

GEMEINDE

**NEUHAUSEN
AM RHEINFALL**

CH-8212 Neuhausen am Rheinfall
www.neuhausen.ch



GEMEINDERAT

Telefon +41 (0)52 674 22 20
Fax +41 (0)52 674 22 14
janine.rutz@neuhausen.ch

An den Einwohnerrat
Neuhausen am Rheinfall

Neuhausen am Rheinfall, 14. August 2018

**Totalrevision Nutzungsplanung
Anträge Gemeinderat**

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Gemeinderat beabsichtigt, die nachstehenden Anträge in der Detailberatung der Totalrevision Nutzungsplanung zu stellen:

1. Rückkommen auf Änderung Nr. 77 (Planungsbericht, S. 19)

Änderung Nr. 77 von II → Z

Begründung: Die einwohnerrätliche Kommission hat die Sonderzone Ebni in die Zentrumszone integriert, weshalb es diese nicht mehr gibt.

2. Änderung Nr. 40a (neu)

Nr.	Flurname	Strasse	Änderung	Fläche	GB Nr.	Grund
40a	Riiwäg	Rheinweg	I III → WA	4'086 m ²	1131	Das Bedürfnis, Wohnen und Arbeiten in Rheinnähe anbieten zu können, ist vorhanden. Lärmtechnisch müssen Massnahmen vorgesehen werden.

Begründung: In den vergangenen Jahren ist der Versuch, auf GB 1131 ein der heutigen Zone entsprechendes Gebäude zu realisieren, mehrfach gescheitert. Der Eigentümer der Parzelle sieht gute Chancen, eine Baute erstellen zu lassen, die das ausgewiesene Bedürfnis nach Wohnen und Arbeiten in Rheinnähe erfüllt. Lärmtechnisch sind Massnahmen erforderlich, wozu aber die nötigen technischen und bautechnischen Mittel der Bauherrschaft gemäss heutigem Wissenstand zur Verfügung stehen.

3. Art. 92 BauO Mehrwertabgabe

Neue Formulierung:

«Art. 92 BauO kommunale Mehrwertabgabe und städtebaulicher Vertrag

¹Die kommunale Mehrwertabgabe bei Aufzonungen beträgt 15 %.

²Der Gemeinderat kann die Mehrwertabgabe mittels eines städtebaulichen Vertrags festlegen, sofern der Gemeinde daraus kein Nachteil entsteht.»

Begründung: Der Kantonsrat hat am 2. Juli 2018 dem Erlass eines Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG; Bericht und Antrag 17-82 des Regierungsrates des Kantons Schaffhausen an den Kantonsrat betreffend Erlass eines Mehrwertausgleichsgesetzes sowie Bericht und Antrag 18-54 der Spezialkommission 2017/9 betreffend «Erlass eines Mehrwertausgleichsgesetzes» vom 18. Mai 2018) zugestimmt. Soweit dies zu überblicken ist, dürfte dagegen nicht das Referendum ergriffen werden, so dass das neue Gesetz bald in Kraft treten wird. Damit wird die bis anhin vorgeschlagene Fassung von Art. 92 BauO obsolet. Relevant für die Gemeinde sind aber nachfolgende Bestimmungen des MAG:

«Art. 9 Kompetenzen der Gemeinden

¹Die Gemeinden können zusätzlich zum kantonalen Mehrwertausgleich den Ausgleich von Planungsvorteilen regeln, die durch Aufzonungen entstehen.

²Sie können mittels kommunalen Mehrwertabgaben die Erhebung von höchstens 20 Prozent des Mehrwerts vorsehen oder den Ausgleich mittels städtebaulichen Verträgen zulassen.

³Städtebauliche Verträge regeln Rechte und Pflichten von Bauherrschaft und zuständigem Gemeinwesen im Zusammenhang mit der Verwirklichung eines Bauvorhabens. Die Gemeinden können Detailvorschriften zu den städtebaulichen Verträgen erlassen. Bei Streitigkeiten aus städtebaulichen Verträgen kann von der betroffenen Gemeinde eine anfechtbare Verfügung verlangt werden.

⁴Sieht eine Gemeinde einen Mehrwertausgleich vor, kommen die Bestimmungen zur kantonalen Mehrwertabgabe sinngemäss zur Anwendung, soweit die Gemeinde keine abweichenden Regelungen getroffen hat.

Art. 10 Kommunalen Fonds

Gemeinden, die eine Mehrwertabgabe erheben, legen diese in einen Fonds, der für kommunale Planungsmassnahmen im Sinne von Art. 3 RPG verwendet werden muss.

Art. 11 Pfandrecht

Für die Mehrwertabgabe haben die Gemeinden an den betreffenden Grundstücken ein gesetzliches Pfandrecht im Sinne von Art. 836 ZGB und Art. 119 EG zum ZGB.»

Begründung: Gemäss Art. 6 Abs. 1 MAG stehen die kantonalen Mehrwertabgaben dem Kanton zu. Damit auch die Gemeinde aus Verbesserungen der Nutzungsmöglichkeiten in einer Bauzone durch eine Planungsmassnahme einen finanziellen Ertrag hat, muss die Gemeinde dies ausdrücklich vorsehen. Der Gemeinderat schlägt eine Abgabe von 15 % vor, womit drei Viertel des den Gemeinden zustehenden Spielraums ausgeschöpft wird. Für diese kommunale Mehrwertabgabe soll auch der städtebauliche Vertrag zulässig sein. Der Gemeinderat wird dem Einwohnerrat die Schaffung des erforderlichen Fonds zusammen mit der ohnehin vorgesehenen Anpassung der Fondsverordnung vom 27. September 2007 (NRB 611.100) unterbreiten.

4. Fakultatives Referendum betreffend Ausscheidung der Gewässerräume

Die Ausscheidung der Gewässerräume sei nicht dem obligatorischen Referendum zu unterstellen.

Begründung: Die Komplexität der Abstimmung über den Zonenplan und die Bauordnung ist bereits sehr hoch. Wer sich nicht sehr intensiv mit den sich stellenden Problemen auseinandersetzt, dürfte eher Schwierigkeiten haben, sich durch diese Materie hindurchzulesen. Während Zonenplan und Bauordnung ein gemeinsames Schicksal haben, ist die Ausscheidung der Gewässerräume dagegen unabhängig davon, ob der neue Zonenplan und die neue Bauordnung angenommen werden. Hinzu kommt, dass die detaillierten Pläne erhebliche Kosten auslösen würden.

5. Schlussanträge 1 - 4

Diese lauten neu wie folgt:

1. Dem totalrevidierten Zonenplan in der Fassung vom **23. August 2018** wird zugestimmt. Wird die neue Bauordnung nicht rechtskräftig, fällt dieser Beschluss dahin.
2. Der totalrevidierten Bauordnung in der Fassung vom **23. August 2018** wird zugestimmt. Wird der neue Zonenplan nicht rechtskräftig, fällt dieser Beschluss dahin.
3. Der Ausscheidung der Gewässerräume in der Fassung vom **23. August 2018** wird zugestimmt.
4. Der Richtplan Zentrumszone in der Fassung vom **23. August 2018** wird genehmigt. Werden der neue Zonenplan oder die neue Bauordnung nicht rechtskräftig, fällt der Richtplan Zentrumszone dahin.

Antrag 5 bleibt unverändert.

Mit freundlichen Grüßen

NAMENS DES GEMEINDERATES



Dr. Stephan Rawyler
Gemeindepräsident



Maria Dürr
stv. Gemeindeschreiberin