahme vom 12. März 2013 hat die ENHK den Kanton darauf aufmerksam gemacht, dass für den Rheinfall - gemeint ist das BLN-Objekt «Rheinfall» - ein Masterplan zu erstellen sei. Wenn die ENHK das Vorliegen des Masterplans als Voraussetzung für die Beurteilung der Einpassung der Hochhäuser angesehen hätte, hätte sie die Einpassung gar nicht beurteilen können. Die ENHK hat sich aber zur Einpassung geäussert. Der Quartierplan kann somit ohne den Masterplan beurteilt werden bzw. es besteht für den vorliegenden Erlass des Quartierplans keine Abhängigkeit zum noch zu erarbeitenden Masterplan Rheinfall.

8.1 Die Rekurrenten verlangen, dass die Einhaltung der massgeblichen Immissionsgrenzwerte im Quartierplanverfahren und nicht erst im Baubewilligungsverfahren zu erfolgen habe (Rekursbegründung, S. 13 ff.).

8.2 Was den sogenannten Umweltteil des Planungsberichts anbelangt, so muss sich dieser - wie das Bundesgericht in einem Urteil von 2006 präzisierte - konkret zu den Fragen betreffend Lärm- und Luftbelastung äussern, die mit den vorgesehenen Änderungen verbunden sind. Weiter muss er aufzeigen, ob und in welchem Ausmass eine Realisierung der plankonformen Bau- und Nutzungsmöglichkeiten die Belastungen der Umwelt vergrössern oder gegebenenfalls verringert wird und allfällige Massnahmen nennen, um unerwünschte Auswirkungen zu vermeiden. Die Intensität der Prüfung hängt vom Detaillierungsgrad des Planes ab (Alain Griffel, a.a.O., S. 75 f. m.w.H.). Wie bereits oben ausgeführt (Ziff. 5.2 und 6.2) fehlt es dem Quartierplan am notwendigen Detaillierungsgrad. Mit dem Quartierplan wird nicht ein bestimmtes Projekt bewilligt, selbst wenn ein solches - vorliegend das Projekt «MATISSE» - der Planung zugrunde liegt. Es werden lediglich Baufelder und deren Nutzung definiert. Im Quartierplan können die Bau-, Schutz-, Gestaltungs- und Nutzungsvorschriften der Bauordnung geändert, ergänzt oder ausser Kraft gesetzt werden (Art. 18 Abs. 1 BauG). Das bedeutet, dass mit einem Quartierplan besondere Bauvorschriften erlassen werden. Ein später zu bewilligendes konkretes Bauvorhaben hat diese besonderen Bauvorschriften einzuhalten.

8.3 Nicht nur das Einhalten der besonderen Bauvorschriften wird im Baubewilligungsverfahren geprüft, sondern auch das Einhalten aller übrigen Vorschriften. Dazu gehören z.B. die Brandschutz- und die Umweltschutzvorschriften. Ob ein Bauvorhaben der förmlichen Umweltverträglichkeitsprüfung gemäss dem Umweltschutzgesetz des Bundes (USG, SR 814.01) unterliegt oder nicht, ändert nichts daran, dass die umweltrechtlichen

Vorschriften eingehalten sein müssen. Im Hinblick auf die Luftreinhaltung sind im Baubewilligungsverfahren auch die konkrete Verkehrssituation, die Anbindung an den öffentlichen Verkehr und die notwendige Anzahl Parkplätze zu prüfen.

Es ist somit nicht zu beanstanden, dass der Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall die konkreten Abklärungen bezüglich Lärm und Umweltschutz ins Baubewilligungsverfahren verwiesen hat. Die umweltrechtlichen Aspekte wurden im Planungsbericht und in den entsprechenden Unterlagen auf Stufe Quartierplan genügend abgeklärt.

9.1 Weiter machen die Rekurrenten geltend, der aktuelle Quartierplan entspreche nicht mehr in allen Teilen demjenigen Projekt, welches anlässlich der Zonenplanänderung diskutiert worden sei. In der Abstimmungsbroschüre zur Abstimmung über die Zonenplanänderung vom 9. Juni 2013 sei die Rede gewesen von einer Personenunterführung vom Areal in die Badische Bahnhofstrasse. Diese Personenunterführung sei nun nicht mehr Gegenstand des vorliegenden Quartierplans (rekurrentische Stellungnahme vom 15. Januar 2016, S. 3).

9.2 Gegenstand des vorliegenden Rekursverfahrens ist der vom Gemeinderat verabschiedete Quartierplan. Über Varianten, die zu früheren Zeitpunkten diskutiert wurden, ist vorliegend nicht zu befinden. Zu prüfen ist aber, ob die nunmehr im Quartierplan vorgesehene Erschliessung sinn- und zweckmässig ist. Statt der Fussgängerunterführung soll nun der Fussgängerbereich der bestehenden Unterführung Zollstrasse aufgewertet werden (Rekursantwort, S. 14). Stehen für die sachgerechte und vernünftige Lösung eines Problems mehrere Varianten zur Verfügung, so kann der zuständige Planungsträger frei entscheiden, welche Variante er im Quartierplan umsetzen will. Aus der Tatsache, dass im Vorfeld des Erlasses des Quartierplans Varianten diskutiert wurden, die nicht in den definitiven Quartierplan aufgenommen wurden, können die Rekurrenten nichts zu ihren Gunsten ableiten.

10. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass sämtliche materiellen Rügen der Rekurrenten unbegründet und der Rekurs diesbezüglich abzuweisen ist. Hingegen ist der Rekurs in Bezug auf die vom Gemeinderat verneinte Legitimation einzelner Rekurrenten gutzuheissen und der Beschluss des Gemeinderates in diesem Bereich aufzuheben. Es ist davon auszugehen, dass mit dem Quartierplan eine gute städtebauliche Gesamtlösung erreicht wird. Hat der Gemeinderat das ihm zustehende Ermessen beim Erlass des Quartierplans nicht überschritten, so ist der Rekurs betreffend der vorgebrachten materiellen Rügen abzuweisen und der Quartierplan ist zu bestätigen.

11. Die Rekurrenten kritisieren den Kostenentscheid des Gemeinderates Neuhausen am Rheinfall als willkürlich. Es sei eine nicht nachvollziehbare Aufteilung vorgenommen worden. Dreizehn Personen seien mit je Fr. 40.-- und vier Personen mit je Fr. 470.-- belastet worden. Dies sei eine ungleiche Behandlung in ein und derselben Streitsache. Des Weiteren sind die Rekurrenten der Meinung, dass in einem erstinstanzlichen Verfahren bei einem derart wichtigen Projekt keine Verfahrenskosten zu erheben seien (Rekursbegründung, S. 16).

Grundsätzlich steht dem Gemeinderat bei der Verlegung der Kosten ein erheblicher Ermessensspielraum im Rahmen der gesetzlichen Gebührenordnung zu. Da die Legitimation sämtlicher Rekurrenten gegeben ist, rechtfertigt es sich, die gesamten erstinstanzlichen Verfahrenskosten gleichmässig auf die Rekurrenten zu verteilen. Auf die Erhebung von Kosten kann nur beim Vorliegen besonderer Umstände verzichtet werden. Solche besondere Umstände liegen indessen nicht vor.

Die Kosten des Verfahrens vor dem Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall in der Höhe von Fr. 2'400.-- sind im Umfang von Fr. 2'320.-- zu gleichen Teilen den Rekurrenten unter solidarischer Haftung aufzuerlegen. Abgezogen sind die Kosten von insgesamt Fr. 80.-- für die beiden Rekurrenten, die sich vom Verfahren zurückgezogen haben.

12. Die Rekursinstanz auferlegt die Verfahrenskosten in der Regel der unterliegenden Partei. Unterliegt sie nicht vollständig, werden die Verfahrenskosten ermässigt (Art. 27 Abs. 1 VRG). Bei diesem Ausgang des Verfahrens gelten die Rekurrenten als unterliegend. Da sie nicht vollständig unterliegen, sind die Verfahrenskosten zu ermässigen.

Sowohl die Rekurrenten als auch der Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall machen eine Prozessentschädigung geltend. Einer (auch nur teilweise) unterliegenden Partei kann keine Parteientschädigung ausgerichtet werden (Art. 28 VRG). Aus diesem Grund sind beide Begehren abzuweisen.

III.

1. Mit Schreiben vom 1. März 2016 ersuchte der Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall um Genehmigung des Quartierplans RhyTech für GB Nr. 675. Mit dem Quartierplan wird beabsichtigt, das baulich unternutzte RhyTech-Quartier in Zusammenarbeit mit der Grundeigentümerin zu entwickeln. Ziel ist die Schaffung eines belebten und attraktiven Mischquartiers mit der Hauptnutzung Wohnen sowie hochwertigen technologischen Dienstleistungen und ergänzenden Nutzungen wie Einzelhandel, Gastronomie, Freizeit

etc. Die heute vom Technologiepark genutzten Gebäude sollen aufgewertet und in die neue Gesamtüberbauung integriert werden.

2. Der Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall hat am 21. April 2015 den Quartierplan «RhyTech-Quartier Teilgebiet A», umfassend die Quartierplanvorschriften und den Situationsplan 1:500 beschlossen. Die öffentliche Auflage erfolgte vom 24. April bis am 15. Mai 2015. Die betroffenen Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief vom 21. April 2015 benachrichtigt.

3. Quartierpläne bedürfen der Genehmigung durch das Baudepartement. Sind Rekurse gegen den Quartierplan hängig, entscheidet der Regierungsrat über den Rekurs und die Genehmigung in einem Entscheid (Art. 15 Abs. 5 i.V.m. Art. 14 Abs. 4 BauG). Im Genehmigungsverfahren prüft das Baudepartement bzw. der Regierungsrat die Planung auf Recht- und Zweckmässigkeit. Mit dieser Prüfung waren die mit den raumwirksamen Aufgaben betrauten kantonalen Amtsstellen befasst.

4. Die Prüfung hat ergeben, dass der Quartierplan rechtmässig zustande gekommen ist. Nach dem Beschluss durch den Gemeinderat wurde der Quartierplan öffentlich aufgelegt und die Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief benachrichtigt. Im Genehmigungsverfahren wurden die nachfolgenden Ergänzungen zum Quartierplan vorgebracht:

   Nichtionisierende Strahlung

   Die Zuständigkeit zur Beurteilung von Starkstrom (Stromleitungen und Transformatorenstationen) liegt bezüglich nichtionisierender Strahlung beim Eidgenössischen Starkstrominspektorat.

   Die folgenden Standortdatenblätter für Mobilfunkantennen sind zu prüfen, allenfalls zu aktualisieren und die Leistungen der Antennen sind gegebenenfalls so anzupassen, dass an allen Orten mit empfindlicher Nutzung (OMEN) der entsprechende Anlagegrenzwert nach der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV, SR 814.710) eingehalten wird:

   - DB-NEHA;
   - Swisscom NHOH;
   - Sollt SH_0723B.

5. Der Quartierplan ist rechtmässig zustande gekommen und zweckmässig. Unter Beachtung der vorstehenden Ausführungen kann die Genehmigung für den Quartierplan erteilt werden.

IV.

Demgemäss wird

b e s c h l o s s e n :

1. Der Beschluss des Gemeinderates vom 28. Juli 2015 wird, soweit damit die Legitimation der Rekurrenten Jürgen Berger, Hans Gatti, Urs Hinnen, Carmen Leible, Hanspeter Macher, Sonja Macher, Roland Müller, Maria Näpflin, Hanspeter Strasser, Maria Strasser und Thomas Theiler verneint wurde, aufgehoben. Der Kostenbeschluss des Gemeinderates vom 28. Juli 2015 wird gutgeheissen und die Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 2'320.-- werden den Rekurrenten zu gleichen Teilen und unter solidarischer Haftung auferlegt. Der Kostenbeschluss betreffend die Verfahrenskosten von Konrad Bloch und Werner Bloch von je Fr. 40.-- wird bestätigt.

2. Im Übrigen wird der Rekurs abgewiesen.

3. Die Kosten des Verfahrens, bestehend aus einer reduzierten Staatsgebühr von Fr. 3'000.--, werden den Rekurrenten zu gleichen Teilen und unter solidarischer Haftung auferlegt. Sie werden mit dem Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 2'000.-- (Konto Nr. 6500.207.6501) verrechnet. Die noch ausstehenden Verfahrenskosten von Fr. 1'000.-- werden Thomas Theiler, Einschlagstrasse 1, 8212 Neuhausen am Rheinfall, in Rechnung gestellt.

4. Es werden keine Parteientschädigungen ausgerichtet.

5. Der vom Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall am 21. April 2015 beschlossene Quartierplan «RhyTech-Quartier, Teilgebiet A», umfassend die Quartierplanvorschriften und den Situationsplan 1:500 wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.

6. Das Planungs- und Naturschutzamt wird eingeladen, die mit raumwirksamen Aufgaben betrauten Amtsstellen gemäss kantonaler Umweltschutzorganisation nach Eintritt der Rechtskraft dieses Beschlusses über die Genehmigung des Quartierplans zu orientieren.

7. Gegen diesen Entscheid kann innert 20 Tagen nach erfolgter Mitteilung beim Obergericht des Kantons Schaffhausen, Frauengasse 17, 8200 Schaffhausen, schriftlich Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben werden (Art. 34 ff. des Gesetzes über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen [Verwaltungsrechtspflegegesetz] vom 20. September 1971).

   Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und seine Begründung enthalten und unterschrieben sein. Der angefochtene Entscheid und allfällige Beweismittel sind beizulegen oder genau zu bezeichnen.

8. Mitteilung an:

   - Rechtsanwalt Emil Nisple, Oberer Graben 26, 9000 St. Gallen (einschreiben, 5-fach)
   - 3A Technology & Management AG, Badische Bahnhofstrasse 16, 8212 Neuhausen am Rheinfall (einschreiben)
   - Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall, 8212 Neuhausen am Rheinfall (einschreiben)
   - Baudepartement (sekretariat-bd@ktsh.ch)
   - Planungs- und Naturschutzamt, unter Beilage der zu genehmigenden Akten (susanne.gatti@ktsh.ch)
   - Grundbuchamt (martin.alder@ktsh.ch)
   - Elektrizitätswerk Schaffhausen AG EKS, Rheinstrasse 37, 8200 Schaffhausen
   - SHPower, Mühlenstrasse 19, 8201 Schaffhausen
   - Interkantonales Labor IKL (kurt.seiler@ktsh.ch)
   - Amt für Geoinformation (felix.berger@ktsh.ch)
   - Bauinspektorat (roman.flueckiger@ktsh.ch)
   - Amt für Grundstückschätzung (andreas.krisch@ktsh.ch)
   - Tiefbauamt/Strassen (dino.giuliani@ktsh.ch)
   - Tiefbauamt/Gewässer (jürg.schulthess@ktsh.ch)
   - Koordinationsstelle öffentlicher Verkehr (rene.meyer@ktsh.ch)
   - Energiefachstelle (andrea.paoli@tg.ch)
   - Stadtplanung/Lärm (erich.fischer@stsh.ch)
   - Rechtsdienst des Baudepartementes (rechtsdienst.bd@ktsh.ch); 388; mit Akten Nr. RR.2444/2015
   - Finanzverwaltung (anita.kohler@ktsh.ch)

- Finanzkontrolle (lukas.borner@ktsh.ch)

DER STAATSSCHREIBER STV:

Christian Ritzmann