



GEMEINDERAT

An den Einwohnerrat  
Neuhausen am Rheinfall

Neuhausen am Rheinfall, 4. Februar 2020

**Bericht zur Kenntnisnahme  
betreffend  
Vereinbarung Grundeigentümerbeiträge «Posthof Süd»**

Sehr geehrter Herr Einwohnerratspräsident  
Sehr geehrte Damen und Herren Einwohnerräte

**1. Ausgangslage**

Die Liegenschaft «Posthof Süd» weist eine deutlich höher als übliche Ausnützung der bebauten Grundstücke auf. Die Baubereiche für auskragende Gebäudeteile und die erhebliche Überschreitung der (theoretischen) Regelbauweise von 20 m der Liegenschaft «Posthof Süd» auf 40 m sind mit Mehrwert- respektive Grundeigentümerbeiträgen abzugelten. Die Verpflichtung zur Entrichtung eines solchen Mehrwert- oder Grundeigentümerbeitrages – wie auch dessen Höhe im Falle des Bestehens einer solchen Verpflichtung – wird von der Pensionskasse Schaffhausen allerdings bestritten. Die Gemeinde vertritt in Kenntnis der Argumente der Pensionskasse Schaffhausen die Rechtsauffassung, dass sehr wohl eine Beitragspflicht besteht. Die abzugeltenden Mehrwerte sind vor dem 1. Januar 2019 entstanden, weshalb die Mehrwertabgabeverordnung vom 16. Mai 2019 (NRB 700.200) nicht anwendbar ist.

Das Geviert «Posthof Süd» liegt im Zentrum der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall und wird durch die Poststrasse, die Zentralstrasse sowie die Marktgasse erschlossen. Die Qualität dieser öffentlichen Freiräume ist nach Auffassung der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall ein wesentliches Kriterium für den Mehrwert dieser Grundstücke, auch im Hinblick auf die verkehrstechnische Beruhigung dieser Strassen mit einem Tempo 30-Regime. Die Pensionskasse Schaffhausen ist indes der Auffassung, dass die Voraussetzungen für eine Beitragserhebung nach Massgabe von Art. 76 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen (Baugesetz) vom 1. Dezember 1997 (BauG; SHR 700.100) vorliegend nicht erfüllt sind. Um prozessuale Auseinandersetzungen zur definitiven Klärung der Rechtslage vermeiden zu können, haben die Parteien eine Einigung gesucht, welche den gesetzlichen Grundlagen entspricht. Dementsprechend sind mit den vereinbarten Zahlungen auch allfällige Mehrwerte gemäss Art. 5 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (SR 700) abgegolten.

## **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 der Marktgasse und der äusseren Zentralstrasse**

Mit dem Gebäude «Posthof Süd» entsteht eine markante Baute, die eine hohe Verdichtung aufweist. Um dies zu kompensieren, ist der Freiraum in diesem Bereich, mithin das Gebiet Marktgasse und Zentralstrasse, aufzuwerten und attraktiver zu gestalten. Dies ist beispielsweise möglich mit einem neuen Verkehrsregime auf der Marktgasse (Einbahnverkehr von der Zentral- Richtung Poststrasse), dem Pflanzen von Bäumen oder einer zeitgemässen Strassenbeleuchtung sowie der Aufwertung und Verkehrsberuhigung der äusseren Zentralstrasse gemäss dem Bericht und Antrag betreffend Neugestaltung äussere Zentralstrasse vom 18. Dezember 2018 sowie dem ergänzenden Bericht und Antrag betreffend Neugestaltung äussere Zentralstrasse vom 26. März 2019. Während für die äussere Zentralstrasse bereits ein gemäss Strassengesetz rechtskräftiges Projekt vorliegt, bestehen für die Marktgasse lediglich erste Ideenskizzen.

## **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 28. Januar 2020 / 3. Februar 2020 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 bei den Projekten «RhyTech» und «Industrieplatz Nord» die Vereinbarung dem Einwohnerrat zur Kenntnis.

## 5. Antrag

Sehr geehrter Herr Einwohnerratspräsident  
Sehr geehrte Damen und Herren Einwohnerräte

Gestützt auf diese Ausführungen unterbreitet Ihnen der Gemeinderat folgenden Antrag:

Die Vereinbarung vom 28. Januar 2020 / 3. Februar 2020 mit der Pensionskasse Schaffhausen, Schwertstrasse 6, 8200 Schaffhausen, betreffend Mehrwert- und Grundeigentümerbeiträge wird zur Kenntnis genommen.

Mit freundlichen Grüssen

NAMENS DES GEMEINDERATES  
NEUHAUSEN AM RHEINFALL



Dr. Stephan Rawyler  
Gemeindepräsident

Janine Rutz  
Gemeindeschreiberin

### Beilage:

Vereinbarung vom 28. Januar 2020 / 3. Februar 2020

**Areal Posthof Süd**  
**GB Neuhausen am Rheinfall Nrn. 601, 602, 603, 607, 608, 609 und 610**

In Sachen

**Pensionskasse Schaffhausen**, Schwertstrasse 6, 8200 Schaffhausen, Eigentümerin der Grundstücke GB Neuhausen am Rheinfall Nrn. 601, 602, 603, 607, 608, 609, 610, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. Gion Hendry, Sporenngasse 1, 8201 Schaffhausen,

und

**Gemeinde Neuhausen am Rheinfall**, Zentralstrasse 38, 8212 Neuhausen am Rheinfall, vertreten durch den Gemeinderat und dieser durch den Gemeindepräsidenten Dr. Stephan Rawyler,

betreffend

Mehrwert- und Grundeigentümerbeiträge

schliessen die Parteien heute folgende

**Vereinbarung:**

**1. Ausgangslage**

A) Die Liegenschaft «Posthof Süd» weist eine deutlich höher als übliche Ausnützung der bebauten Grundstücke auf. Die Baubereiche für auskragende Gebäudeteile und die erhebliche Überschreitung der (theoretischen) Regelbauweise von 20 m der Liegenschaft «Posthof Süd» auf 40 m sind mit Mehrwert- respektive Grundeigentümerbeiträgen abzugelten. Die Verpflichtung zur Entrichtung eines solchen Mehrwert- oder Grundeigentümerbeitrages - wie auch dessen Höhe im Falle des Bestehens einer solchen Verpflichtung - wird von der Pensionskasse Schaffhausen allerdings bestritten.

Die abzugeltenden Mehrwerte sind vor dem 1. Januar 2019 entstanden, weshalb die Mehrwertabgabeverordnung vom 16. Mai 2019 (NRB 700.200) anerkanntermassen nicht anwendbar ist.

B) Das Geviert «Posthof Süd» liegt im Zentrum der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall und wird durch die Poststrasse, die Zentralstrasse sowie die Marktgasse erschlossen. Die Qualität dieser öffentlichen Freiräume ist nach Auffassung der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall ein wesentliches Kriterium für den Mehrwert dieser Grundstücke, auch im Hinblick auf die verkehrstechnische Beruhigung dieser Strassen mit einem Tempo 30 Regime. Die Pensionskasse Schaffhausen ist indes der Auffassung, dass die Voraussetzungen für eine Beitragserhebung

nach Massgabe von Art. 76 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen (Baugesetz) vom 1. Dezember 1997 (BauG; SHR 700.100) vorliegend nicht erfüllt sind.

Um prozessuale Auseinandersetzungen zur definitiven Klärung der Rechtslage vermeiden zu können, sind die Parteien übereingekommen, ihre Differenzen auf der Basis der in Ziff. 2 B nachfolgend vorgesehenen Regelung beizulegen.

Mit den vorgesehenen Zahlungen sind auch allfällige Mehrwerte gemäss Art. 5 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (SR 700) abgegolten.

C) Das Planungsreferat hat im Rahmen des Quartierplans «Posthof Süd» den Baulinienplan Nr. 30 geändert. Baulinienpläne regeln gemäss Art. 12 BauG unter anderem den Mindestabstand von öffentlichen Verkehrs- und Versorgungsanlagen. Der Quartierplan «Posthof Süd» definiert die Erschliessung neu.

## 2. Baulinienplan sowie Mehrwert- und Grundeigentümerbeiträge

### A) Baulinienplan

2.1 Verfahren Änderung Baulinienplan

<b>Total Beitrag</b>	<b>Fr.</b>	<b>6'000.--</b>
----------------------	------------	-----------------

### B) Mehrwert- und Grundeigentümerbeiträge

2.2 Aufwertung Marktgasse und / oder äussere Zentralstrasse

<b>Total Beitrag</b>	<b>Fr.</b>	<b>115'000.--</b>
----------------------	------------	-------------------

### C) Total Kosten

2.3 Total Kosten

Die Gesamtkosten belaufen sich auf Fr. 121'000.--.

2.4 Gemeinschaftsantennenanlage Neuhausen am Rheinflall

Die Gemeinde Neuhausen am Rheinflall erhält die Berechtigung, die Überbauung mit der GAN zu erschliessen. Im Sinne einer Marketingmassnahme werden keine Kosten erhoben.

### 3. Vorgesehene Massnahmen

Attraktivierung und Aufwertung der Marktgasse, z.B. mit einem neuen Verkehrsregime, Bäumen oder einer zeitgemässen Strassenbeleuchtung, Aufwertung und Verkehrsberuhigung der äusseren Zentralstrasse gemäss dem Bericht und Antrag betreffend Neugestaltung äussere Zentralstrasse vom 18. Dezember 2018 sowie dem Ergänzenden Bericht und Antrag betreffend Neugestaltung äussere Zentralstrasse vom 26. März 2019.

### 4. Fälligkeit

Die Pensionskasse Schaffhausen hat den Betrag von Fr. 121'000.-- binnen dreissig Tagen nach Unterzeichnung dieser Vereinbarung an die Gemeinde Neuhausen am Rheinflall zu leisten.

### 5. Vorgehen bei Streitigkeiten

Sollten aus dieser Vereinbarung Differenzen entstehen, hat die Gemeinde das Recht, eine Verfügung zu erlassen respektive die Pensionskasse Schaffhausen 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.

### 6. Rechtsgültigkeit und Vertragsdauer

Diese Vereinbarung wird mit der Unterzeichnung rechtskräftig.

### 7. Kenntnisnahme Einwohnerrat

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

Schaffhausen, 3. Februar 2020

Neuhausen am Rheinflall, 28. Januar 2020

Für die Pensionskasse Schaffhausen

Für die Gemeinde Neuhausen am Rheinflall

.....  
Dr. Gion Hendry

.....  
Dr. Stephan Rawlyer