

GEMEINDE

**NEUHAUSEN
AM RHEINFALL**

CH-8212 Neuhausen am Rheinfall
www.neuhausen.ch



GEMEINDERAT

An den Einwohnerrat
Neuhausen am Rheinfall

Neuhausen am Rheinfall, 7. Juni 2016

**Beantwortung der Kleinen Anfrage Nr. 2016/6 von Einwohnerrat Dr. Daniel Borer
betreffend
Landverkauf Schützenstrasse / Oberer Birchwäg in Richtung Aazheimerhof**

Sehr geehrte Frau Einwohnerratspräsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren Einwohnerräte

Der Gemeinderat vertritt seit einigen Jahren die Ansicht, dass das Neuhauser Baugebiet nicht wesentlich vergrössert werden soll, weshalb vorab die innere Verdichtung und die bessere Nutzung der vorhandenen Bausubstanz angestrebt wird. Im Bericht zur Kenntnisnahme betreffend Projekt «arc actuel» vom 12. Februar 2013, S. 3, hat er sich denn auch wie folgt vernehmen lassen:

«Der Gemeinderat ist der Überzeugung, dass das Siedlungsgebiet nur massvoll erweitert werden soll, namentlich nicht in grösserem Umfang Richtung Aazheimerhof. Eine Verdichtung nach innen steht im Vordergrund. Dementsprechend unterstützt der Gemeinderat auch die Entwicklung des RhyTech-Areals.

These 1: Das Baugebiet von Neuhausen am Rheinfall wird nur zurückhaltend erweitert. Beispielsweise im Gebiet der Schützenstrasse sowie eventuell entlang der Hardstrasse und des Charlottenwegs.

Diese These fand bei den Einwohnerratsfraktionen in der Sitzung vom 7. März 2013, soweit sie sich dazu äusserten, Zustimmung (vgl. Protokoll der Einwohnerratssitzung vom 7. März 2013, S. 42 ff.). Der Gemeinderat sah daher in den Vorarbeiten für eine Totalrevision des Zonenplans sowie der Bauordnung vor, dass im westlichen Bereich der Schützenstrasse, im Anschluss an die Pile-up-Häuser, noch in gewissem Umfang eine Einzonung aufgenommen wird. Er war sich dabei der Schwierigkeit mit Blick auf das revidierte Raumplanungsgesetz vom 22. Juni 1979 (SR 700) sehr wohl bewusst. Da aber Neuhausen am Rheinfall ausgewiesenermassen zu wenig Bauland aufweist, sah sich der Gemeinderat in der Pflicht, zumindest den Versuch zu wagen, eine Einzonung vorzusehen. Die Vorprüfung des Planungs- und Naturschutzamts vom 11. Mai 2016 machte diese Absicht jedoch zunichte, weshalb der Gemeinderat an diesem Vorhaben nicht festhalten will. Er folgt damit im Ergebnis auch der Mehrheitsmeinung der gemeinderätlichen Kommission zum Projekt Gesamtrevision Bauordnung und Zonenplan.

Zu den einzelnen Fragen:

Frage 1:

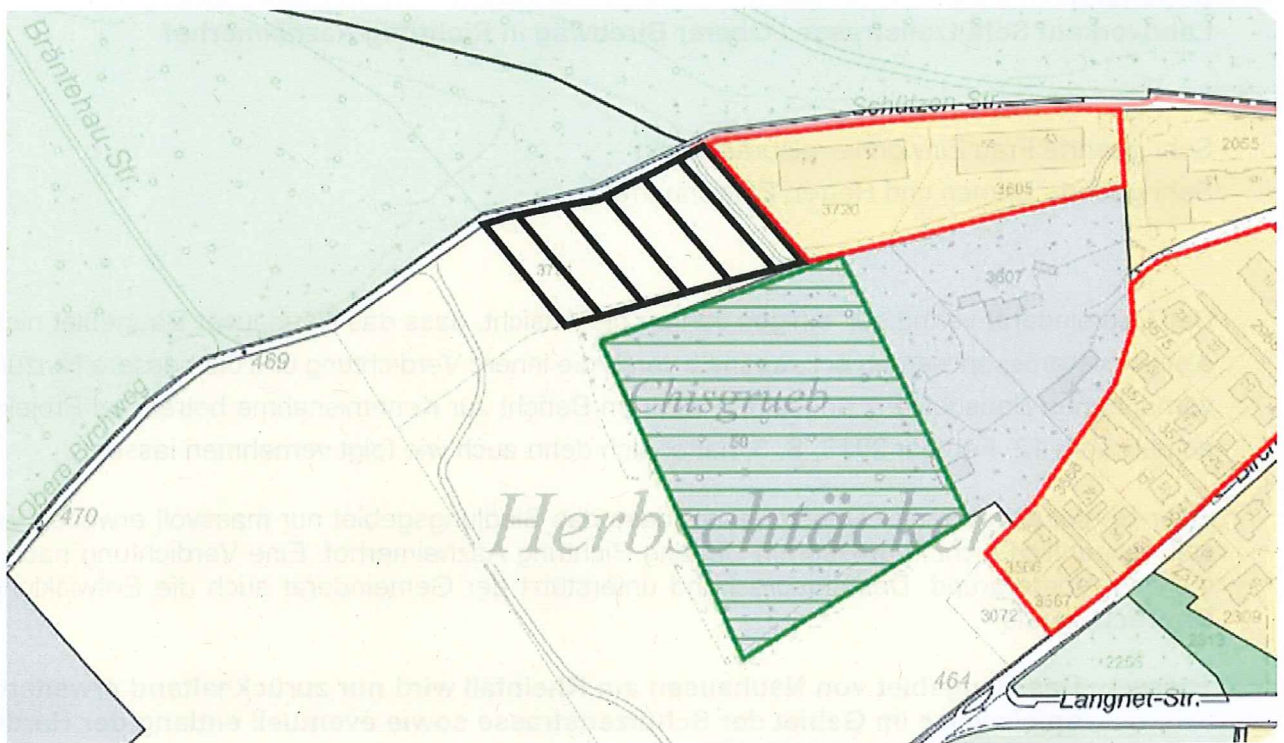
Wurde das Land bereits verkauft?

Nein! Ein derartiger Landverkauf müsste ausgeschrieben werden und untersteht dem obligatorischen Referendum (vgl. dazu Art. 11 lit. h der Verfassung der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall vom 29. Juni 2003 [101.000]).

Frage 2:

Wo befindet sich das Land, das der Gemeinderat verkaufen will, genau?

Die relevante Fläche ist auf dem untenstehenden Kartenausschnitt - schwarz schraffiert - schematisch dargestellt.



Frage 3:

Wie gross ist die zum Verkauf geplante Fläche exakt?

5'684 m².

Frage 4:

Das zum Verkauf vermutete Land befindet sich aktuell in der Landwirtschaftszone. Ist eine Zonenplanänderung aktuell oder in Zukunft geplant?

Mit der Totalrevision des Zonenplans beabsichtigte der Gemeinderat, den oben bezeichneten Teil des Grundstücks GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 3791 von der Landwirtschaftszone in die künftige Wohnzone 3 umzuzonen. Rechtlich gesehen handelt es sich dabei um eine Einzonzung (Nicht-Bau-

land sollte zu Bauland werden.). Gemäss dem Vorprüfungsbericht des Planungs- und Naturschutzamts vom 11. Mai 2016, S. 13, ist eine Einzonung aufgrund des Bundesrechts ohne flächengleiche Auszonung nicht möglich. Der Gemeinderat hat sich daher heute entschieden, auf die Einzonung zu verzichten und das Gebiet lediglich mit einer Reservezone zu überlagern, sodass keine Bauten oder Anlagen erstellt werden dürfen, die eine spätere Bauzonenerweiterung behindern oder verunmöglichen.

Frage 5:

Falls eine Zonenplanänderung geplant ist: In welche Zone soll das Land umgezont werden? Was sind die aktuellen und zukünftigen baulichen Pläne der Gemeinde oder des Käufers?

Vorgesehen war, das Gebiet der künftigen Wohnzone 3 mit einer Ausnützung von 0.8 zuzuweisen. Irgendwelche bauliche Pläne hegte die Gemeinde nicht, sondern sah einen Verkauf dieses Areals vor. Dieser fand nicht statt, sodass auch keine Absichten von kaufwilligen Personen bekannt sind. Offen bleiben muss, ob in zehn bis fünfzehn Jahren eine Einzonung möglich sein wird und wie die Gemeinde dannzumal mit dem neugeschaffenen Bauland umgehen will.

Frage 6:

Zu welchem Quadratmeterpreis will der Gemeinderat das Land verkaufen und weshalb?

Massgebend wäre der Marktpreis gewesen, wobei das Planungsreferat schätzungsweise von einem Preis von wenigstens Fr. 600.--/m² ausgegangen ist, was einem Bruttoertrag von Fr. 3.4 Mio. entsprochen hätte. Vor der Ausschreibung und damit vor einem Verkauf wäre aber ohnehin eine Schätzung beim Amt für Grundstückschätzungen eingeholt worden. Ein Verkauf wäre sinnvoll gewesen, da die Gemeinde sich nicht im Wohnungsbau engagieren will und kann.

Frage 7:

Steht der Gemeinderat bereits in Verbindung mit einer möglichen Käuferschaft?

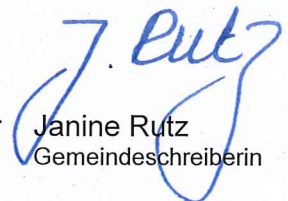
Nein!

Mit bestem Dank für Ihre Kenntnisnahme und freundlichen Grüssen

NAMENS DES GEMEINDERATES
NEUHAUSEN AM RHEINFALL



Dr. Stephan Rawyler
Gemeindepräsident



Janine Rutz
Gemeindeschreiberin

