



## Gemeinderat Neuhausen am Rheinflall Protokollauszug vom 3. Mai 2016

Sitzung Nr. 18

Betrifft: Planungsreferat / Raumplanung;  
Richtplan Kernzone I  
Teilrevision Teilgebiet II – Weinbergstrasse

---

1. Am 29. September 1992 hat der Gemeinderat im Sinne von Art. 30 Abs. 2 der Bauordnung der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinflall vom 1. September 1988 (BauO; NRB 700.100) den Richtplan Kernzone I als Grundlage für die Festlegung von Bauweise und Nutzungsmass bei Neu- und Umbauten erlassen.

2. Der südliche Teilbereich des Teilgebiets II Weinbergstrasse befindet sich gemäss Richtplan des Kantons Schaffhausen an einem Entwicklungsschwerpunkt (ESP). Dies sind die Schlüsselgebiete für künftige Siedlungsentwicklungen mit hoher Nutzungsdichte, die sich aufgrund ihrer Lage, Grösse und Erreichbarkeit besonders für eine Fortentwicklung eignen. In den bezeichneten Gebieten mit Entwicklungsschwerpunkten sollen insbesondere grössere Wohnprojekte sowie publikumsintensive Nutzungen möglich sein.

3. Gemäss dem Konzept des Richtplans Kernzone I ist das übergeordnete Ziel der Kernzonenplanung die vorhandenen positiven Ansätze weiterzuentwickeln und die einzelnen Siedlungsteile mit einer neuen Ordnung zu einem zeitgemäss gestalteten und funktio-nierenden Ortskern zu verschmelzen. Zudem sollen für das Zentrum neue Qualitäten ein-gebracht werden, die Neuhausen am Rheinflall wieder eine stärkere Identität und Anzie-hungskraft verleihen sollen. Aber auch der Wunsch, das Neuhauser Zentrum als attraktiven Einkaufs-, Wohn- und Arbeitsort zu entwickeln, ist von grosser Bedeutung für die Ge-meinde.

4. Die Losinger Marazzi AG, Immobilienentwicklung Zürich, plant auf den Grundstü-cken GB Neuhausen am Rheinflall Nrn. 756 – 764 am Industrieplatz Ost eine Neuüberbau-ung. Um die städtebauliche und architektonische Qualität dieser Entwicklung sicher zu stel-len, wurde unter Einbezug der Gemeinde Neuhausen am Rheinflall und der Begleitung durch ein ausgewähltes Beurteilungsgremium ein eingeladener Studienauftrag mit fünf Pla-nungsteams durchgeführt.

5. Am 7. März 2016 erfolgte die Schlussbeurteilung, bei welcher der Projektvorschlag von Dachtler Partner Architekten, Zürich, mit dem Projekttitel: «Offene Mitte» einstimmig von der Jury zum Sieger gekürt wurde.

6. Mit der Planungszusicherung vom 17. März 2016 bestätigt die Losinger Marazzi AG, dass sie auf Basis der siegreichen Studie «Offene Mitte» das Projekt entwickeln und realisieren wolle und auf dieser Basis die Teilrevision des Richtplans Kernzone I vom 29. September 1992 für das Teilgebiet II – Weinbergstrasse in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Neuhausen am Rheinflall lancieren möchte.

7. Die Klaiber Immobilien AG, Schaffhausen, hat von Oktober 2015 bis März 2016 eine einstufige, nicht anonyme Ideenstudie im selektiven Verfahren mit vier Teilnehmern durchgeführt. Die Ideenstudie soll Vorschläge für eine neue Bebauung der Grundstücke Neuhausen am Rheinflall GB-Nrn. 771, 773 und 775 an der Rheingoldstrasse hervorbringen. Die Schlussbeurteilung erfolgte am 7. März 2016. Der Beitrag der Armon Semadeni Architekten GmbH, Zürich, wurde dabei einstimmig zur Weiterbearbeitung empfohlen. Die im Beitrag gewählte Typologie des offenen Blockrands steht in Übereinstimmung mit den Empfehlungen des Richtplans Kernzone I, Teilgebiet II Weinbergstrasse.

8. Die über zwei Dekaden alten Zielformulierungen und Empfehlungen für das Teilgebiet II – Weinbergstrasse des Richtplans Kernzone I vom 1. September 1992 weisen für eine zeitgemässe bauliche Entwicklung und der Schaffung neuer Qualitäten keine Planbeständigkeit mehr auf und lassen eine umfassende Transformation wie das Projekt «Offene Mitte» nicht zu. Insofern besteht die planerische Verpflichtung von Seiten der Gemeinde Neuhausen am Rheinflall, den Richtplan für das Teilgebiet II Weinbergstrasse anzupassen.

9. Das Planungsreferat hat den Entwurf für die Teilrevision des Richtplans Kernzone I für das Teilgebiet II – Weinbergstrasse erarbeitet.

10. Gestützt auf Art. 59 BauO erlässt der Gemeinderat die erforderlichen Richtpläne. Diese sind für die Behörde verbindlich und haben keine unmittelbare Wirkung auf das Grundeigentum. Für die Teilrevision des Richtplans Kernzone I für das Teilgebiet II – Weinbergstrasse ist somit der Gemeinderat zuständig. Vor der Festlegung der Richtpläne ist die Öffentlichkeit in geeigneter Weise zu orientieren. In Bezug auf einen transparenten Planungsprozess, empfiehlt das Planungsreferat die Teilrevision im Amtsblatt auszuschreiben.

11. Das Projekt Industrieplatz Ost der Losinger Marazzi AG löst zum weit überwiegenden Teil die vorliegende Teilrevision des Richtplans Kernzone I aus, weshalb die Kosten dieses Verfahrens allein der Losinger Marazzi AG zu überbinden sind. Das Projekt Rheingoldstrasse der Klaiber Immobilien AG bewirkt demgegenüber nur eine Präzisierung im Richtplan, indem neu als Ziel auf die Durchwegung Areal Kirchacker – Weinbergstrasse – Industrieplatz hingewiesen wird, was für sich allein keine Teilrevision rechtfertigen würde.

**Der Gemeinderat beschliesst:**

1. Die Teilrevision des Richtplans Kernzone I für das Teilgebiet II – Weinbergstrasse wird gutgeheissen.
2. Das Planungsreferat wird ermächtigt, gestützt auf Art. 59 Abs. 4 der Bauordnung der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall vom 1. September 1988 (NRB 700.100) die Teilrevision des Richtplans Kernzone I, Teilgebiet II – Weinbergstrasse vom 26. April 2015 im Amtsblatt auszuschreiben und die Unterlagen im Baureferat aufzulegen.
3. Die Losinger Marazzi AG – Immobilienentwicklung Zürich hat die Kosten für die Erarbeitung und das Verfahren der Teilrevision des Richtplans Kernzone I, Teilgebiet II – Weinbergstrasse von Fr. 6'000.-- zu tragen.
4. Das Bausekretariat wird beauftragt, die Kosten für die Erarbeitung und das Verfahren der Teilrevision des Richtplans Kernzone I, Teilgebiet II – Weinbergstrasse von Fr. 6'000.-- der Losinger Marazzi AG – Immobilienentwicklung Zürich in Rechnung zu stellen.
5. Mitteilung an:
  - Leiter Hochbau Patrick de Quervain
  - Sachbearbeiter Raumplanung Thomas Felzmann (Akten)
  - Bausekretariat
  - Jörg Samland, Losinger Marazzi AG, Immobilienentwicklung Zürich, Hardturmstrasse 11, 8005 Zürich
  - Karl Klaiber, Klaiber Immobilien AG, Quaistrasse 3, 8200 Schaffhausen

NAMENS DES GEMEINDERATES:

Der Präsident:

Die stv. Schreiberin:

 

