

Vorlage:	Bericht und Antrag betreffend 15. Teilrevision des Zonenplans, 7. Teilrevision der Bauordnung und 3. Teilrevision des Plans der Empfindlichkeitsstufen der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinflall vom 1. September 1988 Kommissionsbericht
-----------------	--

1.0 Sitzungen der Kommission

- | | | |
|-----|------------|--|
| 1.1 | 1. Sitzung | Dienstag 05. Februar 2013 |
| | 2. Sitzung | Montag 18. Februar 2013 |
| | 3. Sitzung | Dienstag 19. Februar 2013 im Anschluss an die öffentliche Podiumsveranstaltung zum Thema |

2.0 Konstituierung der Kommission

- | | | | |
|-----|----|----------------------|------------------------------|
| 2.1 | ER | Markus Anderegg FDP | Präsident |
| | ER | Rita Flück Hänzi CVP | Vizepräsidentin |
| | ER | Arnold Isliker SVP | |
| | ER | Patrik Waibel SVP | |
| | ER | Jakob Walter SP | |
| | ER | Renzo Loiudice SP | |
| | ER | Urs Hinnen ÖBS | |
| | | Stephan Rawyler | Gemeindepräsident |
| | | Paul Kurer | Bausekretär |
| | | René Clausen | Bausekretär (nur 1. Sitzung) |
| | | Ester Wermelinger | Protokoll |

3.0 Vorgehensweise, Sitzungsstruktur

- 3.1 An der Einwohnerratssitzung vom 17. Januar 2013 hat der Rat beschlossen, für die vorgenannte Vorlage eine Spezialkommission zur Klärung von weiteren Detailfragen sowie zur grundlegenden Überprüfung dieser gewichtigen Vorlage mit unbestreitbar weitreichenden Folgen sowie auch grossem Chancenpotential für die Gemeindeentwicklung zu bilden.
- 3.2 Auf Vorschlag des Präsidenten wurde der 1. Sitzungstermin zur ausführlichen Projektvorstellung „MATISSE“ des Architekten Peter Märkli als Einstieg in das umfassende städtebauliche Entwicklungsprojekt mit Quartierumfeld sowie einer strukturierten Durcharbeitung aller dazugehörenden Thematik-Teilbereiche genutzt. Nachstehend aufgeführt sind die von der Kommission umfassend durchdiskutierten Themenbereiche:

Erläuterungen/ Diskussion der Thematik-Teilbereiche

- Altlastenproblematik (allfällige Bodenbelastung, Gebäudeabbruch)
- Verkehrssituation, ÖV Bahn Bus, Privatverkehr, Langsamverkehr, UVP (Umweltverträglichkeitsprüfung)
- Mischnutzung im Areal mit Arbeiten, Wohnen, Verkauf, Freizeit, Gastronomie etc.
- Auswirkungen für die Gemeinde: Bewohnerzuwachs, Schulen/ Kindergärten, Arbeitsplätze, Verkehr, Feuerwehr/Rettung
- Problematik bestehendes Ortszentrum versus neues Quartierzentrum
- Vorliegende Architekturprojekt-Lösung im Grundansatz, Energiefragen/ Minergiebauten (Quartierplan)
- Zwei Turmhäuser als prägende Landmarke im Stadtbild (quasi Markenzeichen wie bereits der sehr beliebte Prime-Tower in Zürich oder der Messeturm in Basel)
- Auswirkungen auf die Umgebung (Rheinfallgebiet, Quartiere), Schattenwurf, gibt es ein Recht auf Aussicht?
- Umgang/ Haltung mit Bauzonen in und am BLN-Gebiet (Bundesinventar der Landschaften von nationaler Bedeutung)
- Fragen zum Wettbewerbsverfahren
- Projektrealisierung ohne Turmhäuser wird als sehr kritisch beurteilt!? Was dann? Zieht sich der Investor zurück?

Aufgrund der richtungsweisenden Vorlage erscheint es wichtig, dass dieses weitreichende Umfeld der geforderten Entscheide für die Gemeindeentwicklung minutiös ausgeleuchtet wird. In der Folge der schlüssigen Beantwortung dieser Einzelbereiche kann die Diskussion dann auf wenige zentrale, allenfalls strittige Punkte reduziert werden.

4.0 Durchberatung der Vorlage

4.1 Der zweite Sitzungstermin wurde dann zur seitenweisen Durchberatung der eigentlichen Vorlage genutzt. Dabei wurde schnell klar, dass die strittigen Punkte erwartungsgemäss auf 2 wesentliche Diskussionsthemen reduziert werden konnten:

- Die 2 Turmbauten als identitätsstiftende sowie grossräumig ordnende Bebauung mit grosszügig offenem Freiraumangebot, respektive deren Gebäudehöhe **versus** hochverdichtete Flächenbebauung mit Querriegelbauten unter Verzicht der Turmbauten als Entlastung für Freiflächen, respektive deren Verzicht
- Die Nähe der Turmbauten zum BLN-Gebiet Rheinfall, resp. deren Sichtsilhouette

4.2 Zu dieser Diskussion wurde ein 1. Antrag bezüglich der Höhenbegrenzung der zwei Turmbauten gestellt: Erster Turmbau auf 80 Meter belassen sowie der zweite Turmbau reduziert auf 60 Meter (in der Vorlage sind beide bis 80 Meter zugelassen).

Antrag angenommen mit 5 JA, 2 NEIN

4.3 Ein weiterer Antrag wurde gestellt, die Höhenbegrenzung in der Sonderzone A auf 40 Meter sowie in der Sonderzone B auf 25 Meter zu beschränken. Der Absatz der Gebäudehöhe bis auf 80 Meter sei zu streichen

Antrag abgelehnt mit 2 JA, 5 NEIN

5 Abstimmung über die 1. Lesung der Vorlage

- 5.1 Nach der Durchberatung der Vorlage in 1. Lesung mit der vorbeschriebenen Antragsänderung wurde abgestimmt:

Antrag 1 (lit. a bis lit. e)
7 JA (einstimmig)

Antrag 2
5 JA , 2 NEIN

Antrag 3
7 JA (einstimmig)

Weiter wurde in der Kommission beschlossen, an der tags darauf stattfindenden öffentlichen Podiumsveranstaltung mit vielversprechenden Podiumsteilnehmern im Kirchgemeindehaus eine weitere 3. Kommissions-Sitzung anzuhängen, um allenfalls weitere Erkenntnisse zu diesem städtebaulichen Thema zu erörtern sowie das Thema zu vervollständigen und abzurunden.

6 Schluss-Sitzung mit Schlussabstimmung

- 6.1 Der 3. Sitzungstermin wurde nochmals zur ausführlichen Diskussion der zwei unter Punkt 4.1 eingekreisten, strittigen Hauptthemen genutzt und abschliessend abgestimmt (1 Kommissionsmitglied war entschuldigt abwesend):

Antrag 1 (lit. a bis lit. e)
6 JA, 0 NEIN

Antrag 2
4 JA , 1 NEIN, 1 Enthaltung

Antrag 3
6 JA , 0 NEIN

7 Vorlage an den Einwohnerrat

- 7.1 Grossmehrheitlich wurde somit die Vorlage von der Kommission gutgeheissen und als wichtiges Entwicklungspotential sowie mutiges, aber auch sensibles städtebauliches Projekt unter dem aktuellen Thema der „Nachverdichtung“, respektive als zukunftsweisende Massnahme gegen die Zersiedelung der Landschaft, eindeutig befürwortet. Gelobt wurde ausserdem die beispielhafte, seriöse Zusammenarbeit der Entwicklerfirma mit den Gemeindebehörden inklusive dem richtigen, 2-stufigen Projektwettbewerbverfahrens unter Beizug einer ausgewiesenen Fachjury.
- 7.2 Die Kommission empfiehlt deshalb dem Einwohnerrat, vollumfänglich auf die Vorlage mit dem abgeänderten Antrag gemäss Punkt 4.2 einzutreten.

Der Kommissionspräsident

ER Markus Anderegg

Die Aktuarin:

Ester Wermelinger

Neuhausen am Rheinflall 26. Februar 2013