

Beschluss vom 26. September 2017



Protokoll-Nr. 32/516

Rekurs Verkehrsclub der Schweiz
(Sektion Schaffhausen) gegen
Einwohnergemeinde Neuhausen
am Rheinfall betreffend Quartier-
plan «Wildenstrasse - Chilesteig»

In der Rekurssache

Verkehrsclub der Schweiz (Sektion Schaffhausen),
Postfach 1613, 8201 Schaffhausen

Rekurrent

g e g e n

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

Rekursgegnerin

u n d

CS Anlagestiftung Real Estate Switzerland Residential,
Kalandergrasse 4, 8070 Zürich

Mitbeteiligte

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Gion Hendry, Postfach 671,
8201 Schaffhausen

betreffend

Quartierplan «Wildenstrasse - Chilesteig»

wird den Akten

e n t n o m m e n :

I.

1. Mit Beschluss vom 1. November 2016 wies der Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall die gegen den Quartierplan «Wildenstrasse - Chilesteig» (Grundstücke GB Nrn. 561, 562, 571, 592 und 2012) erhobene Einsprache des Verkehrsclubs der Schweiz (VCS), vertreten durch die Sektion Schaffhausen, ab bzw. trat darauf nicht ein und bestätigte den mit Beschluss vom 2. Februar 2016 gutgeheissenen Quartierplan.

2. Gegen den Beschluss des Gemeinderates Neuhausen am Rheinfall vom 1. November 2016 erhob der VCS mit Eingabe an den Regierungsrat vom 25. November 2016 Rekurs und stellte folgende Anträge:

- «1. Der vom Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall vorgelegte Quartierplan «Wildenstrasse - Chilesteig» (Grundstücke GB Nrn. 561, 562, 571, 592 und 2012) ist an den Gemeinderat zurückzuweisen mit der Auflage, diesen mit dem im Entscheid vom 1. November 2016, Seite 5 Abs. 2 in Aussicht gestellten «Verkehrskonzept, das die Sicherheit für den Langsamverkehr nachweist respektive die dazu erforderlichen Massnahmen aufzeigt» zu ergänzen.
2. Der Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall ist anzuweisen, auf den in der Einsprache der VCS-Sektion Schaffhausen vorgebrachten Eventualantrag betreffend die Situierung der Bushaltestellen an der Wildenstrasse einzutreten und eine eventuelle Ablehnung des Begehrens entsprechend zu begründen.
3. Der Quartierplan «Wildenstrasse - Chilesteig» ist anschliessend erneut auszuschreiben.»

3. Der mit der Instruktion des Verfahrens beauftragte Rechtsdienst des Baudepartementes forderte gestützt auf Art. 24 Abs. 2 des Gesetzes über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen (Verwaltungsrechtspflegegesetz) vom 20. September 1971 (VRG, SHR 172.200) den Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall, das Planungs- und Naturschutzamt sowie die Koordinationsstelle öffentlicher Verkehr (KöV) zur Stellungnahme auf. Ebenfalls wurden die vom Quartierplangebiet betroffenen Grundeigentümer zum Verfahren beigeladen.

Mit E-Mail vom 22. Dezember 2016 teilte die Koordinationsstelle öffentlicher Verkehr mit, dass sie sich im Vorprüfungsverfahren zum Quartierplan geäussert habe und verwies auf diese Stellungnahme.

Mit Eingabe vom 17. Januar 2017 trat die CS Anlagestiftung Real Estate Switzerland Residential, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Gion Hendry, Schaffhausen, dem Verfahren bei und beantragte die Abweisung des Rekurses, soweit darauf einzutreten sei; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

Mit Eingabe vom 14. Februar 2017 beantragte der Gemeinderat die Abweisung des Rekurses, soweit darauf einzutreten sei. Weiter beantragte er die Genehmigung des Quartierplans; alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Rekurrenten.

4. Die Stellungnahmen wurden den Verfahrensbeteiligten zur Vernehmlassung zugestellt.

Der VCS hielt in seiner Eingabe vom 6. März 2017 an seinen Anträgen fest. Die CS Anlagestiftung teilte mit Schreiben vom 6. März 2017 ihren Verzicht auf eine Stellungnahme zur Eingabe des Gemeinderates mit. Die Stellungnahme des VCS wurde den Verfahrensbeteiligten zur Kenntnisnahme zugestellt.

5. 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. Dem VCS als gesamtschweizerische und ideelle Organisation steht das Beschwerde-recht gegen Verfügungen des Gemeinderates zu (Art. 6b Abs. 1 des Gesetzes über den Natur- und Heimatschutz im Kanton Schaffhausen vom 12. Februar 1968; SHR 451.100). Der Rekurs wurde form- und fristgerecht erhoben und der Kostenvor-schuss wurde fristgerecht geleistet. Auf den Rekurs ist einzutreten.
2. Der Rekurrent verlangt, dass das im Beschluss des Gemeinderates vom 1. November 2016 verlangte Verkehrskonzept bereits im Quartierplanverfahren zu erarbeiten sei (Rekursschrift vom 25. November 2016, S. 1 ff.; rekurrentische Stellungnahme vom 6. März 2017, S. 8). Der Rekurrent wendet sich ausschliesslich gegen die im Zusam-menhang mit dem Quartierplan geplante Verschiebung der Bushaltestelle und des Fussgängerstreifens an der Wildenstrasse. Im Rahmen des Einspracheverfahrens hat der Gemeinderat verlangt, dass spätestens zusammen mit der Verlegung der Bushal-testelle ein Verkehrskonzept erstellt werden müsse (angefochtener Beschluss des Ge-meinderates vom 1. November 2016, S. 5 Ziff. 2). Mithin verlangt der Rekurrent, dass das Verkehrskonzept, dessen Ausarbeitung der Gemeinderat in seinem Entscheid vom 1. November 2016 verlangte, bereits im vorliegenden Quartierplanverfahren erarbeitet werden müsse.

- 2.1 Es ist zwischen den Quartierplanvorschriften, welche sich auf den Quartierplanperimeter beziehen, und der Bushaltestelle an der Wildenstrasse und deren allfällige Verschiebung zu unterscheiden. Die Bushaltestelle befindet sich auf dem Grundstück GB Nr. 590, welches nicht zum Quartierplangebiet gehört.

In den Quartierplanvorschriften wird ausgeführt, dass das Quartierplangebiet über die Wildenstrasse zu erschliessen sei und die Verschiebung der Bushaltestelle auf Kosten der Grundeigentümer zu erfolgen habe (Art. 21 Quartierplanvorschriften). Die gemäss Quartierplanvorschriften geplante Erschliessung des Quartierplangebietes über die Wildenstrasse hat eine Verschiebung der Bushaltestelle zur Folge. Die Verschiebung der Bushaltestelle unter Einbezug des Langsamverkehrs bzw. des Fussgängerverkehrs hat im Verfahren nach Strassengesetz und unter Kenntnis des konkreten Bauvorhabens und der konkreten Nutzungsintensitäten im Rahmen der rechtlich zulässigen Nutzung gemäss den Quartierplanvorschriften zu erfolgen. Mit dem Quartierplan wird nur eine maximal mögliche Baudichte vorgegeben. Welche konkreten Nutzungen im Rahmen von Art. 7 der Quartierplanvorschriften effektiv realisiert werden, wird mit der Baubewilligung festgelegt. Somit ist das Verkehrskonzept im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens bzw. gestützt auf dieses im Rahmen eines Strassenprojektes festzulegen. Erst wenn feststeht, welche konkreten Nutzungen realisiert werden sollen, macht es auch Sinn, das entsprechende Verkehrskonzept bzw. die Ausgestaltung der Bushaltestelle festzulegen.

- 2.2 Es ist somit nicht zu beanstanden, wenn der Gemeinderat im Rahmen des Quartierplanverfahrens Abklärungen über die Machbarkeit einer Verlegung der Bushaltestelle an der Wildenstrasse durchführte, aber erst im Rahmen der konkreten Verlegung der Bushaltestelle ein Verkehrskonzept verlangen wird, welches die effektiv bewilligten Nutzungen des Quartierplangebietes berücksichtigt.

3. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass der Rekurs gemäss dem Hauptantrag abzuweisen ist. Ist der Hauptantrag abzuweisen, so gilt dies auch für den Eventualantrag, da sich dieser auf die Verschiebung der Bushaltestelle bezieht, welche nicht Thema des Quartierplanverfahrens ist. Der vom Gemeinderat beschlossene Quartierplan ist somit zu bestätigen. Ist der Rekurs abzuweisen, so sind die Verfahrenskosten dem Rekurrenten aufzuerlegen (Art. 27 VRG). Einer unterliegenden Partei kann keine Parteientschädigung ausgerichtet werden (Art. 28 VRG).

4. Sowohl der Gemeinderat als auch die Mitbeteiligte machen eine Parteientschädigung geltend. Die unterliegende Partei kann zu einer angemessenen Entschädigung für ausseramtliche Kosten des Gegners verpflichtet werden, wenn ihre Rechtsbegehren offensichtlich unbegründet waren (Art. 28 VRG). Dem Regierungsrat steht bei der Zusprechung einer Parteientschädigung nach Art. 28 VRG ein weiter Ermessensspielraum offen. Im vorliegenden Fall liegt kein offensichtlich unbegründetes Rechtsbegehren vor, weshalb keine Parteientschädigungen zuzusprechen sind.

III.

1. In seiner Rekursantwort vom 14. Februar 2017 ersuchte der Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall um Genehmigung des Quartierplans für die Grundstücke GB Nrn. 561, 562, 571, 592 und 2012. Mit dem Quartierplan wird die Grundkonzeption für eine strassenraumumfassende Zentrumsüberbauung in hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität unter Berücksichtigung der gegebenen topographischen Verhältnisse bezweckt. Weiter soll die Wildenstrasse als Einkaufszone durch die gezielte Anordnung von publikumsorientierten Nutzungen entlang des Strassenraums gestärkt werden. Durch eine angemessene bauliche Dichte von Neubauten und die Ausschöpfung des Nachverdichtungspotenzials von bestehenden Bauten wird die haushälterische Bodennutzung angestrebt. Weiter soll im Innern der Überbauung ein ruhiger begrünter Freiraum geschaffen werden.
2. Der Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall hat am 2. Februar 2016 den Quartierplan «Wildenstrasse - Chilesteig» mit den Quartierplanvorschriften beschlossen. Die öffentliche Auflage erfolgte vom 5. - 25. Februar 2016. Die betroffenen Grundeigentümer wurden über den Quartierplan schriftlich informiert.
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 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen vom 1. Dezember 1997; BauG, SHR 700.100). 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 «Wildenstrasse - Chilesteig» rechtmässig zustande gekommen ist. Nach dem Beschluss durch den Gemeinderat wurden die Unterlagen öffentlich aufgelegt und die Grundeigentümer wurden schriftlich benachrichtigt. Die nachgesuchte Genehmigung kann erteilt werden.

IV.

Demgemäss wird

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

1. Der Rekurs des Verkehrsclub der Schweiz (Sektion Schaffhausen) wird abgewiesen. Der Beschluss des Gemeinderates vom 1. November 2016 wird bestätigt.
2. Die Kosten des Verfahrens, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 1'000.--, werden unter Verrechnung des geleisteten Kostenvorschusses in der Höhe von Fr. 1'500.-- dem VCS, Sektion Schaffhausen, auferlegt (Konto Nr. 6500.207.6501).
3. Die Finanzverwaltung wird angewiesen, dem VCS, Sektion Schaffhausen, den Betrag von Fr. 500.-- zurückzuerstatten (Konto Nr. 6500.207.6501).
4. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
5. Der vom Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall am 2. Februar 2016 beschlossene bzw. mit Beschluss vom 1. November 2016 bestätigte Quartierplan «Wildenstrasse - Chilesteig», umfassend die Quartierplanvorschriften und den Situationsplan wird 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:

- VCS Verkehrsclub der Schweiz (Sektion Schaffhausen), Postfach 1613, 8201 Schaffhausen (einschreiben, im Doppel)
- Rechtsanwalt Dr. Gion Hendry, Postfach 671, 8201 Schaffhausen (einschreiben, im Doppel)
- Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall, 8212 Neuhausen am Rheinfall (einschreiben)
- Baudepartement (sekretariat-bd@ktsh.ch)
- Planungs- und Naturschutzamt, unter Beilage der zu genehmigenden Akten
- Rechtsdienst des Baudepartementes (rechtsdienst.bd@ktsh.ch); mit Akten Nr. RR.3004/2016 und 4564/2017
- Finanzverwaltung (anita.kohler@ktsh.ch)
- Finanzkontrolle (lukas.borner@ktsh.ch)

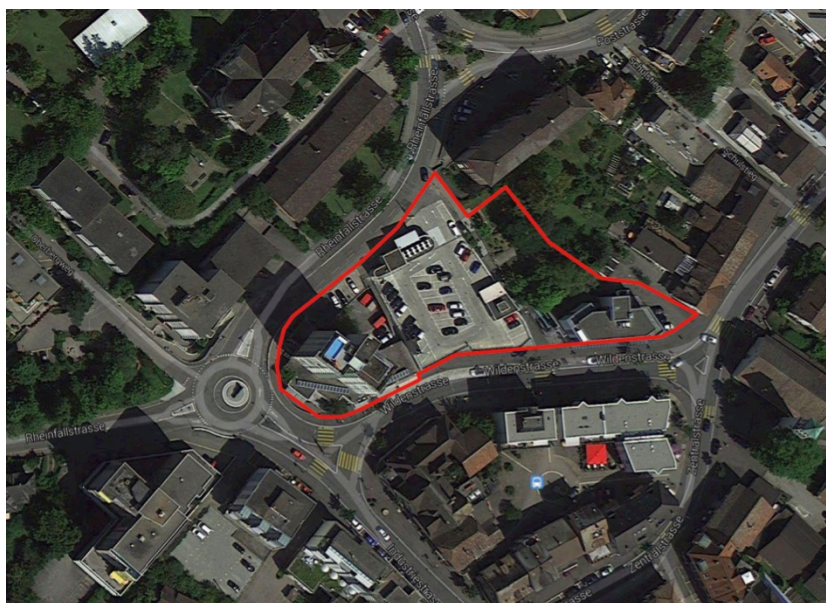
DER STAATSSCHREIBER:



Dr. Stefan Bilger

Privater Quartierplan Wildenstrasse - Chilesteig

Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV



Quartierplan-Perimeter in Neuhausen am Rheinfall

Auftraggeber

LBM Partner AG, Schaffhausen

Bearbeitung

Suter • von Känel • Wild • AG
Olaf Wolter, Projektleiter
Christoph Bill, Sachbearbeiter

Inhalt

1. Einleitung	4
2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	5
2.1 Nutzungsplanung	5
2.2 Baulinienplan Nr. 30	6
2.3 Kommunalen Richtplan Kernzone I	6
2.4 Lärmimmissionen	8
2.5 Bushaltestelle Wildenstrasse	9
2.6 Altlasten	9
3. Projektstudie	10
4. Erläuterungen zu den Vorschriften	14
4.1 Grundsatz	14
4.2 Allgemeine Bestimmungen	14
4.3 Überbauungsvorschriften	14
4.4 Erschliessung und Parkierung	20
4.5 Umgebungsgestaltung	25
4.6 Umwelt und Energie	26
5. Mitwirkungsverfahren	27
5.1 Vorprüfung	27
5.2 Weitere Verfahrensschritte	36
6. Fazit	37

1. Einleitung

Ausgangslage

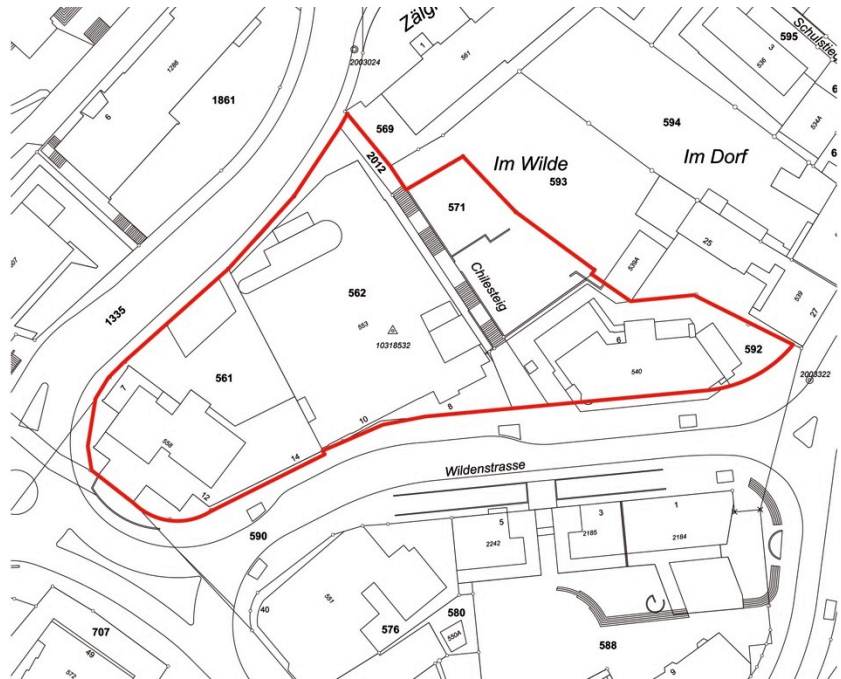
Projektstudie 10 vom 12.3.2015 von
hofer.kick architekten, Schaffhausen

Die LBM Partner AG, Schaffhausen hat in Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro hofer.kick architekten, Schaffhausen, im Areal Wildenstrasse-Chilesteig-Rheinfallstrasse in Neuhausen am Rheinfall das Projekt "Zentrumsüberbauung Wildenstrasse - Chilesteig" entwickelt.

Die Projektstudie 10, datiert vom 12.3.2015, sieht den Abbruch des Gebäudes auf GB Nr. 562 vor. An dessen Stelle soll ein gemischt genutzter Neubaukomplex errichtet werden. Die neue Bebauung wird durch zwei strassenbegleitende Baukörper entlang der Wildenstrasse und der Rheinfallstrasse geprägt.

Der Planungsperimeter umfasst die Grundstücke GB Nrn. 561, 562, 571, 592 und 2012 mit einer Gesamtfläche von 4'060 m².

Katasterplan mit Planungsperimeter



Anlass

Das Bauvorhaben befindet sich an einem ortsbaulich bedeutsamen Standort. Daher soll die Neuüberbauung mittels eines Quartierplans mit besonderen Vorschriften nach Art. 17 und 18 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen (Baugesetz) grundeigentümerverbindlich gesichert werden. Der Quartierplan wird von den beteiligten Grundeigentümern unter Führung der Projektentwicklerin LBM Partner AG, Schaffhausen, aufgestellt und muss im Sinne von Art. 62 Abs. 1 der Bauordnung der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall (BauO) vom Gemeinderat beschlossen werden.

2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

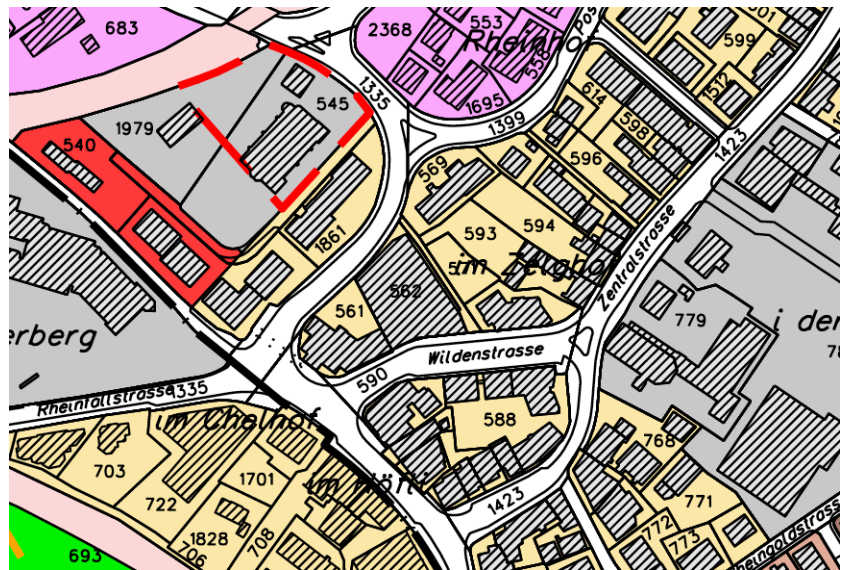
2.1 Nutzungsplanung

Kernzone I

Die Grundstücke liegen gemäss Zonenplan der Gemeinde Neuhausen am Rheinflall in der Kernzone I.

Ausschnitt Zonenplan Gemeinde Neuhausen (Stand Sept. 2011)

Bauzonen	
	Kernzone I
	Kernzone II
	Kernzone III
	Wohnzone I
	Wohnzone II
	Wohnzone III
	Wohnzone IV
	Wohn- und Gewerbezone



Festlegungen Bauordnung
Gemeinde Neuhausen am Rheinflall

Gemäss Art. 29 Abs. 3 der Bauordnung (BauO) der Gemeinde Neuhausen am Rheinflall umfasst die Kernzone I das eigentliche Kerngebiet der Gemeinde. Es soll städtebaulich und in seiner Zentrumsfunktion erhalten und wenn möglich verbessert werden.

Bezüglich Bauvorschriften für die Kernzone I ist in Art. 30 Abs. 1 BauO festgehalten:

"Zur Erreichung von städtebaulich guten Lösungen und einem ausgewogenen Verhältnis zwischen Wohnungen und Arbeitsplätzen bestimmt der Gemeinderat bei Neu- und Umbauten die Bauweise und legt das Nutzungsmass fest. Er kann dabei die Bauflucht, die Gebäudehöhe, die Gebäudetiefe sowie die Grenz- und Gebäudeabstände oder die geschlossene Bauweise vorschreiben."

Der Baulinienplan Nr. 30 beinhaltet Baulinienfestlegungen entlang der Zentral-, Wilden-, Industrie-, Rheinfall-, Post- und Schaffhauserstrasse sowie von Oberbergweg, Bahnwegli, Schulstieg und Wildenstieg.

Die letzten Änderungen (4. Änderung und 5. Änderung) des Baulinienplans wurde am 3.6.2014 (4. Änderung) resp. am 21.12.2015 (5. Änderung) vom Baudepartement des Kantons Schaffhausen genehmigt.



Teilrevision
Teilgebiet V –
Zentralstrasse Süd

Für das Gebiet der Kernzone I liegt ein kommunaler Richtplan vom 29. September 1992 vor. Dieser sah für das zentrale Grundstück GB Nr. 562 keine Entwicklungsmöglichkeiten vor.

Im Zusammenhang mit der Erarbeitung der oben beschriebenen Projektstudie wurde der Richtplan überprüft. Es wurde ein unbestrittener Aufwertungsbedarf erkannt und eine Anpassung der planerischen Rahmenbedingungen in Form einer Teilrevision des kommunalen Richtplans Kernzone I in die Wege geleitet. Mit Beschluss vom 9. Juli 2013 hat der Gemeinderat die Teilrevision des Richtplans Kernzone I für das Teilgebiet V – Zentralstrasse Süd genehmigt. Diese trat am 1. September 2013 in Kraft.

Änderung Richtplankarte Kernzone I,
Situation Dachaufsicht



Ziele Teilgebiet V gemäss
Richtplan Kernzone I

Für das Teilgebiet V – Zentralstrasse Süd definiert der Richtplan Kernzone I folgende Ziele:

- *Bedeutung der Zentralstrasse und der Wildenstrasse – als Rückgrat Neuhausen am Rheinfalls – durch die Ausgestaltung der Bebauung sowie des Strassenraumes betonen*
- *Ruhiges Strassenbild an der Zentralstrasse fördern*
- *Erhaltung des Hochhauses "Bührer" als für sich freistehenden Solitär*
- *Stärkung der Zentralstrasse und der Wildenstrasse als Einkaufszone*
- *Erhaltung des linearen Erschliessungssystems*
- *Überbreites Raumprofil der Rheinfallstrasse durch eine räumliche und optische Gliederung besser fassen sowie angemessene Trottoirräume wahren und kontextgerecht ausgestalten*

Empfehlungen Teilgebiet V
gemäss Richtplan
Kernzone I

Für das Teilgebiet V – Zentralstrasse Süd definiert der Richtplan Kernzone I folgende Empfehlungen:

- *Bebauung entlang der Zentralstrasse und der Wildenstrasse mit strassenraumfassender, geschlossener Bauweise, drei- bis viergeschossig, publikumsorientierte Nutzungen wie Läden oder Restaurants entlang der Strasse, Hinterbauten möglich*
- *Einzelbauten sowie strassenraumfassende Bebauung an der Poststrasse und der Rheinfallstrasse sowie massstäblich sorgfältige Ausgestaltung der Fassaden im städtebaulichen Kontext, insbesondere entlang der Rheinfallstrasse*
- *Beibehaltung der charakteristischen, gebogenen Führung der Zentralstrasse*
- *Bauliche Aufwertung des Hofes beim Hochhaus "Bührer" an der Rheinfallstrasse erwägen*

Abgeleitete Bebauung

Ausgehend von der abgeleiteten Bebauung (optimierte Überbauungsvariante II gemäss Auflageakte Teilrevision vom 12.12.2012) werden im Richtplan folgende Masse für die Bebauung definiert:

Masstabelle

Baukörper Nr.	max. VG ⁴	Gesamthöhe ⁵ / max. zulässige Höhe in m ü. M.
1	5	gut 16.0 m inkl. Flachdachbrüstung/-abschluss (gemessen ab Ausgangspunkt bei Rheinfallstrasse/Chilestieg); max. 439.50 m ü. M.
2	4 - 5	gut 16.0 m inkl. Flachdachbrüstung/-abschluss (gemessen ab Ausgangspunkt bei Wildenstrasse/Chilestieg); max. 430.00 m ü. M.
3	4	13.0 m inkl. Flachdachbrüstung/-abschluss (gemessen bei nördlicher Gebäudeecke, südlich des bestehenden Wohngebäudes an der Rheinfallstrasse 1); max. 434.50 m ü. M.

Anmerkung: Die Höhenmasse in m ü. M. sind als Maximalmasse zu verstehen, welche bzgl. Einordnung und aus ortsbaulicher Sicht im Kontext der umgebenden Bebauung zu lesen sind (Richtprojekt bzw. Quartierplan).

Schema abgeleitete Bebauung



2.4 Lärmimmissionen

Strassenverkehr

Das Quartierplangebiet liegt zwischen den Verkehrsachsen Wildenstrasse und Rheinfallstrasse und ist daher unmittelbar von verkehrsbedingten Lärmimmissionen betroffen. Für die Beurteilung der Lärmwerte der beiden Strassen wird auf bestehende Verkehrserhebungen zurückgegriffen.

Wildenstrasse

Die Wildenstrasse ist eine Gemeindestrasse und ist mit Tempo 30 signalisiert.

Verkehrsdaten Wildenstrasse
(Angaben gem. Verwaltungspolizei
Gemeinde Neuhausen)

DTV	Anteil Schwerverkehr	Geschwindigkeit	Gefälle
4'706 Fz.	7%	30 km/h	3%

Rheinfallstrasse

Verkehrsdaten Rheinfallstrasse
(Angaben gem. TBA Kanton Schaffhausen, Lärmschutz)

Die Rheinfallstrasse ist eine Kantonsstrasse und ist mit Tempo 50 signalisiert.

DTV	Anteil Schwerverkehr	Geschwindigkeit	Gefälle
9'200 Fz.	5%	50 km/h	7%

An der Rheinfallstrasse muss tagsüber für Wohnungen im Erdgeschoss mit Lärmimmissionen von ungefähr 80 dB(A) gerechnet werden (Berechnung: www.laermorama.ch). Die Immissionsgrenzwerte für die Empfindlichkeitsstufe ES III werden somit deutlich überschritten.

2.5 Bushaltestelle Wildenstrasse

Bestehende Bushaltestelle VBSH



An der Wildenstrasse befindet sich eine Bushaltestelle. Diese wird von den Linien 1 (Gelenk-Trolleybusse, 10-Minutentakt) und Linien 6 (Standardbusse, 10-Minutentakt in den Hauptverkehrszeiten, 20-Minuten-Takt in den Nebenzeiten) der VBSH bedient.

Es handelt sich um eine Doppelhaltestelle, wobei die Busse in der Regel im hinteren Teil der Haltestelle anhalten. Der vordere Teil der Haltestelle befindet sich im Kurvenbereich und kann von den Bussen nicht optimal angefahren werden. Auch bei einem Halt im hinteren Teil der Bushaltestelle können die Gelenk-Trolleybusse mit dem Heckteil nicht parallel zum Trottoir halten (siehe Abbildung). Es verbleibt ein Abstand von rund 0.5 m zwischen Trottoirkante und Bus.

2.6 Altlasten

Ehemaliges Rebbaugelände

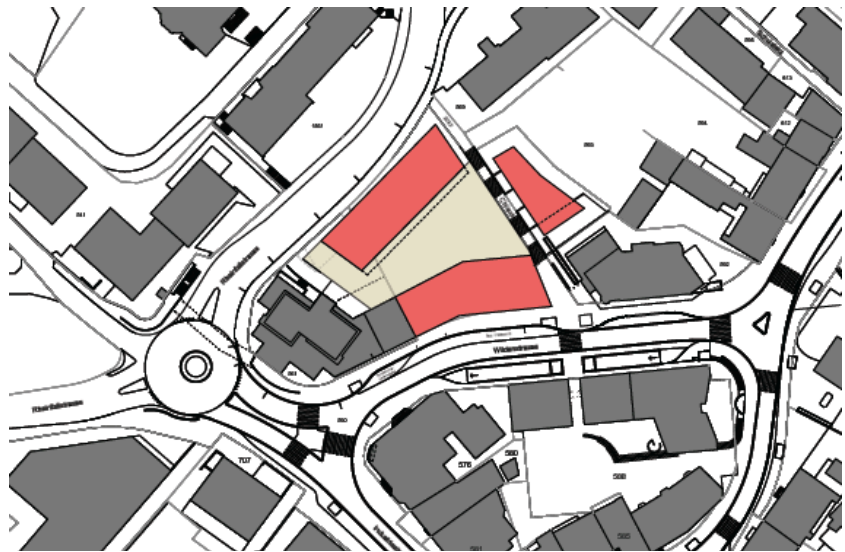
Das Quartierplangebiet liegt auf einem ehemaligen Rebbaugelände und ist als Bodenverdachtsfläche registriert. Bei allfälligen Bodenverschiebungen sind demnach die entsprechenden Auflagen einzuhalten.

3. Projektstudie

Wegleitende Projektstudie

Die Projektstudie von hofer.kick architekten, Schaffhausen, mit Stand vom 12.3.2015, ist wegleitend für den Quartierplan. Gesamthaft generiert das Projekt ca. 56 Wohnungen und 450 m² Verkaufsfläche (ohne Aufstockung Hochhaus "Bührer" und Erweiterungen des Gebäudes SHKB).

Situation Projektstudie 9
(12.3.2015, nicht massstäblich,
genordet)



Längsbau entlang Wildenstrasse

Der entsprechend dem bestehenden Migros-Sockel einen Knick aufweisende Längsbau entlang der Wildenstrasse soll 5 Vollgeschosse aufweisen. Das unterste Geschoss ist für Verkaufsnutzungen vorgesehen, darüber sind Büro- und Wohnnutzungen geplant.

Längsbau entlang Rheinfallstrasse

Der Längsbau entlang der Rheinfallstrasse folgt ebenfalls dem Strassenverlauf. Er weist von der Seite Rheinfallstrasse aus gesehen 5 Vollgeschosse auf. Von der Hofseite aus tritt der Neubau mit 7 Vollgeschossen in Erscheinung. Im neuen Längsbau Rheinfallstrasse ist eine reine Wohnnutzung geplant.

Querbau entlang des Chilesteigs

Auf der anderen Seite des Chilesteigs – im Bereich des heute öffentlich zugänglichen Freiraums – vermittelt ein quer zum Hang gestellter Bau zwischen der Rheinfallstrasse und der Wildenstrasse. Der Neubau tritt bergseitig mit 4 Vollgeschossen und talseitig mit 6 Vollgeschossen in Erscheinung. Als Nutzung ist Wohnen vorgesehen.

Innenhof, Parkierung

Zwischen den Neubauten entsteht ein geschützter, attraktiver Innenhof. Die Parkierung wird in den Sockel der Neubauten integriert, die Zufahrt erfolgt von der Wildenstrasse aus.

Aufstockung Hochhaus "Bührer"

Entsprechend der Empfehlung im Richtplan Kernzone I soll das Hochhaus "Bührer" auf GB Nr. 561 als Solitärbaute gestärkt werden, indem eine Aufstockung um 3 Vollgeschosse über das bestehende Attikageschoss hinaus (bzw. um 2 Vollgeschosse über das bestehende Technikgeschoss) auf insgesamt 14 Stockwerke (inklusive Zwischengeschoss) ermöglicht wird. Um die heutigen gesetzlichen Sicherheitsansprüche zu erfüllen, wird gleichzeitig der Erschliessungskern auf der nordöstlichen Seite vergrössert.

Mit der Aufstockung lässt sich die bestehende Verunklärung durch qualitativ weniger hochstehende, eher massig wirkende, hohe Bauten an der Rheinfall- und der Industriestrasse beheben.

Einbezug Gebäude SHKB, GB Nr. 592

Vom bestehenden Gebäude der Schaffhauser Kantonalbank (SHKB) auf dem Grundstück GB Nr. 592 soll zum Untergeschoss der Neubauten mit Tiefgarage und Nebenräumen eine direkte, witterungsgeschützte Verbindung geschaffen werden. Weiter wird in Betracht gezogen, die Obergeschosse entsprechend dem Grundriss des Erdgeschosses zu erweitern.

Grundriss UG (nicht massstäblich)



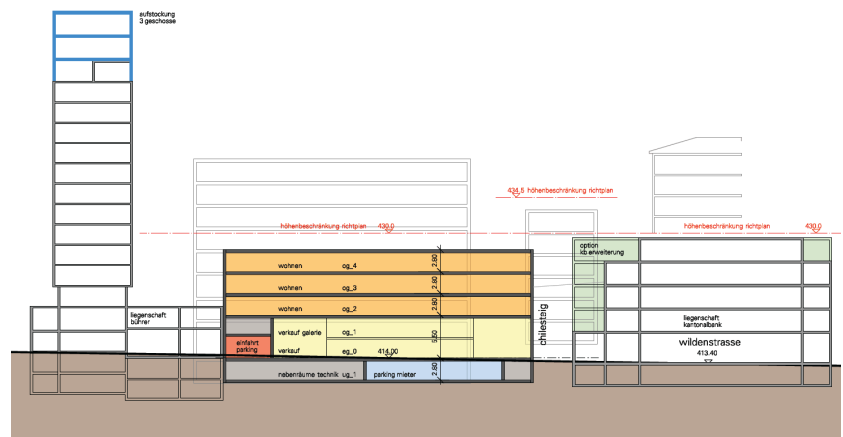
Grundriss EG (nicht massstäblich)



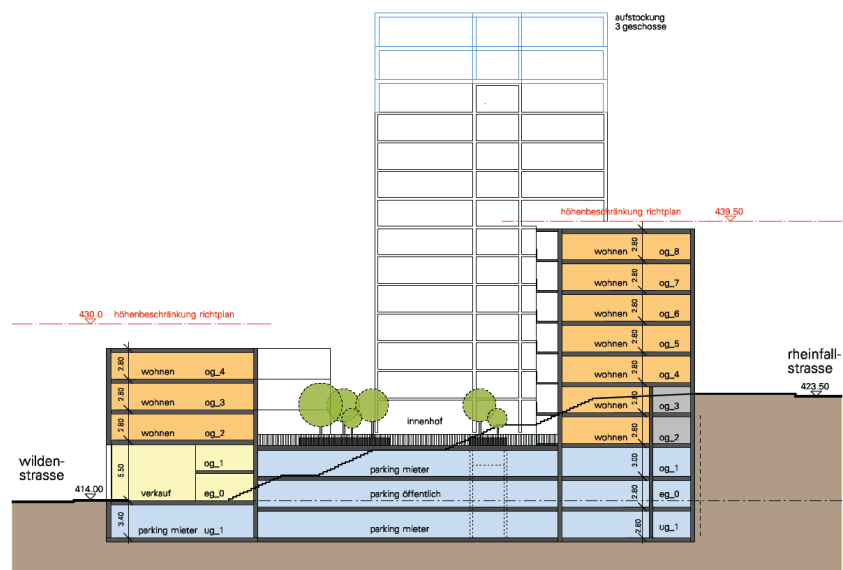
Grundriss OG 2
(nicht massstäblich)



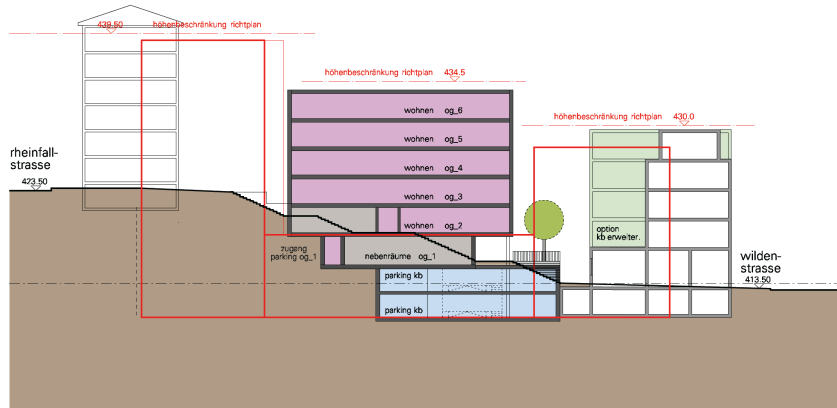
Schnitt Wildenstrasse
(nicht massstäblich)



Schnitt Chilesteig
(nicht massstäblich)



Schnitt Querbau entlang Chilesteig /
SHKB (nicht massstäblich)



Bilanz Wohnungsangebot

Im Einzelnen soll voraussichtlich die folgende Anzahl neuer Wohnungen errichtet werden:

- Neubau Wildenstrasse (Baubereich B): ca. 12 Wohnungen
- Neubau Rheinfallstrasse (Baubereich C): ca. 35 Wohnungen
- Neubau Chilesteig (Baubereich D): ca. 9 Wohnungen
- Aufstockung Hochhaus (Baubereich F): 32 Wohnungen bestehend, ca. 5 Wohnungen neu
- Erweiterung SHKB (Baubereich E): Anzahl zusätzlicher Wohnungen noch offen

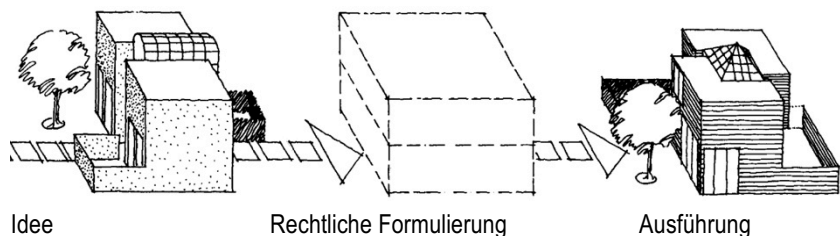
4. Erläuterungen zu den Vorschriften

4.1 Grundsatz

Projektierungsspielraum

Die Inhalte des Quartierplanes sind so festzulegen, dass für die Projektierung ein angemessener Spielraum offen bleibt. Im Gegenzug darf aber das Grundkonzept nicht verwässert werden. Das nachstehende Schema illustriert diesen Ansatz nach dem Prinzip, eine Konzeptidee im Quartierplan zu abstrahieren und im Detail auch anders ausführen zu können.

Vorgehensprinzip



4.2 Allgemeine Bestimmungen

zu Art. 1 Quartierplangebiet

Das Quartierplangebiet liegt in der Kernzone I und umfasst die Grundstücke GB Nrn. 561, 562, 571, 592 und 2012 mit einer Fläche von total 4'060 m². Das Grundstück GB Nr. 2012 umfasst den Chilesteig, der als öffentlicher Fussweg erhalten bleibt.

zu Art. 3 Planungsziele

Die Planungsziele orientieren sich an den Zielsetzungen für die Überbauung gemäss Projektstudie sowie an den Zielsetzungen und Empfehlungen für das Teilgebiet V der Kernzone I.

4.3 Überbauungsvorschriften

Zu Art. 6 Rückbau

Der Quartierplan sieht einen Rückbau der bestehenden Bauten auf GB Nr. 562 vor. Entsprechend den Vorgaben von Art. 30 des Umweltschutzgesetzes (USG, SR 814.01) müssen Abfälle soweit möglich verwertet werden.

Im Rahmen des Bauprojekts ist ein Rückbau- und Verwertungskonzept zu erstellen, das vom Interkantonalen Labor (IKL) zu bewilligen ist.

zu Art. 7
Nutzungen

Gemäss Art. 29 der Bauordnung der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinflall sind in der Kernzone I Wohnbauten sowie Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. Die Projektstudie sieht im Neubau entlang der Wildenstrasse im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss Gewerbeflächen vor, in den oberen Geschossen sowie in den anderen Neubauten ist Wohnen geplant. Die bestehenden Liegenschaften Vers.-Nr. 558 (Hochhaus "Bührer") und Vers.-Nr. 540 (Schaffhauser Kantonalbank) werden gemischt genutzt: In den unteren Geschossen befinden sich Gewerbe- und Dienstleistungsflächen, in den oberen Geschossen Wohnungen. Diese gemischte Nutzung soll beibehalten werden. Auf die Festlegung von Nutzungsanteilen wird indes verzichtet.

Im Erdgeschoss entlang der Wildenstrasse werden Wohnnutzungen ausgeschlossen. Das Erdgeschoss soll entsprechend der Lage der Überbauung im Zentrum von Neuhausen in erster Linie publikumsorientierte Nutzungen aufnehmen.

zu Art. 8
Baudichte

Gemäss Art. 30 der Bauordnung bestimmt der Gemeinderat für die Kernzone I das Nutzungsmass. Das diesem Quartierplan zugrunde liegende Richtprojekt wurde unter Berücksichtigung der im Richtplan Kernzone I für das Teilgebiet V – Zentralstrasse Süd formulierten Zielsetzungen und Empfehlungen entwickelt. Die bauliche Dichte richtet sich im vorliegenden Quartierplan nach der abgeleiteten Überbauung (optimierte Überbauungsvariante II gemäss Auflageakte Teilrevision vom 12.12.2012) und den daraus festgelegten maximalen Abmessungen. Die bauliche Dichte wird im Quartierplan durch die Abmessungen der Baubereiche (horizontale Abmessungen und Höhenmasse) konkretisiert.

Im Sinne der haushälterischen Bodennutzung und um sicherzustellen, dass die Projektstudie im geplanten Umfang realisiert wird, ist bei der Errichtung von Neubauten eine Mindestausnutzung von 80 % der Baubereiche einzuhalten. Ausgenommen davon ist der Baubereich A; dessen Ausnutzung ergibt sich aus den baulich-technisch notwendigen Abmessungen der Abdeckung innerhalb der zulässigen minimalen und maximalen Gebäudekote.

zu Art. 9
Baubereiche

Oberirdische Bauten sind nur innerhalb der im Plan bezeichneten Baubereiche A bis F zulässig. Um eine möglichst kompakte Überbauung zu sichern, ist pro Baubereich nur ein Gebäude zulässig. Die Baubereiche sind auf den strassenabgewandten Seiten im Sinne eines ausreichenden Projektierungsspielraums etwas grösser als die Gebäudeabmessungen des Richtprojektes resp. der bestehenden Bauten festgelegt. Entsprechend den städtebaulichen Vorgaben sind die Bauten entlang den gemeinsamen Grenzen der Baubereiche zusammenzubauen.

Überschreitung Baulinie Rheinfallstrasse

Der Baubereich C ragt entlang der Rheinfallstrasse über die bestehende, rechtskräftig festgesetzte Baulinie gemäss Baulinienplan Nr. 30 hinaus. Die Stellung des Baukörpers im Baubereich C orientiert sich dabei am Bestand: Die Rückwand der Untergeschosse des bestehenden Baukörpers bildet auch die Rückwand des neuen Baukörpers. Auch der teilrevidierte Richtplan Kernzone I (siehe Kap. 2.3) sieht eine Unterschreitung der Baulinie vor.

Das kantonale Tiefbauamt hat entlang der Rheinfallstrasse gestützt auf verkehrliche Anforderungen einen Interessensbereich festgelegt. Dieser berücksichtigt eine zukünftige Kurvenaufweitung auf der Aussenseite in Richtung Kreuzung Poststrasse. Daran schliesst sich ein Trottoirbereich von durchgehend 3.0 m Breite an. Die Begrenzung des Baubereichs C berücksichtigt diesen Interessensbereich.

Überschreitung Baulinie im Bereich
Einmündung Chilesteig in Wildenstrasse

Im Bereich der Einmündung des Chilesteigs in die Wildenstrasse verläuft die rechtsgültige Baulinie teilweise durch das Gebäude Wildenstrasse 6 (Schaffhauser Kantonalbank). Der Verlauf der Baulinie wird hier so korrigiert, dass das Gebäude von der Baulinie neu nicht mehr tangiert wird.

Die Grenzen des Baubereichs E in Richtung Chilesteig und Wildenstrasse stimmen mit der Baulinie überein.

Anpassung des Baulinienplans
(6. Änderung Baulinienplan Nr. 30)

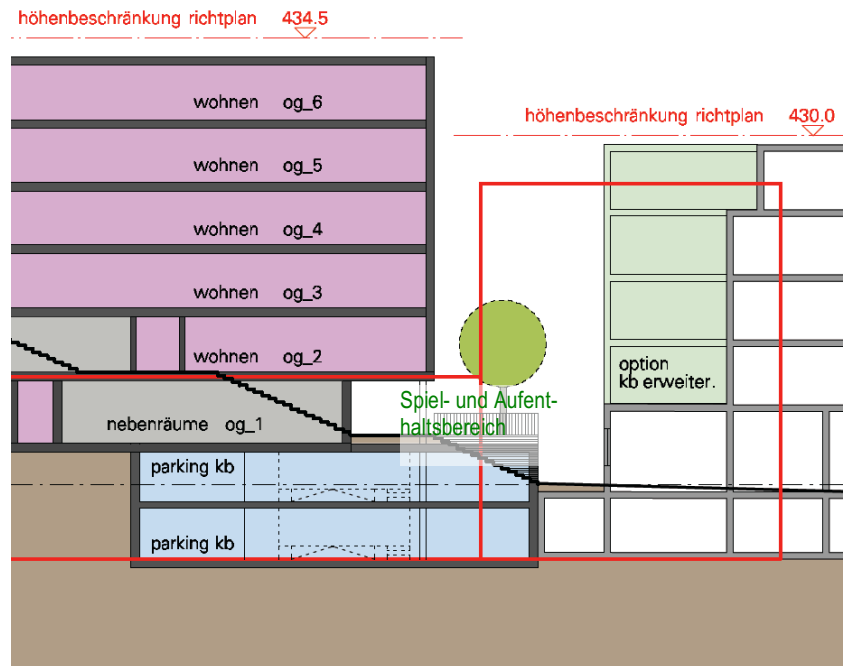
Die Gemeinde Neuhausen am Rheinfall wird in einem separaten Verfahren den Baulinienplan Nr. 30 so anpassen, dass die Überbauung gemäss Quartierplan realisiert werden kann (siehe Dokumente zur 6. Änderung Baulinienplan Nr. 30). Die Anpassung der Baulinien ist Voraussetzung für die Genehmigung des Quartierplans.

Der Verlauf der geänderten Baulinien ist im Quartierplan als Informationsinhalt aufgeführt.

zu Art. 10 Teilbaubereich für
auskragende Gebäudeteile

Die Fassade im zweiten Vollgeschoss des Baubereichs D ist gegenüber der Fassade der oberen Geschosse zurückversetzt. Dadurch wird Platz geschaffen für einen öffentlichen Spiel- und Aufenthaltsbereich (siehe Art. 27), der als Ersatz für den aufzuhebenden öffentlichen Spiel- und Aufenthaltsbereich im oberen Teil des Grundstücks GB Nr. 571 dient. Der Bereich unter dem auskragenden Gebäudeteil muss gemäss den Vorschriften eine Mindesthöhe von 2.80 m aufweisen.

Schnitt Querbau entlang Chilesteig / SHKB mit öffentlichem Spiel- und Aufenthaltsbereich im 1. Obergeschoss (nicht massstäblich)



zu Art. 11
Bereich für unterirdische
Gebäudeteile

Der Neubau im Baubereich D sowie das Gebäude Vers.-Nr. 540 (Schaffhauser Kantonalbank) im Baubereich E sollen unterirdisch mit den Neubauten in den Baubereichen A bis C verbunden werden können. Damit kann die Einstellhalle der neuen Überbauung von allen Liegenschaften genutzt werden. Zu diesem Zweck wird im Bereich des Chilesteigs ein Bereich für unterirdische Gebäudeteile im Sinne von Art. 21a BauO ausgeschieden. Da der Chilesteig im Eigentum der Gemeinde verbleibt, sind für unterirdische Gebäudeteile entsprechende Dienstbarkeiten im Grundbuch einzutragen.

zu Art. 12
Höhen und Geschosse

Die Baubereiche B und E entlang der Wildenstrasse weisen entsprechend dem Richtplan Kernzone I eine maximale Gebäudekote von 430.00 m ü. M. auf. Die maximalen Gebäudekoten für Bauten in den Baubereichen C (439.50 m ü. M.) und D (434.50 m ü. M.) richten sich ebenfalls nach den Vorgaben des Richtplans. Die maximale Gebäudekote des Baubereichs F (422.00 m ü. M.) richtet sich nach der Gebäudehöhe des bestehenden Sockels des Hochhauses Bühler mit einer Höhe von ca. 421.00 m ü. M. Für allfällige Isolationen wird die zulässige Gebäudekote um einen Meter angehoben. Die Gebäudekoten sind auch aus den Schemaschnitten ersichtlich.

Der Baubereich A umfasst die Überdeckung des Innenhofes. Unter dieser Überdeckung befinden sich die Parkgeschosse. Auf der Überdeckung entsteht ein grosszügiger, begrünter, ruhiger Freiraum (siehe Art. 28). Damit der Innenhof seine Funktion erfüllen kann, muss er eine minimale Gebäudekote aufweisen. Die maximale Höhenkote definiert die obere Höhenlage der Überdeckung.

zu Art. 13 Bereich für Hochhäuser

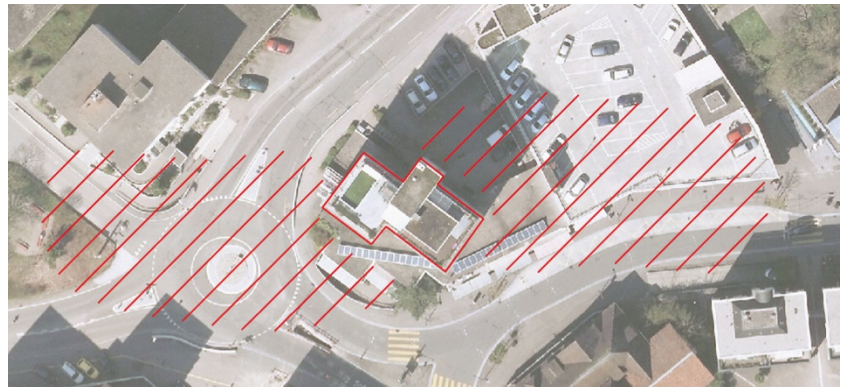


Hochhaus Bühler mit Attikageschoss

Für das Hochhaus im Baubereich F wird ein eigenständiger Bereich im Situationsplan festgelegt. Dieser umfasst die Grundfläche des bestehenden Hochhauses sowie eine mögliche Erweiterung in nordöstlicher Richtung. Das Hochhaus darf eine maximale Gebäudekote von 460.00 m ü. M. aufweisen. Dies entspricht einer Aufstockung um 10.00 m (bzw. drei Vollgeschossen) gegenüber der Dachkote des heutigen Attikageschosses (Dachkote ca. 450.00 m ü. M.) bzw. um ca. 7.00 m gegenüber der Dachkote des heutigen Technikgeschosses (Dachkote ca. 453.00 m ü. M.).

Die Gemeinde Neuhausen am Rheinfall geht davon aus, dass der Schattenwurf in der Kernzone I grundsätzlich baurechtlich nicht relevant ist. Für den Schattenwurf sind die frühen Morgen- und späten Abendstunden massgeblich. Dabei sind vor allem die östlich und westlich des Hochhauses liegenden Flächen von Schattenwurf betroffen. Im vorliegenden Fall tangiert der Schattenwurf auf der Ostseite das Quartierplangebiet sowie die Wildenstrasse und auf der Westseite den Knoten Wilden- / Rheinfallstrasse. Es werden demnach keine Gebäude von Dritteigentümern durch Schattenwurf in unzumutbarer Weise beeinträchtigt.

Von Schattenwurf in den frühen Morgen- und späten Abendstunden betroffene Flächen



zu Art. 14 Technische Aufbauten

Einzelne technische Aufbauten wie Treppenhäuser, Liftüberfahrten oder Gebäudetechnikanlagen sowie Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie dürfen über die maximale Gebäudekote hinausragen. Die Höhe der Aufbauten wird nicht festgelegt, sie richtet sich nach den technischen Erfordernissen. Technische Aufbauten sind dabei so zu gestalten, dass sie sich gut in die Dachlandschaft einfügen, z.B. mittels Einhausung von Gebäudetechnikanlagen.

zu Art. 15 Abstände

Alle Bauten und Bauteile, welche sich innerhalb der Baubereiche befinden, müssen unter sich, gegenüber Drittgrundstücken sowie zu Strassen und Wegen keine weiteren Abstände einhalten.

zu Art. 16
Pflichtbaulinien

Mit der Pflichtbaulinie entlang der Wildenstrasse soll die Lage der Fassaden gegenüber dem öffentlichen Raum fixiert werden.

zu Art. 17
Gebäudevorsprünge

Um die kubische Klarheit der Neubauten zu betonen, müssen private Aussenräume wie Loggien, Balkone usw. gestalterisch in die Baukörper integriert werden. Ein Überschreiten der Baubereiche ist nicht zulässig. Zur Strassenseite (Wildenstrasse und Rheinfallstrasse) gilt dies auch für Vordächer und andere vorspringende Gebäudeteile im Sinne von Art. 16 Abs. 2 Bau-gesetz. Auf den strassenabgewandten Seiten hingegen dürfen einzelne vorspringende Gebäudeteile die Begrenzungen der Baubereiche um maximal 1.5 m überragen.

Im Erdgeschoss sind kleinere, nicht raumbildende Vorsprünge wie Treppen und Lichtschächte auch ausserhalb der Bau-bereiche zulässig.

zu Art. 18
Dachgestaltung

Auf allen Gebäudekörpern sind nur Flachdächer zulässig. In den für Neubauten vorgesehenen Baubereichen B, C und D sind sie als Retentionsflächen auszubilden und extensiv zu be-grünen, soweit sie nicht für technische Aufbauten oder für An-lagen zur Nutzung von Solarenergie wie Sonnenkollektoren oder Photovoltaik-Anlagen beansprucht werden.

Bei der Installation von Aufbauten und Anlagen zur Nutzung von Solarenergie wird die oberste Dachschiicht mit Kies ausge-führt, bei einer extensiven Begrünung besteht die oberste Dachschiicht aus Substrat. Zudem werden bei Aufbauten und Anlagen zur Nutzung von Solarenergie Platten auf den Kies-koffer gelegt, um das Dach begehbar zu machen.

Eine Kombination von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie und extensiver Begrünung ist so nur auf einer kleinen Fläche möglich, da davon ausgegangen werden kann, dass Anlagen zur Nutzung von Solarenergie möglichst grossflächig ausgelegt werden. Auf Kiesflächen erfolgt eine Spontanbegrünung natür-licherweise.

zu Art. 19
Gestaltungsvorschriften

Gemäss Art. 9 BauO sind Bauten, Anlagen und Umgebung für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und land-schaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teil-en so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird.

Die Projektstudie des Architekturbüros hofer.kick architekten gilt als Richtprojekt für diesen Quartierplan. Mit dem vorliegenden Richtprojekt ist bezüglich städtebaulicher Einordnung, Dispo-sition der Freiräume, Nutzungsverteilung und Funktionalität die gute Gesamtwirkung im Sinne von Art. 9 BauO grundsätzlich gewährleistet.

Zum architektonischen Ausdruck der Gebäude macht das Richtprojekt noch keine Aussagen. Dieser ist im Rahmen der Bauprojektierung festzulegen.

Als konkrete Anforderung wird in Abs. 1 formuliert, dass die Gestaltung der Gebäudefassaden so aufeinander abgestimmt werden soll, dass ein möglichst harmonisches Gesamtbild der Gebäudefassaden sowohl innerhalb des Quartierplangebiets als auch im ortsbaulichen Kontext erzielt wird.

Hinsichtlich der Materialisierung der Fassaden werden reflektierende oder glänzende Materialien ausgeschlossen; eine weitergehende Vorschrift betreffend der Materialisierung der Fassaden wird nicht erlassen, um den notwendigen Projektierungsspielraum für die weitere Planung offen zu halten. In der Bauprojektierung wird die Wahl von Materialien und Farben der Fassaden im Detail zu klären sein.

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens werden die zuständigen Gremien der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall überprüfen, ob die im Quartierplan aufgeführten Anforderungen eingehalten sind.

Um publikumsorientierte Nutzungen im Erdgeschoss zu fördern, sind die Fassaden dort mehrheitlich offen zu gestalten, d.h. mit Fenstern zu versehen.

Das Hochhaus hat die im Richtplan Kernzone I formulierten Anforderungen an die Einordnung zu erfüllen (siehe Kap. 4.3 Planungsbericht zur Teilrevision des Richtplans Kernzone I).

zu Art. 20
Hindernisfreie Gestaltung

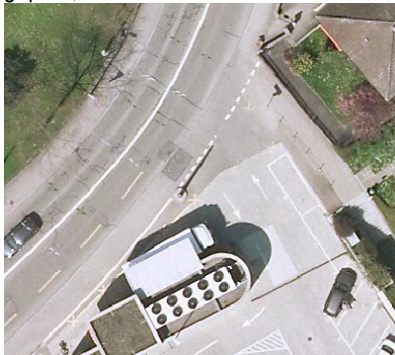
Gemäss Art. 38 Abs. 2 des Baugesetzes des Kantons Schaffhausen müssen bei Mehrfamilienhäusern ab 8 Wohnungen die Gebäude- und Wohnungszugänge hindernisfrei gestaltet sein. Im Sinne von Art. 38 Abs. 3 BauG wird festgelegt, dass mindestens 15% der Wohnungen hindernisfrei zu gestalten sind.

4.4 Erschliessung und Parkierung

zu Art. 21
Strassenerschliessung

Die Erschliessung des Quartierplangebiets erfolgt neu ausschliesslich über die Wildenstrasse. Die bestehenden Zufahrten von der Rheinfallstrasse her werden aufgehoben. Die Zufahrt östlich des Gebäudes der Schaffhauser Kantonalbank bleibt unverändert bestehen.

Erschliessung über die Rheinfallstrasse
geprüft, aber verworfen



Situation Zu- und Wegfahrt heute
(GIS SH)

Abschätzung Fahrtenanzahl
(Leitfaden Fahrtenmodell, Stadt Zürich,
Januar 2007)

Aus Sicht der Strassenfunktionen würde eine Erschliessung über die Rheinfallstrasse Vorteile bieten, da die Rheinfallstrasse keine Zentrumsfunktionen erfüllt und eher verkehrsorientiert ist. Eine Zufahrt über die Rheinfallstrasse in die projektierte Tiefgarage ist indes aus topographischen Gründen ungeeignet. Die Rheinfallstrasse liegt ca. 6 Höhenmeter über dem Niveau der Tiefgarage. Diese Höhendifferenz ist mit einer normgerechten Tiefgaragenzufahrt kaum überwindbar. Auch aus verkehrlichen Überlegungen ist eine Erschliessung über die Rheinfallstrasse nicht ideal. Die Linksabbiege-Beziehung von der Rheinfallstrasse in das Quartierplangebiet ist heute schon nicht erlaubt, ebenso können auch ausfahrende Fahrzeuge nur nach rechts in die Rheinfallstrasse einfahren (durchgezogene Sicherheitslinie).

Die Wildenstrasse ist eine kommunale Sammelstrasse. Das durch die Neubauten im Quartierplangebiet zu erwartende Verkehrsaufkommen kann anhand des Leitfadens Fahrtenmodell der Stadt Zürich abgeschätzt werden. Daraus ergeben sich total 383 Fahrten pro Tag. Diese Fahrtenzahl ist für die Wildenstrasse verträglich und tangiert auch die Erdgeschossnutzungen nicht übermässig.

	Anzahl Fahrten pro PP und Tag	Anzahl PP gemäss QP	Anzahl Fahrten pro Tag
Bewohner	2.5	39	98
Beschäftigte	2.5	19	47
Besucher	2.5	4	10
Kunden Verkauf	6	38	228
Total		100	383

Konflikte mit bestehender Bushaltestelle

Die neue Zu- und Wegfahrt in die Tiefgarage führt über die bestehende Bushaltestelle an der Wildenstrasse. Dabei entstehen Konflikte mit dem Busbetrieb. Die Realisierung der neuen Zu- und Wegfahrt bedingt eine Verschiebung der Bushaltestelle.

Konzept zur Verlegung
der Bushaltestelle
(siehe Konzeptpläne im Anhang)

In Absprache mit der Gemeinde und der VBSH wurde parallel zum Quartierplanverfahren ein Konzept zur Verlegung der Bushaltestelle erarbeitet. Das Konzept sieht vor, die Bushaltestelle Richtung Gebäude SHKB zu verschieben.

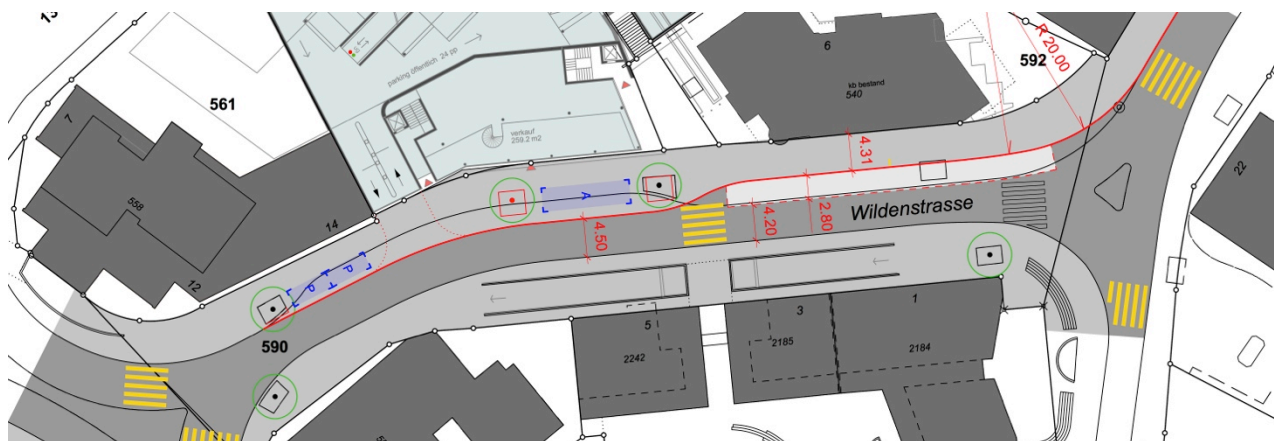
Die neue Bushaltestelle dient nach wie vor den Buslinien 1 und 6. Die heutige Bushaltestelle funktioniert nach dem First-in- / First-out-Prinzip. Mit der neuen Bushaltestelle sollen beide Buslinien gleichzeitig und unabhängig voneinander die Haltestelle anfahren und wieder verlassen können. Dies bedingt eine Haltekantenlänge von ca. 35 m.

Die Haltekante ist so konzipiert, dass Busse genau an der Haltekante anlegen können und möglichst kein Abstand zwischen Bordstein und Bus resultiert (siehe Pläne mit Überprüfung der Schleppkurven im Anhang). Mit einer Bordsteinhöhe

von 18 cm kann ein hindernisfreier Buseinstieg gewährleistet werden.

Die bestehende Fussgängerquerung auf der Höhe Chilesteig soll auf Wunsch der Gemeinde Neuhausen erhalten bleiben. Treffen gleichzeitig zwei Busse bei der Haltestelle ein, beträgt der Abstand vom Fussgängerstreifen bis zum vorderen Bus maximal drei Meter. Die Sichtweite eines querenden Fussgängers ist in diesem Fall mit rund 15 m als kritisch einzuschätzen. Befindet sich nur ein Bus an der Haltestelle, kann sich dieser in der östlichen Hälfte des Haltebereichs aufstellen. Die erforderliche Sichtweite des querenden Fussgängers kann dabei gewährleistet werden. Im Regelfall (nur ein Bus befindet sich an der Haltestelle), sollte dieser sich daher in der östlichen Hälfte des Haltebereichs aufstellen (gelber Haltebalken im Plan). Der Fussgängerstreifen östlich der SHKB-Filiale wird aufgehoben.

Die zwei öffentlichen Längsparkplätze vor der SHKB werden neu im Bereich des Hochhauses Bühler angeordnet. Eine Abstellfläche für die Anlieferung der Erdgeschossnutzungen in den Baubereichen B und F ist neu zwischen dem Chilesteig und der Zu- und Wegfahrt in die Tiefgarage vorgesehen. Mit einer Baumpflanzung wird der Anlieferungsbereich zusätzlich abgegrenzt und Ersatz für den zu entfernenden Baum vor der Filiale der SHKB.



Verlegung Bushaltestelle Wildenstrasse (nicht massstäblich, Plan im Originalmassstab im Anhang)

zu Art. 22
Öffentlicher Fussweg "Chilesteig"

Der öffentliche Fussweg "Chilesteig" bleibt erhalten. Er verbleibt auch im Eigentum der Gemeinde. Anpassungen am Fussweg infolge der Errichtung von unterirdischen Gebäudeteilen gehen zu Lasten der privaten Bauherrschaft.

zu Art. 23
Parkierung

Die Bauordnung der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinflall macht in Art. 24 Aussagen zu den Abstellplätzen. Das Nähere wird durch die Parkplatzverordnung geregelt, welche jedoch noch nicht vorliegt.

Berechnung Parkplatzbedarf anhand
Norm SN 640 281

Der Parkplatzbedarf wurde daher anhand der Norm SN 640 281 "Parkieren – Angebot an Parkfeldern für Personenwagen" ermittelt. Bei der Berechnung wurden sowohl die geplanten Geschossflächen als auch die weiter bestehenden Geschossflächen (Hochhaus Bühler Vers.-Nr. 558 / Gebäude SHKB Vers.-Nr. 540) berücksichtigt. Zu bemerken ist, dass das Hochhaus "Bühler" bis auf wenige oberirdische Abstellplätze im Hof nordöstlich des Hochhauses derzeit über keinerlei eigene Abstellplätze verfügt. Im Hochhaus wohnen offensichtlich mehrheitlich Haushalte ohne eigenes Fahrzeug.

Parkierung MIV - Richtwerte	Richtwerte gemäss SN 640 281	Geschoss- fläche in m ²	PP Bewohner / Personal	PP Besucher / Kunden	Total Park- plätze
Wohnen	> Bewohner: 1 PP pro 100 m ² BGF (oder 1 PP pro Wohnung) > Besucher: 10% der Bewohner-PP	7'792	78	8	86
Gewerbe	Kundenintensive Verkaufsgeschäfte: pro 100 m ² Verkaufsfläche 2 PP für Personal, 8 PP für Kunden	551	11	44	55
	Übrige Verkaufsgeschäfte: pro 100 m ² Verkaufsfläche 1.5 PP für Personal, 3.5 PP für Kunden	807	12	28	40
Dienstleistung	Kundenintensive Dienstleistungs- betriebe: pro 100 m ² BGF 2 PP für Personal, 0.5 PP für Kunden	750	15	4	19
Total Parkplätze MIV					200

Reduktion des Richtwerts

Je nach Standorttyp kann der obige, aus Richtwerten ermittelte Normbedarf reduziert werden. Ausgehend von der Bedienungshäufigkeit mit dem öffentlichen Verkehr (Linien 1 und 6 der VBSH, tagsüber im 10-Minutentakt, abends und an Randzeiten der Wochenenden im 20-Minutentakt) und dem Anteil Langsamverkehr, wird vom Standorttyp B ausgegangen. Für diesen Standorttyp kann das Parkplatzangebot auf 40 bis 60 % des Normbedarfs reduziert werden. Mit dieser Reduktion wird gezielt der Mehrverkehr an diesem zentralen, bestens mit dem öffentlichen Verkehr und mit dem Langsamverkehr erschlossenen Standort begrenzt und es werden autoarme Wohnformen gefördert.

Zuordnung der Standorttypen
(Abbildung aus SN 640 281)

Zuordnung der Standort-Typen <i>Distinction des types de localisation</i>			
Anteil Langsamverkehr am gesamten erzeugten Personenverkehr <i>Part de la mobilité douce dans l'ensemble de la génération du trafic de personne</i>	Mit erschlossenen Einwohnern gewichtete Bedienungshäufigkeit des öffentlichen Verkehrs während der massgebenden Betriebszeit <i>Fréquence des transports publics pondérée selon la desserte des habitants pendant la période d'exploitation déterminante</i>		
	≥ 4-mal pro Stunde <i>≥ 4 fois par heure</i>	1...4-mal pro Stunde <i>1...4 fois par heure</i>	Nicht mit ÖV erschlossen <i>Pas desservi par les TP</i>
> 50%	A	B	C
25...50%	B	C	D
< 25%	C	D	E

Parkierung MIV nach Reduk- tion (Standorttyp B)	Total Park- plätze (Richtwert)	Minimaler Bedarf in % des Richtwerts	Total Park- plätze Mini- mum	Maximaler Bedarf in % des Richtwerts	Total Park- plätze Maximum	Projekt
Wohnen	86	40	34	60	52	
Gewerbe	95	40	38	60	57	
Dienstleistung	19	40	8	60	11	
Total Parkplätze MIV nach Reduktion			80		120	101 PP + 10 PP Bestand SHKB

Anzahl Pflichtparkplätze im Bereich des
Minimums

Das Richtprojekt sieht im Erdgeschoss 33, im 1. Obergeschoss 35 und im 1. Untergeschoss weitere 33 Autoabstellplätze vor. Zusätzlich stehen bei der SHKB weitere zehn bestehende Autoabstellplätze zur Verfügung.

Im Quartierplan wird ein Minimum von mindestens 80 Autoabstellplätzen und 5 Motorradabstellplätzen festgelegt. In dieser Mindestzahl an Parkplätzen sind sowohl die Bewohner- wie auch die Besucher- respektive Kundenparkplätze enthalten. Diese Festlegung entspricht dem berechneten Minimum gemäss Norm SN 640 281. Da sich die Überbauung an zentraler Lage befindet, die ideale Voraussetzungen für einen hohen Anteil an öffentlichem Verkehr und an Langsamverkehr bietet, und da urbane Wohnformen mit einem städtischen Zielpublikum vorgesehen sind, erscheint die Vorschrift, die verpflichtend zu erstellende Anzahl an Autoabstellplätzen auf das Minimum gemäss Norm SN 640 281 zu beschränken, sinnvoll und gerechtfertigt.

Auf die Festlegung eines Maximums an Abstellplätzen wird verzichtet. Die Projektstudie sieht knapp über 100 Abstellplätze vor, was aus wirtschaftlicher Sicht dem Maximum entspricht. Eine Erhöhung dieser Zahl ist nicht realistisch, da der bauliche Aufwand (zusätzliche Untergeschosse) zu gross wäre.

Abstellplätze für Zweiräder

Das ASTRA-Handbuch "Veloparkierung" sieht als Richtwert einen Velo-Abstellplatz pro Zimmer vor. Diese Anzahl ist bei Familienwohnungen gerechtfertigt. Bei innerstädtischen Lagen wie vorliegend mit einem hohen Anteil älterer Bewohner bzw. kinderloser Haushalte (z.B. Pendler) ist diese Zahl erfahrungsgemäss zu hoch angesetzt. Analog zur Überbauung Posthof

Süd wird von einem Abstellplatz pro Wohnung ausgegangen.

Bei ca. 100 Wohnungen (Neubau und Bestand) ergeben sich 100 Abstellplätze. Zusätzlich sind 20 oberirdische Abstellplätze für Besucher und Kunden vorgesehen (ca. +20 %). Dies ergibt gesamthaft 120 Fahrrad- und Mofaabstellplätze.

Die Abstellplätze sollen möglichst gut zugänglich in der Nähe der Erschliessungsbereiche angeordnet werden.

Zu Art. 25
Ver- und Entsorgung

Die Erschliessung des Quartierplangebiets mit Werkleitungen erfolgt nach den Vorschriften der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinflall und zulasten der Grundeigentümer.

Für die Entwässerung des Quartierplangebiets sind die Vorgaben des Generellen Entwässerungsplans (GEP) massgebend.

zu Art. 26
Erschliessungsbeiträge

Allfällig zu entrichtende Erschliessungsbeiträge gemäss Art. 76 ff BauG werden separat vereinbart.

4.5 Umgebungsgestaltung

Zu Art. 27
Öffentlicher Spiel- und Aufenthaltsbereich

Gemäss Ziff. 9 des Kaufrechtsvertrags mit der Gemeinde Neuhausen am Rheinflall für den Erwerb des Grundstücks GB Nr. 571 vom 12.2.2014 ist für den bestehenden öffentlichen Spiel- und Aufenthaltsbereich eine Ersatzfläche mit mindestens 70 m² Fläche zur Verfügung zu stellen. Die heute bestehende Aufenthaltsfläche wird für die Kurzerholung genutzt (z.B. für Mittagspausen). Als Spielfläche wird sie hingegen nicht angenommen. Der Bedarf an zusätzlichen Freiflächen ist seitens der Gemeinde Neuhausen unbestritten. Die im Situationsplan eingetragene Ersatzfläche für den öffentlichen Spiel- und Aufenthaltsbereich ist daher grösser als das erforderliche Minimalmass von 70 m² dimensioniert. Dadurch entsteht ein zusätzlicher Anordnungsspielraum.

Die im Situationsplan bezeichnete Fläche ist als öffentlich zugänglicher Spiel- und Aufenthaltsbereich auszugestalten und dauernd zu erhalten.

zu Art. 28 Innenhof

Gemäss Art. 25 BauO sind beim Bau von Mehrfamilienhäusern auf privatem Grund und abseits vom Verkehr besonnte Kinderspielflächen anzulegen. Die Spielflächen haben mindestens 15% der gesamten Bruttowohnfläche zu betragen.

Bei einer Bruttowohnfläche von 5'097 m² in den Baubereichen A bis D gemäss Richtprojekt beträgt die zu erstellende Spielfläche 765 m². Im Innenhof kann eine Gemeinschaftsfläche von 647 m² angeboten werden. Hinzu kommt die Fläche des öffentlichen Spiel- und Aufenthaltsbereichs (Art. 27) von bis zu 118 m², so dass der Bedarf abgedeckt werden kann.

Der bestehende, wenig attraktive oberirdische Parkplatz der Migros wird durch einen begrünten Innenhof ersetzt. Mit der neuen Umgebungsgestaltung ergibt sich gesamthaft eine deutlich höhere Aussenraumqualität gegenüber heute.

4.6 Umwelt und Energie

zu Art. 29 Lärmschutz

Die Immissionsgrenzwerte sind entlang der Rheinfallstrasse überschritten. Der Lärmschutz ist nach Art. 31 Abs. 1 LSV mit organisatorischen, baulichen und gestalterischen Massnahmen am Gebäude sicherzustellen. Gemäss Art. 32 Abs. 1 LSV ist dafür zu sorgen, dass die Schalldämmung der Aussenbauhülle den Anforderungen der SIA-Norm 181 "Schallschutz im Hochbau" entspricht.

Gemäss Richtprojekt ist vorgesehen, in der Raumschicht zur Rheinfallstrasse ausschliesslich Erschliessungsflächen anzuordnen. Im Baubewilligungsverfahren ist im Rahmen eines Lärmgutachtens die Einhaltung der massgeblichen Immissionsgrenzwerte nachzuweisen.

zu Art. 30 Energie

Neuhausen am Rheinfall ist Trägerin des Labels Energiestadt. Die Gemeinde verpflichtet sich damit zu einer nachhaltigen Energie-, Verkehrs- und Umweltpolitik. Dies beinhaltet auch die Sensibilisierung privater Bauträgerschaften für energiepolitische Zielsetzungen und die Ergreifung entsprechender bauseitiger Massnahmen.

Mit der gewählten Formulierung werden die energiepolitischen Zielsetzungen der Gemeinde in angemessener Form umgesetzt.

5. Mitwirkungsverfahren

5.1 Vorprüfung

Vorprüfung

Der Quartierplan wurde durch das Planungs- und Naturschutzamt des Kantons Schaffhausen und das Baureferat der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall vorgeprüft.

Vorprüfung Kanton

Das Planungs- und Naturschutzamt des Kantons Schaffhausen hat im Vorprüfungsbericht vom 2. Juli 2015 folgende Anträge formuliert:

Antrag 1: Ausrichtung Baufeld C auf bestehende Baulinie Begründung

Das Baufeld C sei auf die vorhandene Baulinie auszurichten. Zudem sei die Formulierung von Art. 15 der Vorschriften zu korrigieren

Der Abstand zum öffentlichen Grund wird durch die Baulinie und nicht durch einen Baubereich festgelegt und entlang der Rheinfallstrasse befindet sich eine Baulinie, welche nun durch das Baufeld C überschritten wird. Hierzu ist festzuhalten, dass damit die Rechtskraft des Quartierplans von einem anderen Verfahren abhängig gemacht wird, was planungsrechtlich zumindest fragwürdig ist. Eine Abweichung von dieser Baulinie ist nicht gegeben. Auf dem Niveau der Rheinfallstrasse gilt die Baulinie absolut! Der Baubereich C missachtet in dieser Hinsicht die Baulinie und entspricht nicht den Festlegungen der Vorstudie

Entscheid

Anpassung der Baulinie entlang der Rheinfallstrasse und Anpassung der Baubereiche auf die geänderte Baulinie. Die Anpassung des Baulinienplans Nr. 30 erfolgt durch die Gemeinde in einem separaten Verfahren. Die Anpassung der Baulinie bildet die Voraussetzung für die Genehmigung des Quartierplans (siehe Erläuterungen zu Art. 9).

Begründung

Das kantonale Tiefbauamt hat entlang der Rheinfallstrasse gestützt auf verkehrliche Anforderungen einen Interessensbereich festgelegt. Dieser berücksichtigt eine zukünftige Kurvenaufweitung auf der Aussenseite in Richtung Kreuzung Poststrasse. Daran schliesst sich ein Trottoirbereich von durchgehend 3.0 m Breite an. Der Interessensbereich definiert die geänderte Baulinie. Die Begrenzung des Baubereichs C berücksichtigt diesen Interessensbereich.

Antrag 2: Wortlaut „Erdgeschoss“ Begründung

Der Wortlaut "des Erdgeschosses" von Art. 16 der Vorschriften sei ersatzlos zu streichen.

Eine Baulinie ist für das gesamte Gebäude verbindlich und nicht nur für das Erdgeschoss.

Entscheid	Der Wortlaut „Erdgeschoss“ wird gestrichen. Entsprechend sind die Vorschriften sowie der Erläuterungsbericht anzupassen.
-----------	--

Begründung

-

Antrag 3:
 Wortlaut
 „unterirdische Bauten“
 Begründung

Der Begriff "unterirdische Bauten" von Art. 11 der Vorschriften sei zu ersetzen.

Der Begriff "unterirdische Bauten" wird für Neuhausen erst mit der Übernahme der Baubegriffe (IVHB) verbindlich. Die jetzige gültige Bauordnung kennt diesen Begriff nicht.

Entscheid	Statt "unterirdische Bauten" wird neu der Begriff "unterirdische Gebäudeteile" in den Vorschriften und im Erläuterungsbericht verwendet.
-----------	--

Begründung

Art. 21a der Bauordnung Neuhausen spricht von "unterirdischen Gebäudeteilen".

Antrag 4:
 Fassadengestaltung
 Begründung

Es sei zu prüfen, ob bei Art. 19 Abs. 1 der Vorschriften, der Begriff "hochstehend" nicht durch nachvollziehbare Kriterien, welche eine Überprüfung zulassen, ersetzt werden kann.

Das Baugesetz verlangt, dass sich Bauten und Anlagen gut einpassen. Es ist schon schwierig festzulegen, was eine gute Einpassung darstellt; umso schwieriger wird es zu beschreiben, weshalb es sich bei einer Fassadengestaltung um eine hochstehende Fassadengestaltung handelt.

Entscheid	Der Begriff "hochstehend" wird gestrichen. Art. 19 Abs 1 der Vorschriften wird neu formuliert und der Erläuterungsbericht ergänzt.
-----------	--

Begründung

Die Gestaltung der Gebäudefassaden soll so aufeinander abgestimmt werden, dass ein möglichst harmonisches Gesamtbild der Gebäudefassaden sowohl innerhalb des Quartierplangebiets als auch im ortsbaulichen Kontext erzielt wird.

Im Rahmen der Bauprojektierung wird die Wahl von Materialien und Farben der Fassaden im Detail zu klären sein.

Antrag 5: Strassenerschliessung

Begründung

Die vorgesehene Erschliessung des Quartierplangebiets über die Wildenstrasse gemäss Art. 21 und 23 der Vorschriften sei zu überdenken.

Die vorgesehene Erschliessung des Quartierplangebietes über die Wildenstrasse (Art. 21) resp. die Anordnung der Grundstückzufahrt (Art. 23, Zu- und Wegfahrt Sammelgarage im Quartierplan) steht im Widerspruch zu den in Art. 3 genannten Planungszielen des Quartierplans (Ziele Nr. 2 und Nr. 4). Es wird zusätzlicher Verkehr in diesen Bereich gebracht. Auch auf den umliegenden Strassen wird Zusatzverkehr indiziert, da es sich bei der Wildenstrasse um eine Einbahnstrasse handelt und sowohl die Zu- wie auch die Wegfahrt nur in südwestlicher Richtung möglich ist. Die Ein- und Ausfahrt der Sammelgarage liegt am Rande eines sensiblen Bereichs (heutiger MIGROS-Vorplatz/-Eingangsbereich, kombiniert mit dem Warteraum für die öV-Haltestelle), der dadurch abgewertet wird. Das Erdgeschoss des Baubereiches F (GB Nr. 561) wird durch die Ein- und Ausfahrt quasi von der Fussgänger- und Einkaufszone abgeschnitten. Dies widerspricht - zumindest für diesen Bereich - den Empfehlungen des kommunalen Richtplans (.. publikumsorientierte Nutzungen wie Läden oder Restaurants entlang der Strasse ..).

Entscheid

Keine Änderung am Quartierplan. Erläuterung der Gründe, die zur Wahl der Zufahrt geführt haben, im Erläuterungsbericht.

Begründung

Eine Zufahrt über die Rheinflstrasse in die projektierte Tiefgarage ist aus verkehrstechnischen Gründen und auch wegen der Höhenlage ungeeignet, siehe Erläuterungen zu Art. 21. Es besteht daher keine brauchbare Alternative zur vorgeschlagenen Lösung. Diese ist bezüglich der publikumsorientierten Nutzungen an der Wildenstrasse nicht optimal. Da die Verkaufsflächen gegenüber heute deutlich reduziert werden, ist indes auch mit weniger Verkehr durch Kunden zu rechnen. Für Kunden sind maximal 35-40 PP vorgesehen, die übrigen PP sind für Bewohner reserviert. Bei 43 PP für Wohnen, 19 PP für Beschäftigte und 38 PP für Besucher/Kunden (Total 100 PP) in der Tiefgarage und angenommenen spezifischen Verkehrspotenzialen (SVP) von 2.5 Fahrten pro Tag für Bewohner/ Beschäftigte und 6 Fahrten pro Tag für Kunden (gemäss Leitfaden Fahrtenmodell der Stadt Zürich) ergeben sich total 383 Fahrten pro Tag. Diese Fahrtenzahl ist für die Wildenstrasse verträglich und tangiert auch die Erdgeschossnutzungen nicht übermässig.

Antrag 6: Standort Bushaltestelle

Es sei zwingend eine Entflechtung der Bushaltestelle und der Zu- und Wegfahrt der Sammelgarage vorzusehen (Verschiebung der Erschliessung oder der Haltestelle auf Kosten des Quartierplans) und im Quartierplan darzustellen.

Begründung

Die Zu- und Wegfahrt der Sammelgarage mit immerhin mindestens 80-100 Autopläätzen führt über die dortige Bushaltestelle. Dies führt zu erheblichen Konflikten mit dem Betrieb der Doppelhaltestelle (Linien 1 und 6 der VBSH, beide 10 Min.-Takt). Da die Haltestelle zudem bis spätestens 2023 behindertengerecht gestaltet werden muss (hohe Anschlagkante von mind. 16 cm), ist eine Erschliessung der Sammelgarage im unmittelbaren Bereich der Haltestelle nicht machbar.

Entscheid

Neue Lage der Haltestelle im Erläuterungsbericht darstellen und Verschiebung der Haltestelle in QP aufnehmen.

Begründung

Die Haltekante für Busse wird in Absprache mit der Gemeinde und der VBSH in Richtung SHKB verschoben, siehe Plan in der Beilage zum Bericht. Die Machbarkeit wurde mit den massgeblichen Schleppkurven überprüft (siehe Beilage zum Bericht).

Antrag 7: Rückbaumaterial

Im Quartierplan sei festzuschreiben, dass der Rückbau so zu planen und umzusetzen ist, dass möglicherweise alles Material wiederverwendet werden kann. Es sei ein Rückbau- und ein Verwertungskonzept zu erstellen. Mineralischer Bauschutt müsse aufbereitet werden und in gebundener Form beim Neubau wiederverwendet werden. Das Rückbau- und Verwertungskonzept bedarf der Bewilligung durch das Interkantonale Labor (IKL).

Begründung

Aufgrund von Art. 30 USG (Abfallvermeidung) sind die anfallenden Rückbaumaterialien vollständig zu nutzen. Spätestens mit der Baubewilligung wird dies verfügt werden. Erfahrungsge-
mäss lässt sich der Einsatz von Recyclingbaustoffen in den Anfängen der Projektplanung gut integrieren. In späteren Planungsphasen lässt sich die Nutzung nur noch schlecht und mit erheblich grösserem Aufwand, wenn überhaupt noch ins Projekt integrieren. Im Kanton Schaffhausen und der weiteren Region existieren Unternehmer mit Betonwerken, die diese Anforderungen erfüllen können.

Entscheid

Keine Änderung am Quartierplan.

Begründung

In Art. 6 Abs. 2 der Vorschriften ist als Grundsatz festgehalten, dass die anfallenden Materialien soweit als möglich der Wiederverwertung zugeführt werden sollen und dass im Rahmen des Bauprojekts ein Rückbau- und Verwertungskonzept zu erstellen ist. Mit diesen Vorschriften wird dem Antrag in ausreichendem Masse entsprochen.

Antrag 8:
Kommunaler Richtplan
Kernzone I
Begründung

Der gemäss Kapitel 2.2 Erläuterungsbericht erwähnte teilrevidierte kommunale Richtplan Kernzone I vom 1. September 2013 ist dem Kanton noch nachzureichen.

Der teilrevidierte Richtplan Kernzone I vom 1. September 2013 liegt uns nicht vor. Somit sind wir nicht in der Lage, die angegebenen max. Höhenkoten, die sich auf den Richtplan beziehen, zu prüfen.

Entscheid	Zustellung Richtplan Kernzone I (Änderung vom 1.9.2013) an Kanton.
Begründung	Der teilrevidierte Richtplan Kernzone I wird von der Gemeinde zur Verfügung gestellt.

Antrag 9:
Kapitel 4.1
Erläuterungsbericht
Begründung

Es wird empfohlen, Kapitel 4.1 des Erläuterungsbericht ersatzlos zu streichen

Mit Art.19 Vorschriften ist eigentlich der Grundgedanke für die Gestaltung gelegt. Ebenso wird mit den Schemaschnitten suggeriert, dass es sich bei den Neubauten um Kubusse handelt. Ein Quartierplan soll ja auch möglichst viel und genau darüber Auskunft geben, was für eine Überbauung in diesem Quartierplanperimeter geplant ist.

Entscheid	Keine Änderung am Quartierplan.
Begründung	Kapitel 4.1 drückt aus, dass der Quartierplan kein Bauprojekt darstellt und für die Projektierung ein ausreichender Spielraum offen bleiben soll. Ein Quartierplan soll nicht möglichst viel und genau über eine Überbauung aussagen, sondern die wichtigen städtebaulichen und architektonischen Merkmale definieren und in geeigneter Form festhalten.

Antrag 10:
Verkehrsaufkommen

Es ist sicherzustellen und aufzuzeigen, ob der durch den Quartierplan bzw. das Bauvorhaben verursachte Mehrverkehr verträglich mit den Zentrumsnutzungen und Fusswegverbindungen zu vereinbaren ist und spätere Bauvorhaben nicht Einschränkungen erhalten. Es ist daher das Verkehrsaufkommen dieser Verdichtung grob abzuschätzen und die Verträglichkeit zu beurteilen.

Begründung

Durch die vorgesehene Verdichtung im Quartierplangebiet entsteht trotz der sehr guten öV-Erschliessung und der zentralen Lage zusätzlicher Motorfahrzeugverkehr (Bewohner, Zulieferung, Arbeitsplätze). Für die einzelnen Bauvorhaben betrachtet, ist dieser relativ gering. In der Summe kann durch die zur Diskussion stehenden hohen Verdichtungen (mehrere Quartierpläne, Projekte) jedoch erheblicher Zusatzverkehr entstehen. Obwohl vorerst nur grobe Angaben zu den Bauvorhaben vorliegen, können erhebliche Konflikte trotzdem erkannt werden.

Entscheid	Keine Änderungen am Quartierplan. Dokumentation des durch die Quarterplannutzungen verursachten Verkehrsaufkommens im Erläuterungsbericht.
-----------	--

Begründung	Die tägliche Fahrtenzahl beträgt rund 380 Fahrten, siehe Punkt 5. Die Erstellung eines Verkehrskonzepts für die Kernzone ist Aufgabe der Gemeinde.
------------	--

Antrag 11: Überschreitung Baulinie

Die Äusserungen zur Überschreitung der Baulinie Rheinfl-
 strasse (Kapitel 4.3 zu Art. 9 Baubereiche, Erläuterungsbericht)
 seien klarer zu formulieren

Begründung	Im Rahmen von Abklärungen zu einer Vorstudie im Jahre 2012 wurden zwischen Kanton und Gemeinde eine Baulinie verbind- lich definiert und verabschiedet. Diese ist im Situationsplan als "Verkehrsbaulinie" eingetragen. Gemäss erläuterndem Bericht ".. wird [die Gemeinde] in einem separaten Verfahren den Bau- linienplan so anpassen, dass die Überbauung gemäss Quar- tierplan realisiert werden kann".
------------	---

Entscheid	Siehe Antrag 1
-----------	----------------

Begründung	Siehe Antrag 1
------------	----------------

Antrag 12: Erschliessung Wildenstrasse

Die alleinige Erschliessung über die Wildenstrasse sei im Erlä-
 terungsbericht (Kapitel 4.4 zu Art. 21) zu wenig begründet.

Begründung	Aus Sicht der Verkehrsnetz-Hierarchie wäre eine alleinige oder teilweise Erschliessung über die Rheinflstrasse vorteilhafter, da die Rheinflstrasse keine Zentrumsfunktionen hat und eher verkehrsorientiert ist (siehe oben Pt. 1 und 2 / Art 3). Dies ent- spricht der geplanten Erschliessung, wie sie anlässlich der Vor- studie 2012 besprochen worden ist. Im vorliegenden Quartier- plan-Entwurf wird nun ohne weitere Begründung davon abgewi- chen.
------------	---

Entscheid	Siehe Antrag 5
-----------	----------------

Begründung	Siehe Antrag 5
------------	----------------

Antrag 13: Erläuterung Parkplatzbedarf

Die Tabelle für die Berechnung des Parkplatzbedarfs gemäss
 Erläuterungsbericht Kapitel 4.4 zu Art. 23 sei detaillierter auszu-
 führen (Nachweis der Geschossflächen und Anzahl PP's pro
 Baubereich)

Begründung	Der Erläuterungstext zu Art. 23 suggeriert, dass für die Berech- nung der Anzahl notwendiger Parkplätze die Geschossflächen des bestehenden Hochhauses "Bührer" (Baubereich F) mit berücksichtigt werden (2. Absatz des Textes). Demgegenüber ist im Art. 23 der Vorschriften explizit festgehalten, dass die Sammelgarage für die Bewohner und Beschäftigten der Baube-
------------	---

reiche A bis D realisiert wird. Für die Baubereiche E (Kantonalbankgebäude) und F (Hochhaus "Bührer") werden keine Parkierungsmöglichkeiten ausgewiesen.

Entscheid	Präzisierung des Erläuterungstextes zu Art. 23. Anpassung Vorschriften Art. 23.
-----------	---

Begründung Bei der Berechnung des Parkplatzbedarfs im Erläuterungsbericht wurde auch der Bestand (Hochhaus "Bührer" und Kantonalbankgebäude) berücksichtigt.

Da die Bestandesgebäude einen direkten Zugang zur Einstellhalle erhalten, ist es angezeigt, diese ebenfalls in die Parkplatzberechnung einzubeziehen und Art. 23 der Vorschriften entsprechend abzuändern.

Antrag 14: Mindestanzahl Parkplätze

Bezüglich Kapitel 4.4 zu Art. 23 sollte im Quartierplan nicht ohne Not weniger als das entsprechende Minimum von 100 Plätzen als Mindestanzahl verlangt werden.

Begründung Ohne detaillierte Hinterlegung des LV-Anteils sollte der Standort-Typ C verwendet und dementsprechend der PP-Bedarf auf 50% (Minimum) bis 80% (Maximum) erhöht werden.

Entscheid	Keine Änderung am Quartierplan. Ergänzung Erläuterungsbericht zu Art. 23
-----------	--

Begründung In Antrag 10 äussert der Kanton die Befürchtung, dass im Zentrum von Neuhausen durch die verschiedenen geplanten Verdichtungen erheblicher Zusatzverkehr entsteht, was erhebliche Konflikte nach sich ziehen könnte. Eine Erhöhung des PP-Minimums – wie beantragt – würde diese Konflikte nur weiter verschärfen. Das ist ein Widerspruch, der nicht verstanden wird.

Mit dem Ziel, Mehrverkehr an diesem zentralen, bestens mit ÖV und LV erschlossenen Standort möglichst zu begrenzen, wurde das PP-Minimum im Quartierplan bewusst tief angesetzt. Damit sollen autoarme Wohnformen gefördert werden.

Die Festlegung eines PP-Maximums ist nicht erforderlich, da eine Erhöhung der PP-Zahl über die im Richtprojekt vorgesehene Anzahl rein aus ökonomischen Gründen nicht in Frage kommt.

Antrag 15: Fahrradabstellplätze

Konsequenterweise sollte auch der Bedarf an Zweirad-Abstellplätzen (Kapitel 4.4 zu Art. 23, Erläuterungsbericht) gemäss Norm VSS SN 640 065 ermittelt und ausgewiesen werden. Alternativ können auch die Richtwerte des ASTRA-Handbuchs "Veloparkierung" (downloadbar) verwendet werden. Auch sollen die dortigen Hinweise zur Anordnung und Ausgestaltung der Zweiradparkplätze aufgegriffen und in den Quartierplan übernommen werden.

Begründung

-

Entscheid

Anpassung Vorschriften und Erläuterungsbericht zu Art. 23 entsprechend Vereinbarung mit Pro Velo im Rahmen des Quartierplans "Posthof Süd".

Begründung

Das ASTRA-Handbuch "Veloparkierung" sieht als Richtwert einen Velo-PP pro Zimmer vor. Diese Anzahl ist bei Familienwohnungen gerechtfertigt. Bei innerstädtischen Lagen mit einem hohen Anteil älterer Bewohner bzw. kinderloser Haushalte (z.B. Pendler) ist diese Zahl erfahrungsgemäss zu hoch angesetzt. Es wird daher analog zur Überbauung Posthof Süd von einem Abstellplatz pro Wohnung ausgegangen. Diese sind an gut zugänglicher Stelle anzuordnen.

Zusätzlich sind 20 oberirdische Abstellplätze für Besucher und Kunden vorgesehen.

**Antrag 16:
Grünflächen**

Bezüglich Kapitel 4.5 Erläuterungsbericht, Erläuterung zu Art. 27, wird darauf hingewiesen, dass eine weitere, wenn auch kleine Grünfläche verschwindet - eine Fläche, die Verbindungsqualitäten aufweist.

Begründung

Der Ersatz ist auf den ohnehin geforderten Flächen angedacht. Es wird also die gleiche Fläche zweimal in eine Berechnung einbezogen. Angesichts der exponierten Lage (Hofsituation der Mehrfamilienhäuser) darf zumindest die Frage gestellt werden, wie lange diese Flächen der Öffentlichkeit zugänglich sind.

Entscheid

Keine Änderungen am Quartierplan. Ergänzung Erläuterungsbericht zu Art. 27.

Begründung

Es ist korrekt, dass mit der Neuüberbauung auf GB Nr. 571 ein bestehender öffentlicher Spiel- und Aufenthaltsbereich verschwindet. Gemäss Aussage der Gemeinde wird die heute bestehende Aufenthaltsfläche für die Kurzerholung genutzt (z.B. für Mittagspausen). Als Spielfläche wird sie hingegen nicht angenommen. In der näheren Umgebung (z.B. auf dem Kirchacker-Areal oder auf dem Areal des Altersheims Schindlergut) befinden sich zudem ausreichend öffentliche Grün- und Freiflächen.

Der öffentliche Spiel- und Aufenthaltsbereich gem. Art. 27 der Vorschriften wird im Quartierplan dauerhaft gesichert.

Gesamthaft kann die Aussenraumqualität innerhalb des Quartierplangebiets durch den Ersatz des bestehenden oberirdischen Parkplatzes der Migros gegenüber der heutigen Situation deutlich verbessert werden.

Antrag 17:
Darstellung Verkehrsbaulinie
Begründung

In den Schemaschnitten sei die Verkehrsbaulinien darzustellen.

Im Schemaschnitt a-a' ist zwar die Parzellengrenze, nicht aber die Baulinie, welche vom Baubereich C überschritten wird, dargestellt.

Entscheid

Keine Änderungen am Quartierplan.

Begründung

Mit der beabsichtigten Anpassung der Baulinien (siehe Antrag 1) ist dieser Punkt nicht mehr relevant.

Antrag 18:
GEP
Begründung

Das Gebiet "Wildenstrasse-Chilesteig" ist nach den Vorgaben der Generellen Entwässerungsplanung zu entwässern.

-

Entscheid

Wird im Erläuterungsbericht ergänzt.

Begründung

Der Hinweis wird in die Erläuterungen zu Art. 25 der Vorschriften aufgenommen.

Antrag 19:
Bodenverdachtsfläche
Begründung

Es wird darauf hingewiesen, dass die vom Quartierplan betroffenen Parzellen als Bodenverdachtsflächen (ehemaliges Rebbaugelände, altes Siedlungsgebiet) registriert sind. Bei beabsichtigten Bodenverschiebungen sind die entsprechenden Auflagen einzuhalten.

-

Entscheid

Wird im Erläuterungsbericht ergänzt.

Begründung

Der Hinweis wird in Kap. 2.6 des Erläuterungsberichts aufgenommen.

Antrag 20:
Schattenwurfdiagramm
Begründung

Ein Schattenwurfdiagramm fehlt gänzlich. Dies ist noch zu erstellen und nachzuliefern.

-

Entscheid

Ein Hinweis auf Schattenwurfproblematik wird im Erläuterungsbericht aufgenommen. Ein Schattenwurfdiagramm wird nicht erstellt.

Begründung

Ein Schattenwurfdiagramm wäre einzig für die Aufstockung des Hochhauses "Bührer" erforderlich. Die Verschattung erfolgt mehrheitlich auf Grundstücken im Quartierplanperimeter oder auf Verkehrsflächen. Es gibt keine Nachbargebäude, welche vom Schattenwurf unverhältnismässig stark tangiert werden. Der konkrete Nachweis bezüglich Schattenwurf erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

Antrag 21: Formales

Generell ist festzuhalten, dass ein Quartierplan vom Gemeinderat beschlossen und nicht genehmigt wird. Genehmigt wird der Quartierplan vom Baudepartement. Die Titelblätter der Vorschriften und des Situationsplanes sind in diesem Sinne anzupassen. Ebenso ist dies im Bericht zu korrigieren.

Begründung

-

Entscheid

Änderung der Titelblätter wie folgt:

- Von den Grundeigentümern aufgestellt am...
- Vom Gemeinderat beschlossen am...

Begründung

Die Bezeichnungen der Titelblätter stützen sich auf Art. 62 Abs. 1 BauO, wonach Quartierpläne und dazugehörige besondere Vorschriften, die von Privaten aufgestellt werden, dem Gemeinderat zur Genehmigung vorzulegen sind.

Die Bezeichnung "genehmigt" ist indes verwirrend und wird durch "beschlossen" geändert.

5.2 Weitere Verfahrensschritte

Öffentliche Auflage

Der Quartierplan ist gemäss Art. 62 BauO vom Gemeinderat zu beschliessen. Nach dem Beschluss wird der Quartierplan gemäss Art. 14 Abs. 1 BauG während 20 Tagen öffentlich aufgelegt. Die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sind davon mit eingeschriebenem Brief in Kenntnis zu setzen. Während dieser Frist kann sich jedermann zur Planvorlage äussern und Einsprachen vorbringen.

Entscheide zu Einsprachen

Der Gemeinderat wird sämtliche innert der Auflagefrist eingehende Einsprachen und Anträge prüfen und gemäss Art. 14 Abs. 3 BauG dazu entscheiden.

Genehmigung / Inkrafttreten

Der Quartierplan tritt gemäss Art. 14 Abs. 4 BauG mit der Genehmigung durch das kantonale Baudepartement in Kraft.

6. Fazit

Gemischt genutzte Über-
bauung von hoher städte-
baulicher Qualität

Mit dem vorliegenden Quartierplan kann die mit der Teilrevision des Richtplans Kernzone I in die Wege geleitete Aufwertung des Areals zwischen Wildenstrasse und Rheinfallstrasse planungsrechtlich gesichert werden. Es entsteht eine gemischt genutzte Überbauung von hoher städtebaulicher Qualität, die zur Belebung und Stärkung des Zentrums von Neuhausen beiträgt und somit die in Art. 29 Abs. 3 Bauordnung für die Kernzone I geforderte städtebauliche Verbesserung der Zentrumsfunktion umsetzt. Zudem wird ein wichtiger Beitrag an die von Bund und Kanton postulierte Siedlungsentwicklung nach innen geleistet.