

GEMEINDE

**NEUHAUSEN
AM RHEINFALL**

CH-8212 Neuhausen am Rheinfall
www.neuhausen.ch



GEMEINDERAT

An den Einwohnerrat
Neuhausen am Rheinfall

Neuhausen am Rheinfall, 29. Januar 2019

Beantwortung der Kleinen Anfrage Nr. 2019/5 von Einwohnerrat Thomas Theiler vom 24. Januar 2019 mit dem Titel: «Skandalöser Landverkauf?»

Sehr geehrter Herr Einwohnerratspräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Einwohnerräte

Die mit einem Fragezeichen versehene Anschuldigung im Titel der Kleinen Anfrage von Einwohnerrat Thomas Theiler ist haltlos. Der Verkauf des Grundstücks GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 571 erfolgte unter Beachtung aller Zuständigkeitsvorschriften völlig korrekt!

Der Fragesteller weist zu Recht auf den Bericht und Antrag des Gemeinderats vom 17. Dezember 2013 hin. Dem darin enthaltenen Antrag, womit der GENU Partner AG das Kaufsrecht über das Grundstück GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 571 mit einer Fläche von rund 476 m² für die Dauer von fünf Jahren zum Preis von Fr. 300'000.-- (476 m² x Fr. 500.--/m² = Fr. 238'000.-- + Fr. 40'000.-- Ersatz Kinderspielplatz + Fr. 22'000.-- Ersatz Aufenthaltsbereich) erteilt wird, stimmte der Einwohnerrat am 23. Januar 2014 bei drei entschuldigt abwesenden Mitgliedern einstimmig zu. Einwohnerrat Thomas Theiler nahm an dieser Sitzung teil und stimmte dem Antrag ebenfalls zu (vgl. Protokoll der 1. Sitzung des Einwohnerrates 2014 vom 23. Januar 2014, S. 1 und 13). Mit der Zustimmung zum Kaufsrecht hat der Einwohnerrat der GENU Partner AG eine – nicht widerrufbare – Option zum Kauf eingeräumt (vgl. dazu Art. 216 ff. des Bundesgesetzes betreffend die Ergänzung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches [Fünfter Teil: Obligationenrecht] vom 30. März 1911 [SR 220]). Die GENU Partner AG hat wenige Wochen vor Ablauf des Kaufrechts diese Option am 7. Dezember 2018 an die Credit Suisse Anlagestiftung übertragen, die sie gleichentags eingelöst hat. Hinzuweisen ist, dass alle Fraktionen, einschliesslich derjenigen des Fragestellers, die Entwicklung beim Areal Wildenstrasse im Januar 2014 ausdrücklich begrüsst haben (vgl. Protokoll der 1. Sitzung des Einwohnerrates 2014 vom 23. Januar 2014, S. 9 ff., insbesondere S. 9 [Stellungnahme der CVP]). Die CVP-Sprecherin hielt am 23. Januar 2014 in der wie gewohnt öffentlichen Einwohnerratssitzung ausdrücklich fest, dass «[d]ie GENU Partner AG Voraussetzungen für einen Drittinvestor schaffen [wolle], der eine Überbauung mit Gewerbe und Wohnraum erstellen kann» (Protokoll der 1. Sitzung des Einwohnerrates 2014 vom 23. Januar 2014, S. 9), womit die Übertragbarkeit des Kaufrechts

ausdrücklich anerkannt wurde. Einwohnerrat Thomas Theiler hat sich am 23. Januar 2014 bei der Beratung dieses Geschäfts nicht gemeldet, was zeigt, dass er damit einverstanden war. In voller Kenntnis dieser Tatsachen haben Einwohnerrat Thomas Theiler wie auch die weiteren 16 anwesenden Einwohnerräte am 23. Januar 2014 dem Kaufsrecht zugestimmt.

Die Einräumung eines Kaufsrechts stellt einen aufgeschobenen Verkauf dar, weshalb Art. 26 lit. c der Verfassung der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall vom 29. Juni 2003 (Gemeindeverfassung; NRB 101.000) zwingend zur Anwendung kam. Dabei kann die Kaufsberechtigte, im vorliegenden Fall die GENU Partner AG, im Sinne einer Option selbst bestimmen, ob sie den Verkauf auslösen will. Dagegen hat die Verkäuferin die Zustimmung bereits erteilt und die Verkaufsmodalitäten, namentlich der Preis, sind bereits bestimmt. Für diese Option musste die GENU Partner AG als Kaufsberechtigte jährlich Fr. 5'000.-- als Reservationsgebühr zahlen. Das Wort «abschliessend», das in Art. 26 der Gemeindeverfassung verwendet und auch im Bericht und Antrag vom 17. Dezember 2013 wie schon seit vielen Jahren auch in allen anderen vergleichbaren Berichten und Anträgen des Gemeinderats zur Anwendung gelangte, bedeutet, dass kein fakultatives oder obligatorisches Referendum mehr besteht, nicht aber, dass es eine weitere Abstimmung im Einwohnerrat geben würde, wie der Fragesteller fälschlicherweise vermutet. Von einem «skandalösen Landverkauf» kann daher überhaupt keine Rede sein. Der Verkauf des Grundstücks GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 571 erfolgte vielmehr unter Beachtung aller Zuständigkeitsvorschriften völlig korrekt. Andernfalls wäre das Grundbuchamt des Kantons Schaffhausen, das berechtigterweise grossen Wert auf den Nachweis einer rechtskonformen Vorgehensweise legt, nicht bereit gewesen, das Grundstücksgeschäft zu beurkunden.

Der Gemeinderat ist und war stets bemüht, immer offen und transparent zu informieren. An dieser Praxis will er weiterhin festhalten. Mit Kleinen Anfragen wie dieser wird aber die gedeihliche Zusammenarbeit zwischen dem Fragesteller und dem Gemeinderat arg strapaziert. Dies gilt umso mehr, als sich der Gemeinderat sehr wohl bewusst ist, dass eine Kleine Anfrage mit dem Wort «skandalös» im Titel sich der vollen Aufmerksamkeit der Medien gewiss sein kann und möglicherweise nicht alle Neuhauserinnen und Neuhauser später realisieren, dass diese Kleine Anfrage jeglicher sachlicher Grundlage entbehrt. Einwohnerrat Thomas Theiler muss sich daher fragen lassen, welche Ziele er mit der vorliegenden Kleinen Anfrage anstrebt. Immerhin will er ja wohl kaum ernsthaft behaupten, ihm sei am 23. Januar 2014 nicht klar gewesen, was die Zustimmung zu einem Kaufsrecht bedeutet. Der Gemeinderat benützt die Gelegenheit, um in Erinnerung zu rufen, dass alle Berichte und Anträge an den Einwohnerrat ab 2009 und alle Protokolle samt den Beschlüssen des Einwohnerrats sogar bereits ab 2005 auf www.neuhausen.ch für jedermann abrufbar sind. Zudem sind alle Mitglieder des Gemeinderats auch gerne bereit, Fragen telefonisch oder im persönlichen Gespräch rasch und zudem kostengünstig zu beantworten.

Zu den einzelnen Fragen:

Frage 1:

Wie hoch war der Verkaufspreis pro m², Total, inklusive Ersatzleistungen für Kinderspielplatz und Aufenthaltsbereich?

Der Kaufpreis betrug, wie im Bericht und Antrag vom 17. Dezember 2013 dargelegt, Fr. 300'000.-- (476 m² x Fr. 500.--/m² = Fr. 238'000.-- + Fr. 40'000.-- Ersatz Kinderspielplatz + Fr. 22'000.-- Ersatz

Aufenthaltsbereich). Dies ergibt gemäss der Berechnungsweise des Fragestellers einen Preis von Fr. 630.25/m². Zu beachten ist, dass die GENU Partner AG ab 2014 für das Kaufsrecht pro Jahr Fr. 5'000.-- zahlen musste. Zudem muss die Käuferschaft gemäss Art. 27 des Quartierplans «Wildenstrasse - Chilesteig» vom 2. Februar 2016 (NRB 700.102.20) eine Fläche von mindestens 70 m² als öffentlich zugänglichen Spiel- und Aufenthaltsbereich ausgestalten und dauernd erhalten.

Frage 2:

Wie begründet der Gemeinderat sein Vorgehen, obwohl im Bericht und Antrag der Einwohnerrat abschliessend über den Verkauf des Grundstücks entscheiden sollte?

Wie oben ausgeführt, hat der Einwohnerrat bereits am 23. Januar 2014 abschliessend und mit einstimmigem Ergebnis entschieden. Einwohnerrat Thomas Theiler hat dem Antrag ebenfalls zugestimmt.

Frage 3:

Der Einwohnerrat hat der GENU Partner AG das Kaufrecht über das Grundstück GB 571 erteilt. Jetzt ist das Grundstück an eine Stiftung der Credit Suisse verkauft worden. Wurde im Vertrag der GENU Partner AG ein übertragbares Kaufrecht eingeräumt und wenn ja, wann wurde dieses von der Credit Suisse wahrgenommen?

Frage 4:

Im Bericht vom 17. Dezember 2013 wird der GENU Partner AG ein Kaufrecht innerhalb von fünf Jahren erteilt. Der Verkauf des Grundstücks wurde am 11. Januar 2019 veröffentlicht. Über welchen Zeitraum, Anfang und Ende des Kaufrecht, wird hier gesprochen?

Die GENU Partner AG erhielt gestützt auf den Beschluss des Einwohnerrats vom 23. Januar 2014 mit im Grundbuch eingetragenen Vertrag vom 12. Februar 2014 ein übertragbares Kaufsrecht, das vom 12. Februar 2014 bis 31. Dezember 2018 gültig war. Am 7. Dezember 2018 übertrug die GENU Partner AG das Kaufsrecht auf die Credit Suisse Anlagestiftung. Diese erklärte umgehend die Ausübung des Kaufsrechts, nachdem sie bereits am 6. Dezember 2018 den Kaufpreis der Gemeinde überwiesen hatte. Hinzuweisen ist, dass bei einem nichtübertragbaren Kaufsrecht die GENU Partner AG das Grundstück hätte kaufen und anschliessend sofort an die Credit Suisse Anlagestiftung hätte weiterverkaufen können, womit lediglich zusätzliche Grundbuchgebühren angefallen wären. Zudem gingen namentlich die CVP-Fraktion und damit auch Einwohnerrat Thomas Theiler am 23. Januar 2014 ausdrücklich davon aus, dass die GENU Partner AG das Projekt mit einem Drittinvestor entwickeln wird (Protokoll der 1. Sitzung des Einwohnerrates 2014 vom 23. Januar 2014, S. 9), was nun effektiv so ist.

Frage 5:

Am 25. November 2018 haben über 1500 Stimmberechtigte die masslose neue Bauordnung für Neuhausen bachab geschickt. Jetzt hat der Gemeinderat das letzte Stück <Wildnis im Zentrum> verkauft. Wie erklärt der Gemeinderat dem Stimmbürger sein Missachten des Volkswillen?

Vorab ist darauf hinzuweisen, dass Einwohnerrat Thomas Theiler selbst am 23. Januar 2014 dem Verkauf zugestimmt hat. Dieser Einwohnerratsbeschluss erfolgte über vier Jahre vor der Volksabstimmung vom 25. November 2018. Verträge sind grundsätzlich einzuhalten, was auch dem Willen des Souveräns entsprechen dürfte. Die CVP-Fraktion, der Einwohnerrat Thomas Theiler angehört

und somit auch dieser selbst, hat das Bauvorhaben ausdrücklich begrüsst (vgl. Protokoll der 1. Sitzung des Einwohnerrates 2014 vom 23. Januar 2014, S. 9). Dieses hat das bekannte Schaffhauser Architekturbüro Hofer/Kick ausgearbeitet. Der Fragesteller hat sich Ende 2014 in einer Einsendung, in der er sich vehement für ein 57 m hohes Gebäude am Industrieplatz einsetzte, sehr lobend über dieses Architekturbüro geäussert (vgl. *Thomas Theiler*, Ein Turm passt gut in diese Ecke, Neuhauser Woche vom 4. Dezember 2014, S. 2). Im Abstimmungskampf betreffend Totalrevision Nutzungsplanung auffallend war, dass weder das Bauvorhaben Wildenstrasse noch andere konkrete Grossbauten in der gegnerischen Abstimmungskampagne eine Rolle gespielt haben. Vielmehr dürfte das Nein auf einer Vielzahl von Gründen wie schwer verständliche Vorlage, Angst von Grundeigentümern und Mietern, die in diversen Gebieten wohnen, die gewohnte Aussicht zu verlieren, generelle Ablehnung einer weiteren Entwicklung, Angst vor Wohnungsleerständen etc. basieren. Schliesslich ist darauf hinzuweisen, dass der Regierungsrat des Kantons Schaffhausen mit Beschluss vom 26. September 2017 den Quartierplan «Wildenstrasse - Chilesteig» vom 2. Februar 2016, der die vorgesehene Baute erst ermöglicht, genehmigt hat. Dieser Beschluss erwuchs in Rechtskraft.

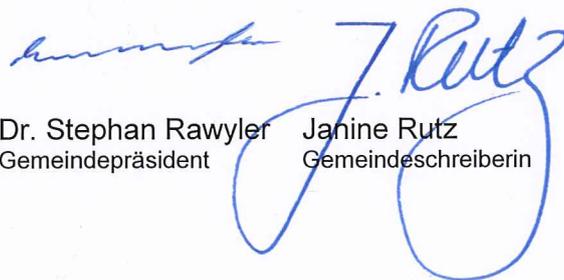
Frage 6:

Ist der Gemeinderat bereit, den Verkauf rückgängig zu machen, bis der Einwohnerrat abschliessend über das Geschäft beraten hat?

Wie oben ausgeführt, hat der Einwohnerrat am 23. Januar 2014 bereits abschliessend und mit der Zustimmung von Einwohnerrat Theiler entschieden. Für eine weitere Beratung im Einwohnerrat gibt es daher keine Grundlage.

Mit bestem Dank für Ihre Kenntnisnahme und freundlichen Grüssen

NAMENS DES GEMEINDERATES
NEUHAUSEN AM RHEINFALL



Dr. Stephan Rawyler
Gemeindepräsident

Janine Rutz
Gemeindeschreiberin

Beilage:

Bericht und Antrag des Gemeinderats vom 17. Dezember 2013 (bereits mit E-Mail vom 28. Januar 2019 erhalten)