

GEMEINDE

**NEUHAUSEN
AM RHEINFALL**

CH-8212 Neuhausen am Rheinfall
www.neuhausen.ch



GEMEINDERAT

An den Einwohnerrat
Neuhausen am Rheinfall

Neuhausen am Rheinfall, 28. August 2018

**Bericht zur Kenntnisnahme
betreffend
Vereinbarung Grundeigentümerbeiträge «Industrieplatz Nord»**

Sehr geehrte Frau Einwohnerratspräsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren Einwohnerräte

1. Ausgangslage

Das SIG-Areal sowie die daran anschliessenden Gebiete um den Industrieplatz werden baulich erneuert. Hauptgrund hierfür ist die Realisierung der S-Bahnhaltestelle «Neuhausen Rheinfall», die dank des Agglomerationsprogramms 1. Generation realisiert werden konnte. Dadurch wird die bauliche Dichte rund um den Industrieplatz erheblich erhöht, was bewirkt, dass mehr Personen den vorhandenen Freiraum beanspruchen. Die Gemeinde Neuhausen am Rheinfall steht in der planerischen Verpflichtung, sehr gute Freiraumqualitäten im Rahmen der baulichen Verdichtung am Industrieplatz zu schaffen. Mit der geplanten Aufwertung des Industrieplatzes zu einem hochwertigen, urbanen Freiraum entsteht für die Bauprojekte rund um den Industrieplatz ein erheblicher Mehrwert. Der Gemeinderat wird voraussichtlich noch vor Ende 2018 dem Einwohnerrat den Bericht und Antrag betreffend Neugestaltung des Industrieplatzes unterbreiten können.

2. Grundeigentümerbeiträge

Gemäss Art. 1 der Verordnung über die Grundeigentümerbeiträge vom 7. Dezember 2006 (GrundeigentümerbeiträgeV; NRB 700.110) sind Grundeigentümer, deren Grundstücke durch Erschliessungswerke (wie z.B. Ausbau von Strassen oder Trottoirs) neu oder besser erschlossen werden und dadurch eine Wertvermehrung erfahren, zur Leistung von angemessenen Beiträgen an sämtliche dem Gemeinwesen entstehenden Kosten verpflichtet. Auch die Erhöhung der Ausnützung eines Grundstücks und der damit verbundenen Notwendigkeit von Verbesserungsmassnahmen für die Erschliessung bedingen für die Gemeinde Neuhausen am Rheinfall Kosten, an denen sich die betreffenden Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer mit Erschliessungsbeiträgen angemessen zu beteiligen haben.

3. Beiträge an die Aufwertung des Industrieplatzes

Das Areal «Industrieplatz Nord» liegt im Neuhauser Zentrum an einem gemäss Richtplan des Kantons Schaffhausen ausgewiesenem Entwicklungsschwerpunkt (ESP) der Agglomeration Schaffhausen. Das Areal wird durch die Industriestrasse und die Rheinstrasse, aber auch durch die S-Bahnhaltestelle «Neuhausen Rheinfall» erschlossen und tangiert den Industrieplatz. Die künftige Qualität des Industrieplatzes als öffentlicher Freiraum zusammen mit der hohen Ausnützung sind wesentliche Kriterien für den abgeltungspflichtigen Mehrwert des Projekts «Neighbourhood». Grundlage für die Bestimmung der Höhe der Beiträge bildet das Vorprojekt der Bischoff Landschaftsarchitektur GmbH vom 26. September 2017 für die geplante Aufwertung des Industrieplatzes.

4. Weiteres Vorgehen

Gemäss Art. 4 Abs. 2 GrundeigentümerbeiträgeV ist der Gemeinderat berechtigt, anstelle einer Verfügung mit einer Grundeigentümerin oder einem Grundeigentümer eine Vereinbarung über die Höhe des geschuldeten Beitrags abzuschliessen, sofern der Gemeinde daraus kein Nachteil erwächst. Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass mit der am 23. August 2018 geschlossenen Vereinbarung der Gemeinde kein Nachteil erwächst, sondern vielmehr eine Lösung gefunden werden konnte, die den Interessen aller Beteiligten Rechnung trägt. Um Transparenz zu schaffen, bringt der Gemeinderat wie bereits beim Projekt «RhyTech» die Vereinbarung dem Einwohnerrat zur Kenntnis.

Mittels Erhebung der Grundeigentümerbeiträge wird das Vorprojekt der Bischoff Landschaftsarchitektur GmbH vom 26. September 2017 weiter vorangetrieben, indem so ein beachtlicher Teil der Kosten gedeckt werden kann. Geplant ist, den Industrieplatz in einer ersten Etappe nach Abschluss des Bauprojekts am Industrieplatz Nord voraussichtlich 2020 umzugestalten.

5. Antrag

Sehr geehrte Frau Einwohnerratspräsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren Einwohnerräte

Gestützt auf diese Ausführungen unterbreitet Ihnen der Gemeinderat folgenden Antrag:

Die Vereinbarung vom 23. August 2018 mit der ZSL Invest AG, Hardturmstrasse 134, 8005 Zürich, betreffend Grundeigentümerbeiträge wird zur Kenntnis genommen.

Mit freundlichen Grüssen

NAMENS DES GEMEINDERATES
NEUHAUSEN AM RHEINFALL



Dr. Stephan Rawyler
Gemeindepräsident



Janine Rutz
Gemeindeschreiberin

Beilage:

Vereinbarung vom 23. August 2018

Industrieplatz Nord

In Sachen

ZSL Invest AG, Hardturmstrasse 134, 8005 Zürich,
vertreten durch Andreas Campi und Patrick Senn,

und

Gemeinde Neuhausen am Rheinflall, vertreten durch den Gemeinderat,
vertreten durch den Gemeindepräsidenten,

betreffend

Grundeigentümerbeiträge

schliessen die Parteien heute die folgende

Vereinbarung:

1. Ausgangslage

Das Gebiet Industrieplatz Nord ist im Zonenplan der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinflall vom 1. September 1988 der Kernzone I zugeordnet. Im Zusammenhang mit dem Agglomerationsprogramm 1. Generation und insbesondere der Einführung der Schaffhauser S-Bahn baute der Kanton Schaffhausen die S-Bahnhaltestelle Neuhausen Rheinflall, an deren Baukosten sich die Gemeinde im gleichen Umfang wie der Kanton Schaffhausen beteiligen musste. Es befindet sich an einem Entwicklungsschwerpunkt gemäss dem Richtplan des Kantons Schaffhausen, der zwar nur das SIG-Areal erwähnt, aber auch das unmittelbar dazugehörige Gebiet mitumfasst. Die gemeinsam bestimmten Randbedingungen für eine Neuüberbauung des relevanten Gebiets erlauben Nutzungsmöglichkeiten mit Dienstleistungsbetrieben und Wohnungen. Aktuell erfolgen weitere Bauten respektive Planungen, so dass der Industrieplatz nach deren Realisierung eine neue Gestalt und eine neue Bedeutung erhalten wird. Mit den dafür vorgesehenen Zahlungen sind auch allfällige Mehrwerte gemäss Art. 5 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (SR 700) abgegolten.



2. Baubewilligungskosten und Grundeigentümerbeiträge

Die Parteien gehen bei der Festlegung der Grundeigentümerbeiträge von folgenden Baubewilligungskosten sowie Anschlussgebühren aus:

A) Baubewilligung

2.1 Änderung Richtplan Kernzone	Fr. 6'000.--
2.2 Baulinien- und Quartierplan	
Baulinien- und Quartierplan	Fr. 14'600.--
Amtsblatt	Fr. 550.--
Teilsumme	Fr. 15'150.--
2.3 Baubewilligungsverfahren	
Kantonale Baubewilligung (Schätzung)	Fr. 30'000.--
Kommunale Baubewilligung (Schätzung)	Fr. 27'000.--
Teilsumme	Fr. 57'000.--
2.4 Unterbaurecht	Fr. 30'000.--
(Das Unterbaurecht wird den Kostenpositionen nicht angerechnet, da es sich mit dem Grenzbaurecht der Treppenanlage verrechnet.)	
2.5 Ersatzabgabe Spielflächen	Fr. 25'000.--
2.6 Abwasserentsorgung	
(Voraussichtlich circa $[6'625 - 1'400] \times 6.5 =$	
Fr. 33'963.-- plus $[1'661 \times 0.7 \times 6.5] =$ Fr. 7'557.00.--	
= Total Fr. 41'520.--)	Fr. 41'520.-- (gemäss Formel)
2.7 Wasserversorgung	
(Voraussichtlich circa $[\text{Fr. } 16'500'000.-- -$	
Fr. 2'568'000.--] $\times 0.005 =$ Fr. 56'820.--)	Fr. 56'820.-- (gemäss Formel)
2.8 Gasversorgung	
Keine Gebühr	
2.9 Stromversorgung	
Die Elektrizitätswerk Schaffhausen AG bestimmt allfällige Kosten.	
2.10 Gemeinschaftsantenne Neuhausen am Rheinflall	
Im Sinne einer Marketingmassnahme werden keine Kosten erhoben. Die Gemeinde ist berechtigt, die Liegenschaft "Neighbourhood" ans Netz der Gemeinschaftsantenne Neuhausen am Rheinflall anzuschliessen.	
2.11 Grenzbaurecht Treppenanlage	
Kehlhofweg samt Erstellung	Fr. 30'000.--
(Das Grenzbaurecht wird den Kostenpositionen nicht angerechnet, da es sich mit dem Unterbaurecht verrechnet.)	

2.12 Kosten Grundbuchamt und Amt für Geoinformation

Die ZSL Invest AG trägt die Kosten des Grundbuchamts und des Amts für Geoinformation.

B) Grundeigentümerbeiträge

2.13 Aufwertung Industrieplatz

Fr. 480'000.--

C) Total Kosten

2.14 Total Kosten

Die Parteien gehen für das Bewilligungsverfahren von Gesamtkosten von aufgerundet **Fr. 201'500.--** (inkl. Anschlussgebühren und Ersatzabgabe Spielflächen) zuzüglich Kosten des Grundbuchamts und des Amt für Geoinformation aus.

Die Grundeigentümerbeiträge belaufen sich auf **Fr. 480'000.--**.

3. Vorgesehene Massnahme

3.1 Aufwertung Industrieplatz

Die Gemeinde beabsichtigt, Fr. 480'000.-- für die Aufwertung des Industrieplatzes zu verwenden. Grundlage bildet das Vorprojekt der Bischoff Landschaftsarchitektur GmbH vom 26. September 2017. Sollte die Aufwertung des Industrieplatzes nach diesem Vorprojekt oder aufgrund eines anderen Projekts nicht realisiert werden können, nehmen die Parteien Verhandlungen für die Festlegung eines Ersatzprojekts auf. Kommt binnen angemessener Frist keine Einigung für eine Ersatzmassnahme zu Stande, ist das Baudepartement des Kantons Schaffhausen berechtigt, auf Wunsch einer der Parteien abschliessend über die Verwendung der Mittel zu befinden, wobei nur Strassenbauten und Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs in Neuhausen am Rheinflall in Frage kommen, welche der Erschliessung des Gebiets Industrieplatz Nord dienen.

3.2 Indexierung

Die Parteien verzichten auf eine Indexierung.

3.3 Vorziehen der Massnahmen

Die ZSL Invest AG ist sich bewusst, dass die Gemeinde die Aufwertung des Industrieplatzes zu einem späteren Zeitpunkt auch ohne Realisierung des Projekts "Neighbourhood" realisiert hätte.

3.4 Veränderung der Baubewilligungskosten

Die Parteien gehen davon aus, dass die Grundeigentümerbeiträge sowie die Baubewilligungskosten insgesamt rund Fr. 681'500.-- betragen. Sollten die Baubewilligungskosten

sich um mehr als Fr. 20'000.-- erhöhen oder reduzieren, so sinken beziehungsweise erhöhen sich die Grundeigentümerbeiträge entsprechend.

4. Sicherstellung und Fälligkeit

Mit Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung für das Projekt "Neighbourhood" hat die ZSL Invest AG den Grundeigentümerbeitrag von Fr. 480'000.-- in geeigneter Weise sicherzustellen. Den Grundeigentümerbeitrag hat die ZSL Invest AG mit Baubeginn auf erste Aufforderung der Gemeinde hin binnen dreissig Tagen an die Gemeinde zu leisten.

5. Bautechnische Massnahmen

5.1 Unterbaurecht

Die Durchleitung und Anschlussmöglichkeit einer allfälligen Platzentwässerung inklusive notwendiger Schächte muss beim Projekt "Neighbourhood" möglich sein. Zur Elimination von differentiellen Setzungen müssen bei den Bauwerken unter der Industriestrasse und den Trottoiren Schleppplatten vorgesehen werden. Beim Industrieplatz müssen Schleppplatten oder Füllbetonkeile vorgesehen werden. Unter Schleppplatten und Füllbetonkeilen verlaufende Werkleitungen müssen in Hüllrohre eingebaut oder umgelegt werden. Die Kosten hat die Grundeigentümerin ZSL Invest AG zu tragen.

5.2 Treppenanlage Kehlhofweg

Die ZSL Invest AG erstellt im Rahmen des Bauprojekts "Neighbourhood" auf eigene Kosten für die Gemeinde Neuhausen am Rheinfall die Treppenanlage des Kehlhofwegs auf dem Grundstück GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 693 nach den anerkannten Regeln der Technik und schliesst diese an die Baute auf GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 716 statisch und physisch an. Die Baute, an welche die Treppenanlage anschliesst, ist so vorzusehen, dass die Statik und die Tragfähigkeit der Treppenanlage dauerhaft gesichert sind. Die Treppenanlage darf keine Kräfte auf die talseitig vorhandene Stützmauer der SBB AG wirken lassen. Die Sicherheitsvorschriften der SBB AG sind zu beachten und einzuhalten.

5.3 Leitungsumlegung Abwasserkanal

Die Grundeigentümerin ZSL Invest AG ist sich der Konsequenzen auf die Lage von Leitungen, Anpassung von Verkehrsanlagen und sonstigen baulichen Massnahmen in Bezug auf die Leitungsumlegung des Abwasserkanals (Durchmesser 1500 mm) bewusst und verpflichtet sich, für sämtliche Kosten der Massnahmen aufzukommen.

5.4 Verfüllung und Wiederherstellung Baugrube

Die für das Bauvorhaben "Neighbourhood" erforderliche Baugrube ist im Bereich des öffentlichen Grunds (insbesondere Kehlhofweg, Industrieplatz, Industriestrasse) nach den

Wel

anerkannten Regeln der Technik wieder zu verfüllen und die entsprechenden Deckbelägen sind nach Vorgabe der Gemeinde wieder herzustellen. Das Verfüllen hat so zu erfolgen, dass keine Absenkungen oder Verschiebungen erfolgen, die an der Oberfläche Risse auslösen oder in anderer Weise feststellbar sind. Die Normblätter SNV VSS 640 535c (insbesondere Pt. 17), 640 585b (insbesondere Pt. 5 / Tabelle 1) sowie 640 538b sind mit folgenden Änderungen und Ergänzungen sinngemäss anzuwenden.

Die Wiederinstandstellung der Foundationsschicht (Kieskoffer) hat in nachstehenden Stärken zu erfolgen:

- Fahrbahn: Oberbau 80 cm minus Stärke des bituminösen Belages;
- Trottoir: Oberbau 50 cm minus Stärke des bituminösen Belages;
- Industrieplatz: Oberbau 80 cm minus Stärke des bituminösen Belages.

Für die Baugrubenverfüllung ist eine ausreichende Verdichtung nachzuweisen. Beim Einbau des Füllmaterials der Baugrube sind dem Tiefbauamt der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall die entsprechenden ME-Messungen mit den sinngemäss eingehaltenen Werten der Normblätter SNV 640 535a sowie 640 539 einzureichen.

Bei besonderen Verhältnissen (spezieller Baugrund oder stabilisierter Koffer) bleiben weitere Weisungen des Tiefbauamts der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall vorbehalten.

6. Pflanzen

Werden durch bautechnische Massnahmen des Projekts "Neighbourhood" oder die dafür notwendigen Umlegung von Leitungen oder Kanälen die auf dem Industrieplatz bestehenden Platanen so erheblich beeinträchtigt, dass sie nicht erhalten werden können, ist in Absprache mit dem Tiefbauamt und der Gärtnerei der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall eine Ausgleichspflanzung im Sinne eines Realersatzes im räumlich funktionalen Zusammenhang vorzusehen. Die ZSL Invest AG hat sämtliche damit verbundenen Kosten für diese Ausgleichsmassnahme zu tragen und die Entwicklungspflege während mindestens drei Jahren sicherzustellen. Ist ein Realersatz nicht oder nur teilweise möglich, z.B. geringerer Stammumfang als ursprünglicher Baum, hat die ZSL Invest AG eine Ausgleichszahlung zu leisten.

7. Abgeltung von Grundeigentümerbeiträgen

Mit der vollständigen Bezahlung der Beiträge gemäss den vorstehenden Bestimmungen sind die Zahlungsverpflichtungen der ZSL Invest AG für die Erschliessung des Gebiets Industrieplatz Nord für die gemäss dem Quartierplan vom 26. September 2017 vorgesehene Nutzung erfüllt. Erfolgen in einem späteren Zeitpunkt Nutzungsänderungen, die vom erwähnten Quartierplan nicht mehr erfasst werden, nehmen die Parteien wieder Verhandlungen auf respektive die Gemeinde ist berechtigt, gemäss den dann geltenden Normen zu verfügen.

8. Bauabrechnung

Die ZSL Invest AG erhält ein Exemplar der Bauabrechnung der Gemeinde hinsichtlich der Aufwertung des Industrieplatzes zur Information. Das Exemplar wird der ZSL Invest AG nach der Genehmigung der Bauabrechnung durch die Geschäftsprüfungskommission von der Gemeinde ohne Aufforderung zugestellt.

9. Übertragung der Rechtspflichten

Die ZSL Invest AG überträgt ihre Verpflichtungen aus dieser Vereinbarung auf allfällige Rechtsnachfolger mit der Auflage, auch Drittnachfolger entsprechend zu verpflichten.

10. Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen

Sollten einzelne Bestimmungen dieser Vereinbarung ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden, so soll hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt werden. Unwirksame Bestimmungen sind durch neue Bestimmungen zu ersetzen, die dem ursprünglichen Bestimmungszweck möglichst nahe kommen.

11. Rechtswahl

Diese Vereinbarung untersteht ausschliesslich dem materiellen schweizerischen Recht.

12. Vorgehen bei Streitigkeiten

Sollten aus dieser Vereinbarung Differenzen entstehen, hat die Gemeinde das Recht, eine Verfügung zu erlassen respektive die ZSL Invest AG das Recht, den Erlass einer Verfügung zu verlangen, womit das Gesetz über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen (Verwaltungsrechtspflegegesetz) vom 20. September 1971 (SHR 172.200) zur Anwendung gelangt.

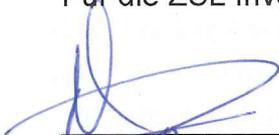
13. Kenntnisnahme Einwohnerrat

Beide Parteien sind sich bewusst, dass der Gemeinderat diese Vereinbarung dem Einwohnerrat Neuhausen am Rheinflall zur Kenntnis bringen wird.

23. Aug. 2018

Zürich,
Für die ZSL Invest AG

Neuhausen am Rheinflall,
Für die Gemeinde Neuhausen am Rheinflall


Andreas Campi


Patrick Senn¹


Dr. Stephan Rawyler²

¹ Unterschriftsberechtigung gemäss Auszug aus dem Handelsregister vom 7. August 2018

² Berechtigung gemäss Beschluss des Gemeinderats Neuhausen am Rheinflall vom 10. Juli 2018

Beilage:

- Handelsregisterauszug vom 7. August 2018
- Beschluss des Gemeinderats Neuhausen am Rheinflall vom 10. Juli 2018

mel