

Telefon 052 632 73 67
Fax 052 632 70 46
sekretariat-bd@ktsh.ch

Neuhausen am Rheinfall,
Quartierplan «Industriestrasse,
Teilgebiet 1» (GB Nr. 707, ~~4707~~, 1701
1828, 3775); Genehmigung

Schaffhausen, 24. Juli 2012

Verfügung

I.

Das Ortszentrum von Neuhausen am Rheinfall soll kontinuierlich zu einem attraktiven Einkaufs-, Wohn- und Arbeitsort aufgewertet werden. Um dies Bestrebungen zu unterstützen, hat der Gemeinderat am 14. Februar bzw. 8. Mai 2012 den Quartierplan «Industriestrasse, Teilgebiet 1», umfassend die Vorschriften zum Quartierplan und den Situationsplan 1:200, beschlossen. Die öffentliche Auflage erfolgte vom 17. Februar bis 8. März 2012. Die betroffenen Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief vom 15. Februar 2012 benachrichtigt. Innert Frist erhob die Personalvorsorgestiftung der Ärzte und Tierärzte, PAT-BVG, Einsprache gegen den Quartierplan. Am 13. April 2012 haben die vorstehend erwähnten Einsprecher mit der Klaiber Immobilien AG, unter Vermittlung des Planungsreferates, einen Vergleich geschlossen. Die Parteien konnten diesen Vergleich bis am 30. April 2012 widerrufen. Vom Widerrufsrecht wurde jedoch kein Gebrauch gemacht. Somit ist der geschlossene Vergleich rechtskräftig und die Einsprache hinfällig, zumal auch der Gemeinderat am 8. Mai 2012 dem Vergleich zugestimmt hat. Mit Protokollauszug vom 8. Mai 2012 ersucht der Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall um Genehmigung des Quartierplanes.

II.

1. Quartierpläne bedürfen gemäss 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 kantonalen Amtsstellen befasst.

2. Die Prüfung hat ergeben, dass der Quartierplan «Industriestrasse, Teilgebiet 1» rechtmässig zustande gekommen ist. Nach dem Beschluss durch den Gemeinderat wurde der Quartierplan öffentlich aufgelegt und die Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief benachrichtigt. Die erhobene Einsprache wurde rechtskräftig erledigt. Im Genehmigungsverfahren wurden die nachfolgenden Ergänzungen zum Quartierplan vorgebracht.

3. Vorschriften zum Quartierplan

Art. 7

Hier heisst es: «Die Zu- und Wegfahrten zur Einstellhalle haben lagemässig ungefähr an den im Situationsplan bezeichneten Stellen zu erfolgen». Da die Stellen im Situationsplan genau bezeichnet sind, ist das Wort «*ungefähr*» zu streichen.

4. Gewässerschutz

Das vorgesehene Areal ist gemäss den Vorgaben des Generellen Entwässerungsplanes (GEP) der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall zu entwässern.

5. Bodenschutz

Aufgrund der Arealgeschichte ist mit Schadstoffbelastungen im Oberboden zu rechnen. Dies muss bei Bauprojekten berücksichtigt werden, insbesondere wenn eine Entsorgung des Oberbodens vorgesehen ist.

6. Nichtionisierende Strahlung

Bei der Bebauung muss darauf geachtet werden, dass die Anlagegrenzwerte nach Anhang 1 NISV von bestehenden und raumplanungsrechtlich festgesetzten geplanten Anlagen eingehalten sind (Art. 16, NISV). Der Anlagegrenzwert für den Effektivwert der magnetischen Flussdichte beträgt 1 Mikrottesla, gemessen als Mittelwert während 24 Stunden (Ziffer 54, Anhang 1, NISV)

7. Abfälle / Recycling

Die aus dem Rückbau entstehende Menge an mineralischen Bauabfällen ist beim Neubau in Form von Recyclingbeton zu verwenden. (Art. 12 TVA)

Gestützt auf die vorstehenden Erwägungen kann die Genehmigung für den Quartierplan «Industriestrasse, Teilgebiet 1» erteilt werden.

III.

Demgemäss wird

v e r f ü g t :

1. Der vom Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall am 14. Februar bzw. 8. Mai 2012 beschlossene Quartierplan «Industriestrasse, Teilgebiet 1», umfassend die Vorschriften zum Quartierplan und den Situationsplan 1:200, wird genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Gemeinderat, 8212 Neuhausen am Rheinfall (die genehmigten Unterlagen werden durch das Planungs- und Naturschutzamt versandt)
 - Baudepartement
 - Planungs- und Naturschutzamt (unter Beilage der genehmigten Akten)
 - Grundbuchamt
 - EKS, Rheinstr. 37, 8200 Schaffhausen
 - EWS, Mühlenstr. 19, 8200 Schaffhausen
 - Rechtsdienst des Baudepartements
 - Interkantonales Labor
 - Hochbauamt
 - Vermessungsamt
 - Bauinspektorat
 - Amt für Grundstückschätzungen
 - Tiefbauamt
 - Koordinationsstelle öffentlicher Verkehr
 - Denkmalpflege
 - Energiefachstelle
 - Stadtplanung, E. Fischer / Lärm

Der Departementsvorsteher

Dr. Reto Dubach, Regierungsrat

Quartierplan «Industriestrasse, Teilgebiet 1» (5-fach)

GEMEINDE

**NEUHAUSEN
AM RHEINFALL**

CH-8212 Neuhausen am Rheinfall
www.neuhausen.ch



Quartierplan "Industriestrasse, Teilgebiet 1" (Grundstücke GB Neuhausen am Rheinfall Nrn. 707, 1701, 1828 und 3775)

Planungsbericht



Inhalt

1 Planungsgegenstand	1
2 Ausgangslage und Rahmenbedingungen	1
2.1 Richtplan Kernzone I	2
2.2 Studie "Wohnbau Rheinblick"	3
3 Aufbau und Inhalt des Quartierplans	5
3.1 Festlegungen des Quartierplans	5
3.1.1 A. Allgemeine Bestimmungen	5
3.1.2 B. Bauvorschriften	5
3.1.3 C. Gestaltungsvorschriften	6
3.1.4 D. Erschliessung und Parkierung	6
3.1.5 E. Umgebungsgestaltung	6
3.1.6 F. Umwelt	7
4 Auswirkungen	7
5 Verfahren	8
Anhang A	I
Anhang B	II

Bearbeitung

PLANAR AG für Raumentwicklung
Rigistrasse 9, 8006 Zürich
Tel 044 421 38 38, Fax 044 421 38 20
www.planar.ch, info@planar.ch

Michael Rothen, dipl. Bau- und Umweltingenieur FH SIA SVU FSU
Michael Fuchs, dipl. Ing. FH Landschaftsplanung

1 Planungsgegenstand

Quartierplanperimeter
Art. 3 QPV

Die vom Quartierplanperimeter erfassten, am Rheinhang oberhalb der Bahnlinie gelegen Grundstücke GB Neuhausen am Rheinfall Nrn. 707, 1701, 1828 und 3775 bilden Bestandteil des Zentrums von Neuhausen am Rheinfall. Dieses soll kontinuierlich zu einem attraktiven Einkaufs-, Wohn- und Arbeitsort weiterentwickelt werden. Mit dem grundeigentümergebundenen Quartierplan "Industriestrasse, Teilgebiet 1" werden – gestützt auf Art. 17 ff. des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen vom 1. Dezember 1997 (BauG; SHR 700.100) und Art. 61 ff. der Bauordnung der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall vom 1. September 1988 (BauO; NRB 700.100) – die dazu erforderlichen planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen.



Abb. 1: Orthofoto mit flächig rot eingetragenen Quartierplanperimeter (Quelle: google maps 2011)

2 Ausgangslage und Rahmenbedingungen

Kommunale Nutzungsplanung
(Bauordnung und Zonenplan)

Das Quartierplangebiet ist gemäss dem rechtskräftigen Zonenplan der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall vom 1. September 1988 (NRB 700.010) gesamthaft der Kernzone I zugeteilt. Die entsprechenden Zonenvorschriften der Bauordnung (Art. 29 - 33 BauO) stellen hohe Anforderungen an die stadträumliche Gestaltung zugunsten der Erhaltung der Zentrumsfunktion und räumen dem Gemeinderat erheblichen Ermessens- und Anordnungsspielraum ein (u.a. Nutz- und Bauweise sowie Nutzungsmass; siehe Art. 30 BauO).

Zielbild und Rechtssicherheit
(Richtplan Kernzone I)

Zugunsten einer in sich abgestimmten Zentrumsentwicklung und der nötigen Transparenz für betroffene Grundeigentümer (Rechtssicherheit bei offen formulierten Zonenvorschriften) hat der Gemeinderat entsprechend Art. 31 BauO per 29. September 1992 den behördenverbindlichen Richtplan Kernzone I erlassen.

Quartierplan

Der grundeigentümergebundene Quartierplan im Sinne von Art. 61 ff. BauO bildet somit das planungsrechtliche Bindeglied zwischen den Zonenvorschriften der Kernzone I und den Entwicklungszielen des Richtplans Kernzone I. Gemeinderat und Grundeigentümer haben sich dabei im Rahmen des vorhandenen Spielraums über ein den Zielvorstellungen entsprechendes Bebauungs-, Nutzungs- und Freiraumkonzept zu verständigen (siehe Ziffer 2.2).

2.1 Richtplan Kernzone I

Zweck

Sinn und Zweck des Richtplans Kernzone I ist es, gebietsweise Ziele und Empfehlungen zu formulieren, so dass vorhandene, gute Ansätze weiterentwickelt und die einzelnen Siedlungsteile mit einer neuen Ordnung zu einem zeitgemäss gestalteten und funktionierenden Ortskern verschmelzt werden können.

Allgemeine Zielsetzungen

Nebst einer haushälterischen Bodennutzung und der Ausschöpfung der äusserst attraktiven Wohnlage ist mit der baulichen Entwicklung im Planungsgebiet ein massgeblicher Beitrag an die Aufwertung des inneren und äusseren Ortsbildes zu leisten. Die heute durch grossvolumige Bauten der 70er-Jahre geprägte Silhouette Neuhausens soll durch die gezielte Setzung markanter Einzelbauten gesamthaft zu einer ortsadäquateren Visitenkarte uminterpretiert werden. Die dadurch entstehenden Landschafts- und Siedlungsräume sind funktional zu differenzieren und entsprechend auszugestalten.

Spezifische Zielsetzungen
Teilgebiet III – Kehlhofweg

Die für diesen Quartierplan relevanten Zielsetzungen und Empfehlungen des Teilgebiets III – Kehlhofweg lauten folgendermassen:

Ziele

- Definition des Siedlungs- und Landschaftsraumes
- Transparenz, Aus- und Durchblicke vom Ortskern in die Landschaft, Bezug Innen - Aussen schaffen, inneres Ortsbild aufwerten
- Silhouette für Neuhausen, äusseres Ortsbild aufwerten
- direkte Verbindungen Ortszentrum - Rheinfall

Empfehlungen

- Besiedlung beschränken und Nutzung konzentrieren auf Plateau (oberhalb Bahnlinie), präziser Siedlungsabschluss an Hangkante, freie Hanglandschaft
- vorhandenen Ansatz mit Terrassen und Sockeln weiterentwickeln, im Sockel Nutzungen möglich wie Parkierung, Lager, Werkstätten
- einprägsame Silhouette durch markante Einzelbauten mit Aussichtsterrassen, attraktive Wohnsituation an zentraler Lage

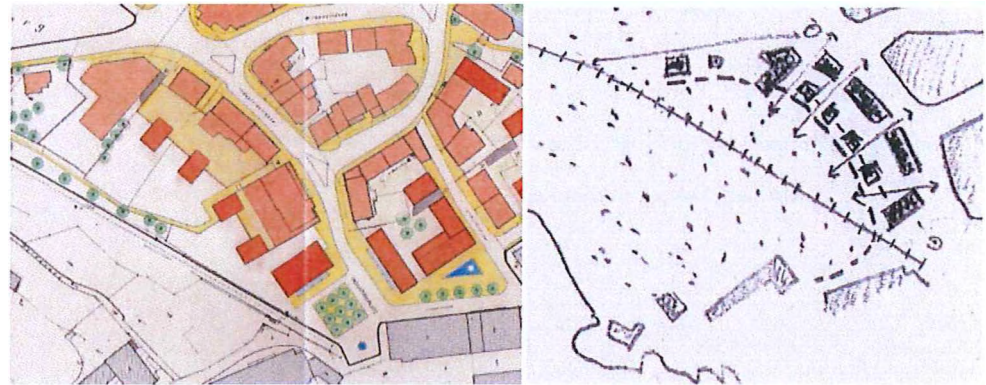
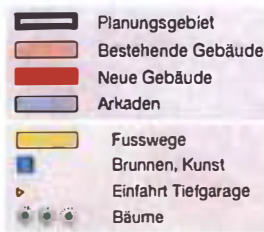


Abb. 2: Richtplan Teilgebiet III – Kehlhofweg: Situation Erdgeschoss sowie Konzeptskizze (Quelle: Gemeinde)

2.2 Studie "Wohnbau Rheinblick"

Richtkonzept
"Wohnbau Rheinblick"

Die Studie "Wohnbau Rheinblick" der Ulmer Ledergerber Architekten AG, Schaffhausen, vom 28. November 2011 dient dem Quartierplan "Industriestrasse, Teilgebiet 1" als wegleitendes Richtkonzept. Der Gemeinderat Neuhausen am Rheinflall hat an seiner Sitzung vom 6. Dezember 2011 diese Studie mit untergeordneten Änderungsaufgaben und in Übereinstimmung mit dem Richtplan Kernzone I als Grundlage für den Quartierplan gutgeheissen (siehe Anhänge A und B).

Variantenstudium und
Fachgutachten

Dem abschliessenden Stand der Studie ist ein intensiver Entwicklungsprozess vorausgegangen. Daran beteiligt waren die Bauherrschaft, die Projektverfasser und das Planungsreferat der Gemeinde Neuhausen am Rheinflall sowie dessen Fachgutachter Guido Rigutto der CH Architekten AG, Wallisellen. Über verschiedene Konzeptvarianten und Modellstudien sowie über entsprechende Optimierungen wird nun eine weitgehende und insbesondere zeitgemässe Erfüllung der Zielsetzungen und Empfehlungen des Richtplans Kernzone I sichergestellt.

Rahmenbedingungen erfordern
angemessene Adaption des
Richtplan-Konzepts aus 1992

Die heutigen Grundeigentumsverhältnisse und die zurzeit bekannten sowie abschätzbaren Entwicklungsabsichten auf den benachbarten Grundstücken innerhalb des Richtplan-Teilgebiets III – Kehlhofweg bedingen eine sinngemässe Adaption der ursprünglichen Grundidee des Richtplans Kernzone I. Einerseits hat sich gezeigt, dass die für eine wirtschaftlich tragbare Erstellung von wenigstens zwei Wohnbauten samt Einstellhalle erforderlichen Grundstücke gemäss Richtplankonzept mittelfristig nicht erhältlich sind. Andererseits stellte sich im Variantenstudium und am Modell heraus, dass die gemäss Richtplan vorgesehenen Ergänzungsbauten an der Hangkante tendenziell zu feingliederig ausfallen und gegenüber den grossvolumigen Bauten der 70er-Jahre keinen markanten Beitrag zum äusseren Ortsbild zu leisten vermögen (Silhouette). Die mit vorliegendem Quartierplan beschrittene sinngemässe Adaption des Richtplankonzepts erfüllt die gebietsspezifischen Richtplan-Ziele und Empfehlungen offenkundig ebenso gut und – was übergeordnet essentieller erscheint – stellt sicher, dass die erwünschte Zentrumsentwicklung im Teilgebiet III – Kehlhof einsetzt und damit überhaupt erst ermöglicht wird.

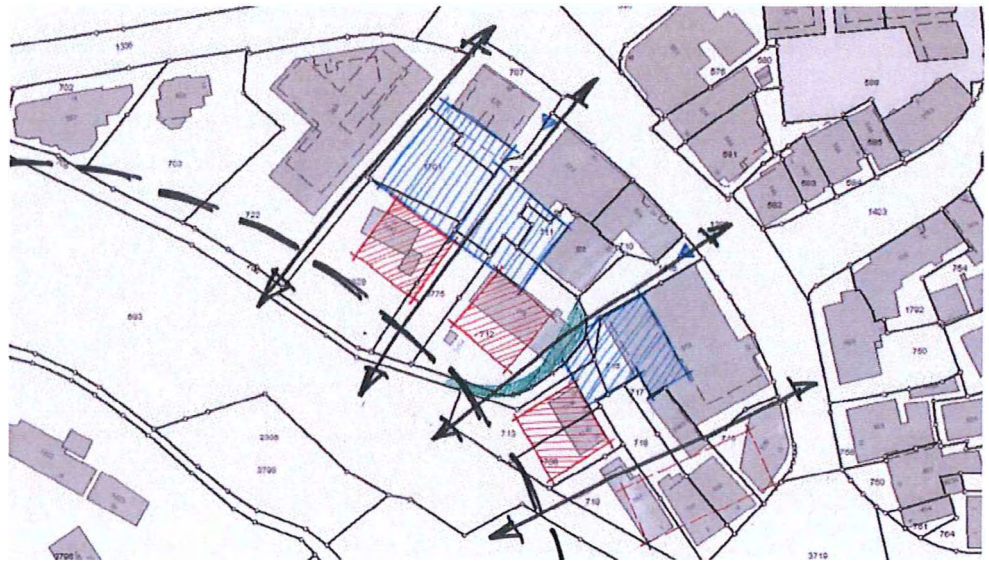


Abb. 3: Zeitgemässe Adaption des Richtplan-Konzepts aus 1992 (Quelle: Gemeinde/PLANAR, 2011)

Zielerreichung

Mit dem Quartierplan "Industriestrasse, Teilgebiet 1" werden die Bestrebungen zu einem funktionstauglichen Zentrum Neuhausens sinnvoll unterstützt. Sowohl die Anforderungen der Bauordnung als auch die allgemeinen wie gebietsspezifischen Zielsetzungen/Empfehlungen des Richtplans Kernzone I werden hinsichtlich Bebauungsmuster, Nutzung und Gestaltung konzeptionell umgesetzt. Im Richtkonzept "Wohnbau Rheinblick" ist entsprechend vorgesehen, die Hanglage zum Rhein mit einem präzise gesetzten, solitären Baukörper zu bespielen. Damit kann zugleich das heute unausgewogene Verhältnis der grossvolumigen Bauten zur kaum in Erscheinung tretenden EFH-Bebauung direkt oberhalb der Bahnlinie ausgeglichen werden (Aufwertung äusseres Ortsbild nach Richtplankonzept).

Durch die neue Hofgestaltung über der vorgesehenen Einstellhalle werden Alt und Neu miteinander in Bezug gesetzt, was funktional und gestalterisch zu einer örtlichen Aufwertung des heterogenen Quartiers beiträgt (selbstverständliche "Führung" vom öffentlichen zum halb-öffentlichen sowie zum privaten Aussenraum). Durch die präzise Setzung des südlichen Gebäudes B zusammen mit der Einstellhalle werden bestehende Durchblicke gewahrt und Räume für eine ergänzende Fusswegverbindung aus dem Zentrum ab der Industriestrasse zum Kehlhofweg offengehalten und zugleich angemessen gefasst.

3 Aufbau und Inhalt des Quartierplans

Konzeptbezogene Planung	Der Quartierplan "Industriestrasse, Teilgebiet 1" sichert und ermöglicht die bauliche Entwicklung auf den Grundstücken GB Neuhausen am Rheinfeld Nm. 707, 1701, 1828 und 3775 entsprechend dem Richtkonzept "Wohnbau Rheinblick". Er bildet das planungsrechtliche Bindeglied zwischen den Kernzonenvorschriften der Bauordnung Neuhausen am Rheinfeld und dem behördenverbindlichen Richtplan Kernzone I gemäss Art. 30 Abs. 2 BauO.
Bestandteile Quartierplan	Der Quartierplan "Industriestrasse, Teilgebiet 1" besteht aus den grundeigentü-merverbindlichen Bestandteilen Situationsplan 1:200 und Vorschriften sowie diesem erläuternden Planungsbericht (siehe Art. 2 QPV).

3.1 Festlegungen des Quartierplans

Die Vorschriften zum Quartierplan sind thematisch gegliedert (A. bis G.). Nachfol-gend werden die wesentlichen Inhalte und Bestimmungen kurz erläutert.

3.1.1 A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Ziel und Zweck	In Art. 1 QPV sind die einvernehmlichen Planungsziele festgehalten (siehe auch Ziffern 2.1 und 2.2 vorliegenden Berichts).
-----------------------	--

3.1.2 B. Bauvorschriften

Art. 4 Baubereiche, Bauhöhen und Nutzungsmass	Im Situationsplan werden durch die Baulinien A und C zwei Bereiche bezeichnet, die neu bebaut werden können (Gebäude B und Einstellhalle). Gemäss Art. 33 BauO können Grenzabstände durch Quartierplanvorschriften oder Baulinien bis auf 2.50 m reduziert werden. Für weitergehende Abstandsunterschreitungen sind entsprechende Grenz- und Näherbaurechte erforderlich. Beim Gebäude B sind durch ergänzende Baulinien B sogenannte "Balkonschichten" vorgesehen, welche lediglich durch nicht beheizte Gebäudeteile mit Aussenraumbezug genutzt werden können. Die zu den Baulinien zugehörigen maximalen Dachkoten begrenzen die tatsächlich erstellbaren Baukuben in der Höhe (Durchdringungen nur für speziell definierte oder untergeordnete, technisch bedingte Aufbauten). Innerhalb des sich aus Baulinien und Dachkoten ergebenden Bauvolumens sind das Nutzungsmass, insbesondere die weiteren Abmessungen, die Geschosshöhen sowie die Bruttogeschossflächen, frei. Zur Erhöhung des ansonsten eher knapp bemessenen Projektierungsspielraums kann die Einstellhalle innerhalb des Baulinienbereichs "maximale Bauflucht Einstellhalle" vergrössert werden.
Art. 5 Nutzweise	Gemäss Art. 29 und 30 BauO gilt es, in der Kernzone I durch eine angemessene Mischnutzung die Zentrumsfunktion zu erhalten und womöglich zu verbessern. Auf der anderen Seite ist die Wohnnutzung zu ermöglichen und vor übermässigen Einwirkungen zu bewahren. In den Vorschriften werden auf die Bauten abgestimm-te Nutzungszuweisungen vorgenommen (Lenkung).

3.1.3 C. Gestaltungsvorschriften

Art. 6 Architektonische
Gestaltung der Überbauung

Die Studie "Wohnbau Rheinblick" vom 28. November 2011 ist das Resultat eines intensiven Entwicklungsprozesses zwischen Bauherrschaft und öffentlicher Hand. Sie bildet zusammen mit den Zielsetzungen und Empfehlungen des Richtplans Kernzone I der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinflall die Grundlage vorliegenden Quartierplans (Richtkonzept). Massgebliche Ziele sind die Aufwertung von innerem und äusserem Ortsbild durch eine ortsadäquate Bebauung und/oder Erneuerung sowie die Herstellung einer angemessenen Ensemblewirkung zwischen den durch die Einstellhalle monolithisch miteinander verbundenen Gebäuden A und B.

3.1.4 D. Erschliessung und Parkierung

Art. 7 Arealerschliessung

In sinngemässer Anlehnung an den Richtplan Kernzone I wird eine mit den Nachbargrundstücken zusammengefasste Erschliessung festgelegt (heute bereits bestehende Zu- und Wegfahrt).

Art. 8 Parkierung

Entgegen Art. 24 Abs. 3 BauO besteht gegenwärtig noch keine Parkplatzverordnung. Es ist deshalb Praxis des Gemeinderates Neuhausen am Rheinflall im Rahmen von Baugesuchen und Quartierplänen orts- und lagegerechte Anordnungen zu treffen. Im vorliegenden Falle – insbesondere unter Berücksichtigung der zentralen Lage und guten öV-Anbindung (Bushaltestelle im Ortszentrum und geplante S-Bahnhaltestelle Neuhausen Zentrum) – sollen je Wohnung mindestens ein Abstellplatz für Motorfahrzeuge erstellt werden. Eine Beschränkung der Abstellplatzzahl nach oben wird nicht vorgesehen. Die räumlichen Verhältnisse und die Anforderung, dass die Abstellplätze – bis auf deren zwei an der Industriestrasse – zwingend in der Einstellhalle erstellt werden müssen, lassen keine zu hohe Parkplatzzahl erwarten.

Art. 9 Öffentlicher Fussweg

Einhergehend mit der Überbauung des Quartierplangebiets wird eine öffentliche Fusswegverbindung gesichert, welche durch die jeweilige GrundeigentümerIn der Grundstücke GB Neuhausen am Rheinflall Nrn. 707, 1701 und 1828 anteilmässig zu finanzieren ist. Damit wird eine ergänzende und attraktive Verbindung zwischen Zentrum (Industriestrasse) und Kehlhofweg geschaffen.

3.1.5 E. Umgebungsgestaltung

Art. 10 Gliederung des
Freiraums

Im Rahmen der ortsbaulichen Zentrumsaufwertung durch Erneuerungen und/oder Neubauten spielt die Attraktivierung der Freiräume eine ebenso wichtige Rolle. Ausgehend von der Lage des Quartierplangebiets – als Teil des inneren und äusseren Ortsbildes – drängt sich eine funktionale Gliederung des Freiraums in öffentliche, halb-öffentliche und private Bereiche auf. Ein ganzheitliches Konzept eines Landschaftsarchitekten – welches die teilgebietsweise formulierten Ziele gemäss Art. 11 - 13 QPV umzusetzen hat – ist mit dem Baugesuch beizubringen.

Art. 11 Öffentlicher Freiraum an
der Industriestrasse

Bei baulichen Veränderungen am bestehenden Gebäude A an der Industriestrasse ist der öffentlich zugängliche Freiraum in Anlehnung an die umgesetzten Strassenraumaufwertungsmassnahmen der Gemeinde auszugestalten (stadträumliche Integration von oberirdischer Parkierung und gewerblicher Aussenfläche).

Art. 12 Halb-öffentlicher Hofbereich	Der durch die Einstellhalle neu entstehende multifunktionale Freiraum birgt enormes stadträumliches Potenzial. Einerseits bildet er das Bindeglied zwischen den beiden die Situation prägenden Gebäuden A und B und andererseits vermag er durch eine qualitativ hochwertige Gestaltung verschiedene Nutzungsansprüche zu befriedigen (u.a. Erschliessung, Begegnung/Aufenthalt für Bewohner).
Art. 13 Privater Freihaltebereich	In Abstimmung auf die gestalterischen Anforderungen an den Neubau B in empfindlicher Lage haben sich auch Eingriffe im Aussenraum zurückhaltend zu gestalten; insbesondere im Falle des südlichen Hangbereichs (Freihaltung). Lediglich im speziell bezeichneten Bereich "Wohnumfeld Gebäude B" sind sorgfältig gestaltete und sich gut einordnende, möblierte Privatbereiche zulässig.
Art. 14 Öffentlicher Freiraum am Kehlhofweg	Abweichend zu Art. 25 BauO müssen im Quartierplangebiet keine Kinderspielplätze angelegt werden. Als Ersatzmassnahme erfolgt eine einmalige Beteiligung an den Kosten für die Gestaltung und die Möblierung des Bereichs "öffentlicher Freiraum am Kehlhofweg" inklusive entsprechender Landnutzung.
3.1.6 F. Umwelt	
Art. 16 Energie	Ökologisch nachhaltige Gebäude sind essentielle Bestandteile eines langfristig zukunftstauglichen Gebäudeparks. Insbesondere an attraktiven Lagen lassen sich die daraus kurzfristig resultierenden Mehrkosten mindestens wieder egalisieren.
Art. 17 Lärmschutz	Mit dem Baugesuch ist der Nachweis zu erbringen, dass sich lärmempfindliche Räume über Fenster belüften lassen, vor welchen die massgeblichen Immissionsgrenzwerte gemäss der Lärmschutzverordnung eingehalten sind (Strassen- und Bahnlärm).

4 Auswirkungen

Durch Erneuerungen und/oder Neubauten entstehen im Quartierplangebiet rund zehn zusätzliche Wohneinheiten (20 bis 25 Bewohner). Bezogen auf die bestehende Zentrums-Infrastruktur und deren vorhandenen Kapazitäten sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Mit der angedachten Erneuerung des Bestands, der Aufhebung des versiegelten Hinterhofbereichs sowie der vorgeschriebenen energieeffizienten Bauweise für Neubauten dürfte letztlich ein Gewinn für Raum und Umwelt einhergehen.

5 Verfahren

Die eigentlichen Arbeiten am Quartierplan wurden im November 2011 aufgenommen. Sie berücksichtigen die begleitenden Vorgaben der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall und basieren auf der behördlich gutgeheissenen Studie "Wohnbau Rheinblick" vom 28. November 2011. Der Planungsablauf gestaltet sich wie folgt (kommende Schritte in kursiver Schrift):

Startsitzung mit dem Planungsreferat Neuhausen am Rheinfall	15. November 2011
Gutheissung der Studie "Wohnbau Rheinblick" durch den Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall	6. Dezember 2011
Erarbeitung Grobentwurf zum Quartierplan "Industriestrasse, Teilgebiet 1"	19. Dezember 2011
Besprechung Grobentwurf zum Quartierplan "Industriestrasse, Teilgebiet 1" mit dem Planungsreferat Neuhausen am Rheinfall	22. Dezember 2011
Erarbeitung Entwurf zum Quartierplan "Industriestrasse, Teilgebiet 1"	bis Ende Januar 2012
Beschluss des Gemeinderats Neuhausen am Rheinfall über den Quartierplan "Industriestrasse, Teilgebiet 1"	14. Februar 2012
Öffentliche Auflage des Quartierplans "Industriestrasse, Teilgebiet 1" (20 Tage)	17. Febr. bis 8. März 2012
Beschluss des Gemeinderats Neuhausen am Rheinfall über den bereinigten Quartierplan "Industriestrasse, Teilgebiet 1"	8. Mai 2012
<i>Genehmigung des Quartierplans "Industriestrasse, Teilgebiet 1" durch das Baudepartement des Kantons Schaffhausen</i>	<i>Mitte Juni 2012</i>

Anhang A

Richtkonzept: Studie "Wohnbau Rheinblick" vom 28. November 2011

Studie

Wohnbau Rheinblick

Neuhausen



Inhalt

Ausgangslage	3
Situation 1:500	4
Grundstück	5
Baurechtliche Grundlagen	6
Fotos Umgebung	7
Fotos Parkierung	8
Situation Kataster 1:500	9
Grundriss Level -1	10
Grundriss Level 0 (Regelgeschoss Gebäude)	11
Grundriss Level 1	12
Schnitt C -C	13
Westfassade	14
Ostfassade	15
Südfassade	16
Volumenmodell / Fazit	17
Impressum	18

Inhalt

Ausgangslage

Die Parzelle 1828 in Neuhausen ist im Besitz einer Erbgemeinschaft und steht zur Zeit leer, die Parzelle 3775 im Besitz der Gemeinde Neuhausen ist unbebaut. Eine übergreifende Bebauung, der im Verhältnis zu den umgebenden Grundstücke momentan stark unternutzten Landstücke, soll vertiefter untersucht werden.

Der Auftraggeber dieser Studie, [REDACTED] hat eine Kaufabsicht beurkunden lassen, für einen etwaigen Erwerb sind die entsprechenden Entscheidungsgrundlagen aufzuarbeiten, darzulegen und zu kommentieren.

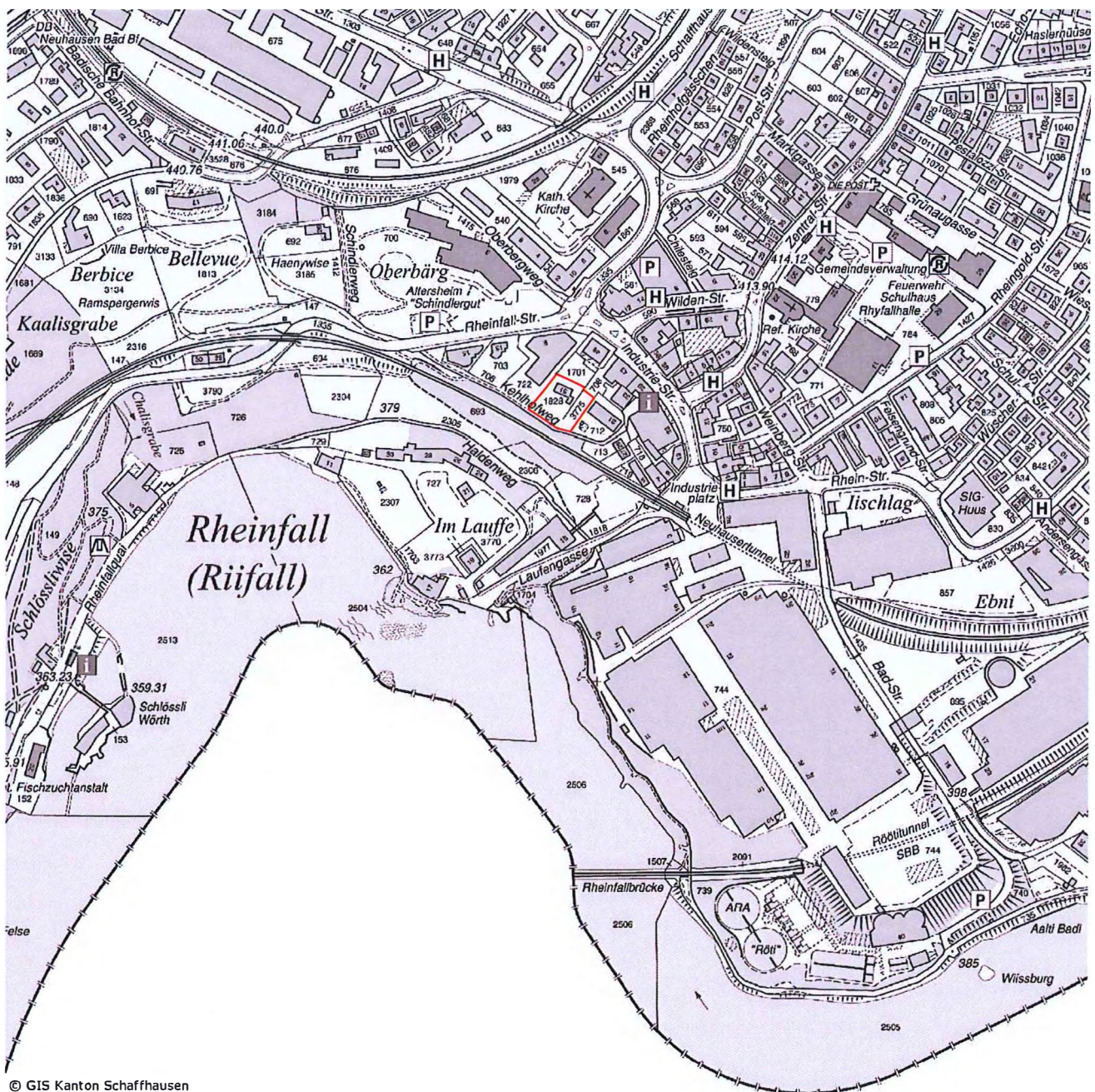
Fragestellung

- Welches Nutzungspotential ist im baulichen Kontext denk- und nach der gegebenen Rechtsordnung auf dieser Parzelle realisierbar?

Vorgehen

1. Alle für diese Planungsphase relevanten Grundlagen werden ermittelt.
2. Grundsätzliche Bebauungsmuster und -typen werden aufgezeigt.
3. Rechtliche Unklarheiten werden mit den Behörden besprochen.
4. Mit dem Berater der Gemeinde Neuhausen in architektonischen Fragen (Herr Rigutto) werden die städtebauliche Setzung und der Ausdruck des Baus vorbesprochen und die Kritikpunkte fließen in diese Studie ein.
5. Eine ausgewählte Variante wird weitergehend geprüft und in Visualisierungen veranschaulicht. Volumenberechnungen sowie Flächendisposition werden durchgeführt und die Erstellungskosten (exkl. Land und Finanzierung) werden geschätzt.

Die Stadt Neuhausen am Rheinfall ist durch während der Industrialisierung stark gewachsen. Diese grossformatigen Gewerbe- und Industriebauten prägen noch heute das Rheinufer, des ursprünglichen Energielieferanten. Die Bahnlinie wirkt wie eine Zäsur in der Topografie zu den darüber liegenden Wohnbauten. Zwei Reihen von Wohnbauten in unterschiedlicher Höhenstaffelung bilden den Übergang zum Ortskern.



Situation Neuhausen

1:5000

Die betrachteten Parzellen liegen im Zentrum des Siedlungsgebietes von Neuhausen. Die Parzelle Nummer 1828 misst 1'040m², die Parzelle 3775 ist 390m² gross. Der Perimeter weist ein starkes Gefälle in südwestlicher Richtung auf.

Die angrenzenden Einzelbauten weisen bis zu neun Vollgeschosse auf und überragen das bestehende Einfamilienhaus um weites. Sie zeugen vom Bevölkerungsschub in den 60er- und 70er-Jahren als es galt in kurzer Zeit Wohnraum zu schaffen.

In diesem Umfeld gilt es dem projektierten Neubau einen adequaten, zeitgemässen Ausdruck zu geben, die von den Industriebauten über die Wohnbauten überlieferte Volumetrie aufzunehmen und die Materialiensprache weiter zu sprechen.

Die Parkierung soll auf dem ebenfalls zum Besitz von [REDACTED] gehörende Grundstück 1701 (471m²) zu liegen kommen. Mittels dieser Massnahmen, insbesondere der Ein- wie auch Ausfahrten wird die Klärung der heute unbefriedigend unübersichtlichen Situation angestrebt und die Hofsituation aufgewertet.

Ein geologisches Gutachten des Untergrundes liegt nicht vor.

© GIS Kanton Schaffhausen



Luftbild 1/1000

Grundstück



Auf der Neuhauser Seite gleicht das Rheinfallbecken einem Park am Hang mit hohem Baumanteil. Einzig Industriebauten folgen in einzelnen Volumen auf verschiedenen Niveaus der Topografie bis beinahe zum Wasser. Unterschiedlich geartete Kuben bilden ein Industriebau-Konglomerat, wobei einzelne über 30m in die Höhe ragen.

Anlehnend an diesem Bestand entstanden vor allem in den 60er und 70er-Jahren in die Höhe orientierte Wohnbauten an der Kante des Beckenrandes. Der natürlich entstandenen, gewaltigen Erscheinung des Rheinfallbes wurde in gebührenden grünen Abstand eine gebaute, kräftige Häusersilhouette entgegengestellt.

Die vereinzelt Einfamilienbauten wirken in dieser Umgebung deplatziert. Zwischen den für eher sozial schwache Bewohner erstellten, nicht sehr sensibel ausgeführten Wohnbauten entstanden über die Jahre identitätslose Hinterhöfe mit beinahe ausschliesslich harten Oberflächen für Autoabstellplätze.



Bilder Umgebung

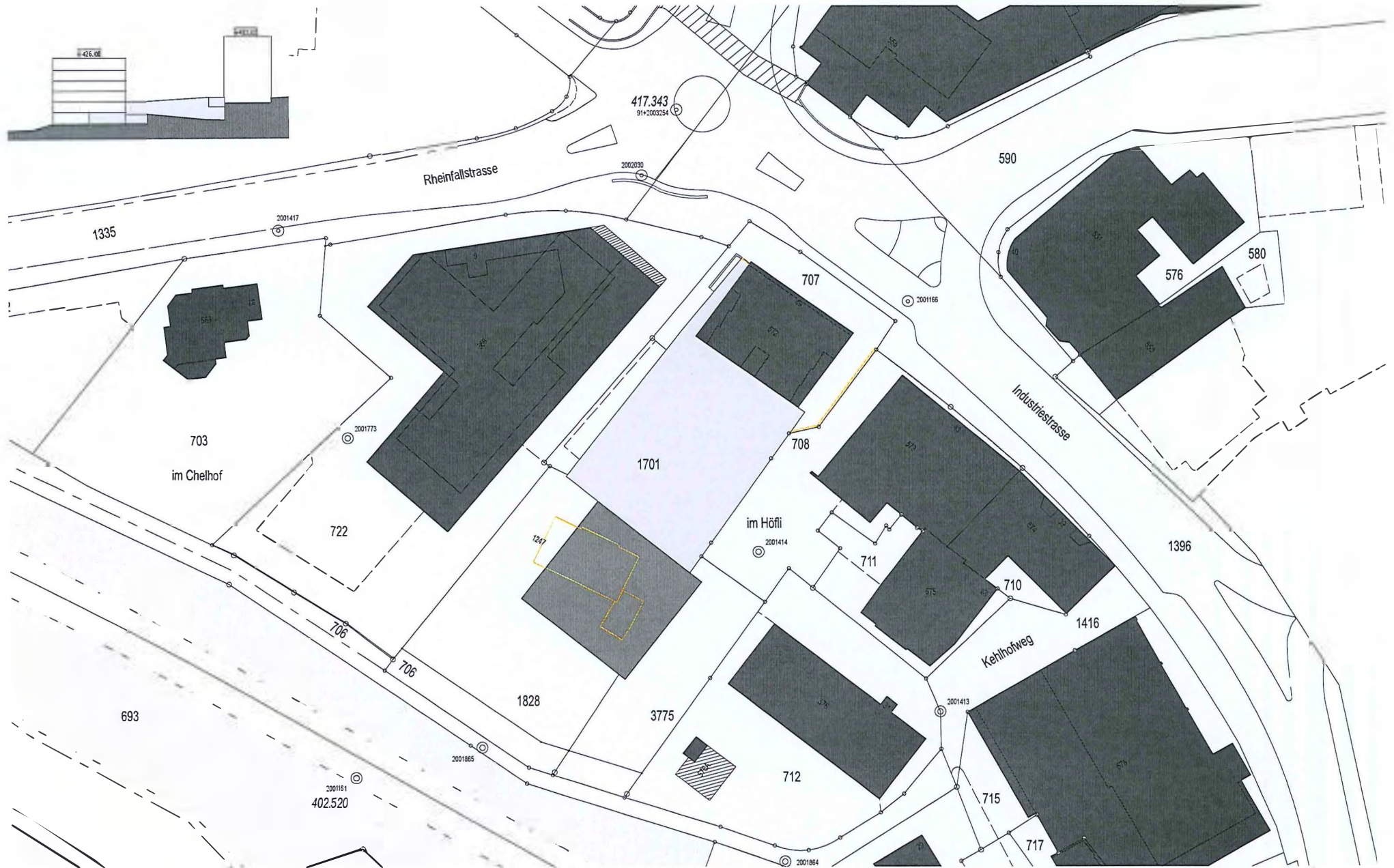


Heutige Zufahrt Ost, Parzelle 708



Heutige Zufahrt West, Parzelle 722

Bilder Parkierung



Situation Kataster

1:500

Studie Wohnbau Rheinblick, Neuhausen

22.12.11

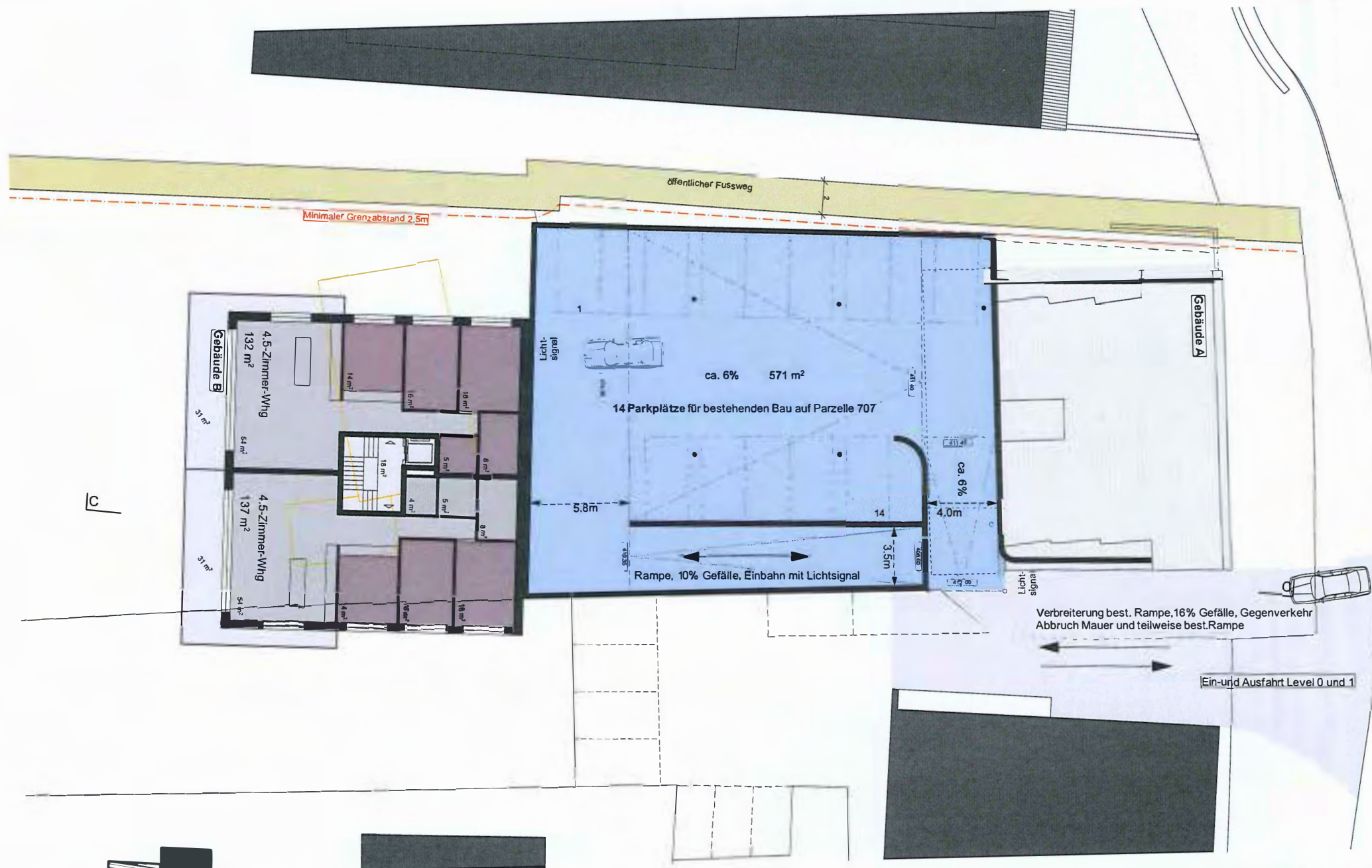


Level -1

Studie Wohnbau Rheinblick, Neuhausen

1:200

22.12.11



Level 0 (Regelgeschoss Gebäude)

1:200

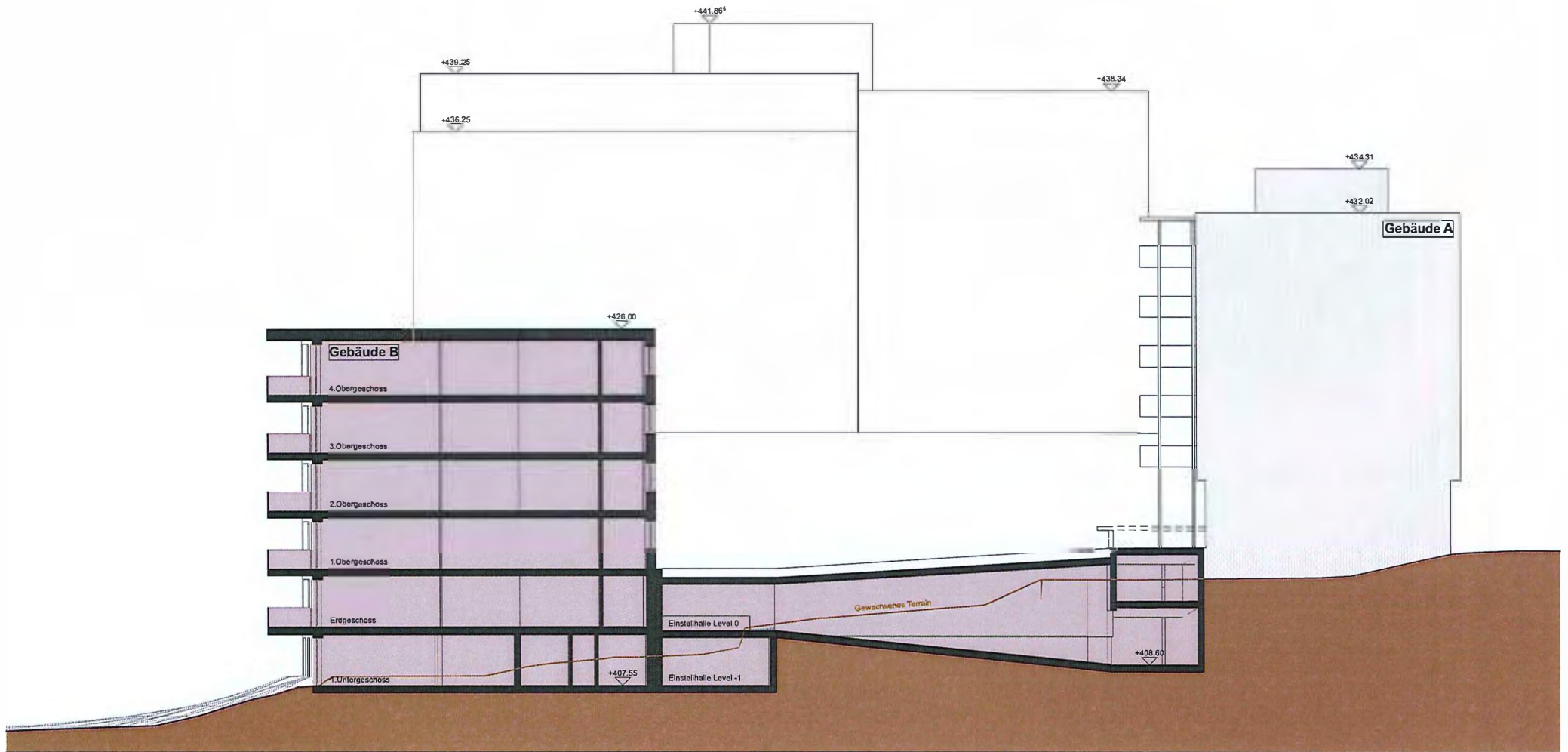
Studie Wohnbau Rheinblick, Neuhausen

22.12.11

Level 1

Studie Wohnbau Rheinblick, Neuhausen



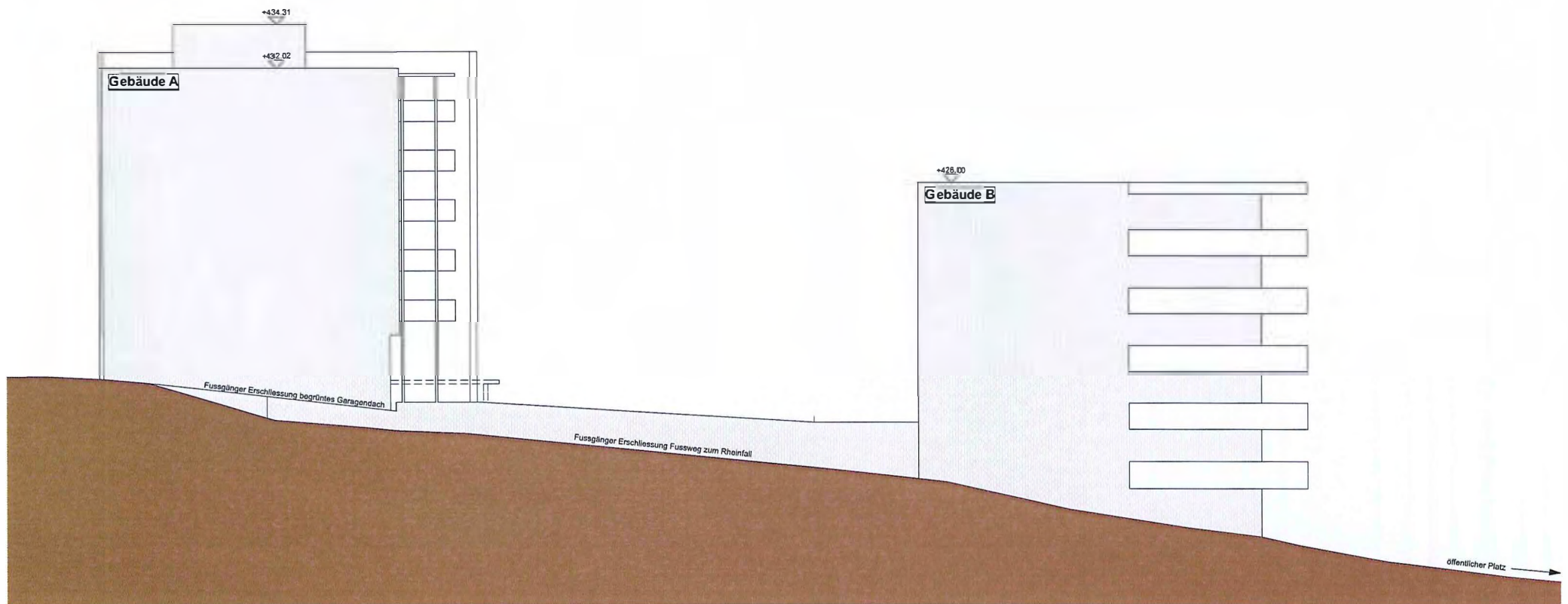


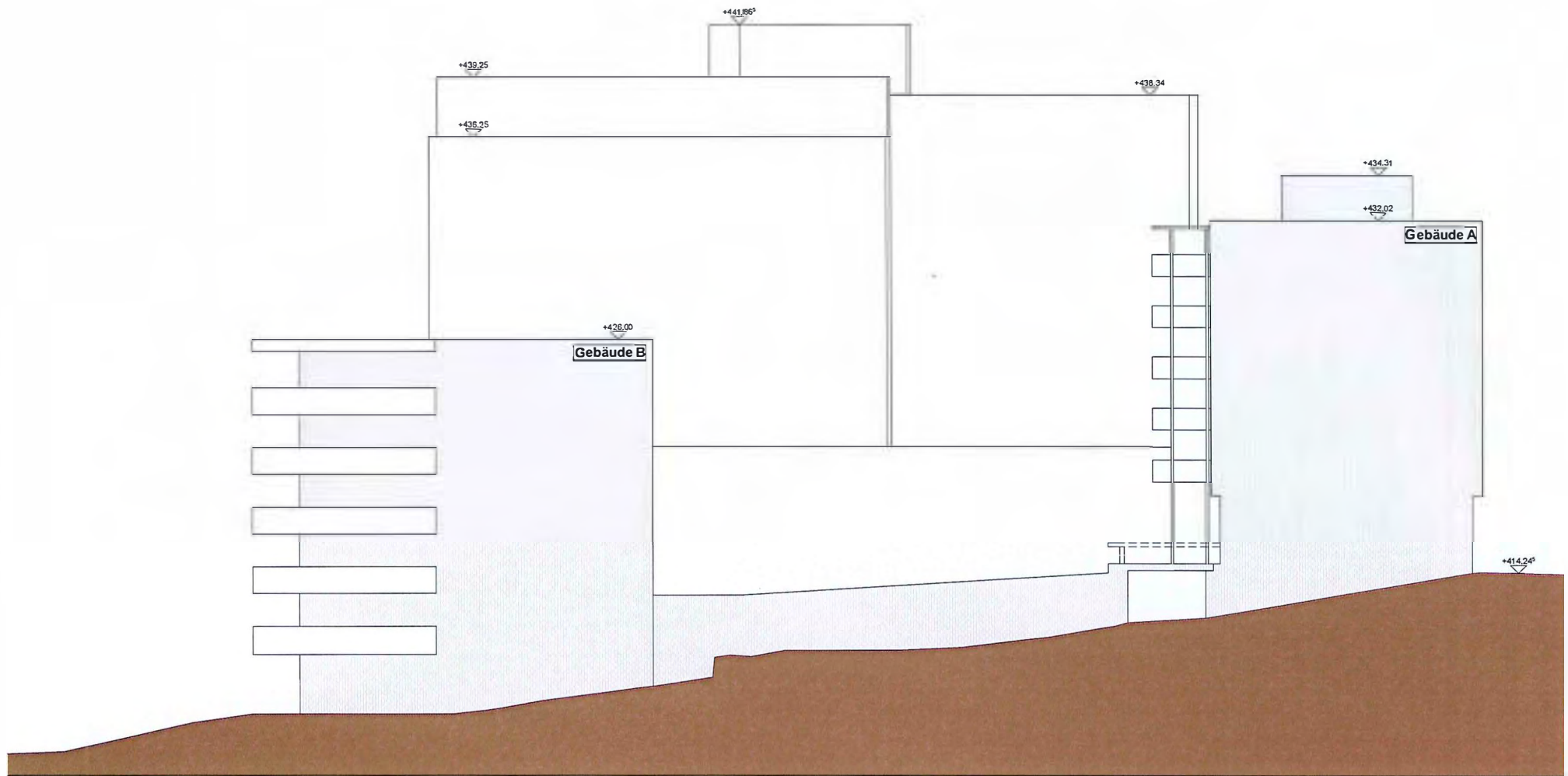
Schnitt C-C

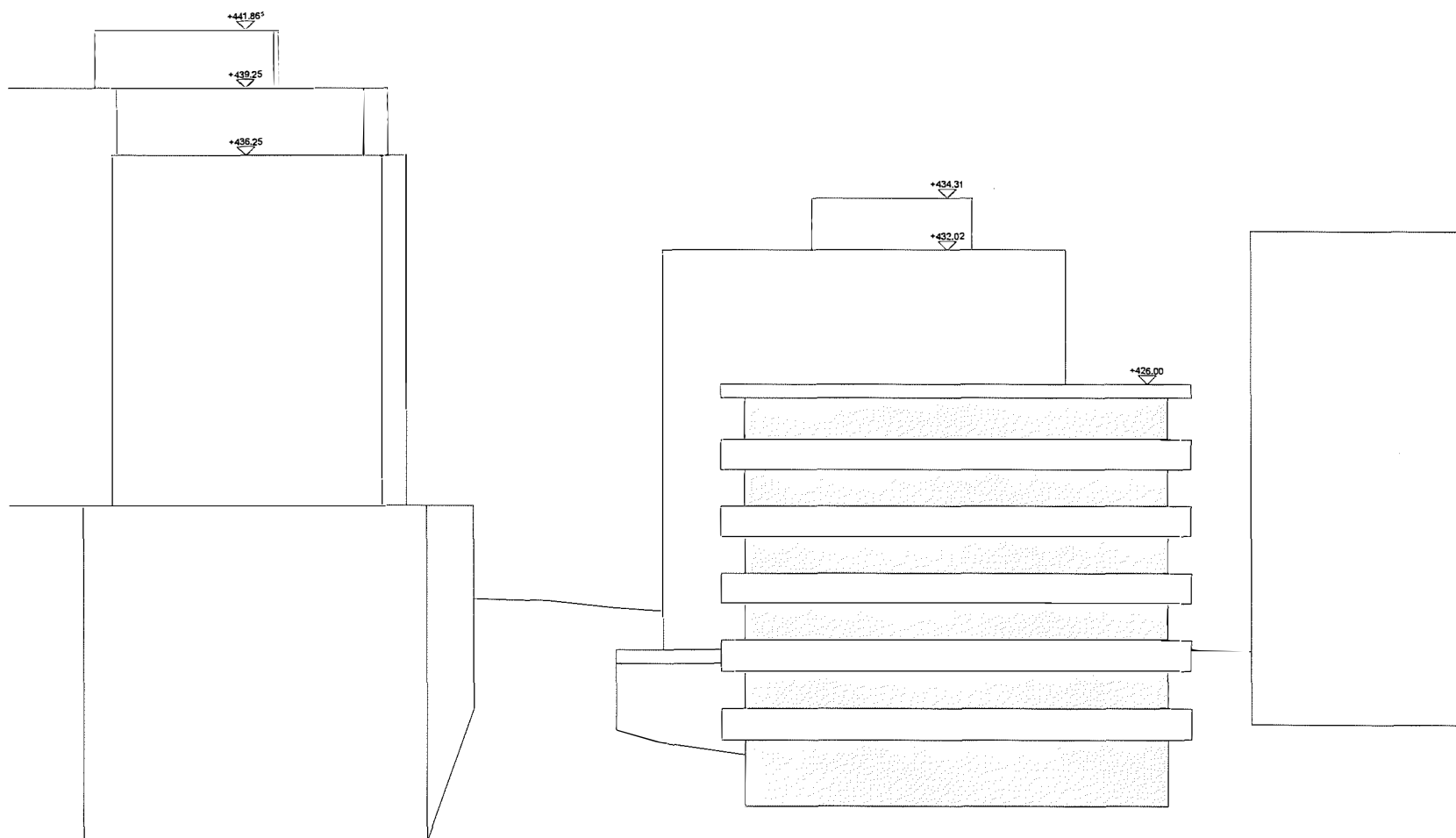
1:200

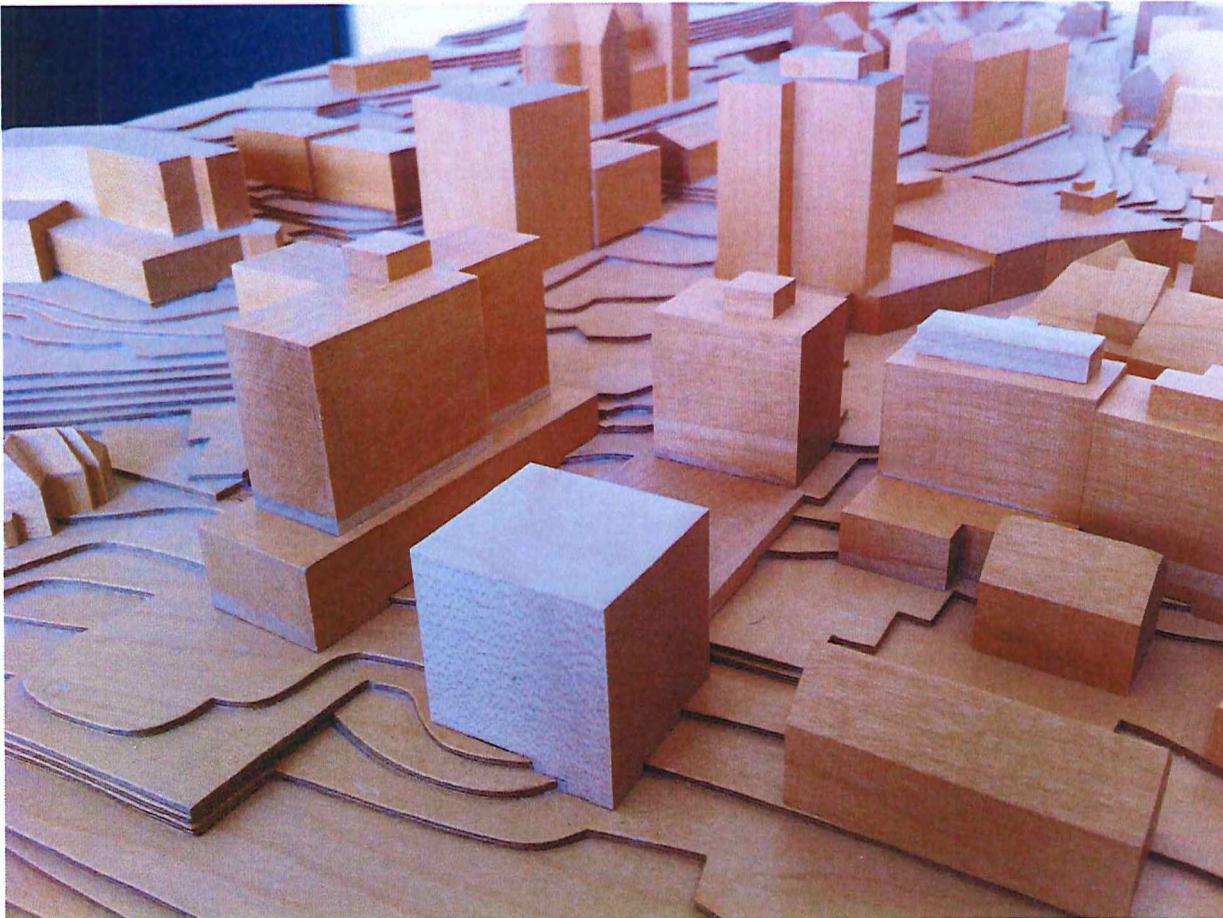
Studie Wohnbau Rheinblick, Neuhausen

22.12.11









Fazit

Städtebau

Mit der Platzierung des zeitgemässen Neubaus wird eine Aufwertung des gesamten Gebietes angestrebt. Der phänomenalen Aussichtslage wird Rechnung getragen und gezielt ein gehobenes Segment angesprochen. Eine Straffung der Verkehrserschliessung und der Parkierung klärt die bis anhin unkoordinierten Zufahrten der angrenzenden Parzellen und unökonomisch angeordneten Parkplätze. Mit dem Eingriff den Zwischentrakt mit der Einstellhalle tief in den Hof zu realisieren und die Möglichkeit die Freifläche auf dem Deck zu gestalten, erlebt der Innenhof eine Aufwertung für alle Umgebungsbauten. Die Aussenhülle des bestehenden Wohngebäudes A auf der Parzelle 707 an der Industriestrasse wird für eine weitere Gesamtaufwertung neu gestaltet.

Baukörper

Der sechsgeschossige Punktbau lehnt sich an die Höhe der Umgebungsbauten an, bleibt aber gegenüber der dominanten zweiten Gebäudezeilen untergeordnet und erscheint durch sein Äusseres nicht aufdringlich, aber trotzdem selbstbewusst als Solitär. Er schafft somit einen kompakten Siedlungsabschluss an der Hangkante, die Durchlässigkeit gewährt, welche die Aus- und Durchblicke vom Ortskern in die Landschaft ermöglichen. Somit wird dem Richtplan Rechnung getragen.

Nutzung

Der projektierte Neubau ist sehr kompakt und weist eine quadratische Grundfläche auf. Diese Klarheit widerspiegelt sich auch im Innern mit der Anordnung der Grundrisse. Es entstehen 11 Wohnungen mit je zwei 4 ½ - Zimmerwohnungen in den Obergeschossen und einer 4 ½ - Zimmerwohnung im Sockelgeschoss. Die Grundrisse sind dreiseitig orientiert, mit einer klaren Favorisierung in Richtung Südwest, jedoch wird eine vernachlässigte, geschlossene Rückfassade vermieden. Die zweigeschossige Einstellhalle im Hof enthält 30 Parkplätze für den bestehenden Wohnbau an der Industriestrasse und den projektierten Neubau. Die Nutzung des bestehenden Gebäudes bleibt bestehend. Im Erdgeschoss sind Gewerbe / Restaurant untergebracht und in den Obergeschossen 15 Mietwohnungen.

Aussenraum

Der öffentliche Aussenraum an der Industriestrasse bleibt in der jetzigen Art bestehend. Die weitgehend im Terrain zu liegen kommende Einstellhalle nimmt die momentane ungedeckten Parkplätze des nördlichen Nachbarbaus auf und schafft stattdessen eine Freifläche zur vielseitigen Nutzung durch die Bewohner und Bereicherung des Blicks des gesamten Hofes. Die Fusswegerschliessung des Neubaus geschieht über diesen halböffentlichen Innenhof. Der private Freiraum des Neubaus, ist der Sockelwohnzuguteil.

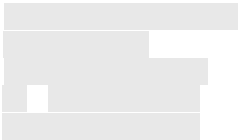
Die Einfahrt der gemeinsamen Einstellhalle ist an der Ostseite über die gemeinsame angepasste Einfahrt zwischen der Parzelle 707 und 708 zu erreichen. Wobei hier ein gemeinsames Fuss- und Fahrwegrecht mit dem Eigentümer der Parzelle 708 eingerichtet werden muss. Der bestehende Bau der Parzelle 707 ist weiterhin über die Industriestrasse zugänglich.

Durch die Schaffung einer öffentlichen Fussgängerverbindung entlang der Parzellengrenze auf der Westseite von der Industriestrasse zum Kehlhofweg wird eine direkte Verbindung zum Quartier und zum Ortskern möglich.

Volumenmodell / Fazit

Objektnummer:
307

Auftraggeber:



Architekt:
Ulmer Ledergerber Architekten AG
Rheinstrasse 40
8200 Schaffhausen
tel 052 630 05 60
fax 052 630 05 61
info@ulmerledergerber.ch

Anhang B

**Beschluss des Gemeinderats Neuhausen am Rheinfall
zur Studie "Wohnbau Rheinblick" vom 28. November 2011**



Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall Protokollauszug vom 6. Dezember 2011

Sitzung Nr. 51

Betrifft: Planungsreferat / Quartierpläne;
Grundstücke GB Nrn. 707, 1701, 1828 und 3775
Grundlage für Erstellung Quartierplan

1. Das Grundstück GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 707 mit dem Gebäude VS Nr. 572 an der Industriestrasse 49 und das südwestlich angrenzende Grundstück Neuhausen am Rheinfall Nr. 1701 mit 14 Personenwagen-Abstellplätzen sind im Eigentum der [REDACTED]. Das Grundstück GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 1828 mit dem Gebäude VS Nr. 1247 an der Industriestrasse 51 ist im Eigentum der [REDACTED] bestehend aus [REDACTED].

[REDACTED]. Das Grundstück GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 3775 ist im Eigentum der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall.

2. Der Gemeinderat hat am 15. März 2011 den Verkauf von Grundstück GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 3778 an die [REDACTED] grundsätzlich gutgeheissen. Die [REDACTED] haben am 21. März 2011 auf dem Grundbuchamt des Kantons Schaffhausen einen Kaufvertrag betreffend das Grundstück GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 1828 unterzeichnet und beurkunden lassen. Die Anmeldung des Rechtsgeschäfts zur Grundbuchanmeldung darf die Kaufpartei einseitig jederzeit verlangen. Die Eintragung im Grundbuch kann jede Partei verlangen, sobald eine rechtskräftige Baubewilligung für das Erstellen eines Wohngebäudes mit zehn oder mehr Wohnungen auf den Grundstücken GB Nrn. 1828 und 3775 vorliegt. Das Rechtsgeschäft fällt dahin, sofern bis 20. März 2012 keine rechtskräftige Baubewilligung vorliegt.

3. Die Grundstücke GB Neuhausen am Rheinfall Nrn. 707, 1701, 1828 und 3775 sind im Zonenplan der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall vom 1. September 1988 (NRB 700.010) der Kernzone I zugeordnet. Die Bauweise und das Nutzungsmass wird in der Kernzone I bei Neu- und Umbauten gemäss Art. 30 Abs. 1 der Bauordnung der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall vom 1. September 1988 (BauO; NRB 700. 100) durch den Gemeinderat festgelegt. Diese Festlegungen für die Erstellung eines Wohngebäudes und einer Einstellhalle auf den Grundstücken GB Nrn. 1701, 1828 und 3775 sollen mittels Quartierplan erfolgen.

4. Die [REDACTED] hat die Ulmer Ledergerber Architekten AG, Rheinstrasse 40, 8200 Schaffhausen, mit der Erarbeitung einer Studie für die vorstehend erwähnten Gebäude beauftragt. Die Erarbeitung der Studie wurde durch Architekt Guido Rigutto von der CH Architekten AG, Bahnhofplatz 1B, 8304 Wallisellen, im Auftrag des Planungsreferats und durch dieses selbst begleitet. Gestützt auf diese Studie soll der Quartierplan erarbeitet werden. Die [REDACTED] wird die Planar AG für Raumplanung, Rigistrasse 9, 8006 Zürich, mit der Erarbeitung des Entwurfs des Quartierplans beauftragen.

5. Als Grundlage für die Festlegung der Bauweise und der Nutzungsart bei Neu- und Umbauten in der Kernzone I hat der Gemeinderat am 29. September 1992 in Anwendung von Art. 30 Abs. 2 BauO den Richtplan "Kernzone I" erlassen. Im Planungsbericht zum Quartierplan ist nachzuweisen, dass die Festlegungen den Zielsetzungen und städtebaulichen Vorgaben des Richtplans entsprechen.

Der Gemeinderat beschliesst:

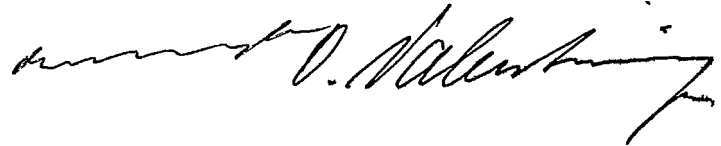
1. Die Pläne vom 28. November 2011 der Studie "Wohnbau Rheinblick, Neuhausen" der Ulmer Ledergerber Architekten AG wird als Grundlage für die Erarbeitung des Entwurfs des Quartierplans für die Grundstücke GB Neuhausen am Rheinflall Nrn. 707, 1701, 1828 und 3775 gutgeheissen.
2. Die Rückversetzung im Schnittpunkt der West- und Südfassade der Einstellhalle ist wegzulassen respektive die Westfassade der Einstellhalle ist parallel zur Westfassade des Wohngebäudes anzuordnen.
2. Das Gebäude VS Nr. 572 auf dem Grundstück GB Neuhausen am Rheinflall Nr. 707 ist in seiner äusseren Erscheinung neu respektive analog dem neuen Wohngebäude zu gestalten. In den Quartierplan ist diesbezüglich eine Bestimmung aufzunehmen.
3. Bei der Erarbeitung des Quartierplans ist ein Landschaftsarchitekt beizuziehen. In den Quartierplan sind Bestimmungen über die Freiraumgestaltung, insbesondere bezüglich dem öffentlichen Fussweg und der Gestaltung der Dachfläche über der Einstellhalle, aufzunehmen.
4. Der öffentliche Fussweg zwischen der Industriestrasse und dem Kehlhofweg hat in der Regel eine Breite von 2.00 m aufzuweisen und sollte möglichst gradlinig geführt werden.

5. Mitteilung an:

- [REDACTED]
- Ulmer Ledergerber Architekten AG, Rheinstrasse 40, 8200 Schaffhausen
- Planar AG für Raumplanung, Rigistrasse 9, 8006 Zürich
- Planungsreferat Neuhausen am Rheinfall (Akten)

NAMENS DES GEMEINDERATES:

Der Präsident:

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'D. Nattermann', is written over a horizontal line.