

EINWOHNERRAT
Einwohnerrätliche Kommission
Der Gemeinde Neuhausen am Rheinflall

Neuhausen, 21. Februar 2024

Kommissionsbericht betreffend 21. Teilrevision Zonenplan und 10. Teilrevision Bauordnung betreffend Sonderzone Ebni

Ausgangslage:

An der Einwohnerratssitzung vom 18. Januar 2024 wurde beschlossen, zum Thema Teilrevision Sonderzone Ebni eine einwohnerrätliche Kommission zu bilden. Diese umfasste folgende Mitglieder:

- Roland Müller (GP), Vorsitz
- Peter Fischli (FDP), Vizepräsidium
- Arnold Isliker (SVP)
- Sara Jucker (SVP)
- Daniel Meyer (SP), nur erste Sitzung
- Randy Ruh (GLP)
- Ernst Schläpfer (Parteilos, SP-Fraktion)

An den Kommissionssitzungen waren folgende Personen beratend anwesend:

- GR Christian Di Ronco
- GR Ruedi Meier, nur erste Sitzung
- Thomas Felzmann, Sachbearbeiter Raumplanung
- Michel Rubli, Geschäftsführer SIG gemeinnützige Stiftung, nur erste Sitzung, nicht während der Beratung
- Dominique Brunner, Kantonsplaner Planungs-und Naturschutzamt, nur erste Sitzung

Protokoll: Ester Wermelinger

Die Kommission hat am 16. Februar und am 20. Februar 2024 getagt.

Die erste Sitzung wurde mit einem Rundgang durch das betroffene Areal gestartet und diente anschliessend zur Fragebeantwortung.

In der zweiten Sitzung erfolgte die Detailberatung des gesamten Berichtes mit den Anhängen und des Antrages.

Grundlage:

Der GR stellt an den EWR den Antrag eine 21. Teilrevision des Zonenplans und eine 10. Teilrevision der Bauordnung bezüglich einer neugeschaffenen Sonderzone Ebni vor der geplanten Gesamtrevision des Nutzungsplanes zu verabschieden.

Ablauf:

Vorgängig zur ersten Sitzung wurden den Kommissionsmitgliedern noch der Masterplan über die gesamte Fläche der SIG zugestellt.

Michel Rubli führte die Kommission durch das vom Bericht und Antrag betroffene Areal der geplanten Sonderzone Ebni. Er erläuterte die geplanten Bauvorhaben. Bei der Begehung wurde schnell einmal klar, dass im Moment nur ein einziges konkretes Bauvorhaben ansteht: Ein Hotelbau in der Sonderzone Ebni B (SEB). In den Sonderzonen Ebni A (SEA) und Ebni (C SEC) sind noch keine konkreten Bauvorhaben vorhanden. Michel Rubli betonte, dass die Entwicklung dieser beiden Areale fünf bis zehn Jahre dauern könne. GR CDR verneinte insbesondere, dass in der SEC ein Altersheim angedacht sei. Bereits auf der Führung wurde auch der geplante Park und dessen mögliche Platzierung begründet.

In der anschliessenden Fragerunde wurde ersichtlich, dass seitens des Kantons gefordert wurde, dass nicht nur, wie vom Gemeinderat gewünscht, eine Teilrevision der SEB, sondern der gesamten Sonderzone Ebni erfolgen müsse. Begründet wurde diese Forderung von Kantonsplaner D. Brunner damit, dass die gesamte Sonderzone Ebni als Scharnierfunktion zwischen dem Zentrum und dem restlichen SIG – Areal diene. Es sei aus Sicht des Kantons deshalb sinnvoll, wenn die ganze Sonderzone Ebni gesamtheitlich betrachtet und geplant werde. Der Kanton sei nicht bereit, nur eine Teilrevision der Sonderzone B allein zu genehmigen, zumindest sei für die SEA und SEC eine Baumassenziffer zu definieren, sowie für die SEC auch noch ein Park als ökologische Ausgleichsfläche.

Michel Rubli stellte der Kommission anschliessend die Detailpläne für den Hotelbau und das entsprechende Gutachten der ENHK vor. Auch sind die Beratungspersonen einhellig der Meinung, dass die vorliegende Teilrevision den Auflagen des BLN entspricht.

Folgende weiteren Punkte wurden an den beiden Sitzungen in der Detailberatung diskutiert:

Wegfall von Arbeitsplätzen: Es werden keine Arbeitsplätze abgeschafft, die bestehenden werden oder wurden verlegt und dafür werden ca. 400 neue geschaffen.

Archäologische Fundstelle: Diese liegt am Rand der Sonderzone und ist im Moment mit den geplanten Bauten nicht betroffen.

Empfindlichkeitsstufe: Die vorgesehene Empfindlichkeitsstufe III erstaunt etwas, da in Wohnzonen meist eher die Empfindlichkeitsstufe I oder II als richtig angeschaut wird. GR und SIG erachten die Stufe III aber als genügend für diese Sonderzone, nahe am restlichen SIG- Areal einerseits und nahe am Zentrum anderseits.

Gesamteinwohnerzahl: Der GR von Neuhausen hat grundsätzlich als Ziel eine Einwohnerobergrenze von 12'500 Menschen festgelegt. Es wird diskutiert, ob diese mit den bereits an anderen Örtlichkeiten momentan realisierten Überbauungen und mit den skizzierten Wohnbauten in der Sonderzone Ebni überschritten wird. Hinterfragt werden auch die Folgen einer Überschreitung der festgelegten Obergrenze.

Verkehrsplanung: Der GR legt zur geplanten Sonderzone die gesamte Verkehrsplanung für die Gemeinde Neuhausen vor. In dieser wird aufgezeigt, dass nach der Teilrevision die Sonderzone Ebni mit den bisherigen Strassen ohne Probleme erschlossen werden könnte. Diesbezüglich sind sich die Kommissionsmitglieder nicht einig. Die Einschätzung beruht einerseits auf einer Schätzung, die tiefer als auch schon basiert ist und andererseits wird offensichtlich mit einem minimalen zusätzlichen Verkehrsaufkommen durch die Wohnbauten und dem Hotelbetrieb in der Sonderzone B gerechnet.

Höhe der Baukörper: Seitens der SIG wurde eher eine etwas höhere maximale Gebäudehöhe von 40 m gefordert. Zusammen mit dem Kanton hat man sich für eine Höhe von maximal 30 m geeinigt.

Ökologische Ausgleichsflächen: Der Bund fordert von Gesetzeswegen einen ökologischen Ausgleich in intensiv genutzten Siedlungen. Leider hat der Kanton es verpasst, diese Vorschrift auch in einem kantonalen Gesetz zu regeln. Es stellt sich deshalb die Frage, ob es genügt, dass die ökologischen Ausgleichsflächen erst in den Quartierplänen festgehalten werden oder ob gewisse Vorschriften bereits in der Bauordnung festzuhalten sind. Der GR schlägt vor, dass in der SEA und SEB dies in den Quartierplänen festgelegt wird, aber in der SEC ein zusammenhängender Park erstellt werden soll. Die Kommission kann sich schlussendlich mit diesem Vorgehen einverstanden erklären.

In dieser Diskussion wurden schlussendlich folgende zwei Anträge gestellt:

Art. 33g Abschnitt 6 der Bauordnung soll wie folgt abgeändert werden:

Antrag 1: Die Parkfläche sei von mindestens **3000 m²** auf mindestens **6000 m²** erhöht werden.

Dieser Antrag wird mit 4:1 Stimmen, bei einer Enthaltung und einer Abwesenheit abgelehnt.

Antrag 2: Der Text im erwähnten Abschnitt soll wie folgt ergänzt werden:
... öffentlich zugängliche, gut nutzbare **und ökologisch wertvolle** Parkanlage

Diesem Antrag wird mit 5:0 Stimmen, bei einer Enthaltung und einer Abwesenheit angenommen.

Damit ist die Detailberatung abgeschlossen.

Nach erfolgter Detailberatung erfolgt die Schlussabstimmung mit dem nachstehenden Ergebnis:

Die einwohnerrätliche Kommission empfiehlt dem Einwohnerrat mit 5:0 Stimmen, bei einer Enthaltung und einer Abwesenheit dem gemeinderätlichen Antrag «Die 21. Teilrevision und die 10. Teilrevision der Bauordnung mit der erwähnten Änderung in Art. 33g Abschnitt 6» zuzustimmen.

Zum Abschluss der Kommissionsarbeit wird die Arbeit und die Beratung aller Involvierten, sowie die Protokollführung herzlich verdankt. Die Kommissionsarbeit dauerte insgesamt über 6 Stunden. Alle Kommissionsmitglieder sind sich schlussendlich einig, dass so umfangreiche Geschäfte wie dieses, auch in Zukunft in einer Kommission vorberaten werden sollten, statt in diesem Umfang im EWR über ein Geschäft zu diskutieren.

Mit freundlichen Grüßen

Namens der einwohnerrätlichen
Kommission

Roland Müller
Präsident