

GEMEINDE

**NEUHAUSEN  
AM RHEINFALL**

CH-8212 Neuhausen am Rheinfall  
www.neuhausen.ch



GEMEINDERAT

An den Einwohnerrat  
Neuhausen am Rheinfall

Neuhausen am Rheinfall, 25. Februar 2020

**Beantwortung der Fragen 1 - 5 der Kleinen Anfrage Nr. 2020/3 von Einwohnerrat Dr. Urs Hin-  
nen vom 12. Februar 2020 (Posteingang 14. Februar 2020) zum «Posthof Süd»**

Sehr geehrter Herr Einwohnerratspräsident  
Sehr geehrte Damen und Herren Einwohnerräte

Für die Beantwortung von Frage 6 der Kleinen Anfrage Nr. 2020/3 hat Gemeindepräsident Dr. Ste-  
phan Rawyler den Ausstand genommen, weshalb die Beantwortung dieser Kleinen Anfrage in zwei  
Teilen erfolgt.

**Zu den einzelnen Fragen:**

**Frage 1:**

*Um wie viele Kubikmeter überschreitet der Neubau Posthof Süd die Regelbauweise?*

Das Areal «Posthof Süd» gehört gemäss aktuellem Zonenplan vom 1. September 1988 der Kern-  
zone I gemäss Richtplan vom 29. September 1992 an. In der Kernzone I gibt es keine Regelbau-  
weise, vielmehr bestimmt der Gemeinderat nach Art. 30 Abs. 1 der Bauordnung der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall vom 1. September 1988 (NRB 700.100) zur Erreichung von städ-  
tebaulich guten Lösungen und einem ausgewogenen Verhältnis zwischen Wohnungen und Arbeits-  
plätzen bei Neu- und Umbauten die Bauweise und legt das Nutzungsmass fest. Er kann dabei die  
Bauflucht, die Gebäudehöhe, die Gebäudetiefe sowie die Grenz- und Gebäudeabstände oder die  
geschlossene Bauweise vorschreiben. Die Fragestellung dürfte auf einer irrtümlichen Rechts- und  
Sachverhaltsannahme beruhen.

**Frage 2:**

*Wann wurde das Nichteinhalten der Vorgaben festgestellt?*

Die Projektentwicklerin Genu Bau AG wie auch die Pensionskasse Schaffhausen als Bauherrin ha-  
ben die Vorgaben gemäss dem Quartierplan «Posthof Süd» vom 14. April 2015 (Quartierplan; NRB

700.102.17) und der Baubewilligung vom 21. Oktober 2016 bis anhin eingehalten. Die Fragestellung dürfte auf einer irrtümlichen Rechts- und Sachverhaltsannahme beruhen.

**Frage 3:**

*Welche Sofortmassnahmen hat das Baureferat danach getroffen?*

Das Baureferat musste bis anhin keine Sofortmassnahmen ergreifen. Die Fragestellung dürfte auf einer irrtümlichen Rechts- und Sachverhaltsannahme beruhen.

**Frage 4:**

*Wie hoch wird der finanzielle Nutzen [...] für die Eigentümerin geschätzt?*

Diese Frage lässt sich ohne Gutachten schwer abschätzen, denn mit dem Zugeständnis an die Projektentwicklerin, dass der Posthof Süd 40 m hoch werden darf, verlangten die früheren Grundeigentümer, wozu bekanntermassen auch die Gemeinde gehörte, einen deutlich höheren Landpreis als bis anhin an der Zentral- und Poststrasse üblich. Für die Bemessung des Mehrwerts- respektive des Grundeigentümerbeitrags hat daher die Gemeinde bei den internen Berechnungen vorab darauf abgestellt, wieviel Fläche die Pensionskasse Schaffhausen in den kommenden Jahren gegenüber einem deutlich weniger hohen Gebäude zusätzlich vermieten kann. Zugleich hat sie als wesentlichen Massstab auch die Abgeltungen bei den Bauvorhaben «RhyTech» und «Industrieplatz Nord» herangezogen und ist so zu einem Beitragsband gekommen, innerhalb dessen die Gemeinde mit der Pensionskasse Schaffhausen nach längeren Verhandlungen eine Einigung finden konnte.

**Frage 5:**

*Wird die stärkere Ausnutzung/Verdichtung mit Grünflächen und Bäumen kompensiert?*

Dem Gemeinderat war und ist es sehr wichtig, dass die hohe Verdichtung im Zentrum, namentlich beim «Posthof Süd», mit einem hohen Grünanteil ausgeglichen wird. Dieser neue Grünraum muss aber nicht zwingend auf der Strassenebene liegen, sondern dafür bieten sich insbesondere die Dachflächen an. Diese schätzen erfahrungsgemäss nicht nur die Bewohnerinnen und Bewohner der höheren Häuser, sondern auch viele Insektenarten. Bei der Bepflanzung dieser Flächen verlangt der Gemeinderat daher regelmässig standortgerechte, einheimische Pflanzen.

Bereits der Quartierplan bezweckt nach Ziff. 3 die Schaffung eines ruhigen, aufenthaltsfreundlichen und begrünten Freiraums im Innenhof. Gemäss Ziff. 15 Abs. 2 Quartierplan ist das Flachdach in den Baubereichen A und C als Retentionsfläche auszubilden und extensiv zu begrünen, soweit sie nicht für technische Aufbauten oder für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie wie Sonnenkollektoren oder Photovoltaik-Anlagen beansprucht werden. Die Dachfläche des Gebäudes im Baubereich D ist nach Ziff. 24 Abs. 1 Quartierplan als eine hochwertig gestaltete, zu mehr als 50 % begrünte und mit Einrichtungen zur Beschattung ausgestattete Gemeinschaftsfläche für die Bewohnerinnen und Bewohner zu erstellen. Die Gestaltung hat den Vorgaben des Freiraumkonzepts zu entsprechen. Ziff. 25 Quartierplan schreibt zudem an der im zugehörigen Plan bezeichneten Stelle eine dauerhafte Begrünung der Fassade mit einheimischen und standortgerechten Kletterpflanzen vor. Das als Teil

des Baubewilligungsgesuchs eingereichte Gestaltungs- und Bepflanzungskonzept entspricht diesen Vorgaben, weshalb der Gemeinderat am 11. Oktober 2016 dem für Baubewilligung zuständigen Bauinspektor beantragen konnte, die Baubewilligung zu erteilen, was dieser am 21. Oktober 2016 vorsah.

Mit bestem Dank für Ihre Kenntnisnahme und freundlichen Grüßen

NAMENS DES GEMEINDERATES  
NEUHAUSEN AM RHEINFALL

Dr. Stephan Rawyler  
Gemeindepräsident

Janine Rutz  
Gemeindeschreiberin