



Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall Protokollauszug vom 2. Februar 2016

Sitzung Nr. 5

Betrifft: Raumplanung / Planungsreferat;
Grundstücke GB Nrn. 561, 562, 571, 592 und 2012
Quartierplan «Wildenstrasse – Chilesteig»

1. Die Grundstücke GB Neuhausen am Rheinfall Nrn. 561, 562, 571, 592 und 2012 zwischen der Wildenstrasse, der Rheinfallstrasse und des Chilesteigs sind im Zonenplan der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall vom 1. September 1998 (vom Regierungsrat genehmigt im Sinne des Beschlusses vom 2. Mai 1989) der Kernzone I zugeordnet.

2. Die LBM Partner AG hat in Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro hofer.kick architekten auf den Grundstücken GB Neuhausen am Rheinfall Nrn. 561, 562, 571, 592 und 2012 im Areal Wildenstrasse – Rheinfallstrasse – Chilesteig das Projekt «Zentrumsüberbauung Wildenstrasse – Chilesteig» entwickelt. Die Projektstudie 10 datiert vom 12. März 2015 und sieht den Abbruch des Gebäudes auf dem Grundstück GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 562 vor. An dessen Stelle soll ein gemischt genutzter Gebäudekomplex errichtet werden. Die neue Bebauung wird durch zwei strassenbegleitende Baukörper entlang der Wildenstrasse und der Rheinfallstrasse geprägt.

3. Am 9. Juli 2013 hat der Gemeinderat die Teilrevision des Richtplans Kernzone I vom 29. September 1992 für das Teilgebiet V – Zentralstrasse Süd beschlossen. Der Einwohnerrat hat diese Teilrevision am 10. September 2013 zur Kenntnis genommen.

4. Das Projekt «Zentrumsüberbauung Wildenstrasse – Chilesteig» befindet sich an einem ortsbaulich bedeutsamen Standort. Daher soll die Neuüberbauung mittels eines Quartierplans gemäss Art. 17 und 18 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen vom 1. Dezember 1997 (Baugesetz, SHR 700.100) grundeigentümergebunden gesichert werden. Hierfür hat das Planungsbüro Suter von Känel Wild AG im Auftrag der LBM Partner AG den Quartierplan «Wildenstrasse – Chilesteig» erstellt.

5. Das Planungsreferat hat mit Schreiben vom 15. Mai 2015 das Planungs- und Naturschutzamt des Kantons Schaffhausen um Vorprüfung des Quartierplans «Wildenstrasse – Chilesteig» ersucht. Der Vorprüfungsbericht des Kantons am 2. Juli 2015 hielt folgendes Fazit fest: *"Für den vorliegenden Quartierplan «Wildenstrasse – Chilesteig» kann [...], keine Genehmigung in Aussicht gestellt werden."*

6. Da das Ergebnis der Vorprüfung sowohl die LBM AG als auch das Planungsreferat überraschte, am 13. August 2015 eine erste Besprechung mit dem Planungs- und Naturschutzamt fand statt. Dabei stellte sich heraus, dass dieses nicht über die rechtskräftige Teilrevision des Richtplans orientiert war und daher von unzutreffenden Voraussetzungen bei der Beurteilung ausging. Das Planungsreferat hat am 11. September 2015 zusammen mit dem Planungs- und Naturschutzamt des Kantons Schaffhausen, dem Tiefbauamt des Kantons Schaffhausen sowie der Suter von Känel Wild AG und einem Vertreter der Geschäftsleitung der LBM Partner AG ein zweites Gespräch abgehalten. Die Anwesenden besprachen hierbei die wesentlichsten Kritikpunkte und einigten sich dabei, diese zu bereinigen.

7. Am 26. Januar 2016 erhielt das Planungsreferat den überarbeiteten Quartierplan «Wildenstrasse Chilesteig» von der Suter von Känel Wild AG elektronisch zugestellt. Das Planungsreferat prüfte den Quartierplan erneut und befand diesen für gut.

8. Mit Blick auf die bereits rechts konkreten Pläne für eine Fernwärmeversorgung ist es angezeigt, Art. 30 der Vorschriften des Quartierplans wie folgt anzupassen:

- ² Bei einem Anschluss an ein Fernwärmenetz müssen alle Neubauten mindestens den Minergie-Eco-Standard oder einen gleichwertigen Standard erreichen. Der Anschluss an ein Fernwärmenetz ist zwingend, sofern nicht schwerwiegende wirtschaftliche oder technische Gründe dies als unzumutbar erscheinen lassen.
- ³ Sofern kein Anschluss an ein Fernwärmenetz erfolgen kann, muss mindestens eine der beiden nachstehenden Bedingungen erfüllt sein:
 - a) Alle Neubauten müssen den im Zeitpunkt der Baueingabe geltenden Vorschriften des Gütesiegels "greenproperty" mit Prädikat "silber" entsprechen.
 - b) Alle Neubauten müssen den im Zeitpunkt der Baueingabe geltenden Vorschriften von MINERGIE-Standard sowie den MINERGIE-ECO-Ausschlusskriterien oder einem gleichwertigen Standard entsprechen."

Der Gemeinderat beschliesst:

1. Der Quartierplan «Wildenstrasse – Chilesteig» (Grundstücke GB Neuhausen am Rheinfall Nrn. 561, 562, 571, 592 und 2012) wird unter Berücksichtigung der obenstehenden Ergänzung gutgeheissen.
2. Das Planungsreferat wird beauftragt, die öffentliche Auflage des Quartierplans «Wildenstrasse – Chilesteig» gemäss Art. 18 respektive Art. 14 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen vom 1. Dezember 1997 (BauG; SHR 700.100) durchzuführen.
3. Die Verfahrenskosten von Fr. 4'300.-- für den Quartierplan «Wildenstrasse – Chilesteig» werden der LBM Partner AG, Schaffhausen, auferlegt.
4. **Gegen Ziff. 3 dieses Beschlusses können die Berechtigten innert 20 Tagen ab Erhalt beim Regierungsrat des Kantons Schaffhausen Rekurs erheben. Die Rekurschrift muss einen Antrag und seine Begründung enthalten und ist zu unterzeichnen. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die Beweismittel, auf die sich der Rekurrent beruft, sollen genau bezeichnet und soweit möglich beigelegt werden.**
5. Mitteilung an:
 - Leiter Hochbau Patrick de Quervain
 - Sachbearbeiter Raumplanung Thomas Felzmann (Akten)
 - Zentralverwalter Felix Tenger
 - Planungs- und Naturschutzamt des Kantons Schaffhausen
 - LBM Partner AG, Schönmaiengässchen 1, 8200 Schaffhausen

NAMENS DES GEMEINDERATES:

Der Präsident: Die Schreiberin:



