

GEMEINDE

**NEUHAUSEN
AM RHEINFALL**

CH-8212 Neuhausen am Rheinfall
www.neuhausen.ch



GEMEINDERAT

Telefon 052 674 22 21
Fax 052 674 22 14
e-mail olinda.valentinuzzi@neuhausen.ch

An den Einwohnerrat
Neuhausen am Rheinfall

Neuhausen am Rheinfall, 9. Dezember 2014

Beantwortung der Kleinen Anfrage von Einwohnerrat Dr. Urs Hinnen betreffend Projekt Arealüberbauung "Rheingoldpassage"

Sehr geehrter Herr Präsident

Sehr geehrte Damen und Herren Einwohnerräte

I. Allgemeine Hinweise

1.- Der Gemeinderat begrüsst sehr die Anstrengungen der Grundeigentümer im Bereich des Industrieplatzes, die Chancen wahrzunehmen, welche die neue SBB-Haltestelle Neuhausen Rheinfall ab Dezember 2015 eröffnen. Neben dem Projekt "Rheingoldpassage" sind dem Gemeinderat Bestrebungen der Halter AG Entwicklungen im Bereich der Grundstücke GB Neuhausen am Rheinfall Nrn. 716 - 719 sowie der SIG Gemeinnützigen Stiftung auf deren Areal bekannt. Die Gemeinde selbst beabsichtigt, mit einem Teil des Geschenks der SIG, welches diese anlässlich ihres Jubiläums 2003 der Gemeinde zugesagt hat, den Industrieplatz an die neuen Bedürfnisse anzupassen. Somit ist dieses ganze Gebiet, das gemäss heutigem Zonenplan der Kernzone I angehört, einer Transformation unterworfen. Hinsichtlich der Kernzone I hält Art. 29 der Bauordnung der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall vom 1. September 1988 (BauO; NRB 700.100) fest, dass diese Zone die Zentrumsgebiete der Gemeinde umfasse, in denen Wohnbauten sowie Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen sind, sofern deren Betrieb keine übermässigen Einwirkungen auf die umliegenden Wohngebiete und die Wohnungen in der Zone selbst verursacht (Abs. 1). Die Kernzone I umfasst das eigentliche Kerngebiet der Gemeinde. Es soll städtebaulich in seiner Zentrumsfunktion erhalten und wenn möglich verbessert werden (Abs. 3). Wohnungen haben lagemässig und in baulicher Hinsicht den zu erwartenden Immissionen Rechnung zu tragen (Abs. 4). Zur formalen Eingliederung von Neu- und Umbauten in das Ortsbild erlässt der Gemeinderat jeweils die erforderlichen Bedingungen und Auflagen (Abs. 5). Gemäss Art. 30 BauO bestimmt der Gemeinderat zur Erreichung von städtebaulich guten Lösungen und einem ausgewogenen Verhältnis zwischen Wohnungen und Arbeitsplätzen bei Neu- und Umbauten die Bau-

weise und legt das Nutzungsmass fest. Er kann dabei die Bauflucht, die Gebäudehöhe, die Gebäudetiefe sowie die Grenz- und Gebäudeabstände oder die geschlossene Bauweise vorschreiben (Abs. 1). Als Grundlage für die Festlegung von Bauweise und Nutzungsmass bei Neu- und Umbauten erlässt der Gemeinderat einen Richtplan gemäss Art. 59 BauO (Abs. 2). Die Grundstücke GB 716 - 719 liegen zudem wie auch ein Teil des Industrieplatzes im BLN-Gebiet 1412 "Rheinfall". Das Projekt "Rheingoldstrasse" liegt unmittelbar neben dem BLN-Gebiet. Im Richtplan Kernzone I vom 29. September 1992 beschlagen die Teilgebiete II "Weinbergstrasse" und III "Kehlhofweg" die relevanten Grundstücke. Die dort gemachten Empfehlungen sind weiterhin gültig. Aufgrund des Alters des Richtplans Kernzone I sind dessen Aussagen und Empfehlungen aber grundsätzlich für eine Überprüfung offen.

2.- Ziel einer Überprüfung der Bebauungsmöglichkeit der Grundstücke im Bereich Industrieplatz ist nach Ansicht des Gemeinderats das Vorliegen so verlässlicher Grundlagen, dass gestützt darauf der Richtplan sowie nötigenfalls die Bauordnung und der Zonenplan angepasst werden können. Die Situation am Industrieplatz mit seiner Umgebung inklusive der SBB-Haltestelle Neuhausen Rheinfall ab Dezember 2015 stellt eine neue Fragestellung über den öffentlichen Raum dar, wie sie sich 1992 im Richtplan Kernzone I nicht gestellt hat. Dabei gilt es zu untersuchen, was ein sinnvoller Umgang mit dem Frei- und vorhandenen Grünraum bedeutet, um den räumlichen und funktionellen Anforderungen wie auch dem langfristigen Entwicklungsbedarf von Neuhausen am Rheinfall zu entsprechen. Daraus resultieren die Anordnung der Volumen und ihre Höhenentwicklung um den Industrieplatz herum. Hierzu bedarf es einer fachlich breit abgestützten und sachlich geführten Diskussion, um an dieser strategisch wichtigen und topografisch exponierten Lage eine qualitativ hochwertige städtebauliche Volumenordnung zu erreichen, welche sämtliche Anforderungen und Rahmenbedingungen sowohl der Grundeigentümer als auch der Gemeinde berücksichtigt. Immerhin stellt der Industrieplatz das Eingangstor zum SIG-Areal dar, andererseits hat er eine grosse Bedeutung als Zugang zum Rheinfallgebiet und zum Ortskern.

3.- Mit Blick auf das BLN-Gebiet respektive die Randlage zum BLN-Gebiet sowie die politische Umsetzbarkeit von nicht dem bisherigen Richtplan entsprechenden Projekten ist es nach Ansicht des Gemeinderats in diesem wichtigen Gebiet unabdingbar, eine unabhängige Untersuchung des gesamten relevanten Areals vorzusehen. Dazu bedarf es aufgrund der bekanntermaassen strengen Praxis der ENHK (Natur- und Heimatschutzkommission) eines Verfahrens, in dem eine unabhängige Fachjury mit ausgewiesenen Fachpersonen vorgesehen ist. Wird ein Wettbewerbs- oder Studienauftragsverfahren gewählt, muss dieses so gestaltet sein, dass keine zwingenden Mindestvorgaben seitens der Grundeigentümer oder der Investoren betreffend Ausnützung (Volumen und Höhenentwicklung) gemacht werden dürfen. Im Wettbewerbs- oder Studienauftragsverfahren müssen sich die Teilnehmerinnen und Teilnehmer insbesondere konkrete Gedanken machen, welche Volumen und Höhenentwicklungen unter Berücksichtigung der Gesamtsituation, insbesondere der verkehrlichen Ausgangslage sowie der Interessen des BLN-Gebiets angezeigt sind, wie die Nutzungsanordnung zu gestalten wäre sowie wo und wie die öffentlichen Aus- respektive Freiräume festzulegen sind. Dazu gehört auch die Klärung von Fragen im Umgang

mit der Situation bezüglich Bestand, Verkehr und Lärm sowie der Identität des Orts, namentlich die entscheidende Frage, welche Verkehrsmenge die Neuhauser Strassen im

Ortskern noch aufnehmen können. Beim Vorliegen eines überzeugenden Ergebnisses, könnte dieses die Basis für einen möglichen neuen Richtplan bilden. Eine von Investorensseite verbindlich vorgegebene Mindestausnützung im Wettbewerbs- oder Studienauftragsverfahren birgt demgegenüber die Gefahr, dass damit das Vertrauen der Öffentlichkeit in das Verfahren untergraben wird, womit die politische Umsetzbarkeit des Konzepts massiv gefährdet würde. Diese Vorgehensweise entspricht exakt der Empfehlung des Architekturbüros Haag Hähnle (Erläuterungsbericht vom 19. November 2014, S. 17), welche das Baureferat mit der Ausarbeitung einer städtebaulichen Studie über die ganze Gemeinde hinweg beauftragt hat. Sowohl die Halter AG Entwicklungen als auch die SIG Gemeinnützige Stiftung haben für ihre Entwicklungsabsichten kooperative Verfahren in Abstimmung mit der Gemeinde gewählt, womit den öffentlichen Interessen Rechnung getragen werden kann. Die Halter AG Entwicklungen hat denn auch Verständnis für die konsequente Haltung des Gemeinderats gezeigt und sich erfreulicherweise mit diesem in der ganzen Schweiz bewährten Verfahren einverstanden erklärt, nachdem die Versuche der Gemeinde, eine gemeinsame Planung an den unterschiedlichen Interessen der Grundeigentümer gescheitert waren. Allein die Initianten des Projekts "Rheingoldpassage" haben sich entgegen der klaren Empfehlung des Baureferats für ein anderes Vorgehen entschieden. Das Baureferat und der Gemeinderat als Gesamtgremium werden prüfen müssen, ob dieses Verfahren sich ebenfalls eignet und hinreichend Gewähr bietet, um die an diesem Ort erforderliche städtebauliche Aussage zu erreichen.

II. Zu den einzelnen Fragen:

Frage 1:

Ist der Gemeinderat bereit, ein städtebauliches Leitbild, insbesondere für das Zentrum zu erstellen und auch die Bevölkerung an der Siedlungsentwicklung teilhaben zu lassen?

Das Baureferat hat bereits 2013 das Architekturbüro Haag Hähnle in Biel, welches im Kanton Bern an verschiedenen städtebaulichen Abklärungen erfolgreich beteiligt war, beauftragt, die Grundlagen für die Siedlungserneuerung und die Siedlungsentwicklung in Neuhausen am Rheinfall aufzubereiten. Bereits bei der Auftragsvergabe stand fest, dass für das Ortszentrum eine separate Studie erforderlich sein würde, da die sich dort stellenden Fragen und Randbedingungen nicht in die umfassende Studie einbezogen werden konnten. Haag Hähnle lieferten am 23. Januar 2014 ihren Bericht für die gesamte Gemeinde ab. Die vom Gemeinderat eingesetzte Kommission konnte sich am 17. Februar 2014 ein Bild von dieser ersten Studie machen.

Aufgrund der sehr guten Arbeit, welche Haag Hähnle erbracht hatten, erteilte das Baureferat ihnen im Frühjahr 2014 auch den Auftrag für die Erarbeitung der Grundlagen im Ortszentrum. Am 19. November 2014 gaben Haag Hähnle diesen zweiten Bericht ab. An der Sitzung vom 10. Dezember 2014 wird die gemeinderätliche Kommission auch diesen Bericht studieren sowie sich zu den gesamten Grundlagen äussern können. Unter Vorbehalt der Stellungnahme der gemeinderätlichen Kommission beabsichtigt das Baureferat, den zweiten Bericht von Haag Hähnle als Basis für einen neuen Richtplan im Ortszentrum zu verwenden, wozu die Gemeinden gemäss Art. 7 Abs. 1

Ziff. 2 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen (Baugesetz) vom 1. Dezember 1997 (BauG; SHR 700.100) befugt sind. Der Richtplan dürfte dem

von Einwohnerrat Dr. Urs Hinnen angeregten städtebaulichen Leitbild entsprechen. Vor der Festlegung dieses Richtplans muss nach Art. 59 Abs. 4 BauO die Öffentlichkeit in geeigneter Weise orientiert werden. Für die Revision der Bauordnung sowie des Zonenplans sieht Art. 11 Abs. 1 BauG eine öffentliche Auflage sowie die Bekanntgabe im Amtsblatt vor. Dies genügt dem Gemeinderat nicht. Vielmehr beabsichtigt er, über die gesetzlichen Mindestanforderungen hinaus die Bevölkerung an ein bis zwei öffentlichen Veranstaltungen über die Auswirkungen der vorgesehenen Änderungen zu orientieren und hofft zugleich, von der Bevölkerung möglichst konkrete Hinweise für Korrekturen am vorgesehenen Zonenplan, an der Bauordnung sowie am neuen Richtplan zu erhalten, die zu diesem Zeitpunkt noch auf einfache Weise in die Totalrevisionen von Zonenplan, Bauordnung und Richtplan aufgenommen werden können. Dafür sollen an diesen ein bis zwei Abenden auch geeignete Diskussionsmöglichkeiten wie Arbeitsgruppen etc. gebildet werden, in denen die Bevölkerung in kleineren Gruppen diskutieren und sich einbringen kann.

Frage 2:

Ist er bereit, die verschiedenen Gebiete im Bereich Zentrum der Quartierplanpflicht zu unterstellen und so dafür zu sorgen, dass auf die vorhandene Siedlungsstruktur Rücksicht genommen wird und ein räumlicher Bezug zu bestehenden, das Quartier prägenden Siedlungselementen sicher gestellt wird?

Die Voraussetzungen und Wirkungen eines Quartierplans richten sich nach Art. 17 f. BauG sowie diversen Bestimmungen der Bauordnung, insbesondere Art. 26 und 57 BauO. Die Studie von Haag Hähnle empfiehlt, grosse Teile des Ortskerns einer Quartierplanpflicht zu unterstellen, namentlich auch das Gebiet, auf dem das Projekt "Rheingoldpassage" entstehen soll. Das Baureferat wird aufgrund der Ergebnisse der Beurteilung der gemeinderätlichen Kommission dem Gemeinderat den Umfang der Gebiete beantragen, welche künftig der Quartierplanpflicht unterliegen sollen. Wie bis anhin soll auch künftig bei grösseren Bauprojekten stets ein Quartierplan verlangt werden, wobei das hängige Verfahren i.S. "Rheingoldpassage" ausdrücklich vorbehalten bleibt.

Frage 3:

Ist der Gemeinderat auch der Meinung, dass der Wahrung der Massstäblichkeit in Bezug zu benachbarten Bauten und dem Charakter des Quartiers hohe städtebauliche Bedeutung zukommt und demzufolge ein Hochbau von 57 m Höhe absolut unzulässig ist?

Der Gemeinderat hat zur Kenntnis genommen, dass beim Baureferat ein Gesuch um einen Entscheid gemäss Art. 68 BauG bezüglich des Projekts "Rheingoldpassage" eingegangen ist. Das Baureferat wird dieses Gesuch wie jedes andere baurechtliche Gesuch gestützt auf die anwendbaren Normen von Bund, Kanton und Gemeinde behandeln und dem Gemeinderat einen Bericht und Antrag unterbreiten, gestützt auf den der Gemeinderat seinen Entscheid fällen wird. Da somit ein Verfahren hängig ist, kann und will der Gemeinderat sich zum heutigen Zeitpunkt nicht dazu äussern, ob dem Gesuch, mit dem das Projekt "Rheingoldpassage" in wichtigen Punkten (teil-)bewilligt werden soll, entsprochen werden kann. Der Gemeinderat teilt aber die Ansicht von Einwohnerrat

Dr. Urs Hinnen, dass die Wahrung der Massstäblichkeit und dem Charakter der bestehenden Bauten in angemessener Weise Rechnung getragen werden muss. Um sich fachlich für die Prüfung dieser Frage abzusichern, sieht daher das Baureferat vor, bei einer ausgewiesenen Expertin ein Gutachten einzuholen.

Mit bestem Dank für Ihre Kenntnisnahme und freundlichen Grüßen

NAMENS DES GEMEINDERATES:

Dr. Stephan Rawyler
Gemeindepräsident

Olinda Valentinuzzi
Gemeindeschreiberin