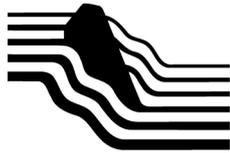


GEMEINDE

**NEUHAUSEN
AM RHEINFALL**

CH-8212 Neuhausen am Rheinfall
www.neuhausen.ch



Quartierplan «Sonderzone Ebni B»



Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Stand: 5. November 2024, 4. Entwurf [V4.1.1]

Öffentliche Auflage

Bearbeitung:

TOPIK



Winzeler + Bühl

Raumplanung und Regionalentwicklung
Rheinweg 21, 8200 Schaffhausen

Inhalt

1	Einleitung	5
1.1	Ausgangslage	5
1.2	Anlass der Planung	6
1.3	Zweck des Quartierplans	7
1.4	Planungsbericht	7
2	Planerische Rahmenbedingungen	8
2.1	Stand der Nutzungsplanung	8
2.2	Vorgaben und Aufgaben	10
3	Berücksichtigung und Einhaltung der relevanten Rechtsnormen und Umweltbelangen	12
3.1	Berücksichtigung des Bundesrechts	12
3.2	Berücksichtigung des kantonalen Rechts	12
3.3	Umsetzung der Vorgaben aus den Baureglementsbestimmungen	13
3.4	Umweltbelange	16
4	Erläuterung von ausgewählten Planinhalten	17
4.1	Umfang	17
4.2	Vorschriften	17
5	Interessenabwägung	20
6	Einordnung der Planung und Ausblick	21
7	Planungsorganisation und -ablauf, Mitwirkung	22
7.1	Vorbemerkung	22
7.2	Erarbeitung der Entwürfe	22
7.3	Beschlussfassung durch den Gemeinderat	22
7.4	Vorprüfung	22
7.5	Überarbeitung	22
7.6	Beschlussfassung durch den Gemeinderat	22
7.7	Öffentliche Auflage mit Einsprachemöglichkeit	22
7.8	Beschlussfassung durch den Gemeinderat und allfällige Behandlung von Einsprachen	23
7.9	Genehmigung, allfällige Rekursbehandlung	23
7.10	Genehmigungsentscheid, allfälliger Rekursentscheid	23
7.11	Rechtskraft	23
	Anhang 1: Baumassenberechnung	24
	Anhang 2: Berücksichtigung der Vorprüfung	29

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

Für das SIG-Areal liegt eine Gesamtplanung für eine Transformation des ehemals in sich geschlossenen Industriegeländes hin zu einer Mischnutzung und einer Öffnung des Areals vor. Diese wurde durch die SIG Gemeinnützige Stiftung als Grundstücksbesitzerin in einem Masterplan konkretisiert (siehe Abb. 1).

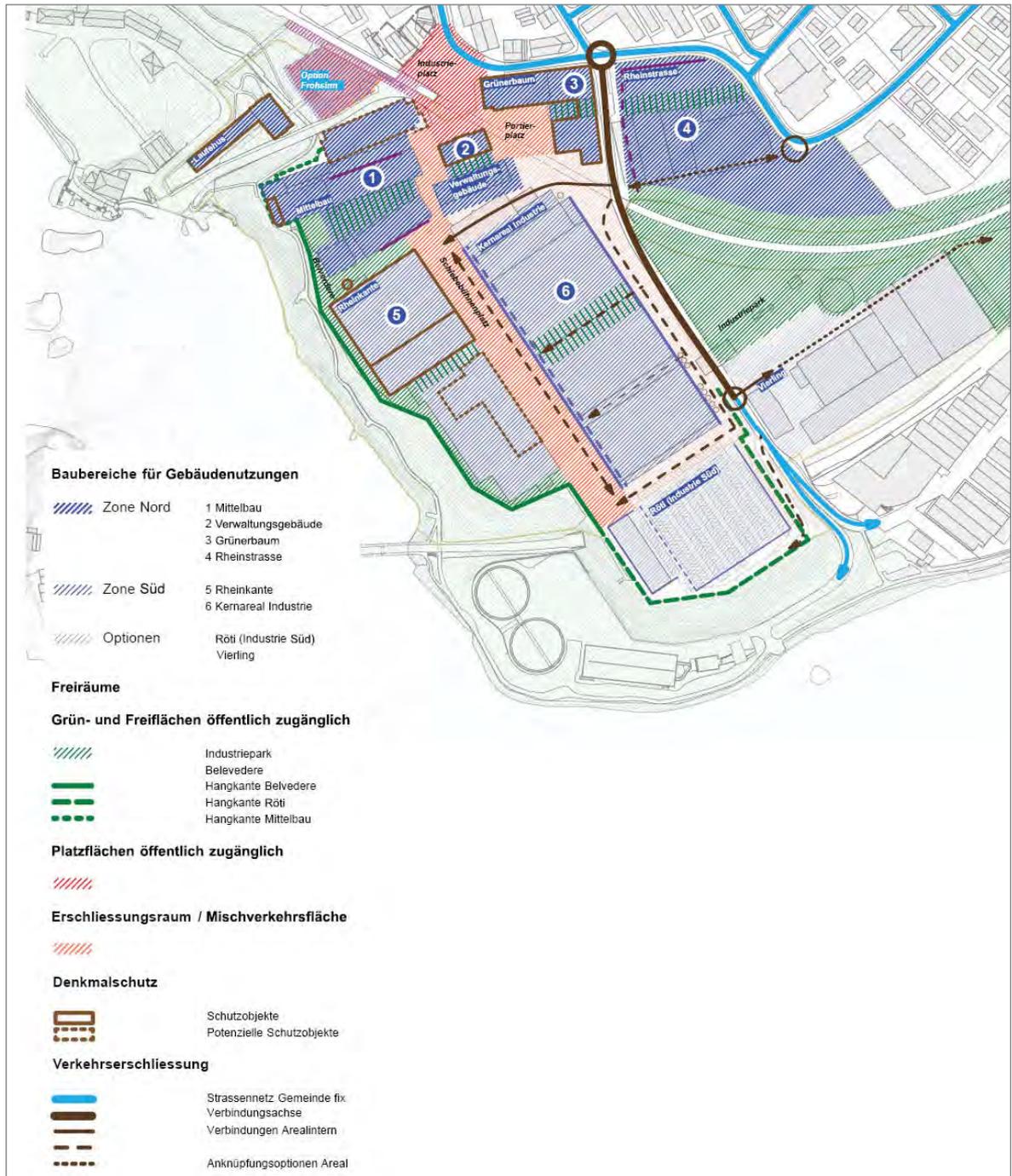


Abb. 1 Masterplan 2015

Die Gesamtplanung sieht vor, den Norden des Areals durch die Arealöffnung und die Ansiedlung neuer Nutzungen (Wohnen, Sport, Kultur, Hotellerie, Gastronomie usw.) an das Ortszentrum anzubinden.

Der Südteil soll durch die Konzentration des produzierenden Gewerbes als Arbeits- und Produktionsstandort gewahrt und gestärkt werden.

Die öffentlichen Räume sollen gestärkt und die Freiräume besser vernetzt werden. Wichtigster Platz für den Nordteil ist der neue *Heinrich-Moser-Platz* vor dem *Grünerbaum*, für den Südteil soll der *Schiebebühneplatz* langfristig charakterbildend bleiben. Die Aufwertung des *Belvederes* über dem Rheinfall und ein besserer Zugang zum Rheinuferweg sind sowohl für das Areal als auch für die Gemeinde als wichtig erkannt worden.

Die Baubereiche im Nordteil sind für Neuentwicklungen und die Nutzungsdurchmischung vorgesehen. Um einen hohen Vermietungsgrad zu erreichen, soll ein möglichst breites Nutzungsangebot geschaffen werden. Der Erhalt von günstigen Mietflächen in Bestandesbauten ist ebenso wichtig wie die Ergänzung des Angebots durch Neuentwicklungen und Umnutzungen.

Als Erstes wurde die Portierloge verlegt, in einem zweiten Schritt erfolgte die Sanierung, der Umbau und die Umnutzung der Gebäudegruppe *Hochbau*, *Grünerbaum* und *Weinberg*. Dabei wurde auch das Areal geöffnet und der *Heinrich-Moser-Platz* angelegt.

1.2 Anlass der Planung

Als Nächstes soll nun ein weiterer Arealteil umgenutzt und neu gestaltet werden. Dazu ist für den *Mittelbau* ein Ersatzbau vorgesehen, für den *Bau 53* eine Umnutzung, der Abbruch des Baus *Galvanik* und – mit Ausnahme der Statischen Elemente – der Abbruch des *Saals 66*. Damit sollen auch ein Platz an Stelle des Baus *Galvanik* sowie ein Platz zwischen dem Ersatzbau für den *Mittelbau*, dem *VG1*, dem *VG2* und dem derzeitigen *Saal 66* sowie je ein Zugang ins Areal vom *Bruggewägli* im Westen und von der *Laufengasse* geschaffen werden. Abb. 2 zeigt die Lage der Gebäude innerhalb des Areals.



Abb.2 Gebäudebezeichnungen

Voraussetzung für die Realisierung ist die Umzonung dieses Arealteils und damit verbunden ein Quartierplan, da die neue *Sonderzone Ebni B* mit einer Quartierplanpflicht belegt ist (siehe Abschnitt 2.1.2). Die Umzonung mit Quartierplanpflicht ist mittlerweile erfolgt und ist durch die rechtskräftige Genehmigung durch den Regierungsrat mit Protokoll-Nr. 23/537 vom 6. August 2024 rechtsgültig.

1.3 Zweck des Quartierplans

Baubewilligungen dürfen nur auf baureifen Grundstücken erteilt werden. In quartierplanpflichtigen Gebieten gehört zur Baureife ein Quartierplan. Mit dem Quartierplan wird das Quartierplangebiet in der vorgesehenen *Sonderzone Ebni B* mit Quartierplanpflicht somit zur Baureife gebracht.

In sachlicher Hinsicht ist der Zweck des Quartierplans in den Sonderbauvorschriften wie folgt festgelegt:

Art. 1 SBV: Zweck

Der Quartierplan bezweckt eine qualitätsvolle, nachhaltige bauliche und gestalterische Weiterentwicklung des Areals im Rahmen eines Gesamtkonzepts mit identitätsstiftendem Charakter und hoher Wohn- und Aufenthaltsqualität für eine gemischte Nutzung, die weitere Öffnung des Areals für eine freie Zugänglichkeit und Durchlässigkeit sowie die Anbindung ans Zentrum und an das Rheinflallgebiet für den Langsamverkehr.

1.4 Planungsbericht

Mit dem Planungsbericht erstattet die Gemeinde gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) dem Baudepartement als Genehmigungsbehörde von Quartierplänen Bericht für die Prüfung auf Recht- und Zweckmässigkeit der Vorlage. Im Planungsbericht wird dargelegt, wie mit dem vorliegenden Quartierplan die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG) sowie der kantonale Richtplan (Art. 8 RPG) berücksichtigt sind und wie dieser den Anforderungen des übrigen Bundesrechts Rechnung trägt.

Weiter dient der Planungsbericht der Information der Bevölkerung im Rahmen der Mitwirkung.

Art. 47 RPV Berichterstattung gegenüber der kantonalen Genehmigungsbehörde

1 Die Behörde, welche die Nutzungspläne erlässt, erstattet der kantonalen Genehmigungsbehörde (Art. 26 Abs. 1 RPG) Bericht darüber, wie die Nutzungspläne die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG), die Anregungen aus der Bevölkerung (Art. 4 Abs.2 RPG), die Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) und den Richtplan (Art. 8 RPG) berücksichtigen und wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung tragen.

2 ...

2 Planerische Rahmenbedingungen

2.1 Stand der Nutzungsplanung

2.1.1 Gesamtrevision

Die Bauordnung sowie der Zonenplan wurden letztmals 1988 einer Gesamtrevision unterzogen.

Die Gemeinde hat über mehrere Jahre eine Gesamtrevision der Nutzungsplanung ausgearbeitet. An der Volksabstimmung vom 25. November 2018 hat das Neuhauser Stimmvolk diese Gesamtrevision der Nutzungsplanung (Zonenplan und Bauordnung) abgelehnt. Zurzeit wird eine neue Gesamtrevision erarbeitet. Derzeit werden die Unterlagen aufgrund des Ergebnisses der kantonalen Vorprüfung überarbeitet (Stand: 13.09.24).

2.1.2 Teilrevision für Sonderzonen Ebni

Da die Ausarbeitung einer Gesamtrevision der Nutzungsplanung einen Planungsprozess über mehrere Jahre umfasst und die Planungen auf dem SIG-Areal zügig voranschreiten, wurde mit einer Teilrevision des Zonenplans und der Bauordnung das SIG-Areal von der Gesamtrevision abgekoppelt. Vorgesehen war die Schaffung der Sonderzonen Ebni A, Ebni B und Ebni C mit unterschiedlichen maximal zulässigen Baudichten (siehe Abb. 3 und die Baureglementsbestimmungen nachfolgend).

Die Inhalte der Teilrevision werden in die Gesamtrevision der Nutzungsplanung einfließen.

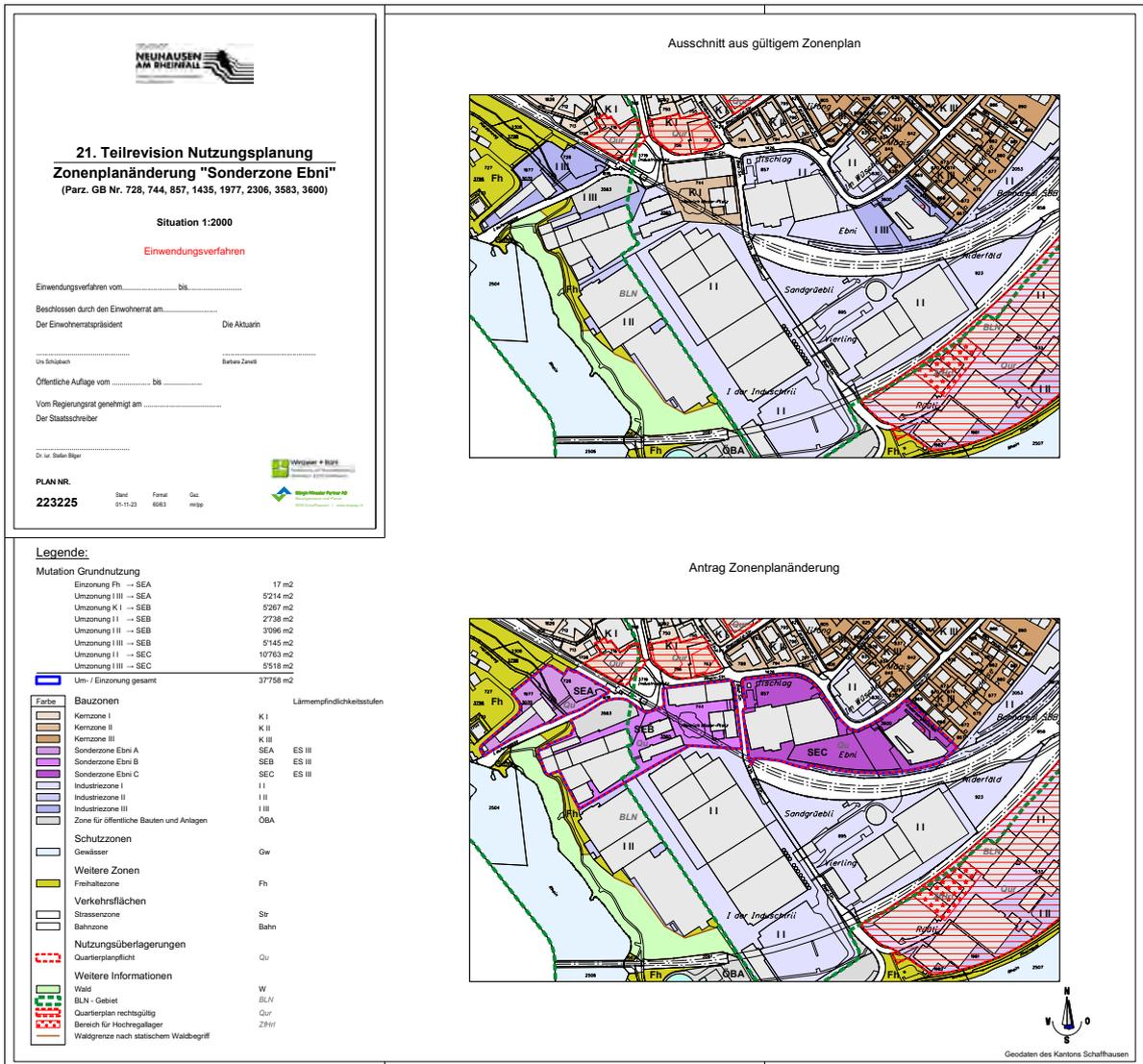


Abb. 3 Entwurf der Teilrevision des Zonenplans

Bei einem Verzicht auf die Teilrevision wäre die SIG Gemeinnützige Stiftung mit ihren dringenden Ausbauprojekten mehrere Jahre blockiert gewesen, zumal auch die Genehmigung eines Quartierplans vom Vollzug der Teilrevision abhängig ist. Diese Verzögerung wäre für die SIG Gemeinnützige Stiftung nicht zumutbar gewesen. Daher wurde in Abstimmung mit der Gemeinde und dem Planungs- und Naturschutzamt (PNA) entschieden, eine Teilrevision der Bauordnung und des Zonenplans vorzunehmen. Die Teilrevision ist mit der rechtskräftigen Genehmigung durch den Regierungsrat vom 6. August 2024 in Kraft getreten.

Baureglementsbestimmungen

Der Entwurf der Baureglementsbestimmungen für die Sonderzonen Ebni lauten wie folgt:

Art. 33e Grundsatz

¹ Die Sonderzonen bezwecken die Neu- und Weiterentwicklung sowie die freiraumplanerische und architektonische Aufwertung für das Gebiet Ebni. Sie ermöglichen auch den Fortbestand von Gewerbe- und Industriebetrieben sowie die Umnutzung der schutzwürdigen Gebäude unter Wahrung der jeweiligen Schutzziele.

² In den Sonderzonen Ebni sind Wohnungen, Gewerbe-, Dienstleistungs- und Industriebetriebe sowie öffentliche Nutzungen zugelassen.

³ Mit den Sonderzonen Ebni wird eine zusammenhängende, öffentlich nutzbare Parkanlage sichergestellt.

Art.33f Quartierplanpflicht

¹ In den Sonderzonen Ebni sind wesentliche bewilligungspflichtige Vorkehren nur im Rahmen eines oder mehrerer Quartierpläne gestattet. Untergeordnete Massnahmen wie Fassadensanierungen, Umbauten und Umnutzungen innerhalb der bestehenden Gebäudevolumen, Bauten und Anlagen zur Freiraumgestaltung und energetische Verbesserungen sind davon ausgenommen, sofern dadurch kein hohes Verkehrsaufkommen verursacht wird.

² Die Quartierpläne können zeitlich gestaffelt für Teilgebiete erlassen werden. In den Quartierplänen sind in Ergänzung zur Bauordnung Vorschriften zu erlassen, insbesondere über:

- Bauvolumen, Stellung der Bauten und Gesamthöhe
- Gestaltung und Materialisierung
- Nutzungsart und Anordnung
- Grünraum- und Freiraumgestaltung
- Fuss- und Radwegverbindungen sowie Anbindung an die Umgebung
- Verkehrserschliessung und Parkierung
- Ver- und Entsorgung
- Energieeffizienz und Nachhaltigkeit
- Umweltaspekte
- erhaltenswerte und schützenswerte Bauten und Plätze

Art. 33g Besondere Vorschriften

¹ In den Sonderzonen Ebni dürfen Neubauten und bestehende Bauten höchstens folgende Bau-massenziffern erreichen:

- 4.8 m³/m² in der Sonderzone Ebni A
- 11.2 m³/m² in der Sonderzone Ebni B
- 6.6 m³/m² in der Sonderzone Ebni C

² Es gelten folgende Masse:

- a) Grenzabstand bei offener Bauweise: 2.50 m. Es gilt der äusserste Bauteil;
- b) Gesamthöhe höchstens 30.00 m.

³ Bauten von mehr als 25.00 m Höhe dürfen Wohnnutzungen durch Schattenwurf nicht wesentlich beeinträchtigen.

⁴ Keine wesentliche Beeinträchtigung durch Schattenwurf liegt vor, wenn der auf die betroffenen Wohnbauten und zu Wohnzwecken bebaubare Bereich fallende Schatten an einem mittleren Wintertag nicht mehr als zwei Stunden und an einem mittleren Sommertag nicht mehr als drei Stunden beträgt.

⁵ Weist ein betroffenes Gebäude einen Gewerbesockel auf, fällt dieser bei der Bemessung des Schattens ausser Ansatz.

⁶ In der Sonderzone Ebni C ist eine öffentlich zugängliche, gut nutzbare Parkanlage mit einer Fläche von mindestens 3'000 m² anzulegen. Sie dient vorab den Wohnnutzungen in der Sonderzone Ebni C je nach deren Zweckbestimmung als Spiel- und/oder Erholungsraum. Es sind ausschliesslich standortgemässe, einheimische Pflanzen zu verwenden.

2.2 Vorgaben und Aufgaben

2.2.1 Vorbemerkung

Im Planungsbericht zu den Sonderzonen «Ebni» sind die übergeordneten Vorgaben und die Berücksichtigung im Rahmen dieses Planungsprozesses detailliert abgehandelt. An dieser Stelle werden daher nur noch die für den Quartierplan zentralen Punkte abgehandelt.

2.2.2 Kantonaler Richtplan

Im KRP wurde das SIG-Areal als Entwicklungsschwerpunkt für Mischnutzung festgesetzt.

KRP Nr. 2-1-2/3 Entwicklungsschwerpunkte für Mischnutzung

Entwicklungsschwerpunkte für Mischnutzungen stellen Standorte dar, die unterschiedliche Nutzungen aus den Bereichen Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel, Freizeit und Tourismus miteinander kombinieren.

Durch die Etablierung von Entwicklungsschwerpunkten Mischnutzung entstehen lebendige Quartiere, die einen starken Einfluss auf die bestehenden Siedlungen ausüben, da sie das Spektrum an Nutzungen erweitern.

Der Kanton unternimmt bei Entwicklungsschwerpunkten zusammen mit den Standortgemeinden aktive Anstrengungen für die planerische Vorbereitung von Gebietsentwicklungen, so dass Bauvorhaben innerhalb kurzer Fristen verwirklicht werden können.

2.2.3 Kommunalen Richtplan

In Übereinstimmung mit dem KRPP ist das SIG-Areal auch im kommunalen Richtplan als Entwicklungsschwerpunkt mit folgendem Inhalt bezeichnet:

Ausgangslage	Das SIG-Areal umfasst eine Fläche von rund 120'000 m ² direkt am Rheinflall. Wo einst industrielle Erzeugnisse und Waren gefertigt wurden, ist ein neues, offenes, städtisches Quartier für Arbeiten, Wohnen und Begegnen am Entstehen. Bestehende Arbeitsplätze blieben bewusst erhalten und Angebote für neue Arbeitsplätze wurden geschaffen; eine Vielfalt, die dem einzigartigen Standort Rechnung trägt und das Ortszentrum von Neuhausen am Rheinflall optimal ergänzt.	
Planungsziele/ Planungsgrundsätze	Das historisch gewachsene Industrieareal der SIG baulich und nutzungs-mässig weiterentwickeln und so in Neuhausen am Rheinflall ein neues, vielfältiges Quartier mit Mischnutzung entstehen lassen. Bessere Verknüpfung des Ortszentrums mit dem SIG-Areal über das Scharnier Industrieplatz.	
Massnahmen	2.4.1/1 Ergänzungen Ortszentrum Der Nordteil des SIG-Areals wird einer Sonderzone oder der Zentrumszone zugewiesen. Ziel ist das Ermöglichen einer Mischnutzung.	Zwischenergebnis
	2.4.1/2 SIG Hus Das SIG Hus (GB Nr. 830) wird der Wohn- und Gewerbezone zugewiesen.	Vororientierung
Realisierungszeitraum	Im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung.	
Hinweise zum Vorgehen	Das Projekt «Transformation SIG Areal» wird über mehrere Generationen umgesetzt. Zur Umsetzung wurde das Gesamtgelände in Teilbereiche mit übersichtlicher Grösse eingeteilt. Die erste Etappe wurde mit der Umnutzung der Gebäude «Hochbau», «Weinberg» und «Grünerbaum» 2018 abgeschlossen.	
Grundlagen	Stadtanalyse Neuhausen am Rheinflall, Netzwerk Altstadt, Mai 2018 Leitbild, Gesamtplanung SIG-Areal, SIG Gemeinnützige Stiftung, Juni 2014 Testplanung, SIG-Areal, Mai 2015 Masterplan, SIG-Areal, August 2015 GR-Beschluss, Teilrevision Zonenplan SIG-Areal, Dezember 2020	
Abhängigkeiten	Fortschritt Entwicklung SIG-Areal.	
Nachführung	Erstellt am 13.04.2021 Nachgeführt am ...	
Bemerkungen	Neuhausen am Rheinflall wurde für das SIG-Areal (Transformation Grünerbaum und Heinrich-Moser-Platz) mit dem Raumplanungspreis Nordostschweiz 2019 ausgezeichnet.	

3 Berücksichtigung und Einhaltung der relevanten Rechtsnormen und Umweltbelangen

3.1 Berücksichtigung des Bundesrechts

3.1.1 Raumplanung

Die Einhaltung der Bestimmungen des Raumplanungsgesetzes, insbesondere deren Art. 1 und 3 werden bereits mit den Bestimmungen der Sonderzonen Ebni B sichergestellt, welche die unmittelbare Rechtsgrundlage für den vorliegenden Quartierplan bildet.

3.1.2 Umweltschutz

(Zur Umweltverträglichkeit siehe Abschnitt 4.2.3)

Zur Berücksichtigung der Umweltschutzgesetzgebung enthalten die SBV insbesondere folgende Artikel:

- Art. 21: Einhaltung der LSV
- Art. 22: Begrenzung von Lichtemissionen
- Art. 23: Effiziente Energieverwendung
- Art. 24: Nachhaltiges Bauen
- Art. 26: Umgang mit belasteten Standorten

3.1.3 Natur- und Heimatschutz

Ein Teil des Areals liegt im BLN-Gebiet *1412 Rheinfall*. Mit der Gutheissung des Richtprojekts durch die ENHK sowie der präzisen Abbildung dessen Masse im Quartierplan und der Bestimmung, dass im BLN-Gebiet für die städtebaulichen, architektonischen und gestalterischen Qualitäten das Richtprojekt als Masstab gilt (Grundsatz in Art. 3 SBV) sowie dass die städtebaulichen und architektonischen Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume mindestens die Qualität des Richtprojekts aufweisen müssen (Konkretisierung in Art. 13 SBV), werden die diesbezüglichen Anforderungen des Bundesrechts erfüllt.

3.1.4 Rechtsgleichheit

Indem zur Umsetzung der gesetzlichen Mindestanforderungen die SIA Norm 500 «Hindernisfreie Bauen» respektive die VSS-Norm SN 640 075 «Hindernisfreier Verkehrsraum» als verbindlich erklärt werden, sind die Anforderungen des Behindertengleichstellungsgesetzes erfüllt.

3.2 Berücksichtigung des kantonalen Rechts

Der kantonale Richtplan setzt das Areal als Bestandteil des Entwicklungsschwerpunkts für Mischnutzungen *SIG-Areal* fest. Die darin postulierten Entwicklungsabsichten werden im Quartierplan stufen- und sachgerecht konkretisiert (vgl. Abschnitt 2.2.2).

3.3 Umsetzung der Vorgaben aus den Baureglementsbestimmungen

3.3.1 Quartierplaninhalte

Die Baureglementsbestimmungen der Sonderzonen Ebni enthalten detaillierte zu berücksichtigende Anforderungen an die Quartierplaninhalte, deren Umsetzung im Quartierplan hier in Tabellenform dargestellt werden.

Vorgabe in der Bauordnung	Umsetzung im Quartierplan
Art.33f Quartierplanpflicht [...]	
² Die Quartierpläne können zeitlich gestaffelt für Teilgebiete erlassen werden. In den Quartierplänen sind in Ergänzung zur Bauordnung Vorschriften zu erlassen, insbesondere über:	Quartierplan für das Teilgebiet der Sonderzone Ebni B.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bauvolumen, Stellung der Bauten und Gesamthöhe 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Baubereiche für Hauptbauten (Situationsplan, Art. 8 SBV) ▪ Beschränkung der Gesamthöhen im Teilbereich BLN-Gebiet (Art. 9 SBV) ▪ Festlegung der Baumassen pro Baubereich (Art. 10 SBV)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gestaltung und Materialisierung 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Art. 3 Abs. 3, Art. 13 und 20 SBV
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nutzungsart und Anordnung 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Art. 12 SBV
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Grünraum- und Freiraumgestaltung 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Situationsplan, Art. 20 SBV
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fuss- und Radwegverbindungen sowie Anbindung an die Umgebung 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Situationsplan, Art. 11, 15 und 17 SBV
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verkehrserschliessung und Parkierung 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Situationsplan, Art. 16 bis 18 SBV
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ver- und Entsorgung 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Art. 23 und 25 SBV
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Energieeffizienz und Nachhaltigkeit 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Art. 23 SBV
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Umweltaspekte 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Art. 21, 22, 24 und 26 SBV
<ul style="list-style-type: none"> ▪ erhaltenswerte und schützenswerte Bauten und Plätze 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Situationsplan, Art. 7 und 20 SBV

3.3.2 Massvorschriften

Baumassen

Die Baumassenziffer ist im Anhang zum BauG wie folgt definiert:

8.3 Baumassenziffer

Die Baumassenziffer (BMZ) ist das Verhältnis des Bauvolumens über dem massgebenden Terrain (BVm) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

Als Bauvolumen über dem massgebenden Terrain gilt das Volumen des Baukörpers in seinen Aussenmassen.

Die Volumen offener Gebäudeteile, die weniger als zur Hälfte durch Abschlüsse (beispielsweise Wände) umgrenzt sind, werden zu 50 % angerechnet.

Die **Arealfläche des Quartierplans** beträgt **16'246 m²**.

Art. 33g Abs. 1 eBauO legt in der Sonderzone Ebni B eine **maximale Baumassenziffer von 11.2 m³/m²** fest.

Bei der maximal zulässigen Baumassenziffer von 11.2 m³/m² ergibt dies somit eine **maximal mögliche Baumasse von 181'955 m³**.

Durch das teilweise unebene Terrain ergeben sich für die Bauvolumen über dem massgebenden Terrain teilweise Baukörper mit komplizierten Geometrien. Daher war es notwendig, diese mit Hilfe eines 3D-Modells zu eruieren. Die Dokumentation dazu befindet sich im Anhang. Berechnet wurden die bestehenden Gebäude mit folgenden Ausnahmen:

- Baubereich A: Bestand plus ein minimaler Projektierungsspielraum für Umbauten von 50 m³
- Baubereiche B1 bis B5: Richtprojekt plus ein zusätzlicher Projektierungsspielraum von 1'730 m³
- Baubereich E: Bestand VG2 plus eine mögliche Aufstockung um 2 Vollgeschosse mit Flachdach
- Baubereich F: Das Richtprojekt sieht den Abbruch von Saal 66 und eine teilweise Überdachung dieses Bereichs vor. Mit dem Baubereich F wird ermöglicht, die gesamte Fläche zwischen den Baubereichen B4 und D zu überdachen. Da diese keine eigenen Fassaden aufweist, ist sie bei der Zuweisung der zulässigen Baumasse zur Hälfte anzurechnen.

Die geschützten Bauten beanspruchen folgende Baumassen:

VG1	4'790 m ³
Hochbau	24'090 m ³
Grünerbaum	12'660 m ³
Weinberg	15'960 m ³
Kompressorenhaus	400 m ³
Total	57'900 m³

Den einzelnen Baubereichen werden in Art. 10 SBV die maximal zulässigen Baumassen wie folgt zugewiesen:

Baubereich A	43'740 m ³
Baubereich B (B1 bis B5)	41'320 m ³
Baubereich C	2'595 m ³
Baubereich D	17'610 m ³
Baubereich E	15'600 m ³
Baubereich F	2'790 m ³ ¹⁾
TOTAL	123'655 m³

Dies ergibt ein Total der durch Gebäude und Projekte «gebundenen» Baumassen wie folgt:

Total geschützte Bauten	57'900 m ³
Total innerhalb Baubereiche	123'655 m ³
TOTAL im QP «gebunden»	181'555 m³

Damit die im Quartierplangebiet maximal mögliche Baumasse von 181'955 m³ eingehalten ist, verbleiben 400 m³. Diese dürfen gemäss Art. 10 Abs. 3 SBV für An-, Neben- und Unterniveaubauten wie z.B. überdachte Veloabstellplätze oder Abfallcontainer-Häuschen verwendet werden.

Grenzabstände

Da es sich bei den Bauten an den Parzellengrenzen ausschliesslich um Bestandesbauten handelt, die Besitzstandsgarantie geniessen und deren zulässige Veränderung aufgrund ihrer Lage nicht zu einer Vergrösserung der Rechtswidrigkeit führen kann, erübrigt sich ein Nachweis, dass die Grenzabstände eingehalten sind.

Gesamthöhen

Mit Ausnahme des Baus *Laufenhaus* (Besitzstandsgarantie) wird die max. zulässige Gesamthöhe für Bauten von 30.0 m eingehalten. Im Teilbereich *BLN-Gebiet 1412* werden sie zusätzlich beschränkt (Art. 9 SBV).

3.3.3 Denkmalpflege

Neben den Bestimmungen und Bezeichnungen der erhaltenswerten und schützenswerten Bauten und Plätzen sollte für die Ausarbeitung von Baugesuchen der Bericht «*Arealentwicklung und Inventar mit Erhaltungszielen*». *Die SIG Neuhausen am Rheinfl. Gesamter Baubestand, Teil 1 und Teil 2 von 2011*) beigezogen werden.

¹⁾ Unter Einbezug der Hälfte der Grundfläche, da nur Überdachung ohne eigene Seitenwände

4 Erläuterung von ausgewählten Planinhalten

4.1 Umfang

Da viele Belange der Quartierplaninhalte in den Kapiteln 3 *Berücksichtigung und Einhaltung der relevanten Rechtsnormen* und 5 *Interessenabwägung* behandelt sind, bedarf es an dieser Stelle nur noch weniger Hinweise und Erläuterungen.

4.2 Vorschriften

4.2.1 Richtprojekt

Da gemäss Art. 13 Abs. 2 SBV im *Teilbereich BLN-Gebiet* die städtebauliche und architektonische Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume mindestens die Qualität des Richtprojekts aufzuweisen hat, hat dieses im Quartierplan eine spezielle Stellung.

In qualitativer Hinsicht bildet es einen rechtsverbindlichen Bestandteil (Art. 2 Abs.1 lit. c) und Art. 3 Abs. 3), für die restlichen Belange dient es der Orientierung (Art. 2 Abs. 2 lit. c). Es ist als Beilage Bestandteil der Vorschriften. Damit werden die qualitativen Anforderungen an den Quartierplan sichergestellt.

4.2.2 Etappierung

Mit den Bestimmungen zu den zulässigen Etappen in Art. 5 SBV werden geordnete Zwischenstände sichergestellt. Die Aufzählung a) bis e) stellt keine zeitliche Reihenfolge dar.

4.2.3 Parkplätze und Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Parkplätze

Gemäss Art. 18 SBV wird der im Quartierplangebiet durch neue Nutzungen oder Nutzungsveränderungen entstehende Parkplatzbedarf innerhalb des SIG-Gesamtareals über bestehende Parkplätze bedient. Dies gilt auch für Busse. Es ist nicht vorgesehen, dass diese in der Regel zu den Eingängen mit Publikumsverkehr wie Smilestones oder dem Hotel fahren. Dabei kommt es gesamt-haft nicht zu einer Zunahme von Parkfeldern. Innerhalb des Quartierplangebiets werden keine neuen öffentlichen Parkplätze erstellt. Einzelne zwingend notwendige Parkfelder z.B. für Betriebspersonal, Pikett oder für Behinderte sind zulässig.

Umweltverträglichkeitsprüfung

Das Quartierplangebiet ist Teil des SIG-Gesamtareals. Da das Gesamtareal mehr als 500 Parkplätze aufweist, handelt es sich um eine UVP pflichtige Anlage. Mit den Nutzungsveränderungen, welche der Quartierplan zulässt, verändert sich die Gesamtanlage und somit muss eine UVP durchgeführt werden.

Da die UVP kein eigenständiges Planungsverfahren darstellt, ist sie an ein Leitverfahren zu knüpfen. Im vorliegenden Fall ist dies der Quartierplan. Dazu wurde der Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) «SIG-Areal am Rheinfall, Quartierplan «Sonderzone Ebni B» erstellt und durch die Koordinationsstelle für Umweltschutz (KofU) auf Vollständigkeit und Richtigkeit geprüft.

Im Prüfbericht zur Richtigkeitsprüfung vom 28. Oktober 2024 kommt die KofU zum Schluss, dass nach deren Ansicht das geplante Vorhaben im Rahmen einer Gesamtbeurteilung als umweltverträglich eingestuft werden kann. Unter Würdigung aller Umstände und unter Vorbehalt der im UVB erläuterten Massnahmen sowie im vorliegenden Bericht festgehaltene Auflage beantragt die KofU dem Gemeinderat Neuhausen deshalb, das vorliegende Vorhaben im Sinne der Umweltschutzgesetzgebung als umweltverträglich zu beurteilen.

Die Auflage lautet: «*Mit der Baueingabe muss ein Verwertungskonzept eingereicht werden, dass den ReUse von Bauelementen und die Verwertung der mineralischen Rückbaumaterialien im Projekt nachvollziehbar aufzeigt. Es muss mindestens die anfallende Menge mineralischer Rückbaumaterialien in Form von qualitätsgeprüften Recyclingbaustoffen, wenn möglich in gebundener Form, aufgezeigt werden.*»

Zu deren Sicherstellung wurde diese Auflage in Art. 6 als neuer Absatz 2 wörtlich in die Sonderbauvorschriften des Quartierplans aufgenommen.

4.2.4 Feuerwehr

Zur Festlegung der Lage und den Bestimmungen zu den Notzufahrtswegen der Feuerwehr wurde eine Stellungnahme des Kommandanten des Betriebsfeuerwehrverbands *Rhyfall* eingeholt.

4.2.5 Projektierungsspielraum

Grundsatz

In der Planungskaskade der Raumplanung *Bund – Kanton – Gemeinde – Gesuchsteller* ist dem nachfolgenden Planungsträger stets der notwendige Spielraum zu belassen. Ansonsten würde diese gar keinen Sinn ergeben.

Der Quartierplan enthält für die Dimensionierung und Anordnung der Bauten die nachfolgenden Spielräume.

Höhen innerhalb des Teilbereichs BLN-Gebiet in m.ü.M resp. m

Baubereich	Bestand resp. Richtprojekt	Festlegung in SBV	Spielraum
Baubereich A	438.23	438.30	0.07
Baubereich B1	409.87	410.40	0.53
Baubereich B2	412.70	413.20	0.50
Baubereich B3	421.37	421.90	0.53
Baubereich B4	434.82	434.81 ⁵	0.00
Baubereich B5	405.00	405.50	0.50
Baubereich C	412.90	412.90	0.00
Baubereich D	430.20	430.20	0.00
Baubereich F	414.90	414.90	0.00

Mantelbaulinien

Wo möglich und sinnvoll, wurde gegenüber dem Bestand, resp. dem Projekt die Mantelbaulinie gegenüber der Grundfläche vergrössert.

Abb.5 zeigt die Masse der Vergrösserung der Mantelbaubereiche gegenüber dem Bestand resp. dem Projekt

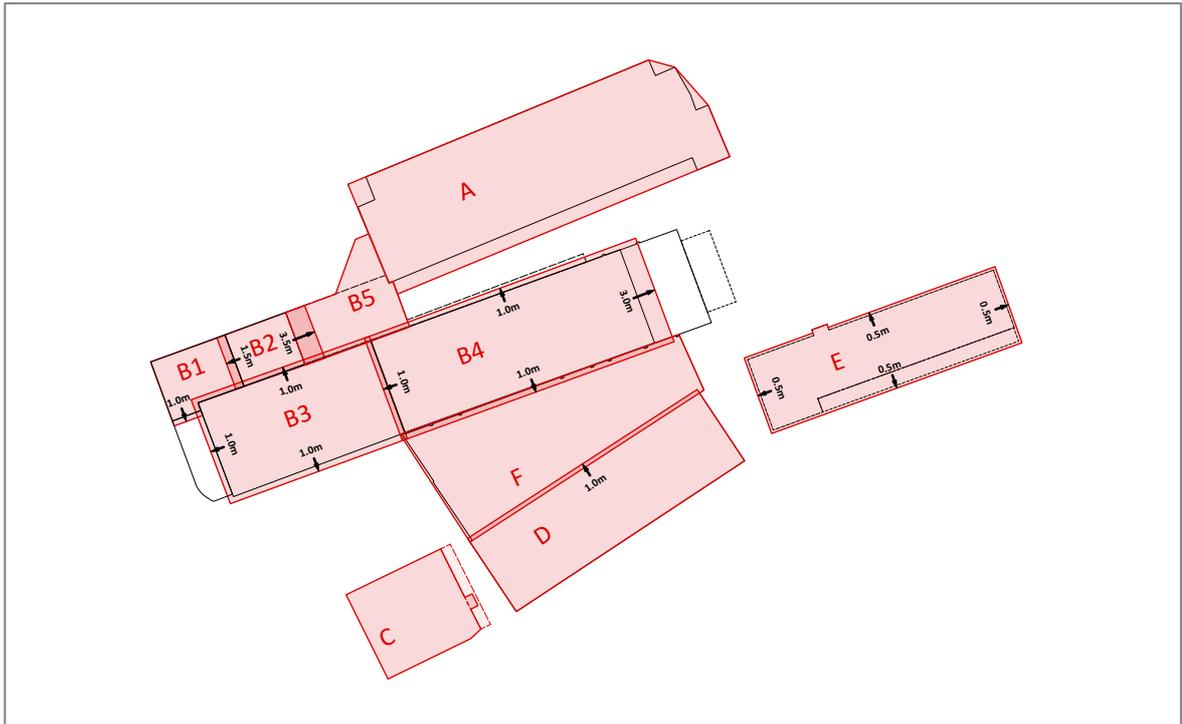


Abb. 5: Masse der Vergrößerung der Mantelbaubereiche gegenüber dem Bestand resp. dem Projekt

Baumassen

Siehe Abschnitt 3.3.2

Baumassentransfer

Art. 10 SBV ermöglicht einen Abtausch der festgelegten Baumassen zwischen den einzelnen Baubereichen von max. 2% der jeweiligen Baumassen in den Baubereichen.

4.2.6 Mobilität

In Art. 15 SBV meint der Begriff «grundsätzlich, dass dies im Grundsatz gilt. Allfällige projektabhängige Ausnahmen (z.B. Fahrradverbot auf Platzbereichen) können nicht auf Stufe Quartierplan festgelegt werden.

4.2.7 Abfallentsorgung

Der Quartierplan enthält keine genaue Eintragungen zu den notwendigen Bereitstellungsplätzen für die Abfallentsorgung. Da die Anforderungen daran erst bekannt sind, wenn durch Bauvorhaben die den Abfall verursachenden Nutzungen festgelegt sind, muss die Festlegung der Bereitstellungsplätze (Lage und Dimensionierung) auf das Baubewilligungsverfahren verschoben werden (Art. 25 SBV). Mit Art. 25 wird im Quartierplan jedoch sichergestellt, dass sich diese gut in die Gebäude- und Freiraumgestaltung einzufügen haben.

5 Interessenabwägung

Es sind derart viele beteiligte Interessen vorhanden, welche sich teilweise gegenseitig beeinflussen, dass eine einfache Gegenüberstellung zur Abwägung der einzelnen Interessen nicht möglich ist. An deren Stelle folgt daher an deren Stelle eine summarische Zusammenstellung der wichtigsten Entscheide.

Baukultur

- Der Qualität von Bauten und Freiräumen wurde bereits von Beginn an hohe Priorität eingeräumt, indem für das vorliegende Richtprojekt durch die Grundeigentümerin ein qualifizierter Wettbewerb durchgeführt wurde.

Erschliessung, Verkehr

- Dem öffentlichen Langsamverkehr wird eine hohe Bedeutung beigemessen, indem das Areal mit einer maximal möglichen Durchlässigkeit dafür geöffnet wird (Art. 11, 15, 17 SBV).
- Der motorisierte Verkehr wird beschränkt (Art. 16 SBV). Dazu trägt auch bei, dass im Quartierplangebiet keine neue öffentliche Parkplätze angelegt werden dürfen (Art. 18 SBV).

Landschaftsschutz, Gestalterische Anforderungen

- Im BLN-Gebiet darf die maximal zulässige Gesamthöhe von 30.0 m gemäss den Bauordnungsbestimmungen zugunsten des Landschaftsbildes (Schutz des BLN-Gebiets *1412 Rheinfal*) nur teilweise ausgeschöpft werden (Art. 9 SBV). Ebenso werden dafür zur städtebaulichen, architektonischen Gestaltung der Bauten, Freiräume und Anlagen erhöhte Anforderungen gestellt (Art. 13 SBV).

Freiraumqualität, Ökologie, Klima

- Aufgrund der hohen Baudichte und den grossen Höhen der Gebäude sind für eine hohe Aufenthaltsqualität nutzbare, gut gestaltete Freiräume notwendig. Dazu wurden die neuen Platzbereiche «Galvanikplatz» und «Mittelbauplatz» ausgeschieden und bestimmt, dass diese als Erholungs- und Ruheflächen zu gestalten sind (Art. 20 SBV).
- Mit den Bestimmungen, dass auf den Platzflächen die Versiegelung und die Beanspruchung als Verkehrsflächen auf das notwendige Minimum zu beschränken sind, mit standortgemässen, einheimischen Arten zu bepflanzen sowie an geeigneten Lagen Schatten spendende Bäume gepflanzt wird, werden die Freiraumqualität und die ökologischen Aspekte eine hohe Bedeutung zugemessen (Art. 20 SBV).

Energieeffizienz, Nachhaltigkeit

- Bezüglich Energieeffizienz und Nachhaltigkeit werden (erhöhte) Anforderungen gestellt (Art. 22 und 23).

6 Einordnung der Planung und Ausblick

Mit der Sonderzone Ebni B im Rahmen der Teilrevision der Nutzungsplanung wurden für das Planungsgebiet in Abstimmung mit den kantonalen und kommunalen Entwicklungsabsichten die notwendige Grundlage für die vorgesehene Transformation geschaffen.

Mit dem Quartierplan wird das Gebiet zur Baureife gebracht. Damit wird die Voraussetzung geschaffen, um die vorgesehenen Bauvorhaben realisieren zu können.

Eine erneute Prüfung durch die ENHK scheint nicht notwendig zu sein, da der Quartierplan das von der ENHK begutachtete Richtprojekt präzise abbildet.

Hingegen sind im Rahmen des **Baubewilligungsverfahrens** neben den allgemeinen, die folgenden speziellen Quartierplanbestimmungen zu beachten:

- Rückbau (Art. 6 SBV)
Mit dem Baugesuch ist ein Rückbau- und Verwertungskonzept einzureichen. Dabei ist auch darauf zu achten, dass keine Fledermäuse zu Schaden kommen.
- Mobilität Art. 15 Abs. 3 SBV)
In den Baugesuchsunterlagen ist die Gestaltung für eine intuitive Verkehrslenkung nachzuweisen.
- Notzufahrt für die Feuerwehr (Art. 19 SBV)
Der Nachweis ist im Baugesuch zu erbringen.
- Lichtemissionen (Art. 21 SBV)
Die Einhaltung der speziellen Quartierplanbestimmungen zur Begrenzung der Lichtemissionen sind im Baugesuch in einem Beleuchtungskonzept nachzuweisen.
- Energie (Art. 22 SBV)
Mit dem Baugesuch ist ein Energiekonzept einzureichen, das eine effiziente Energieverwendung und eine umweltschonende Wärmeerzeugung unter Einbezug ökologischer Baumaterialien sicherstellt.
- Nachhaltiges Bauen (Art. 23 SBV)
In Planung und Ausschreibung sind die Planungswerkzeuge ecoBKP sowie ecoDevis anzuwenden. Alternativ dazu können Planungswerkzeuge anderer anerkannter Standards verwendet werden, sofern diese im Ergebnis weitgehend den Planungswerkzeugen von ecoBKP entsprechen.
- Abfallentsorgung (Art. 24 SBV)
Die Bereitstellungsplätze für die Abfallentsorgung sind bedarfsgerecht zu konzipieren und im Baugesuchverfahren gemäss Art. 58 Abs. 1 lit. e) BauG auszuweisen.
- Belastete Standorte (Art. 25 SBV)
Mit dem Baugesuch ist ein durch eine Altlasten-Fachperson erstelltes Aushubtriage- und -entsorgungskonzept eingereicht werden, das den Umgang mit belastetem Aushub regelt.
Die Aushubarbeiten sind durch die Altlasten-Fachperson zu begleiten und der Verbleib des belasteten Aushubs sowie allfällige im Untergrund verbleibende Restbelastungen sind zu dokumentieren.

Bei der Umgebungsgestaltung ist zudem die Gefährdungssituation des Oberflächenabflusses zu beachten (siehe Abschnitt 3.4.1).

Bei erheblichen Abweichungen gegenüber den derzeit geplanten Nutzungen im Quartierplangebiet sind allfällige Schutzmassnahmen zur Störfallvorsorge der SBB im Rahmen der Baubewilligungen der jeweiligen Umbau- und Neubauvorhaben zu prüfen.

Im Übrigen sind die Massnahmen aus dem UVB umzusetzen, soweit das Quartierplangebiet davon betroffen ist.

7 Planungsorganisation und-ablauf, Mitwirkung

7.1 Vorbemerkung

Es wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, dass Private dem Gemeinderat eigene Planentwürfe zur Beschlussfassung einreichen können (in Anlehnung an das zürcherische Recht öfter auch als «Privater Quartierplan» bezeichnet). Dadurch ergibt sich der folgende Planungsablauf.

7.2 Erarbeitung der Entwürfe

Die Erarbeitung der Entwürfe wurde in enger Zusammenarbeit mit dem Planungsreferat der Gemeinde erstellt und anschliessend dem Gemeinderat zur Beschlussfassung eingereicht.

7.3 Beschlussfassung durch den Gemeinderat

Der Gemeinderat verabschiedete an seiner Sitzung vom 12. Dezember 2023 den Entwurf des Quartierplans in der Fassung vom 24. November 2023 zu Handen der kantonalen Vorprüfung.

7.4 Vorprüfung

Die Berücksichtigung der Vorprüfung kann der, soweit notwendig mit einer Kurzbegründung versehenen, tabellarischen Zusammenstellung in Anhang 2 entnommen werden.

7.5 Überarbeitung

Aufgrund des Vorprüfungsergebnisses sowie der Richtigkeitsprüfung der UVB wurden die SBV sowie der Planungsbericht geringfügig überarbeitet.

7.6 Beschlussfassung durch den Gemeinderat

Der Gemeinderat verabschiedete den Quartierplan an seiner Sitzung vom 4. November 2024 in der Fassung vom 28. Oktober 2024 [V4.1] und erklärte das Vorhaben gestützt auf den UVB vom 27. August 2024 sowie dem Prüfbericht zur Richtigkeitsprüfung durch die Koordinationsstelle für Umweltschutz KofU vom 28. Oktober 2024 als umweltverträglich.

7.7 Öffentliche Auflage mit Einsprachemöglichkeit

Die Öffentliche Auflage gemäss Art. 18 in Verbindung mit Art. 14 BauG erfolgt nun vom 8. bis 28. November 2024. Da die Umweltverträglichkeitsprüfung kein eigenständiges Planungsverfahren darstellt, wird der UVB mit zugehörigem Prüfbericht der KofU zusammen mit dem Quartierplan aufgelegt (siehe dazu auch Abschnitt 4.2.3).

Aufgelegt werden:

[Quartierplan Sonderzone Ebni B:](#)

- Vorschriften
- Beilage zu den Vorschriften (Richtprojekt, Stand 16.10.23)
- Situationsplan 1:500
- Planungsbericht

[Umweltverträglichkeit](#)

- Umweltverträglichkeitsbericht
- Prüfbericht der KofU zur Richtigkeitsprüfung

Mit der Öffentlichen Auflage wird auch die Mitwirkung der Bevölkerung sichergestellt.

[Gemäss Planungsstand jeweils zu ergänzen]

7.8 Beschlussfassung durch den Gemeinderat und allfällige Behandlung von Einsprachen

[...]

7.9 Genehmigung, allfällige Rekursbehandlung

Genehmigungsgesuch

[...]

Prüfung und allfällige Rekursbehandlung

[...]

7.10 Genehmigungsentscheid, allfälliger Rekursentscheid

Genehmigung durch das Baudepartement

[Dies kommt zur Anwendung, wenn die Prüfung ergibt, dass der Quartierplan genehmigungsfähig ist und keine Rekurs vorliegen.]

Genehmigung und Rekursentscheid durch den Regierungsrat

[Liegen Rekurse vor, entscheidet der Regierungsrat über die Genehmigung und die Rekurse in einem Entscheid.]

7.11 Rechtskraft

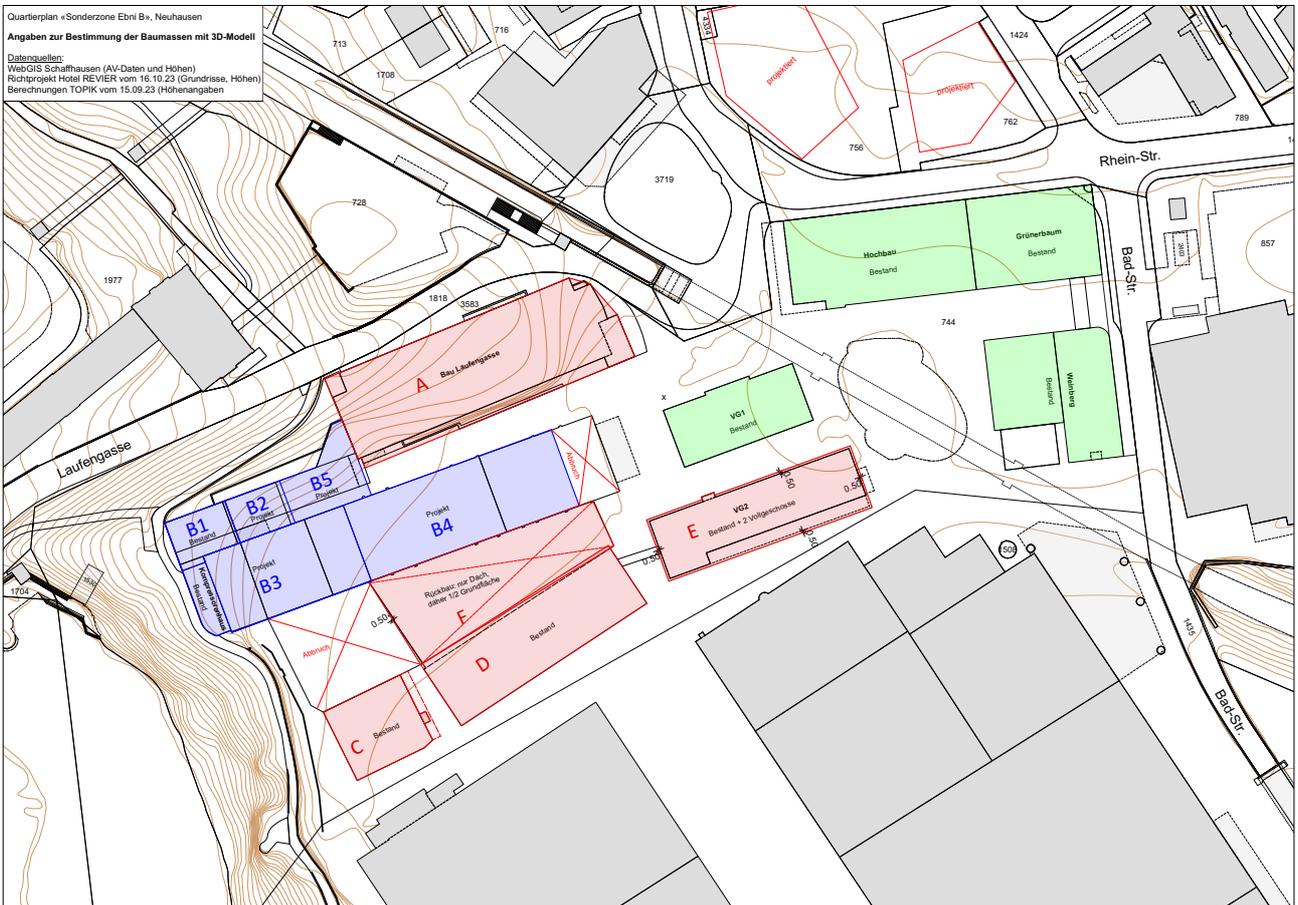
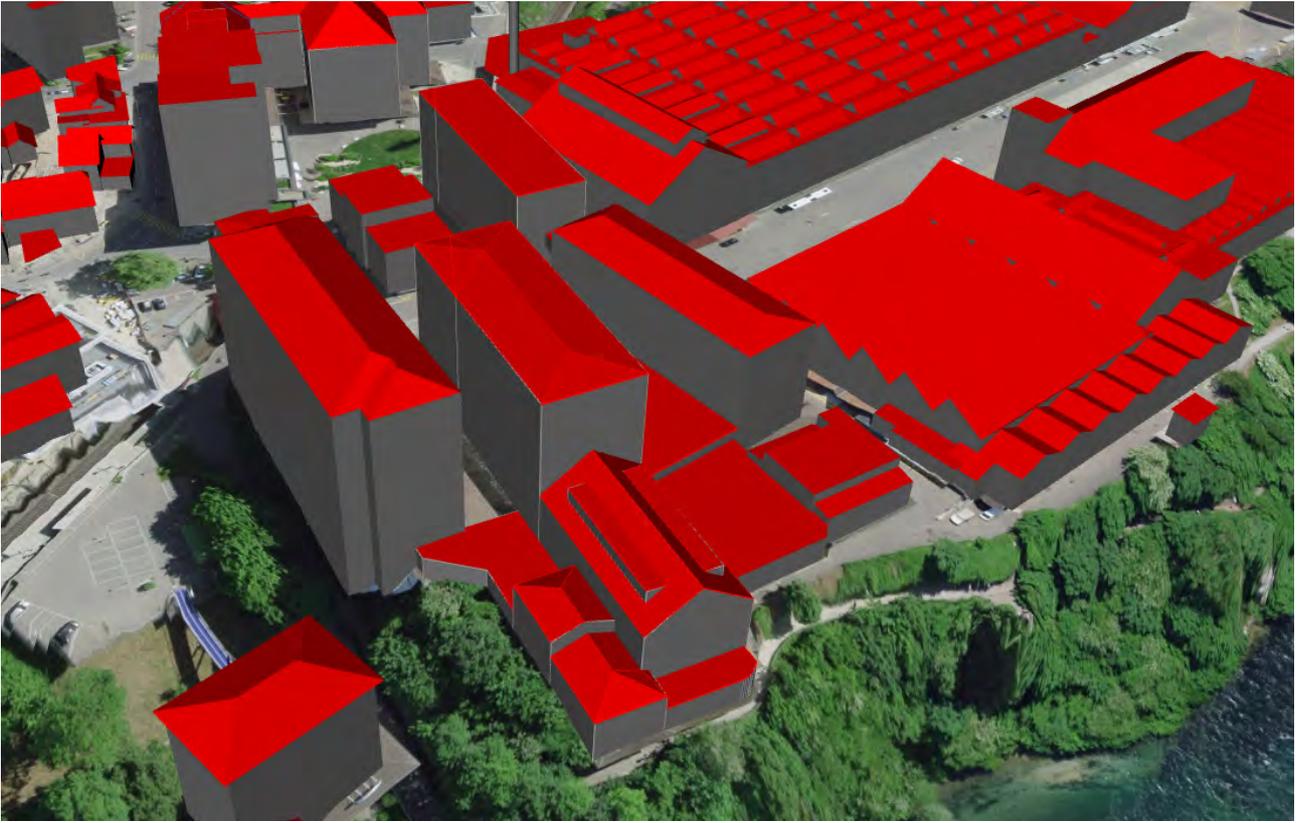
[Der Quartierplan erwächst mit der rechtskräftigen Genehmigung in Rechtskraft.]

Anhänge

Anhang 1: Baumassenberechnung

Anhang 2: Berücksichtigung Vorprüfung

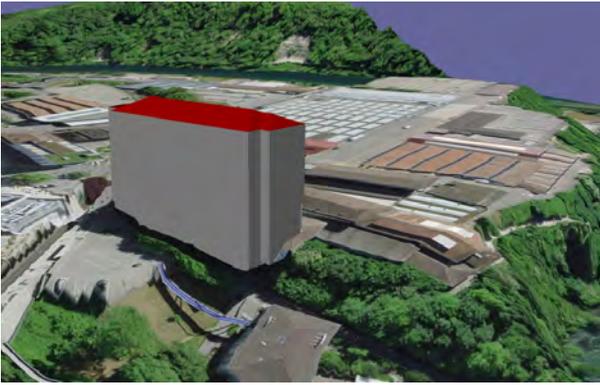
Anhang 1: Baumassenberechnung



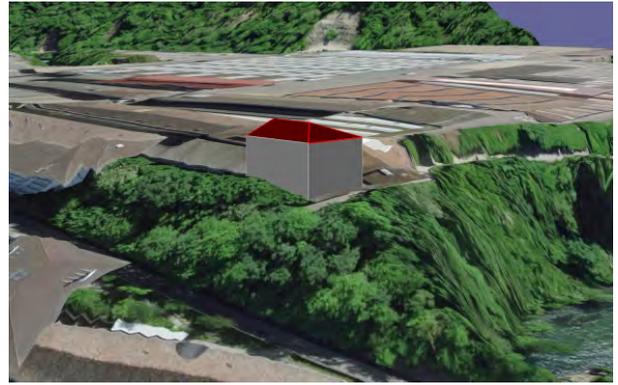
Datenquellen: AV-Daten, Richtprojekt, Berechnung TOPIK, Gebäudemodell Bund, inexo

GH = Gesamthöhe **tFH** = Traufseitige Fassadenhöhe

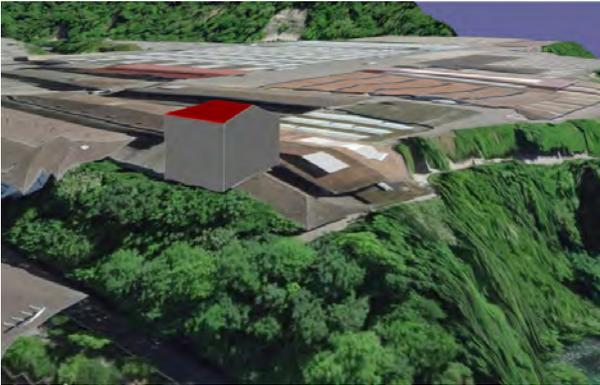
Gebäude/Projekt	Grundfläche m ²	Höhen in m ü. M		Volumen
A (Bau Laufengasse)	1321.48 m ²	GH	438.30 m ü. M.	43'690 m ³
<i>Hauptgebäude</i>	<i>1'176.71 m²</i>	tFH	434.10 m ü. M.	
<i>Treppenhaus</i>	<i>91.76 m²</i>	tFH	434.90 m ü. M.	
<i>Eingang</i>	<i>53.01 m²</i>	tFH	410.90 m ü. M.	
B1 (Richtprojekt)	158.13 m ²	tFH	407.55 m ü. M.	1'180 m ³
		GH	409.85 m ü. M.	
B2 (Richtprojekt)	138.92 m ²	tFH	410.60 m ü. M.	1'200 m ³
		GH	412.70 m ü. M.	
B3 (Richtprojekt)	636.32 m ²	tFH	415.05 m ü. M.	9'020 m ³
		GH	421.35 m ü. M.	
B4 (Richtprojekt)	945.60 m ²	tFH	433.70 m ü. M.	27'640 m ³
		GH	434.80 m ü. M.	
B5 (Richtprojekt)	274.78 m ²	GH	405.00 m ü. M.	550 m ³
C (Elektrozentrale)	351.06 m ²	tFH	410.90 m ü. M.	2'595 m ³
		GH	411.60 m ü. M.	
		GH	413.50 m ü. M.	
D (Bau 53)	795.76 m ²	tFH	427.50 m ü. M.	17'610 m ³
		GH	430.20 m ü. M.	
E (Projekt: VG 2 plus 2 Vollgeschosse)				15'600 m ³
<i>EG bis OK 2. OG</i>	591 m ²	OK 2.OG: 421.10 m ü. M.		
<i>Ab 3.OG</i>	695 m ²	GH	429.80 m ü. M.	
F (Projekt: Dach)	467.19 m ²	Höhe	412.40 m ü. M.	2'790 m ³
VG1	451.24 m ²	Höhe	419.70 m ü. M.	4'790 m ³
		Höhe	436.35 m ü. M.	
Hochbau	882.43 m ²	Höhe	431.95 m ü. M.	24'090 m ³
		Höhe	436.35 m ü. M.	
		Höhe	439.95 m ü. M.	
Grünerbaum	615.06 m ²	tFH	426.15 m ü. M.	12'660 m ³
		GH	435.55 m ü. M.	
Weinberg	724.99	tFH	426.00 m ü. M.	15'960 m ³
		GH	432.90 m ü. M.	
		GH	435.10 m ü. M.	
Kompressorenhaus	94.17	Höhe	404.80 m ü. M.	400 m ³
Total				179'775 m³



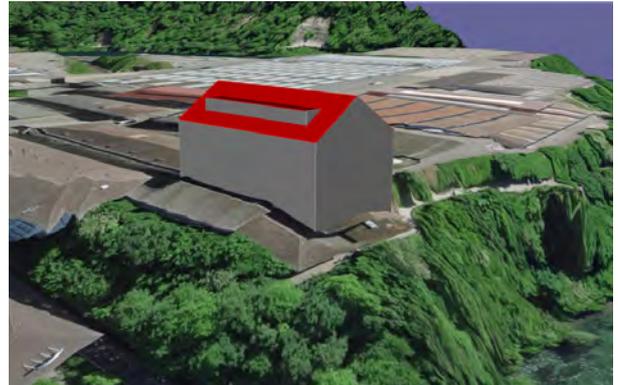
A (Bau Laufengasse)



B1 (Richtprojekt)



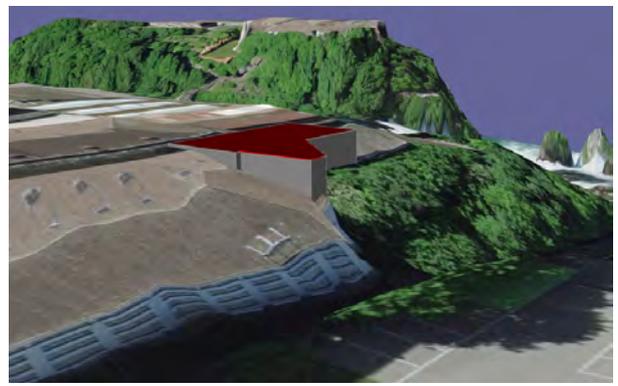
B2 (Richtprojekt)



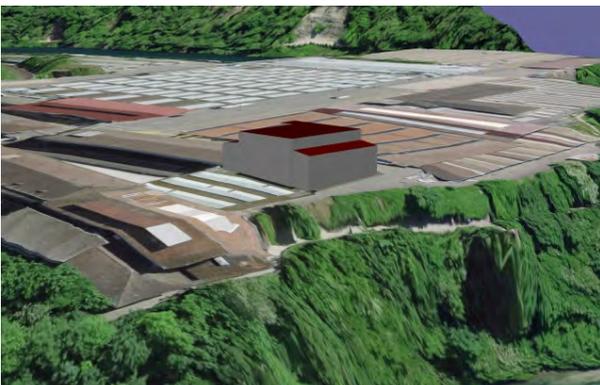
B3 (Richtprojekt)



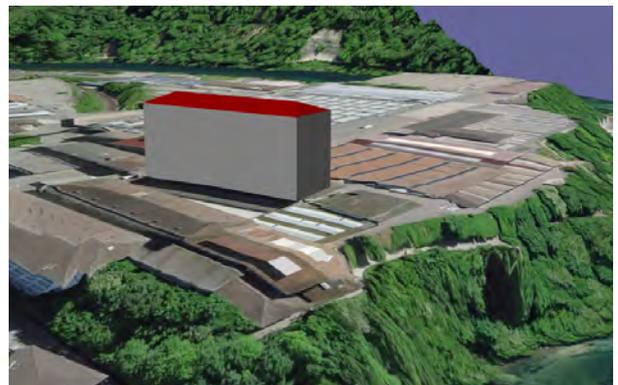
B4 (Richtprojekt)



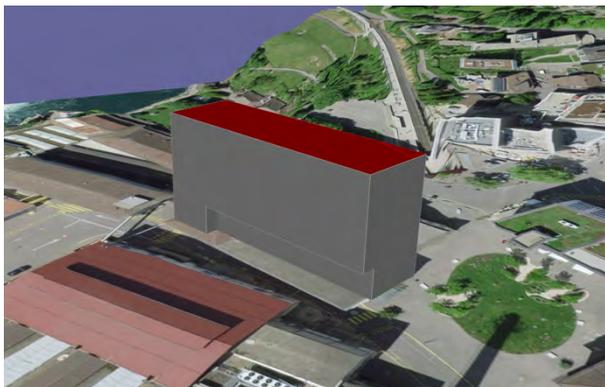
B5 (Richtprojekt)



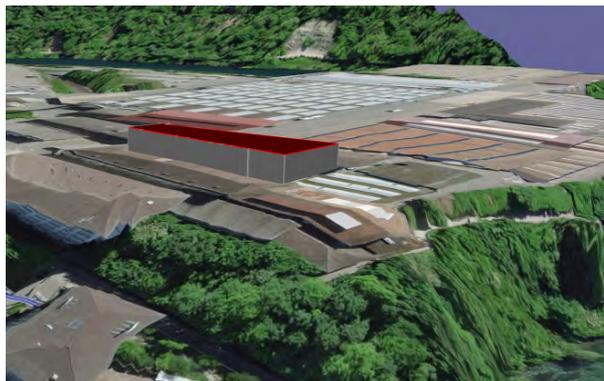
C (Elektrozentrale)



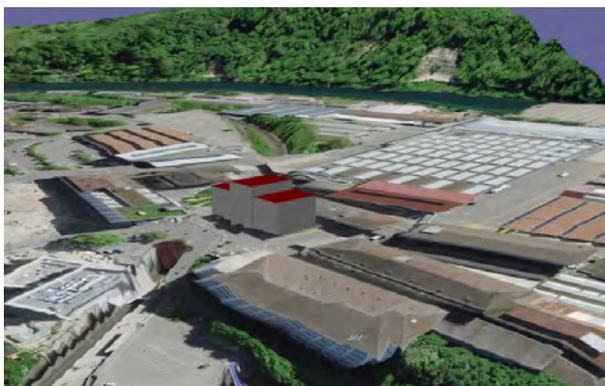
D (Bau 53)



E Projekt: VG2 + 2 Vollgeschosse



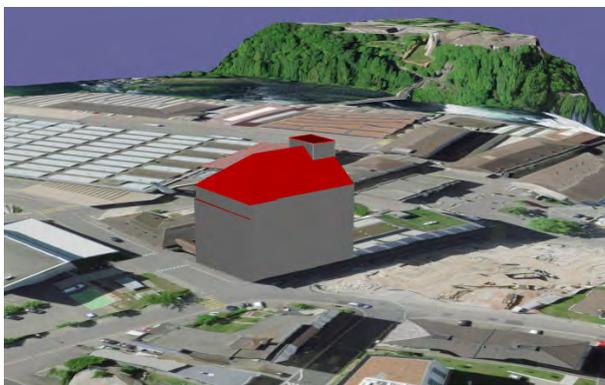
F (Projekt: Überdachung, Anrechnung 1/2)



VG1



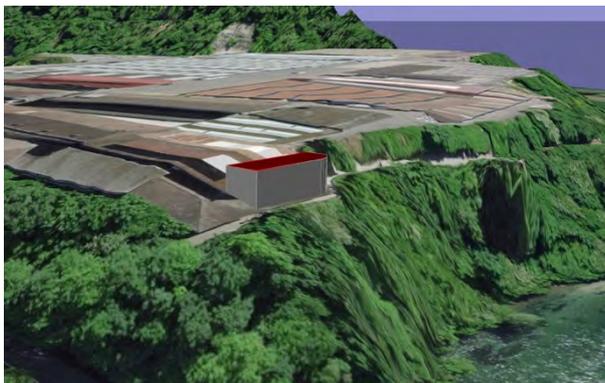
Hochbau



Grünerbaum



Weinberg



Kompressorenhaus

Anhang 2: Berücksichtigung der Vorprüfung

Vorprüfungsergebnis	Berücksichtigung Bemerkungen
1. Allgemeines	
1.1 Unterlagen	
...	
1.2 Ablauf der Vorprüfung	
...	
2. Vorprüfung	
2.1 Formelles	
Gemäss Art. 6 Abs. 2 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen (Baugesetz) vom 1. Dezember 1997 sind Zonenplanänderungen und Änderungen der Bau- und Nutzungsordnung vor dem Beschluss durch die Gemeinde dem Baudepartement zur Vorprüfung einzureichen. Im Hinblick auf ein späteres Genehmigungsverfahren erweist sich eine Vorprüfung, die eine Übereinstimmung mit geltendem Recht vornimmt und allfällige Planungsmängel aufzeigt, als zweckmässig. Sie bietet Gelegenheit, auf mögliche Widersprüche oder unzulässige Anordnungen hinzuweisen. Das Vorprüfungsverfahren führt nicht zu einem Beschluss. Sowohl der Regierungsrat, der im Genehmigungsverfahren Beschlussinstanz ist, als auch die Gerichte können in einem späteren Rechtsmittelverfahren zu anderen Schlüssen kommen.	<i>Dies gilt für Zonenplanänderungen und Änderungen der BNO. Hier handelt es sich aber um einen Quartierplan, dessen Vorprüfung fakultativ ist. Dies wurde jedoch gewünscht. Der Bericht ist daher wertvoll.</i>
2.2 Materielles	
Die beigelegten Unterlagen lassen eine Überprüfung zu.	<i>Kenntnisname</i>
2.3 Ausgangslage	
...	
3. Sonderbauvorschriften	
3.1 Art. 2 Bestandteile	
<i>Zwingende Vorgabe</i>	
Das Richtprojekt ist kein rechtsverbindlicher Bestandteil, sondern hat lediglich orientierenden Charakter. Art. 2 Abs.1 lit. c ist zu streichen und Art. 2 Abs. 2 lit. c ist anzupassen.	In Absprache mit dem PNA wurde folgende Änderung vorgenommen: Art. 2: Verzicht auf Abs. 1 lit. c, dafür neuer Abs. 2: «2 Das Richtprojekt «GALVANIK» von Joos & Mathis Architekten vom 16.10.23 ist im Teilbereich BLN-Gebiet in qualitativer Hinsicht gemäss Art. 3 Abs. 2 wegweisend.»
3.2 Art. 3 Geltungsbereich, Verbindlichkeit	
<i>Zwingende Vorgabe</i>	
Das Richtprojekt ist kein rechtsverbindlicher Bestandteil, sondern hat lediglich orientierenden Charakter. Art. 3 Abs. 2 ist zu streichen. Alle relevanten Gestaltungsmerkmale sind zwingend in den Sonderbauvorschriften zu nennen. Insbesondere für den BLN-Bereich haben die Bauten, Anlagen und Freiräume eine besonders gute Gestaltung	<i>Ein Quartierplan ist ein Sondernutzungsplan, kein Vorprojekt, die konkrete Gestaltungsmerkmale, insbesondere die architektonische Gestaltung kann darin nicht festgelegt werden (vgl. BGE «Steig, Schaffhausen»). Mit der Bestimmung in Art. 3 Abs. 2 wird aber die</i>

Vorprüfungsresultat	Berücksichtigung Bemerkungen
<p>aufzuweisen. Deshalb sind die Gestaltungsvorschriften zu ergänzen. Die Erwägungen dazu sind im Planungsbericht nachvollziehbar aufzuzeigen. Dementsprechend ist der Planungsbericht zu ergänzen.</p>	<p><i>Qualität sichergestellt. Das Richtprojekt wurde durch die ENHK geprüft und als in Ordnung befunden.</i></p> <p><i>Im Baubewilligungsverfahren kann diese überprüft und eingefordert werden. Dies wurde z.B. beim Rhytech-Areal durch entsprechende Forderungen anlässlich von Augenscheinen grossflächiger Bemusterungen der Fassaden, nicht nur unter Beisein von Vertretern des Baureferats und der Bauherrin, sondern auch von Vertretern der Jury des Wettbewerbs gemacht. Notfalls kann beim Regierungsrat nochmals ein ENHK-Gutachten beantragt werden.</i></p> <p><i>Die Bestimmung in Art. 3 Abs. 2 wird belassen. Begründung oberhalb.</i></p>
<p>3.3 Art 3 Rückbau</p>	
<p><i>Hinweis</i></p>	
<p>Im Planungsbericht wird eine Aussage zum Umgang mit den Langohr-Fledermäusen vermisst. So ist zum Beispiel bei einem Rückbau darauf zu achten, dass keine Fledermäuse zu Schaden kommen. Dies muss im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sichergestellt werden. Die Erwägungen dazu sind im Planungsbericht nachvollziehbar aufzuzeigen. Der Planungsbericht ist dementsprechend zu ergänzen.</p>	<p><i>Der Rückbau wird in Art. 6 SBV nicht Art. 3 behandelt. Der Hinweis auf die Beachtung der Fledermäuse bei Rückbauten wurde in den Planungsbericht aufgenommen (siehe Kapitel 6).</i></p>
<p>3.4 Art. 7 Geschützte Bauten</p>	
<p><i>Zwingende Vorgabe</i></p>	
<p>Die in Abs. 1 und Abs. 2 genannte Schutzvereinbarung ist genau zu bezeichnen (Name, Datum, Version ...). Es handelt sich um einen öffentlich-rechtlichen Vertrag über die denkmalpflegerischen Erhaltungsziele und bauliche Weiterentwicklung auf dem SIG-Areal in Neuhausen am Rheinfall. Abgeschlossen zwischen der SIG Gemeinnützigen Stiftung Neuhausen am Rheinfall als Eigentümerin der Grundstücke Neuhausen am Rheinfall GB Nrn. 744, 857, 1977 und 3583 der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall sowie der Kantonalen Denkmalpflege Schaffhausen. Das Datum lautet 04.05.2015.</p>	<p>Benennung mit Datum</p>
<p>3.5 Art. 8 Baubereiche für Hauptbauten</p>	
<p><i>Zwingende Vorgabe</i></p>	
<p>In der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) gibt es keine Definition von Hauptbauten, sondern nur von Gebäuden, Kleinbauten, Anbauten, unterirdische Bauten und Unterniveaubauten. Art. 8 Absatz 1 mit Verweis auf die Fussnote, die wiederum auf den Anhang der Quartierplanvorschriften verweist, ist zu bereinigen. Die Definition Hauptbauten in den Bestimmungen zur IVHB im Anhang des kantonalen Baugesetzes existiert nicht. Es wird davon ausgegangen, dass hier der Verweis zum Anhang 1 der Bauordnung der laufenden Gesamtrevision Nutzungsplanung der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall gemeint ist. Die Definitionen der verschiedenen Regelungen sind aufeinander abzustimmen. Art. 8 ist gesamthaft zu überprüfen.</p>	<p>Die Formulierungen in Art. 8 wurden angepasst, Die Definition im Anhang richtet sich nach der Arbeitshilfe IVHB des PNA.</p>

Vorprüfungsergebnis	Berücksichtigung Bemerkungen
3.6 Art. 13 Gestaltung	
<i>Zwingende Vorgabe</i>	
<p>Der Hinweis auf das Richtprojekt reicht nicht aus. Alle relevanten Gestaltungsmerkmale sind zwingend in den Sonderbauvorschriften zu nennen. Insbesondere für den BLN-Bereich haben die Bauten, Anlagen und Freiräume eine besonders gute Gestaltung aufzuweisen. Deshalb sind die Gestaltungsvorschriften von Art. 13 Abs. 2 zu ergänzen. Die Erwägungen dazu sind im Planungsbericht nachvollziehbar aufzuzeigen. Dementsprechend ist der Planungsbericht zu ergänzen.</p>	<p><i>Eine Ergänzung von Art. 13 ist mit der neuen Formulierung von Art. 2 Abs.2 nicht notwendig. Vgl. auch die Bemerkung in Abschnitt 3.2 zu Art. 3.</i></p>
<i>Hinweis</i>	
<p>Es ist zu empfehlen, in den Quartierplanvorschriften mit einem Verweis auf das Schutzinventar als Grundlagenwerk (ohne Rechtswirkung) den Umgang mit den nicht geschützten Bauten, die Teil der Weiterentwicklung sind, zu regeln (Dokumententitel: «Arealentwicklung und Inventar mit Erhaltungszielen». Die SIG Neuhausen am Rheinfl. Gesamter Baubestand, Teil 1 und Teil 2 von 2011).</p>	<p>Hinweis in neuem Abschnitt 3.3.3</p>
3.7 Art. 15 Mobilität	
<i>Zwingende Vorgabe</i>	
<p>Was «grundsätzlich frei» bedeutet, ist nicht ganz klar. Allfällige relevante Einschränkungen sind zu benennen. Der Begriff ist zu präzisieren.</p>	<p>Im Planungsbericht in neuem Abschnitt 4.2.6 erläutert.</p>
3.8 Art. 16 Erschliessung für den motorisierten Verkehr	
<i>Hinweis</i>	
<p>«im Wesentlichen» kann gestrichen werden.</p>	<p>«Im Wesentlichen» gestrichen und Art. in zwei Absätze aufgeteilt.</p>
3.9 Art. 17 Erschliessung für den Langsamverkehr	
<i>Zwingende Vorgabe</i>	
<p>Das Behindertengleichstellungsgesetz ist zwingend zu beachten. Es kann nicht mit einer Sonderbauvorschrift ausgehebelt werden. Der letzte Satz von Art. 17 Abs. 3 ist dementsprechend zu streichen. Im Baubewilligungsverfahren kann eine Ausnahmegenehmigung nach dem Behindertengleichstellungsgesetz geprüft werden. Der Sachverhalt ist im Planungsbericht darzulegen. Die Erwägungen dazu sind nachvollziehbar aufzuzeigen. Der Planungsbericht ist dementsprechend zu ergänzen.</p>	<p>Art. 17 Abs. 3, letzter Satz gestrichen.</p>
<i>Zwingende Vorgabe</i>	
<p>Da der tatsächliche Verlauf der touristischen Fahrradrouten zurzeit noch nicht definitiv feststeht, sind die Absätze Abs. 4 und Abs. 5 zu den konzeptionellen Einträgen in den Vorschriften zu streichen.</p>	<p><i>Ein Verzicht scheint nicht sinnvoll, denn die konzeptionell festgelegte Linienführung der touristischen Fahrradrouten ist für die Ausgestaltung der Freiräume und die Verkehrsverbindungen im Rahmen der Baubewilligungsverfahren für deren Realisierung, insbesondere für die Platzgestaltungen wesentlich. Keine Änderung</i></p>

Vorprüfungsergebnis	Berücksichtigung Bemerkungen
3.10 Art. 20 Platzbereiche	
<i>Hinweis</i>	
Da die Platzbereiche ein wichtiger Bestandteil der baulichen und gestalterischen Weiterentwicklung des Areals sind, ist zu prüfen, ob im Baubewilligungsverfahren für die Ausgestaltung dieser Bereiche zwingend ein Umgebungsplan einzufordern ist. Gestützt auf den kantonalen Richtplan (vgl. Kap. 2-2-2/1) ist die Einforderung eines Umgebungsplans in den Sonderbauvorschriften zu empfehlen. Wird davon abgesehen, sind die Erwägungen im Planungsbericht nachvollziehbar aufzuzeigen. Der Planungsbericht ist dementsprechend zu ergänzen.	<i>Dass zu Baugesuchen im Quartierplangebiet ein Umgebungsgestaltungsplan gemäss Art. 58 Abs. 1 lit. e BauG gehört, wird vorausgesetzt und muss weder in den Vorschriften explizit verlangt, noch im Planungsbericht erläutert werden.</i>
3.11 Art. 21 Lärmschutz	
<i>Hinweis</i>	
Die Bestimmungen der Lärmschutzverordnung (LSV) gelten ohnehin, so dass diese Bestimmung überflüssig ist und daher gestrichen werden kann. Ferner ist zu beachten, dass die Möglichkeit besteht, dass nicht alle genannten neuen Lärmquellen der Baubewilligungspflicht unterliegen, so dass der Nachweis nicht im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens erbracht werden kann.	Art. 21 Lärmschutz wurde gestrichen.
3.12 Art. 22 Lichtemissionen	
<i>Zwingende Vorgabe</i>	
Die im Abs. 1 genannte Vollzugshilfe ist genau zu benennen (Bezeichnung, Stand, Datum ...).	Genauere Bezeichnung in einer Fussnote.
<i>Hinweis</i>	
In Bezug zum Abs. 3 gilt zu beachten, dass es auch nicht bewilligungspflichtige Beleuchtungen gibt, für die dann entsprechend auch kein Baugesuch eingereicht werden muss.	<i>Kenntnisnahme</i>
3.13 Art. 23 Energie [Hinweis]	
Es wird empfohlen, für alle angegebenen Minergie-Standards die Minergie-Zertifizierung einzufordern. Nur dann kann sichergestellt werden, dass die Standards eingehalten werden.	<i>Die Einhaltung des Standards sind im Baubewilligungsverfahren durch den Gesuchsteller nachzuweisen. Es ist der Bewilligungsbehörde zu überlassen, ob sie den Nachweis als genügend erachtet. Auf eine Bestimmung zur Einforderung der Zertifizierung kann verzichtet werden.</i>
3.14 Art. 24 Nachhaltiges Bauen	
<i>Zwingende Vorgabe</i>	
Ein dynamischer Verweis auf Planungswerkzeuge ist nicht möglich. Es muss eine genaue Nennung der Merkblätter erfolgen (Bezeichnung, Stand, Datum ...).	Genauere Bezeichnung mit Datum in Fussnoten
4. Situationsplan	
4.1 Quartierplanperimeter	
<i>Zwingende Vorgabe</i>	
Der Quartierplanperimeter muss mit der Quartierplanpflicht und der Grundnutzung «Sonderzone Ebni B» deckungsgleich sein. Das ist heute noch nicht der Fall. Die Perimeter sind aufeinander abzustimmen.	Der Perimeter wurde angepasst.

Vorprüfungsresultat	Berücksichtigung Bemerkungen
4.2 Schraffungen/Legende	
<i>Zwingende Vorgabe</i>	
<p>Die Legende und die Schraffuren im Plan sind aufeinander abzustimmen (vgl. Rückbau).</p> <p>Ebenfalls abzustimmen sind die Legendeneinträge mit den Artikeln in der Sonderbauvorschrift (vgl. Teilbereich BLN-Gebiet). Die identische Farbwahl der Linien der Rückbaubereiche und des Quartierplanperimeters ist nicht optimal. Ebenfalls schlecht lesbar sind die Baubereiche für Hauptbauten und die Bereiche für Vertikalerschliessung. Die Lesbarkeit ist zu verbessern. Der Situationsplan ist anzupassen.</p>	<p>Legende und Planinhalte wurden aufeinander abgestimmt., ebenso die Artikelnummern in der Legende und in den Sonderbauvorschriften.</p> <p>Die Farben wurden zur besseren Unterscheidung wo nötig geändert.</p>
<p>Die Touristische Fahrrad-Route ist in der Legende im Situationsplan den unverbindlichen Hinweisen zuzuordnen.</p>	<p><i>Nein, siehe unter 3.9.</i></p>
<p>Der Bereich S ist in der Legende klar zu benennen.</p>	<p><i>Dies ist nicht verständlich und auch nicht notwendig. Es handelt sich nicht um einen «Bereich», sondern ein geschütztes Gebäude (siehe Art. 11 SBV). Dieses ist im Situationsplan klar bezeichnet. Die übrigen geschützten Gebäude sind in der Legende auch nicht speziell aufgeführt.</i></p>
<p>Die unverbindlichen Planinhalte ausserhalb des Quartierplangebietes sind in der Legende aufzuführen.</p>	<p>Beschriftung im Plan (Haupterschliessungsbereich ausserhalb des Quartierplanperimeters)</p>
5. Planungsbericht nach Art. 47 RPV	
5.1 Planungsbericht Kap. 3	
<i>Hinweis</i>	
<p>Im Planungsbericht wird der Umgang mit Niederschlagsabwasser vermisst. Um die Lebens- und Aufenthaltsqualität auch an Hitzetagen zu erhöhen, ist zu empfehlen, Schwammstadtmassnahmen für das gesamte Quartier zu planen und umzusetzen. Dazu könnte im Quartierplan die verbindliche Vorschrift erlassen werden, dass ein Niederschlagswasser-Bewirtschaftungskonzept über das gesamte Quartier erstellt und umgesetzt wird. Die Erwägungen dazu sind im Planungsbericht nachvollziehbar aufzuzeigen. Der Planungsbericht ist dementsprechend zu ergänzen.</p>	<p><i>Kenntnisnahme</i></p>
5.2 Oberflächenabfluss	
<i>Zwingende Vorgabe</i>	
<p>Im Planungsbericht werden Aussagen zum Umgang mit dem Oberflächenabfluss vermisst. Der Planungsbericht ist zu ergänzen.</p>	<p>Der Planungsbericht wurde mit dem Abschnitt 3.4.1 ergänzt.</p>
5.3 Störfallrelevante Bahnlinie	
<i>Zwingende Vorgabe</i>	
<p>Die betroffene Parzelle liegt zum Teil im Konsultationsbereich der störfallrelevanten Bahnlinie. Deshalb ist die Risikorelevanz der vorgesehenen Quartierplanung zu prüfen (vgl. Planungshilfe Bund, «Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge», 2022).</p> <p>Das Ergebnis der Risikorelevanz-Prüfung ist im Planungsbericht oder in einem separaten Fachgutachten darzulegen. Erweist sich die Planänderung als risikorelevant, sind</p>	<p>Der Planungsbericht wurde mit dem Abschnitt 3.4.2 ergänzt.</p>

Vorprüfungsergebnis	Berücksichtigung Bemerkungen
geeignete Schutzmassnahmen vorzulegen und die zuständige Vollzugsbehörde Bundesamt für Verkehr (BAV) beizuziehen. Die Koordination von Raumplanung und Störfallvorsorge und die Erwägungen dazu sind im Planungsbericht nachvollziehbar aufzuzeigen und allenfalls in den Vorschriften festzulegen. Der Planungsbericht ist zu ergänzen.	
6. Fazit	
Ausgehend von den oben ausgeführten Beurteilungen kann für den Quartierplan «Sonderzone Ebni B» in der vorliegenden Form eine Genehmigung in Aussicht gestellt werden. Der Quartierplan «Sonderzone Ebni B» ist unter Berücksichtigung der Erwägungen zu überarbeiten.	<i>Kenntnisnahme</i>
Für allfällige Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.	<i>Davon wurde gern Gebrauch gemacht (tel. Bespr. des Planers mit C. Härdi)</i>