

Beschluss vom 12. Juli 2016

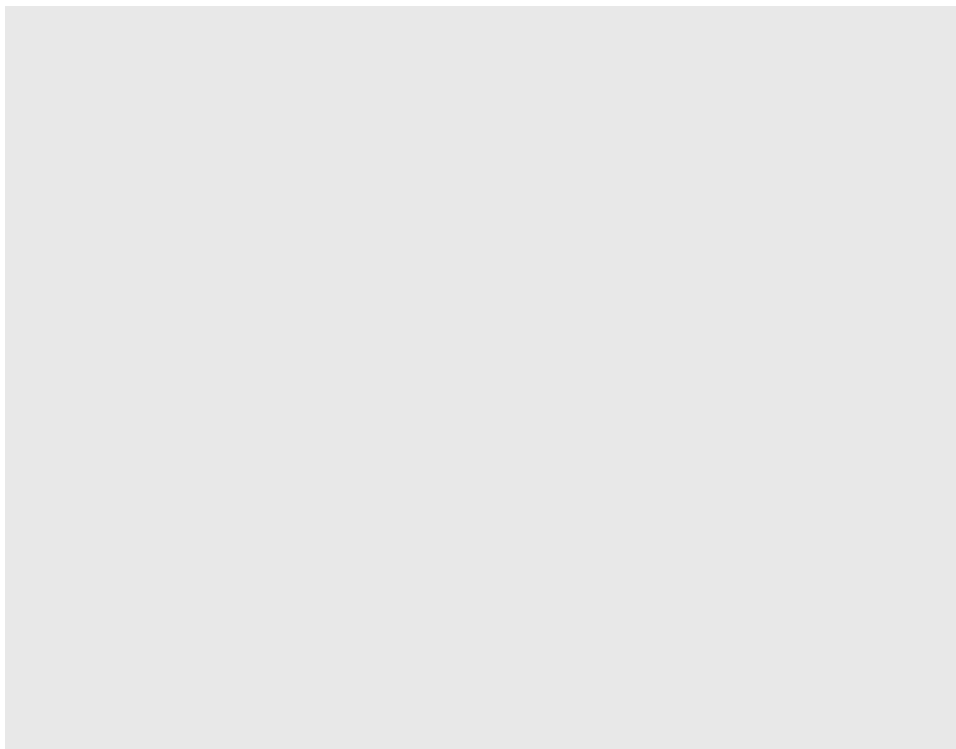


Protokoll-Nr. 24/426

Rekurs [redacted] und Mitre-
kurrenten gegen Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall
betreffend Quartierplan
«RhyTech»

In der Rekurssache

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.
- 8.
- 9.
- 10.
- 11.
- 12.
- 13.
- 14.
- 15.



Rekurrenten

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Emil Nisple,
Oberer Graben 26, 9000 St. Gallen

g e g e n

Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall
vertreten durch den Gemeinderat, 8212 Neuhausen am Rheinfall

Rekursgegnerin

vertreten durch Rechtsanwalt Christoph Storrer, Vorstadt 18, 8200 Schaffhausen

u n d



Mitbeteiligte

betreffend
Quartierplan «RhyTech»

wird den Akten

e n t n o m m e n :

I.

1. Mit Beschluss vom 28. Juli 2015 wies der Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall die gegen den Quartierplan «RhyTech-Quartier» (GB Nr. 675) erhobenen Einsprachen ab bzw. trat darauf nicht ein und bestätigte den mit Beschluss vom 21. April 2015 gutgeheissenen Quartierplan.

2. Gegen den Beschluss des Gemeinderates Neuhausen am Rheinfall vom 28. Juli 2015 erhoben

, alle vertreten durch Rechtsanwalt Emil Nisple, St. Gallen, mit Eingabe vom 18. August 2015 Rekurs beim Regierungsrat des Kantons Schaffhausen und stellten folgende Anträge:

«1. Der Entscheid des Gemeinderats Neuhausen am Rheinfall vom 28. Juli 2015 (Sitzung Nr. 31) sei aufzuheben;

2. Der Quartierplan «RhyTech-Quartier», Teilgebiet A (Grundstück GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 675), sei nicht zu genehmigen;

3. Der Quartierplan «RhyTech-Quartier», Teilgebiet A, sei zur Überarbeitung und Verbesserung an das Planungsreferat der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall zurückzuweisen;

Unter Kosten- und Entschädigungsfolge.»

Gleichzeitig beantragte der Rechtsvertreter der Rekurrenten, es sei ihm zur Nachreichung einer umfassenden Begründung eine angemessene Nachfrist anzusetzen.

3. Innert erstreckter Frist reichte der Rechtsvertreter der Rekurrenten mit Eingabe vom 14. September 2015 die Rekursbegründung ein.

4. 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 Rheinfall und die Grundeigentümerin () sowie das Planungs- und Naturschutzamt zur Stellungnahme auf.

Innert erstreckter Frist reichte der Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall, vertreten durch Rechtsanwalt Christoph Storrer, Schaffhausen, mit Eingabe vom 17. November 2015 die Rekursantwort ein und stellte folgende Anträge:

- «1. Der Rekurs sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.
2. Der Regierungsrat wird ersucht, den vom Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall am 21. April 2015 beschlossenen Quartierplan «RhyTech-Quartier», Teilgebiet A (Grundstück GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 675 [Teile]) zu genehmigen.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen im Rekursverfahren zu Lasten der Rekurrenten.»

Mit Eingabe vom 23. November 2015 liess sich die Grundeigentümerin vernehmen und schloss sich den Ausführungen des Gemeinderates an.

Das Planungs- und Naturschutzamt verzichtete auf eine Stellungnahme.

5. Die Stellungnahmen wurden den Verfahrensbeteiligten zur freigestellten Vernehmlassung zugestellt. Der Rechtsvertreter der Rekurrenten nahm innert erstreckter Frist mit Eingabe vom 15. Januar 2016 zu den Ausführungen des Gemeinderates Stellung.
6. Innert erstreckter Frist nahm der Rechtsvertreter des Gemeinderates mit Eingabe vom 2. März 2016 Stellung.
7. Diese Stellungnahme wurde den Verfahrensbeteiligten zur Kenntnisnahme zugestellt.
8. 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 :

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

Der Gemeinderat Neuhausen am Rheinfluss hat lediglich die Legitimation von [REDACTED] bestätigt. Bei den übrigen Rekurrenten hat er die Legitimation verneint und ist auf deren Einsprache nicht eingetreten.

- 1.2 Nachfolgend ist die Frage der Legitimation der einzelnen Rekurrenten zu klären. Im Übrigen wurde der Rekurs form- und fristgerecht erhoben. Der Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 2'000.-- wurde fristgerecht geleistet und der Rechtsvertreter der Rekurrenten ist rechtsgenügend bevollmächtigt.
- 1.3 Die Rekurrenten bringen vor, der Gemeinderat habe eine willkürliche Würdigung vorgenommen, indem er lediglich die Legitimation derjenigen Rekurrenten bejahte, deren Wohnort bzw. Grundstück weniger als 100 m vom Quartierplangebiet entfernt situiert sei, und die Legitimation der anderen als nicht gegeben erachtet habe (Rekursbegründung vom 18. August 2015, S. 4 oben).
- 1.4 Der Gemeinderat hält dazu fest, dass er sich nicht über die im Verfahren betreffend die Zonenplanänderung des RhyTech-Areals weitgefasste Rechtsmittelbefugnis des Regierungsrates und des Obergerichts hinweggesetzt habe. Er habe die Rechtsmittelbefugnis der Rekurrenten in einem neuen Verfahren unter den zwischenzeitlich durch den vorliegenden Quartierplan konkretisierten Umständen (unter anderem mit Bezug auf den sog. Schattenwurf und die Verkehrssituation) neu beurteilt (Rekursantwort vom 17. November 2015, S. 3).
- 2.1 Da sämtliche Rekurrenten gemeinsam Rekurs erhoben haben, müssen die Rügen materiell behandelt werden, selbst wenn nur ein einziger Rekurrent legitimiert wäre. Vorliegend ist unbestritten, dass die Rekurrenten [REDACTED] die Legitimationsvoraussetzungen erfüllen (angefochtener Beschluss vom 28. Juli 2015, S. 3 unten).
- 2.2 Die Rechtsmittelbefugnis ist grundsätzlich von Amtes wegen abzuklären. Ergreifen mehrere Personen ein Rechtsmittel, so kann aus prozessökonomischen Gründen darauf verzichtet werden, die Rechtsmittelbefugnis aller am Verfahren beteiligten abzuklären, sofern zumindest die Rechtsmittelbefugnis einzelner Rekurrenten klar feststeht (Arnold Marti, Die Verwaltungsgerichtsbarkeit im Kanton Schaffhausen, Diss. Zürich

1986, S. 170 f.; Rekursbegründung vom 14. September 2015, S. 5 oben). Die Beschränkung der Überprüfung der Legitimation auf diejenigen Rekurrenten, deren Legitimation eindeutig feststeht, greift vorliegend nicht, weil der Gemeinderat nur vier Rekurrenten die Legitimation zugestanden hat und die Legitimation der übrigen abgewiesen hat. Es liegt für einen Teil der Rekurrenten ein Nichteintretensentscheid des Gemeinderates vor. Somit hat der Regierungsrat zu prüfen, ob der Gemeinderat zu Recht jenen Rekurrenten die Legitimation verweigerte, deren Grundstücke weiter als 100 m vom Quartierplangebiet entfernt situiert sind.

2.3 Zur Rekuserhebung ist berechtigt, wer durch die angefochtene Anordnung berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an ihrer Aufhebung oder Änderung dartut (Art. 18 Abs. 1 VRG). Art 18 Abs. 1 VRG hält sich auch an die bundesrechtliche Minimalvorschrift, wonach Verfügungen, die sich auf das Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (Raumplanungsgesetz; RPG, SR 700) und dessen eidgenössische und kantonale Ausführungsbestimmungen stützen, und generell Verfügungen in Anwendung von Bundesverwaltungsrecht von Personen angefochten werden können, die durch den betreffenden Entscheid besonders berührt sind und überdies ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung haben (Entscheid des Obergerichts vom 10. Juni 2016 i.S. B. gegen Stadt Stein am Rhein, S. 5 E. 2.3 m.w.H.). Die erforderliche besondere Beziehungsnähe kann sich einerseits aufgrund der räumlichen Nähe und andererseits aufgrund zu erwartender Immissionen ergeben. Bei denjenigen Rekurrenten, deren Rechtsmittelbefugnis der Gemeinderat verneinte, besteht aufgrund der örtlichen Lage (Distanz zum Quartierplangebiet zwischen 125 m und 300 m) keine genügende räumliche Nähe, da eine solche grundsätzlich nur bis zu einer Distanz von 100 m angenommen wird. Hingegen ist der Kreis der besonders betroffenen Nachbarn weiterzuziehen, wenn aufgrund zu erwartender Immissionen eine besondere Beziehungsnähe besteht. Massgebend sind die Umstände des Einzelfalls gemäss einer objektivierten Betrachtung (Entscheid des Obergerichts vom 10. Juni 2016 i.S. B. gegen Stein am Rhein, E. 2.3).

2.4 Die Grundstücke der Rekurrenten, denen der Gemeinderat die Legitimation nicht zuerkannte, befinden sich in einem Abstand zwischen 125 m und 300 m vom Quartierplangebiet. Für die Beeinträchtigung der Umgebung durch Schattenwurf wird die Zweistundenschattenkurve herangezogen. Die Zweistundenschattenkurve besagt, dass die ausserhalb dieser Kurve liegenden Grundstücke an mittleren Wintertagen nie mehr als zwei Stunden beschattet werden. Indessen ist die Zweistundenschattenkurve für die Frage der Betroffenheit bzw. der Rekurslegitimation nicht allein massgeblich. Werden durch eine Planung die Voraussetzungen dafür geschaffen, dass aus-

serordentlich hohe Gebäude errichtet werden können, so ist als grundsätzlich legitimiert zu beurteilen, wer durch mögliche Hochhäuser mehr Schatten zu erdulden hat, als wenn ein Gebäude gemäss den aktuell gültigen Bauvorschriften erstellt würde. Bei einer möglichen Gebäudehöhe von 74.66 m bzw. 56 m ist grundsätzlich davon auszugehen, dass die Umgebung in nordwestlicher bzw. nordöstlicher Richtung in einem Radius zumindest bis rund 300 m mehr als die Allgemeinheit durch Schattenwurf bzw. den Entzug von Besonnung oder Tageslicht betroffen ist. Somit kann bei den vorliegenden Abständen von max. 300 m und unter Berücksichtigung der weitgefassten Legitimation des Obergerichts (Entscheid Obergericht vom 10. Juni 2016, S. 5 f. E. 2.3; Entscheid des Obergerichts vom 22. August 2014 i.S. Zonenplan RhyTech-Areal, S. 4) nicht ausgeschlossen werden bzw. ist zu vermuten, dass durch die möglichen Hochhäuser von 74.66 m und 56 m Höhe zu gewissen Zeiten während des Jahres mehr Schatten auf die rekurrentischen Grundstücke fällt, als wenn die Gebäude gemäss der Regelbauweise erstellt würden. Somit ist die Legitimation sämtlicher Einwender bzw. Rekurrenten zu bejahen.

- 2.5 Im angefochtenen Beschluss führte der Gemeinderat aus, dass die Legitimation von [REDACTED] auch deshalb fraglich sei, weil sie ohne Ermächtigung der Erbgemeinschaft Einsprache erhoben hätten. Darauf ist nicht weiter einzutreten, weil [REDACTED] ihren Rekurs zurückgezogen haben (rekurrentisches Schreiben vom 17. Mai 2016).
3. Als Zwischenresultat ist festzuhalten, dass sämtliche am Rekursverfahren beteiligten Rekurrenten zur Rekurerhebung legitimiert sind. Der Beschluss des Gemeinderates ist somit, soweit einzelnen Rekurrenten die Legitimation verweigert wurde, aufzuheben.
- 4.1 Die Rekurrenten bringen vor, dass der Nachweis des Schattenwurfs aufgrund der Zweistundenschattenregel bei Hochhäusern vorliegend nur bedingt anwendbar sei. Sie verlangen, dass der Schattenwurf auf eine Nachbarliegenschaft maximal zwei Stunden bei Tag- und Nachtgleiche oder an einem mittleren Wintertag betragen dürfe. Zudem sei im Kanton Schaffhausen eine strikte Anwendung der Zweistundenschattenregel verneint worden (Rekursbegründung vom 14. September 2015, S. 6 ff.). Dazu verweisen die Rekurrenten auf den Entscheid des Obergerichts betreffend die Zonenplanänderung RhyTech-Areal vom 22. August 2014. Weiter bringen die Rekurrenten vor, durch die mögliche Höhe der beiden Hochhäuser gemäss Quartierplanvorschriften würde das gesamte Neubergquartier von einem wandernden Schatten betroffen. Zudem würde der Schattenwurf auch das Rosenberg- und Bohnenbergquar-

tier sowie die östlich von GB Nr. 675 gelegenen Liegenschaften betreffen, dies aber erst am Abend (Rekursbegründung vom 14. September 2015, S. 7).

4.2 Der Gemeinderat führt dazu aus, die Rekurrenten wiederholten zum grössten Teil, was bereits mit der Verwaltungsgerichtsbeschwerde betreffend Änderung des Zonenplans vom 10. März 2014 vorgebracht worden sei. Ihre Behauptungen blieben unsubstantiiert und unbelegt. Sie begnügten sich im Wesentlichen mit dem Vorhalt, die Abbildungen im Planungsbericht seien nicht aussagekräftig bzw. zu wenig genau, weil der Nachweis des Schattenwurfs aufgrund der Zweistundenschattenregel bei Hochhäusern im vorliegenden Fall nur bedingt anwendbar sei. Insbesondere legten sie nicht dar, weshalb vor dem Hintergrund des zwischenzeitlich ergangenen Obergerichtsentscheids vom 22. August 2014 betreffend Änderung Bauordnung und Zonenplan (RhyTech-Areal) vorliegend von der als Richtschnur geltenden Zweistundenschattenregel abzuweichen sei. Aus dem vorerwähnten Entscheid des Obergerichts gehe überdies klar hervor, dass von der Zweistundenschattenregel im Einzelfall abgewichen werden könne. Es gehe - wenn schon - um eine Heraufsetzung der zulässigen Schattendauer, und nicht um deren Herabsetzung (Rekursantwort vom 17. November 2015, S. 8 f.).

4.3 Die Frage des Schattenwurfs bzw. des erforderlichen Abstands gegenüber anderen Bauten und Anlagen ist aufgrund mangelnder Spezialvorschriften gemäss der allgemeinen Vorschrift von Art. 41 BauG zu beurteilen, welche übermässige Einwirkungen von Bauten und Anlagen verbietet. Mangels Spezialvorschriften wird hierfür meist auf die in verschiedenen Kantonen bestehende Zweistundenschattenregel bei Tag- und Nachtgleiche oder an einem mittleren Wintertag abgestellt. Das Bundesgericht hat allerdings festgehalten, dem Wert von zwei Stunden komme in Kantonen ohne ausdrückliche Regelung keine absolute Bedeutung zu. Zu beachten seien vielmehr die Verhältnisse des Einzelfalls und das öffentliche Interesse an einer allfälligen Heraufsetzung der zulässigen Dauer des Schattenwurfs, wobei den kantonalen Behörden bei der Würdigung der lokalen Gegebenheiten ein weites Ermessen zukomme (zit. aus Entscheid des Obergerichts vom 22. August 2014 betreffend Änderung Bauordnung und Zonenplan RhyTech-Areal, S. 11).

Gemäss der Zweistundenschattenkurve für die beiden Hochhäuser von 74.66 m und 56 m Höhe verlässt die Zweistundenschattenkurve an keiner Stelle das Quartierplangebiet (Rekursantwort, Beilage 3). Somit werden die rekurrentischen Grundstücke an mittleren Wintertagen nie länger als zwei Stunden beschattet. Die gemäss den Quartierplanvorschriften zulässigen Hochhäuser verursachen somit keine übermässigen Einwirkungen auf die benachbarten Grundstücke. Weiter kommt hinzu, dass der

Quartierplan im Baubereich A2 (Hochhaus mit einer Höhe von max. 74.66 m) eine erhebliche Flexibilität für eine konkrete, im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens zu prüfende Planung vorsieht (Art. 4 Abs. 2 Quartierplanvorschriften), vor allem was die für den Schattenwurf relevante Stellung und Ausrichtung möglicher Bauten betrifft (Rekursbegründung, S. 9).

Verursachen die gemäss den Quartierplanvorschriften maximal möglichen Baukörper keine übermässigen Einwirkungen weder auf die rekurrentischen Grundstücke noch auf die an das Quartierplangebiet angrenzenden Grundstücke, so ist die Rüge der übermässigen Einwirkung durch Schattenwurf unbegründet.

- 5.1 Die Rekurrenten bringen weiter vor, die Vorinstanz habe nicht alle im Einwendungsverfahren vorgebrachten Einwände behandelt, sondern diese auf das nachfolgende Baubewilligungsverfahren verwiesen. Da es sich um einen projektbezogenen Quartierplan handle, stünden die Konturen der künftigen Überbauung des Areals aufgrund der im Quartierplan fixierten Baubereiche fest. Bei einem projektbezogenen Quartierplan müsse es möglich sein, sich mit dem konkreten Projekt zu befassen. Dies gelte sowohl bezüglich der Gestaltung des Gesamtprojektes an sich als auch bezüglich dessen Einordnung in seine Umgebung (Rekursbegründung vom 14. September 2015, S. 5 f.).
- 5.2 Ein projektbezogener Quartierplan weist noch nicht den Detaillierungsgrad auf, der für ein konkretes Bauvorhaben erforderlich ist. Der Quartierplan zeigt, auf welchen Baufeldern welche maximalen Bauvolumen erstellt werden können. Die exakte Lage in den einzelnen Baufeldern, die Materialisierung und die konkrete Gestaltung der Bauten wird erst mit der Einreichung des Baugesuches festgelegt. Die Einpassung ist deshalb erst im Baubewilligungsverfahren zu prüfen. Die Einpassung der maximal möglichen Bauvolumen in die Umgebung, insbesondere im Hinblick auf das nahegelegene BLN-Gebiet «Rheinfall», wurde durch die Eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) abgeklärt. Auch wenn dem Quartierplan ein Projekt als Vorbild dient - nämlich das Projekt MATISSE - so steht ein solches noch nicht auf der gleichen Stufe wie ein konkretes Baugesuch. Somit kann die Einpassung, was die Gestaltung und Materialisierung betrifft, erst beim Vorliegen des Baugesuchs geprüft werden.

Es genügt somit, wenn die Einordnung der Hochhäuser als Baukuben in die Landschaft geprüft wird. Die ENHK hat zu den Hochhäusern auf dem RhyTech-Areal in ihrem Gutachten vom 12. März 2013 Folgendes ausgeführt: Die ENHK komme zum Schluss, dass der Bau von zwei Hochhäusern auf dem RhyTech-Areal zu einer leicht-

ten Beeinträchtigung des BLN-Objektes Nr. 1412 «Rheinfall» führen werde. Zur Wahrung der in Art. 6 des Natur- und Heimatschutzgesetzes (NHG, SR 451) geforderten grösstmöglichen Schonung der inventarisierten Objekte müsse sichergestellt werden, dass die beiden Hochhäuser weder aufgrund einer besonders auffälligen Gestaltung und Materialisierung noch wegen einer allfälligen Beleuchtung in Konkurrenz zum Rheinfall treten könnten (Gutachten ENHK vom 12. März 2013, S. 2). Auch gestützt auf die Ausführungen im Gutachten ist erst im Baubewilligungsverfahren zu prüfen, ob die Bauten bezüglich Materialisierung und äusserer Gestaltung den an die Einpassung gestellten Anforderungen genügen. Im Rahmen dieses Verfahrens sind somit, was die äussere Erscheinung der beiden Hochhäuser betrifft, keine weiteren Abklärungen zu treffen.

- 6.1 Die Rekurrenten machen geltend, der Gemeinderat habe verschiedene Einwände, welche im Einspracheverfahren vorgebracht worden seien, auf das nachfolgende Baubewilligungsverfahren verschoben. Zudem sei die Planung für den Quartierplan im Geheimen erfolgt (Rekursbegründung, S. 6).
- 6.2 Das Verfahren zum Erlass eines Quartierplans ist in Art. 18 Abs. 5 i.V.m. Art. 14 BauG geregelt. Es besteht keine Pflicht, die Bevölkerung in das Verfahren einzubeziehen. Es genügt, wenn der vom Gemeinderat beschlossene Quartierplan öffentlich aufgelegt wird. Das ist vorliegend erfolgt. Mit den Quartierplanvorschriften werden für ein Teilgebiet in Abweichung von der Bauordnung spezielle Bauvorschriften erlassen, wobei der zulässige Rahmen gemäss Art. 18 Abs. 1 und 2 BauG zu beachten ist. Mit dem Quartierplan wird nicht - auch wenn in den Quartierplanvorschriften (QPV) auf das Projekt «MATISSE» Bezug genommen wird (Art. 2 Abs. 2 lit. b QPV) - ein konkretes Bauprojekt bewilligt. Das System der Raumplanung besteht aus mehreren Instrumenten, welche hierarchisch aufgebaut sind. Dieses System wird als planerischer Stufenbau bezeichnet. Jedes Element innerhalb dieses Stufenbaus erfüllt eine spezifische Aufgabe: Die übergeordnete strategische Planung und Koordination erfolgt durch den Richtplan, die Festlegung und parzellenscharfe Zuordnung der zulässigen Nutzung ist die Funktion des Nutzungsplans / Quartierplans und schliesslich wird mit der Baubewilligung ein konkretes Bauvorhaben ermöglicht (Alain Griffel, Raumplanung und Baurecht, 2. Auflage, Zürich 2014, S. 27). Daraus ergibt sich, dass die Einpassung / Einordnung bezüglich der maximal möglichen Bauvolumen im Quartierplanverfahren zu prüfen ist, nicht aber die Einordnung / Einpassung bezüglich der Detailgestaltung und Materialisierung der konkreten Bauten. Der Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall hat daher zu Recht in seinem Beschluss ausgeführt, dass die The-

men Altlasten, Erschütterungen, Einpassung im engeren Sinn und die Tektonik des Baugrundes im Baubewilligungsverfahren zu klären seien.

- 7.1 Die Rekurrenten verlangen Auskunft über den Ausarbeitungsstand des Masterplanes Rheinfall und dessen Folgen für das Quartierplanverfahren. Der Quartierplan dürfe nicht genehmigt werden, bevor der von der ENHK geforderte Masterplan definitiv ausgearbeitet und von der ENHK beurteilt worden sei (Rekursbegründung, S. 12 f.).
- 7.2 Das Quartierplangebiet liegt nicht im Perimeter des BLN-Objektes Nr. 1412 «Rheinfall». Da eine Beeinflussung dieses Objektes durch die gemäss Quartierplan bzw. Zonenplan möglichen Hochhäuser nicht ausgeschlossen werden konnte, wurde die ENHK beigezogen. In ihrer Stellungnahme vom 12. März 2013 hat die ENHK den Kanton darauf aufmerksam gemacht, dass für den Rheinfall - gemeint ist das BLN-Objekt «Rheinfall» - ein Masterplan zu erstellen sei. Wenn die ENHK das Vorliegen des Masterplans als Voraussetzung für die Beurteilung der Einpassung der Hochhäuser angesehen hätte, hätte sie die Einpassung gar nicht beurteilen können. Die ENHK hat sich aber zur Einpassung geäussert. Der Quartierplan kann somit ohne den Masterplan beurteilt werden bzw. es besteht für den vorliegenden Erlass des Quartierplans keine Abhängigkeit zum noch zu erarbeitenden Masterplan Rheinfall.
- 8.1 Die Rekurrenten verlangen, dass die Einhaltung der massgeblichen Immissionsgrenzwerte im Quartierplanverfahren und nicht erst im Baubewilligungsverfahren zu erfolgen habe (Rekursbegründung, S. 13 ff.).
- 8.2 Was den sogenannten Umweltteil des Planungsberichts anbelangt, so muss sich dieser - wie das Bundesgericht in einem Urteil von 2006 präzisierte - konkret zu den Fragen betreffend Lärm- und Luftbelastung äussern, die mit den vorgesehenen Änderungen verbunden sind. Weiter muss er aufzeigen, ob und in welchem Ausmass eine Realisierung der plankonformen Bau- und Nutzungsmöglichkeiten die Belastungen der Umwelt vergrössern oder gegebenenfalls verringert wird und allfällige Massnahmen nennen, um unerwünschte Auswirkungen zu vermeiden. Die Intensität der Prüfung hängt vom Detaillierungsgrad des Planes ab (Alain Griffel, a.a.O., S. 75 f. m.w.H.). Wie bereits oben ausgeführt (Ziff. 5.2 und 6.2) fehlt es dem Quartierplan am notwendigen Detaillierungsgrad. Mit dem Quartierplan wird nicht ein bestimmtes Projekt bewilligt, selbst wenn ein solches - vorliegend das Projekt «MATISSE» - der Planung zugrunde liegt. Es werden lediglich Baufelder und deren Nutzung definiert. Im Quartierplan können die Bau-, Schutz-, Gestaltungs- und Nutzungsvorschriften der Bauordnung geändert, ergänzt oder ausser Kraft gesetzt werden (Art. 18 Abs. 1 BauG). Das bedeutet, dass mit einem Quartierplan besondere Bauvorschriften erlas-

sen werden. Ein später zu bewilligendes konkretes Bauvorhaben hat diese besonderen Bauvorschriften einzuhalten.

- 8.3 Nicht nur das Einhalten der besonderen Bauvorschriften wird im Baubewilligungsverfahren geprüft, sondern auch das Einhalten aller übrigen Vorschriften. Dazu gehören z.B. die Brandschutz- und die Umweltschutzvorschriften. Ob ein Bauvorhaben der förmlichen Umweltverträglichkeitsprüfung gemäss dem Umweltschutzgesetz des Bundes (USG, SR 814.01) unterliegt oder nicht, ändert nichts daran, dass die umweltrechtlichen Vorschriften eingehalten sein müssen. Im Hinblick auf die Luftreinhaltung sind im Baubewilligungsverfahren auch die konkrete Verkehrssituation, die Anbindung an den öffentlichen Verkehr und die notwendige Anzahl Parkplätze zu prüfen.

Es ist somit nicht zu beanstanden, dass der Gemeinderat Neuhausen am Rheinfluss die konkreten Abklärungen bezüglich Lärm und Umweltschutz ins Baubewilligungsverfahren verwiesen hat. Die umweltrechtlichen Aspekte wurden im Planungsbericht und in den entsprechenden Unterlagen auf Stufe Quartierplan genügend abgeklärt.

- 9.1 Weiter machen die Rekurrenten geltend, der aktuelle Quartierplan entspreche nicht mehr in allen Teilen demjenigen Projekt, welches anlässlich der Zonenplanänderung diskutiert worden sei. In der Abstimmungsbroschüre zur Abstimmung über die Zonenplanänderung vom 9. Juni 2013 sei die Rede gewesen von einer Personenunterführung vom Areal in die Badische Bahnhofstrasse. Diese Personenunterführung sei nun nicht mehr Gegenstand des vorliegenden Quartierplans (rekurrentische Stellungnahme vom 15. Januar 2016, S. 3).
- 9.2 Gegenstand des vorliegenden Rekursverfahrens ist der vom Gemeinderat verabschiedete Quartierplan. Über Varianten, die zu früheren Zeitpunkten diskutiert wurden, ist vorliegend nicht zu befinden. Zu prüfen ist aber, ob die nunmehr im Quartierplan vorgesehene Erschliessung sinn- und zweckmässig ist. Statt der Fussgängerunterführung soll nun der Fussgängerbereich der bestehenden Unterführung Zollstrasse aufgewertet werden (Rekursantwort, S. 14). Stehen für die sachgerechte und vernünftige Lösung eines Problems mehrere Varianten zur Verfügung, so kann der zuständige Planungsträger frei entscheiden, welche Variante er im Quartierplan umsetzen will. Aus der Tatsache, dass im Vorfeld des Erlasses des Quartierplans Varianten diskutiert wurden, die nicht in den definitiven Quartierplan aufgenommen wurden, können die Rekurrenten nichts zu ihren Gunsten ableiten.
10. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass sämtliche materiellen Rügen der Rekurrenten unbegründet und der Rekurs diesbezüglich abzuweisen ist. Hingegen ist der Re-

kurs in Bezug auf die vom Gemeinderat verneinte Legitimation einzelner Rekurrenten gutzuheissen und der Beschluss des Gemeinderates in diesem Bereich aufzuheben. Es ist davon auszugehen, dass mit dem Quartierplan eine gute städtebauliche Gesamtlösung erreicht wird. Hat der Gemeinderat das ihm zustehende Ermessen beim Erlass des Quartierplans nicht überschritten, so ist der Rekurs betreffend der vorgebrachten materiellen Rügen abzuweisen und der Quartierplan ist zu bestätigen.

11. Die Rekurrenten kritisieren den Kostenentscheid des Gemeinderates Neuhausen am Rheinfall als willkürlich. Es sei eine nicht nachvollziehbare Aufteilung vorgenommen worden. Dreizehn Personen seien mit je Fr. 40.-- und vier Personen mit je Fr. 470.-- belastet worden. Dies sei eine ungleiche Behandlung in ein und derselben Streitsache. Des Weiteren sind die Rekurrenten der Meinung, dass in einem erstinstanzlichen Verfahren bei einem derart wichtigen Projekt keine Verfahrenskosten zu erheben seien (Rekursbegründung, S. 16).

Grundsätzlich steht dem Gemeinderat bei der Verlegung der Kosten ein erheblicher Ermessensspielraum im Rahmen der gesetzlichen Gebührenordnung zu. Da die Legitimation sämtlicher Rekurrenten gegeben ist, rechtfertigt es sich, die gesamten erstinstanzlichen Verfahrenskosten gleichmässig auf die Rekurrenten zu verteilen. Auf die Erhebung von Kosten kann nur beim Vorliegen besonderer Umstände verzichtet werden. Solche besondere Umstände liegen indessen nicht vor.

Die Kosten des Verfahrens vor dem Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall in der Höhe von Fr. 2'400.-- sind im Umfang von Fr. 2'320.-- zu gleichen Teilen den Rekurrenten unter solidarischer Haftung aufzuerlegen. Abgezogen sind die Kosten von insgesamt Fr. 80.-- für die beiden Rekurrenten, die sich vom Verfahren zurückgezogen haben.

12. Die Rekursinstanz auferlegt die Verfahrenskosten in der Regel der unterliegenden Partei. Unterliegt sie nicht vollständig, werden die Verfahrenskosten ermässigt (Art. 27 Abs. 1 VRG). Bei diesem Ausgang des Verfahrens gelten die Rekurrenten als unterliegend. Da sie nicht vollständig unterliegen, sind die Verfahrenskosten zu ermässigen.

Sowohl die Rekurrenten als auch der Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall machen eine Prozessentschädigung geltend. Einer (auch nur teilweise) unterliegenden Partei kann keine Parteientschädigung ausgerichtet werden (Art. 28 VRG). Aus diesem Grund sind beide Begehren abzuweisen.

III.

1. Mit Schreiben vom 1. März 2016 ersuchte der Gemeinderat Neuhausen am Rheinflall um Genehmigung des Quartierplans RhyTech für GB Nr. 675. Mit dem Quartierplan wird beabsichtigt, das baulich unternutzte RhyTech-Quartier in Zusammenarbeit mit der Grundeigentümerin zu entwickeln. Ziel ist die Schaffung eines belebten und attraktiven Mischquartiers mit der Hauptnutzung Wohnen sowie hochwertigen technologischen Dienstleistungen und ergänzenden Nutzungen wie Einzelhandel, Gastronomie, Freizeit etc. Die heute vom Technologiepark genutzten Gebäude sollen aufgewertet und in die neue Gesamtüberbauung integriert werden.
2. Der Gemeinderat Neuhausen am Rheinflall hat am 21. April 2015 den Quartierplan «RhyTech-Quartier Teilgebiet A», umfassend die Quartierplanvorschriften und den Situationsplan 1:500 beschlossen. Die öffentliche Auflage erfolgte vom 24. April bis am 15. Mai 2015. Die betroffenen Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief vom 21. April 2015 benachrichtigt.
3. Quartierpläne bedürfen der Genehmigung durch das Baudepartement. Sind Rekurse gegen den Quartierplan hängig, entscheidet der Regierungsrat über den Rekurs und die Genehmigung in einer Entscheidung (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.
4. Die Prüfung hat ergeben, dass der Quartierplan 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:

Nichtionisierende Strahlung

Die Zuständigkeit zur Beurteilung von Starkstrom (Stromleitungen und Transformatorstationen) liegt bezüglich nichtionisierender Strahlung beim Eidgenössischen Starkstrominspektorat.

Die folgenden Standortdatenblätter für Mobilfunkantennen sind zu prüfen, allenfalls zu aktualisieren und die Leistungen der Antennen sind gegebenenfalls so anzupassen, dass an allen Orten mit empfindlicher Nutzung (OMEN) der entsprechende Anlage-

grenzwert nach der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV, SR 814.710) eingehalten wird:

- DB-NEHA;
- Swisscom NHOH;
- Sollt SH_0723B.

5. Der Quartierplan ist rechtmässig zustande gekommen und zweckmässig. Unter Beachtung der vorstehenden Ausführungen kann die Genehmigung für den Quartierplan erteilt werden.

IV.

Demgemäss wird

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

1. Der Beschluss des Gemeinderates vom 28. Juli 2015 wird, soweit damit die Legitimation der F [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] verneint wurde, aufgehoben. Der Kostenbeschluss des Gemeinderates vom 28. Juli 2015 wird gutgeheissen und die Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 2'320.-- werden den Rekurrenten zu gleichen Teilen und unter solidarischer Haftung auferlegt. Der Kostenbeschluss betreffend die Verfahrenskosten von [REDACTED] n von je Fr. 40.-- wird bestätigt.
2. Im Übrigen wird der Rekurs abgewiesen.
3. Die Kosten des Verfahrens, bestehend aus einer reduzierten Staatsgebühr von Fr. 3'000.--, werden den Rekurrenten zu gleichen Teilen und unter solidarischer Haftung auferlegt. Sie werden mit dem Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 2'000.-- (Konto Nr. 6500.207.6501) verrechnet. Die noch ausstehenden Verfahrenskosten von Fr. 1'000.-- werden [REDACTED]
[REDACTED] in Rechnung gestellt.
4. Es werden keine Parteientschädigungen ausgerichtet.
5. Der vom Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall am 21. April 2015 beschlossene Quartierplan «RhyTech-Quartier, Teilgebiet A», umfassend die Quartierplanvorschriften und den Situationsplan 1:500 wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.

6. 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.
7. 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.

8. Mitteilung an:

- Rechtsanwalt Emil Nisple, Oberer Graben 26, 9000 St. Gallen (einschreiben, 5-fach)
- [REDACTED] (einschreiben)
- 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)
- Grundbuchamt (martin.alder@ktsh.ch)
- Elektrizitätswerk Schaffhausen AG EKS, Rheinstrasse 37, 8200 Schaffhausen
- SHPower, Mühlenstrasse 19, 8201 Schaffhausen
- Interkantonales Labor IKL (kurt.seiler@ktsh.ch)
- Amt für Geoinformation (felix.berger@ktsh.ch)
- Bauinspektorat (roman.flueckiger@ktsh.ch)
- Amt für Grundstückschätzung (andreas.krisch@ktsh.ch)
- Tiefbauamt/Strassen (dino.giuliani@ktsh.ch)
- Tiefbauamt/Gewässer (jürg.schulthess@ktsh.ch)
- Koordinationsstelle öffentlicher Verkehr (rene.meyer@ktsh.ch)

- Energiefachstelle (andrea.paoli@tg.ch)
- Stadtplanung/Lärm (erich.fischer@stsh.ch)
- Rechtsdienst des Baudepartementes (rechtsdienst.bd@ktsh.ch); 388; mit Akten
Nr. RR.2444/2015
- Finanzverwaltung (anita.kohler@ktsh.ch)
- Finanzkontrolle (lukas.borner@ktsh.ch)

DER STAATSSCHREIBER STV:



Christian Ritzmann

Quartierplan «RhyTech-Quartier, Teilgebiet A» (Grundstück GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 675 [Teile])

Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV

21. April 2015



- Auftraggeberin: **Gemeinde Neuhausen am Rheinfall**
Planungsreferat
Zentralstrasse 52, 8212 Neuhausen am Rheinfall
Begleitung:
– Thomas Felzmann, Planungsreferat Neuhausen am Rheinfall
– Konradin Winzeler, Winzeler und Bühl, Schaffhausen
- Auftragnehmerin: **Planpartner AG**
Obere Zäune 12, 8001 Zürich
Begleitung:
– Christoph Stäheli, dipl. Ing. Raumplaner FH, FSU/REG A
– Susanne Frohn, dipl. Ing. Architektin BUW/MAS ETH



Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	5
1.1. Ausgangslage und Absicht.....	5
1.2. 2-stufiger Studienauftrag.....	6
 2. Rechtliche Grundlagen und Vorgaben	8
2.1. Revision Nutzungsplanung	8
2.2. Kantonale Vorgaben und Anforderungen.....	10
2.3. Baulinie Zoll- / Klettgauerstrasse	11
 3. Projekt «MATISSE» (Richtprojekt).....	13
3.1. Allgemeines / Status	13
3.2. Abschätzung Nutzungsmass / Nutzungsmix	13
3.3. Städtebau und Architektur.....	14
3.4. Freiraumgestaltung	17
 4. Erläuterungen Quartierplan / Vorschriften (QPV)	19
4.1. Allgemeine Bestimmungen	19
4.2. Bauvorschriften	19
4.3. Gestaltungsvorschriften.....	21
 5. Verkehrserschliessung und Parkierung.....	23
5.1. Verkehrsgutachten.....	23
5.2. Verkehrserschliessung	23
5.3. Verkehrsaufkommen.....	23
5.4. Regionale Anbindung und ÖV-Erschliessung	23
5.5. Knotenausbau Zoll- / Klettgauerstrasse	24
5.6. Anbindung QP-Perimeter.....	24
5.7. Parkierung	26
 6. Denkmalpflege.....	29
6.1. Erhaltenswerte und schützenswerte Bauten	29
 7. Umwelt.....	31
7.1. Umweltbericht.....	31
7.2. Lärmschutz	31
7.3. Grundwasser	32
7.4. Altlasten	32



7.5.	Ver- und Entsorgung.....	33
7.6.	Energieeffizienz und Nachhaltigkeit	35
7.7.	Lichtemissionen	36
7.8.	Vogel- und Naturschutz	36
7.9.	Bepflanzungen.....	36
8.	Ablauf und Verfahren	37
8.1.	Gesamtübersicht	37
8.2.	Kantonale Vorprüfung.....	37
8.3.	Stellungnahme ENHK.....	37
8.4.	Mitwirkung.....	38
	Beilagen.....	40
B1	Projekt «MATISSE» (Richtprojekt)	40
B2	Abschätzung Nutzungsmass / Nutzungsmix Richtprojekt	41
B3	Knoten Kreuzstrasse: Verlegung Bushalte	42
B4	Knoten Kreuzstrasse: Variante B (Kreisel).....	43
B5	Terrainaufnahmen.....	44
B6	Berücksichtigung der Vorprüfungsergebnisse.....	45
	Mitberichte:	
M1	Verkehrsgutachten, Ernst Basler+Partner AG, Zürich, 30. November 2012	
M2	Umweltbericht, Magma AG, Schaffhausen, 19. März 2015	

1. Einleitung

1.1. Ausgangslage und Absicht

Lage

Das RhyTech-Quartier (ehem. Alcan-Areal) befindet sich angrenzend an das Zentrum von Neuhausen auf einem Geländeplateau oberhalb des Rheinfalls und umfasst eine Fläche von rund 26'000 m². Das Grundstück wird im Süden durch die Bahnlinie der Deutschen Bahn und die Badische Bahnhofstrasse im Norden durch die Klettgau-erstrasse, im Westen durch die Zollstrasse begrenzt und verfügt über einen direkten Anschluss an den Badischen Bahnhof Neuhausen.

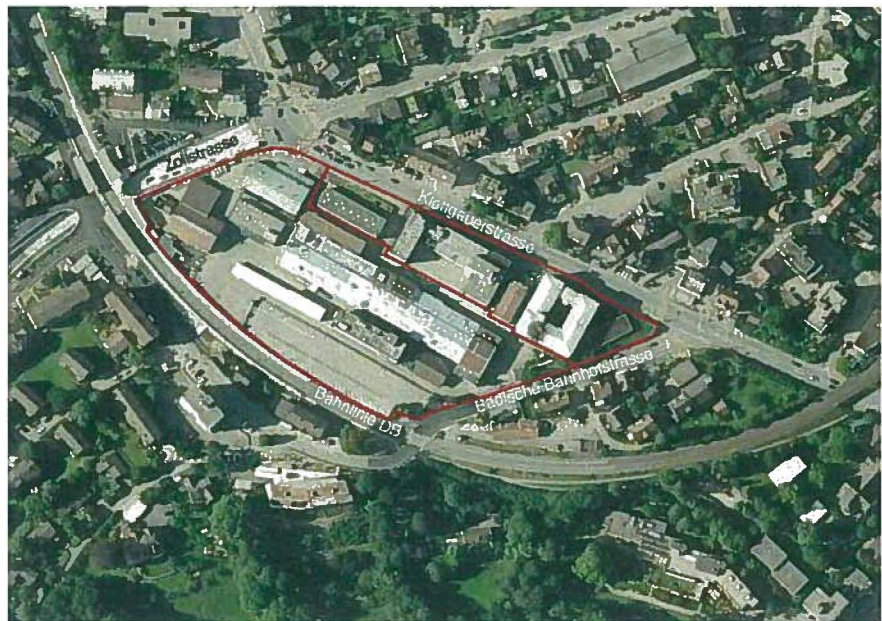


Abb. 1: RhyTech-Quartier, Neuhausen am Rheinfall (Quelle: google-earth)

Technologiepark

Auf dem Grundstück befindet sich heute der Technologiepark «rhytech» mit ca. 70 Arbeitsplätzen. Der Technologiepark wird über ein RSE Projekt (regionale Standortentwicklung) von Kanton und Bund mitfinanziert und dient der Sicherung und dem Ausbau von High Tech Arbeitsplätzen und Know-how in der Region Schaffhausen. Der heutige Baubestand umfasst rund 20 Büro-, Fabrikations- und Lagergebäude, die zwischen 1898 und 2004 erstellt wurden.



Eigentümerin	Das Grundstück GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 675 ist im Besitz der 3A Technology & Management AG (3ATM), Neuhausen am Rheinfall.
Absicht	Die Halter AG, Zürich beabsichtigt, das baulich unternutzte RhyTech-Quartier in Zusammenarbeit mit der Grundeigentümerin und mit Unterstützung durch die Behörden zu entwickeln. Ziel ist ein belebtes und attraktives Mischquartier mit der Hauptnutzung Wohnen, hochwertigen technologischen Dienstleistungen und ergänzenden Nutzungen wie Einzelhandel, Gastronomie, Freizeit etc. zu schaffen. Die heute vom Technologiepark genutzten Gebäude sollen gezielt aufgewertet und in die neue Gesamtbebauung integriert werden.

1.2. 2-stufiger Studienauftrag

2-stufiges Verfahren	Aufgrund der anspruchsvollen Aufgabenstellung und den vielschichtigen Fragen im Zusammenhang mit der beabsichtigten Arealentwicklung, veranstaltete die Halter AG, Zürich 2011/12 ein 2-stufiges Studienauftragsverfahren. Für die erste Stufe wurden zehn namhafte Architekturbüros beauftragt. Ziel der 1. Stufe war die Klärung von Fragen im Umgang mit dem heutigen Bestand, der Identität des Ortes und Klärung der wichtigsten Aspekte wie Bebauungsdichte, Höhenentwicklung und Nutzungsanordnung sowie Freiraum. Nach Abschluss der ersten Stufe wurden in der 2. Stufe vier Architekturbüros mit der Konkretisierung der Konzepte und Strategieansätze sowie mit der Ausarbeitung eines konkreten Projektvorschlages beauftragt.
Beurteilungsgremium	Zur Beurteilung der eingereichten Arbeiten setzte die Veranstalterin ein Beurteilungsgremium mit Expertinnen und Experten aus verschiedenen Fachbereichen ein. Im Beurteilungsgremium war u.a. der Kanton Schaffhausen durch Kantonsbaumeister Roman Bächtold (bis Mai 2013) und Ueli Jäger von der Wirtschaftsförderung (bis April 2014) sowie die Gemeinde Neuhausen am Rheinfall durch Gemeindepräsident Dr. Stephan Rawyler und Bausekretär Paul Kurer (bis 2014) vertreten. Das Beurteilungsgremium hat nach eingehender Prüfung der Studien am 14. Juni 2012 einstimmig das Projekt «MATISSE» des Architekturbüros Märkli Architekt, Zürich, mit Müller Illien Landschaftsarchitekten, Zürich, als Siegerprojekt erkoren.

„Das Projekt zeigt ein schlüssiges Gesamtkonzept. Es schafft vielfältige Bezüge zum umliegenden Quartier, die das ehemals abgeschottete Industrieareal auf selbstverständliche Weise zu einem Stadtteil mit einer neuen Gesamtidentität werden lässt“ ... (Quelle: Jurybericht, 29. Juni 2012)



Abb. 2: Visualisierung Projekt «MATISSE» (Quelle: Märkli Architekt, Zürich, Juni 2012)



Abb. 3: Modellphoto Projekt «MATISSE» (Quelle: Halter Entwicklungen, Zürich, Juni 2012)

2. Rechtliche Grundlagen und Vorgaben

2.1. Revision Nutzungsplanung

2.1.1. Teilrevision Zonenplan, Bauordnung und Plan der Empfindlichkeitsstufen

Revision Nutzungsplanung	Die angestrebte Entwicklung des RhyTech-Quartiers bedingte eine Änderung der rechtskräftigen Nutzungsplanung der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall. Erforderlich war eine Umzonung des Grundstücks GB Nr. 675 in eine Zone, in der sowohl Wohnungen als auch Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zugelassen sind sowie entsprechende Vorschriften in der Bauordnung, die eine Erhöhung des Nutzungsmasses und der heutigen Gebäudehöhen ermöglichen, sowie eine entsprechende Anpassung der Empfindlichkeitsstufe.
Rechtskraft	Die Neuhauser Stimmbürgerinnen und Stimmbürger hatten am 9. Juni 2013 der 15. Teilrevision des Zonenplans, der 7. Teilrevision der Bauordnung und der 3. Teilrevision des Plans der Empfindlichkeitsstufen der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall vom 1. September 1988 zugestimmt. Gegen diese Änderungen hatten verschiedene Personen beim Regierungsrat des Kantons Schaffhausen Rekurse eingereicht, die der Regierungsrat jedoch mit Beschluss vom 18. Februar 2014 abwies. Gegen den Beschluss des Regierungsrates erhob ein Anwohner Beschwerde ans Obergericht, welche jedoch vom Obergericht per Entscheid vom 22. August 2014 abgewiesen wurde. Da der beschwerdeführende Anwohner auf einen Weiterzug der Beschwerde an das Bundesgericht verzichtete, erhielt der obergerichtliche Entscheid am 27. September 2014 Rechtskraft. Die Änderungen des Zonenplans, der Bauordnung sowie des Plans der Empfindlichkeitsstufen sind somit ab dem 27. September 2014 rechtsgültig.
Änderungen für RhyTech-Quartier	Die Teilrevisionen beinhalten für das RhyTech-Quartier folgende Änderungen: – Umzonung einer Teilfläche von 15'713 m² von der Industriezone I in die Sonderzone RhyTech-Quartier A. – Umzonung einer Teilfläche von 2'760 m² von Strassen und Wegen in die Sonderzone RhyTech-Quartier A.

- Umzonung einer Teilfläche von 7'306 m² von einer Industriezone I in die Sonderzone RhyTech-Quartier B.
- Erlass einer überlagernden Zone «Bereich für Hochhäuser» für eine Teilfläche von 4'053 m².
- Ergänzung der Bauordnung mit Vorschriften für diese Sonderzonen und die überlagernde Zone.
- Zuordnung der Sonderzone RhyTech-Quartier A und B zur Empfindlichkeitsstufe III im Plan der Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986.

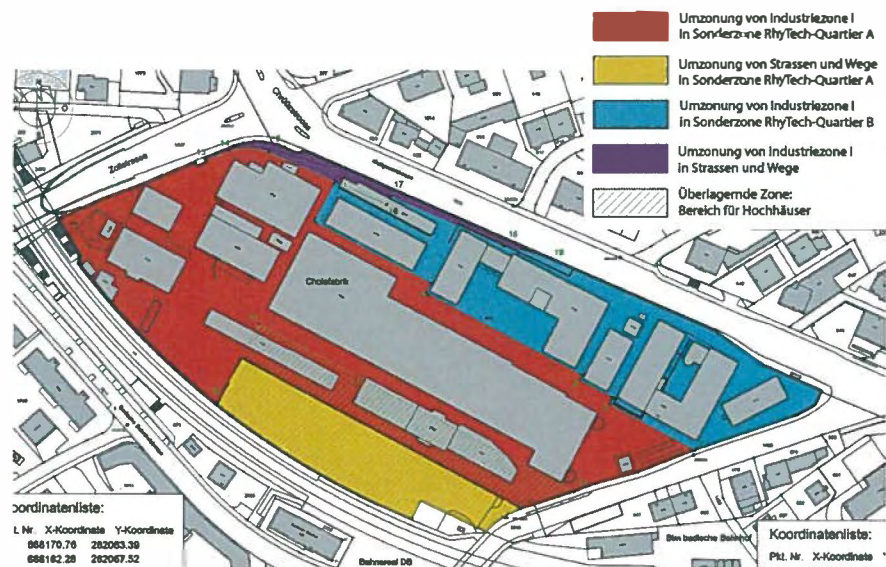


Abb. 4: 15. Teilrevision Zonenplan, Grundstück GB Nr. 675 (9. Juni 2013)

Zeitlich gestaffelte
Quartierpläne

Die Quartierpläne für die Teilgebiete A und B können zeitlich gestaffelt erlassen werden (BauO¹, Art. 33a).

Quartierplan
Sonderzone A

Das Projekt «MATISSE» des Architekturbüros Märkli Architekt behandelt gemäss dem Bearbeitungsschwerpunkt der zweiten Stufe des Studienauftrags hauptsächlich den Bereich der Sonderzone A. Entsprechend wurde in einem ersten Schritt der hier vorliegende Quartierplan «RhyTech-Quartier, Teilgebiet A» erarbeitet. Für die Sonderzone RhyTech-Quartier B soll zu einem späteren Zeitpunkt, basierend auf einem städtebaulichen Wettbewerb, ein separater Quartierplan erstellt werden.

¹

Bauordnung der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall vom 1. September 1988 (BauO, 700.100)

Zulässige Nutzungen	In der Sonderzone RhyTech-Quartier A ist eine Mischnutzung mit Wohnungen, Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben sowie Bauten und Anlagen für öffentliche Zwecke zulässig (BauO, Art. 33a).
Erhöhung Nutzungsmass	Die maximal zulässig anrechenbare Bruttogeschossfläche von 19'500 m ² kann mit dem Quartierplan «RhyTech-Quartier, Teilgebiet A» auf 38'500 m ² erhöht werden (BauO, Art. 33b).
Erhöhung Gebäudehöhe	Die Gebäudehöhe kann mittels Quartierplan von 20.00 m auf 30.00 m respektive für maximal zwei Gebäude innerhalb der überlagerten Zone (Bereich für Hochhäuser) auf 80.00 m erhöht werden, sofern damit eine besonders gute Gesamtlösung erreicht wird (BauO, Art. 33c).

2.2. Kantonale Vorgaben und Anforderungen

Baugesetz Kanton Schaffhausen (BauG)	Gemäss dem Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen vom 1. Dezember 1997, Baugesetz BauG, SHR 700.100, gelten für Quartierpläne folgende Vorgaben und Anforderungen (BauG, Art. 17 f): Mit dem Quartierplan legt der Gemeinderat die Erschliessung oder Gestaltung eines Teilgebietes der Gemeinde fest. Der haushälterischen Nutzung des Bodens, dem umweltschonenden, energiesparenden sowie architektonisch und ästhetisch guten Bauen und der Gestaltung der Fussgänger- und Fahrradverbindungen ist besondere Aufmerksamkeit zu schenken.
Abweichungen von der Bauordnung	Im Quartierplan können die Bau-, Schutz-, Gestaltungs- und Nutzungsvorschriften der Bauordnung geändert, ergänzt oder ausser Kraft gesetzt werden. Vom Zweck der Zone darf nicht abgewichen werden. Die zulässigen Abweichungen von Vorschriften über Gebäudemasse, Abstände und die Ausnützung des Baugrundes sind in der Bauordnung festzulegen. Weiter können Vorschriften über die Art der zur Wärmeerzeugung in Haushaltungen zugelassenen Energieträger und die Pflicht zur Errichtung und zum Betrieb gemeinsamer Energieversorgungsanlagen oder zum Anschluss an Energieverteilungsnetze oder zentrale Wärmeerzeugungsanlagen erlassen werden.

Abweichungen von der Bauordnung

Im Kantonalen Richtplan KRP des Kantons Schaffhausen² ist das RhyTech-Areal als sog. «Entwicklungsschwerpunkt» eingetragen.

Als «Entwicklungsschwerpunkte» werden Schlüsselflächen für künftige Siedlungsentwicklungen mit hoher Nutzungsdichte bezeichnet, die sich aufgrund ihrer Lage, Grösse und Erreichbarkeit besonders gut für solche Entwicklungen eignen. Für «Entwicklungsschwerpunkte» werden attraktive Flächen für intensive bauliche Nutzung, grössere Wohn- und Gewerbeprojekte sowie publikumsintensive Nutzungen zur Verfügung gestellt. Die im Kantonalen Richtplan eingetragenen «Entwicklungsschwerpunkte» sind mit dem öffentlichen Verkehr hervorragend erschlossen, sollen zur Entwicklung eines urbanen Umfeldes beitragen und haben innerhalb der kantonalen Siedlungsentwicklungsräume sowie darüber hinaus die Funktion besonderer Anziehungspunkte. Eine hohe Siedlungsqualität ist Voraussetzung. (Vgl. KRP Schaffhausen, Kap. B.)

2.3. Baulinie Zoll- / Klettgauerstrasse

Aufhebung Baulinien

Im Bereich des RhyTech-Quartiers entlang der Zollstrasse und Klettgauerstrasse verlaufen rechtskräftige Baulinien aus dem Jahr 1939 (Baulinienplan Nr. 32 mit Genehmigung des Gemeinderates GRB vom 24. Mai 1939 und der Genehmigung des Regierungsrates RRB vom 14. Juni 1939). Die Baulinien berühren die Planungen im Bereich der Sonderzone RhyTech-Quartier A nicht. Im Zusammenhang mit der Planung der neuen Bushaltestelle (vgl. B3) bzw. im Zuge des Quartierplanverfahrens für die Sonderzone RhyTech-Quartier B wird eine Neubetrachtung und allenfalls eine Revision der Baulinien erforderlich werden.

Festlegung im Quartierplan

Die erforderlichen Abstände entlang der Zoll- und Klettgauerstrasse werden neu im Quartierplan geregelt. Für oberirdische Bauten durch die Festlegung von Mantelbaulinien (vgl. Art. 4 QPV); für unterirdische Bauten entlang der Zoll- und Klettgauerstrasse durch die Festlegung einer Baubegrenzungslinie für Untergeschosse und Gebäudeteile unter dem gestalteten Terrain. Mit der Baubegrenzungslinie werden die Platzverhältnisse für einen allfälligen Ausbau des Knotens

² Richtplan Kanton Schaffhausen: Genehmigung durch den Kantonsrat des Kantons Schaffhausen am 8. September 2014, ebenda: Kapitel Raumkonzept, Abschnitt Siedlung.



Klettgauerstrasse / Zollstrasse / Rosenbergstrasse (Kreuzstrasse)
gesichert (vgl. auch Kap. 5.6).

3. Projekt «MATISSE» (Richtprojekt)

3.1. Allgemeines / Status

Grundlage für
Quartierplan

Das Projekt «MATISSE» des Architekturbüros Märkli Architekt mit dem Freiraumkonzept von Müller Illien Landschaftsarchitekten GmbH, Zürich, das als Siegerprojekt aus dem 2-stufigen Studienauftrag hervorgegangen ist, erfüllt die Anforderungen einer besonders guten Gesamtlösung gemäss Art. 33 BauO und rechtfertigt die Erhöhung des Nutzungsmasses und der Gebäudehöhe in der Sonderzone RhyTech-Quartier A.

Richtprojekt

Hinsichtlich der Bebauungs-, Freiraum- und Terraingestaltung gilt das Siegerprojekt als Richtprojekt. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind Abweichungen zulässig, sofern mindestens eine gleichwertige Gestaltungsqualität erzielt wird.

3.2. Abschätzung Nutzungsmass / Nutzungsmix

Abschätzung
Planpartner AG

Das Richtprojekt weist für das Teilgebiet A folgende Kennzahlen auf (vgl. auch Beilage B2):

Nutzung	ca. aBGF [m ²]	ca. Anteil [%]
Wohnen (ca. 224 – 264 Wohnungen)	26'630	70%
Büro / Dienstleistungen	2'100	6%
Verkauf davon Ankermieter Halle 22	7'940 (HNF-Verkauf: 2'910) (HNF-Verkauf: 1'320)	21%
Gastronomie (Restaurant, Bar, Café)	1'090	3%
Gesamttotal	37'760	100%

aBGF = anrechenbare Bruttogeschossflächen gemäss BauO³
HNF = Hauptnutzfläche gem. SIA-Norm 416

³ Art. 22 Abs. 3 BauO: Bei Geschosshöhen über 4.5 m werden die Flächen doppelt angerechnet (jedoch ohne Aussenwände gem. Art. 7 BauG)

3.3. Städtebau und Architektur

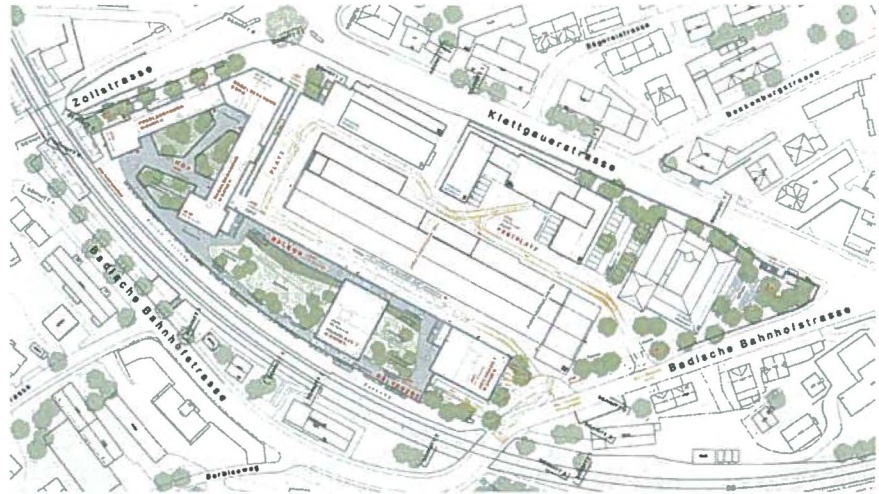


Abb. 5: Projekt «MATISSE», Dachaufsicht (Quelle: Märkli Architekt, Zürich)

Arealöffnung und Neuorientierung	Das RhyTech-Quartier ist heute nicht öffentlich zugänglich. Die neue Anlage öffnet das Areal und bindet es in die Umgebung ein. Es entsteht eine Neuorientierung hin zur Stadt.
Sonderzone A und B	Der neue Zonenplan ⁴ unterteilt das Grundstück in zwei Teile. In der Sonderzone RhyTech-Quartier A werden Wohnbauten und Geschäfte für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe erstellt, die ehemalige Industriehalle wird umgenutzt. Die Sonderzone RhyTech-Quartier B ist für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt und wird vom Technologiepark RhyTech genutzt.
Nutzungsvielfalt	Aufgrund der Vielfalt unterschiedlicher Nutzungen des Technologieparks, Geschäfte und Läden, Wohnbauten und einer neu gebildeten Parkanlage, wird das ursprüngliche Industrieareal in ein städtisches Quartier transformiert.
Zwei Quartierebenen	Das neue Quartier ist auf zwei Niveaus organisiert. Der durchgehend asphaltierte sog. «Stadtboden» ist dem öffentlichen Leben und den neuen Nutzungsbedingungen mit Geschäften und Läden vorbehalten. Ebenfalls auf dem «Stadtboden» sind die öffentlichen Abstellplätze für Autos und Velos angeordnet. Die Parkplätze für die Bewohnerinnen und Bewohner befinden sich im Untergeschoss.

⁴ Zonenplan, 15. Teilrevision, Grundstück GB Nr. 675 [Teile]

- Belvedere** Rampen- und Treppenanlagen verbinden den «Stadtboden» mit dem Belvedere und der Nachbarschaft. Das Belvedere bietet ebenfalls öffentliche Aussenräume und ist als gartenähnliche Anlage gestaltet. Eine Aufschüttung mit bis zu 1.5 m Boden für vegetationsreiche Zwecke ermöglicht die Bepflanzung mit Wiesen, Sträuchern und grösseren Bäumen. Wege und Plätze werden chaussiert. Das Belvedere schliesst an die Höhenlage des Bahnhofs der Deutschen Bahn und der Kreuzung Zoll- und Klettgauerstrasse an. Zusammen mit dem «Stadtboden», der Einstellhalle, den Geschäften und den Läden schafft das parkähnlich gestaltete Belvedere auch das notwendige Angebot an Aussenräumen für die Bewohnerinnen und Bewohner des neuen Quartiers.
- Wohnhochhäuser** Der vordere Teil des Belvedere ist mit zwei unterschiedlich hohen Wohn-Hochhäusern bebaut. Die beiden Hochhäuser sind mit ihren Dimensionen und in ihrer zur Geländetopografie abgestuften Höhe eine präzise Setzung im Landschaftsraum. Die Gebäude sind so gesetzt, dass der Zweistundenschatten (vgl. Kap. 3.3.1) die umliegenden Wohnbauten nicht tangiert.
- Lärmtypologie an Zollstrasse** Entlang der Zollstrasse wird eine Bebauungsstruktur vorgeschlagen, welche sich in ihrer Höhe auf den städtischen Kontext bezieht. Auf die hohe Lärmemission der Zoll- und Klettgauerstrasse wird mit einer spezifischen Wohntypologie reagiert. Aufgrund des städtebaulichen Vorschlages einer öffentlichen Parkanlage liegen im Erdgeschoss keine Wohnungen. Neben öffentlichen Nutzungen ist es für Eingangshallen und Nebenräume der Wohnungen vorgesehen.
- (Quelle: Peter Märkli Architekt, Zürich, Juni 2012)

3.3.1. Zweistundenschatten

Zweistundenschatten Da das kantonale Baugesetz des Kantons Schaffhausen keine Bestimmungen zu Höhenbeschränkung und / oder Hochhäusern beinhaltet, und ein kantonales oder kommunales Hochhausleitbild bisher nicht existiert, wurden im Rahmen des Studienauftrags die Bestimmungen gemäss kantonalem Planungs- und Baugesetz Kanton Zürich⁵ zur Beurteilung herangezogen.

Die Bestimmungen besagen, dass die Nachbarschaft durch die Erstellung von Hochhäusern nicht wesentlich beeinträchtigt werden darf, insbesondere nicht durch Schattenwurf in Wohnzonen oder gegenüber bewohnten Gebäuden. Die Beeinträchtigung durch Schattenwurf wird mittels Zweistundenschattennachweis beurteilt: Mit dem Zweistundenschattennachweis ist aufzuzeigen, dass kein Fusspunkt eines bauordnungsgemäss erstellten Nachbargebäudes mit Wohnnutzungen an einem mittleren Wintertag länger als zwei Stunden im Schatten eines Hochhauses liegt.

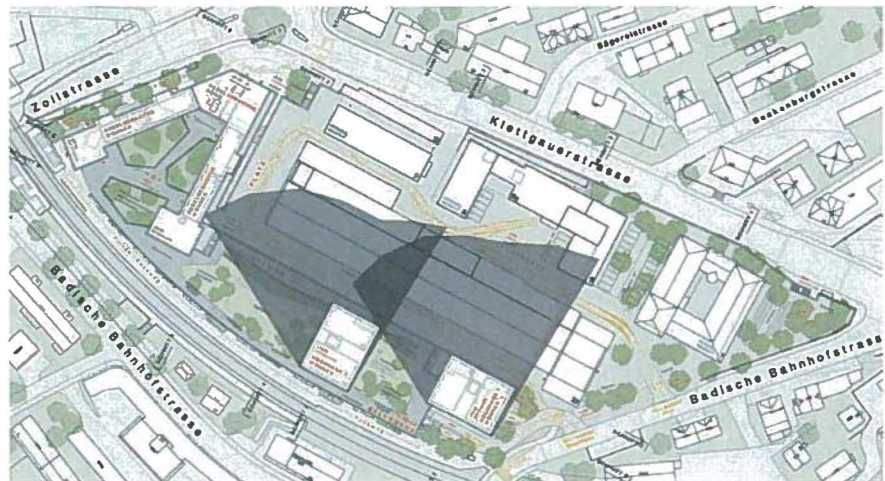


Abb. 6: Projekt «MATISSE», 2-h Schatten (Quelle: Märkli Architekt, Zürich)

⁵ 2h- Schattennachweis bei Hochhäusern: gem. Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht Kanton Zürich (Planungs- und Baugesetz) vom 7. September 1975, PBG 700.1, § 284; sowie gem. Verordnung über die nähere Umschreibung der Begriffe und Inhalte der baurechtlichen Institute sowie über die Mess- und Berechnungsweisen Kanton Zürich (Allgemeine Bauverordnung) vom 22. Juni 1977, ABV 700.2, § 30; sowie gem. Merkblatt der Stadt Zürich, Amt für Städtebau, 20. Juli 2000; sowie gem. Anleitung zur Bestimmung des Schattenverlaufes von hohen Gebäuden, die 2-Stunden-Schattenkurve, aus: Grundlagen zur Orts- und Regionalplanung im Kanton Zürich, Amt für Regionalplanung 1967.

Das Projekt MATISSE erfüllt diese Anforderung (vgl. Abb. 6): Gebäude mit Wohnnutzungen werden nicht beschattet. Die Hochhäuser erzeugen lediglich eine Eigenbeschattung innerhalb der Sonderzone RhyTech-Quartier A; davon betroffen ist die Halle 22, in der öffentliche Nutzungen angesiedelt sind. Im Bereich der Sonderzone RhyTech-Quartier B wird beim Bürogebäude 5 eine minimale Teilbeschattung erzeugt.

3.4. Freiraumgestaltung

Lage	Das RhyTech-Quartier zeichnet sich durch seine exponierte Lage mit Aussicht auf den Rheinfall und die Walderhebungen vom Buechbüel und Bürgitilli aus. Bereits im 19. Jahrhundert wurde dieser eindrucksvolle Ausblick erkannt und an diesem Ort das Hotel Bellevue errichtet. Die Aussicht und insbesondere der Rhein wird als prägendes Element in die Gestaltung des RhyTech-Quartiers mit eingebunden.
Freiraumtypologien	Das Planungsgebiet selbst wird in drei unterschiedliche Freiraumtypologien gegliedert: Platz – Hof – Terrasse.
Öffentlicher Freiraum	Der um ca. 3.00 m tieferliegende Bereich zur Klettgauerstrasse hin ist ein städtisch geprägter öffentlicher Freiraum. Dieser sogenannte «Stadtboden» wird charakterisiert durch offene und breite Platz- und Gassenbereiche mit einem robusten und für den Anlieferungsverkehr geeigneten Asphaltbelag. Die grosszügige Erschliessung ermöglicht die Anlieferung für die Geschäfte, Läden und Restaurants mittels LKW und die Zufahrt der Feuerwehr von der Badischen Bahnhofstrasse her. Die Anbindung an das obere Niveau für Fussgänger erfolgt über Treppen und Rampen, welche eine öffentliche Quermöglichkeit des Gebietes sicherstellen. Durch die Stellung der Gebäude entlang der Klettgauerstrasse können die aus dem Strassenlärm resultierenden Lärmimmissionen reduziert und damit die Aufenthaltsqualität der Freiräume erhöht werden. Für die Belebung sorgt ein grosser Platz, der sich durch eine vielseitige Nutzbarkeit auszeichnet.
Bepflanzung	Grosswachsende Bäume an den Randbereichen verbinden das Planungsgebiet mit den benachbarten parkähnlichen Grünbereichen. Der Hofbereich wird mit höherliegenden Pflanzeninseln gegliedert. Unterschiedliche Ahornarten in Kombination mit Staudenflächen

geben diesem Raum eine eigene Identität. Diese Grünbereiche definieren die Erschliessungswege. Der Hofbereich kann gemeinschaftlich genutzt werden und dient auch als Erschliessungsbereich zwischen Bebauung und Bahnhof.

Belvedere

Der andere höhergelegene Bereich orientiert sich als Belvedere nach Süden zum Rheinfall hin. Diese gemeinschaftliche, parkartige Freiraumterrasse wird charakterisiert durch eine zusammenhängende Kiesfläche, Rasenflächen und Heckenkörper sowie durch grosse Parkbäume, mit ausgezeichneter Blüte und Herbstfärbung. Rundwege mit Sitzbänken laden zum Verweilen ein. Eine grosszügig angelegte, zentrale Spielwiese mit Kinderspielbereichen ergänzt das Freiraumangebot. Um ein optimales Baumwachstum zu ermöglichen, ist eine ausreichende Substratstärke auf den darunterliegenden Bauwerken sicher zu stellen. Die Sockelmauer zu den Bahngeleisen hin wird mit Kletterpflanzen begrünt.

(Quelle: Müller Illien Landschaftsarchitekten GmbH, Zürich, Juni 2012)

4. Erläuterungen Quartierplan / Vorschriften (QPV)

4.1. Allgemeine Bestimmungen

Zweck und Ziele	Der Quartierplan «RhyTech-Quartier, Teilgebiet A» bezweckt die Sicherstellung einer wirtschaftlichen Bebauung, eine hochwertige städtebauliche, architektonische und freiräumliche Gestaltung sowie eine zweckmässige Erschliessung des Quartierplangebiets (vgl. QPV, Art. 1): Mit dem Quartierplan werden insbesondere folgende Ziele verfolgt: – Attraktives und durchmisches Quartier mit vielfältigen Nutzungen; – Durchlässigkeit der Bebauung und gute Anbindung an die Umgebung; – Sicherstellung von öffentlichen Fusswegen mit guter Zugänglichkeit zu den Haltestellen des öffentlichen Verkehrs; – Sicherstellung von Freiräumen hoher Qualität; – Sorgsamer Umgang und Erhalt von Zeitzeugen der industriellen Vergangenheit; – Energieeffiziente, nachhaltige Überbauung und haushälterische Nutzung des Bodens.
Perimeter	Der Perimeter des Quartierplans entspricht der Sonderzone RhyTech-Quartier A.

4.2. Bauvorschriften

Mantelbaulinien	Im Rahmen des Quartierplanes werden die Baubereiche A1 bis A7 festgelegt. Oberirdische Bauten sind nur innerhalb der Baubereiche zulässig. Die Baubereiche und die jeweiligen Höhenkoten bilden die Mantelbaulinien (vgl. QPV, Art. 4). Die Mantelbaulinien sichern die wichtigsten räumlichen Abmessungen und Proportionen des Richtprojekts. Zur Gewährleistung eines angemessenen Anordnungsspielraums bei der weiteren Projektierung weisen die Mantelbaulinien je nach Situation gegenüber dem Richtprojekt einen Spielraum bis zu max. ca. 2.00 m auf, der allfällige technisch oder statisch bedingte Anpassungen bei der Setzung des Gebäudes zulässt.
-----------------	---

Für das zu erhaltende Gebäude Halle 22 im Baubereich A6 ist ein minimaler Spielraum von 0.5 m für allfällige Fassadensanierungen/ -anpassungen vorgesehen. Im Bereich des schützenswerten Gebäudes (Kopfbau Halle 22) entspricht der Baubereich A7 der Gebäudeausenkante.

Gegenüber den Grundstücken der Deutschen Bahn (DB) berücksichtigen die Baubereiche A4 und A5 den minimalen Grenzabstand von 2.50 m.

Dachaufbauten

In vertikaler Richtung ist für die Hochhäuser innerhalb der Mantelbaulinie im Baubereich A1 ein Spielraum von 1.00 m vorgesehen, im Baubereich A2 ist ein minimaler Spielraum von 0.34 m vorgesehen. Technisch bedingte Dachaufbauten für Haustechnik (z. B. Liftüberfahrten, haustechnische Anlagen, Oblichter und dergleichen) dürfen darüber hinaus bis zu einer Höhe von maximal 2.50 m vorgesehen werden, gemessen ab der effektiven Gesamthöhe der Bauten gemäss IVHB.

Der Quartierplan gibt vor, dass allfällige Dachaufbauten als gestalteter Gebäudeabschluss in Erscheinung treten müssen (Art. 9 QPV). In den Baubereichen A1 und A2 werden projektfremde technische Anlagen (z. B. Mobilfunkantennen) ausgeschlossen, in den Baubereichen A3 und A4 sind Brüstungen, Geländer sowie Anlagen zur Gewinnung oder Umwandlung erneuerbarer Energien erlaubt.

4.2.1. Bauliche Dichte

Bauliche Dichte

Innerhalb der Baubereiche A1 bis A7 darf die maximal zulässige anrechenbare Bruttogeschossfläche von 38'500 m² nicht überschritten werden (vgl. QPV, Art. 4 Abs. 1 resp. BauO, Art. 33b Ab. 2). Die anrechenbare Bruttogeschossfläche des Richtprojekts liegt mit ca. 37'760 m² innerhalb des zulässigen Nutzungsmasses (vgl. Kap. 3.2 Abschätzung Nutzungsmass / Nutzungsmix).

Die maximal zulässigen Bruttogeschossflächen sind pro Baubereich festgeschrieben, zwischen den Baubereichen dürfen Verschiebungen bis zu 2'000 m² Bruttogeschossflächen vorgenommen werden.

4.2.2. Nutzweise

Nutzweise

Innerhalb der Mantelbaulinien sind folgende Nutzungen zulässig (vgl. QPV, Art. 5):

A1 bis A4	Wohnen, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Verkaufsnutzungen, Parkierung
A5	Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Verkaufsnutzungen, Parkierung
A6 und A7	Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Verkaufsnutzungen

Publikumsorientierte Nutzungen

Gemäss Art. 33b Abs. 4 BauO sind innerhalb der Sonderzone RhyTech-Quartier A zur Sicherstellung der Versorgung und Quartierbelebung mindestens 3'000 m² Nettoflächen für publikumsorientierte Nutzungen⁶, davon mindestens 1'200 m² für Güter und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs⁷ auszuweisen.

4.2.3. Etappierung

Etappierung

Das Richtprojekt zeichnet sich durch eine sorgfältig proportionierte Gesamtbebauung und gute bauliche, architektonische und aussenräumliche Gesamtwirkung aus. Um diese Qualität zu sichern, hat die Neuüberbauung des Quartierplangebiets ohne Etappierung zu erfolgen. Bautechnisch bedingte Etappierungen sind zulässig. Die bauliche Erneuerung und Umnutzung der Halle 22 soll gleichzeitig oder zeitnah mit der Neubebauung erfolgen. Vor Baubeginn ist der Gemeinde nachzuweisen, dass die Neubebauung des Quartierplangebiets in einem Zug erfolgen kann. Mit den Bauarbeiten der Neuüberbauung darf erst begonnen werden, wenn die Gemeinde den Nachweis als genügend erachtet (vgl. QPV, Art. 11).

4.3. Gestaltungsvorschriften

Architektonische Qualität

Der Quartierplan schreibt für die Neubauten eine besonders gute bauliche, architektonische und freiräumliche Gestaltung vor. Insbesondere aufgrund der grossen Nähe zum BLN-Gebiet des Rheinfalls und der prominenten Sichtbarkeit der Hochbauten durch die erhöhte Lage ist eine besonders sorgfältige Gestaltung der Bauten zu gewährleisten. Es wird ein harmonisches Erscheinungsbild angestrebt, das

⁶ Nutzungen mit regelmässigem Kundenverkehr wie Verkauf, Reisebüro, Arzt, Kopiershop, Coiffeur, Reinigung, Fitness, etc.

⁷ Nutzungen, die vom Verbraucher alltäglich oder mit einer gewissen Regelmässigkeit wiederkehrend benötigt werden wie bspw. Lebensmittel, Kiosk, Drogerie, Apotheke, Coiffeur, etc. Nicht dazu zählen Nutzungen wie Möbelverkauf, Bau- und Hobby, Autoverkauf, u.dgl.

insbesondere sicherstellt, dass die beiden Hochhäuser den Rheinfall nicht konkurrieren, z. B. aufgrund auffälliger Gestaltung und Materialisierung (vgl. QPV, Art. 6). Die Lichtemissionen sollen soweit begrenzt werden, als dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist, mindestens aber so, dass sie für Mensch, Tiere und Umwelt weder schädlich noch lästig werden.

Daneben bedingen auch die Abweichungen gegenüber der Regelbauweise (vgl. BauO, Art. 63) sowie die Anforderungen, welche der Kantonale Richtplan an die Siedlungsqualität stellt (vgl. KRP, Kap. B) einen Nachweis einer besonders guten baulichen, architektonischen und aussenräumlichen Gesamtwirkung. Dies wird mit Art. 10 QPV sichergestellt.

Umgebungsgestaltung Durch die differenzierte Ausformulierung der Freiräume im Rahmen des Richtprojekts werden die in den Quartierplanvorschriften formulierten Anforderungen an Gliederung und Gestaltung der Freiräume entsprechend ihrer Funktionalität erfüllt (vgl. Kap. 3.4). Durch den grosszügigen öffentlichen Freiraum und die Übergangsbereiche kann die dauernde öffentliche Zugänglichkeit des Areals für Fussgänger und Velofahrer sichergestellt werden (vgl. QPV, Art. 8).



5. Verkehrserschliessung und Parkierung

5.1. Verkehrsgutachten

Verkehrsgutachten Zur Beurteilung der Verkehrserschliessung und Parkierung liegt ein Verkehrsgutachten der Firma Ernst Basler+Partner AG, Zürich vor (vgl. Mitbericht M1).

5.2. Verkehrserschliessung

Verkehrserschliessung Das Verkehrsgutachten hat aufgezeigt, dass die Quartierserschliessung für den motorisierten Verkehr über die Badische Bahnhofstrasse zu erfolgen hat. Ab Zollstrasse und Klettgauerstrasse sind keine Zufahrten möglich. Die Zufahrten zu den Parkieranlagen sind gemäss Art. 12 Abs. 2 QPV und Situationsplan 1:500 entlang des Baubereichs A1 vorzusehen.

5.3. Verkehrsaufkommen

Verkehrsaufkommen Durch die Neustrukturierung und -nutzung des RhyTech-Areals entsteht durch zusätzliche Parkplätze sowie Lieferverkehr ein zusätzliches Verkehrsaufkommen.

5.4. Regionale Anbindung und ÖV-Erschliessung

Regionale Anbindung, Erreichbarkeit Das RhyTech-Quartier ist mit insgesamt 4 Buslinien sowie der S-Bahn sehr gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen und regional gut vernetzt. Mit der unmittelbaren Lage an den Kantonsstrassen Schaffhauser-, Klettgauer- und Zollstrasse zudem optimal an das übergeordnete Strassennetz angebunden.

Entlastung Ortsdurchfahrt Neuhausen Mit dem Galgenbucktunnel (geplante Eröffnung: Herbst 2019) wird sich die Verkehrsbelastung an der Klettgauerstrasse reduzieren. Mit dem Bau des Tunnels sind flankierende Massnahmen im Rahmen des Konzepts «Flankierende Massnahmen Galgenbucktunnel» (Tiefbauamt Kanton Schaffhausen, Schlussbericht Juni 2004) in der Gemeinde Neuhausen bzw. im Bereich der Klettgauerstrasse geplant, u. a. soll mittels Optimierung der bestehenden Lichtsignalanlagen der Verkehrsablauf verbessert werden (vgl. Bericht der tribus Verkehrspla-

Verlegung Bus-Haltestelle

nung AG, 24. Mai 2012). Darüber hinaus ist angedacht, im Bereich des Knotens Kreuzstrasse einen Radstreifen zu markieren.

Angrenzend an das RhyTech-Areal befinden sich zwei Bushaltestellen, die Haltestelle «Kreuzstrasse» im Norden und die Haltestelle «Alusuisse» im Südosten. Im Zusammenhang mit der Neustrukturierung des Quartiers sollen die heutigen Bushaltestellen an Rosenbergstrasse, Zollstrasse und Klettgauerstrasse in Richtung Neuhausen Zentrum verlegt und dort zusammengeführt werden. Das Auflageprojekt «Bushaltestellen Kreuzstrasse» (Bürgin Winzeler Partner AG, 13. Juni 2013) zeigt den neuen Halteort am nördlichen Rand des Areals an der Klettgauerstrasse (vgl. Beilage B3), die künftige Lage der Bushaltestellen ist im Situationsplan 1:500 ersichtlich. Aus städtebaulicher Sicht wird die Verlegung der Busshaltestelle beim Knoten Kreuzstrasse als platzartige Zugangssituation als positiv beurteilt.

5.5. Knotenausbau Zoll- / Klettgauerstrasse

Verlegung Bushaltestelle und Knotenausbau Kreuzstrasse

Im Bereich Zollstrasse / Klettgauerstrasse wird der Platzbedarf für einen allfälligen Ausbau des Knotens Kreuzstrasse und die Verlegung der Bushaltestelle gesichert (vgl. Beilage B3). Dabei ist im jetzigen Zeitpunkt noch offen, ob der Knotenausbau als Kreuzung mit Lichtsignalanlage oder eine Kreiselösung zur Ausführung kommt (vgl. Beilage B4). Der vorliegende Quartierplan sichert die Platzverhältnisse für beide Varianten.

5.6. Anbindung QP-Perimeter

Anbindung QP-Perimeter

Die Anbindung des Quartierplanperimeters sowie die innere Durchwegung des Areals sind auf die künftige Gesamtnutzung des Quartiers (Sonderzone RhyTech-Quartier A und B) ausgelegt. Angestrebt wird ein zusammenhängendes Freiraumkonzept sowie freie Durchgängigkeit zwischen den Teilarealen.

Allfällige künftige Erkenntnisse zur Strassenplanung der Klettgauerstrasse aufgrund der Verkehrsabnahme durch den neuen Galgenbucktunnel werden im Rahmen des Quartierplanverfahrens zur Sonderzone RhyTech-Quartier B thematisiert; aus heutiger Sicht sollten zusätzliche Kreuzungsmöglichkeiten für Fussgänger über die Klettgauerstrasse sowie ein durchgängiger Fussweg entlang des Arealrandes an der Klettgauerstrasse angestrebt werden, damit eine gross-

räumig angelegte Vernetzung der umgebenden Quartiere erreicht werden kann.

5.6.1. Arealzugänge und Übergangsbereiche

Übergangsbereiche

Zur Anbindung des Areals an die Umgebung werden im Quartierplan drei Übergangsbereiche festgelegt. Der Übergangsbereich UE1 am Knoten Kreuzstrasse, der Übergangsbereich UE2 an der Badischen Bahnhofstrasse, sowie der Übergangsbereich UE3 oberhalb der Zollstrasse entlang des Perrons der Deutschen Bahn. Die bezeichneten Übergangsbereiche sind als Quartierzugänge auszubilden und zu gestalten. Die Terrainhöhen sind auf die angrenzende Umgebung abzustimmen (vgl. QPV, Art. 8).

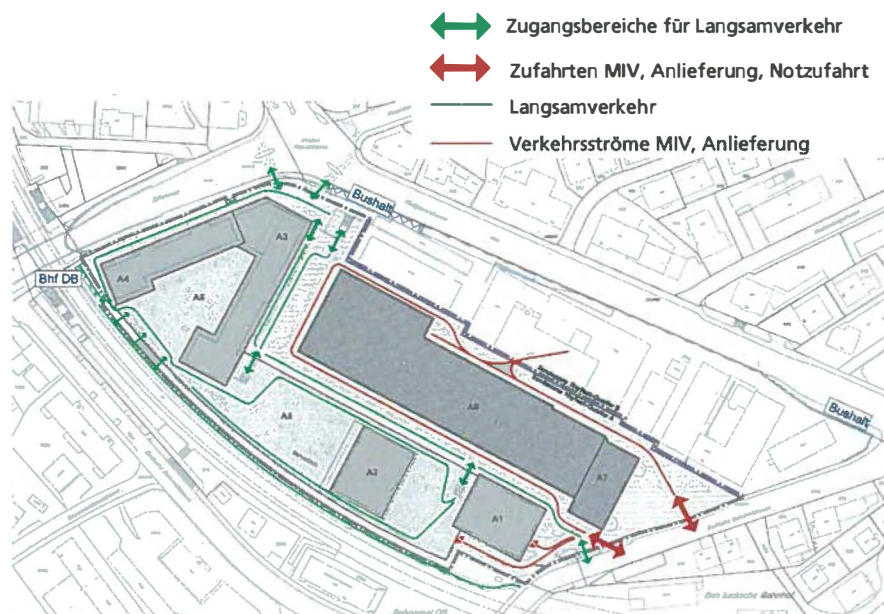


Abb. 7: Einbindung QP-Perimeter in Umgebung (Darstellung: Planpartner AG)

5.6.2. Motorisierter Verkehr

Motorisierter Verkehr

Die Anbindung an das Strassennetz erfolgt über die Badische Bahnhofstrasse, im Situationsplan 1:500 gekennzeichnet als Übergangsbereich UE2. Hier sind die Ein- und Ausfahrten zur Parkierungsanlage sowie ausserdem die Arealzufahrt für Anlieferung, Notzufahrt, etc. angeordnet.

Die Badische Bahnhofstrasse stellt die einzige Möglichkeit für die Anbindung an das Strassennetz dar, da zwischen dem RhyTech Quartier und dessen Umgebung diverse markante Höhenunterschiede

de bestehen (im Bereich Klettgauerstrasse / Badische Bahnhofstrasse liegt das Areal höher, während es entlang des Bahndamms und am Knoten Kreuzstrasse tiefer liegt als die Umgebung) und ausserdem im Bereich des Knotens Kreuzstrasse ungeachtet der Höhenunterschiede aus verkehrlichen Gründen keine Zu- und Wegfahrt für motorisierten Verkehr angeordnet werden kann.

Die öffentlichen Verkehrs- und Aufenthaltsflächen (vgl. Situationsplan 1:500) sind entlang der Halle 22 durchgängig befahrbar, im Bereich des Gebäudes 8, 8a und 5 der Sonderzone RhyTech-Quartier B besteht eine Wendemöglichkeit für Grossfahrzeuge.

5.6.3. Langsamverkehr

Langsamverkehr

Für den Langsamverkehr wird das RhyTech-Quartier künftig über die im Situationsplan eingetragenen Übergangsbereiche UE 1 bis 3 frei zugänglich; mit der neuen Durchlässigkeit des Areals für Fussgänger und Veloverkehr wird die Anbindung des Areals an die Umgebung verbessert: der Kreuzplatz als wichtiger neuer Busknoten wird zu einem neuen Arealzugang und ist barrierefrei mit den öffentlichen Verkehrs- und Aufenthaltsflächen sowie mit dem Belvedere verbunden (UE1); vom nördlichen Perron des Bahnhofs der Deutschen Bahn und ab der bestehenden Unterführung Zollstrasse wird ein direkter Zugang auf das Belvedere gewährleistet (UE3).

Für Radfahrer besteht die Möglichkeit, vom Knoten Kreuzstrasse über eine Rampe in das Innere des Areals zu gelangen.

Der Zugang von der Badischen Bahnhofstrasse bleibt für den Langsamverkehr analog zum motorisierten Verkehr bestehen (UE2).

Im westlichen Bereich des Areals an der Zollstrasse prüft die Gemeinde im Dialog mit der Eigentümerin den Einbau eines öffentlich zugänglichen Liftes oder einer öffentlichen Treppenanlage (vgl. QPV, Art. 8 Abs. 5).

5.7. Parkierung

5.7.1. Personenwagen

Anzahl Parkplätze

Die Bemessung der Anzahl Parkplätze für Personenwagen wird gestützt auf die VSS-Norm SN 640 281 «Parkieren; Angebot an Parkfeldern für Personenwagen» vom 1. Februar 2006 festgelegt. Der Parkplatzbedarf wurde in Abstimmung mit dem Planungsreferat der Ge-

meinde Neuhausen am Rheinfall auf Grund des Richtprojektes und in Anlehnung an den rechtsgültigen «Quartierplan SIG-Areal, Teilgebiet 1» vom 21. Juni 2011 festgelegt:

ÖV-Güteklasse B

Unter Beachtung der sehr guten ÖV-Erschliessung mit insgesamt 4 Buslinien sowie der S-Bahn werden für den Parkplatzbedarf der Beschäftigten im Perimeter des Quartierplans und der Betriebe des Technologieparks RhyTech in der Sonderzone B die maximalen Reduktionsfaktoren der ÖV-Güteklasse B von 40 % des Grenzbedarfs angesetzt. Für Kunden- und Besucher-Parkplätze wird für den Bedarf eine Reduktion von 70 % des Grenzbedarfs angesetzt.

Pooling und Doppelnutzungen

Wegen der Grösse der Überbauung können zusätzlich Synergien durch Pooling oder Doppelnutzung (Mehrfachnutzung) berücksichtigt werden, wodurch sich zusätzliche Reduktionen für das erforderliche Angebot ergeben. Diese Synergien sind bei folgenden Nutzungen von Bedeutung:

- Besucher der Wohnungen und Besucher/Kunden der Büronutzungen, weil sich der Bedarf der beiden Nutzergruppen zeitlich praktisch nicht überschneidet;
- Kunden des Ankermieters Verkauf und den weiteren, weniger kundenintensiven Verkaufsnutzungen infolge des Verbundeffekts, d. h. ein grosser Teil der Kunden der kleineren, gewerblichen Läden sind gleichzeitig auch Kunden des Ankermieters, der aller Voraussicht nach ein Grossverteiler mit Gütern des täglichen Bedarfs sein wird.

Bei der Wohnnutzung bemisst sich der reduzierte Bedarf mit 1 Parkplatz pro Wohneinheit resp. 0.95 Parkplatz pro 100 m² anrechenbare Bruttogeschossfläche. Aufgrund der ÖV-Erschliessung kann davon ausgegangen werden, dass einzelne Mieter ohne privates Fahrzeug auskommen. Der Bedarf wurde deshalb auf 95 % des Normwertes reduziert.

Parkplatzbedarf Sonderzone A

Basierend auf obigen Annahmen und dem angenommenen Nutzungsmass / Nutzungsmix (vgl. Beilage B2) ergibt sich für die Sonderzone A ein Bedarf von rund 410 Parkplätzen. Gemäss Art. 14 Abs. 2 QPV ist die Gesamtzahl der Parkplätze innerhalb des Quartierplans «RhyTech-Quartier, Teilgebiet A» auf maximal 440 Plätze beschränkt.



Parkplatzbedarf Sonderzone B	Für die angrenzende Sonderzone B wurde basierend auf der heutigen Nutzung ein Parkplatzbedarf von rund 50 Plätzen ermittelt. Für die Teilgebiete A und B ergibt sich damit ein Gesamtbedarf von rund 460 Parkplätzen. Somit ist das Areal auch bei einer Gesamtbeurteilung bezüglich Umweltverträglichkeitsprüfung UVP Typ 11.4⁸ (Parkhäuser und -plätze mit mehr als 500 Motorwagen) klar nicht UVP-pflichtig.
Parkplätze Richtprojekt	Das Richtprojekt weist innerhalb des Teilgebietes A in der Sammelgarage 418 Parkplätze aus.
Anordnung	Der Parkplatzbedarf für Motorfahrzeuge ist grundsätzlich unterirdisch oder gedeckt in einer Sammelgarage anzuordnen. Oberirdisch dürfen innerhalb des Perimeters «RhyTech-Quartier, Teilgebiet A» maximal fünf oberirdische Plätze für Behinderte, Taxi und dergleichen erstellt werden (vgl. QPV, Art. 14).
PP-Bewirtschaftung	Die öffentlich zugänglichen Parkplätze sind ortsüblich zu bewirtschaften.

5.7.2. Abstellplätze für Zweiräder und Kinderwagen

Abstellplätze für Zweiräder, Kinderwagen	Es sind ausreichend Abstellplätze für Zweiräder und Kinderwagen bereitzustellen. Die Abstellplätze sind gut zugänglich in Eingangsnahe zu den Gebäuden und in der Regel überdeckt anzuordnen.
--	--

⁸ Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung UVPV, 19. Oktober 1988 (Stand am 1. Dezember 2013), 814.011, UVP-Anlagen und massgebliche Verfahren.

6. Denkmalpflege

6.1. Erhaltenswerte und schützenswerte Bauten

Kommunales
Inventarobjekt

Innerhalb des Quartierplanperimeters ist der südöstliche Kopfbau des Gebäudes 22 (VS Nr. 1715) im Inventar der Baudenkmäler der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall aufgeführt.



Abb. 8: Inventarobjekt VS Nr. 1715, Gebäude 22 (Kopfbau)

Baujahr 1894

Die ehemalige Anodenfabrik stammt aus der Gründungszeit von 1889 und bildet das Kernstück des Areals. Errichtet wurde das Gebäude als Kohlenfabrik im Jahr 1894 durch den Zürcher Fabrikbau-Ingenieur Carl Arnold Séquin-Bronner. Seit 1898 war der Betrieb mit Industriegleisen mit der Station der Badischen Bahn verbunden. 1923 wurde das Fabrikgebäude zum Aluminium-Walzwerk umgenutzt. Die in den Jahren 1925 und 1946 vorgenommenen baulichen Erweiterungen sind in der äusseren und inneren Gebäudestruktur ablesbar. Das mehrheitlich eingeschossige Gebäude ist in Stahl- und Betonskelettbauweise erstellt.

Halle 22

Die bestehende Bauten innerhalb des Baubereichs A6 sind gemäss Quartierplan im Zusammenhang mit der Neunutzung des Areals so zu gestalten, dass die historische Bausubstanz, die Tragstruktur und die ursprüngliche Funktion als Fabrikhalle möglichst erkennbar bleiben. Ein- und Umbauten sowie ein Ersatz der bestehenden Anbauten



	sind zulässig, soweit die Gesamterscheinung der Bauten und deren Umgebung nicht beeinträchtigt werden.
Kopfbau (Inventarobjekt)	Der Kopfbau von Halle 22 (Gebäude VS-Nr. 1715) im Baubereich A7 ist im kommunalen Inventar der Baudenkmäler als Objekt von kommunaler Bedeutung aufgeführt und ist gemäss Quartierplan zu erhalten.
Schutzvereinbarung	Der Schutzzumfang für das Inventarobjekt ist in der «Vereinbarung betreffend das Gebäude VS Nr. 1715 auf dem Grundstück GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 675» vom 23. Oktober 2013 geregelt. Darin verpflichtet sich die Eigentümerin des Grundstücks GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 675 an dem Schutzobjekt ohne vorherige Genehmigung durch die Gemeinde Neuhausen am Rheinfall keine Veränderungen vorzunehmen, abgesehen von den nötigen Unterhaltsarbeiten. Die Schutzbestimmungen besagen u. a., dass die massiven Aussenmauern und tragenden Pfeiler sowie die Dachkonstruktion integral zu erhalten sind. Die Fassaden sollen in ihrer Substanz und Gliederung erhalten werden, insbesondere die charakteristische Sockelzone, das Dachgesims, die Lisenen, Pilaster und hohen Segmentbogenfenster.

7. Umwelt

7.1. Umweltbericht

UVP-Pflicht

Das Vorhaben untersteht nicht der Umweltverträglichkeitsprüfung. Aufgrund der Bedeutung des Projekts wurde dennoch im Rahmen des Quartierplanverfahrens ein Umweltbericht durch die Firma Magma AG, Schaffhausen erstellt um im Sinne des Vorsorgeprinzips Konflikte zu erkennen und frühzeitig darauf eingehen zu können (vgl. Mitbericht M2).

Der Umweltbericht kommt zu folgender Gesamtbeurteilung:

Erkenntnisse Umweltbericht

In den Umweltbereichen Lärm / Erschütterungen, Luft, Boden / Altlasten, Entwässerung, Grundwasser und Abfall löst das Vorhaben relevante Umweltauswirkungen sowohl während der Bauphase als auch während der Betriebsphase aus. Während der Betriebsphase sind die Auswirkungen in den Umweltbereichen Lärm sowie Landschaft und Ortsbild und während der Bauphase in den Umweltbereichen Lärm und Erschütterungen sowie Altlasten und Abfälle zentral.

Unter Berücksichtigung der im Umweltbericht erwähnten Massnahmen⁹ kann das Bauvorhaben als umweltrechtskonform beurteilt werden.

7.2. Lärmschutz

Lärmgutachten

Gemäss der rechtskräftigen 3. Teilrevision des Plans der Empfindlichkeitsstufen der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall vom 1. September 1988 gilt für das Areal die ES III.

Das RhyTech-Quartier befindet sich in einem lärmbelasteten Gebiet mit Überschreitungen des Immissionsgrenzwertes (IGW). Mit dem Baugesuch ist ein Lärmgutachten einzureichen, das die Einhaltung der massgeblichen Immissionsgrenzwerte gemäss der Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 (SR 814.41) nachweist und aufzeigt, dass die Schalldämmung der Aussenbauhülle den Anforderungen der SIA-Norm 181 «Schallschutz im Hochbau» entspricht.

⁹ vgl. Umweltbericht, Magma AG, Schaffhausen, Kap. 4 Gesamtbeurteilung

Betreffend Lärmschutz wird im Übrigen auf den Umweltbericht der Firma Magma AG, Schaffhausen verwiesen.

Vorsorgeprinzip

Im Sinne des Vorsorgeprinzips gemäss Art. 11 Abs. 2 des Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983, Umweltschutzgesetz USG 814.01, soll die benachbarte Lage von Gewerbe und Wohnen in den nächsten Schritten sorgfältig behandelt werden, allfällige störende Emissionen sind soweit zu begrenzen, als dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist.

7.3. Grundwasser

Grundwasser

Das RhyTech-Quartier liegt gemäss Gewässerschutz- und Grundwasserkarte des Kantons Schaffhausen im Gewässerschutzbereich Au und im Randbereich eines genutzten Grundwasservorkommens («Rheinfall-Rinne»).

Der mittlere Grundwasserspiegel der «Rheinfall-Rinne» liegt bei ca. 365 m ü.M., das RhyTech-Quartier liegt auf ca. 440 m ü.M.; Bohrungen haben jedoch gezeigt, dass 2.50 m unter Terrain geringmächtige lokale Grundwasservorkommen bestehen, die in Baugruben zu Wasserzutritten führen können.

Innerhalb des Perimeters liegen keine Oberflächengewässer vor. Das nächste Oberflächengewässer, der Rhein, befindet sich etwa 250 m entfernt. Es besteht keine hydraulische Verbindung zwischen dem RhyTech-Quartier und dem Rhein.

Sofern die Bauausführung den Anforderungen der «Wegleitung Grundwasserschutz» genügt und wenn für die Betriebsphase, insbesondere für die Ausführung des Erdsondenfeldes und allfällige Versickerungsanlagen die notwendigen Untersuchungen durchgeführt und Bewilligungen eingeholt werden, kann das Vorhaben bezüglich Grundwasserschutz als umweltrechtskonform beurteilt werden.

Die Erschliessung und Abwasserbeseitigung hat nach den Vorgaben der generellen Entwässerungsplanung zu erfolgen.

7.4. Altlasten

Altlasten

Das Grundstück GB Nr. 675 in Neuhausen am Rheinfall wird seit 1894 industriell genutzt und ist im Kataster der belasteten Standorte (KbS) des Kantons Schaffhausen als belasteter Betriebsstandort (KbS

Nrn. 59.01–59.05) mit Sanierungsbedarf eingetragen. Grundwasseranalysen ergaben zwischen Bau 22, Bau 8 und Bau 9 erhöhte Chrom (VI)-Konzentrationen, die teils den Konzentrationswert nach Anhang 1 der Verordnung über die Sanierung von belasteten Standorten vom 26. August 1998, Altlasten-Verordnung AltIV 814.680, überschreiten.

Gemäss Art. 3 AltIV dürfen auf belasteten Standorten nur Bauten und Anlagen erstellt oder geändert werden wenn kein Sanierungsbedarf vorliegt oder wenn eine spätere Sanierung nicht wesentlich erschwert wird bzw. wenn der belastete Standort im Zuge des Bauvorhabens saniert wird. Im Zuge des Baubewilligungsverfahrens ist unter Beizug einer Altlastenfachperson ein Sanierungs- und Überwachungskonzept zu erstellen und der zuständigen Behörde zur Genehmigung vorzulegen. Darin ist die Einhaltung der Voraussetzungen entsprechend Art. 3 AltIV nachzuweisen und das Vorgehen zur Grundwasserüberwachung festzulegen.

Auch bei Bodenverschiebungen sind die gängigen Auflagen einzuhalten (auch allfälliger Humus kann aufgrund der industriellen Nutzung der Parzelle belastet sein).

Das Interkantonale Labor IKL empfiehlt zur Einsparung allfälliger Transporte die Verwertung des anfallenden Materials vor Ort (vgl. Technische Verordnung über Abfälle vom 10. Dezember 1990, TVA 814.600, Art. 12 Abs. 3); in diesem Sinne sollte die Option geprüft werden, ob mineralisches Material aus den Rückbauten so behandelt und aufgearbeitet werden kann, dass daraus Recyclingbaustoffe hergestellt werden können.

7.5. Ver- und Entsorgung

Wasser

Das RhyTech-Quartier liegt in einem Gebiet das wassertechnisch von der mittleren Zone der Trinkwasserversorgung Neuhausen versorgt wird. Das Reservoir liegt auf einer Höhe von 513.00 m ü.M.. Das Gebiet ist wassertechnisch noch nicht erschlossen (Hochhäuser: ca. 496.00 und 514.70 m ü.M.). Die Kosten für die Erschliessung und die Druckerhöhung hat die Grundeigentümerin zu übernehmen. Die Wasserübergabestellen werden durch die Gemeinde festgelegt.

16kV Schaltstation

Auf dem Grundstück GB Nr. 675 steht beim südöstlichen Treppenaufgang zur DB-Bahnstation eine 16kV Schaltstation (SS Industrie)

der Elektrizitätswerke des Kantons Schaffhausen AG (EKS AG). Die Schaltstation dient der Sicherstellung der Versorgung des RhyTech-Quartiers und des SIG-Areals sowie der Einspeisung für die Energierücklieferung des Rheinkraftwerks. Die Schaltstation wurde 2008 im Zusammenhang mit der Aufhebung des DB-Niveauübergangs Zollstrasse erstellt. Die bestehende Schaltanlage «SS-Industrie» im Quartierplan-Areal ist ein wichtiger Knotenpunkt im Ortsnetz von Neuhausen am Rheinfall, Bestand und Betrieb der Anlage werden mit dem Quartierplan gewährleistet (vgl. QPV, Art. 15).

Berücksichtigung Kabeltrassen und Einspeisepunkte

Ein Teil der im Areal befindlichen Kabeltrassen wird im Zuge der Nutzungsänderung stillgelegt werden, Transitverbindungen in Richtung Süden (Industrie SIG und Rheinkraftwerk) und Norden (Oberdorf bzw. Unterwerk Galgenbuck) werden verbleiben. Für den weiterhin benötigten Teil wird eine Verlegung der bestehenden Trassen notwendig werden. Der Quartierplan schreibt die Sicherung des künftigen Verlaufs der Kabeltrassen sowie die Lage der benötigten Einspeisepunkte im Zuge der Baubewilligung vor. Der künftige Verlauf der Trassen ist in Zusammenarbeit mit der EKS AG zu definieren.¹⁰

Energieversorgung RhyTech-Quartier

Für die Energieversorgung des RhyTech-Quartiers werden künftig voraussichtlich zwei neue Transformatorenstationen notwendig werden. Die Standorte der Transformatorenstationen werden bis zur Baubewilligung in Zusammenarbeit mit der EKS AG und der Gemeinde definiert.

Fernwärme

Im Rahmen von Machbarkeitsstudien wird derzeit geprüft, ob das Gebiet künftig mit Fernwärme versorgt und ein entsprechendes Netz erstellt werden könnte. Die Gemeinde kann beim Vorliegen eines entsprechenden Fernwärmenetzes in den angrenzenden öffentlichen Strassen den Anschluss des RhyTech-Quartiers verlangen (vgl. Kap. 2.2).

Gemeinschaftsantennenanlage

Für Wohnungen, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe im Quartierplangebiet ist das Angebot eines gemeinsam nutzbaren Telekommunikationsnetzes vorzusehen. Die aussenräumliche Gesamterschei-

¹⁰ Für eine Trassenverlegung muss eine Vorlaufzeit von mindestens 8 Monaten eingerechnet werden.

nung der Neubebauung darf nicht durch zusätzliche Anlagen wie Parabolantennen o. ä. beeinträchtigt werden.

Abfallentsorgung

Für die Abfallentsorgung sind gemeinsame und gut zugängliche Entsorgungssammelstellen vorzusehen. Die Sammelstellen sind so anzuordnen und zu gestalten, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf die Bewohnerinnen und Bewohner im RhyTech-Quartier und auf die Nachbarschaft entstehen.

7.6. Energieeffizienz und Nachhaltigkeit

Energiekonzept

Mit dem Baugesuch ist ein Energiekonzept einzureichen, das eine effiziente Energieverwendung und umweltschonende Wärmeerzeugung sicherstellt (vgl. QPV, Art. 16).

Bei einem Anschluss an ein Fernwärmenetz müssen Neubauten mindestens den MINERGIE®-Standard oder einen gleichwertigen Standard erreichen.

Sofern kein Anschluss an ein Fernwärmenetz erfolgen kann, muss zumindest entweder der erneuerbare Anteil des Wärmebedarfs (Heizung und Brauchwasser) mindestens 80 % betragen, oder aber die Neubauten müssen mindestens den MINERGIE®-P-ECO-Standard oder einen gleichwertigen Standard erreichen.

Grobkonzept

Für die Energieversorgung ist folgendes Grobkonzept vorgesehen:

Es ist eine zentrale Versorgung mit Wärme und Kälte vorgesehen. Kern der Wärme- und Kälteversorgung ist eine Wärmepumpenanlage mit einem Erdsondenfeld. Das Erdsondenfeld dient als Wärmequelle für die Wärmepumpe und für die Kühlung im Sommer. Es wird ein Hochtemperaturnetz für die bestehenden Bauten und das Warmwasser ein Niedertemperaturnetz für die Heizung der Neubauten gebaut. Die Neubauten werden ausschliesslich mit der Wärmepumpe versorgt. Zur Deckung hoher Leistungsspitzen wird für das Hochtemperaturnetz ein Heizkessel benötigt.

Das Versorgungskonzept ist so aufgebaut, dass die Abwärme der Kälte für die Wärmenutzung und zur Regeneration des Erdsondenfeldes genutzt werden kann. Das Heizungsnetz arbeitet im Sommer als Kühlnetz (Change-Over-Betrieb).

Für die Neubauten kann ein bewerteter Energiebedarf erreicht werden, welcher mindestens 20 % besser ist als für die Erreichung von



Minergie notwendig. Durch die Wahl der entsprechenden Stromqualität kann eine fossilfreie Wärme- und Kälteversorgung erreicht werden. Der bewertete Energiebedarf für die bestehenden Bauten kann durch die Wärmepumpe um ca. 1/3 verbessert werden. Durch die Wahl der entsprechenden Stromqualität kann eine fossilfreie Versorgung zu ca. 80 % erreicht werden.

7.7. Lichtemissionen

Lichtemissionen

Mit dem Baugesuch ist aufzuzeigen, wie die Lichtemissionen möglichst beschränkt werden können und die umgebende Landschaft nicht unnötig beleuchtet wird.

Die Lichtemissionen sind soweit zu beschränken, als dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist, mindestens aber so, dass sie für Mensch, Tiere und Umwelt weder schädlich noch lästig werden.

Somit werden auch die diesbezüglichen Forderungen der Eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission ENHK erfüllt.

7.8. Vogel- und Naturschutz

Vogel- und Naturschutz

Vom Bau der Hochhäuser auf dem RhyTech-Quartier sind keine Schutzgebiete oder deren unmittelbare Umgebung betroffen. Gleichwohl ist der Artenschutz sowie insbesondere der Vogel- und Naturschutz in den weiteren Planungsschritten mit Sorgfalt zu berücksichtigen.

7.9. Bepflanzungen

Bepflanzungen

Bei der Bepflanzung sowie auch für extensive Dachbegrünungen sollen einheimische und standortgerechte Pflanzen sowie regionales Saatgut zur Anwendung kommen. Der Anhang 2 der Freisetzungsverordnung («Verbotene invasive gebietsfremde Organismen») ist zu beachten.

8. Ablauf und Verfahren

8.1. Gesamtübersicht

Für den Quartierplan «RhyTech-Quartier, Teilgebiet A» wurde folgendes Verfahren durchgeführt:

	Pos.	Verfahren	Termin
Ablauf und Verfahren	1	Eingabe Quartierplan durch Planungsreferat an Kanton zur Vorprüfung	28. Dezember 2012
	2	Erste Lesung Gemeinderat, Stellungnahme	15. Januar 2013
	3	Vorprüfung durch Kanton (Planungs- und Naturschutzamt)	14. Februar 2013
	4	Stellungnahme ENHK	12. März 2013
	5	Beratung und Beschluss Gemeinde	April 2015
	6	Informationsveranstaltung	29. April 2015
	7	Öffentliche Auflage	24. April 2015 bis 15. Mai 2015
	8	Behandlung der Einsprachen	
	9	Genehmigung durch Baudepartement, resp. Regierungsrat bei Rekursen	

8.2. Kantonale Vorprüfung

Kantonale Vorprüfung Die kantonalen Amtsstellen haben unter Federführung des Planungs- und Naturschutzamtes PNA des Kantons Schaffhausen die Dokumente des Quartierplans «RhyTech-Quartier, Teilgebiet A» geprüft. Deren Resultate sind im Vorprüfungsbericht des PNA vom 14. Februar 2013 zusammengefasst. Anregungen und Kritikpunkte wurden in Vorschriften, Plan und Bericht eingearbeitet. Die Resultate sowie deren Berücksichtigung sind in der Beilage B6 stichwortartig in tabellarischer Form dargestellt.

8.3. Stellungnahme ENHK

Stellungnahme ENHK Im Einverständnis mit der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall wurde die Eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission ENHK zur

Stellungnahme geladen. Die ENHK kommt in ihrer Stellungnahme zu dem Schluss, dass der Bau von zwei Hochhäusern auf dem RhyTech-Areal zu einer leichten Beeinträchtigung des BLN-Objektes Nr. 1412 «Rheinfall» führen wird, dem jedoch durch Sicherstellung der Schonung des Objektes mittels Vermeidung von auffälliger Gestaltung, Materialisierung und Beleuchtung begegnet werden kann. Die Inhalte aus der Stellungnahme der ENHK sind in die Quartierplandokumente eingearbeitet worden (vgl. QPV, Art. 6).

8.4. Mitwirkung

Ergebnisse Studienauftrag

Nach Vorliegen des Entscheids des Studienauftrages (14. Juni 2012) informierten die Gemeinde und die Projektentwicklerin geladene Anwohner und Anwohnerinnen sowie die Medien am 5. Juli 2012 über das Ergebnis; in den Medien fand eine ausführliche Berichterstattung statt.

Am Freitag, 6. Juli und Samstag, 7. Juli 2012 waren sämtliche Projekte des Studienauftrags öffentlich zu besichtigen.

Unter Federführung des Schaffhauser Architekturforums wurde eine Informationsveranstaltung durchgeführt, die auf reges Interesse stiess und sehr gut besucht war. (Vgl. Abb. 9.)



Abb. 9: Einladungskarte der Informationsveranstaltung vom 18. Juli 2012

Zonenplanänderung

Im Rahmen der Zonenplanänderung wurde das Vorhaben mehrfach diskutiert. Im Vorfeld zur Gemeindeabstimmung wurde dazu durch die Gemeinde und das Schaffhauser Architekturforum eine Veranstaltung mit Referat und Podiumsdiskussion organisiert. (Vgl. Abb. 10.)



Abb. 10: Einladungskarte der Veranstaltung vom 19. Februar 2013

Quartierplan

Durch die Halter AG wurden mit der Interessensgemeinschaft IG R.O.T. regelmässige Termine für einen gegenseitigen Austausch von Informationen organisiert.

Die gesetzlich vorgeschriebene Mitwirkung zum Quartierplan erfolgt nach dem Erlass des Gemeinderats durch die Ausschreibung im Amtsblatt und durch die öffentliche Auflage gemäss BauG.

Öffentliche Auflage
des Quartierplans

Im Zusammenhang mit der öffentlichen Auflage des Quartierplanes ist von der Gemeinde für Mittwoch, 29. April 2015 eine öffentliche Informationsveranstaltung vorgesehen.



Beilagen

B1 Projekt «MATISSE» (Richtprojekt)

Märkli Architekt, Zürich mit Müller Illien Landschaftsarchitekten,
Zürich (Siegerprojekt 2-stufiger Studienauftrag, RhyTech-Areal),
Juni 2012

Städtebau und zur Architektur

Das heutige RhyTech-Areal ist nur über eine Pforte zugänglich und ist durch Mauern abgegrenzt. Die neue Anlage wird gleichfalls in die Umgebung eingebunden. Es entsteht eine neue Hofsituation, die den Charakter der Anlage bestimmt. Die Hofsituation umfasst das Grundstück in der Tiefe. Auf Bauteil 1 werden Wohnbauten und Geschäfte erstellt. Auf Bauteil 2 steht die ehemalige Industriehalle, die umgebaut wird. Auf Bauteil 3 wird die Teststation mit der RhyTech. Auf dem Areal entsteht eine Hofsituation aus den Bauten der RhyTech, den Geschäften und Läden, welche der Parkanlage und dem Wohnbau. Das Areal wird neu strukturiert.

Die Anlage ist neu auf zwei Ebenen organisiert. Die durchgehende asphaltierte Strasse ist für das öffentliche Leben und die neuen Nutzungsmöglichkeiten mit Geschäften und Läden gedacht. Vor der Halle mit dem Areal wird ein Platz. Ein Restaurant und eine Bar befinden sich im Kellerbau der Halle beim Zugang der Badischen Bahnhofstrasse. Ebenfalls auf dem Areal sind die öffentlichen Aufenthaltsbereiche für Autos und Velos angeordnet. Die Parkplätze für die Besucher befinden sich im Untergeschoss.

Planen und Treppen führen entlang der Strasse und vom Stadtbau aus auf die obere Ebene des Bahnhofs. Diese bildet öffentliche Ausstrahlung und ist als öffentliche Anlage geplant. Über eine Aufschüttung von 1,5 Meter Höhe ist die Plattform mit Wegen, Stützmauern und grossen Bäumen möglich. Wege und Plätze werden geschaffen. Das Bahnhofsareal, welches an die Hofsituation der Bahnlinie der Deutschen Bahn und der Weisung Zeit- und Rhythmusstrasse an. Neben dem öffentlichen Stadtbau mit der Eisenbahn, den Geschäften und Läden schafft das Bahnhofsareal ein zusätzliches Angebot an Aufenthaltsräumen für die Besucher des Areal.

Der zentrale Teil des Bahnhofs ist mit geschützten Wohn- und Geschäftsbau. Die Hochhäuser sind im Grundriss so positioniert, dass die Geschäfte vor der Öffentlichkeit und der Öffentlichkeit zugänglich werden können. Jede Wohnung in den Hochhäusern hat aus der Länge die Aussicht auf den Rheinfallen. Die Gebäude sind so geplant, dass der Zentrumsbereich des Bahnhofs nicht langweilt. Entlang der Zentrumsstrasse entsteht eine kleine Hofsituation um einen offenen Hof mit Wohnungen und Läden. Die Typologie der kleinen Wohnungen magel auf die hohen Unterbauten der Zeit- und Rhythmusstrasse.

Die Konstruktion bildet Platten und Scheiben aus Beton und Stahlbeton. Die äussere Materialisierung folgt der Lage der Gebäude, Ausstrahlung und die Wände zu den Loggien werden massiv mit einem vertikalen Zwickelbauwerk ausgeführt. Die RhyTechstrasse wird in der Hauptgeschosse mit einer Materialisierung und repräsentiert die Fassade des Bahnhofs mit selbsttragenden Betonwänden. Für die Hochhäuser werden leichte und hochwertige Fassadenmaterialien vorgeschlagen.

Landchaft und Aussenraumgestaltung

Der Rhein prägt den Ort. Die Lage des RhyTech-Areal ist besonders durch die topographische Lagebestimmung. Das zum Teil aufgeschüttete Gelände, nicht mit der angrenzenden parkähnlichen Zone bis zum Rhein. Die Qualität der Natur auf den bebaubaren Flächen wird durch den Bau von Bäumen und Büschen und dem Rhein wird schon im 19. Jahrhundert erkannt. Das Hotel Bahnhofs wurde an prominenter Lage mit der Natur.

Zwei unterschiedlich gestaltete Bereiche prägen den Aussenraum. Ein System von Strassen, Gassen und Plätzen definiert den Stadtbau vornehmlich als Aufenthaltszone aber auch als Freizeitzone auf dem unteren Niveau. Öffentliche beleuchtete Bänke sind möglich. Gemäss der Planung an den Randbereichen werden die Inseln an die benachbarten parkähnlichen Zonen an. Die erhöhte Ebene wird durchgehend die Belvedere ausgebaut. Eine offene, vertikale Kluft mit Pflanzen, Wasser, Bänken, Hockern und Arealen verbindet das Bahnhofsareal. Die Belvedere wird mit Kletterpflanzen bepflanzt. Eine grosszügige angelegte Strasse, Kletterpflanzen und Aufenthaltsräume mit Sitzgelegenheiten laden zum Verweilen ein mit der herrlichen Aussicht zum Rhein.

Stark Gebäude

Alle Gebäude stehen auf 2 Parkgeschossen, die nach unten sind. Die Stadt, der Park und die Umgebung folgt dem Zweck der Parkanlage. Die RhyTechstrasse und die Umgebung. Die RhyTechstrasse erfolgt die städtische Übergang zur Wohnbau in der Tiefe. Die RhyTechstrasse in der Tiefe. Die RhyTechstrasse wird als Aussenraum betrachtet. Die RhyTechstrasse ist ca. 50-70m breit. Die RhyTechstrasse der Wohnbau werden meist über die vorhandenen Wände abgetragen. Zusätzliche Decken und belüftete Schächte dienen der Belüftung der Decken für Fächer- und Wohnbau. Der RhyTechstrasse wird grundsätzlich durchgehend von unten durchgehend (RhyTech UG) bis ins oberste Geschoss.

Erhellung. Die Erhellung des Areal erfolgt über 2 grundsätzlich getrennte aber genau definierte Erhellung (Ein-Ausstrahlung) der Aussenraumgestaltung und Ein-Ausstrahlung der öffentlichen und privaten Plätze. Dadurch sind die Konzeptionen mit den Langsamkeit (Fussgänger) möglich. Die Erhellung erfolgt über die vorhandenen Umgebungsflächen und kann mit Beleuchtung bis 15m (Belüftung bei Belüftung) resp. mit LKW bis 10m (im gesamten Areal) belüftet werden.

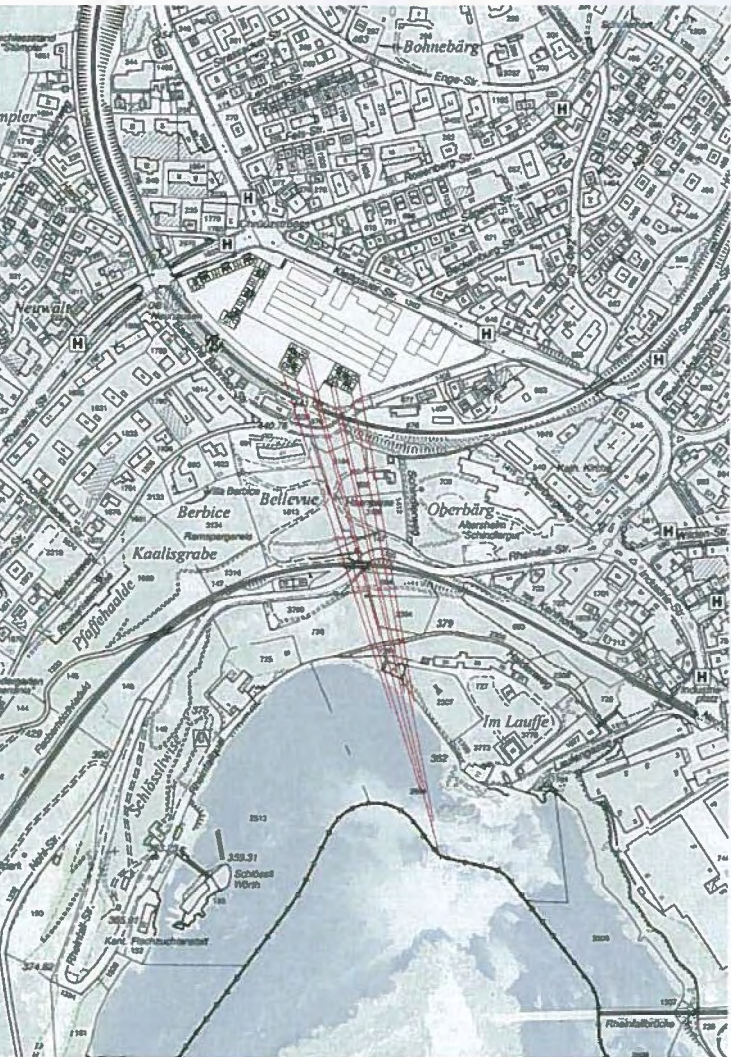
Übersicht. Siehe Skizze Blatt 8. Die Belüftung kann gut in Decken unterteilt werden. Es stehen dazu verschiedene Varianten zur Verfügung. Nachfolgend sind die 2 Hauptvarianten aufgelistet:

- Variante A:
- Bau Parking UG/EG im Bereich unter den 2 Hochhäusern inkl. definierter Ein-/Ausfahrt
 - Bau Hochhaus 1
 - Bau Hochhaus 2 (hoher möglich)
 - Fortsetzung der RhyTechstrasse und RhyTechstrasse (später)

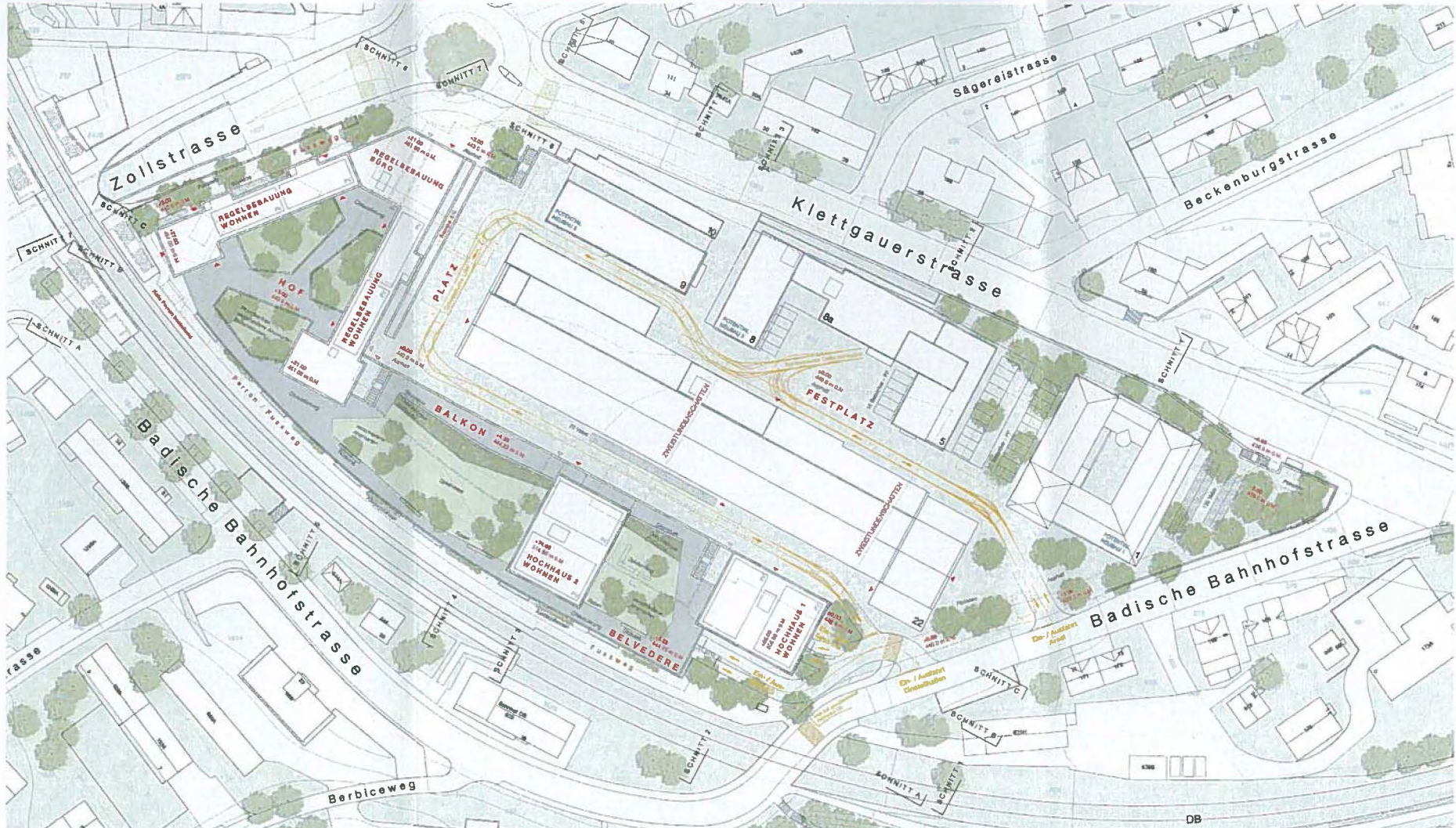
- Variante B:
- Bau Parking UG/EG im Bereich unter der RhyTechstrasse mit privater Ein-/Ausfahrt
 - RhyTechstrasse (in RhyTech möglich)
 - Abbruch privater Ein-/Ausfahrt und Fortsetzung der RhyTechstrasse (später)
 - Bau Hochhaus (später)



LANDSCHAFTSSCHNITT 1:5000



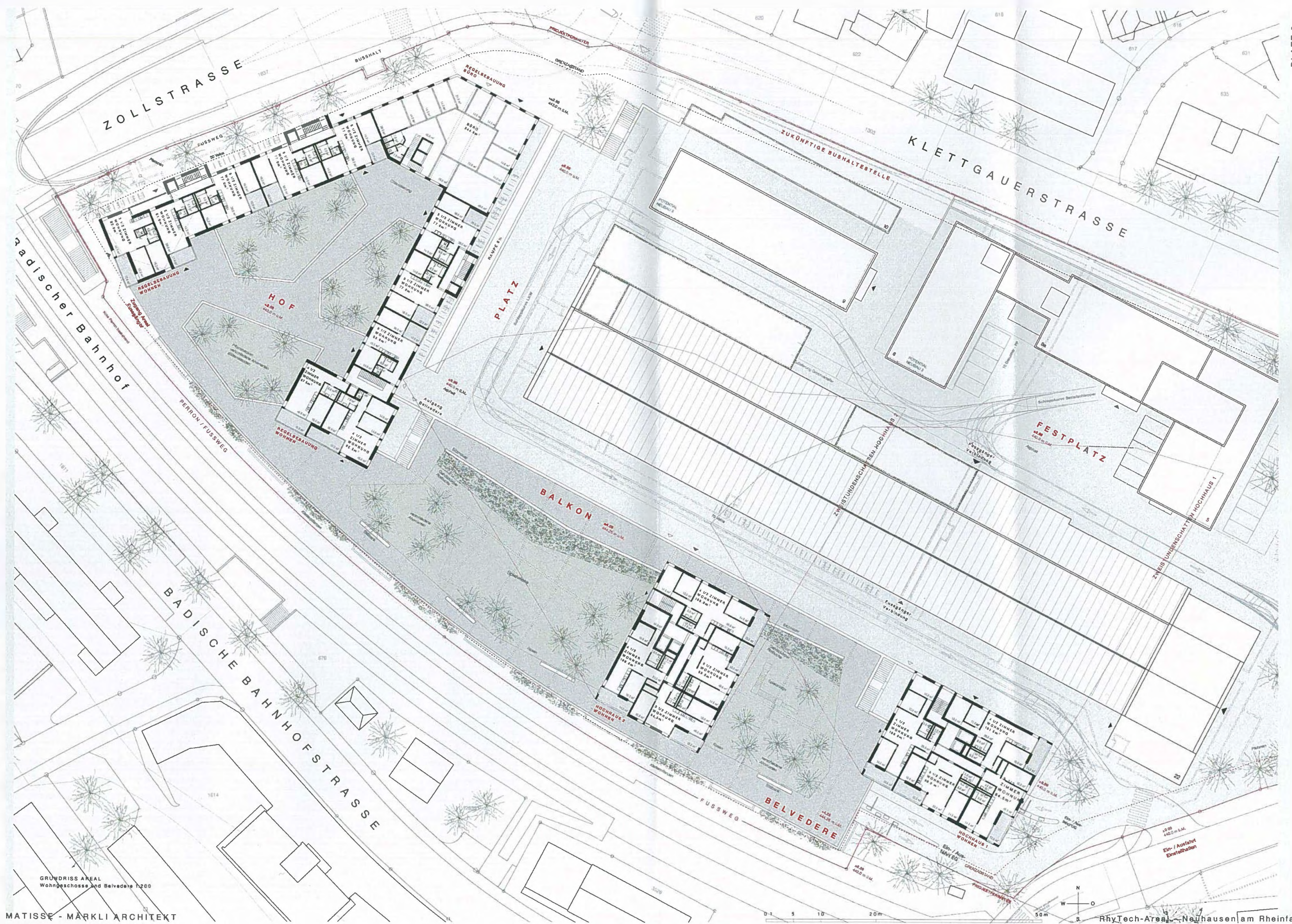
LANDSCHAFTSPLAN 1:2500



GRUNDRISS AREAL
Dachaufsicht und Umgebungsplan 1:500

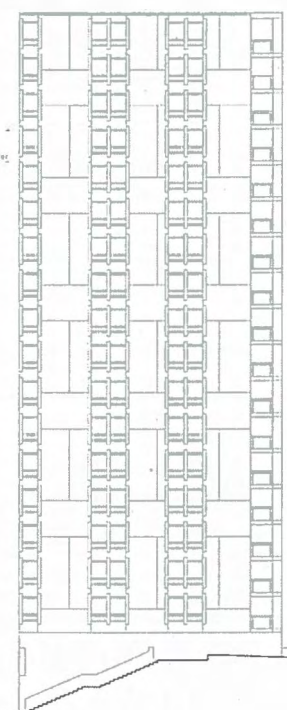


ANSICHT VOM RHEINFALL



GRUNDRISS AREAL
Wohngeschoss und Belvedere 1:200

WOHNESCHOSSE
TUMM
Flächenhöhe LL 2,30 Meter



FASSADE TURM 56 M
Seite Nordwest

Phasentisch, Strömung 10-15 m/s
Substrat für Entwurf-Integration

BRANDSCHUTZ
DOP pro Geschoss + 600m²
1. Phase: 100% / 2. Phase: 100% / 3. Phase: 100%
Fassade komplett nachträglich
Brandabschirmung, Brückung aus 600m

LOGGIERUNG
Pilot, Pilot und Balkon in Ost-West
Brückung aus verstellbaren Balkonen, Substrat

UNBETRIEBTE LOGGIERUNG
Innenwand: Zweifachverkleidung verputzt

BEWEITERTE FASSADENTEILE
Verstellbare Fassadenteile, z.B. Center
angewandt am Vorbau

FENSTER UND VERGLASUNG
Metallfenster mit 7-seitiger und 3-seitiger
3-fach Verglasung, Wärmegut
versteht sich auf der Fassade

SCHIEBESCHUTZ
Küchen aus Metall bei Fenster
Metall aus Stoff in Längs

FASSADE BOCKEL
Zweifachverkleidung verputzt



FASSADE REGELBEBAUUNG
Seite Süd

Phasentisch, Strömung 10-15 m/s
Substrat für Entwurf-Integration

BRANDSCHUTZ
DOP pro Geschoss + 600m²
1. Phase: 100% / 2. Phase: 100% / 3. Phase: 100%
Fassade komplett nachträglich
Brandabschirmung, Brückung aus 600m

LOGGIERUNG
Pilot, Pilot und Balkon in Ost-West
Brückung aus verstellbaren Balkonen, Substrat

UNBETRIEBTE LOGGIERUNG
Innenwand: Zweifachverkleidung verputzt

BEWEITERTE FASSADENTEILE
Verstellbare Fassadenteile, z.B. Center
angewandt am Vorbau

FENSTER UND VERGLASUNG
Metallfenster mit 7-seitiger und 3-seitiger
3-fach Verglasung, Wärmegut
versteht sich auf der Fassade

SCHIEBESCHUTZ
Küchen aus Metall bei Fenster
Metall aus Stoff in Längs

FASSADE BOCKEL
Zweifachverkleidung verputzt



Wohnbau

Phasentisch, Strömung 10-15 m/s
Substrat für Entwurf-Integration

BRANDSCHUTZ
DOP pro Geschoss + 600m²
1. Phase: 100% / 2. Phase: 100% / 3. Phase: 100%
Fassade komplett nachträglich
Brandabschirmung, Brückung aus 600m

LOGGIERUNG
Pilot, Pilot und Balkon in Ost-West
Brückung aus verstellbaren Balkonen, Substrat

UNBETRIEBTE LOGGIERUNG
Innenwand: Zweifachverkleidung verputzt

BEWEITERTE FASSADENTEILE
Verstellbare Fassadenteile, z.B. Center
angewandt am Vorbau

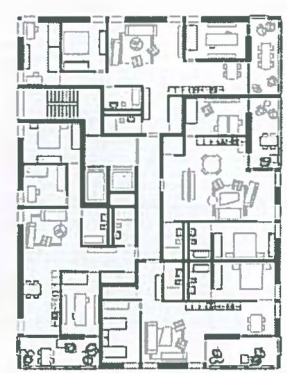
FENSTER UND VERGLASUNG
Metallfenster mit 7-seitiger und 3-seitiger
3-fach Verglasung, Wärmegut
versteht sich auf der Fassade

SCHIEBESCHUTZ
Küchen aus Metall bei Fenster
Metall aus Stoff in Längs

FASSADE BOCKEL
Zweifachverkleidung verputzt



KREUZUNG ZOLL- UND KLETTGAUERSTRASSE



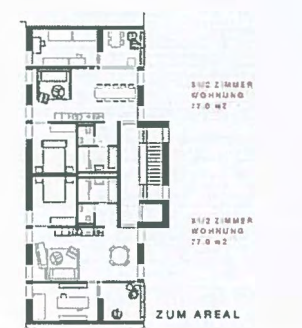
HOCHHAUS EIGENTUMSWOHNUNGEN
Möbliert, pro Geschoss 4 Wohnungen



HOCHHAUS MIETWOHNUNGEN
Möbliert, pro Geschoss 5 Wohnungen



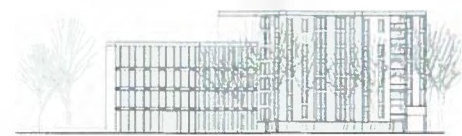
REGELBEBAUUNG MIT MIETWOHNUNGEN
Möbliert



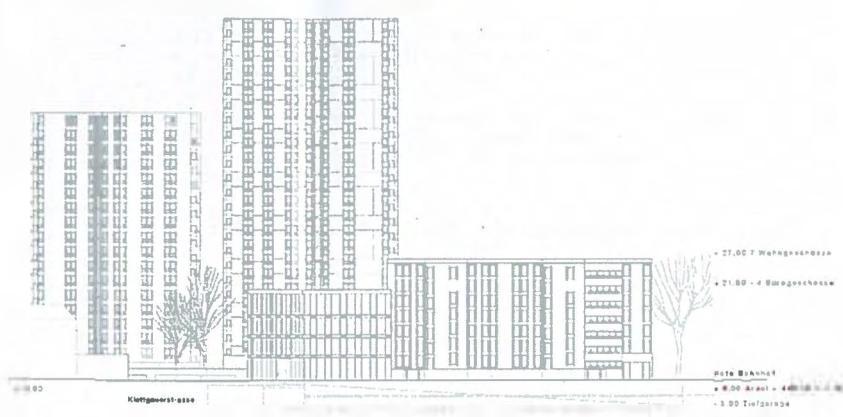
ZUM AREAL



QUERSCHNITT AREAL 5-5
Ansicht Nordwest 1:500

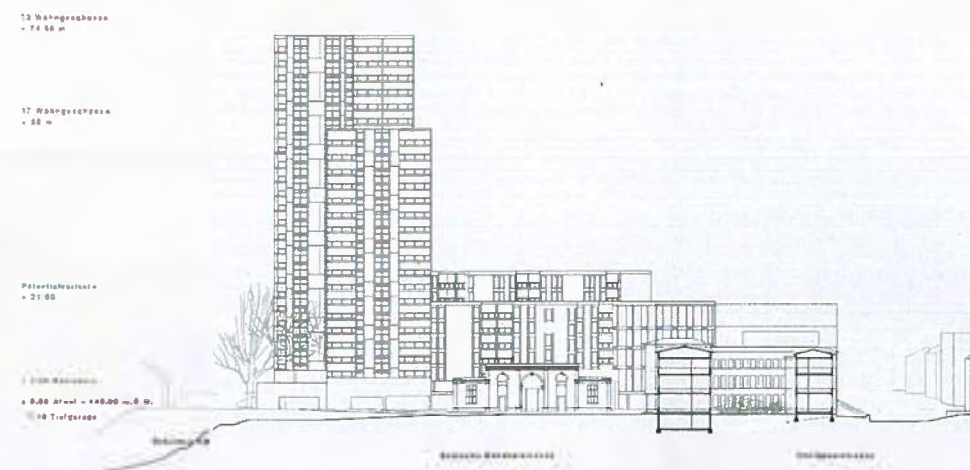


FASSADE REGELBEBAUUNG 6-6
Ansicht Kreuzung 1:500



FASSADE REGELBEBAUUNG 7-7
Ansicht Südost 1:500





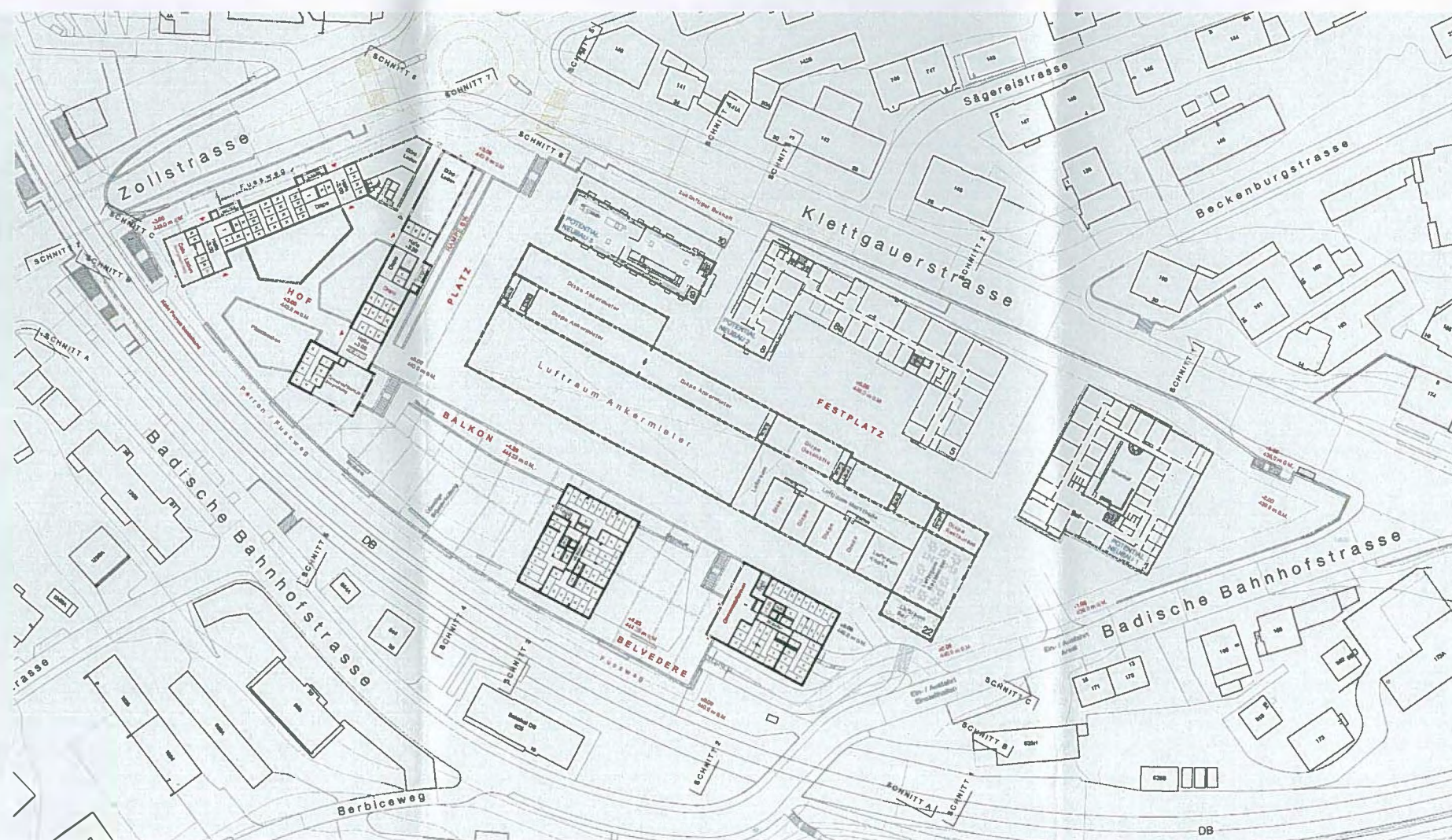
QUERSCHNITT AREAL 1-1
Ansicht Nordwest 1:500



FASSADE BELVEDERE REGELBEBAUUNG UND TÜRME A-A
Ansicht Süd 1:500



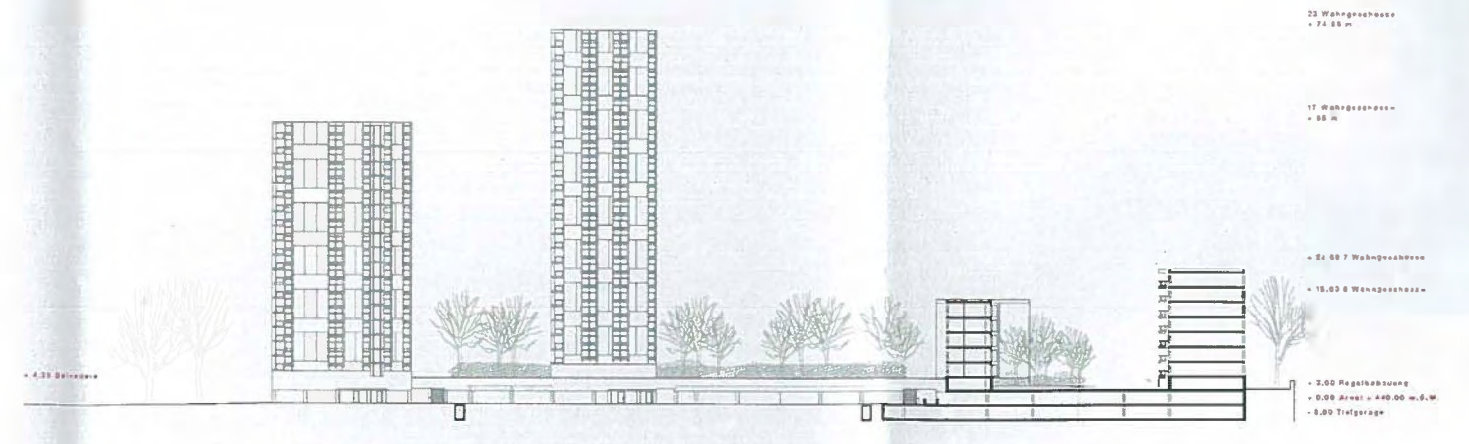
ZUGANG BADISCHE BAHNHOFSTRASSE



GRUNDRISS AREAL
Belvedere 1:500



QUERSCHNITT AREAL 4-4
Ansicht Nordwest 1:500



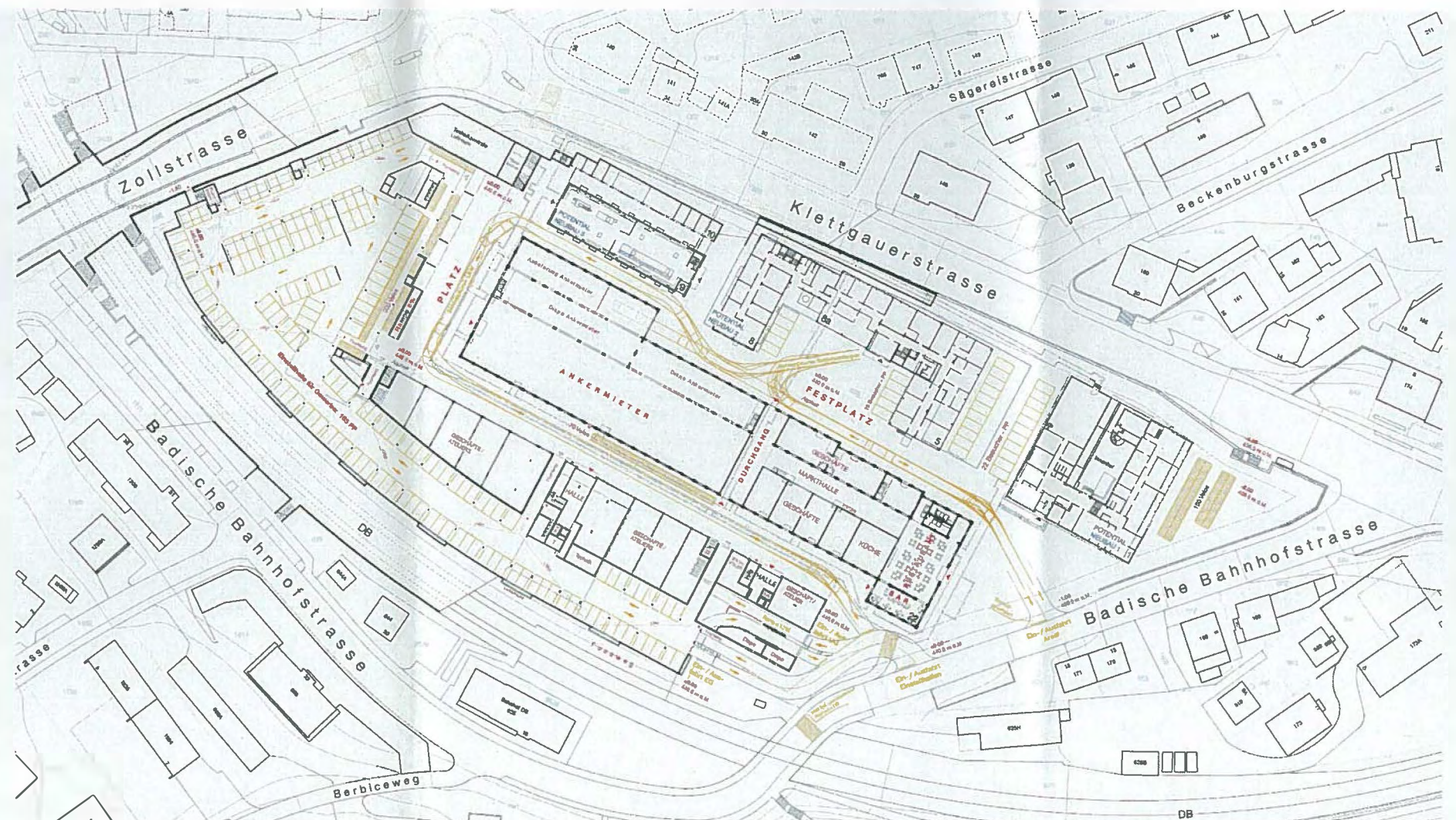
LÄNGSSCHNITT AREAL C-C
Innere Ansicht Belvedere



STADTBODEN UND PLATZ. RAMPE UND TREPPE ZUR KREUZUNG



STADTBODEN UND GASSE. MAUERKRONE VON BELVEDERE



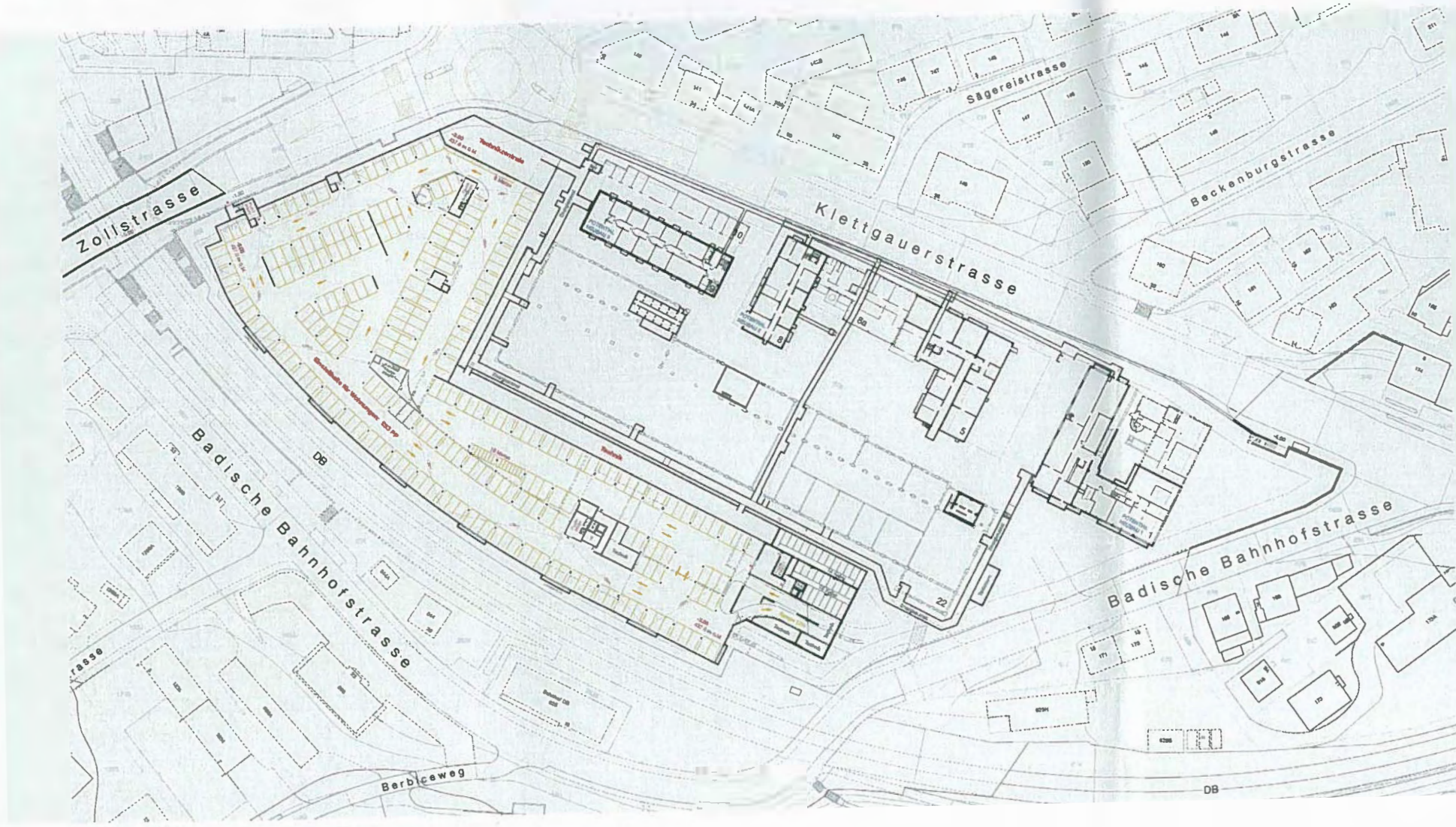
GRUNDRISS AREAL
Erdgeschoss 1:500



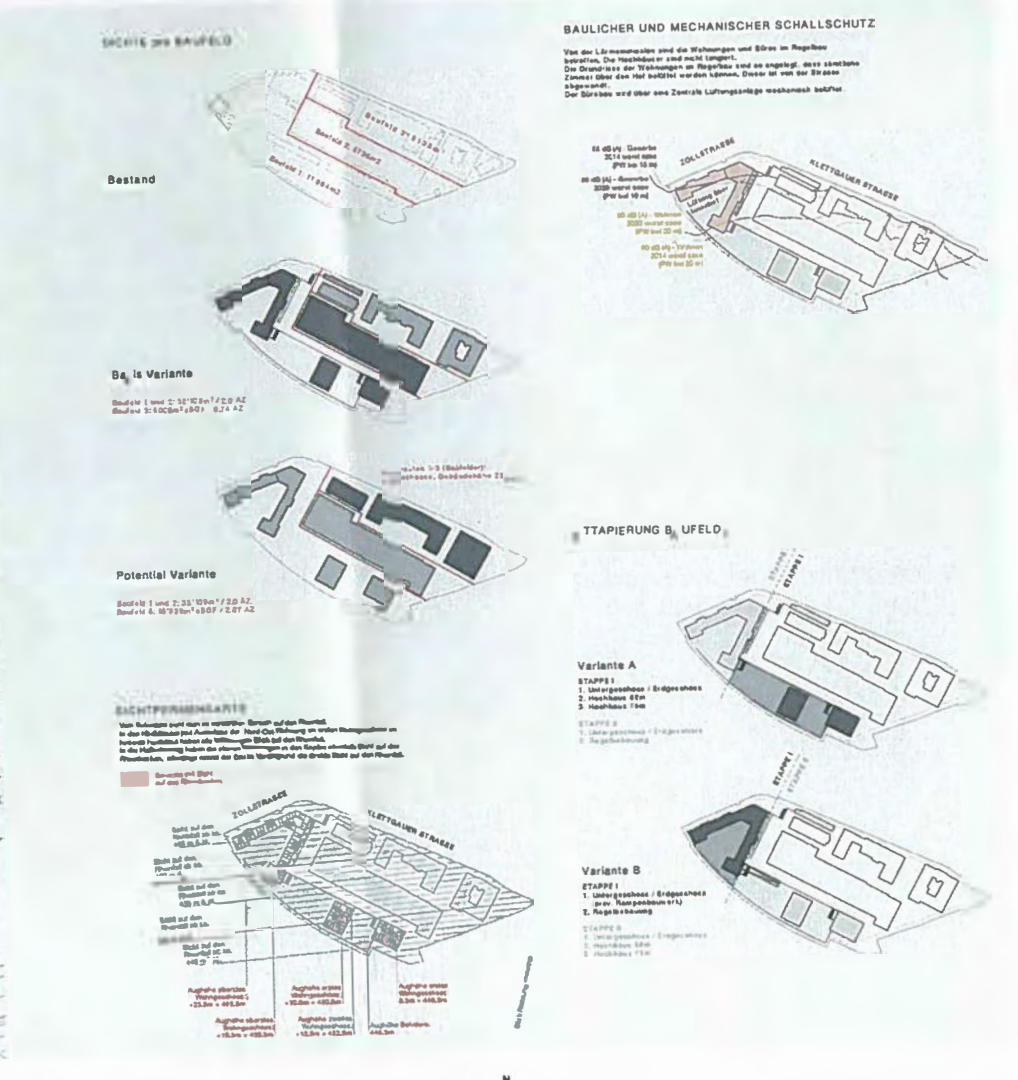
ÜBERSCHNITT AREAL 3-3
Ansicht Nordwest 1:500

LÄNGSSCHNITT AREAL 3-3
Ansicht Nordwest 1:500

LÄNGSSCHNITT BELVEDERE B-B
Ansicht SSW 1:500



GRUNDRISS AREAL
Untergeschoss 1:500



SACHIE zum BAUFELD

Bestand

Ba 1a Variante

Potential Variante

SACHTFRAGENLISTE

BAULICHER UND MECHANISCHER SCHALLSCHUTZ

Von der Lärmschutzwand sind die Wohnungen und Büros im Regener betroffen. Die Hochhäuser sind nicht betroffen. Die Grundrisse der Wohnungen im Regener sind so angelegt, dass sämtliche Fenster über dem Lärmfeld verbleiben können. Dieser ist von der Baugruppe abgegrenzt. Der Bereich wird über eine zentrale Lüftungsanlage mechanisch belüftet.

TTAPIERUNG B. UFELO

Variante A

STAPPE 1

STAPPE 2

Variante B

STAPPE 1

STAPPE 2



B2 Abschätzung Nutzungsmass / Nutzungsmix Richtprojekt

Planpartner AG, Zürich, 7. Dezember 2012

Abschätzung Nutzungsmass / Nutzungsmix

Grundlage für Parkplatzberechnung (Überhohe Räume > 4.50m werden nicht doppelt gerechnet; Art. 13 QPV)

Sonderzone Rhytech-Quartier A (Neubau)

Gebäude	Geschoss	aBGF*								Total	Netto-VF (für PP-Berechnung)				Bemerkungen
		Wohnen	Gewerbe / Labor	Lager	Handel / Dienstleistungen / übrige	Büro / DL	Verkauf / Kundendienst	Verkauf / übrige	Restaurant, Bar / Café		Verkauf / Kundendienst	Verkauf / übrige	Anzahl Sitzplätze	Anzahl PP	
		[m2]	[m2]	[m2]	[m2]	[m2]	[m2]	[m2]	[m2]		[m2]	[m2]	[m2]		
Hochhaus 1 (56m)	UG 1	0	0	0	0	0	0	0	0	0					Parkierung
	EG	74	0	0	0	229	0	0	0	303					Erschliessung / Gemeinschaftsraum
	1. OG	181	0	0	0	0	0	0	0	181					Erschliessung / Keller Wohnen
	2.- 18. OG	8'330	0	0	0	0	0	0	0	8'330					17 G Wohnen à 490m2
	Total	8'585	0	0	0	229	0	0	0	8'814	0	0	0		
Hochhaus 2 (75m)	UG 1	0	0	0	0	0	0	0	0	0					Parkierung
	EG	131	0	0	0	185	0	0	0	316					Erschliessung / Zugangsebene
	1. OG	44	0	0	0	0	0	0	0	44					Erschliessung / Keller Wohnen
	2. OG	44	0	0	0	0	0	0	0	44					Erschliessung / Keller Wohnen
	3.- 25. OG	11'270	0	0	0	0	0	0	0	11'270					23 G Wohnen à 490m2
	Total	11'489	0	0	0	185	0	0	0	11'674	0	0	0		
Wohnhof	UG 1	0	0	0	0	0	0	0	0	0					Parkierung
	EG	0	0	0	0	0	0	0	0	0					Parkierung
	1. OG	494	0	0	0	0	429	0	0	923	338				Zugangsebene
	2. OG	767	0	0	0	0	0	0	0	767					aBGF Überhöhe (vgl. Folgetabelle)
	3. OG	929	0	0	0	423	0	0	0	1'352					Regelgeschoss
	4. OG	929	0	0	0	423	0	0	0	1'352					Regelgeschoss
	5. OG	929	0	0	0	423	0	0	0	1'352					Regelgeschoss
	6. OG	929	0	0	0	0	0	0	0	929					Regelgeschoss
	7. OG	448	0	0	0	0	0	0	0	448					
	8. OG	448	0	0	0	0	0	0	0	448					
	Total	5'873	0	0	0	1'269	429	0	0	7'571	338	0	0		
Belvedere	UG 1	0	0	0	0	0	0	0	0	0					253 Parkierung
	EG	0	0	0	0	417	0	645		1'062		645			165 Parkierung
	Total	0	0	0	0	417	0	645	0	1'062	0	645	0	418	
Halle 22	UG 1	0	0	0	0	0	0	0		0					Technik
	EG - West - Mitte	0	0	0	0	0	2'261	1'071		3'332	1'323	608			Ankermieter
	EG - Kopfbau	0	0	0	0	0	0	0	550	550			100		Rest. ca. 100 Sitzplätze / 350 m2 netto VF
	1. OG / Galerie	0	0	0	0	0	920	642	80	1'642					aBGF Überhöhe (vgl. Folgetabelle)
	Total	0	0	0	0	0	3'181	1'713	630	5'524	1'323	608	100		
Gesamttotal Sonderzone A (exkl. überhohe Räume)											1'661	1'253	100	418	

Gemeinde Neuhausen am Rheinfall
Quartierplan RhyTech-Quartier
Richtprojekt "MATISSE"

07. Dezember 2012 *aBGF = anrechenbare Bruttogeschossfläche gemäss Art. 22 Abs. 3 BauO (ohne Aussenwände gem. Art. 7 BauG)

Abschätzung Nutzungsmass / Nutzungsmix

Grundlage für Ausnützungsberechnung (überhohe Räume > 4.50m werden gemäss Art. 22, Abs.3 BauO doppelt gerechnet.)
Sonderzone Rhytech-Quartier A (Neubau)

Gebäude	Geschoss	aBGF*								Total
		Wohnen	Gewerbe / Labor	Lager	Büro / DL kundenintensiv	Büro / DL übrige	Verkauf kundenintensiv	Verkauf übrige	Restaurant, Bar, Café	
		[m2]	[m2]	[m2]	[m2]	[m2]	[m2]	[m2]	[m2]	

Gesamttotal aller Neubauten Teilgebiet A, exkl. überhohe Räume	25'947	0	0	0	2'100	3'610	2'358	630	34'645
--	--------	---	---	---	-------	-------	-------	-----	--------

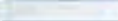
Überhohe Räume

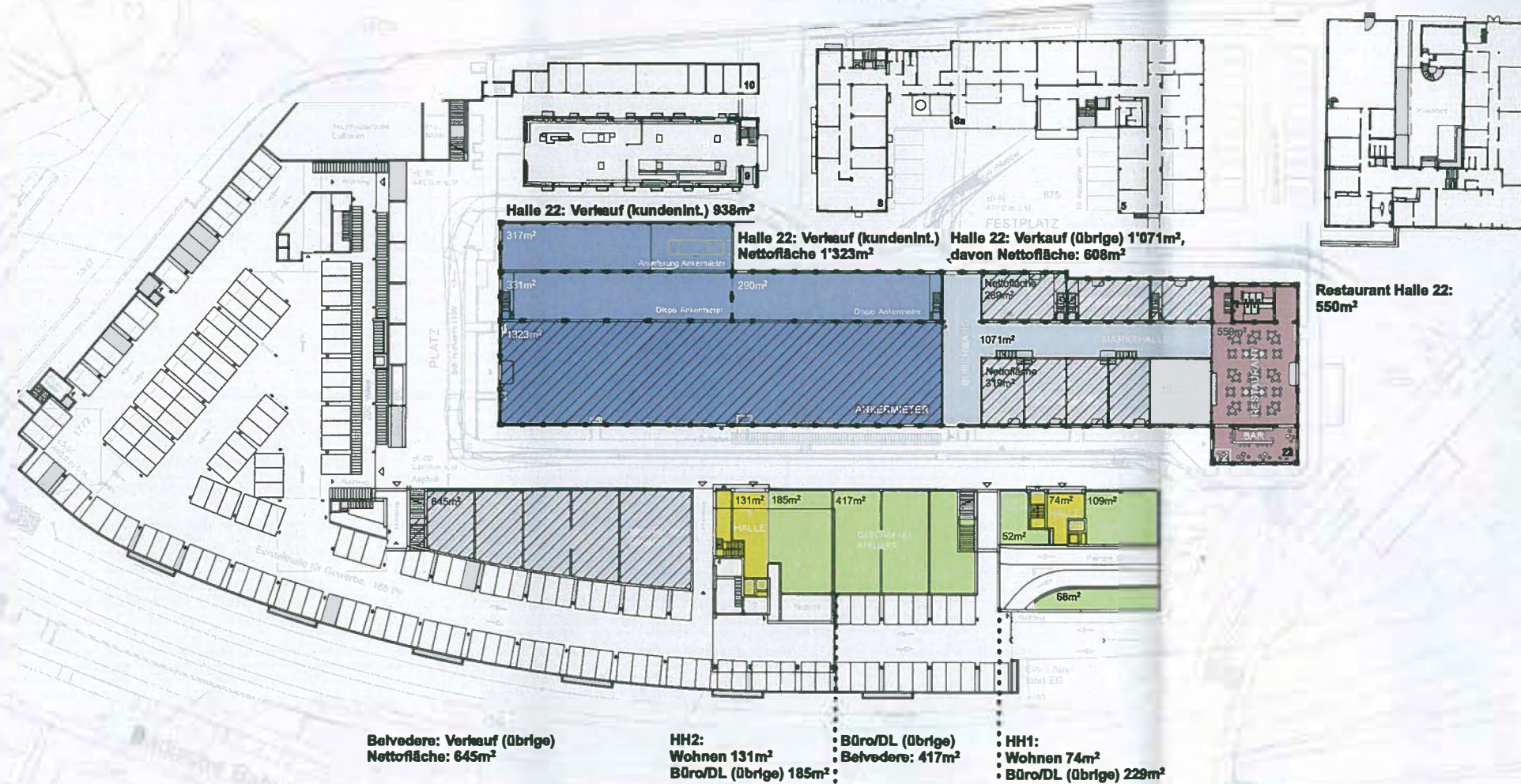
Total	683	0	0	0	0	347	0	0	1'030
Wohnhof	1. OG	181	0	0	0	347	0	0	528
	2. OG	502	0	0	0	0	0	0	502
Total	0	0	0	0	0	1'296	328	456	2'080
Halle 22	EG - West - Mitte	0	0	0	0	1'296	328	0	1'624
	EG - Kopfbau	0	0	0	0	0	0	456	456
Gesamttotal	683	0	0	0	0	1'643	328	456	3'110

Gesamttotal Sonderzone A (inkl. überhohe Räume)	26'630	0	0	0	2'100	5'253	2'686	1'086	37'755
---	--------	---	---	---	-------	-------	-------	-------	--------

Erdgeschoss

Legende

- | | |
|---|---|
|  | Wohnen |
|  | Gewerbe/Labor |
|  | Büro/Dienstleistung |
|  | Verkauf (kundenintensiv) |
|  | Verkauf (übriqe) |
|  | Restaurant |
|  | Lager |
|  | überhohe Räume > 4.50m
(Art. 22 Abs. 3 BauO: Bei Geschosshöhen
über 4.50m werden die Flächen doppelt
angerechnet; jedoch ohne Aussenwände
gem. Art. 7 BauG) |
|  | Nettofläche |

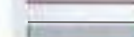


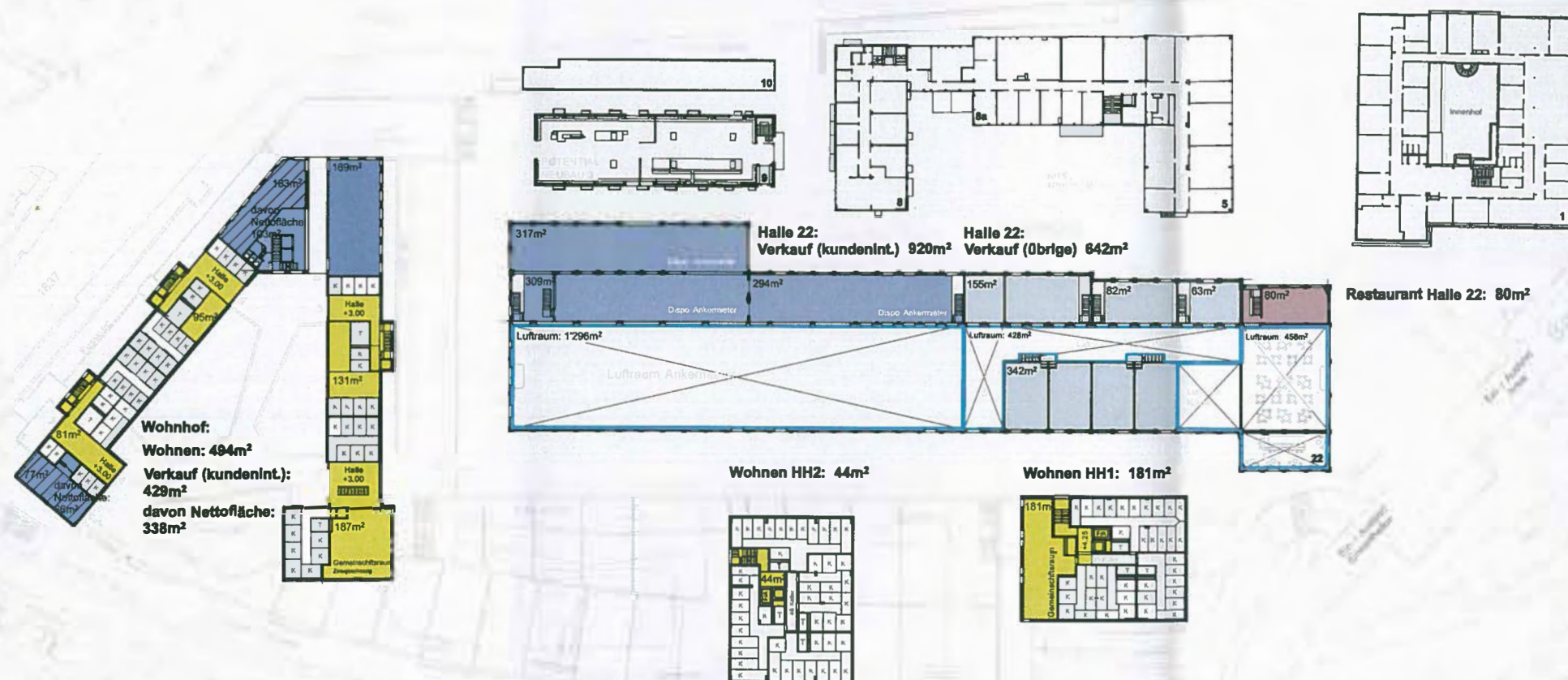
Projekt MATISSE Flächenberechnung aBGF

1:1'000
07. Dezember 2012

1. Obergeschoss

Legende

	Wohnen
	Gewerbe/Labor
	Büro/Dienstleistung (übrige)
	Verkauf (kundenintensiv)
	Verkauf (übrige)
	Restaurant
	Lager
	überhohe Räume > 4.50m (Art. 22 Abs. 3 BauO: Bei Geschosshöhen über 4.50m werden die Flächen doppelt angerechnet; jedoch ohne Aussenwände gem. Art. 7 BauG)
	Nettofläche



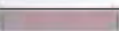
Dokument: 29453_15A_121210_MATISSE_aBGF_OG1.vwx
Layoutebene: OG1
Grundlage: 29453_12A_120904_Maerkli_SA

Projekt MATISSE Flächenberechnung aBGF

1:1'000
07. Dezember 2012

2. Obergeschoss

Legende

	Wohnen
	Gewerbe/Labor
	Büro/Dienstleistung (übrige)
	Verkauf (kundenintensiv)
	Verkauf (übrige)
	Restaurant
	Lager
	überhohe Räume > 4.50m (Art. 22 Abs. 3 BauO: Bei Geschosshöhen über 4.50m werden die Flächen doppelt angerechnet; jedoch ohne Aussenwände gem. Art. 7 BauG)

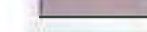


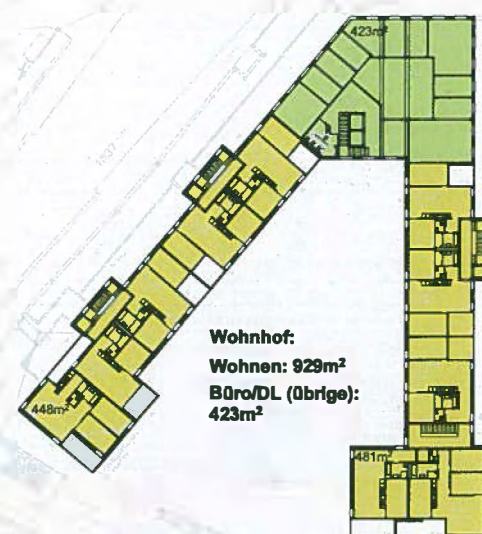
Dokument: 29453_15A_121210_MATISSE_aBGF_OG2.vwx
Layoutebene: OG2
Grundlage: 29453_12A_120904_Maerkli_SA



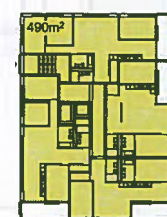
3. Obergeschoss

Legende

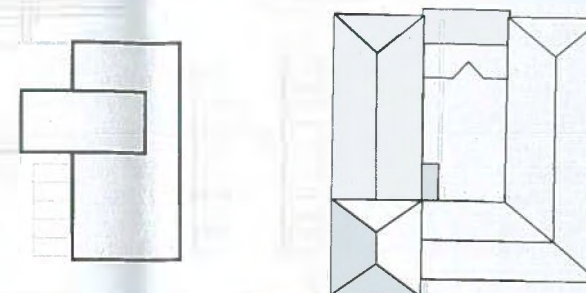
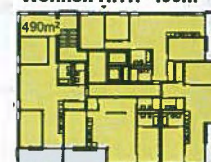
	Wohnen
	Gewerbe/Labor
	Büro/Dienstleistung (übrige)
	Verkauf (kundenintensiv)
	Verkauf (übrige)
	Restaurant
	Lager



Wohnen HH2: 490m²



Wohnen HH1: 490m²





B3 Knoten Kreuzstrasse: Verlegung Bushalte

Projekt der öffentlichen Auflage, Bürgin Winzeler Partner AG,
13. Juni 2013

AUFLAGEPROJEKT

SITUATION 1:200

DATE	TIME	DATE	AMOUNT	PLAN NR.
01/01/2013	13:00	13-06-13	13-06-13	
01/01/2013	13:00	13-06-13	13-06-13	213228/ 10

Börjén Winzeler Partner AG

Imprintstraße 10 Turbay und Vermessung
 Im Ortsteil 22, CH-8200 Schaffhausen
 Telefon 052 435 99 91 Fax 052 933 99 07 E-mail info@turbay.ch

Birgin Sogut Partner A3
 Birgin Wuesten Partner A6
 Beratung Birgin vorwiegend

Legende:

- Busstop / Bushaltestelle
 Fuss- und Radweg
 Fussweg
 Fahrleitungsmast bestehend proj. Hydrant
 Fahrleitungsmast abbruch proj. Kandeläber
 Fahrleitungsmast neu
 Lichtsignalmast bestehend
 Lichtsignalmast abbruch
 Lichtsignalmast neu
 Dröcker für Fussgänger
 Dröcker für Fussgänger abbruch
 Dröcker für Fussgänger neu

Abschlüsse

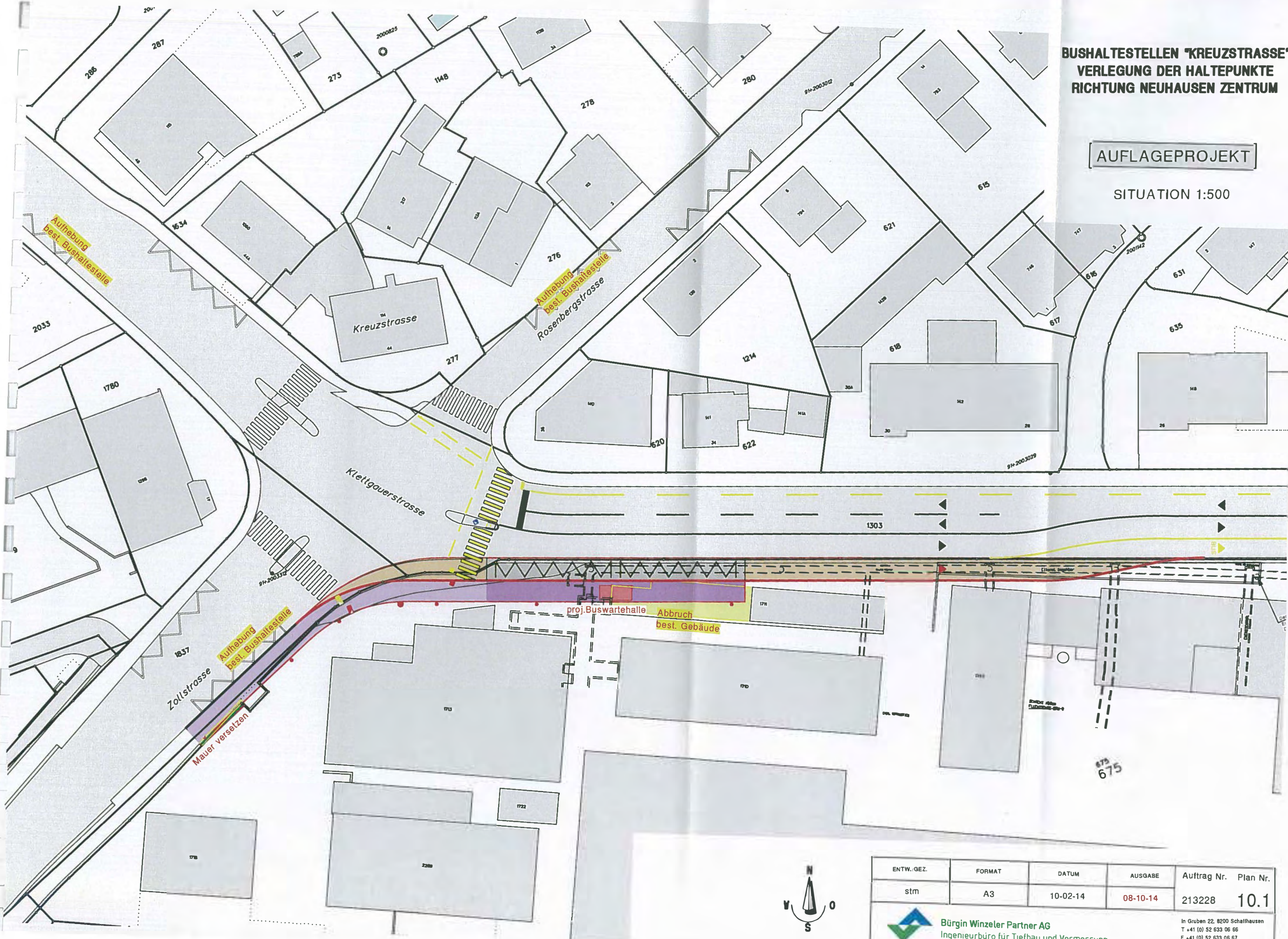
- Ra**
10
- Bezeichnungen
- | | |
|------|------------------------------|
| Bu | Bundstein Typ 12 |
| Ra | Randslein |
| Rawa | Rand- mit Wasserstein Typ 12 |
| Si | Stellplatte 8/25cm |

➤ Anschlag in cm
Dargestelltes Beispiel:
Fensterleiste, Anschlag 10 cm

BUSHALTESTELLEN "KREUZSTRASSE" VERLEGUNG DER HALTEPUNKTE RICHTUNG NEUHAUSEN ZENTRUM

AUFLAGEPROJEKT

SITUATION 1:500



ENTW./GEZ.	FORMAT	DATUM	AUSGABE	Auftrag Nr.	Plan Nr.
stm	A3	10-02-14	08-10-14	213228	10.1



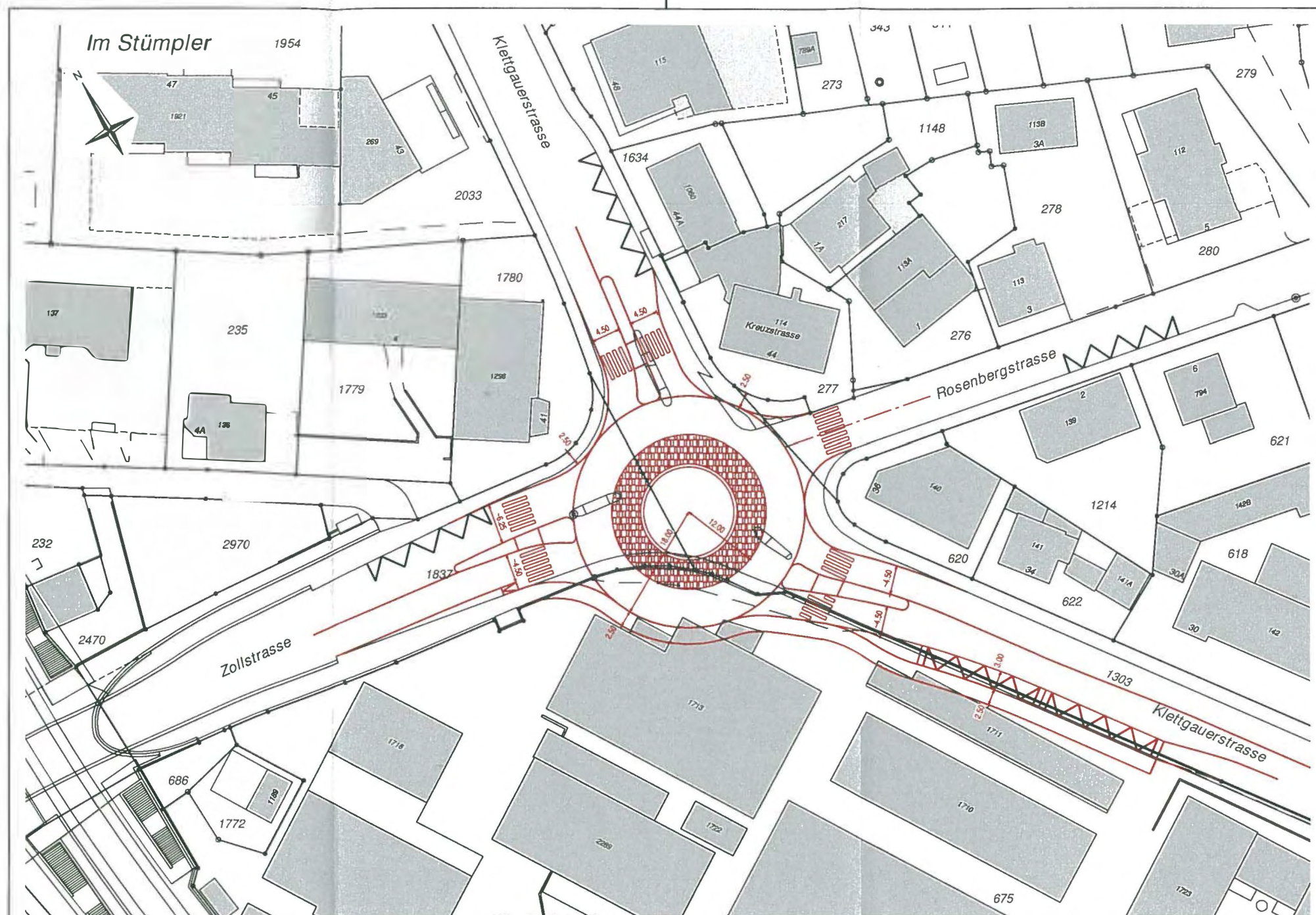
Bürgin Winzeler Partner AG
Ingenieurbüro für Tiefbau und Vermessung

In Gruben 22, 8200 Schaffhausen
T +41 (0) 52 633 06 66
F +41 (0) 52 633 06 67
info@bwpag.ch / www.bwpag.ch



B4 Knoten Kreuzstrasse: Variante B (Kreisel)

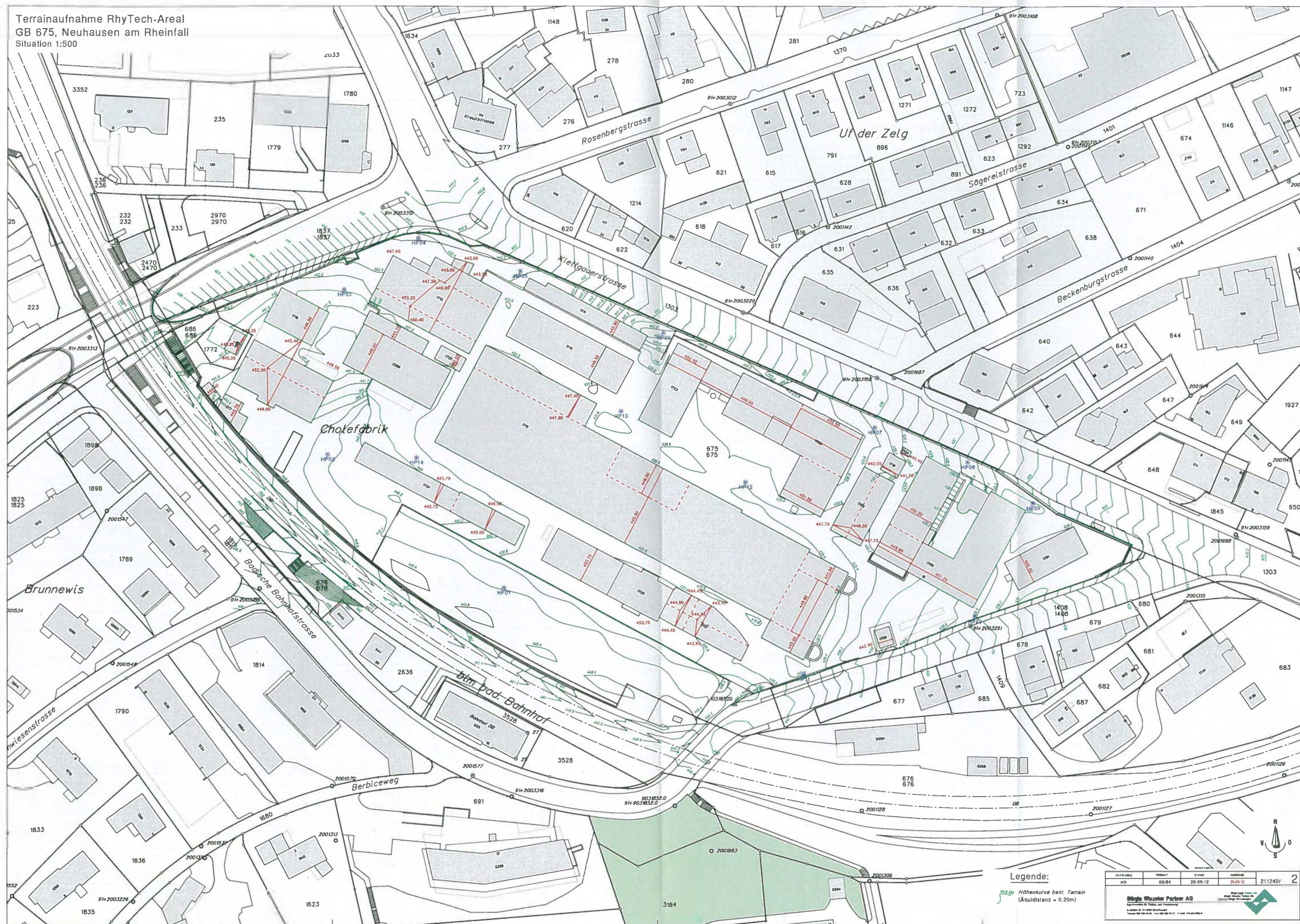
Planungsreferat Neuhausen am Rheinfeld, 5. Januar 2012





B5 Terrainaufnahmen

Bürgin Winzeler Partner AG, 26. September 2012



Legende:

Höhenkurve best. Terrain
(Äquidistanz = 0.20m)

EXTR./FOL.	FORMAT	STAND	AUSGABE	211240/	2
m	60/84	26-09-12	25-05-12		

Städteplan-Verlag AG
Hauptstadt Zürich
Hauptverlag für Städte- und Verkehrsplanung
Hauptstadt Zürich
Hauptverlag für Städte- und Verkehrsplanung

B6 Berücksichtigung der Vorprüfungsresultate

Nr.	Hinweise aus der Vorprüfung des Kantons Schaffhausen (Planungs- und Naturschutzamt)	Berücksichtigung
1	Hinweise zu den Quartierplanvorschriften QPV	
1.1	betreffend die gute bauliche Gesamtwirkung: Gemäss Baugesetz des Kantons Schaffhausen ist analog den Vorgaben der Bauordnung der Gemeinde Neuhausen zumindest eine gute bauliche Gesamtwirkung zu erzielen. Wiederholt die Bestimmung des Quartierplanes lediglich diejenige der Bauordnung, kann sie gestützt auf Art. 3 Abs. 2 der Quartierplanvorschrift ersatzlos gestrichen werden, da im Quartierplan die Bestimmungen der Bauordnung gelten, sofern der Quartierplan nichts anderes regelt.	berücksichtigt; vgl. QPV, Art. 6 und Art. 10 sowie Bericht Kap. 4.3.
1.2	betreffend die Beurteilung der Gesamtqualität: Abänderung der Formulierung, dass die Bewilligungsbehörde ein Fachgutachten zu Lasten der Bauherrschaft beantragen <i>wird</i> (anstelle bisher „ <i>kann</i> “).	berücksichtigt; vgl. QPV, Art. 10.
1.3	betreffend den Status des Richtprojektes: Da ein einmal erlassener Quartierplan rechtsverbindlich ist soll der bisherige Artikel (ehemals Art. 7 Abs. 5), in welchem ausgeführt wird, dass bei wesentlichen Abweichungen vom Richtprojekt eine Änderung des Quartierplanes erforderlich sei, gestrichen werden.	berücksichtigt; der entsprechende Artikel wurde gestrichen.
1.4	betreffend die Dachaufbauten: Der Passus zu den Dachaufbauten soll mit dem Verbot „projekt-fremder technischer Anlagen“ (z.B. Mobilfunkantennen) auf den Hochhäusern ergänzt werden.	berücksichtigt; vgl. QPV, Art. 4 Abs. 3 a).
2	Hinweise zum Bericht gem. RPV Art. 47	
2.1	betreffend den Gewässerschutz Die Erschliessung hat nach den Vorgaben der generellen Entwässerungsplanung zu erfolgen.	berücksichtigt; vgl. Bericht, Kap. 7.3.
2.2	betreffend den Bodenschutz: Integration einer Formulierung zur Einhaltung der Auflagen gem. Altlastenverordnung bei Bodenverschiebungen.	berücksichtigt; vgl. Bericht, Kap. 7.4.
2.3	betreffend die Altlasten: Integration genauerer Ausführungen zu Auflagen und Vorgaben gem. Art. 3 AltIV, die im Rahmen der Baubewilligung zu beachten sind.	berücksichtigt; vgl. Bericht, Kap. 7.4.
2.4	betreffend Abfälle / Recycling: Integration eines Hinweises, dass aus Rückbauten entstehendes mineralisches Material zur Vermeidung von Transporten auf sein Potenzial zur Nutzung als Recyclingbaustoffe geprüft werden solle.	berücksichtigt; vgl. Bericht, Kap. 7.4.

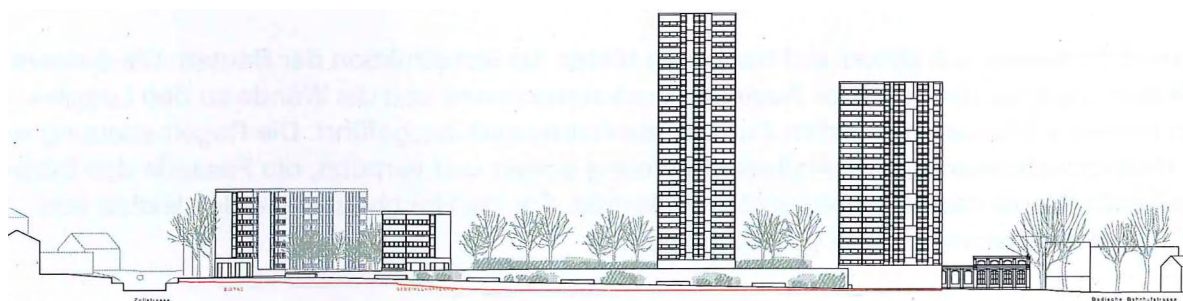
2.5	betreffend den Lärm: Integration einer Formulierung, welche die Beachtung des Spannungsfelds zwischen Gewerbe und Wohnen (Vorsorgeprinzip) sicherstellt.	berücksichtigt; vgl. Bericht, Kap. 7.2.
2.6	betreffend die Neophyten: Integration eines Hinweises zur Verwendung einheimischer und standortgerechter Pflanzen, Verbot von Neophyten.	berücksichtigt; vgl. Bericht, Kap. 7.9.
2.7	betreffend den Lärmschutz: Integration einer genaueren Formulierung zu den Anforderungen für bauliche und gestalterische Massnahmen am Gebäude zur Sicherstellung des Lärmschutzes. Benennung der Zuordnung des Areals zur ES III. Formulierung der Anforderungen an die Aussenhülle.	berücksichtigt; vgl. QPV, Art. 17 sowie Bericht, Kap. 7.2.
2.8	betreffend die EW-Anlagen: Integration einer Formulierung zur Sicherstellung der bestehenden Schaltanlage, des künftigen Raumbedarfs der zu verlegenden Kabeltrassen sowie für voraussichtlich zwei neue Transformatorstationen.	berücksichtigt; vgl. QPV, Art. 15 sowie Bericht, Kap. 7.5.
2.9	betreffend die Denkmalpflege: Integration von Formulierungen zum konkreten Schutzzumfang.	berücksichtigt; vgl. QPV Art. 7 und Bericht Kap. 6.1.
2.10	betreffend den Quartierplanperimeter und dessen Einbindung: Behandlung des Themas Anbindung „RhyTech-Quartier“ in seine Umgebung: In der Vorprüfung wird angemerkt, dass sich die Betrachtung des neuen Quartiers als Gesamtareal entscheidend auf die künftige Anbindung an die umliegenden Quartierstrukturen und die angestrebten Aussenraumqualitäten auswirke, daher solle dies entsprechend beschrieben und dargestellt werden. Es sollten Aussagen zur Erschliessung und zur Anbindung des RhyTech-Quartiers an die umliegenden Quartiere gemacht werden.	berücksichtigt; vgl. QPV, Art. 8 sowie Bericht, Kap. 5.6.
2.11	betreffend die Baulinien: Die aufzuhebenden bzw. neuen Baulinien sollten in den Quartierplan eingetragen werden.	berücksichtigt; vgl. QPV, Art. 4 Abs. 2 sowie Abs. 3 f) und Bericht, Kap. 2.3. vgl. Situationsplan 1:500. Es werden keine neuen Baulinien eingeführt. Für unterirdische Bauten entlang der Zollstrasse sowie als Anordnungsbe- reich A2 kommt eine Baubegrenzungslinie zur Anwendung.



2.12	betreffend die Umweltverträglichkeitsprüfung: In der Vorprüfung wird angemerkt, dass, sofern mehrere gleichartige Anlagen zwischen denen ein räumlicher und funktioneller Zusammenhang besteht neu erstellt werden sollen, diese Anlagen bezüglich ihrer UVP-Pflicht gesamthaft zu beurteilen seien. Für die Erarbeitung des Quartierplanes für das Teilgebiet B sei zu ermitteln, ob die Voraussetzungen vorliegen und damit der Schwellenwert gemäss Anhang Nr. 11.4 (Parkhäuser und -plätze für mehr als 500 Motorwagen) überschritten und damit die UVP-Pflicht ausgelöst werde.	berücksichtigt; vgl. Bericht, Kap. 5.7.1.
------	--	--

MATISSE

Erläuterungsbericht RhyTech-Areal,
Neuhausen am Rheinfall,
SH 2-stufiger Studienauftrag



Beschrieb

Städtebau und Architektur

Das heutige RhyTech-Areal ist nur über eine Pforte zugänglich und für Neuhausen abgeschlossen. Die neue Anlage wird gänzlich geöffnet und an die Umgebung angebunden. Es entsteht eine Neuorientierung hin zur Stadt.

Der Bebauungsplan unterteilt das Grundstück in drei Teile. Auf Baufeld 1 werden Wohnbauten und Geschäfte erstellt. Auf Baufeld 2 steht die ehemalige Industriehalle, die umgenutzt wird. Auf Baufeld 3 verbleibt der Technologiepark mit der RhyTech.

Auf dem Areal entsteht eine Nutzungsvielfalt aus den Bauten der RhyTech, den Geschäften und Läden, sowie der Parkanlage und den Wohnbauten. Das Areal wird eine gesamtstädtische Anlage.

Diese Anlage ist neu auf zwei Niveaus organisiert. Der durchgehend asphaltierte Stadtboden ist für das öffentliche Leben und die neuen Nutzungsbedingungen mit Geschäften und Läden gedacht. Vor der Halle mit dem Ankermieter liegt ein Platz. Ein Restaurant und eine Bar befinden sich im Kopfbau der Halle beim Zugang der Badischen Bahnhofstrasse. Ebenfalls auf dem Stadtboden sind die öffentlichen Abstellplätze für Autos und Velos angeordnet. Die Parkplätze für die Bewohner befinden sich im Untergeschoss.

Rampen und Treppen führen entlang der Bahngleise und vom Stadtboden aus auf die obere Ebene des Belvedere. Dieses bietet öffentliche Aussenräume und ist als gartenähnliche Anlage gestaltet. Eine Aufschüttung von 1,5 Meter Erde erlaubt die Bepflanzung von Wiesen, Sträuchern und grösseren Bäumen. Wege und Plätze werden chaussiert. Das Belvedere schliesst an die Höhenlage des Bahnhofs der Deutschen Bahn und der Kreuzung Zoll- und Klettgauerstrasse an. Neben dem öffentlichen Stadtboden mit der Einstellhalle, den Geschäften und Läden schafft das Belvedere ein zusätzliches Angebot mit Aufenthaltsräumen für die Bewohner des Areals.

Der vordere Teil des Belvedere ist mit gestaffelten Wohn-Hochhäusern bebaut. Die Hochhäuser sind im Grundriss so proportioniert, dass pro Geschoss vier Eigentumswohnungen oder fünf Mietwohnungen angelegt werden können. Jede Wohnung in den Hochhäusern hat aus der Loggia die Aussicht auf den nahegelegenen Rheinfluss. Die Gebäude sind so gesetzt, dass deren Zweistundenschatten die übrigen Wohnbauten nicht tangiert.

Entlang der Zollstrasse entsteht eine tiefere Bebauungsstruktur um einen offenen Hof mit Wohnungen und Büros. Die Typologie der schmalen Wohnungen reagiert auf die hohen Lärmemissionen der Zoll- und Klettgauerstrasse.

Platten und Scheiben aus Beton und Backstein bilden die Konstruktion der Bauten. Die äussere Materialisierung folgt der Lage der Bauteile. Sockelgeschosse und die Wände zu den Loggias werden massiv mit einem verputzten Zweischalenmauerwerk ausgeführt. Die Regelbebauung wird in den Hauptgeschossen mit Mineralfaserdämmung isoliert und verputzt, die Fassade des Bürobaus mit selbsttragenden Betonelementen verkleidet. Für die Hochhäuser werden leichte und hinterlüftete Faserbetonelemente vorgeschlagen.

Beschrieb

Landschaft und Aussenraumgestaltung

Der Rhein Prägt den Ort. Die Lage des RhyTech-Areals zeichnet sich besonders durch die topografische Gegebenheit aus. Das zum Teil aufgeschüttete Plateau, reicht mit der angrenzenden, parkähnlichen Zone bis zum Rheinflall.

Die Qualität der Weitsicht auf die benachbarten, sanften Walderhebungen vom Buechbühl und Bürgitilli und auf den Rheinflall wurden schon im 19. Jahrhundert erkannt. Das Hotel Bellevue wurde an prominenter Lage errichtet.

Zwei unterschiedlich gestaltete Bereiche prägen den Aussenraum. Ein System von Strassen, Gassen und Plätzen definieren den Stadtboden vorwiegend als Erschliessungszone aber auch als Festplatz auf dem unteren Niveau. Sämtliche befahrbaren Belagsflächen sind asphaltiert. Grosswachsende Platanen an den Randbereichen binden das Areal an die benachbarten, parkähnlichen Grünbereiche an.

Die erhöhte Ebene wird durchgehend als Belvedere ausgebildet. Eine zusammenhängende Kiesfläche mit Pflanzeninseln, Rasenflächen, Heckenkörper und Ahornarten verbindet das Raumkontinuum. Die Sockelmauer wird mit Kletterpflanzen begrünt.

Eine grosszügig angelegte Spielwiese, Kinderspielbereiche und Aufenthaltszonen mit Sitzgelegenheiten laden zum Verweilen ein mit der einmaligen Aussicht zum Rheinflall.

Beschrieb

Statik Gebäude

Alle Gebäude stehen auf zwei Parkgeschossen, die flach fundiert sind. Die Statik der Parkgeschosse folgt mehrheitlich den Zwangspunkten der Parkierungsanlage und der Erschliessungen. Bei der Regelbebauung erfolgt der statische Übergang Parking zu Wohnbau in der Decke EG, bei den Hochhäusern in der Decke 1.OG. Diese speziellen Decken sind als Abfangdecken konstruiert. Die Kräfte der Wohngeschosse aller Gebäude werden meist über die vorhandenen Wände abgetragen. Zusätzliche Betonwände und betonierte Schächte dienen der Stabilisierung der Bauwerke für Erdbeben- und Windlasten. Diese Beton-Bauteile sind durchgehend vom untersten Geschoss (Parkierung UG) bis ins oberste Geschoss.

Erschliessung

Die Erschliessung des Areals erfolgt über zwei getrennte aber genau definierte Einfahrten (Ein-/Ausfahrt für Arealbewirtschaftung und Ein-/Ausfahrt für öffentliches und privates Parking). Dadurch sind die Konfliktpunkte mit dem Langsamverkehr (Fussgänger) möglichst klein und klar lokalisiert. Die Arealbewirtschaftung erfolgt über die vorhandenen Umgebungsflächen und kann mit Sattelzügen bis 15m (Bereich bis Verladerrampe) resp. mit LKW bis 10m (im gesamten Areal) befahren werden.

Etappierung, Siehe Schema Blatt 6

Das Bauvorhaben kann gut in Etappen unterteilt werden. Es stehen dazu verschiedene Varianten zur Verfügung. Nachfolgend sind die 2 Hauptvarianten aufgelistet:

Variante A

Etappe I

1. Untergeschoss / Erdgeschoss im Bereich der 2 Hochhäuser inkl. definitiver Ein-/Ausfahrt
2. Bau Hochhaus 56m
3. Bau Hochhaus 75m

Etappe II

1. Untergeschoss/Erdgeschoss im Bereich der Regelbebauung
2. Regelbebauung

Variante B

Etappe I

1. Untergeschoss / Erdgeschoss im Bereich der Regelbebauung inkl. prov. Ein-/Ausfahrt
2. Regelbebauung

Etappe II

1. Untergeschoss / Erdgeschoss im Bereich der 2 Hochhäuser inkl. definitiver Ein-/Ausfahrt
2. Bau Hochhaus 56m
3. Bau Hochhaus 75m

Wohnungsspiegel

Die Regelbebauung ist als Mietwohnungsbau angelegt. Die Hochhäuser sind im Grundriss so proportioniert, dass pro Geschoss vier Eigentumswohnungen oder fünf Mietwohnungen angelegt werden können. Der Wohnungsspiegel ist demnach in zwei unterschiedlichen Varianten ausgelegt, wobei auch Zwischenvarianten erarbeitet werden können. Z.B. 1 Hochhaus Eigentumswohnungen, 1 Hochhaus Mietwohnungen. Des weiteren kann in den Hochhäusern durch Schaltzimmer der Wohnungsspiegel präzisiert werden. Z.B. Erweiterung der $4^{1/2}$ in $5^{1/2}$ Zimmer Wohnungen bzw. $3^{1/2}$ in $2^{1/2}$ Zimmer Wohnungen.

Variante I, Maximale Bebauungen mit Eigentumswohnungen, auf Plänen dargestellt

Hochhäuser Eigentumswohnungen

80 x $4^{1/2}$ - Zi. Wohnungen

80 x $3^{1/2}$ - Zi. Wohnungen

Relegbebauung Mietwohnungen

4 x $4^{1/2}$ - Zi. Wohnungen

49 x $3^{1/2}$ - Zi. Wohnungen

11 x $2^{1/2}$ - Zi. Wohnungen

Total

84 x $4^{1/2}$ - Zi. Wohnungen = 37%

129 x $3^{1/2}$ - Zi. Wohnungen = 56%

15 x $2^{1/2}$ - Zi. Wohnungen = 7%

= 160 Eigentumswohnungen und 64 Mietwohnungen

Variante II, Maximale Bebauungen mit Mietwohnungen

Hochhäuser Eigentumswohnungen

40 x $4^{1/2}$ - Zi. Wohnungen

120 x $3^{1/2}$ - Zi. Wohnungen

40 x $2^{1/2}$ - Zi. Wohnungen

Relegbebauung Mietwohnungen

4 x $4^{1/2}$ - Zi. Wohnungen

49 x $3^{1/2}$ - Zi. Wohnungen

11 x $2^{1/2}$ - Zi. Wohnungen

Total

44 x $4^{1/2}$ - Zi. Wohnungen = 17%

169 x $3^{1/2}$ - Zi. Wohnungen = 64%

51 x $2^{1/2}$ - Zi. Wohnungen = 19%

= 264 Mietwohnungen

Abstellplätze für Autos und Velos

Die Parkierung ist auf zwei Geschossen angeordnet. In der offenen Einstellhalle im Erdgeschoss liegen die öffentlichen Parkplätze für die Besucher des Areals (Ankermieter, Büros, Rhytech, Läden, Geschäfte, Restaurant). Eine Anzahl ungedeckter Parkplätze liegen ebenfalls auf dem Stadtboden in der Nähe der RhyTech. Für Fahrräder stehen im Erdgeschoss sowie auf der Ebene des Belvedere dezentral angeordnete Abstellplätze zur Verfügung.

Im Untergeschoss befinden sich die Parkplätze für die Bewohner des Areals. Diese sind über den Lift direkt aus den Wohnbauten erreichbar. Als Richtwert steht damit pro Wohnung 1 Parkplatz im Untergeschoss zur Verfügung. Für Kinderwagen wird ein Angebot in der Nähe der Eingangshallen geschaffen.

Parkplätze Umgebung ungedeckt
32

Parkplätze Erdgeschoss gedeckt
165

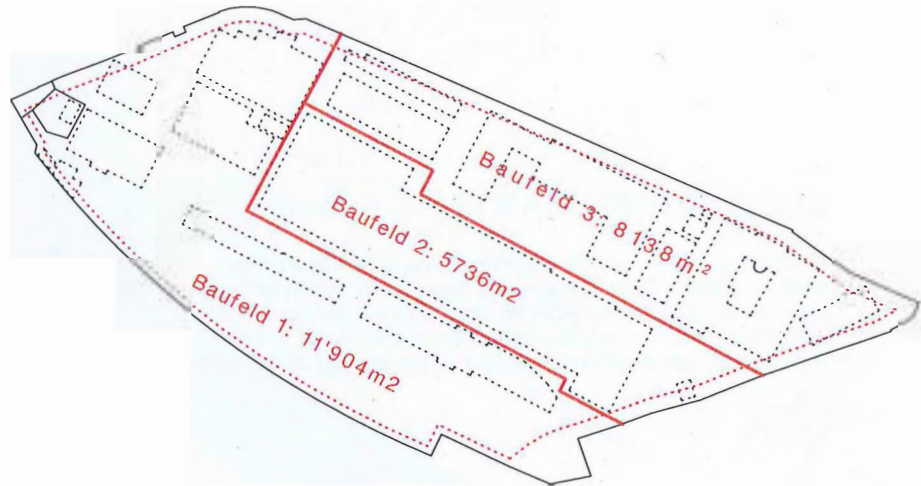
Parkplätze Untergeschoss gedeckt
253

Total: 450 Parkplätze für Autos

Dichte

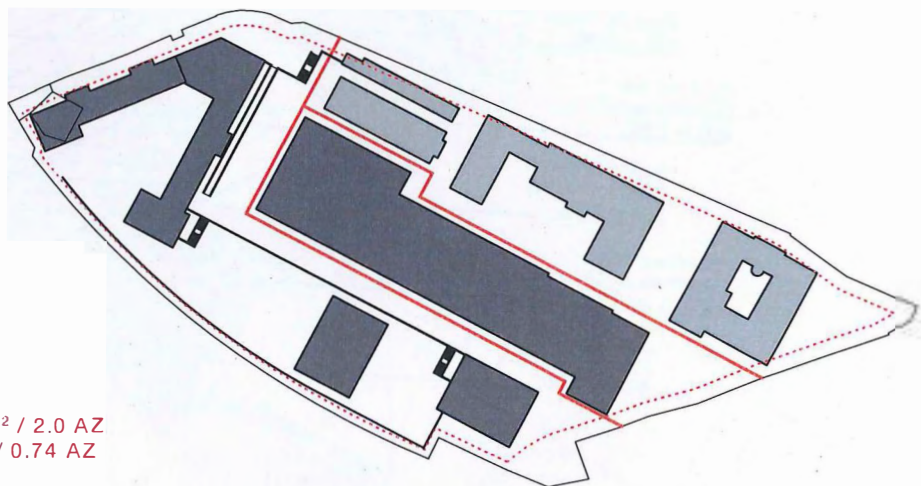
DICHTE pro BAUFELD

Bestand



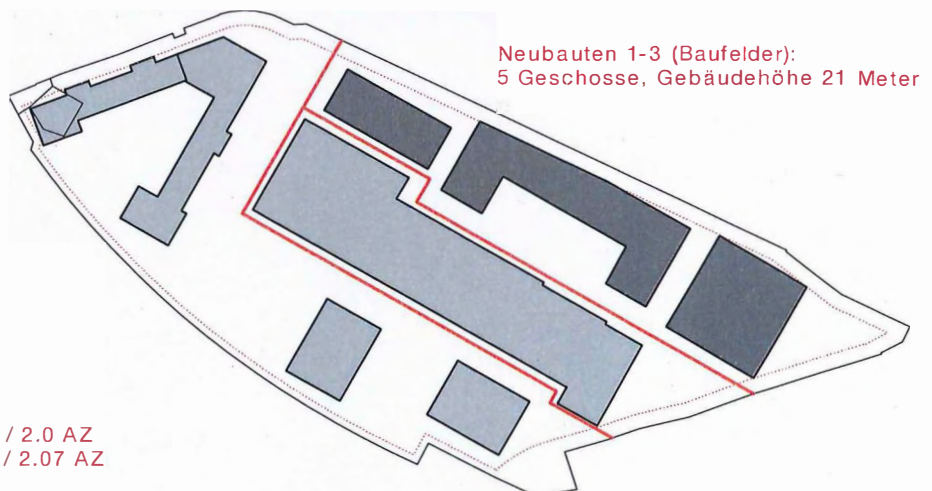
Basis Variante

Baufeld 1 und 2: 35'109m² / 2.0 AZ
Baufeld 3: 6000m² aBGF / 0.74 AZ



Potential Variante

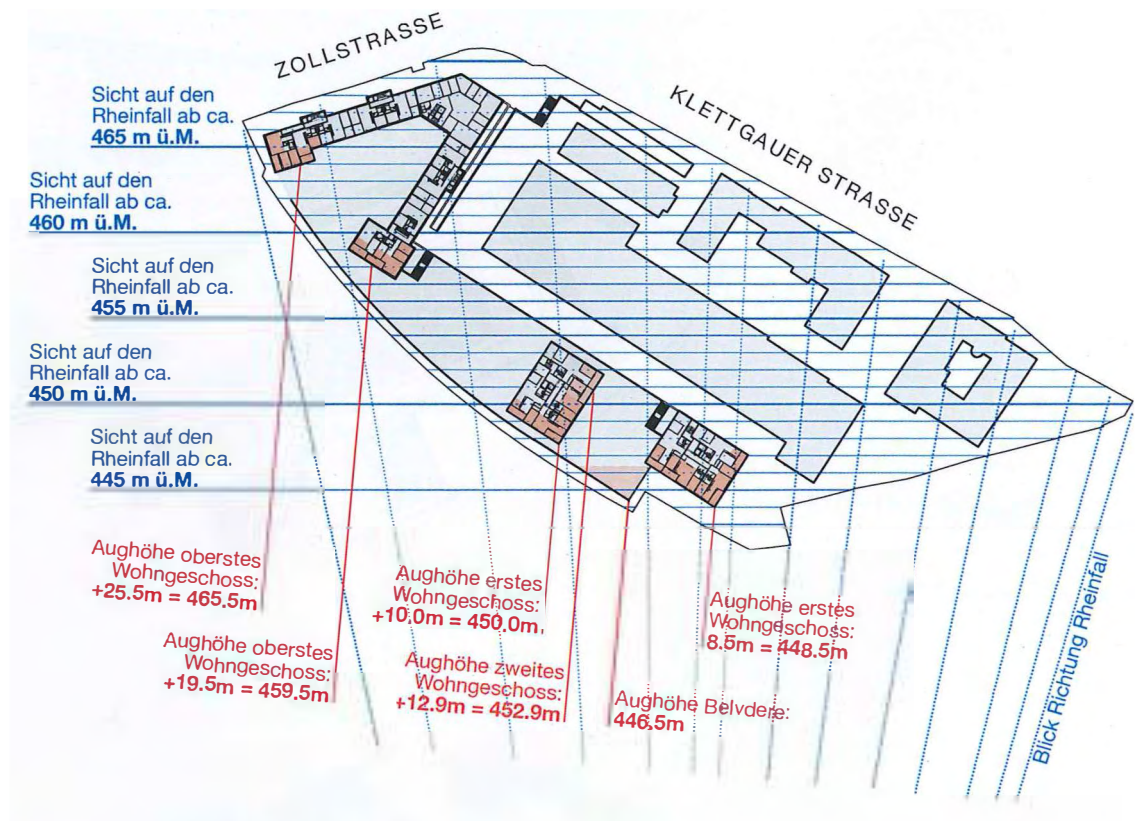
Baufeld 1 und 2: 35'109m² / 2.0 AZ
Baufeld 3: 16'839m² aBGF / 2.07 AZ



SICHTPERMENKARTE

Vom Belvedere sieht man im vordersten Bereich auf den Rheinfl. In den Hochbauten (mit Ausnahme der Nord-Ost-Wohnung im ersten Wohngeschoss im hinteren Hochbau) haben alle Wohnungen Blick auf den Rheinfl. In der Hofbebauung haben die oberen Wohnungen in den Köpfen ebenfalls Sicht auf das Rheinbecken, allerdings nimmt der Bau im Vordergrund die direkte Sicht auf den Rheinfl.

 Bereiche mit Sicht auf das Rheinbecken



ETTAPIERUNG BAUFELD 1

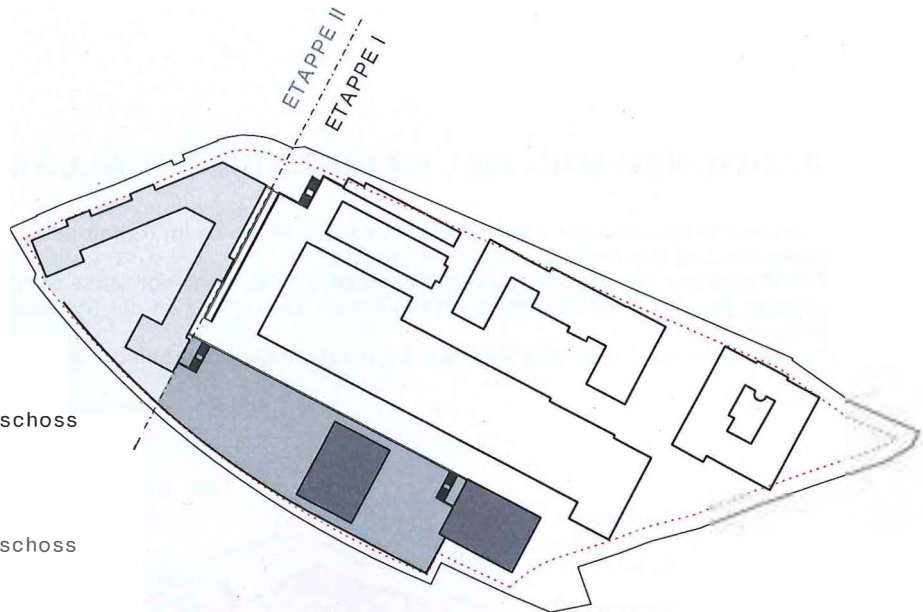
Variante A

ETAPPE I

1. Untergeschoss / Erdgeschoss
2. Hochhaus 56m
3. Hochhaus 75m

ETAPPE II

1. Untergeschoss / Erdgeschoss
2. Regelbebauung



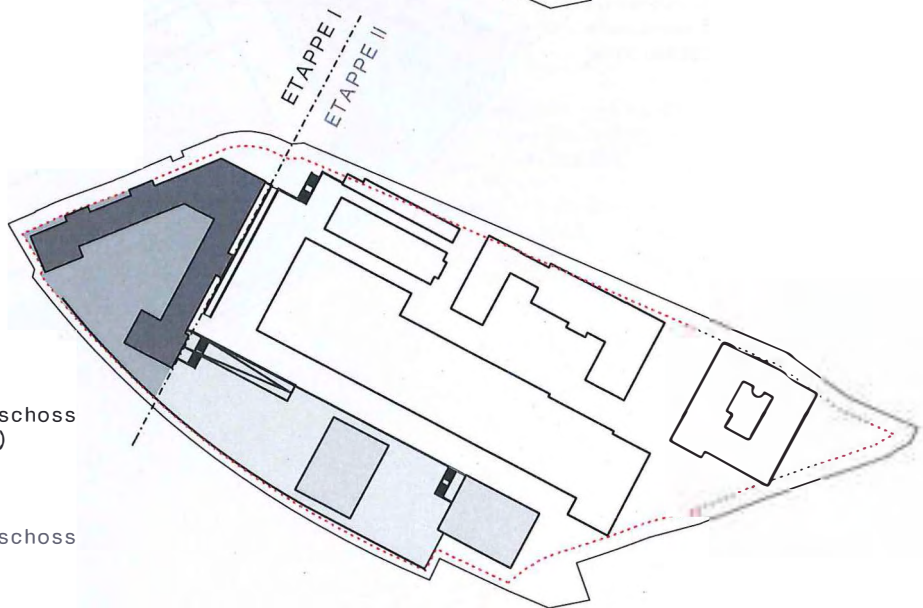
Variante B

ETAPPE I

1. Untergeschoss / Erdgeschoss
(prov. Rampenbauwerk)
2. Regelbebauung

ETAPPE II

1. Untergeschoss / Erdgeschoss
2. Hochhaus 56m
3. Hochhaus 75m



BAULICHER UND MECHANISCHER SCHALLSCHUTZ

Von der Lärmemmission sind die Wohnungen und Büros im Regelbau betroffen. Die Hochhäuser sind nicht tangiert.

Die Grundrisse der Wohnungen im Regelbau sind so angelegt, dass sämtliche Zimmer über den Hof belüftet werden können. Dieser ist von der Strasse abgewandt.

Der Bürobau wird über eine Zentrale Lüftungsanlage mechanisch belüftet.

