

Beschluss vom 25. Februar 2020



Protokoll-Nr. 6/129

Verwaltungsgerichtsbeschwerde
neu: [REDACTED]

[REDACTED] gegen Regierungs-
rat des Kantons Schaffhausen,
Gemeinderat Neuhausen am
Rheinfall sowie [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] betreffend Quartierplan In-
dustrieplatz Ost; Entscheid des
Obergerichts vom 29. Oktober
2019; Kenntnisnahme

I.

1. Mit Beschluss vom 26. September 2017 (Protokoll-Nr. 32/2015) wies der Regierungsrat den Rekurs der [REDACTED], Schaffhausen, gegen die Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall betreffend den Quartierplan «Industrieplatz Ost» ab.
2. Mit Eingabe vom 19. Oktober 2017 erhob die [REDACTED] Verwaltungsgerichtsbeschwerde beim Obergericht des Kantons Schaffhausen gegen den Beschluss des Regierungsrates vom 26. September 2017.
3. [REDACTED] erwarb die Liegenschaft GB Nr. 755 (Grundbuch Neuhausen am Rheinfall) von der [REDACTED] und trat per 15. März 2018 in das vor Obergericht hängige Verfahren ein. Sie übernahm den Prozess im Stand, in dem er sich zum damaligen Zeitpunkt befand. Weiter wurde vereinbart, dass die ausscheidende Partei für die bis am 15. März 2018 aufgelaufenen Prozesskosten nebst der eintretenden Partei solidarisch mithaftet. Dieser Eigentümerwechsel hat damit keine Auswirkungen auf die Kostenauflegung. Weiter wurde die [REDACTED] umgewandelt ([REDACTED]).
4. Mit Verfügung vom 29. Oktober 2019 schrieb das Obergericht das Beschwerdeverfahren zufolge Rückzugs der Beschwerde ab. Mit Schreiben vom 23. Dezember 2019 teilte das Obergericht dem Regierungsrat mit, dass die Verfügung vom 29. Oktober 2019 vollstreckbar sei.

5. Demzufolge erwächst der Beschluss des Regierungsrates vom 26. September 2017 in Rechtskraft und es sind die Kosten gemäss Ziff. 2 dieses Beschlusses gemäss der Vereinbarung (vgl. vorangehende Erw. 3) der [REDACTED] aufzuerlegen.

II.

Auf Antrag des Baudepartementes wird

b e s c h l o s s e n :

1. Von der Verfügung des Obergerichts vom 29. Oktober 2019 wird Kenntnis genommen.
2. Der Beschluss des Regierungsrates vom 26. September 2017 erwächst in Rechtskraft.
3. Das Planungs- und Naturschutzamt wird eingeladen, die mit raumwirksamen Aufgaben betrauten Amtsstellen gemäss kantonaler Umweltschutzorganisation über die Genehmigung des Quartierplans «Industrieplatz Ost» zu orientieren.
4. Die Staatsgebühr des Rekursverfahrens RR.3109/2017 in der Höhe von Fr. 2'000.-- ist gemäss Ziffer 2 des Beschlusses des Regierungsrats vom 26. September 2017 der [REDACTED], aufzuerlegen und mit dem geleisteten Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 2'000.-- zu verrechnen.
5. Mitteilung an (je unter Beilage einer Verfügung):
 - Baudepartement (sekretariat-bd@ktsh.ch)
 - Rechtsdienst des Baudepartementes (rechtsdienst.bd@ktsh.ch); 388, mit Akten Nr. RR.3343/2017
 - Planungs- und Naturschutzamt (susanne.gatti@ktsh.ch)
 - Finanzverwaltung (anita.kohler@ktsh.ch)

DER STAATSSCHREIBER:


Dr. Stefan Bilger

Beschluss vom 26. September 2017



Protokoll-Nr. 32/515

Rekurs [redacted]
[redacted], gegen Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall betreffend Quartierplan «Industrieplatz Ost»

In der Rekurssache

[redacted]

Rekurrentin

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. Beat Keller,
Rosengasse 16, 8200 Schaffhausen

g e g e n

Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall
vertreten durch den Gemeinderat

Rekursgegnerin

u n d

Konsortium Industrieplatz, bestehend aus den Eigentümern der Parzellen
GB Nrn. 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763 und 764:

1. [redacted]
2. [redacted]
3. [redacted],
vertreten durch [redacted]

Mitbeteiligte

vertreten durch [redacted]

diese vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Michael Budliger, Postfach 1709, 8032 Zürich

betreffend
Quartierplan «Industrieplatz Ost»

wird den Akten

e n t n o m m e n :

I.

1. Mit Beschluss vom 14. Februar 2017 wies der Gemeinderat Neuhausen am Rheinflall die gegen den Quartierplan «Industrieplatz Ost» (GB Nrn. 756 - 764) erhobene Einsprache der [REDACTED], ab und bestätigte den mit Beschluss vom 25. Oktober 2016 gutgeheissenen Quartierplan.
2. Gegen den Beschluss des Gemeinderates Neuhausen am Rheinflall vom 14. Februar 2017 erhob die anwaltlich vertretene [REDACTED] mit Eingabe vom 8. März 2017 Rekurs beim Regierungsrat des Kantons Schaffhausen und stellten folgende Anträge:

- «1. Der Entscheid des Gemeinderats Neuhausen am Rheinflall vom 14. Februar 2017 und damit der Quartierplan «Industrieplatz Ost» seien aufzuheben.
2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Rekursgegnerin.»

Gleichzeitig beantragte der Rechtsvertreter der Rekurrentin, es sei ihm zur Einreichung der Begründung eine Fristerstreckung zu gewähren.

Innert erstreckter Frist reichte der Rechtsvertreter der Rekurrentin mit Eingabe vom 10. April 2017 die Rekursbegründung ein.

3. Der mit der Instruktion des Verfahrens beauftragte Rechtsdienst des Baudepartementes forderte gestützt auf Art. 24 Abs. 2 des Gesetzes über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen (Verwaltungsrechtspflegegesetz) vom 20. September 1971 (VRG, SHR 172.200) den Gemeinderat Neuhausen am Rheinflall zur Stellungnahme auf und lud die Grundeigentümer des Quartierplan-Perimeters bei.

Innert erstreckter Frist reichte der Gemeinderat Neuhausen am Rheinflall mit Eingabe vom 30. Mai 2017 die Rekursantwort ein und stellte folgende Anträge:

- «1. Der Rekurs sei vollumfänglich abzuweisen.
2. Der Quartierplan «Industrieplatz Ost» sei zu genehmigen.
3. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Rekurrentin.»

Nachdem die [REDACTED] als Vertreterin des Konsortiums Industrieplatz (bestehend aus den Grundeigentümern des Quartierplan-Perimeters) ihrerseits ihre anwaltliche Vertretung bekanntgegeben hatte, nahm der Rechtsvertreter des Konsor-

tiums bzw. der Beigeladenen innert erstreckter Frist mit Eingabe vom 30. Mai 2017 Stellung zum Rekurs und beantragte ebenfalls dessen Abweisung und die Genehmigung des Quartierplans, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

4. Die Stellungnahmen wurden unter den Verfahrensbeteiligten ausgetauscht und eine Frist zur freigestellten Vernehmlassung angesetzt.

Der Rechtsvertreter der Rekurrentin nahm innert erstreckter Frist mit Eingaben vom 28. Juli 2017 zu den Rekursantworten der Beigeladenen und des Gemeinderates Stellung. Er beantragte, das Verfahren zu sistieren, bis die Gemeinde Neuhausen am Rheinfall Vorschriften zum Schattenwurf erlassen habe.

5. Diese Eingaben wurden dem Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall und dem Rechtsvertreter der Beigeladenen zur freigestellten Vernehmlassung zugestellt. Sie wurden insbesondere aufgefordert, sich zum Sistierungsantrag zu äussern.

Mit Eingabe vom 15. August 2017 nahm der Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall Stellung und lehnte den Antrag auf Sistierung des Verfahrens ab. Innert erstreckter Frist nahm der Rechtsvertreter der Beigeladenen mit Eingabe vom 4. September 2017 Stellung und lehnte den Sistierungsantrag ebenfalls ab.

6. Diese Stellungnahmen wurden den Verfahrensbeteiligten zur Kenntnisnahme zugestellt.
7. Auf die Ausführungen der Verfahrensbeteiligten wird, soweit erforderlich, in den Erwägungen eingegangen.

II.

Der Rat zieht in

E r w ä g u n g :

1. Zur Erhebung eines Rekurses ist berechtigt, wer an der Änderung oder Aufhebung der Anordnung ein schutzwürdiges eigenes Interesse dartut (Art. 18 Abs. 1 VRG). Dieses Interesse kann rechtlicher oder auch bloss tatsächlicher Natur sein. Immerhin muss der Anfechtende durch die angefochtene Anordnung stärker als jedermann betroffen sein und in einer besonderen, beachtenswerten, nahen Beziehung zur Streit-

sache stehen. Sein Interesse ist schutzwürdig, wenn er durch das Verfahren einen materiellen oder ideellen Nachteil von sich abwenden kann.

Die [REDACTED] ist Eigentümerin des bebauten Grundstücks GB Nr. 755 an der Weinbergstrasse 6 in Neuhausen am Rheinfall. Die Parzelle grenzt an den Quartierplan-Perimeter an. Die Rekurrentin ist daher mehr als die Allgemeinheit vom Vorhaben betroffen und zum Rekurs legitimiert. Der Kostenvorschuss wurde innert Frist geleistet. Die Rechtsschrift erfolgte form- und fristgerecht und die Anwaltsvollmacht liegt bei den Akten. Auf den Rekurs ist einzutreten.

2. Die Rekurrentin beantragt in formeller Hinsicht die Sistierung des Verfahrens bis zum Erlass von Vorschriften zum Schattenwurf durch die Gemeinde Neuhausen am Rheinfall (Eingabe vom 28. Juli 2017, S. 1).

Gemäss Art. 41 Abs. 1 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen (Baugesetz) vom 1. Dezember 1997 (BauG, SHR 700.100) sind Bauten und Anlagen unzulässig, wenn aus ihrer bestimmungsgemässen Benützung schädliche oder lästige Einwirkungen auf die Umgebung zu erwarten sind, die mit Zonenzweck und dem Charakter der Umgebung nicht vereinbar sind. Zu den schädlichen oder lästigen Einwirkungen gehört auch der Schattenwurf. Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung genügt eine solche Regelung, um den Schattenwurf ausreichend zu begrenzen (BGE 100 Ia 334 E. 9b). Es besteht mithin kein Anlass, das Verfahren bis zum Erlass von spezifischen Normen zum Schattenwurf zu sistieren.

3. Die Rekurrentin macht geltend, der Perimeter des Quartierplans sei falsch gewählt. Ihr nordöstlich daran angrenzendes Grundstück sei mit einer dreigeschossigen Wohnbaute überbaut. Diese wäre plötzlich umgeben von zwei Gebäudekomplexen von 40 bis 45 m Höhe und würde sich nicht mehr in das Neubaugebiet einordnen. Zudem sei ihr Grundstück zu klein, um allenfalls mit einem Neubau auf die neue Bebauungssituation reagieren zu können. Es würde mithin völlig entwertet. Eine Planung dürfe nie dazu führen, dass bestehende, bisher durchaus quartierübliche Gebäude durch eine Umkrempelung des Quartiercharakters erdrückt würden und nicht nur ihre bisherigen Qualitäten verlören, sondern ihre Daseinsberechtigung. Es sei unverständlich, dass die Rekurrentin nie vom Unternehmen, das den privaten Quartierplan erarbeitet habe, begrüsst worden sei, obwohl sie zur Zeit der Auflage der Teilrevision des Richtplans dem Gemeinderat zu Handen der künftigen Investoren ihr Grundstück zum Verkauf angeboten habe. Vernünftigerweise hätte das ganze Geviert zwischen Zent-

ral-, Industrie-, Rhein- und Weinbergstrasse in die Planung einbezogen werden müssen, wie es die Architekten des Siegerprojekts «Offene Mitte» offenbar auch vorgesehen hätten. Auf jeden Fall sei ihr Grundstück zwingend in den Perimeter des Quartierplans aufzunehmen, um einen städtebaulich nicht zu vertretenden Massstabsprung zu vermeiden (Rekursbegründung, S. 3 ff.).

- 3.1 Der Rechtsvertreter der [REDACTED] die den Quartierplan erarbeitet hat, und der Beigeladenen widerspricht der Darstellung der Rekurrentin. Die Kontakte zwischen der [REDACTED] und der [REDACTED] [REDACTED] seien schriftlich dokumentiert. Die [REDACTED] habe die Rekurrentin angefragt, ob sie sich mit ihrem Grundstück an der Projektentwicklung beteiligen wolle. Die Rekurrentin habe aber mit der Begründung abgelehnt, ihre Philosophie gebiete einen Alleingang. Kurz darauf habe die Rekurrentin der [REDACTED] ihre Liegenschaft zum Kauf angeboten, allerdings zu einem völlig überrissenen Preis und mit weiteren inakzeptablen Bedingungen. Es sei nie beabsichtigt gewesen, das ganze Geviert zwischen Zentral-, Industrie-, Rhein- und Weinbergstrasse in den Quartierplan-Perimeter einzubeziehen. Für die planenden Architekten habe es sich um einen sog. Betrachtungsperimeter gehandelt. Damit sollte im Rahmen des Studienauftrags sichergestellt werden, dass nach der Umsetzung des Quartierplans eine sinnvolle bauliche Entwicklung auch auf den angrenzenden Parzellen noch möglich sei. Für die angrenzenden Parzellen seien sogar Konzeptideen entwickelt worden, auch für diejenige der Rekurrentin. Der Quartierplan-Perimeter beruhe auf städtebaulichen Kriterien aufgrund eines Studienauftrags, aus dem das Projekt «Offene Mitte» als Sieger hervorgegangen sei. Im Jurybericht zum Studienauftrag werde unter anderem hervorgehoben, „dass das anschlussfähige Freiraumgeflecht eine sehr gute Durchwegung aufweise und grosse Potenziale für weitere Entwicklungen auf den angrenzenden Parzellen aufweise, die wiederum einen Anschluss an die Zentralstrasse erlaubten“, und schliesslich „dass der respektvolle Abstand zu den Nachbargebäuden einen sensiblen Umgang mit der benachbarten Bestandesbebauung zeige“. Es könne also keine Rede davon sein, dass das Grundstück der Rekurrentin durch die Überbauung im Rahmen des Quartierplans zu einer Planungsleiche verkomme. Die Wohnbaute der Rekurrentin sei das einzige frei stehende Gebäude im Geviert, und die nördlichen Nachbargebäude blieben zudem bestehen. Dass die Rekurrentin ihre dramatisch klingenden Ausführungen selbst nicht glaube, zeige auch die von ihr erstellte Verkaufsdokumentation für ihre Liegenschaft auf GB Nr. 755 an der Weinbergstrasse 6. Darin werde die Liegenschaft als „inmitten des Sieger-Projekts «Offene Mitte» gelegen“ angepriesen, mit der „Option in eigener Regie ein kapitalkräftiges Projekt umzusetzen“ sowie mit der Eigenschaft der Parzelle als „Filetstück“ und dem „städtebauli-

chen Optimierungspotenzial des Gesamtprojektes im künftigen Trendquartier“ (Rekursantwort, S. 5 ff.).

3.2 Auch der Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall bestätigt die frühen Kontakte zwischen der [REDACTED] und [REDACTED]. Die Rekurrentin [REDACTED], die gänzlich von [REDACTED] beherrscht werde, müsse sich das Wissen von [REDACTED] anrechnen lassen. Der Gemeinderat habe auf einem schweizweit anerkannten Planungsvorgehen bestanden, was die [REDACTED] Anfang Februar 2015 auch akzeptiert habe. Parallel zu den Gesprächen mit der Gemeinde habe die [REDACTED] mit [REDACTED] Verhandlungen geführt. Die Grundstücke GB Nrn. 756 bis 764 am Industrieplatz Ost befänden sich gemäss Richtplan des Kantons in einem Entwicklungsschwerpunkt (ESP). Solche Gebiete seien die vom Kanton definierten Schlüsselgebiete für künftige Siedlungsentwicklungen mit hoher Nutzungsdichte, die sich aufgrund ihrer Lage, Grösse und Erreichbarkeit besonders für eine Fortentwicklung eigneten. In solchen Gebieten sollen insbesondere grössere Wohnprojekte sowie publikumsintensive Nutzungen möglich sein. Um die städtebauliche und architektonische Qualität sicherzustellen, führte die [REDACTED] unter Einbezug der Gemeinde und der Begleitung durch ein Beurteilungsgremium einen Studienauftrag mit fünf eingeladenen Planungsteams durch. Der Gemeinderat habe mit Beschluss vom 17. Februar 2015 die Rahmenbedingungen für eine Überbauung der Grundstücke GB Nrn. 756 bis 764 festgelegt. Aus städtebaulicher Sicht sei es nachgerade zwingend, den Ideenperimeter weiter zu fassen als das eigentliche Planungsgebiet. Der Städtebau betrachte nicht nur die Höhenentwicklung in einem Geviert, sondern sei wesentlich komplexer. Der Städtebau umfasse insbesondere die Erschliessung, die verschiedenen Parzellen, Freiräume, «Stadtbausteine» und die Infrastruktur. Der von der Rekurrentin bemängelte Massstabssprung in Bezug auf ihre Liegenschaft sei zwar vorhanden, aber bei einer städtebaulichen Gesamtschau nicht entscheidend (Rekursantwort, S. 2 ff.).

3.3 Vorab ist festzuhalten, dass Grundeigentümer keinen rechtlich geschützten Anspruch darauf haben, dass ihr Grundstück in einen Quartierplan-Perimeter aufgenommen oder daraus entlassen wird. Der Perimeter wird durch die Planungsbehörde festgelegt (Art. 17 Abs. 1 BauG). Dieser Grundsatz gilt auch, wenn die Planung durch Private an die Hand genommen wird. Ein von der zuständigen Behörde genehmigter privat initiiert Quartierplan ist einem behördlich initiierten gleichgestellt. Die zuständige Gemeindebehörde verfügt über planerisches Ermessen. Zum einen bestimmt Art. 2 Abs. 3 des Raumplanungsgesetzes (RPG, SR 700), dass die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden den nachgeordneten Behörden den zur Erfüllung ihrer Aufgaben

nötigen Ermessensspielraum zu belassen haben. Zum andern geniesst die Gemeinde, welche gemäss Art. 6 BauG die Bauordnungen und Zonenpläne zu erlassen hat, in diesem Bereich eine relativ erhebliche Entscheidungsfreiheit. Diese Autonomie ist zu respektieren. Daraus ergibt sich, dass der Regierungsrat als Rechtsmittel- oder Genehmigungsinstanz nicht das eigene Ermessen an die Stelle desjenigen der Gemeinden setzen darf. Der Regierungsrat ist nicht obere Planungsbehörde; es bleibt vielmehr Sache der Gemeinden, unter mehreren verfügbaren und zweckmässigen Lösungen zu wählen. Allerdings kann die Unterscheidung zwischen Ermessens- und Zweckmässigkeitsprüfung im Einzelfall zu Schwierigkeiten Anlass geben. Der Regierungsrat kann indessen nicht erst einschreiten, wenn die von der Gemeinde vorgesehene Lösung ohne sachliche Begründung getroffen und schlechthin nicht haltbar ist. Erscheint sie aufgrund überkommunaler öffentlicher Interessen als unzweckmässig oder entspricht sie den für die Raumplanung wegleitenden Grundsätzen und Planungszielen nicht, kann sie von der kantonalen Behörde ohne Verletzung der Gemeindeautonomie korrigiert werden (BGE 114 Ia 247 ff.; OGE vom 5. Dezember 1986 i.S. S., S. 6 ff. je m.w.H.). Der vorliegend gewählte Perimeter basiert auf dem Projekt «Offene Mitte», das aus einem Studienauftrag als Sieger hervorgegangen ist. Dem städtebaulichen Aspekt wurde ein hohes Gewicht beigemessen. Es ist daher nachge-
rade zwingend, dass der Betrachtungs- oder Ideenperimeter deutlich grösser ist als der eigentliche Planungsperimeter. Dass aufgrund einer städtebaulichen Gesamtsicht der von der Rekurrentin beanstandete Massstabssprung in Kauf genommen wird, ist nicht zu beanstanden. Dies umso weniger, als im heutigen Zeitpunkt offen ist, was mit der Liegenschaft der Rekurrentin passieren wird. Die Rekurrentin hat eine Verkaufsdokumentation für ihre Liegenschaft erstellt. Zudem bestehen Ideenskizzen, wie die Parzelle anders bzw. besser genutzt werden könnte. Dabei ist auch eine höhere Baute als die bestehende möglich. Das Planungsgebiet ist kompakt und deckt gut die Hälfte des Gevierts ab. Es kann daher nicht gesagt werden, der Perimeter des Quartierplans «Industrieplatz Ost» sei grundsätzlich oder aus städtebaulicher Sicht falsch gewählt. Die Rüge der Rekurrentin geht fehl.

4. Die Rekurrentin rügt weitere Mängel des Quartierplans. Alle Mängel seien jedoch Folge des grundlegenden Planungsfehlers (Rekursbegründung, S. 7 ff.). Da der Regierungsrat jedoch keinen Planungsfehler erkennen kann, wird auf die weiteren Rügen in der gebotenen Kürze eingegangen.
- 4.1 Die Rekurrentin macht eine übermässige Beschattung geltend. Es sei offensichtlich, dass zwei Gebäude mit einer Höhe von 40 bis 45 m ein lediglich dreigeschossiges Gebäude, das die Balkone erst noch gegen Süden ausgerichtet habe, in unzulässig-

gem Ausmass beschatten würden (Rekursbegründung, S. 7 f.). Der Gemeinderat verweist in der angefochtenen Verfügung auf seine Ausführungen in einem anderen Rekursfall (Posthof Süd), wonach es fraglich sei, ob in der Kernzone überhaupt ein Nachweis des Schattenwurfs verlangt werden könne. In dieser Zone seien die Gebäudeabstände minimal, weshalb es unweigerlich zu einer Beschattung komme. Die Höhenangaben der Rekurrentin seien zudem falsch. Das Gebäude 1 habe eine Höhe von 45.693 m, das Gebäude 2 von 35.193 m (angefochtene Verfügung, S. 8; Rekursantwort, S. 6 f.). Es ist kein Grund ersichtlich, weshalb das Problem des Schattenwurfs nicht auch in dicht bebauten Gebieten behandelt werden sollte. In solchen Gebieten ist eine Beschattung in der Tat normal. Problematisch wird sie erst dann, wenn sie sich als übermässig erweist. Die [REDACTED] hat im Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV, SR 700.1) die Schattenproblematik durch die Ernst Basler + Partner prüfen lassen. Wie oben bereits erwähnt (E. 2) ist die Regelung im kantonalen Baugesetz ausreichend, um den Schattenwurf hinreichend zu begrenzen. Zur Konkretisierung von Art. 41 Abs. 1 BauG und in Übereinstimmung mit der Rechtsprechung des Obergerichts des Kantons Schaffhausen wurde auf die in verschiedenen Kantonen bestehende 2-Stunden-Schattenregel bei Tag- und Nachtgleiche oder an einem mittleren Wintertag abgestellt. Die Berechnungen und Diagramme zeigen, dass nicht von einer übermässigen Beschattung auszugehen ist (Planungsbericht vom 2. August 2016, S. 8 f. und Anhang 4). Die Rüge der Rekurrentin geht somit fehl.

- 4.2 Weiter rügt die Rekurrentin, dass der Quartierplan offen lasse, ob die Zu- und Ausfahrt in und aus der Tiefgarage auf den Industrieplatz oder in die Weinbergstrasse münden solle. Einerseits komme der Industrieplatz nicht in Frage, da er verkehrsberuhigt ausgestaltet werden solle. Andererseits könne die schmale Weinbergstrasse das zu erwartende Verkehrsaufkommen nicht bewältigen. Die Verkehrsführung sei verbindlich im Quartierplan festzulegen und zudem eine Lärm- und Verkehrsprognose zu erarbeiten (Rekursbegründung, S. 8 f.). Der Gemeinderat Neuhausen am Rheinfluss verweist auf die Studie zur verkehrlichen Grob-Beurteilung der Zentrumsverdichtung, die in Zusammenarbeit mit dem Kanton erstellt worden sei. Darin einbezogen worden seien alle geplanten Grossprojekte im Zentrum (SIG-Artel, Areal IVF Hartmann AG, Projekt «Offene Mitte»). Dabei sei nicht nur die Leistungsfähigkeit des Strassennetzes für den Motorfahrzeugverkehr, sondern auch die Raumqualität für Fussgänger und Fussgängerinnen geprüft worden. Die Prüfung habe ergeben, dass mit der Realisierung des Projekts «Offene Mitte» weder auf der Industriestrasse noch auf der Weinbergstrasse mit einer Beeinträchtigung der strassenräumlichen Verträglichkeit oder gar der Leistungsfähigkeit der Strassen zu rechnen sei. Betreffend Lärm sei darauf

hinzuweisen, dass die Gemeinde 2016 einen Lärmkataster für die Gemeindestrassen erarbeitet habe. Zu Überschreitungen des Immissionsgrenzwertes sei es bei der Industriestrasse, nicht aber bei der Weinberg- oder Rheinstrasse gekommen. Für die Industriestrasse sei ein Sanierungsprojekt erarbeitet worden. Keine der sanierungsbedürftigen Liegenschaften befände sich innerhalb des Quartierplan-Perimeters. Es seien deshalb keine übermässigen Lärmimmissionen zu erwarten (Rekursantwort, S. 7 f.). Die [REDACTED] weist für die Zu- und Wegfahrten auf den Situationsplan vom 7. Oktober 2016. Daraus sei ersichtlich, dass die Zu- und Wegfahrt über die Industriestrasse und/oder südwestlich des Gebäudes 2 über die Weinbergstrasse erfolge. Eine andere Verkehrsführung wäre unzulässig. Die Frage nach übermässigen Immissionen im Bereich des Grundstücks der Rekurrentin stelle sich mithin nicht. Im heutigen Zeitpunkt sehe die definitive Nutzungsaufteilung noch gar nicht fest. Entsprechend sei das Verkehrsaufkommen noch nicht mit letzter Genauigkeit vorhersehbar. Für die Anzahl Parkplätze habe man sich an der VSS-Norm 640 281 orientiert, was für die Planungsphase ausreichend sei. Im Ergebnis seien die Auswirkungen auf das Verkehrsaufkommen gut tragbar. Der definitive Nachweis betreffend Verkehrsaufkommen und Lärmschutz sei im Baubewilligungsverfahren zu erbringen (Rekursantwort, S. 11 f.). Die mögliche Lage von Zu- und Wegfahrt ist im Quartierplan verbindlich geregelt. Aufgrund der heute vorliegenden Unterlagen ist davon auszugehen, dass sich das zusätzliche Verkehrsaufkommen und die Lärmimmissionen im Rahmen des Zulässigen halten. Ein detaillierter Nachweis wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erbringen sein. Die Rüge der Rekurrentin geht fehl.

- 4.3 Schliesslich macht die Rekurrentin geltend, das ihr zustehende unbeschränkte Fahr- und Fusswegrecht über den Hofraum des Grundstücks GB Nr. 758 werde je nach Art. der Erschliessung eine Einschränkung erfahren. Die möglichen Nutzungskonflikte müssten im Quartierplan gelöst und nicht auf ein späteres Verfahren bzw. ins Privatrecht verschoben werden (Rekursbegründung, S. 9 f.). Der Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall kann keine Einschränkung des Fuss- und Fahrwegrechts der Rekurrentin erkennen (Rekursantwort, S. 8). Die [REDACTED] weist darauf hin, dass sich die Zufahrtsrampe zur Tiefgarage nicht im Bereich der Dienstbarkeitsfläche befinde. Von einer Einschränkung könne daher keine Rede sein. Zudem räume ein unbeschränktes Fahr- und Fusswegrecht kein ausschliessliches Nutzungsrecht ein. Gemäss Situationsplan sei im Bereich der Dienstbarkeitsfläche ein öffentliches Fuss- und Fahrwegrecht für Fahrräder geplant. Inwiefern dieses mit dem Benutzungsrecht der Rekurrentin unvereinbar sein solle, sei nicht nachvollziehbar (Rekursantwort, S. 13). Auch der Regierungsrat kann keinen Nutzungskonflikt zwischen dem Fuss- und Fahrwegrecht der Rekurrentin und der geplanten Fussgänger- und Velo-Verbindung

im Quartierplan erkennen. Unter dem Blickwinkel des öffentlichen Rechts geht die Rüge fehl.

5. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die gesetzliche Grundlage zur Begrenzung des Schattenwurfs ausreichend ist, sodass das Verfahren nicht sistiert werden muss. Ein Planungsfehler im Sinne einer unhaltbaren Festlegung des Quartierplan-Perimeters liegt nicht vor. Auch die übrigen materiellen Rügen der Rekurrentin gehen fehl. Demgemäss erweist sich der Rekurs als unbegründet und ist abzuweisen.
6. Die Rekursinstanz auferlegt die Verfahrenskosten in der Regel der unterliegenden Partei (Art. 27 Abs. 1 VRG). Ausgangsgemäss gilt die Rekurrentin als unterliegend und hat die Kosten zu tragen. Die Verfahrenskosten sind mit dem geleisteten Kostenvorschuss zu verrechnen. Eine unterliegende Partei hat keinen Anspruch auf eine Prozessentschädigung (Art. 28 VRG).

Sowohl die [REDACTED] bzw. die Beigeladenen (Rekursantwort, S. 2) als auch der Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall (Rekursantwort, S. 1) machen eine Prozessentschädigung geltend. Die unterliegende Partei oder Behörde kann zu einer angemessenen Entschädigung für ausseramtliche Kosten des Gegners verpflichtet werden, wenn ihre Rechtsbegehren oder die angefochtene Anordnung offensichtlich unbegründet waren (Art. 28 VRG). Dem Regierungsrat steht bei der Zusprechung einer Parteientschädigung nach Art. 28 VRG ein weiter Ermessensspielraum offen. In konstanter Praxis ist die Annahme von offensichtlicher Unbegründetheit von Rechtsbegehren restriktiv. Offensichtlichkeit liegt dann vor, wenn sich die Ausweglosigkeit eines Rechtsbegehrens von Anfang an zeigt. Eine solche muss auch einem juristischen Laien unvermittelt ins Auge springen. Vorliegend kann nicht von offensichtlich unbegründeten Rechtsbegehren gesprochen werden, weshalb der [REDACTED] bzw. den Beigeladenen keine Prozessentschädigung zuzusprechen ist. Ein Gemeinwesen besitzt in der Regel keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung. Eine Parteientschädigung dient vor allem zur Deckung der Kosten eines freiberuflichen Rechtsanwaltes, andere Kosten haben nur eine untergeordnete Bedeutung. Im vorliegenden Fall hat der Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall keinen Rechtsvertreter beigezogen. Zu Recht, denn eine grosse Gemeinde mit professioneller Verwaltung verfügt über eigenes Fachpersonal. Die Mitwirkung im Rechtsmittelverfahren gehört zudem zum normalen Aufgabenkreis einer Behörde, weshalb auch der zeitliche Aufwand nicht in Rechnung gestellt werden kann. Der Antrag des Gemeinderates ist somit abzuweisen.

III.

1. Mit Schreiben vom 30. Mai 2017 ersuchte der Gemeinderat Neuhausen am Rheinflall um Genehmigung des Quartierplans «Industrieplatz Ost», umfassend die Grundstücke GB Nrn. 756 bis 764.
2. Quartierpläne bedürfen der Genehmigung durch das Baudepartement. Sind Rekurse gegen den Quartierplan hängig, entscheidet der Regierungsrat über den Rekurs und die Genehmigung in einem Entscheid (Art. 15 Abs. 5 i.V.m. Art. 14 Abs. 4 BauG). Im Genehmigungsverfahren prüft das Baudepartement bzw. der Regierungsrat die Planung auf Recht- und Zweckmässigkeit. Mit dieser Prüfung waren die mit den raumwirksamen Aufgaben betrauten kantonalen Amtsstellen befasst.
3. Die Prüfung hat ergeben, dass der Quartierplan «Industrieplatz Ost» rechtmässig zustande gekommen ist. Nach dem Beschluss durch den Gemeinderat wurden die Unterlagen öffentlich aufgelegt und die Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief benachrichtigt. Die nachgesuchte Genehmigung wird erteilt.

IV.

Demgemäss wird

b e s c h l o s s e n :

1. Der Rekurs der [REDACTED], gegen die Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinflall sowie das Konsortium Industrieplatz wird abgewiesen.
2. Die Kosten des Verfahrens, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 2'000.--, werden der [REDACTED], auferlegt. Sie werden mit dem Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 2'000.-- (Konto Nr. 6500.207.6501) verrechnet.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Der vom Gemeinderat Neuhausen am Rheinflall am 25. Oktober 2016 beschlossene Quartierplan «Industrieplatz Ost», umfassend die Quartierplanvorschriften und den Situationsplan 1:500, wird genehmigt.

5. Das Planungs- und Naturschutzamt wird eingeladen, die mit raumwirksamen Aufgaben betrauten Amtsstellen gemäss kantonaler Umweltschutzorganisation nach Eintritt der Rechtskraft dieses Beschlusses über die Genehmigung des Quartierplans zu orientieren.
6. Gegen diesen Entscheid kann innert 20 Tagen nach erfolgter Mitteilung beim Obergericht des Kantons Schaffhausen, Frauengasse 17, 8200 Schaffhausen, schriftlich Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben werden (Art. 34 ff. des Gesetzes über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen [Verwaltungsrechtspflegegesetz] vom 20. September 1971).

Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und seine Begründung enthalten und unterschrieben sein. Der angefochtene Entscheid und allfällige Beweismittel sind beizulegen oder genau zu bezeichnen.

7. Mitteilung an:

- Rechtsanwalt Beat Keller, Rosengasse 16, 8200 Schaffhausen (einschreiben, im Doppel)
- Rechtsanwalt Michael Budliger, Gfeller Budliger Kunz Rechtsanwälte, Postfach 1709, 8032 Zürich (einschreiben, fünffach)
- Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall, 8212 Neuhausen am Rheinfall (einschreiben)
- Baudepartement (sekretariat-bd@ktsh.ch)
- Planungs- und Naturschutzamt, unter Beilage der zu genehmigenden Akten (susanne.gatti@ktsh.ch)
- Bauinspektorat (roman.flueckiger@ktsh.ch)
- Rechtsdienst des Baudepartementes (rechtsdienst.bd@ktsh.ch); mit Akten Nr. RR.3109/2017
- Finanzverwaltung (anita.kohler@ktsh.ch)
- Finanzkontrolle (lukas.borner@ktsh.ch)

DER STAATSSCHREIBER:


Dr. Stefan Bilger



Nummer 60/2017/25

Verfügung vom 29. Oktober 2019

Mitwirkende Oliver Herrmann, Oberrichter (Vorsitz), und Daniel Sutter,
Gerichtsschreiber.

Parteien [REDACTED],
vertreten durch Rechtsanwältin lic. iur. Maja Saputelli,
Waidstrasse 11, 8037 Zürich,
Beschwerdeführerin,

gegen

Konsortium Industrieplatz,
bestehend aus den Eigentümern der Parzellen GB Nrn. 756, 757,
758, 759, 760, 761, 762, 763 und 764:

1. [REDACTED]
[REDACTED]

2. [REDACTED],

3. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED],

vertreten durch [REDACTED]
[REDACTED],

diese vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Michael Budliger
und/oder Dr. iur. Christin Hochheuser Onnen, Gfeller Budliger und
Kunz Rechtsanwälte, Florastrasse 44, Postfach, 8032 Zürich,
Beschwerdegegner 1,

Gemeinde Neuhausen am Rheinfall, Gemeinderat,
Zentralstrasse 38, 8212 Neuhausen am Rheinfall,
vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Christoph Storrer,
Vorstadt 18, 8200 Schaffhausen,
Beschwerdegegnerin 2,

Regierungsrat des Kantons Schaffhausen, Beckenstube 7,
8200 Schaffhausen,
Beschwerdegegner 3.

Gegenstand

**Quartierplan Industrieplatz Ost (Abschreibung
des Beschwerdeverfahrens zufolge Rückzugs)**

Das Obergericht verfügt:

1. Das Beschwerdeverfahren wird zufolge Rückzugs der Beschwerde abgeschlossen.
2. Die Kosten des Beschwerdeverfahrens, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 1'200.–, werden der Beschwerdeführerin auferlegt. Verlangt keine Partei eine schriftliche Begründung dieser Verfügung, ermässigt sich die Staatsgebühr auf Fr. 800.–.

Die Kosten (Fr. 1'200.– oder Fr. 800.–) werden mit dem von der [REDACTED] geleisteten Kostenvorschuss in Höhe von Fr. 8'000.– verrechnet. Die Beschwerdeführerin hat der [REDACTED] diese Kosten zu ersetzen. Der Restbetrag (Fr. 6'800.– oder Fr. 7'200.–) wird der [REDACTED] zurückerstattet.

3. Es wird keine Parteientschädigung zugesprochen.
4. Diese Verfügung wird schriftlich im Dispositiv mitgeteilt an
Rechtsanwältin Maja Saputelli (Einschreiben; mit Schreiben der Beschwerdegegner 1 vom 28. Oktober 2019)
Rechtsanwälte Michael Budliger und Dr. Christin Hochheuser Onnen (Einschreiben; mit Schreiben der Beschwerdeführerin vom 28. Oktober 2019)
Rechtsanwalt Christoph Storrer (Einschreiben; mit Schreiben der Beschwerdeführerin vom 28. Oktober 2019 und Schreiben der Beschwerdegegner 1 vom 28. Oktober 2019)
Regierungsrat des Kantons Schaffhausen (Nr. 32/515; Empfangsschein; mit Schreiben der Beschwerdeführerin vom 28. Oktober 2019 und Schreiben der Beschwerdegegner 1 vom 28. Oktober 2019)
Rechtsanwalt Dr. Beat Keller (auszugsweise, Ziff. 2 und Ziff. 4; Einschreiben)

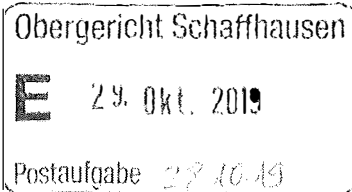
OBERGERICHT DES KANTONS SCHAFFHAUSEN

Gerichtsschreiber

Daniel Sutter



Die Parteien können **innert 30 Tagen** nach Empfang dieses Dispositivs **beim Obergericht des Kantons Schaffhausen** eine **schriftlich begründete Ausfertigung** der Verfügung verlangen. Wird keine Begründung verlangt, so wird die Verfügung mit dem Ablauf dieser Frist rechtskräftig. Verlangt eine Partei die Zustellung einer schriftlich begründeten Verfügung, so beginnt die Frist zu deren Anfechtung beim Bundesgericht für alle Parteien mit der Zustellung der schriftlich begründeten Ausfertigung zu laufen.



GFELLER RECHTSANWÄLTE
BUDLIGER
KUNZ

Einschreiben
Obergericht
des Kantons Schaffhausen
Frauengasse 17
8200 Schaffhausen

Dr. Roland Gfeller, LL.M.
Michael Budliger
Dr. Daniel Kunz

Dr. Christin Hochheuser Unnen
Andrin Gantenhein
Bernhard Müller, LL.M.
Flurina Brunett
Katharina Henz, LL.M.

Eingetragen im Anwaltsregister
* Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht

Nr. 60/2017/25

Florastrasse 44, Postfach
CH-8032 Zürich
Tel.: +41 44 380 58 38
Fax: +41 44 380 58 22
info@gbk-law.ch
www.gbk-law.ch

Zürich, 28. Oktober 2019

Beschwerdeverfahren i.S. Quartierplan "Industrieplatz Ost"

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

In Sachen

_____ ,

Beschwerdeführerin

vertreten durch Rechtsanwältin lic. iur. Maja Saputelli, Waidstrasse 11, 8037
Zürich,

gegen

- 1. Regierungsrat des Kantons Schaffhausen**, Beckenstube 7, 8200 Schaffhausen
- 2. Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall**, handelnd durch den Gemeinderat, 8212 Neuhausen am Rheinfall,

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Christoph Storrer, Vorstadt 18, 8200
Schaffhausen,

3. Konsortium Industrieplatz, bestehend aus den Eigentümern der Parzellen
Nrn. 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763 und 764:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

[REDACTED],

diese vertreten durch Rechtsanwalt Michael Budliger und / oder Rechtsanwältin
Dr. Christin Hochheuser Onnen, Gfeller Budliger Kunz Rechtsanwälte, Flo-
rastrasse 44, Postfach, 8032 Zürich,

Beschwerdegegner

betreffend Quartierplanverfahren "Industrieplan Ost"

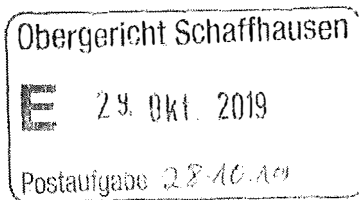
beziehe ich mich auf Ihre Verfügung vom 22. Oktober 2019 und teile Ihnen in-
nert Frist mit, dass unsere Klientschaft (Beschwerdegegner 3) auf eine Prozess-
entschädigung verzichtet. Entsprechend erübrigt sich die Einreichung der Hono-
rarnote. Besten Dank für Ihre Bemühungen.

Hochachtungsvoll



Dr. Christin Hochheuser Onnen

Vierfach



SaputelliBaurecht

Maja Saputelli
Rechtsanwältin

Einschreiben

Obergericht
des Kantons Schaffhausen
Frauengasse 17
8200 Schaffhausen

Zürich, 28. Oktober 2019

Verfahren Nr. 60/2017/25

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

In Sachen

vertreten durch Rechtsanwältin Maja Saputelli, Anwaltskanzlei Saputelli,
Waidstrasse 11, 8037 Zürich

Beschwerdeführerin

gegen

1. **Konsortium Industrieplatz,**
bestehend aus den Eigentümern der Parzellen GB Nrn. 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762,
763 und 764:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]

vertreten durch [REDACTED]

diese vertreten durch Rechtsanwalt Michael Budliger und/oder Rechtsanwältin Dr. Christin
Hochheuser Onnen, Gfeller Budliger Kunz Rechtsanwälte, Florastrasse 44, Postfach,
8032 Zürich

Redaktion
PRG aktuell
Eingetragen im
Anwaltsregister des
Kantons Zürich

2. **Gemeinde Neuhausen am Rheinfall**, Gemeinderat, Zentralstrasse 38,
8212 Neuhausen am Rheinfall
vertreten durch Rechtsanwalt Christoph Storrer, Vorstadt 18, 8200 Schaffhausen
3. **Regierungsrat des Kantons Schaffhausen**, Beckenstube 7, 8200 Schaffhausen

Beschwerdegegner

betreffend

Quartierplan Industrieplatz Ost

beziehe ich mich auf Ihre Aufforderung an die Beschwerdegegnerin 1, den geltend gemachten Aufwand für die Zeit vor und nach dem Parteiwechsel auf Seiten der Beschwerdeführerin nach Stunden separat auszuweisen.

Gerne möchte ich im Nachgang an den Beschwerderückzug vom 18. Oktober 2019 zusätzlich festhalten, dass die Beschwerdeführerin die gesamten Prozesskosten des vorliegenden Beschwerdeverfahrens übernimmt.

Mit vorzüglicher Hochachtung


Maja Saputelli, RA'in

Vierfach ausgefertigt
Kopie an Klientschaft