

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

Neuhausen am Rheinfall, Privater
Quartierplan «Rheingoldstrasse»
umfassend die Grundstücke GB
Nr. 771, 773 und 775; Genehmi-
gung

Schaffhausen, 28. November 2017

Verfügung

I.

In Neuhausen am Rheinfall, östlich der Rhyfallhalle, beabsichtigt die Klaiber Immobilien AG die bestehenden Gebäude abzureissen und die Grundstücke GB Nr. 772, 773 und 775 neu zu überbauen. Aus diesem Grund fand im Winter 2015/2016 eine Ideenstudie statt (Jurybericht 18. April 2016). Das Siegerprojekt wurde überarbeitet und auf Hinweis des Beurteilungsgremiums um ein zusätzliches Vollgeschoss aufgestockt. Weiter wurde der Kommunale Richtplan für das Teilgebiet II an der Weinbergstrasse revidiert. Die öffentliche Auflage der Teilrevision erfolgte vom 6. Mai bis 6. Juni 2016. Dem vorliegenden Quartierplan dient das überarbeitete Siegerprojekt als Richtprojekt.

Die Vorprüfung fand durch das Baureferat der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall statt, auf eine freiwillige Vorprüfung durch den Kanton wurde verzichtet. Die öffentliche Auflage erfolgte vom 27. Januar bis am 16. Februar 2017 und die Betroffenen wurden mit einem eingeschriebenen Brief vom 24. Januar 2017 informiert. Innert Auflagefrist erhob Pro Velo Schaffhausen Einsprache. Diese wurde vom Gemeinderat mit Beschluss vom 4. April 2017 gutgeheissen und der Quartierplan entsprechend geändert. Mit Schreiben vom 8. Mai 2017 ersuchte das Planungsreferat Neuhausen am Rheinfall um Genehmigung des privaten Quartierplans «Rheingoldstrasse».

Im Rahmen der kantonsinternen Vernehmlassung wurden verschiedene kantonale Fachstellen zur Prüfung und Stellungnahme eingeladen. In diesem Rahmen wurde vom Rechtsdienst des Baudepartements festgestellt, dass der Quartierplan nicht mit geltendem Recht im Einklang steht. Mit E-Mail vom 30. Mai 2017 wurde die Gemeinde durch das Planungs- und Naturschutzamt darauf hingewiesen und um Stellungnahme gebeten. Im Wesentlichen wurde darauf hingewiesen, dass gegenüber öffentlichem Grund kein Näherbaurecht vergeben werden kann und dass der Quartierplan nicht einem (dem PNA nicht bekannten) Bebauungsplan im Widerspruch stehen darf. Eine Stellungnahme liegt nicht vor.

Mit Schreiben vom 20. September 2017 ersuchte das Planungsreferat Neuhausen am Rheinfluss um Genehmigung des Baulinienplanes Nr. 40 «Hamfpünt». Dieser definiert neu eine Baulinie gegenüber den Grenzen des öffentlichen Grundes. Mit Genehmigung dieser Baulinie wird die Stellung der bereits geplanten Baute ohne die Vergabe eines Näherbaurechts gesichert. Des Weiteren haben vertiefte Abklärungen des Planungs- und Naturschutzamtes sowie des Baureferats Neuhausen ergeben, dass der vermeintlich mit dem Quartierplan im Widerspruch stehende Bebauungsplan bereits am 13. November 2007 aufgehoben wurde.

Da die im Rahmen der Vernehmlassung aufgetretenen Unstimmigkeiten beseitigt werden konnten, wurde die Prüfung der Unterlagen fortgesetzt. Im Rahmen der weiteren Prüfung durch das Planungs- und Naturschutzamt wurden weitere Ungereimtheiten betreffend Gebäudeabstand und Wegerecht festgestellt. Auf Nachfrage konnte das zuständige Planungsbüro jedoch Unterlagen nachreichen welche darlegen, dass die entsprechenden Punkte miteinbezogen wurden und die Umsetzung somit gewährleistet ist.

II.

1. Quartierpläne bedürfen gemäss Art. 18 Abs. 5 i.V.m Art. 14 Abs. 4 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen (Baugesetz) vom 1. Dezember 1997 der Genehmigung durch das Baudepartement. Im Genehmigungsverfahren prüft das Baudepartement die Planung auf Recht- und Zweckmässigkeit. Mit dieser Prüfung waren die mit raumwirksamen Aufgaben betrauten Amtsstellen befasst.
2. Die Prüfung hat ergeben, dass der Quartierplan «Rheingoldstrasse» rechtmässig zustande gekommen ist. Nach dem Beschluss durch den Gemeinderat wurde der revidierte Baulinienplan öffentlich aufgelegt und die Grundeigentümer wurden mit einem eingeschriebenen Brief benachrichtigt. Innert Auflagefrist erhob Pro Velo Schaffhausen Einsprache beim Gemeinderat. Mit Beschluss vom 4. April 2017 wurde die Einsprache

vom Gemeinderat gutgeheissen und anschliessend der Quartierplan entsprechend angepasst. Der Quartierplan «Rheingoldstrasse» kann somit genehmigt werden.

3. Da der vom Gemeinderat am 24. Januar 2017 beschlossene Quartierplan aufgrund der Einsprache der Pro Velo Schaffhausen überarbeitet wurde und vom Gemeinderat mit Beschluss vom 4. April 2017 neu beschlossen wurde, ist das Datum der Beschlussfassung vom 4. April 2017 durch den Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall auf dem Deckblatt noch zu ergänzen. Ebenfalls ist auf dem Deckblatt die Formulierung «Von der Grundeigentümerin aufgestellt am» durch die Formulierung «Die Grundeigentümerin» zu ersetzen.
4. Im Planungsbericht und auf dem Situationsplan ist von einer rechtsgültigen Baulinie die Rede. Mit der Verfügung des Baudepartementes vom 13. November 2007 wurde die damals von der Gemeinde Neuhausen ersuchte Aufhebung der Baulinie genehmigt. Der Baulinie kommt somit keinerlei Rechtskraft zu. Die Unterlagen wurden handschriftlich dem entsprechend angepasst.
5. Im Planungsbericht wird unter «2.4 Weitere Rahmenbedingungen» festgehalten, dass das Grundstück GB Nr. 711 über ein Grenz- sowie ein Näherbaurecht zu Lasten des Grundstückes 784 verfügt. Diese stehen im Widerspruch zu kantonalem Recht und sind somit nicht gültig. Das Grundstück GB Nr. 784 ist im Eigentum der Gemeinde und es ist der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen. Es handelt sich um Grundeigentum im Verwaltungsvermögen. Ein Näherbaurecht könnte die öffentliche Hand als Eigentümerin von Grundstück GB 784 nur dann erteilen, wenn es sich um ein Privatgrundstück handelt oder um ein Grundstück im Finanzvermögen handelt. Für Grundstücke im Finanzvermögen gelten die Regeln des Privatrechts und die öffentliche Hand kann somit gegenüber solchen Grundstücken ein Näherbaurecht erteilen wie ein Privater. Anders verhält es sich hingegen bei Grundstücken im Verwaltungsvermögen. Für diese kommt nicht das Privatrecht, sondern das öffentliche Recht zur Anwendung. Ein Näherbaurecht gestützt auf Art. 32 Abs. 3 BauG scheidet somit gegenüber einem Grundstück im Verwaltungsvermögen aus. Für den Grenzabstand gegenüber öffentlichem Grund im Verwaltungsvermögen ist Art. 30 Abs. 1 Lit. a BauG massgebend und schreibt einen minimalen Grenzabstand von 5 m vor.
6. Das Baufeld unterschreitet gegenüber Grundstücken GB Nr. 1427 und 784 den minimalen Grenzabstand vom öffentlichen Grund. Damit das angedachte Projekt dennoch in der geplanten Form realisiert werden kann, entschied der Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall an besagter Stelle eine Baulinie festzulegen. Nur mit der Genehmigung

der Baulinie durch das Baudepartement steht der Quartierplan im Einklang mit den Baugesetzlichen Rahmenbedingungen. Die Genehmigung des Baulinienplan Nr. 40 «Hamfpünt» ist somit eine unabdingbare Voraussetzung für die Genehmigung des vorliegenden Quartierplans.

7. Das auf dem Grundstück GB Nr. 768 errichtete Gebäude 511A unterschreitet gegenüber dem Grundstück GB Nr. 771 den minimalen Baugesetzlichen Grenzabstand von 2.5 m. Gegenüber derselben Grenze weist das Baufeld des Quartierplans exakt den minimalen Grenzabstand von 2.5 m auf. Der zukünftig angedachte Gebäudeabstand entspricht somit nicht dem doppelten Grenzabstand, welcher in der Bauordnung der Gemeinde Neuhausen am Rheinfluss vorgeschrieben wird. Steht auf dem Nachbargrundstück eine Baute, die vor Inkrafttreten der Bauordnung bewilligt wurde, näher an der Grenze als zulässig wäre, so muss der Gebäudeabstand jedoch nicht eingehalten werden. Dem Planungsbericht ist nichts dergleichen zu entnehmen. Auf Nachfrage konnte das Büro Suter von Känel Wild AG jedoch Pläne liefern, welche bestätigen, dass das Gebäude 511A schon länger als die Bauordnung existiert. Der Gebäudeabstand muss somit nicht eingehalten werden.
8. Der Quartierplan sieht die Erstellung eines neuen Fussweges vor. Dieser soll über das nicht im Quartierplanperimeter liegende Grundstück GB Nr. 770 führen. In Artikel 18 der Quartierplanvorschriften wird festgehalten, dass die Erstellung und der bauliche Unterhalt durch den Grundeigentümer erfolgen sollen, der betriebliche Unterhalt hingegen durch die Gemeinde. Weiter soll das entsprechende Wegrecht im Grundbuch eingetragen werden. Ein Wegrecht bedarf jedoch zwingend der Zustimmung des Grundeigentümers. Es ist nicht zulässig, über einen Quartierplan, gegen den Willen des Grundeigentümers, ein Wegrecht im Grundbuch eintragen zu lassen. In den zur Genehmigung eingereichten Unterlagen ist nicht ersichtlich, ob der Eigentümer des Grundstück GB Nr. 770 (welches nicht im Quartierplanperimeter liegt) informiert oder gar miteinbezogen wurde. Gemäss telefonischer Auskunft des Grundbuchamtes liegt auch kein bereits bestehendes Wegrecht vor. Im Planungsbericht werden gekürzte Texte aus dem Bericht des Beurteilungsgremiums zur Ideenstudie abgebildet. Es wird festgehalten, dass der Entwurf durch typologisch klare, gut nutzbare und räumlich hochwertige Teilräume besticht und dass die besagte Verbindung unbedingt ergänzt werden soll. Auf Nachfrage versicherte das zuständige Planungsbüro den Miteinbezug der Eigentümer. Mit Schreiben vom 22. November 2017 bestätigte die Klaiber Immobilien AG, dass für das Grundstück GB Nr. 770 ein Kaufvertrag mit der heutigen Eigentümerschaft abgeschlossen wurde. Weiter wurde zugesichert, dass Fusswegrecht zugunsten der Öffentlichkeit als Dienstbarkeit im Grundbuch zu Lasten der Grundstücke

GB Nr. 770 und 771 eintragen zu lassen. Das Fusswegrecht soll als Dienstbarkeit nach dem definitiven Erwerb der Liegenschaft GB 770 und dem Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung begründet werden. Grundlage der Dienstbarkeit bilde der Situationsplan des privaten Quartierplanes Rheingoldstrasse, unterzeichnet am 24. April 2017.

9. Im Planungsbericht, Seite 15, Freiraumkonzept, ist die geplante Zufahrt zur Tiefgarage ersichtlich. Die Grundstückszufahrt zur Tiefgarage entspricht gemäss VSS-Norm 640 050 «Grundstückzufahrten» dem Typ B und ist somit nicht mit dem Richtprojekt konform. Ein Einspurkonzept ist hier nicht zulässig. Für die Baueingabe muss die Zufahrt zur Tiefgarage so angepasst werden, dass ein Kreuzen im Einfahrtsbereich möglich ist.

III.

Demgemäss wird

v e r f ü g t :

1. Der vom Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall am 4. April 2017 beschlossene Quartierplan «Rheingoldstrasse» umfassend Quartierpanvorschriften, Situation 1:500 und Vermassungsplan 1:500 betreffend die Grundstücke GB Nr. 771, 773 und 775 wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Auf dem Deckblatt ist die Formulierung «Von der Grundeigentümerin aufgestellt am» durch die Formulierung «Die Grundeigentümerin» zu ersetzen.
3. Auf dem Deckblatt ist nach der Zeile «Einschreiben an Betroffene vom 24.1.2017» folgende Zeile anzufügen: «Vom Gemeinderat beschlossen aufgrund von Einwendungen am 4. April 2017».
4. Die Formulierung in der Legende zum Quartierplan «Baulinie bestehend» ist durch die Formulierung «Baulinie aufgehoben durch Verfügung vom 13. November 2007» zu ersetzen.
5. Für die Baueingabe muss die Zufahrt zur Tiefgarage so gestaltet sein, dass ein Kreuzen im Einfahrtsbereich möglich ist. Ein Einspurkonzept ist nicht zulässig.
6. Mitteilung an:

- Gemeinderat Neuhausen, Zentralstrasse 38, 8212 Neuhausen am Rheinfall (Einschreiben, die genehmigten Unterlagen werden durch das Planungs- und Naturschutzamt versandt)
- Baudepartement (sekretariat-bd@ktsh.ch)
- Rechtsdienst des Baudepartements (rechtsdienst.bd@ktsh.ch)
- Planungs- und Naturschutzamt, (susanne.gatti@ktsh.ch; roman.fehr@ktsh.ch), unter Beilage der genehmigten Akten
- Bauinspektorat (roman.flückiger@ktsh.ch)
- Amt für Geoinformation (hannes.schaerer@ktsh.ch)
- Tiefbauamt (dino.giuliani@ktsh.ch)

Der Departementsvorsteher



Martin Kessler, Regierungsrat

Privater Quartierplan Rheingoldstrasse,
Neuhausen am Rheinfall

Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV



Skizze Richtprojekt von Armon Semadeni Architekten GmbH vom 9. September 2016

Inhalt	1. Einleitung	3
	2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	5
	2.1 Übergeordnete Rahmenbedingungen	5
	2.2 Bauordnung	5
	2.3 Kommunalen Richtplan	8
	2.4 Weitere Rahmenbedingungen	9
	3. Richtprojekt und Freiraumkonzept	11
	3.1 Richtprojekt	11
	3.2 Freiraumkonzept	15
	4. Erläuterungen zu den Vorschriften	16
	4.1 Grundsatz	16
	4.2 Allgemeine Bestimmungen	16
	4.3 Überbauungsvorschriften	17
	4.4 Erschliessung und Parkierung	20
	4.5 Umgebungsgestaltung	23
	4.6 Umwelt und Energie	24
	5. Mitwirkungsverfahren	26
	5.1 Vorprüfung	26
	5.2 Weitere Verfahrensschritte	26
	6. Fazit	28

Auftraggeber Klaiber Immobilien AG, Schaffhausen

Bearbeitung Suter • von Känel • Wild • AG
 Olaf Wolter, Projektleiter
 Tobias Thaler, Sachbearbeiter
 Ursina Staub, Sachbearbeiterin

1. Einleitung

Ausgangslage

Die Klaiber Immobilien AG beabsichtigt, die Grundstücke GB Nr. 771, 773 und 775 (Quartierplanperimeter siehe Abbildung) an der Rheingoldstrasse in Neuhausen am Rheinfall neu zu überbauen. Auf den Grundstücken befinden sich heute zwei ältere Mehrfamilienhäuser sowie ein älteres Gewerbegebäude mit Parkplatz. Das Areal grenzt östlich unmittelbar an die Rhyfallhalle.

 Quartierplanperimeter



Anlass

Zur Entwicklung von konkreten architektonischen Vorstellungen für eine Neuüberbauung des Gebiets führte die Bauherrschaft im Winter 2015/2016 eine Ideenstudie durch. Primäres Ziel der Ideenstudie war der Entwurf eines ortsbaulich überzeugenden Konzepts für die Überbauung des Areals.

Weitere Zielsetzungen waren:

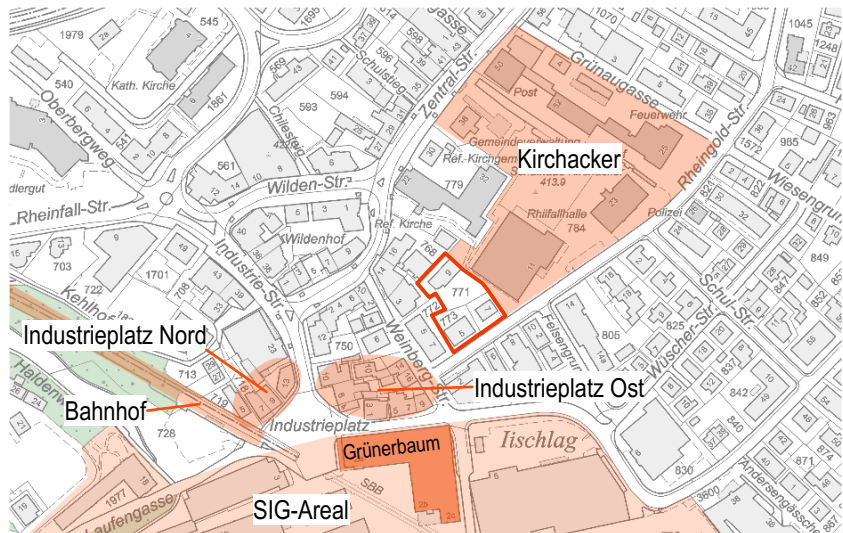
- Einordnung der Bebauung in die bestehende Bebauungsstruktur
- Aufzeigen der Qualitäten der Freiräume in Abstimmung mit den angrenzenden Nutzungen
- Bereitstellung von funktional und qualitativ hochstehenden Wohnungen
- Nachweis einer effizienten Erschliessung

Das überarbeitete Siegerprojekt vom 9. September 2016 der Ideenstudie dient dem nun vorliegenden Quartierplan als Richtprojekt (siehe Kapitel 3.1).

Planungsumfeld

Das Zentrum von Neuhausen befindet sich im Wandel. Mehrere Projekte rund um den Planungsperimeter sind in Bearbeitung. Diese sollen nachfolgend kurz vorgestellt werden.

 Quartierplanperimeter



Projekte rund um den Planungsperimeter

- **Industrieplatz Ost im Geviert Rheinstrasse, Industrieplatz, Industriestrasse und Weinbergstrasse:**
Vorgesehen ist eine gemischte Nutzung mit Wohn- und Ladenflächen. Ein eingeladener Studienauftrag zur Entwicklung eines Projektvorschlags wurde im Zeitraum Oktober 2015 bis März 2016 durchgeführt. Vom 28. Oktober bis am 16. November 2016 erfolgte die öffentliche Auflage des Quartierplans „Industrieplatz Ost“.
- **Industrieplatz Nord:**
Geplant ist ein dreiteiliger, abgestufter Baukörper mit einer Höhe von maximal 38 m. Im Erdgeschoss sind publikumsorientierte Nutzungen vorgesehen. In den Obergeschossen sind insgesamt 56 Wohnungen geplant. Die öffentliche Auflage des Quartierplans für das Areal erfolgte vom 12. August bis 1. September sowie vom 9. September bis am 29. September 2016.
- **Kirchacker-Areal:**
Geplant ist eine neue Zentrumsüberbauung, die neben öffentlichen Nutzungen auch Verkaufsflächen und Wohnungen umfasst. In einer ersten Etappe soll eine Erweiterung des Schulhauses Kirchacker realisiert werden.
- **SIG-Areal:**
Die heutigen Industriezonen sollen geöffnet werden, so dass schrittweise neben der Industrie eine Mischnutzung von Gewerbe, Wohnen und Freizeit entstehen kann. Als erstes konkretes Projekt ist die Neunutzung des markanten Gebäudekomplexes "Grünerbaum" am Industrieplatz vorgesehen.

2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

2.1 Übergeordnete Rahmenbedingungen

Die Gemeinde Neuhausen am Rheinfall setzt auf Innenentwicklung

Neuhausen am Rheinfall weist mit knapp 10'500 Einwohnerinnen und Einwohnern im Vergleich mit anderen Schweizer Städten ein sehr dicht besiedeltes Stadtgebiet auf. Das Siedlungsgebiet ist im Wesentlichen zwischen Wald, Stadtgrenze Schaffhausen und Rhein eingegrenzt. Eine einzig gegen Westen mögliche Ausdehnung des Siedlungsgebietes wurde politisch abgelehnt.

Der Regierungsrat des Kantons Schaffhausen strebt als strategisches Ziel ein moderates Wachstum an. Gleichzeitig soll der drohenden Zersiedelung durch eine verstärkte Ausschöpfung der vorhandenen Baulandreserven auf eine wirksame Weise Einhalt geboten werden. Damit die erwünschte Verbesserung des Angebotes an attraktivem Wohnraum nicht zulasten eines wachsenden Verbrauchs von wertvollem Kulturland erfolgt, streben die Behörden im Einklang mit dem Bundesgesetz über die Raumplanung ein verstärktes Wachstum nach innen an.

Neben einer guten Verkehrsanbindung braucht es auch ein überzeugendes Angebot an Wohn- und Geschäftsräumen in der Gemeinde sowie eine Infrastruktur im Zentrum, welche die Bedürfnisse der Bevölkerung abzudecken vermag.

Gestützt auf die örtlichen Begebenheiten leitet sich ab, dass die Gemeinde ihre Entwicklungsgebiete innerhalb der bestehenden Bebauungen sieht und somit das Siedlungsgebiet an seinen Rändern nicht erweitert. Aufgrund der genannten Ausgangslage wird das Weiterbauen oder Umformen von bestehenden Bebauungsstrukturen das Thema der Zukunft sein.

2.2 Bauordnung

Quartierplangebiet liegt in der Kernzone I

Die Grundstücke des Quartierplans liegen gemäss Zonenplan der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall in der Kernzone I.

Gemäss Art. 29 Abs. 3 der Bauordnung der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall 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."

Revision Bau- und Nutzungsordnung

Die Gemeinde Neuhausen am Rheinflall führt derzeit eine Totalrevision ihrer Bau- und Nutzungsordnung (BNO) durch. Die öffentliche Auflage der revidierten BNO erfolgte vom 10. Juni bis 11. Juli 2016. Mit Datum vom 25. Oktober 2016 verabschiedete der Gemeinderat die Revision zu Handen der Beratung im Einwohnerrat. Die Kernzone I soll dabei in eine Zentrumszone überführt werden.

Neue Bauvorschriften gemäss Revisionsentwurf BNO

Gemäss Art. 49 rev. BNO umfasst die Zentrumszone das Zentrumsgebiet der Gemeinde, in der Wohnbauten, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie öffentliche Nutzungen zugelassen sind. Bauweise, Stellung der Bauten sowie Freiräume richten sich nach dem Richtplan Zentrumszone gemäss Art. 18 Abs. 5 rev. BNO. Abweichungen davon können durch den Gemeinderat zugelassen werden, wenn dadurch qualitativ ein mindestens ebenbürtiges Ergebnis erzielt werden kann und keine wesentlichen öffentlichen oder privaten Interessen verletzt werden. Wo notwendig, sind zur Umsetzung des Richtplans Baulinien auszuscheiden.

Gemäss Art. 50 rev. BNO gelten in der Zentrumszone folgende Masse:

- a) Grenzabstand bei offener Bauweise: 3.00 m;
- b) Gesamthöhe höchstens 20.00 m.

Im Rahmen von Quartierplänen kann unter Einhaltung von Art. 21 rev. BNO und der wohn- respektive arbeitshygienischen Anforderungen eine Gesamthöhe von höchstens 40.00 m, in der überlagernden Zone «Bereich für Sonderbauten Zentrum» von höchstens 45.00 m und in der überlagernden Zone «Bereich Hochhaus Bühler» von höchstens 47.00 m zugelassen werden.

Vorwirkung

Da der Gemeinderat wie erwähnt in der Kernzone I über umfassende Kompetenzen zur Festlegung der Bauvorschriften verfügt, kommt diesen bereits vom Gemeinderat beschlossenen Vorschriften im vorliegenden Fall eine gewisse Vorwirkung zu.

Qualitätskriterien für Quartierpläne

Gemäss Art. 21 rev. BNO legt der Gemeinderat bei Quartierplänen besondere situations- und objektbezogene Qualitätskriterien fest, insbesondere bezüglich:

- optimaler Verkehrserschliessung und der Erstellung einer gemeinsamen Parkierungsanlage;
- besonders guter Einordnung durch Stellung, Art und Grösse der einzelnen Baukörper, architektonischem Ausdruck, Farb- und Materialwahl;
- erhöhter Anforderungen zur Energienutzung und zum Energieverbrauch;
- Freiraum- und Umgebungsgestaltung sowie Bepflanzung mit standortgerechten Pflanzen.

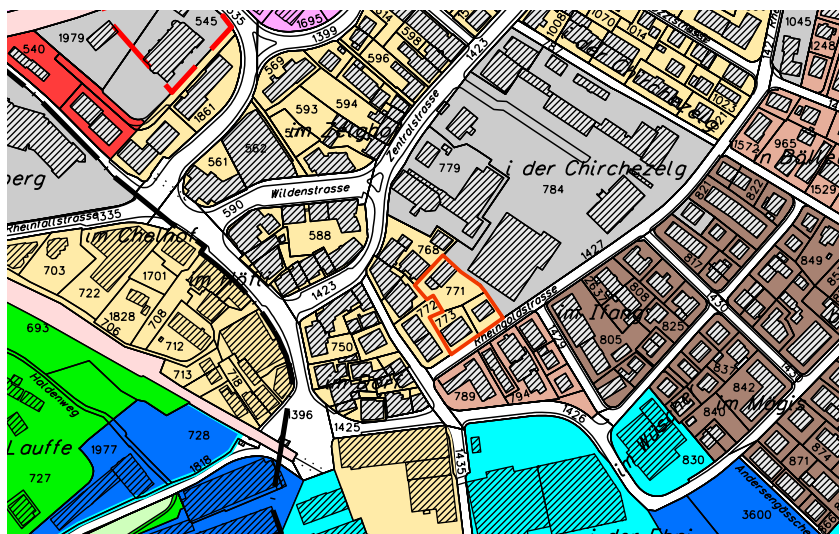
Auch diesen Qualitätskriterien kommt eine gewisse Vorwirkung zu.

Weitere wichtige baurechtliche Rahmenbedingungen

- Zur Rheingoldstrasse kann auf die bestehende Baulinie gebaut werden, die in rund 4 m Abstand ab Strassengrenze verläuft.
- Der minimale Grenzabstand beträgt 2.5 m (baugesetzlicher Mindestabstand, Art. 32 Abs. 3 Baugesetz) und wird ab dem äussersten Bauteil gemessen. Ohne schriftliche Zustimmung des Nachbarn und der Gemeinde kann dieser Grenzabstand nicht unterschritten werden.
- Unterirdische Gebäudeteile von Einstellhallen für Motorfahrzeuge, Kellerräumen, Lagerräumen und dergleichen, die das gewachsene Terrain um nicht mehr als 50 cm überragen und keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen verursachen, können gemäss Art. 21a Bauordnung an die Grenze gestellt werden.

Legende:

Bauzonen	
	Kernzone I K I
	Kernzone II K II
	Kernzone III K III
	Wohnzone I W I
	Wohnzone II W II
	Wohnzone III W III
	Wohnzone IV W IV
	Wohn- und Gewerbezone WG
	Gewerbezone I G I
	Gewerbezone II G II
	Industriezone I I I
	Industriezone II I II
	Industriezone III I III
	Industriezone IV I IV
	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA



Rechtsgültiger Zonenplan der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall

2.3 Kommunalen Richtplan

Richtplan Kernzone I

Der Richtplan Kernzone I der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall vom 29. September 1992 gibt für den Geltungsbereich der Kernzone I Empfehlungen für die Überbauung.

Teilrevision für das Teilgebiet II Weinbergstrasse

Für das Teilgebiet II an der Weinbergstrasse wurde eine Teilrevision vorgenommen. Die öffentliche Auflage der Teilrevision erfolgte vom 6. Mai bis 6. Juni 2016.

Die Teilrevision wird im Planungsbericht wie folgt begründet:

Gemäss dem Konzept des Richtplans Kernzone I ist das übergeordnete Ziel der Kernzonenplanung, die vorhandenen, positiven Ansätze weiterzuentwickeln und die einzelnen Siedlungsteile mit einer neuen Ordnung zu einem zeitgemäss gestalteten und funktionierenden Ortskern zu verschmelzen. Zudem sollen für das Zentrum neue Qualitäten eingebracht werden, welche Neuhausen am Rheinfall wieder eine stärkere Identität und Anziehungskraft verleihen. Aber auch dem Wunsch, das Neuhauser Zentrum als attraktiven Einkaufs-, Wohn- und Arbeitsort zu entwickeln, wozu neue Qualitäten eingebracht werden müssen, welche Neuhausen am Rheinfall eine stärkere Identität und Anziehungskraft verleihen, sind von grosser Bedeutung für die Gemeinde. Die über zwei Jahrzehnte alten Zielformulierungen und Empfehlungen für das Teilgebiet II – Weinbergstrasse des Richtplans Kernzone I weisen für eine zeitgemässe bauliche Entwicklung und der Schaffung neuer Qualitäten jedoch keine Planbeständigkeit mehr auf. Insofern besteht die planerische Möglichkeit und Verpflichtung von Seiten der Gemeinde, den Richtplan für das Teilgebiet II an der Weinbergstrasse anzupassen.

Die Teilrevision sieht folgende Zielsetzungen vor:

- Schaffung einer ausreichenden Dichte an Zentrumsfunktionen (Arbeiten, Wohnen, Versorgen, Erholen). Hierfür soll neben den Dienstleistungsnutzungen das Wohnen als weitere Hauptnutzung erhalten und an den besten Lagen gefördert werden.
- Umfassende Transformation auf der Basis qualifizierter Konkurrenzverfahren im südlichen Bereich an der Rheinstrasse / Industriestrasse sowie im Bereich der Weinbergstrasse und Rheingoldstrasse mit Möglichkeit für eine vertikale Verdichtung.
- Schaffung und gestalterische Aufwertung des öffentlichen Freiraums.
- Schaffung von durchgrüntem, attraktiven und nutzbaren Innenhofbereichen.
- Adressbildung am Industrieplatz und den publikumsorientierten Strassenbereichen an der Industrie-, Zentral- und Rheinstrasse.

- Gewährleistung einer offenen Wegverbindung von der Industrie- zur Rheingoldstrasse sowie vom Kirchackerareal – Weinbergstrasse – Industrieplatz für den Langsamverkehr, zumindest aber Fussgängerinnen und Fussgänger.

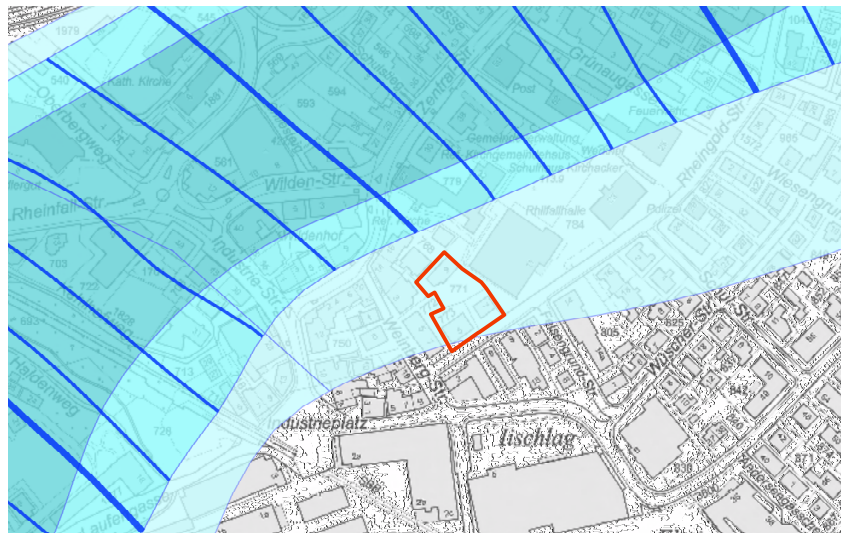
2.4 Weitere Rahmenbedingungen

Grundwasser

Das Areal befindet sich innerhalb des Gewässerschutzbereiches A_U.

Der Flurabstand beträgt mehr als 15 Meter. Somit sind keine Einschränkungen durch Grundwasser zu erwarten.

Ausschnitt aus der Grundwasserkarte
(Quelle: GIS SH)



Altlasten / Naturgefahren / Störfallvorsorge

Es liegen keine Einträge vor respektive es müssen keine Massnahmen getroffen werden.

Dienstbarkeiten

Das Grundstück GB Nr. 771 verfügt über ein Grenzbaurecht für eine Lastwagen- Einstellhalle und ein Näherbaurecht zu Lasten des Grundstücks GB Nr. 784 (Gemeindegrundstück). Ebenfalls zu Lasten desselben Grundstücks verfügt das Grundstück GB Nr. 771 über ein Fuss- und Fahrwegrecht.

Für die Grundstücke GB Nr. 773 und GB Nr. 775 besteht ein Bebauungsplan aus dem Jahr 1941. Dieser ist gemäss Auskunft des Planungsreferats der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall nicht mehr relevant. Ebenfalls besteht eine Baubegünstigung zwischen den beiden Grundstücken.

Weitere Rahmenbedingungen

- Nordöstlich des Perimeters befindet sich das Schulhaus Kirchacker und die Rhyfallhalle (Dreifach-Turnhalle). Ein öffentlicher Fussweg führt entlang der nordöstlichen Grenze von der Rheingoldstrasse zur Zentralstrasse. Der Verknüpfung der Freiräume mit der Umgebung und der Durchlässigkeit für Fussgänger ist entsprechend hohe Beachtung zu schenken.
- Unter der Rhyfallhalle befindet sich eine Zivilschutzanlage. Ein Zugang zu derselben befindet sich direkt angrenzend an das Grundstück GB Nr. 775.

3. Richtprojekt und Freiraumkonzept

3.1 Richtprojekt

Ideenstudie als Basis des Richtprojekts

Das hier vorgestellte Richtprojekt (datiert 9. September 2016) entspricht einer weiterentwickelten Fassung des Siegerprojektes der Armon Semadeni Architekten GmbH aus der Ideenstudie Weinbergstrasse/ Rheingoldstrasse. Dabei war auf Hinweis des Beurteilungsgremiums hin insbesondere die Aufstockung um ein zusätzliches Vollgeschoss darzustellen und im städtebaulichen Kontext zu überprüfen.

Ein detaillierter Beschrieb des Siegerprojekts ist im Jurybericht der Ideenstudie vom 18. April 2016 zu finden.

Das hier vorgestellte Siegerprojekt unterscheidet sich bis auf die Geschossigkeit kaum vom Siegerprojekt der Ideenstudie. Wo nichts anderes erwähnt wird, handelt es sich bei den Texten um Auszüge aus dem Jurybericht.

Modellfoto (Ansicht Ost)



Projektverfasser

- Armon Semadeni Architekten GmbH, Grubenstrasse 40, 8045 Zürich

Städtebauliche Idee

(Gekürzter Text aus dem Bericht des Beurteilungsgremiums zur Ideenstudie)

Der Vorschlag von Armon Semadeni Architekten GmbH schafft es, mit der Setzung eines präzisen Volumens eine blockrand-artige Haltung zu generieren, ohne die Vielschichtigkeit des Ortes zu banalisieren. Das Volumen nimmt mit seiner strassenbegleitenden Setzung das städtebauliche Prinzip des Zentrums von Neuhausen auf und vermag damit auch die Besonderheit des Kirchackerareals zu stärken.

Mit einer umlaufenden Fassade vermag das Bauvolumen gegenüber den unterschiedlichen Nachbarschaften wie Strasse, Hof, aber auch Gasse individuell zu wirken und ermöglicht somit eine Gleichwertigkeit der verschiedenen Orte mit unterschiedlichsten Qualitäten.

Freiraumgestaltung

(Gekürzter Text aus dem Bericht des Beurteilungsgremiums zur Ideenstudie)

Im Freiraum überzeugt der Entwurf durch typologisch klare, gut nutzbare und räumlich hochwertige Teilräume. Der Weg zwischen Rhyfallhalle, Neubau und Kirche bleibt erhalten, eine Verbindung zwischen dem Kirchacker-Areal und der Weinbergstrasse fehlt aber und sollte unbedingt ergänzt werden. Der vom Bauvolumen schützend umfasste Hof bietet einfache, angemessene Nutzungsmöglichkeiten für Kinderspiel und Aufenthalt. Die Eingangssituation zwischen dem Neubau und der Rhyfallhalle ist gestalterisch jedoch noch zu schärfen.

Grundriss Erdgeschoss und Umgebung



Nutzungsanordnung und Funktionalität der Wohnflächen

(Gekürzter Text aus dem Bericht des Beurteilungsgremiums zur Ideenstudie)

Der Neubau teilt sich in drei Gebäudeteile mit jeweils einem Treppenhaus. Zwei Gebäudeteile sind als Zweispänner ausgebildet, der Dritte als Dreispänner. Die nicht orthogonale Form und das mehrfache Abwinkeln des Volumens eröffnen sowohl bei der Anordnung der Wohnungen als auch in der Grundrissorganisation viele Möglichkeiten.

Das Erdgeschoss ist als Sockelgeschoss ausgebildet. Die dortigen Wohnungen verfügen über keinen direkten Gartenzugang, was der Nutzung der Freiräume als Gemeinschaftsflächen entgegen kommt.

Wie die Wohnungen sind auch die Aussenräume sehr gut angeordnet und weisen unterschiedliche Orientierungen auf. Durch die einspringende Ecke des Baukörpers in Richtung der Rhyfallhalle erhalten auch die privaten Aussenräume der Nord-

ostwohnungen eine zusätzliche Qualität.

Erschliessung

(Gekürzter Text aus dem Bericht des
Beurteilungsgremiums zur Ideenstudie)

*Der Zugang zum Neubau erfolgt über einen strassenseitigen
Eingang und einen zweiten Eingang in der Tiefe des Areals.*

*Die Zufahrt der Einstellhalle ist in der Mitte des Gebäudes zur
Rheingoldstrasse angeordnet und ist grundsätzlich richtig
platziert. Die Zufahrt ist einspurig konzipiert.*

Gesamtbeurteilung

(Text aus dem Bericht des
Beurteilungsgremiums zur Ideenstudie)

*Der Projektvorschlag vermag im Zusammenspiel mit seiner
städtebaulichen Setzung, seiner dem Umfeld angemessenen
Dichte, seiner individuellen Qualität der Wohnungsgrundrisse
und seiner Wirtschaftlichkeit zu überzeugen. Der Vorschlag
verfügt über gute Voraussetzungen, als einer von vielen
Bausteinen einen wichtigen Beitrag für ein neues, lebendiges
und qualitativ hochstehendes Zentrum von Neuhausen zu
leisten.*

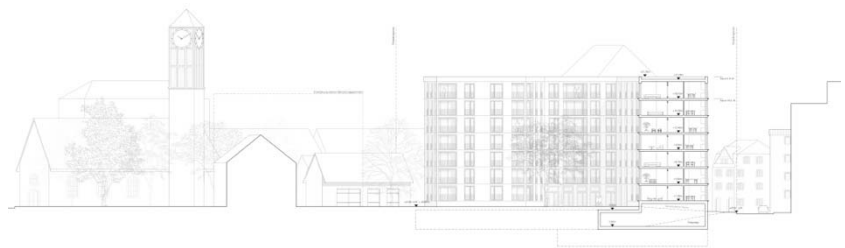
Richtprojekt:
Perspektive Durchwegung Zentral-
strasse zur Rheingoldstrasse
(Armon Semadeni Architekten GmbH)



Richtprojekt:
Perspektive Rheingoldstrasse
(Armon Semadeni Architekten GmbH)



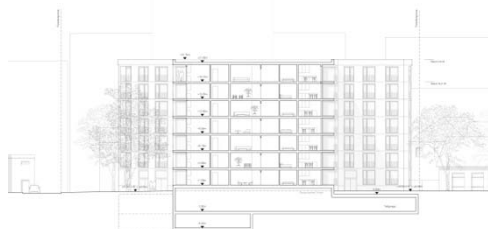
Richtprojekt:
Schnitt A-A
(Armon Semadeni Architekten GmbH)



Richtprojekt:
Ansicht Rheingoldstrasse
(Armon Semadeni Architekten GmbH)



Richtprojekt:
Schnitt B-B
(Armon Semadeni Architekten GmbH)



Freiraumkonzept von heinrich landschafts- architektur, Winterthur

3.2 Freiraumkonzept

Im Zusammenhang mit der Sanierung des Primarschulhauses mit Kindergarten auf dem Kirchackerareal lässt die Gemeinde Neuhausen am Rheinfall ein Freiraumkonzept erarbeiten.

In Abstimmung mit diesem Konzept wurde von heinrich landschaftsarchitektur Winterthur ein Freiraumkonzept zur Überbauung entworfen.

Das Konzept baut auf den Ergebnissen der Ideenstudie auf und sieht eine der dreiteiligen Gliederung des Baukörpers entsprechende Umgebungsgestaltung vor. Dabei unterstützen die stets wiederkehrenden Gestaltungs- und Vegetationselemente das einheitliche Erscheinungsbild der Überbauung und reagieren situativ auf die angrenzenden Gegebenheiten. Die öffentlich zugänglichen Fusswege auf dem Areal werden von Gräser- und Sträucherbändern gesäumt, welche den Sockel des Hochparterres umgürten. Den Hauszugängen vorgelagert ist jeweils ein chaussiertes, baumbestandenes Plätzchen, welches den Besuchervelos einen Abstellplatz oder auch mal eine Sitzgelegenheit bietet. Auf der Hofseite findet sich ein gleichartiges Plätzchen, das – in einen Teppich aus Bodendeckern und Stauden eingebettet – von den öffentlich zugänglichen Flächen abgeschirmt ist und dadurch den Bewohnern als Aufenthalts- und Spielbereich mit intimerem, privatem Charakter dient.

Freiraumkonzept von 14. Oktober 2016 (heinrich landschaftsarchitektur, Winterthur)

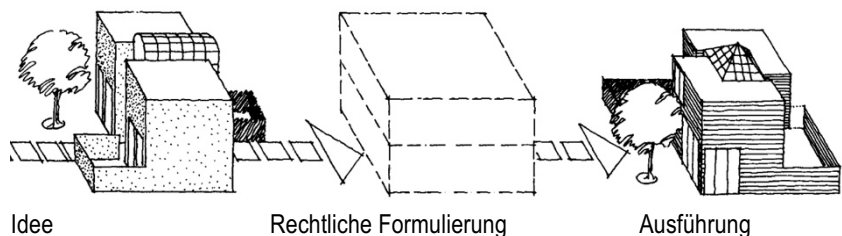


4. Erläuterungen zu den Vorschriften

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.



4.2 Allgemeine Bestimmungen

zu Art. 1 Quartierplangebiet

Das Quartierplangebiet liegt in der Kernzone I und umfasst die Grundstücke GB Nrn. 771, 773 und 775. Die anrechenbare Landfläche beträgt 1869 m². Sämtliche Grundstücke befinden sich im Eigentum der Klaiber Immobilien AG.

zu Art. 2 Bestandteile

Neben dem Situationsplan wurde für den polygonalen Bau-bereich ein eigener Plan zur Vermessung erstellt, der ebenfalls rechtsverbindlich ist.

zu Art. 3 Planungsziele

Die Planungsziele orientieren sich grundsätzlich an den Ziel-setzungen der vorangegangenen Ideenstudie.

zu Art. 4 Richtprojekt

Für die Quartierplanung begleitend ist das in Kap. 3.1 be-schriebene Richtprojekt vom 9. September 2016, das auf dem Siegerprojekt aus der vorangegangenen Ideenstudie basiert. Abweichungen sind vorbehältlich der Vorschriften des Quar-tierplanes sowie des übergeordneten Rechtes zulässig, dabei muss indes eine insgesamt mindestens gleichwertige qualitative Lösung erreicht werden.

zu Art. 5
Qualitätssicherung

Die Gemeinde Neuhausen am Rheinfall legt grossen Wert auf eine angemessene Qualitätssicherung. Der Nachweis einer besonders guten städtebaulichen, architektonischen und freiräumlichen Gesamtwirkung ist mit der vorangegangenen Ideenstudie im Grundsatz bereits erbracht. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist sicherzustellen, dass die Qualität entsprechend umgesetzt wird. Hierfür sind mit dem Baugesuch Fassadenschnitte bzw. -ansichten mit Angaben zur Konstruktion, zur Materialisierung, zur Gestaltung und zur Farbgebung einzureichen. Ebenfalls ist eine grossflächige Bemusterung der Materialisierung und Farbgebung vorgesehen. Damit wird auch einer Empfehlung der Verfasserin des Richtprojekts Rechnung getragen.

4.3 Überbauungsvorschriften

zu Art. 6
Rückbau

Die im Quartierplangebiet bestehenden Bauten können vollständig rückgebaut werden. 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 Rheinfall sind in der Kernzone I Wohnbauten sowie Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. Das Richtprojekt sieht durchgehend eine Wohnnutzung vor. Dies entspricht auch den Zielsetzungen der Gemeinde an diesem Standort. Eine Konkurrenzierung von Gewerbeflächen im Zentrum ist wirtschaftlich nicht sinnvoll.

zu Art. 8
Baubereich

Oberirdische Bauten sind nur innerhalb des im Plan bezeichneten Baubereichs zulässig. Im Baubereich ist nur ein einziges Hauptgebäude zulässig, um eine möglichst kompakte Überbauung zu sichern. Die Abmessungen des Baubereichs orientieren sich stark am Richtprojekt, lassen aber auf nahezu allen Seiten einen gewissen Projektierungsspielraum offen.

Auf dem Grundstück GB Nr. 771 besteht bereits heute ein Grenzbaurecht für eine Lastwagen-Einstellhalle und ein Näherbaurecht zulasten GB. Nr. 784 (Rhyfallhalle). Um den Baubereich des Quartierplans vollständig nutzen zu können, wird neu ein Näher- und Grenzbaurecht für die Grundstücke GB Nrn. 771 und 775 zulasten des Grundstücks GB Nr. 784 benötigt.

zu Art. 9
Baudichte

Gemäss Art. 30 der Bauordnung der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinflall bestimmt der Gemeinderat für die Kernzone I das Nutzungsmass. Das dem Quartierplan zugrunde liegende Richtprojekt wurde in enger Zusammenarbeit mit Vertretern der Gemeinde Neuhausen am Rheinflall entwickelt. Die bauliche Dichte wird im vorliegenden Quartierplan vom städtebaulichen Entwurf her abgeleitet und folglich durch die Abmessungen des Gebäudes gemäss Richtprojekt respektive des davon ausgehend festgelegten Baubereichs definiert.

Das Richtprojekt weist 7 Vollgeschosse auf. Der Baubereich definiert zusammen mit der zulässigen Gebäudekote in Art. 11 die maximalen Abmessungen des Gebäudes.

Zu Art. 10
Pflichtbaulinie

Um eine ausreichende raumbildende Wirkung des Neubaus zur Rheingoldstrasse zu gewährleisten, muss das Hauptgebäude im bezeichneten Abschnitt der Baubereichsgrenze mit der Hauptfassade auf die Pflichtbaulinie gestellt werden. Damit wird das städtebauliche Erscheinungsbild entlang der Rheingoldstrasse gesichert. Untergeordnete Rücksprünge, beispielsweise für Loggien und dergleichen, sind zulässig. Auch kann im Sinne eines Projektierungsspielraums ein Zurückweichen von bis zu 50 cm toleriert werden. Die Pflichtbaulinie kommt auf einer bestehenden rechtskräftigen Baulinie entlang der Rheingoldstrasse zu liegen. Eine Überschreitung dieser Baulinie ist nicht zulässig.

Die Pflichtbaulinie reicht nicht ganz bis zu den Eckpunkten des Baubereichs. Damit wird ein Projektierungsspielraum von rund 2 m für die genaue Setzung des Neubaus eröffnet.

zu Art. 11
Höhen und Geschosse

Die Gebäudehöhe wird im Baubereich durch eine maximale Höhenkote von 436.00 m.ü.M. festgelegt. Diese Höhenkote wird unter Berücksichtigung des Richtprojekts der Armon Semadeni Architekten GmbH vom 9. September 2016 definiert. Das Richtprojekt sieht eine Gebäudehöhe von 21.75 m und Geschosshöhen von 2.85 m vor. Die Bodenkote beträgt dabei 413.00 m.ü.M. Es verbleibt ein Projektierungsspielraum in der Höhe von 1.25 m. Gesamthaft ergibt sich eine Gebäudehöhe von 23 m. Damit überschreitet der Neubau nur geringfügig das in der revidierten BNO für die Zentrumszone festgelegte Mass von 20 m.

Einzelne technische Aufbauten wie Liftüberfahrten oder Gebäudetechnikanlagen sowie Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie dürfen über die maximale Gebäudekote hinausragen. Technische Aufbauten sind dabei so zu gestalten, dass sie sich gut in die Dachlandschaft einfügen, z.B. mittels Einhausung von Gebäudetechnikanlagen.

Im Sinne einer haushälterischen Bodennutzung sind mindestens 5 und maximal 7 Vollgeschosse zu erstellen.

Schattenwurf

Bezüglich Schattenwurf ist das Gebäude als unproblematisch zu betrachten. Der Schattenwurf des Neubaus bewegt sich im Sektor Nordwest bis Nordost und beschattet damit die Rhyfallhalle und Teile der Umgebung der Kirche. Insbesondere in den heiklen Abendstunden betrifft die Beschattung einzig die Rhyfallhalle. Es sind keine Wohnungen von übermässigem Schattenwurf betroffen. Auf die Erstellung eines detaillierten Schattendiagramms wird daher verzichtet.

zu Art. 12
Abstände

Alle Bauten und Bauteile, welche sich innerhalb des Baubereichs befinden, müssen unter sich, gegenüber Drittgrundstücken sowie zu Strassen und Wegen keine weiteren Abstände einhalten. Gegenüber dem Grundstück GB Nr. 784 muss ein Grenzbaurecht mit der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall vereinbart werden.

zu Art. 13
Gebäudevorsprünge

Um die kubische Klarheit der Neubauten zu betonen, müssen private Aussenräume wie Loggien, Balkone usw. gestalterisch in den Baukörper integriert werden. Ein Überschreiten des Baubereichs ist nicht zulässig. Einzig im Erdgeschoss sind kleinere, nicht raumbildende Vorsprünge wie Treppen, Vordächer und Lichtschächte zulässig.

zu Art. 14
Dachgestaltung

Der Gebäudekörper ist mit einem Flachdach zu versehen. Das Flachdach ist als Retentionsfläche auszubilden und extensiv zu begrünen, soweit es nicht für technische Aufbauten oder für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie wie Sonnenkollektoren oder Photovoltaik-Anlagen beansprucht wird.

Bei der Installation von Aufbauten und Anlagen zur Nutzung von Solarenergie wird die oberste Dachschicht mit Kies ausgeführt, bei einer extensiven Begrünung besteht die oberste Dachschicht aus Substrat. Zudem werden bei Aufbauten und Anlagen zur Nutzung von Solarenergie Platten auf den Kieskoffer 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 natürlicherweise.

Zu Art. 15
Fassadengestaltung

Die Fassadengestaltung hält sich an das Richtprojekt. Wie in Art. 5 festgehalten, muss die Fassade vor Baueingabe bemustert werden.

zu Art. 16
Hindernisfreie Bauten

Gemäss Art. 38 Abs. 2 des Baugesetzes des Kantons Schaffhausen (BauG) müssen bei Mehrfamilienhäusern ab 8 Wohnungen die Gebäude- und Wohnungszugänge hindernisfrei

gestaltet sein. In Anwendung von Art. 38 Abs. 3 BauG wird festgelegt, dass mindestens 15% der Wohnungen so zu erstellen und einzurichten sind, dass sie sich für Behinderte und gebrechliche Personen eignen.

4.4 Erschliessung und Parkierung

zu Art. 17 Strassenerschliessung

Verkehrliche Grob-Beurteilung
Zentrumsverdichtung Neuhausen

Bereits heute wird das Quartierplangebiet über die Rheingoldstrasse erschlossen. Die Zu- und Wegfahrt kann entweder über die Weinbergstrasse und die Rheinstrasse (im Süden) oder die Rheingoldstrasse, die Bahnsteigstrasse und die Bahnhofstrasse (im Norden) erfolgen.

Die Auswirkungen der aktuellen Projekte zur Zentrumsverdichtung (siehe Kap. 1) auf die Verkehrssituation im Zentrum der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall wurden umfassend untersucht¹ und verschiedene flankierende Massnahmen vorgeschlagen. Nicht in Frage gestellt wird dabei aus verkehrsplanerischer Sicht der Umfang der Siedlungsverdichtung, da der Standort als richtig beurteilt wird.

zu Art. 18 Fussweg

Heute verlaufen mehrere Fusswege nördlich des Quartierplangebiets, welche die Zentralstrasse mit dem Schulhausplatz und der Rhyfallhalle (Kirchackerareal) sowie der südöstlich davon verlaufenden Rheingoldstrasse verbinden. Im Gebiet des Quartierplans soll – im Sinne der Teilrevision des Richtplans Kernzone I für das Teilgebiet II Weinbergstrasse – ein weiterer Anschlusspunkt geschaffen werden, der eine direkte Verbindung der neuen Zentrumsüberbauung rund um den Industriepplatz mit dem Kirchackerareal schafft. Dieser Fussweg wird mit dem Quartierplan gesichert. Das Wegrecht ist im Grundbuch einzutragen. Die Erstellung und der bauliche Unterhalt erfolgen durch den Grundeigentümer. Der betriebliche Unterhalt (z.B. Winterdienst) ist Aufgabe der Gemeinde. Der Fussweg soll aus Sicherheitsüberlegungen angemessen beleuchtet werden.

Es ist zu beachten, dass auf allen vom Fussweg tangierten Grundstücken (GB Nrn. 771, 784 und das nicht im Quartierplanperimeter gelegene Grundstück GB Nr. 770) ein öffentliches Wegrecht zugunsten der Gemeinde zu vereinbaren und im Grundbuch einzutragen ist. Das Grundstück GB Nr. 771 verfügt bereits heute über ein Wegrecht zulasten des Grundstücks GB Nr. 784 (Zufahrt Lastwagen-Einstellhalle).

Zu Art. 19 Gebäudezugang

Die Gebäudezugänge sollen an drei Stellen im Bereich der Nordostseite des Baubereichs angeordnet werden. Dies ermöglicht eine klare Hierarchisierung der Freiräume: Auf der

¹ SNZ Ingenieure und Planer AG: Verkehrliche Grob-Beurteilung Zentrumsverdichtung Neuhausen. Schlussbericht vom 3.11.2016. Erstellt im Auftrag der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall und des Kanton Schaffhausen.

einen Seite der öffentliche Fussweg entlang der Rhyfallhalle mit den Gebäudezugängen, auf der anderen Seite der Innenhof, welcher den Bewohnern der Überbauung zur Erholung dient.

zu Art. 20 Abs. 1 Parkierung Personenwagen und Motorräder

Berechnung Parkplatzbedarf anhand
Norm SN 640 281

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

Der Parkplatzbedarf für das Richtprojekt wurde daher anhand der Norm SN 640 281 "Parkieren – Angebot an Parkfeldern für Personenwagen" ermittelt. Für das überarbeitete Richtprojekt ergibt sich folgender Normbedarf:

Parkierung MIV - Richtwerte	Richtwerte gemäss SN 640 281	Bruttogeschossfläche in m ²	PP Bewohner / Personal	PP Besucher / Kunden	Total Parkplätze
Wohnen	> Bewohner: 1 PP pro 100 m ² BGF (oder 1 PP pro Wohnung) > Besucher: 10% der Bewohner-PP	Ca. 5600	56	6	62
Total Parkplätze MIV					62

Empfehlung zur Reduktion der Anzahl
Parkfelder

Im Bericht zur verkehrlichen Grob-Beurteilung der Zentrumsverdichtung wird eine Reduktion der Anzahl der Parkfelder empfohlen, um insbesondere auf dem nördlichen Abschnitt der Zentralstrasse die Verkehrszunahme zu verringern. Für Wohnnutzungen, die sich nicht in einem explizit ausgewiesenen Schwerpunktgebiet befinden werden maximal 70% des Grenzbedarfs gemäss VSS-Norm als verträglich angesehen.

Reduktion des Richtwerts

Im Normalfall sieht die VSS-Norm beim Wohnen keine Reduktion der Anzahl Parkfelder vor. Im Bericht zur verkehrlichen Grob-Beurteilung der Zentrumsverdichtung wird gleichwohl eine Reduktion empfohlen, da die Areale mit Wohnen ins Zentrum integriert sind, wodurch Einkauf und Versorgung sich in Gehdistanz befinden. Zudem besteht eine gute ÖV-Erschliessung durch S-Bahn und Buslinien.

Ausgehend von der Bedienungshäufigkeit mit dem öffentlichen Verkehr (Linie 1 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 gemäss VSS-Norm das Parkplatzangebot auf 40 bis 60 % des Normbedarfs reduziert werden. Dieser Wert liegt damit unter der Obergrenze, die im Schlussbericht „Verkehrliche Grob-Beurteilung Zentrumsverdichtung Neuhausen“ empfohlen wurde.

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 Reduktion (Standorttyp B)	Total Parkplätze (Richtwert)	Minimaler Bedarf in % des Richtwerts	Total Parkplätze Minimum	Maximaler Bedarf in % des Richtwerts	Total Parkplätze Maximum	Projekt
Wohnen	62	40	25	60	38	34 PP im UG, 2 PP aussen

Anzahl Pflichtparkplätze

Das Vorprojekt sieht im Untergeschoss 34 Autoabstellplätze vor, auf dem Vorplatz sind zwei weitere oberirdische Abstellplätze vorgesehen.

Im Quartierplan wird keine fixe Anzahl an Abstellplätzen festgelegt, da die Anzahl der Wohnungen sowie die Geschossfläche noch nicht abschliessend bekannt ist. Es wird einzig festgelegt, dass die Ermittlung der Anzahl benötigter Abstellplätze nach der Norm SN 640 281 erfolgen muss und der Normbedarf entsprechend dem Standorttyp B zu reduzieren ist.

zu Art. 20 Abs. 2
Veloparkplätze

Für die Berechnung der Anzahl zu erstellender Veloparkplätze ist die VSS-Norm 640 065 massgebend. Gemäss Norm ist für Wohnnutzungen pro Zimmer ein Veloparkplatz zu erstellen. Bei der Baueingabe sind 2/3 des errechneten Gesamtbedarfs sicherzustellen. Das weitere Drittel ist als Option für künftigen Bedarf nachzuweisen.

zu Art. 20 Abs. 3
Zu- und Wegfahrt

Die Zu- und Wegfahrt zur Parkierungsanlage erfolgt an der im Situationsplan bezeichneten Stelle. Die Integration der Zu- und Wegfahrt in das Gebäude ist bereits im Richtprojekt vorgesehen und spart wertvollen Platz ein, der stattdessen als Freiraum genutzt werden kann.

zu Art. 21
Oberirdische Parkplätze

Es können bis zu drei oberirdische Parkplätze für Besucher erstellt werden. Diese sind entsprechend zu kennzeichnen.

Allfällige Anpassungsarbeiten an den Strassen (z.B. Absenkung von Trottoirkanten) gehen zu Lasten der Grundeigentümer.

zu Art. 22
Ver- und Entsorgung

Die abwassertechnische Erschliessung erfolgt nach dem genehmigten GEP der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall.

Der Standort des Container-Abstellplatzes für die Überbauung wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

4.5 Umgebungsgestaltung

zu Art. 23
Freiraum

Grundsätzlich richtet sich die Gestaltung des Freiraums nach dem Freiraumkonzept von heinrich landschaftsarchitektur, Winterthur vom 14. Oktober 2016.

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein detailliertes Gestaltungs- und Bepflanzungskonzept vorzulegen, das sich am vorliegenden Freiraumkonzept zu orientieren hat.

zu Art. 24
Vorplatz

Der im Situationsplan bezeichnete Vorplatz ist im Zusammenhang mit dem öffentlichen Bereich der Rhyfallhalle einheitlich zu gestalten.

Zu Art. 25
Innenhof

Der Innenhof stellt die ruhige grüne Lunge der Bebauung dar. Er soll den Bewohnern der Überbauung zur Erholung dienen.

zu Art. 26
Ersatzabgabe Spielplatz

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. Eine eins-zu-eins Umsetzung dieser Vorgabe entspricht am vorliegenden Standort und im Hinblick auf das Zielpublikum (urbanes Wohnen für Haushalte mehrheitlich ohne Kinder) nicht den Bedürfnissen der Nutzer.

Stattdessen ist im Innenhof ein begrünter Freiraum für die Bewohnerinnen und Bewohner mit hoher Aufenthaltsqualität vorgesehen. Der Freiraum bildet eine flexibel nutzbare Gemeinschaftsfläche für alle Bewohnerinnen und Bewohner.

Spielplätze sind bereits auf dem Kirchacker in genügendem Ausmass vorhanden und werden von den Kindern im Quartier rege genutzt. Daher ist ergänzend die Entrichtung einer Ersatzabgabe vorgesehen. Die Höhe der zu leistenden Ersatzabgabe ist mit der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall zu vereinbaren.

4.6 Umwelt und Energie

zu Art. 27 Lärmschutz

Das Quartierplangebiet ist der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV, SR 814.41) zugewiesen. Nebst der Wohnnutzung sind auch mässig störende Betriebe sowie Dienstleistungsnutzungen zulässig. Da das Gebiet vollständig erschlossen ist, sind die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe III massgeblich. Diese betragen 65 db(A) tags und 55 db(A) nachts.

Die Rheingoldstrasse ist verkehrsberuhigt und als Tempo 30-Zone signalisiert. Die Immissionsgrenzwerte können voraussichtlich problemlos eingehalten werden. Allenfalls ist im Baubewilligungsverfahren im Rahmen eines Lärmgutachtens die Einhaltung der massgeblichen Immissionsgrenzwerte nachzuweisen.

zu Art. 28 Energie

Neuhausen am Rheinflall 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. Entsprechend ist mit dem Baugesuch ein Energiekonzept einzureichen.

Ein Fernwärmenetz befindet sich momentan im Zusammenhang mit der Sanierung und der Erweiterung des Schulhauses Kirchacker in Planung. Da nicht klar ist, wann und zu welchen Bedingungen an das Fernwärmenetz angeschlossen werden kann, wird festgehalten, dass ein Anschluss erfolgen muss, sofern nicht schwerwiegende wirtschaftliche oder technische Gründe dies als unzumutbar erscheinen lassen.

Falls kein Anschluss an ein Fernwärmenetz erfolgt, wird festgelegt, dass der Anteil an erneuerbaren Energien zur Bereitstellung des Wärmebedarfs mindestens 80% betragen muss.

Als erneuerbarer Anteil gelten auch Kompensationen der CO₂-Emissionen durch Zukauf von anerkannten Zertifikaten. So wird bei einer Gasheizung und dem entsprechenden mengenmässigen Erwerb von zum Beispiel "Clean Solution Klima Gas"-Zertifikaten (Myclimate), die Anforderung an den Energiehaushalt und speziell die Vorgaben des Art. 28 Abs. 1 der Vorschriften als vollumfänglich erfüllt betrachtet.

Zur Beurteilung der Gesamtenergiebilanz sind auch der Baustandort mit seiner heutigen Bebauung sowie das Angebot an Parkplätzen zu betrachten. Das Bauprojekt befindet sich an einer innerstädtischen, durch den öffentlichen Verkehr sehr gut erschlossenen Lage, womit der Anteil an motorisiertem Individualverkehr gesenkt werden kann. Zudem soll eine geringere Anzahl an Autoabstellplätzen erstellt werden, als es bei dieser Anzahl von Wohnungen üblich ist. Auch diese Massnahme wirkt

sich positiv auf die Gesamtenergiebilanz aus.

Ein Altbau benötigt im Schnitt rund 300% mehr Heizenergie als ein Neubau mit vergleichbarem Volumen. Der Ersatz der bestehenden Altbauten durch den geplanten Neubau wirkt sich in der Gesamtenergiebilanz auf längere Sicht hin positiv aus, auch wenn der Neubau ein grösseres Volumen aufweist.

Aufgrund der geringen Abweichungen von der Regelbauweise wird in diesem Quartierplan auf weitergehende Regelungen verzichtet. Die Gemeinde Neuhausen am Rheinflall behält sich vor, in künftigen Quartierplänen strengere Regelungen zur Energienutzung und zum nachhaltigen Bauen vorzuschreiben.

5. Mitwirkungsverfahren

5.1 Vorprüfung

Vorprüfung

Der Quartierplan wurde durch das Baureferat der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall vorgeprüft. Auf eine Vorprüfung durch den Kanton wurde angesichts der geringen Grösse des Quartierplangebiets und der geringfügigen Abweichungen von der Regelbauweise verzichtet. Es wurde jedoch ein informelles Gespräch mit Vertretern des kantonalen Planungs- und Naturschutzamtes durchgeführt.

5.2 Weitere Verfahrensschritte

Öffentliche Auflage

Der Quartierplan ist gemäss Art. 62 BauO vom Gemeinderat zur Genehmigung vorzulegen. Nach der Genehmigung 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.

Die öffentliche Auflage erfolgte vom 27. Januar bis am 16. Februar 2017. Innert der Auflagefrist erhob Pro Velo Schaffhausen mit Eingabe vom 15. Februar 2017 Einsprache beim Gemeinderat.

Entscheide zu Einsprachen

Die Pro Velo Schaffhausen stellte folgenden Antrag:

„Art. 20 Abs 2 der Vorschriften zum Quartierplan ist, basierend auf den Vorgaben im Quartierplan Industrieplatz Ost, wie folgt zu ändern:

Die Bemessung der Anzahl Stellplätze für Fahrräder, Kinderwagen und dergleichen richtet sich nach der VSS-Norm SN 640 065. Vom errechneten Gesamtbedarf sind mit der Baueingabe 2/3 der Stellplätze nachzuweisen, die weiteren 1/3 sind als Option innerhalb des Gestaltungsbereichs sicherzustellen. Der Nachweis zur Sicherung der Option hat ebenfalls im Rahmen der Baueingabe zu erfolgen. Die Stellplätze sind an geeigneter sowie gut zugänglicher Lage und in der Regel überdeckt anzuordnen. Für E-Bikes der Bewohnerinnen und Bewohner sind ausreichend Lademöglichkeiten bei den Veloabstellplätzen vorzusehen.“

Mit Schreiben vom 20. Februar 2017 lud das Planungsreferat die Klaiber Immobilien AG zur freigestellten Stellungnahme ein. Mit Schreiben vom 9. März 2017 stimmte die Klaiber Immobilien AG dem Antrag von Pro Velo Schaffhausen zu.

Mit Beschluss vom 4. April 2017 hiess der Gemeinderat von Neuhausen am Rheinfall die Einsprache gut. Der Quartierplan wurde entsprechend geändert.

In Absprache mit der Hochbauabteilung der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall wurde im Zuge der Änderung der Begriff „Gestaltungsbereich“ durch den Begriff „Quartierplanperimeter“ ersetzt um Unklarheiten zu vermeiden.

Genehmigung / Inkrafttreten

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

6. Fazit

Quartierplan wahrt alle öffentlichen Anliegen und trägt privaten Interessen ausreichend Rechnung

Mit dem Quartierplan wird eine dichte und zeitgemässe Bebauung im Zentrumsgebiet der Gemeinde Neuhausen am Rheinflall ermöglicht. Das Bauvorhaben wird seinem zwar zentralen, aber doch etwas rückwärtig gelegenen Standort gerecht und erfüllt somit die Zielsetzungen des rechtsgültigen Richtplanes für die Kernzone I.

In der Höhenentwicklung ordnet sich das zugrundeliegende Richtprojekt vom 9. September 2016 sowohl gegenüber dem Kirchturm und den geplanten Bauten auf dem Kirchackerareal als auch gegenüber dem zu erwartenden neuen städtebaulichen Akzent am Industrieplatz unter. Dieser Höhenentwicklung wird im Quartierplan Rechnung getragen.

Mit einer umlaufenden Fassade vermag das Richtprojekt gegenüber den unterschiedlichen Nachbarschaften wie Strasse, Hof, aber auch Gasse individuell zu wirken und ermöglicht somit eine Gleichwertigkeit der verschiedenen Orte mit unterschiedlichsten Qualitäten. Ein gelungenes Zusammenspiel von französischen Fenstern unterschiedlicher Breiten und ähnlich ausgebildeten Loggien verleiht dem Volumen eine elegante und zurückhaltende Urbanität und ein eigenständiges Gesicht.

Die Gestaltungsvorschriften sichern die wichtigsten Merkmale des Richtprojekts, lassen aber zugleich den für die weitere Projektierung notwendigen Projektierungsspielraum offen.

Die Parkierung erfolgt unterirdisch, die Zufahrt wird gestalterisch in das Gebäude integriert. Die Anzahl der Abstellplätze wird angesichts der zentralen Lage und der guten ÖV-Erschliessung auf ein Minimum reduziert. Damit wird das autoarme Wohnen gefördert und ein Beitrag an die Verringerung der Verkehrszunahme im Zentrum von Neuhausen geleistet.

Die Gesamtenergiebilanz ist dank der innerstädtischen Lage mit gutem ÖV-Angebot und der damit verbundenen Reduktion an motorisiertem Individualverkehr, dank des Ersatzes der bestehenden Altbauten durch einen sehr viel besser gedämmten Neubau, dank der Deckung von mindestens 80% des Wärmebedarfs durch erneuerbare Energien insgesamt als sehr gut zu bewerten.

Gesamthaft kann festgestellt werden, dass mit der geplanten Neuüberbauung eine positive Auswirkung auf das Ortsbild zu erwarten ist und die Neuüberbauung einen wichtigen Baustein für die Aufwertung des Zentrums von Neuhausen darstellt.

Quartierplan ist angemessen und zweckmässig

Die Verfasser des Quartierplans Rheingoldstrasse sind überzeugt, dass der vorliegende Quartierplan angemessen und zweckmässig ist, die gesetzlichen Anforderungen erfüllt und den öffentlichen wie privaten Anliegen gleichermassen entspricht.

