

GEMEINDE

**NEUHAUSEN
AM RHEINFALL**

CH-8212 Neuhausen am Rheinfall
www.neuhausen.ch



Fassung nach der Sitzung
der einwohnerrätlichen Kommission
vom 22. Februar 2011
Die Änderungen sind gelb hinterlegt

GEMEINDERAT

An den Einwohnerrat
Neuhausen am Rheinfall

Neuhausen am Rheinfall, 11. Januar 2011

**Bericht und Antrag
betreffend
Sammelstrasse „Süd“**

Sehr geehrter Herr Einwohnerratspräsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1. Ausgangslage

1.1 SIG-Areal als Entwicklungsschwerpunkt

Das SIG-Areal in Neuhausen am Rheinfall weist ein enormes Entwicklungspotential auf. Dies ist dem Gemeinderat nicht entgangen, weshalb er das SIG-Areal als Entwicklungsschwerpunkt in das Agglomerationsprogramm Schaffhausen plus einbrachte. Im neuen Richtplan des Kantons Schaffhausen wird dieses Gebiet entsprechend vermerkt werden. Die neue S-Bahnhaltestelle „Neuhausen Zentrum“ und die mögliche Verlegung der S-Bahnhaltestelle „Rheinfall“ auf die Rheinfallbrücke werden massgeblich zur Entwicklung respektive zur Verbesserung der Verkehrserschliessung des SIG-Areals beitragen. Ein weiteres Element der Verkehrserschliessung bildet die bereits im Rahmen der ursprünglichen Gesamtplanung SIG-Areal vorgesehene Sammelstrasse „Süd“, welche spätestens bei der Ausschöpfung des vollen Potentials des SIG-Areals notwendig wird.

Der Einwohnerrat hat am 26. August 2010 eine Teilfläche von ca. 5'200 m² des Grundstücks GB Nr. 744 respektive des SIG-Areals südlich der Rheinstrasse und westlich der Badstrasse sowie einer Teilfläche von ca. 60 m² des Grundstücks GB Nr. 1435 (Badstrasse) von der Industriezone I respektive von den Verkehrsflächen (Strassen und Wege) in die Kernzone I umgezont. Der Regierungsrat des Kantons Schaffhausen hat am 7. Dezember 2010 die Umzonung rechtskräftig genehmigt.

1.2 Aktuelle Planungen

Die SIG Immobilien und Dienste und die von dieser beauftragten Fachplaner sind zur Zeit an der Erarbeitung eines grossen Um- und Neubauprojekts auf der vorerwähnten Teilfläche des SIG-Areals. Das Projekt beinhaltet auch die Erstellung eines Parkhauses im Bereich des westlich angrenzenden Grundstücks GB Nr. 857, auf welchem bereits heute ein Parkplatz ist.

Die Badstrasse zwischen der Rheinstrasse und der Ein- und Ausfahrt des SIG-Areals verbindet diese beiden Bauvorhaben beziehungsweise ist ein zentrales Element für die Umgebungsgestaltung. Dieser Abschnitt der Badstrasse soll vom Motorfahrzeugverkehr entlastet beziehungsweise soll an die SIG Schweizerische Industrie-Gesellschaft abgetreten werden (im beiliegenden Situationsplan gelb bemalt). Die Umsetzung dieses Vorhabens respektive das vorstehend erwähnte Projekt bedingen den Bau der Abschnitte 1 und 2 der Sammelstrasse „Süd“ gemäss beiliegendem Situationsplan.

2. Abschnitte und Etappen Sammelstrasse „Süd“

Die Sammelstrasse „Süd“ besteht aus drei Abschnitten, welche in zwei Etappen realisiert werden können.

Abschnitt 1: Abschnitt zwischen der Badstrasse beim nördlichen Tunnelportal und dem Anschluss der Rheinstrasse. Im beiliegenden Situationsplan blau eingetragen.

Abschnitt 2: Anschluss der Rheinstrasse. Im beiliegenden Situationsplan rot eingetragen.

Abschnitt 3: Abschnitt zwischen dem Anschluss der Rheinstrasse und dem Knoten Bahnhofstrasse / Victor von Bruns-Strasse. Im beiliegenden Situationsplan grün eingetragen.

Die Abschnitte 1 und 2 bilden die Etappe 1, der Abschnitt 3 ist die Etappe 2. Gebaut werden müssen nun die Etappe 1 respektive die Abschnitte 1 und 2.

3. Gesamtkosten Sammelstrasse Süd

Die Gesamtkosten für den Bau der Sammelstrasse Süd betragen basierend auf der Machbarkeitsstudie und Kostenschätzung der Wüst Rellstab Schmid AG, Schaffhausen vom 17. September 2010 rund 5.0 Millionen Franken inklusive Mehrwertsteuer. Diese Studie weist eine Kostengenauigkeit von $\pm 25\%$ auf. Diese Gesamtkosten verteilen sich wie folgt auf die einzelnen Abschnitte:

		Franken	
Abschnitt 1:	Baukosten	1'270'000.--	
	Landerwerb	182'800.--	
	Vermessung	10'000.--	
	Total	1'462'800.--	1'462'800.--

Abschnitt 2:	Baukosten Landerwerb Vermessung Total	310'000.-- 73'200.-- 10'000.-- <u>393'200.--</u>	393'200.--
Abschnitt 3:	Baukosten Landerwerb Anpassungen Vermessung Total	2'400'000.-- 682'500.-- 100'000.-- 15'000.-- <u>3'197'500.--</u>	3'197'500.--
Total Abschnitte 1 - 3:			5'053'500.--

4. Kostenaufteilung Sammelstrasse Süd

Der Gemeinderat und die SIG Schweizerische Industrie-Gesellschaft beabsichtigen, in Anwendung von Art. 76 Abs. 1 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen (Baugesetz) vom 1. Dezember 1997 (SHR 700.100) i.V.m. Art. 4 Abs. 2 der Verordnung über die Grundeigentümerbeiträge vom 7. Dezember 2006 (NRB 700.110) eine Vereinbarung abzuschliessen, welche folgende Kostenaufteilung vorsieht¹:

	SIG	Gemeinde	Total
	<i>Franken</i>		
Gesamtkosten Abschnitt 1	1'462'800.--	0.--	1'462'800.--
Landabtretung Abschnitt 1	- 162'100.--		
Nettokosten Abschnitt 1	1'300'700.--	0.--	
Gesamtkosten Abschnitt 2	196'600.--	196'600.--	393'200.--
Landabtretung Abschnitt 2	- 73'200.--		
Nettokosten Abschnitt 2	123'400.--	196'700.--	
Gesamtkosten Abschnitt 3	1'598'750.--	1'598'750.--	3'197'500.--
Landabtretung Abschnitt 3	- 381'300.--		
Nettokosten Abschnitt 3	1'217'450.--	1'598'750.--	
<i>Total Bruttokosten Abschnitte 2 und 3</i>	<i>1'795'350.--</i>	<i>1'795'350.--</i>	
Total Nettokosten	2'641'500.--	1'795'350.--	
Total Bruttokosten			5'053'500.--

¹ Der Gemeinderat hat sich auf den dringenden Wunsch der SIG hin entschlossen, diese Vorlage dem Einwohnerrat zu unterbreiten, obwohl die Vereinbarung mit der SIG noch nicht rechtskräftig ist. Der SIG ist an einer beförderlichen Behandlung dieses Geschäfts sehr gelegen. Der Gemeinderat wird dem Einwohnerrat die Bildung einer Kommission beantragen in der Meinung, dass bis zum Abschluss der Kommissionsarbeit die Vereinbarung rechtskräftig ist. Sollte wider Erwarten keine rechtsgültige Einigung mit der SIG zustande kommen, würde der Gemeinderat diese Vorlage zurückziehen.

Der Gemeinderat wird der einwohnerrätlichen Kommission die rechtsgültige Vereinbarung nach deren Abschluss zukommen lassen.

5. Bau der Sammelstrasse „Süd“

Der grobe Verlauf der Sammelstrasse „Süd“ wurde im Baulinienplan vom 11. Juli 2007 festgelegt, und die erforderlichen Landflächen wurden mittels Baulinien rechtlich gesichert. Die definitive Linienführung wird mit dem Strassenbauprojekt festgelegt.

Für die Entwicklung des Baufelds 10 auf dem SIG-Areal sind die Abschnitte 1 und 2 zu realisieren. Die SIG baut die Abschnitte 1 und 2, sofern der Einwohnerrat den Kredit für den Abschnitt 2 freigibt sowie der Landabtretung an der Badstrasse zustimmt. Den Bau des Abschnitts 3 obliegt der- ein- st der Gemeinde.

Für die Landabtretung wäre an sich der Gemeinderat zuständig. Da dieses Geschäft aber sehr eng mit dem Bau des Abschnitts 2 zusammenhängt, legt der Gemeinderat diese Landabtretung dem Einwohnerrat zum Entscheid vor. Liegt die Zusicherung der SIG für ihren Beitrag an den Abschnitt 2 vor, muss für diesen noch ein Nettokredit von Fr. 196'600.-- gesprochen werden. Der Bau dürfte voraussichtlich 2012 erfolgen.

Da die SIG mit dem Bau des Abschnitts 1 eine grosse Investition tätigt, erwartet diese in nachvollziehbarer Weise, dass der Bau des Abschnitts 3 auch eigentumsrechtlich gesichert wird. Für den Kauf der erforderlichen Landflächen ist ein Kredit von Fr. 301'200.-- zu sprechen.

Für die beiden Kredite ist eine Indexierung, welche sich am Zürcher Baukostenindex bemisst, vorzusehen.

Die Gemeinde ist aufgrund der vorgesehenen Vereinbarung mit der SIG rechtlich nicht verpflichtet, den Abschnitt 3 zu bauen. Der Gemeinderat ist jedoch gehalten, dem Einwohnerrat respektive den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern einen Antrag für die Gewährung des erforderlichen Kredits zu unterbreiten, sobald die Bedingungen für den Bau des Abschnitts 3 erfüllt sind. Der Einwohnerrat sowie die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger sind in ihrem Entscheid dannzumal jedoch weiterhin frei.

6. Anträge

Sehr geehrter Herr Einwohnerratspräsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Gestützt auf diese Ausführungen unterbreitet Ihnen der Gemeinderat folgende Anträge:

1. **Der Tausch** einer Teilfläche von 633 m² des Grundstücks GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 1435 (Badstrasse) **gegen Teilflächen von total 1'406 m² der Grundstücke GB Neuhausen am Rheinfall Nrn. 857 und 858** wird gutgeheissen.
2. Für den Bau des Abschnitts 2 der Sammelstrasse „Süd“ wird ein Kredit von Fr. **196'600.--** als Gemeindeanteil zu Lasten der Investitionsrechnung genehmigt. Dieser Kredit basiert auf dem Stand des Zürcher Baukostenindex vom 1. April 2010. Er verändert sich gemäss der Entwicklung dieses Indexes.
3. Für den Bau des Abschnitts 3 der Sammelstrasse „Süd“ respektive für den Erwerb von Teilflächen der Grundstücke GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 1004 und 2053 wird ein Kredit in der Höhe von Fr. 301'200.-- als Gemeindeanteil zu Lasten der Investitionsrechnung genehmigt. Dieser Kredit basiert auf dem Stand des Zürcher Baukostenindex vom 1. April 2010. Er verändert sich gemäss der Entwicklung dieses Indexes.

Die Beschlüsse Ziff. 2 und Ziff. 3 unterstehen gemäss Art. 14 lit. d der Verfassung der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall vom 29. Juni 2003 (NRB 101.000) dem fakultativen Referendum.

Mit freundlichen Grüssen

NAMENS DES GEMEINDERATES
NEUHAUSEN AM RHEINFALL



Dr. Stephan Rawyler Olinda Valentinuzzi
Gemeindepräsident Gemeindeschreiberin

Beilage:
Situationsplan

