

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

Neuhausen am Rheinfall, Quartier-
plan «Engestrasse, Teilgebiet 1»
(Parzelle GB Nr. 253 und 254,
inkl. Baulinien); Genehmigung

Schaffhausen, 5. September 2012

Verfügung

I.

Im Rahmen des Projekts «arc aktuell» werden verschiedene Gebiete in Neuhausen am Rheinfall hinsichtlich ihrer künftigen Nutzung überprüft. Im Bericht und Antrag des Gemeinderates an den Einwohnerrat betreffend das Projekt «arc aktuell» vom 25. Januar 2011 ist bezüglich des Teilprojektes 4 (Oberdorf) folgendes aufgeführt: «Im Gebiet Oberdorf befindet sich im bebauten Gebiet eine grosse Anzahl von älteren Wohnhäusern, welche nicht mehr den aktuellen Bedürfnissen entsprechen. Im Rahmen dieses Projektes soll der Gebäudezustand der Wohnbauten analysiert und das Potenzial ermittelt werden, welches durch Umnutzungen, Neugestaltungen oder Zusammenlegungen erschlossen werden könnte. Die Bereitschaft der jeweiligen Eigentümer wird dabei ebenfalls sondiert».

Das Planungsreferat der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall hat bereits 2006 und 2009 einen Auftrag zur Erarbeitung von Studien für eine bauliche Entwicklung im Gebiet zwischen der Engestrasse und der Krummstrasse in Auftrag gegeben. Die Grundstücke GB Nr. 253 und 254 in Neuhausen am Rheinfall sind im Zonenplan der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall vom 1. September 1988 (NRB 700.010) der Wohnzone III zugeordnet. In dieser darf die Ausnützungsziffer höchstens 0.60 betragen. Die Bruttogeschossflächen der Studien führen zu einer Ausnützungsziffer von 0.65. Im Rahmen von Quartierplänen kann die Ausnützungsziffer in den Wohnzonen III bis auf 0.80 erhöht werden. Das Planungsreferat hat das Studienprojekt geprüft und ist der Auffassung, dass es eine städtebaulich gute Lösung darstellt und das Mehrfamilien-

haus respektive die Wohnungen zu einer Aufwertung des Quartiers beitragen werden. Zudem wird der heute geforderten «Inneren Verdichtung» damit Rechnung getragen.

Auf Grund des Vorgenannten hat der Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall am 12. Juni 2012 den Quartierplan «Engestrasse, Teilgebiet 1», umfassend die Vorschriften zum Quartierplan und den Situationsplan 1:200 (inklusive Baulinien) beschlossen. Die öffentliche Auflage erfolgte vom 15. Juni bis 5. Juli 2012. Die betroffenen Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief vom 12. Juni 2012 benachrichtigt. Es sind keine Einsprachen eingegangen.

Mit Protokollauszug vom 17. Juli 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 «Engestrasse, Teilgebiet 1» (inkl. Baulinien) rechtmässig zustande gekommen ist. Nach dem Beschluss durch den Gemeinderat wurde der Quartierplan öffentlich aufgelegt und die Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief benachrichtigt. Im Genehmigungsverfahren wurden die nachfolgenden Ergänzungen zum Quartierplan vorgebracht.
3. EKS AG
Auf Parzelle GB Nr. 253 steht eine Verteilkabine für die Stromversorgung, für die ein Dienstbarkeitsrecht im Grundbuch eingetragen ist. Der Bestand der Anlage muss gewährleistet bleiben. Auskünfte dazu können bei Ruedi Gerike, Elektrizitätswerk des Kantons Schaffhausen AG, Tel: 052 633 52 57, eingeholt werden.
4. Lärm
Der Perimeter liegt im Einflussbereich der Engestrasse, wo die Immissionsgrenzwerte sowohl am Tage als auch in der Nacht überschritten sind. Der Perimeter befindet sich

in der Wohnzone W3, in der die Empfindlichkeitsstufe ES II gilt. Es gelten die Immissionsgrenzwerte IGW von 60dB tagsüber und 50dB nachts.

In diesem Fall dürfen nach Art. 31 Abs. 1 LSV Neubauten und wesentliche Änderungen von Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen nur bewilligt werden, wenn diese Werte eingehalten werden können:

a) durch die Anordnung der lärmempfindlichen Räume auf der dem Lärm abgewandten Seite des Gebäudes; oder

b) durch bauliche oder gestalterische Massnahmen, die das Gebäude gegen Lärm abschirmen.

Die Bauherrschaft sorgt gemäss Art. 32 Abs. 1 LSV dafür, dass der Schallschutz bei Aussenbauteilen (z.B. Fenster, Aussentüren, Aussenwänden, Dächer) den Anforderungen der SIA-Norm 181 *Schallschutz im Hochbau* entspricht. Sie hat den Nachweis zu erbringen, dass bei den massgeblichen Ermittlungsorten die Grenzwerte durch geeignete Massnahmen eingehalten werden können und die Anforderungen an die Schalldämmung der Aussenhülle erfüllt sind. Die Kosten für Schallschutzmassnahmen bei Neubauten und wesentliche Änderungen von Gebäuden gehen zu Lasten der Bauherrschaft.

Die Bauherrschaft ist somit anzuweisen, im Baubewilligungsverfahren darzulegen, dass der Lärmschutz (es gilt die Empfindlichkeitsstufe II) durch die Anordnung der lärmempfindlichen Räume auf der dem Lärm abgewandten Seite oder durch bauliche oder gestalterische Massnahmen, die das Gebäude gegen Lärm abschirmen, sichergestellt wird.

Im Weiteren ist ebenfalls im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein Lärmgutachten zu erstellen (Art. 13 Vorschriften zum Quartierplan), welches aufzeigt, dass bei den massgebenden Lüftungsfenstern die Grenzwerte eingehalten werden und die Schalldämmung der Aussenbauhülle den Anforderungen der SIA-Norm 181 *Schallschutz im Hochbau* entspricht

5. Art. 7. Abs. 1 Vorschriften zum Quartierplan

Im Zusammenhang mit einem anderen Quartierplan wurde der Gemeinderat darauf hingewiesen, dass die Formulierung «haben lagemässig ungefähr» den Grundsatz der Gesetzesklarheit verletze. Somit ist Art. 7 Abs. 1 der Vorschriften zum Quartierplan wie

folgt zu formulieren: *«Die Zu- und Wegfahrt zur Einstellhalle haben lagemässig an der im Situationsplan bezeichneten Stelle zu erfolgen».*

Das Planungsreferat hat sich denn auch mit Schreiben vom 19. Juli 2012 damit einverstanden erklärt, dass Art. 7 Abs. 1 in dieser Version zu genehmigen ist (Schreiben Planungsreferat Neuhausen am Rheinfall vom 19. Juli 2012). Somit ist Art. 7 Abs. 1 der Vorschriften zum Quartierplan in der vorstehenden aufgeführten Version zu genehmigen.

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

III.

Demgemäss wird

v e r f ü g t :

1. Der vom Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall am 12. Juni 2012 beschlossene Quartierplan «Engestrasse, Teilgebiet 1», umfassend die Vorschriften zum Quartierplan und den Situationsplan 1:200 (inkl. Baulinien), 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 AG, Rheinstrasse 37, 8200 Schaffhausen
 - StWSN, Mühlenstr. 19, 8201 Schaffhausen
 - Rechtsdienst des Baudepartements
 - Interkantonales Labor
 - Vermessungsamt
 - Bauinspektorat

- Amt für Grundstückschätzung
- Tiefbauamt Strassen / Gewässer
- Koordinationsstelle öffentlicher Verkehr
- Energiefachstelle
- Stadtplanung / Lärm E. Fischer

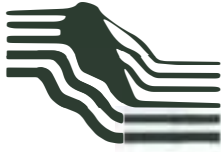
Der Departementsvorsteher



Dr. Reto Dubach, Regierungsrat

- Quartierplan «Engestrasse, Teilgebiet 1» (inkl. Baulinien), (5-fach)

GEMEINDE

**NEUHAUSEN
AM RHEINFALL**CH-8212 Neuhausen am Rheinfall
www.neuhausen.ch

Quartierplan "Engestrasse, Teilgebiet 1" (Grundstücke GB Neuhausen am Rheinfall Nrn. 253 und 254)

Planungsbericht



Inhalt

1	Planungsgegenstand und Ziele	1
2	Ausgangslage und Rahmenbedingungen	2
2.1	Wohnbebauung Krummstrasse/Engestrasse	2
3	Aufbau und Inhalt des Quartierplans	4
3.1	Festlegungen des Quartierplans	4
3.1.1	A. Allgemeine Bestimmungen	4
3.1.2	B. Bauvorschriften	4
3.1.3	C. Gestaltungsvorschriften	4
3.1.4	D. Erschliessung und Parkierung	5
3.1.5	E. Umgebungsgestaltung	5
3.1.6	F. Umwelt	5
4	Auswirkungen	6
5	Verfahren	6
	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

Quartierplanperimeter
Art. 3 QPV

1 Planungsgegenstand und Ziele

Die vom Quartierplan erfassten Grundstücke GB Neuhausen am Rheinfl Nrn. 253 und 254 liegen im Wohngebiet "Galgenbuck" im Nordwesten der Gemeinde (Oberdorf). Dieses wird im Rahmen des Projektes "arc actuel" zusammen mit weiteren Gebieten hinsichtlich ihrer künftigen Nutzung überprüft. Im Bericht und Antrag des Gemeinderates an den Einwohnerrat betreffend das Projekt "arc actuel" vom 25. Januar 2011 ist zum Teilprojekt 4 – Galgenbuck auszugsweise Folgendes festgehalten: "Im Gebiet Galgenbuck befindet sich im bebauten Gebiet eine grosse Anzahl von älteren Wohnhäusern, welche nicht mehr den aktuellen Bedürfnissen entsprechen".

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 Rheinfl vom 1. September 1988 (BauO; NHR 700.100) wird mit dem grundeigentümerverbindlichen Quartierplan "Engestrasse, Teilgebiet 1" die für eine quartierverträgliche Umstrukturierung durch Ersatzneubauten erforderliche planungsrechtliche Grundlage geschaffen. Auf diese Weise können die quartierspezifischen Zielsetzungen des die Gemeinde überspannenden Projekts "arc actuel" – wonach das Oberdorf weiterhin als ruhiges Wohnquartier erhalten bleiben, jedoch an geeigneten Stellen gezielt verdichtet werden soll – qualitativ unterstützt werden.

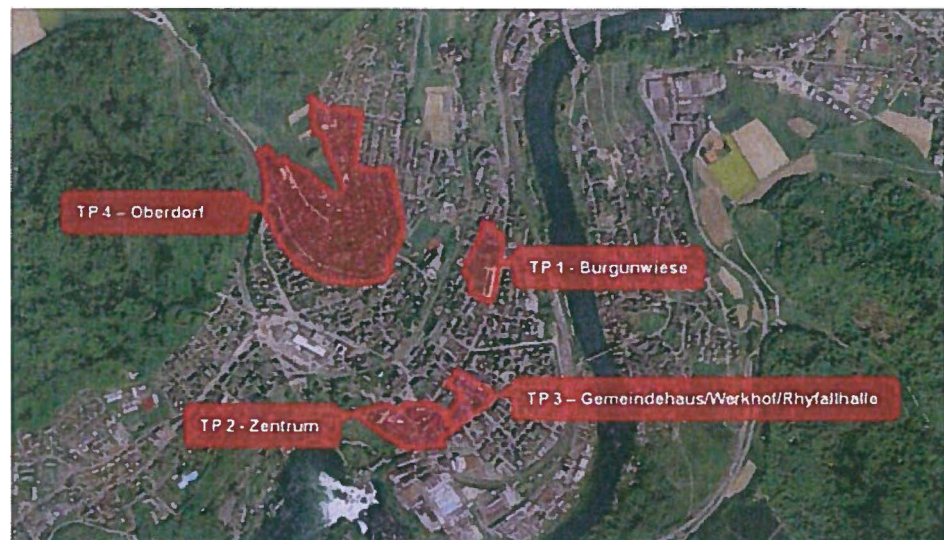


Abb. 1: Teilprojekte "arc actuel" mit dem Wohnquartier Oberdorf (Quelle: Gde Neuhausen am Rheinfl 2011)

2 Ausgangslage und Rahmenbedingungen

Kommunale Nutzungsplanung
(Bauordnung und Zonenplan)

Das Quartierplangebiet "Engestrasse, Teilgebiet 1" ist gemäss dem rechtskräftigen Zonenplan der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinflall vom 1. September 1988 gesamthaft der Wohnzone III zugeteilt. Art. 38 - 42 BauO umfassen die zonenspezifischen Vorschriften zur Regelbauweise. Zugunsten einer städtebaulich und architektonisch optimalen Lösung können im Rahmen des Quartierplanverfahrens gemäss Art. 61 ff. BauO die Ausnützungsziffer um 0.2 auf 0.8 und die Anzahl Vollgeschosse um zwei auf gesamthaft fünf erhöht werden.

2.1 Wohnbebauung Krummstrasse/Engestrasse

Richtkonzept

Das Studienprojekt "Wohnbebauung Krummstrasse/Engestrasse" von Architekt Markus Anderegg dient dem Quartierplan "Engestrasse, Teilgebiet 1" als wegleitendes Richtkonzept. Die entsprechenden Pläne vom 10. Dezember 2011 wurden vom Gemeinderat Neuhausen am Rheinflall mit Beschluss vom 10. Januar 2012 als Grundlage für die Erarbeitung des Quartierplans gutgeheissen.

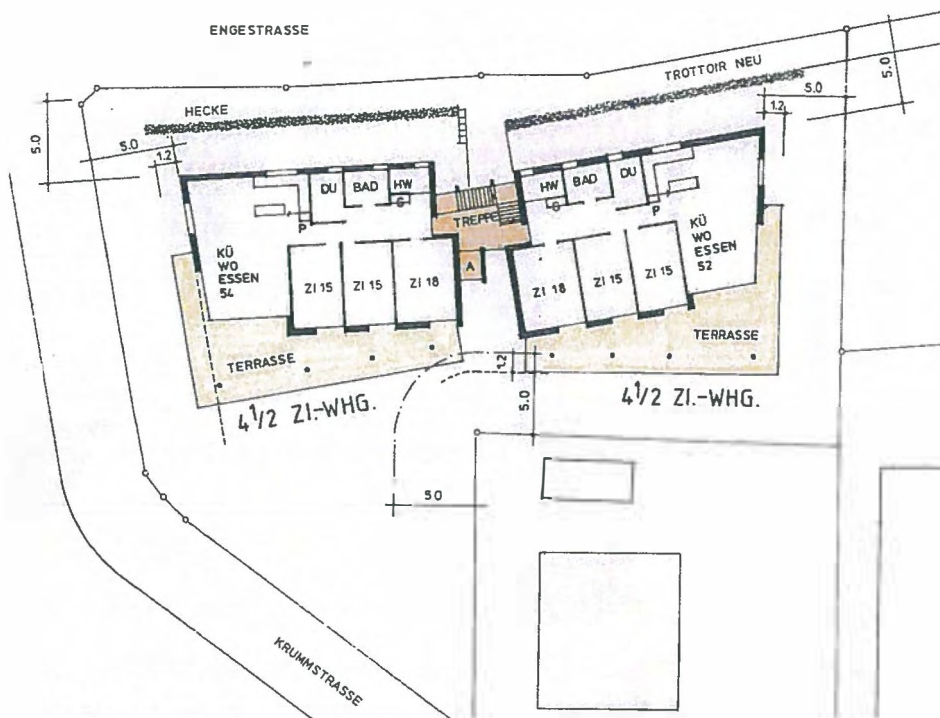


Abb. 2: Studienprojekt "Wohnbebauung Krummstrasse/Engestrasse"; Erdgeschoss (Quelle: Anderegg 2011)

Kurzbeschreibung "Wohnbebauung
Krummstrasse/Engestrasse"

Der demodierte Wohnraum auf den Grundstücken GB Neuhausen am Rheinflall Nrn. 253 und 254 (zwei Einfamilienhäuser) wird durch eine zeitgemässe Überbauung ersetzt. Das Quartier erfährt dadurch eine ortsverträgliche Nachverdichtung, wogleich entlang der Engestrasse eine städtebaulich adäquate Antwort auf die gegenüberliegende Bebauung mit Klein-Mehrfamilienhäusern gegeben wird.

Das Studienprojekt sieht die Erstellung eines Mehrfamilienhauses mit vier 4½-Zimmer-Wohnungen im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss sowie einer grosszügigen 6 ½ Zimmer-Wohnung im leicht rückversetzten 2. Obergeschoss vor (fünf Wohneinheiten). Insgesamt sollen rund 800 m² anrechenbare Bruttogeschossflächen realisiert werden, was zu einer gegenüber der Regelbauweise leicht erhöhten Ausnützungsziffer von gegen 0.67 führt (zulässig im Quartierplanverfahren wären 0.8).

Architektur

Die Strassenfassade Nordost ist in ihrem Ausdruck bewusst geschlossen gehalten; sozusagen als Rückwand zur lärmigeren Engestrass. Über die Seitenfassaden Südost und Nordwest wandeln sich die Fassaden zu einer betont wohnlichen Gestaltung mit grösseren Fensteröffnungen und Seitenbalkonen. Die Hauptwohnfassade Südwest öffnet sich dann gänzlich mit ihren grossflächigen Verglasungen und weit ausladenden Balkonterrassen. Dadurch erhält diese eine markante Tiefenwirkung und vermittelt mit der Aussennutzung auf den Terrassen zum lebendigen Wohnquartier. Die unterschiedliche Farbgebung der beiden durch das transparent gehaltene Treppenhaus zusammengekoppelten Baukörper leistet einen wichtigen Beitrag zur identitätsstiftenden Adressbildung.

Freiräume

Die privaten Freiräume korrespondieren in Form und Ausgestaltung mit der Architektursprache der Bebauung. Der Innenraum wird auf die grosszügig bemessenen Gelände-Terrassen transformiert, was ein ansprechendes Zusammenspiel Innen-Aussen unterstützt. Die grössten, zusammenhängenden Freiflächen sind nach Südwesten ausgerichtet und versprechen in Kombination mit einer heimischen und standortgemässen Bepflanzung eine hohe Aussenraum- und Benutzerqualität. Die Geländemodellierungen in der anspruchsvollen topographischen Lage sind subtil gehalten, so dass sie sich harmonisch einfügen.

Verkehr/Erschliessung

Die Überbauung wird von der Krummstrasse her erschlossen, wobei die eigentliche Adressierung der Gebäude an der Engestrass stattfindet. Die Bewohner Abstellplätze sind allesamt in einer unterirdischen Einstellhalle situiert. Die oberirdischen Besucher-Parkplätze werden nordseits, entlang der Krummstrasse angeordnet und mit Hochstammbäumen räumlich voneinander abgesetzt. Für den Fussgängerverkehr ist entlang der Engestrass ab Hauptzugang bis Ecke Krummstrass-Engestrass ein neues Trottoir von 2 m Breite sichergestellt.

3 Aufbau und Inhalt des Quartierplans

Konzeptbezogene Planung

Der Quartierplan "Engestrasse, Teilgebiet 1" sichert und ermöglicht die bauliche Entwicklung auf den Grundstücken GB Neuhausen am Rheinfl Nrn. 253 und 254 entsprechend den Zielen des Entwicklungsprojekts "arc aktuell" sowie dem gemeinderätlich gutgeheissenen Richtkonzept "Wohnbebauung Krummstrasse/Engestrasse".

Bestandteile Quartierplan

Der Quartierplan umfasst die grundeigentümergebundenen Bestandteile Situationsplan 1:200 und Vorschriften (QPV) sowie vorliegenden, erläuternden Planungsbericht (vgl. Art. 2 QPV).

3.1 Festlegungen des Quartierplans

Die Vorschriften zum Quartierplan sind thematisch gegliedert (A. bis G.). Nachfolgend 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 Ziffer 2.1 des vorliegenden Berichts).

3.1.2 B. Bauvorschriften

Art. 4 Baubereiche, Bauhöhen und Nutzungsmass

Im Situationsplan werden durch die Baulinien A, B und E drei Bereiche bezeichnet die neu bebaut werden können (Gebäude A und B, Erschliessungszone sowie Einstellhalle/Untergeschoss). Die ergänzenden Baulinien C (Terrassenschichten) und D (Glasbrücke) dürfen lediglich filigran ausgeführt werden und allfällig erforderliche Sicherheitskonstruktionen aufweisen. Die Baulinie D (Glasbrücke) kann nur auf der Ebene der obersten Terrassenschicht bebaut werden. Die zu den Baulinien zugehörigen maximalen Dachkoten begrenzen die tatsächlich erstellbaren Baukuben in der Höhe (Durchdringungen nur für speziell definierte oder untergeordnete, technisch bedingte An- und Aufbauten). Innerhalb des sich aus Baulinien und Dachkoten ergebenden Bauvolumens sind die weiteren Abmessungen, Geschosshöhen sowie die Verteilung der Bruttogeschossfläche bis zu einer maximal zulässigen Ausnutzungsziffer von 0.67 frei.

Art. 5 Nutzweise

Gemäss Art. 38 und 42 BauO umfassen Wohnzonen vorwiegend für das Wohnen bestimmte Gebiete. Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, deren Betrieb das gesunde und ruhige Wohnen nicht beeinträchtigen, sind nur im Zusammenhang mit einer Wohnung gestattet.

3.1.3 C. Gestaltungsvorschriften

Art. 6 Architektonische Gestaltung der Überbauung

Die Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung und einwandfreie Einordnung erreicht wird. Die Ausformulierung und Ausgestaltung der Erschliessungszone, welche die beiden Gebäude A und B zu einer Gesamtbebauung zusammenfügt, hat eine durch die Gebäudetiefe hindurchreichende Auflösung und Gliederung der Fassadenflucht zu begünstigen.

Das Dach des obersten, leicht zurückversetzten Geschosses ist extensiv zu begrünen. Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie sind zulässig, soweit von ihnen keine störenden Auswirkungen ausgehen.

3.1.4 D. Erschliessung und Parkierung

Art. 7 Arealerschliessung

Die Erschliessung der Einstellhalle erfolgt über die Krummstrasse auf dem Grundstück GB Neuhausen am Rheinfall Nrn. 253. In der Regel sind für die Befestigung der Vorbereiche der Überbauung versickerungsfähige Materialien zu verwenden.

Art. 8 Parkierung

Personenwagen-Abstellplätze der Bewohner sind in der unterirdischen Einstellhalle anzuordnen. Es sind mindestens acht Abstellplätze vorzusehen. Für Besucherinnen und Besucher sind drei Personenwagen-Abstellplätze zu erstellen, welche oberirdisch, entlang der Krummstrasse realisiert werden dürfen. Für die Bewohnerinnen und Bewohner sind zudem ausreichend Veloabstellplätze in der Einstellhalle bzw. im Untergeschoss nachzuweisen.

Art. 9 Öffentlicher Fussweg

Einhergehend mit der Überbauung des Quartierplangebiets wird eine 2 m breite öffentliche Fusswegverbindung gesichert.

3.1.5 E. Umgebungsgestaltung

Art. 10 Privater Freiraum

Der Freiraum der Wohnbebauung hat sich harmonisch ins Quartierbild einzufügen. Die höhenmässige Einpassung der beiden Gebäude A und B ins gewachsene Terrain ist sorgfältig vorzunehmen. Die Freiflächen sind mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

3.1.6 F. Umwelt

Art. 12 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. 13 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.

4 Auswirkungen

Mit dem Neubau des Mehrfamilienhauses entstehen im Quartierplangebiet fünf neue Wohneinheiten (Nettozuwachs drei Wohneinheiten bzw. rund 6 - 10 Einwohner). Bezogen auf die bestehende Quartierstruktur und deren vorhandenen Kapazitäten sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Durch das Bebauungskonzept und seine Architektursprache resultiert aus städtebaulicher Sicht eine qualitätsvolle Nachverdichtung.

5 Verfahren

Die eigentlichen Arbeiten am Quartierplan wurden im März 2012 aufgenommen. Sie berücksichtigen die begleitenden Vorgaben der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall und basieren auf der behördlich gutgeheissenen Studie "Wohnbebauung Krummstrasse/Engestrasse" vom 10. Dezember 2011. Der Planungsablauf gestaltet sich wie folgt (kommende Schritte in kursiver Schrift):

Gutheissung der Studie "Wohnbau Rheinblick" durch den Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall	10. Januar 2012
Startsitzung mit dem Planungsreferat Neuhausen am Rheinfall	6. März 2012
Erarbeitung Grobentwurf zum Quartierplan "Engestrasse, Teilgebiet 1"	bis Ende April 2012
Besprechung Grobentwurf zum Quartierplan "Engestrasse, Teilgebiet 1" mit dem Planungsreferat Neuhausen am Rheinfall	Mai 2012
Beschluss des Gemeinderats Neuhausen am Rheinfall über den Quartierplan "Engestrasse, Teilgebiet 1"	12. Juni 2012
<i>Öffentliche Auflage des Quartierplans "Engestrasse, Teilgebiet 1" (20 Tage)</i>	<i>bis anfangs Juli 2012</i>
<i>Genehmigung des Quartierplans "Engestrasse, Teilgebiet 1" durch das Baudepartement des Kantons Schaffhausen</i>	<i>Spätsommer 2012</i>

Anhang A

Richtkonzept "Wohnbebauung Krummstrasse/Engestrasse", 10.12.2011

markus anderegg	architekt	swb bef	goldbergstrasse	2a	8212	neuhausen am rheinfall
	dipl. farbdesigner iacc					
			fon	+41 52 672 63 61	fax	+41 52 672 63 64
			mobil	+41 79 207 95 59	e-mail	anderegg.farbe@bluewin.ch

mitglied schweizerischer werkbund
bund europäischer farberater

swb
bef

architektur
farbgestaltung
bauleitung
gebäudeschätzung
immobilienbewertung

PLANUNGSREFERAT

GEMEINDE NEUHAUSEN AM RHEINFALL
ZENTRALSTRASSE 38
8212 NEUHAUSEN AM RHEINFALL

OBJEKT

GRUNDSTÜCKE NEUHAUSEN A/RHF
KRUMMSTRASSE/ ENGESTRASSE
8212 NEUHAUSEN AM RHEINFALL

GB NR. 253/ 254

AUFTRAGGEBER

LENGAM AG

WEBERGASSE 56
8200 SCHAFFHAUSEN

STUDIENPROJEKT M. 1: 200

WOHNBEBAUUNG KRUMMSTRASSE/ENGESTRASSE

5 EIGENTUMSWOHNUNGEN

MIT QUARTIERPLANVERFAHREN

GRUNDLAGEN

SITUATION

M. 1:500

PLANÜBERSICHT

SITUATION

M. 1: 2000

PROJEKTSTUDIE

BGF PLANUNGSGEBIET SITUATION

M. 1: 1000

STUDIENPLÄNE

WOHNGESCHOSSE EG + 1. OG

M. 1: 200

ATTIKAGESCHOSS 2. OG

M. 1: 200

GARAGENGESCHOSS UG

M. 1: 200

QUERSCHNITT A-A B-B

M. 1: 200

SÜDWESTFASADE/ NORDOSTFASADE

M. 1: 200

SÜDOSTFASADE/ NORDWESTFASADE

M. 1: 200

WOHNBAU ENGESTRASSE 5 EIGENTUMSWOHNUNGEN

UG 9 EINZELGARAGEN MIT ABSTELLRÄUMEN

EG 4 1/2 ZI-WOHNUNG BGF M2 132.0

4 1/2 ZI-WOHNUNG BGF M2 132.0

1. OG 4 1/2 ZI-WOHNUNG BGF M2 132.0

4 1/2 ZI-WOHNUNG BGF M2 132.0

ATTIKA 6 1/2 ZI-WOHNUNG BGF M2 234.0

TREPPENHÄUSER BGF M2 40.0

TOTAL BGF M2 802.0

GRUNDSTÜCK GB 253 M2 720.0

GRUNDSTÜCK GB 254 M2 514.0 TOTAL M2 1234.0

WOHNZONE III

AZ 0.6 BAUORDNUNG BGF M2 740.4

AZ 0.65 MIT QUARTIERPLAN BGF M2 802.1

NEUHAUSEN A/RHF 10. DEZEMBER 2011

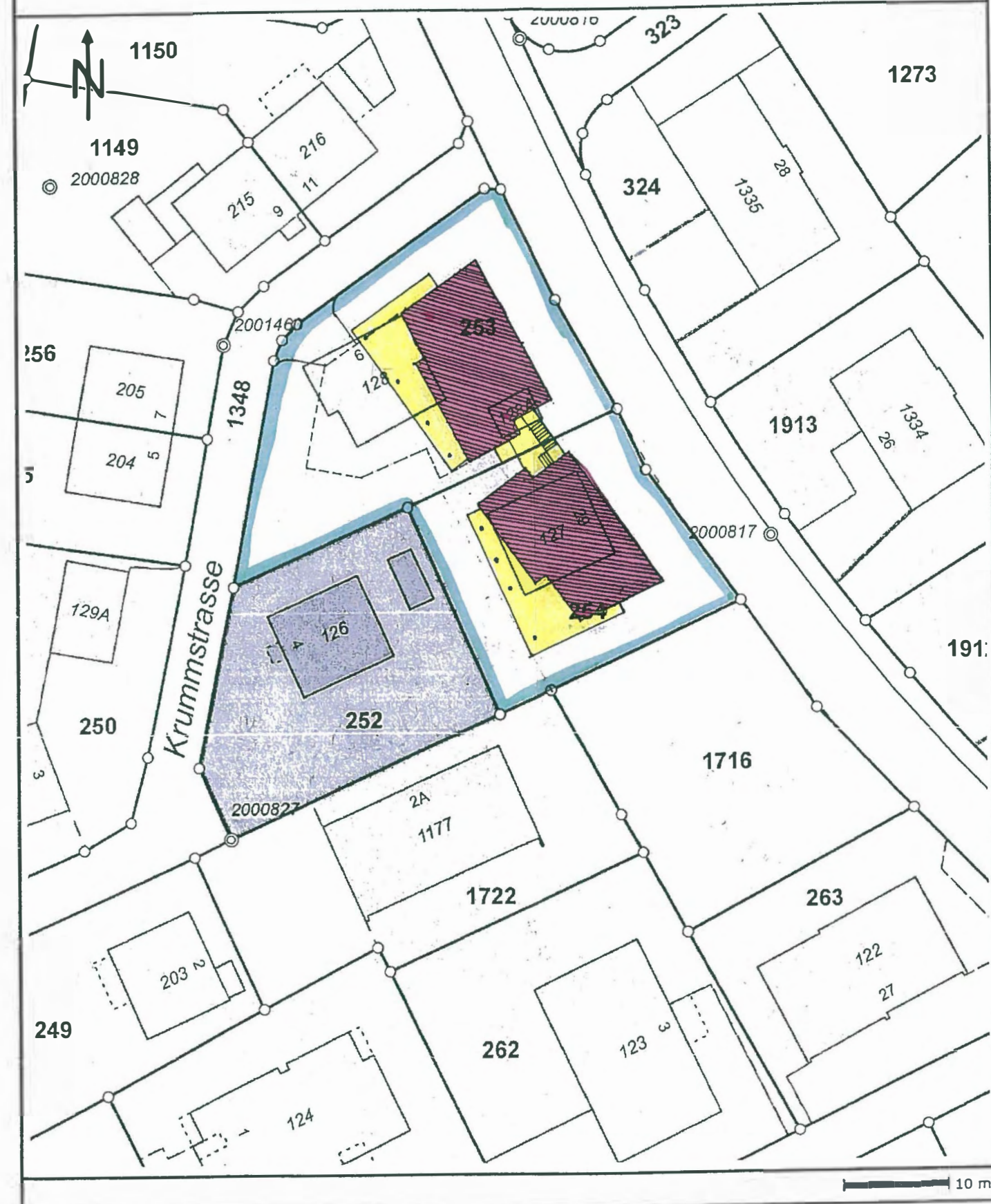
GIS SH - Web Plan

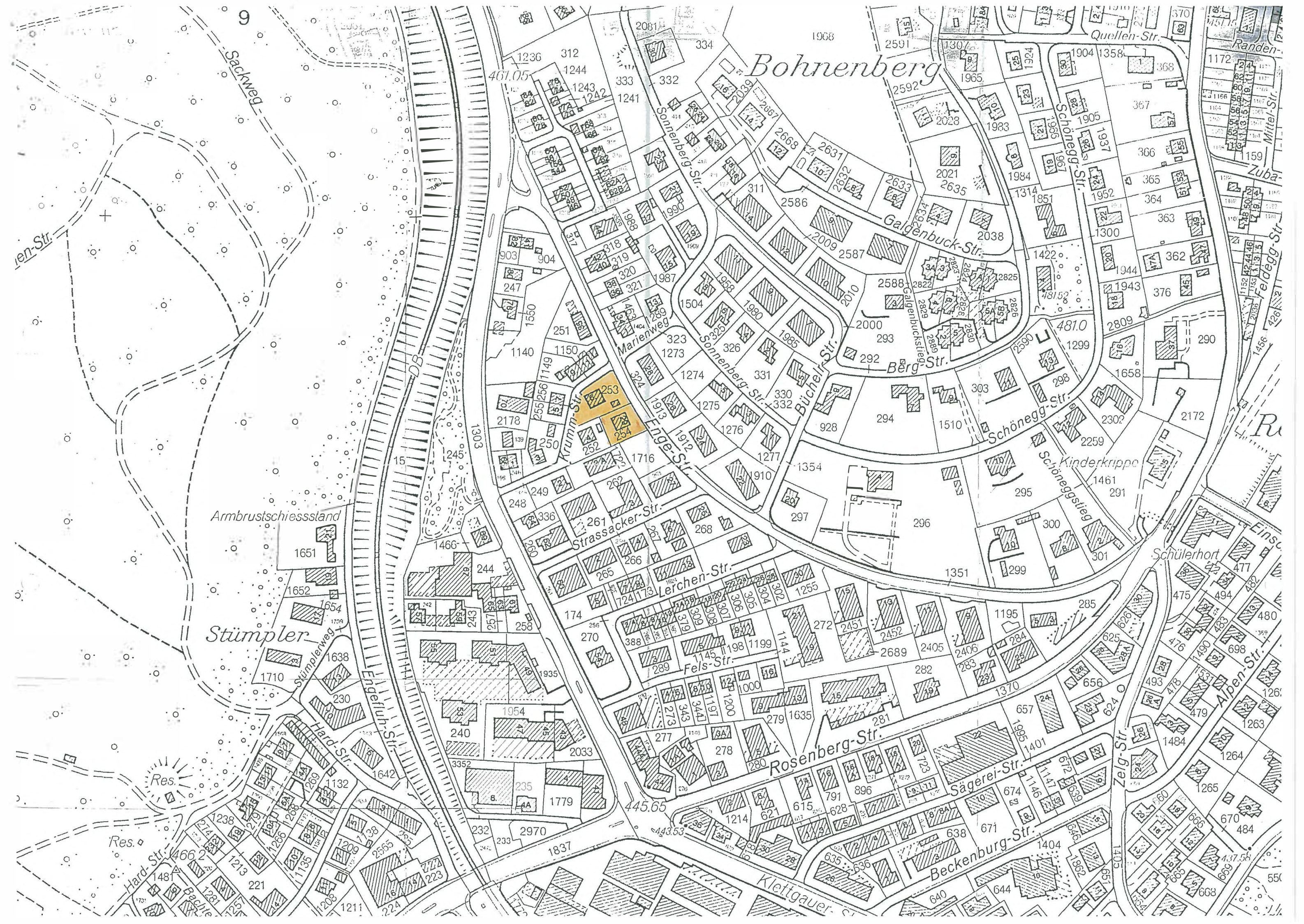
sh.ch

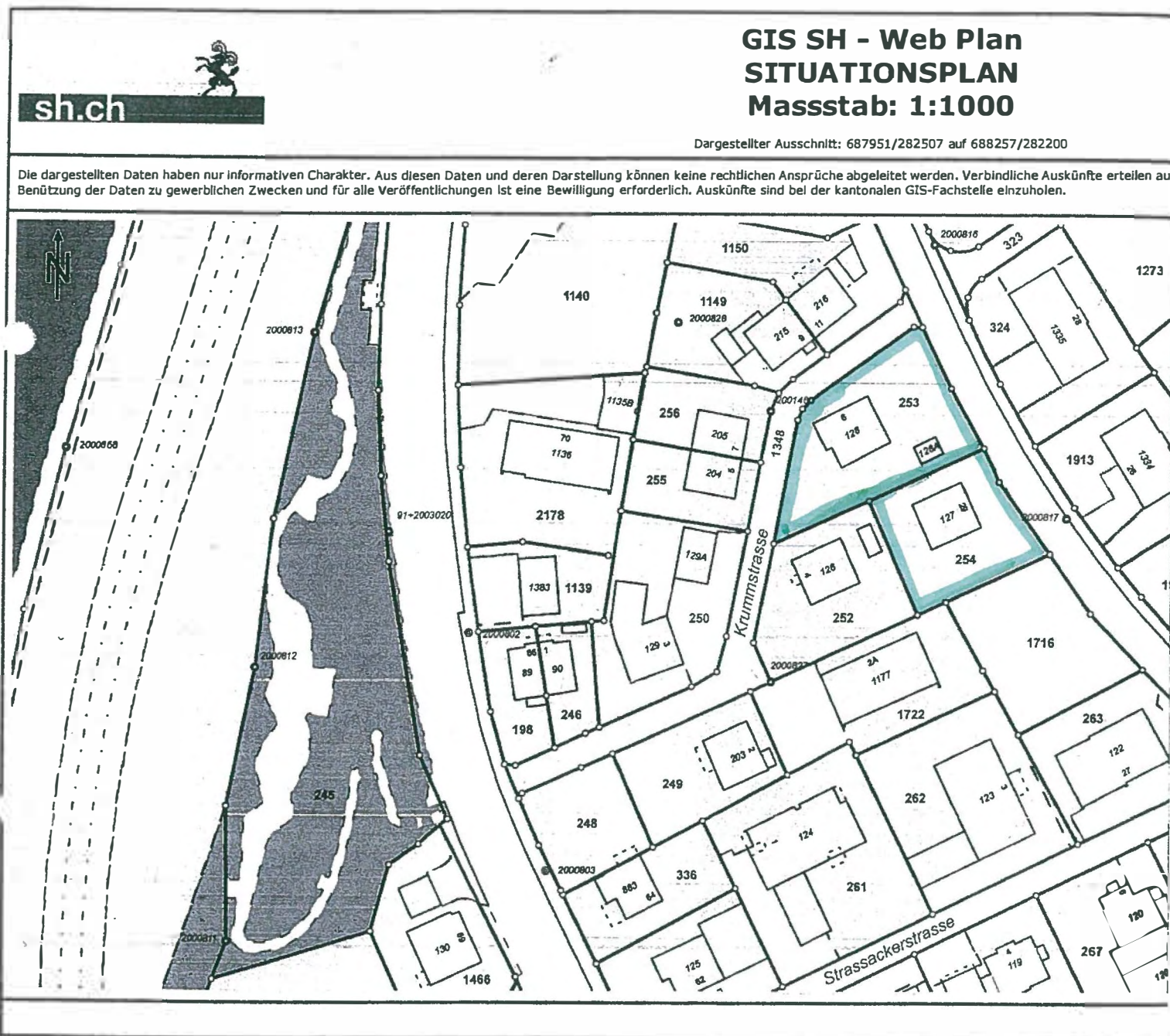
Massstab: 1:500

Dargestellter Ausschnitt: 688056/282436 auf 688199/282292

Die dargestellten Daten haben nur informativen Charakter. Aus diesen Daten und deren Darstellung können keine rechtlichen Ansprüche abgeleitet werden. 18.11.2008
Verbindliche Auskünfte erteilen ausschliesslich die zuständigen Stellen. Für die Benützung der Daten zu gewerblichen Zwecken und für alle Veröffentlichungen
ist eine Bewilligung erforderlich. Auskünfte sind bei der kantonalen GIS-Fachstelle einzuholen.

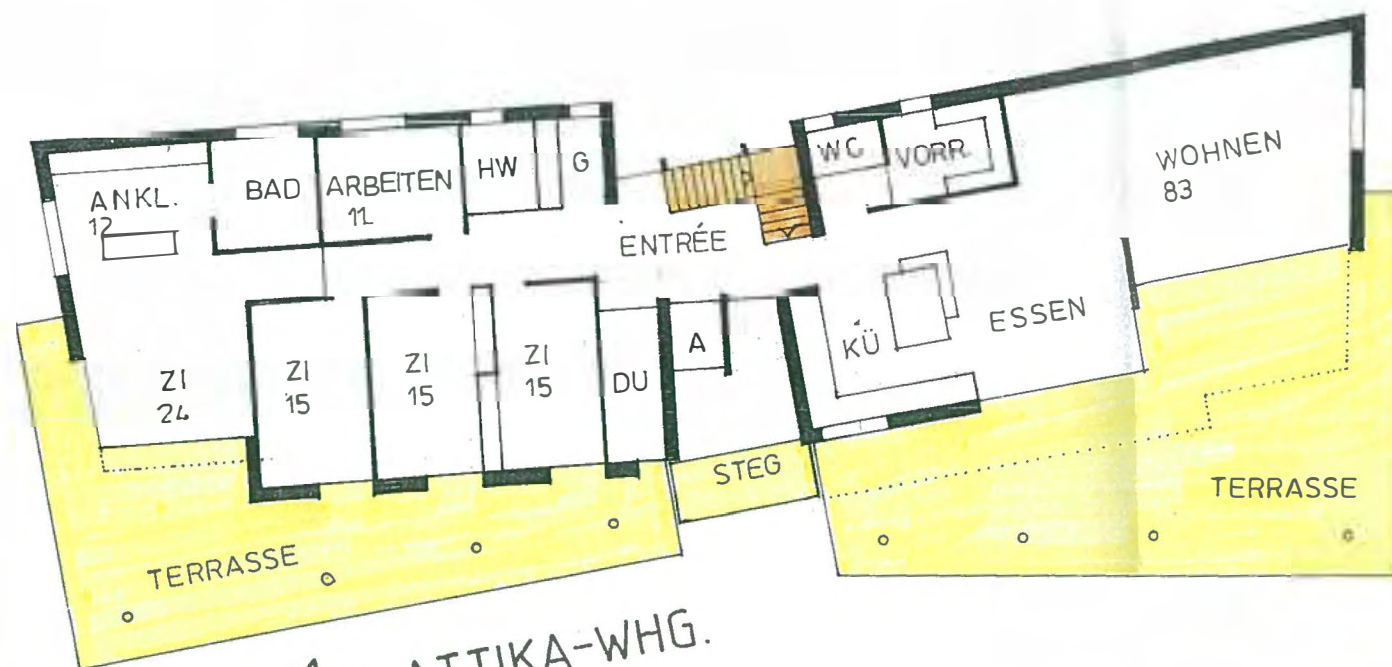






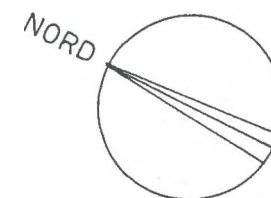


ENGESTRASSE



6 1/2 ATTIKA-WHG.

KRUMMSTRASSE



ENGESTRASSE

P
BESUCHER

P

1

2

3

4

ABSTELL
VELO

TREPPE

A

NEBENRÄUME
KELLER/HAUSTECHNIK

HAUSWART

TIEFGARAGE

6

7

8

9

0.7

4.0

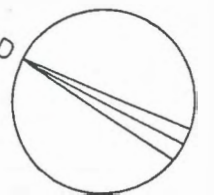
P

BESUCHER

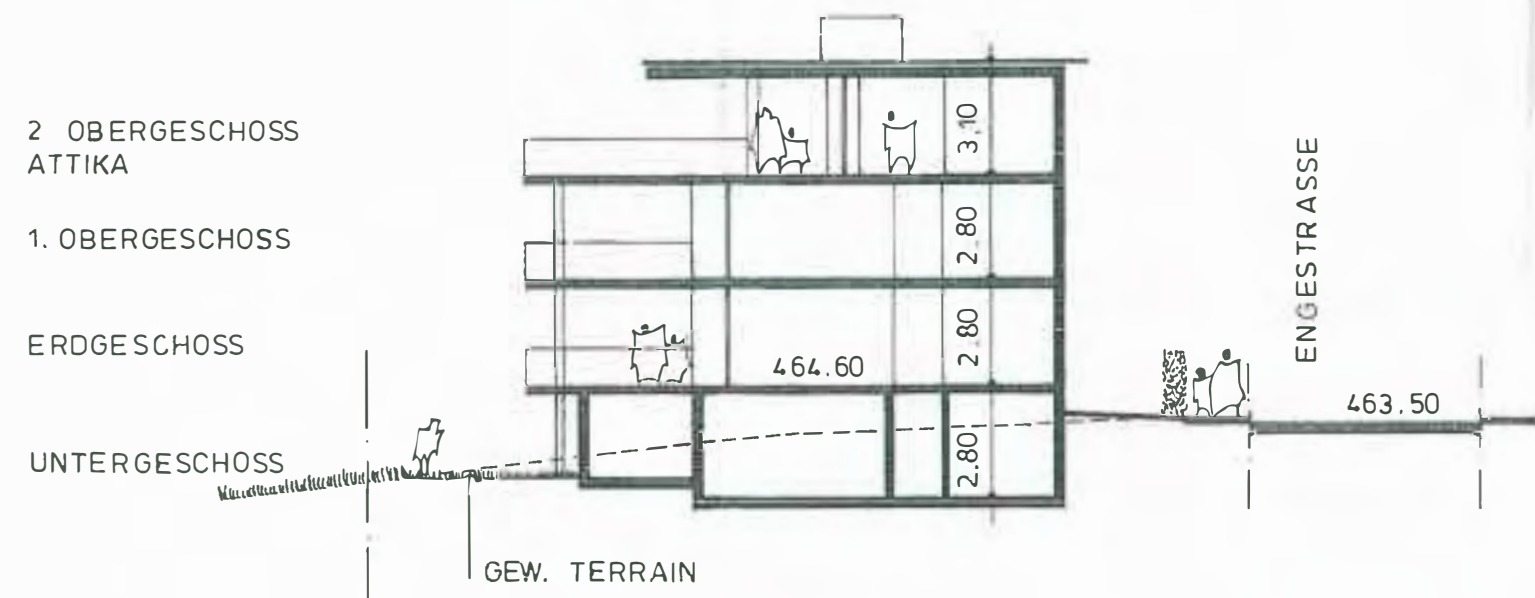
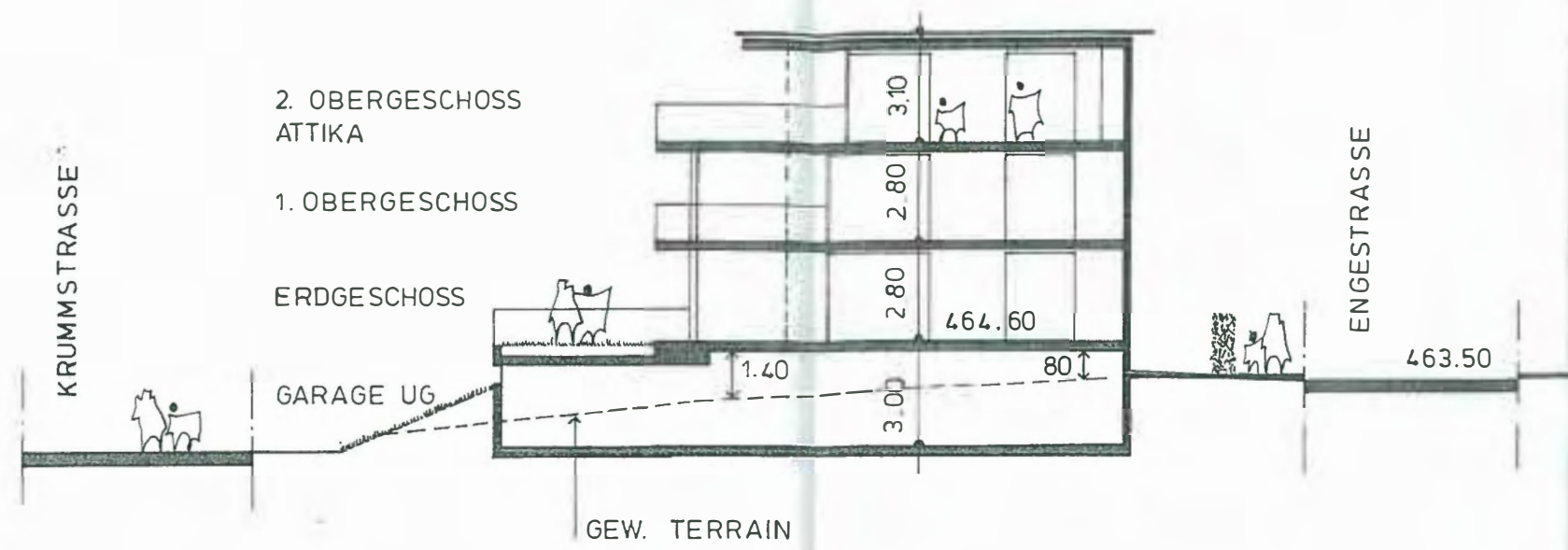
P

KRUMMSTRASSE

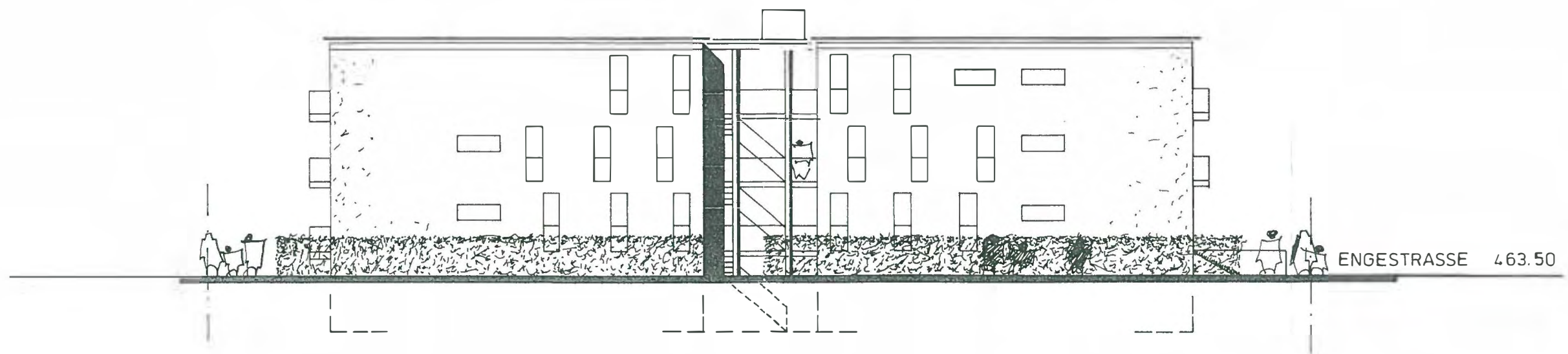
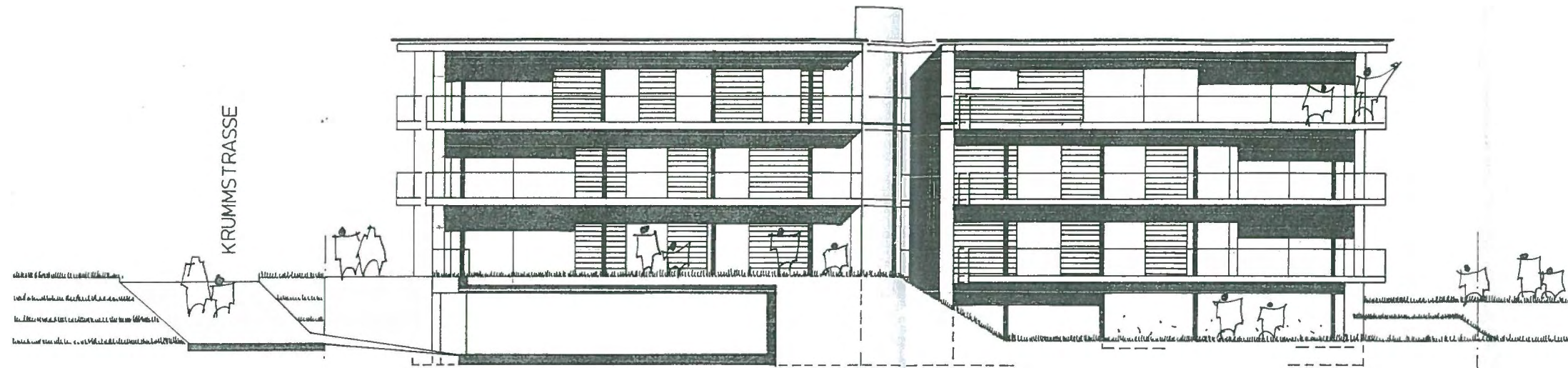
NORD



QUERSCHNITT B - B



QUERSCHNITT A - A



Anhang B

**Beschluss des Gemeinderats Neuhausen am Rheinfall vom 10. Januar 2012
zum Studienprojekt "Wohnbebauung Krummstrasse/Engestrasse" vom
10. Dezember 2011**



Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall Protokollauszug vom 10. Januar 2012

Sitzung Nr. 1

Betrifft: Planungsreferat / Quartierpläne;
Grundstücke GB Nrn. 253 und 254
Grundlage für Erstellung Quartierplan

1. Im Rahmen des Projektes "arc actuel" werden verschiedene Gebiete in Neuhausen am Rheinfall hinsichtlich ihrer künftigen Nutzung überprüft. Im Blickfeld stehen insbesondere die folgenden Gebiete: die "Burgunwiese", die Areale "Gemeindehaus/Werkhof/Rhyfallhalle" und "Zentrum" sowie bebaute Grundstücke im Gebiet "Galgenbuck".

Im Bericht und Antrag des Gemeinderates an den Einwohnerrat betreffend das Projekt "arc actuel" vom 25. Januar 2011 ist bezüglich des Teilprojekts 4 - Galgenbuck Folgendes aufgeführt: "Im Gebiet Galgenbuck befindet sich im bebauten Gebiet eine grosse Anzahl von älteren Wohnhäusern, welche nicht mehr den aktuellen Bedürfnissen entsprechen. Im Rahmen dieses Projektes soll der Gebäudezustand der Wohnbauten analysiert und das Potential ermittelt werden, welches durch Umnutzungen, Neugestaltungen oder Zusammenlegungen erschlossen werden könnte. Die Bereitschaft der jeweiligen Eigentümer wird dabei ebenfalls sondiert."

2. Das Planungsreferat hat bereits 2006 und 2009 Architekt Markus Anderegg, Goldbergstrasse 2A, 8212 Neuhausen am Rheinfall, mit der Erarbeitung von Studien für eine bauliche Entwicklung im Gebiet zwischen der Engestrasse und der Krummstrasse beauftragt.

3. Die Grundstücke GB Neuhausen am Rheinfall Nrn. 253 und 254 mit den Gebäuden VS Nrn. 127 und 128 an der Krummstrasse 6 und Engestrasse 29 wurden im August 2011 durch die Lengam AG, Webergasse 56, 8200 Schaffhausen, erworben mit der Absicht, die beiden Gebäude abzubauen und an deren Stelle ein Mehrfamilienhaus mit fünf Wohnungen und einer Einstellhalle zu erstellen. Ein Um- oder Ausbau der Gebäude VS Nrn. 253 und 254 ist aufgrund des baulichen Zustands der Gebäude nicht möglich. Es handelt sich um Abbruchobjekte.

4. Die Lengam AG hat Architekt Markus Anderegg mit der Erarbeitung eines Studienprojekts für das vorstehend erwähnte Bauvorhaben beauftragt. Die Erarbeitung der Studie wurde durch das Planungsreferat begleitet. Architekt Markus Anderegg hat das Studienprojekt mit Brief vom 21. Dezember 2011 dem Planungsreferat zugestellt.

5. Das Studienprojekt beinhaltet die Erstellung eines Mehrfamilienhauses mit vier 4 ½ -Zimmer-Wohnungen im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss sowie einer 6 ½ Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss. Die 4 ½ Zimmer-Wohnungen haben Bruttogeschossflächen von je 132 m². Die 6 ½ Zimmer-Wohnung hat eine Bruttogeschossfläche von 234 m².

6. Die Grundstücke GB Neuhausen am Rheinfall Nrn. 253 und 254 sind im Zonenplan der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall vom 1. September 1988 (NRB 700.010) der Wohnzone III zugeordnet. In der Wohnzone III darf die Ausnützungsziffer höchstens 0.60 betragen. Die vorstehend erwähnten Bruttogeschossflächen führen zu einer Ausnützungsziffer von 0.65. Im Rahmen von Quartierplänen kann die Ausnützungsziffer in den Wohnzonen III bis auf 0.80 erhöht werden. Das Planungsreferat hat das Studienprojekt geprüft und ist der Auffassung, dass das Studienprojekt eine städtebaulich gute Lösung darstellt und das Mehrfamilienhaus respektive die Wohnungen zu einer Aufwertung des Quartiers beitragen werden. Eine Erhöhung der zulässigen Ausnützungsziffer von 0.60 auf 0.65 sollte daher im Rahmen eines Quartierplans ermöglicht werden.

Der Gemeinderat beschliesst:

1. Die Pläne der Studienprojekts "Wohnbebauung Krummstrasse / Engestrass" von Architekt Markus Anderegg vom 10. Dezember 2011 werden als Grundlage für die Erarbeitung des Entwurfs eines Quartierplans für die Grundstücke GB Neuhausen am Rheinfall Nrn. 253 und 254 gutgeheissen.
2. Die Kosten für die Erarbeitung des Quartierplans und das Quartierplanverfahren sind von der Eigentümerin der Grundstücke GB Neuhausen am Rheinfall Nrn. 253 und 254 zu tragen (Kostendach: Fr. 10'000.--).
3. Mitteilung an:
 - Lengam AG, Webergasse 56, 8200 Schaffhausen
 - Markus Anderegg, Goldbergstrasse 2A, 8212 Neuhausen am Rheinfall
 - Planungsreferat Neuhausen am Rheinfall (Akten)

NAMENS DES GEMEINDERATES:

Der Präsident:

Die Schreiberin:

