

Telefon 052 632 73 67
sekretariat-bd@sh.ch

Verfügung

vom 14. April 2025

Gemeinde Neuhausen am Rheinfall; Quartierplan «Sonderzone Ebni B»

I.

Der Perimeter des Quartierplans «Sonderzone Ebni B» im nördlichen Teil des SIG-Areals umfasst den Teilbereich «Sonderzone Ebni B» (SEB, Zentrum). Die «Sonderzone Ebni B» wurde im Rahmen der 21. Teilrevision des Zonenplans und der 10. Teilrevision der Bauordnung «Sonderzone Ebni» (SIG-Areal) vom Regierungsrat am 6. August 2024 (Protokoll-Nr. 23/537) genehmigt. Die Arealfäche des Quartierplans beträgt 16'246 m². Mit der rechtskräftigen 21. Teilrevision des Zonenplans und der 10. Teilrevision der Bauordnung «Sonderzone Ebni» (SIG-Areal) wurde eine Quartierplanpflicht für den ganzen Perimeter und die Teilbereiche A, B und C festgelegt sowie drei neue Bauordnungsartikel (vgl. Art. 33e, 33f und 33g) eingeführt. Mit dem vorliegenden Quartierplan «Sonderzone Ebni B» wird das quartierplanpflichtige Gebiet in der vorgesehenen «Sonderzone Ebni B» (SEB, Zentrum) zur Baureife gebracht. Damit werden die Voraussetzungen geschaffen, um die vorgesehenen Bauvorhaben realisieren zu können.

Für das SIG-Areal liegt eine Gesamtplanung für eine Transformation des ehemals in sich geschlossenen Industriegebiets hin zur Öffnung des Areals und einer Mischnutzung vor. Diese wurde durch die «SIG Gemeinnützige Stiftung» als Grundstückseigentümerin in einem Masterplan konkretisiert. Die Gesamtplanung sieht vor, den Norden des Areals durch die Öffnung und die Ansiedlung neuer Nutzungen (Wohnen, Sport, Kultur, Hotellerie, Gastronomie usw.) an das Ortszentrum anzubinden. Das Gebiet im Quartierplanperimeter soll umgenutzt und neu gestaltet werden.

Der «öffentlich-rechtliche Vertrag über die denkmalpflegerischen Erhaltungsziele und die bauliche Weiterentwicklung auf dem SIG Areal in Neuhausen am Rheinfall» zwischen der SIG Gemeinnützige Stiftung Neuhausen am Rheinfall, der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall und der kantonalen Denkmalpflege, Schaffhausen, unterzeichnet am 27. und 28. April sowie am 4. Mai 2015, regelt den Umgang mit den potentiellen und den vereinbarten Schutzobjekten auf dem Areal. Gemäss Vertrag gilt die öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung mit Grundbucheintrag für die Grundstücke GB Nrn. 744, 857, 895, 1977 und 3585.

Zum geplanten Bauprojekt «Mittelbau SIG-Areal», das Teil der angestrebten Transformation des SIG-Areals ist, liegen zwei Gutachten der Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) und der Eidgenössischen Kommission für Denkmalpflege (EKD) vor. Das erste Gutachten «Bauprojekt Mittelbau SIG-Areal, Gemeinde Neuhausen am Rheinfall – Voranfrage» ist vom 31. Mai 2021 und das zweite Gutachten «SIG-Areal, Überarbeitete Testplanung Mittelbau Februar 2022, Gemeinde Neuhausen am Rheinfall - 2. Voranfrage» wurde am 25. Mai 2022 erstellt. Anlass der Begutachtung war, dass das Bauprojekt innerhalb des Objekts Nr. 1412 «Rheinfall» des Bundesinventars der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN) liegt und dass verschiedene Bauten auf dem Areal der Schweizerischen Industriegesellschaft (SIG) unter kantonalem Denkmalschutz stehen. Das auf Zürcher Kantonsgebiet angrenzende Schloss Laufen ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS) als Spezialfall aufgenommen.

Da das Vorhaben den Abbruch eines Bestandteils der historischen Industrieanlage der SIG vorsieht, umfasst die Begutachtung neben Fragen zum Schutz des Naturdenkmals, der Landschaft und des Ortsbilds auch Fragen zum Schutz von Baudenkmälern und deren Umgebung. Die Gutachten, gestützt auf Art. 17a des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966 (NHG; SR 451) wurden deshalb gemeinsam mit der Eidgenössischen Kommission für Denkmalpflege (EKD) verfasst. Aufgrund des negativen ersten Gutachtens hat die Eigentümerschaft 2022 eine grundsätzliche Überarbeitung des Bauprojekts unter Berücksichtigung der Empfehlungen der ENHK und EDK in Auftrag gegeben. Im Rahmen einer Testplanung mit dem im Wettbewerb als Sieger prämierten Architekturbüro «Joos & Mathys Architekten» (Richtprojekt «Hotel REVIER») und unter Einbezug der Jurymitglieder aus dem Wettbewerbsverfahren wurde eine Projektstudie erarbeitet. Die Kommissionen anerkennen ausdrücklich, dass sich die Bauherrschaft, die Jurymitglieder und die beauftragten Architekten vertieft mit dem Gutachten auseinandergesetzt und das (Richt-)Projekt überarbeitet haben. Grundlage und massgebend für die Teilrevision «Sonderzonen Ebni» und den Quartierplan «Sonderzone Ebni B» ist das von der ENHK begutachtete Richtprojekt der Testplanung 2022.

Die Schaffung einer Sonderzone (Teilrevision Nutzungsplanung «Sonderzonen Ebni»), die Quartierplanpflicht sowie die geplanten neuen Nutzungen unterstehen als solche grundsätzlich keiner Umweltverträglichkeitsprüfungspflicht (UVP-Pflicht). Da das gesamte SIG-Areal aber zum jetzigen Zeitpunkt über 780 Parkplätze verfügt, liegt bereits heute eine UVP-pflichtige Anlage vor. Der UVP unterliegt Änderungen an bestehenden UVP-pflichtigen Anlagen, wenn wesentliche Umbauten, Erweiterungen oder Betriebsänderungen vorgenommen werden. In solchen Fällen wird über die Änderungen im gleichen Verfahren entschieden, das auch für den Neubau der Anlage massgeblich wäre (vgl. Art. 2 Abs. 1 lit. a und b der Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung [UVPV; SR 814.011]). Die Entwicklung des betreffenden Arealbereichs entspricht einer wesentlichen Änderung einer bestehenden UVP-pflichtigen Anlage, weshalb dieses Projekt einer UVP-Pflicht unterliegt. Die UVP bildet kein eigenständiges Verfahren, sondern ist immer an ein sogenanntes Leitverfahren geknüpft (vgl. Art. 5 UVPV). Im vorliegenden Fall ist das Quartierplanverfahren das massgebliche Verfahren, da für die UVP-pflichtige Anlage ein Quartierplan nach Art. 17 und 18 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen (Baugesetz; SHR 700.100) erstellt wird. Leitbehörde ist dementsprechend der Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall (vgl. § 8 der kantonalen Umweltschutzverordnung [USGV; SHR 814.101]). Grundlage der UVP bildet der vom Ingenieurbüro Magma AG erstellte sowie überarbeitete Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) vom 27. August 2024. Gemäss dem Prüfbericht «Richtigkeitsprüfung des Umweltverträglichkeitsberichts SIG-Areal, Quartierplan, Sonderzone Ebni B, Gemeinde Neuhausen am Rheinfall» vom 28. Oktober 2024 wird das geplante Vorhaben im Rahmen einer Gesamtbeurteilung als umweltverträglich eingestuft werden.

Die Gemeinde hat die Genehmigungsunterlagen, bestehend aus den Vorschriften und dem Situationsplan im Massstab 1:500 sowie dem Planungsbericht nach Art. 47 RPV und dem Richtprojekt «Hotel REVIER», dem Planungs- und Naturschutzamt am 12. Dezember 2024 zur Genehmigung eingereicht.

II.

1. Baulinienpläne und Quartierpläne bedürfen gemäss Art. 14 Abs. 4 bzw. Art. 18 Abs. 5 i.V.m. Art. 14 Abs. 4 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen (Baugesetz) vom 1. Dezember 1997 der Genehmigung durch das Baudepartement. Im Genehmigungsverfahren prüft das Baudepartement die Planung auf Recht- und Zweckmässigkeit. Mit dieser Prüfung waren die mit raumwirksamen Aufgaben betrauten Amtsstellen befasst.

2. Die Prüfung hat ergeben, dass der Quartierplan «Sonderzone Ebni B» rechtmässig zustande gekommen ist. Der Gemeinderat genehmigte den Quartierplan an seiner Sitzung vom 4. November 2024.
3. Die öffentliche Auflage des Quartierplans «Sonderzone Ebni B» erfolgte vom 8. bis am 28. November 2024. Da die Umweltverträglichkeitsprüfung kein eigenständiges Planungsverfahren darstellt, wurde der Umweltverträglichkeitsbericht mit dem dazugehörenden Bericht der Richtigkeitsprüfung der Koordinationsstelle für Umweltschutz vom 28. Oktober 2024 zusammen mit dem Quartierplan aufgelegt. Die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wurden am 6. November 2024 mit eingeschriebenem Brief auf die öffentliche Auflage hingewiesen. Es gingen keine Einwendungen ein.

4. Im Genehmigungsverfahren wird nachfolgender wichtiger Hinweis vorgebracht:

Es wird darauf hingewiesen, dass die Anforderungen an die Gestaltungsqualität in Art. 13 SBV präziser hätten ausformuliert werden müssen (vgl. Art. 33f Sonderzone Ebni B). Es verbleibt deshalb eine gewisse Rechtsunsicherheit, welche die Gemeinde gemäss dem Planungsbericht (vgl. Anhang 2: Berücksichtigung der Vorprüfung) bewusst in Kauf nimmt. Weiter hätte der Planungsbericht mit einer dokumentierten Auseinandersetzung der gewünschten Qualitäten sowie einer Zusammenfassung der vorangegangenen Qualitätsverfahren ergänzt werden müssen. Letztere sind nur im Umweltverträglichkeitsbericht genügend dokumentiert. Die vorliegende Planung wurde deshalb einer zusätzlichen Verhältnismässigkeitsprüfung unterzogen. Angesichts der vorliegenden öffentlich-rechtlichen Vereinbarung, die den Umgang mit den potentiellen und den vereinbarten Schutzobjekten auf dem Areal regelt, der durchgeführten qualitätsfördernden Verfahren und Vorleistungen (Architekturwettbewerb, Testplanung, Richtprojekt) sowie des vorliegenden ENHK-Gutachtens wird eine Genehmigung der vorliegenden Planung als vertretbar beurteilt.

III.

Demgemäss wird

v e r f ü g t :

1. Der vom Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall am 4. November 2024 beschlossene Quartierplan «Sonderzone Ebni B» wird genehmigt.

2. Mitteilung an:

- Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall (Einschreiben; die genehmigten Unterlagen werden durch das Planungs- und Naturschutzamt versandt)
- Baudepartement (sekretariat-bd@sh.ch)
- Rechtsdienst des Baudepartements (rechtsdienst.bd@sh.ch)
- Planungs- und Naturschutzamt, (dominique.brunner@sh.ch; tim.jenka@sh.ch; claudia.haerdi@sh.ch; pna.sekretariat@sh.ch;), unter Beilage der genehmigten Akten
- Planungs- und Naturschutzamt Ressort Naturschutz, (jeannine.klaiber@sh.ch)
- Amt für Geoinformation (hannes.schaerrer@sh.ch; oereb@sh.ch)
- Tiefbau Schaffhausen, Verkehr und Infrastrukturbau (dino.giuliani@sh.ch)
- Tiefbau Schaffhausen, Gewässer und Materialabbau (benjamin.homburger@sh.ch)
- Interkantonales Labor (kurt.seiler@sh.ch)
- Elektrizitätswerke des Kantons Schaffhausen AG (matea.alilovic@eks.ch)
- Amt für Denkmalpflege und Archäologie (flurina.pescatore@sh.ch; nives.seiler@sh.ch)
- Kantonale Natur- und Heimatschutzkommission (knhk@sh.ch)
- Bauinspektorat (oliver.vonow@sh.ch)

Schaffhausen, 14. April 2025

Der Departementsvorsteher



Martin Kessler, Regierungspräsident