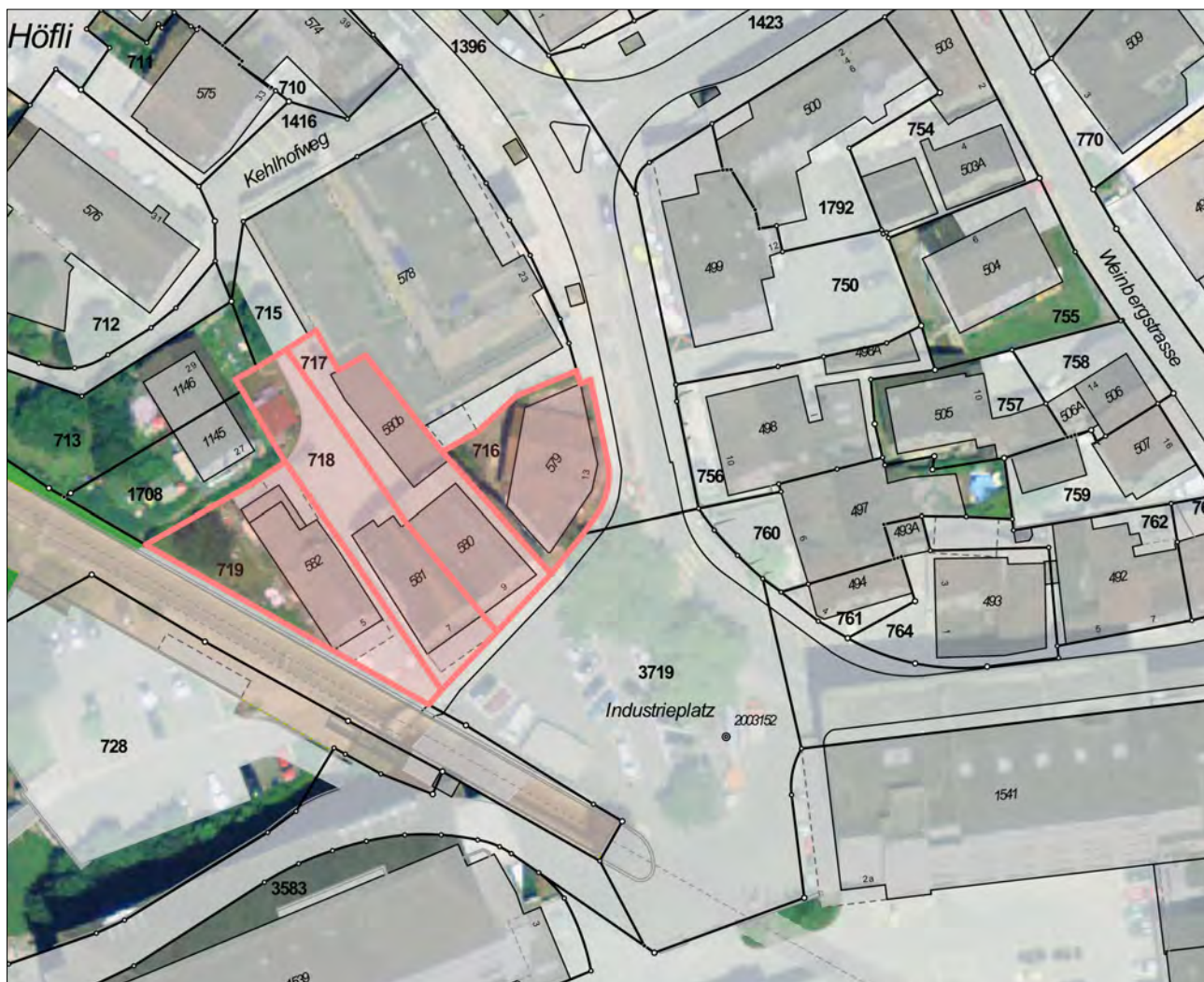


Quartierplan «Industrieplatz Nord»

Planungsbericht



Stand: 6. September 2016, **2. Öffentliche Auflage**

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Ausgangslage.....	5
1.1 Planungsvorhaben, Studienauftrag	5
1.2 Raumplanerische Randbedingungen	6
1.2.1 Entwicklungsstrategie der Gemeinde, Richtplan Kernzone I	6
1.2.2 Gültige Nutzungsplanung	7
1.2.3 Nutzungsplanungsrevision	7
1.2.4 Entwurf Richtplan Zentrumszone	8
1.2.5 Weitere Randbedingungen im Rahmen des Studienauftrags	8
1.2.6 Interessenlinie Bahn	8
1.2.7 Baulinienplan	8
1.3 Verkehr	9
1.3.1 Heutige Nutzung	9
1.3.2 Erschliessung MIV	9
1.3.3 Verkehrserzeugung	10
1.3.4 Verkehrstechnische Beurteilung	10
1.4 Umwelt, Natur- und Heimatschutz	11
1.4.1 Lärm	11
1.4.2 NIS, Störfallvorsorge	11
1.4.3 Natur- und Heimatschutz	11
1.5 Anwendbares Recht	13
2. Gründe für einen Quartierplan.....	13
2.1 Übergeordnetes Recht	13
2.2 Voraussetzungen für eine Baubewilligung in der Kernzone I	13
2.3 Verdichtung, Qualitätsanforderungen	14
3. Erläuterungen zum Quartierplan	14
3.1 Vorbemerkung	14
3.2 Qualitätsaspekte	14
3.2.1 Hohe Wohn- und Arbeitsqualität bei Verdichtung	14
3.2.2 Nachbarschaftsschutz, Schattenwurf	14
3.3 A. Allgemeine Bestimmungen	15
3.4 B. Parzellierung	15
3.5 C. Bebauung	16
3.6 D. Erschliessung, Mobilität und Parkierung (Art. 15 ff.)	19
3.6.1 Parkplatzbedarf nach SN 640 281	19
3.6.2 Beschränkung des Parkplatzangebots mittels Mobilitätskonzept	20
3.6.3 Mobilitätskonzept und Reduktion des Parkplatzbedarfs	20
3.7 E. Freiraumnutzung und -gestaltung	20
3.8 Umwelt, Energie und nachhaltiges Bauen	21
4. Planungsablauf.....	22
4.1 Entwurf	22
4.2 Beschlussfassung	22
4.3 Vorprüfung und deren Berücksichtigung	22
4.4 Verabschiedung, öffentliche Auflage	22
Weiter vorgesehene Planungsschritte	23
4.5 Überarbeitung oder Einreichen zur Genehmigung	23
Verzeichnis der Anhänge	23
Verzeichnis der Beilagen.....	23

1. Ausgangslage

1.1 Planungsvorhaben, Studienauftrag

Die Firma Halter AG, Zürich, entwickelt eine Neuüberbauung der Grundstücke GB-Nr. 716 bis 719 am Industrieplatz von Neuhausen am Rheinfl.

Dazu wurde ein Studienauftrag durchgeführt, aus welchem das Projekt «Neighbourhood» der Architektengemeinschaft Tony Fretton Architects, London/Blättler Dafflon, Zürich als Sieger hervorging (Einleitung des Programms zum Studienauftrag und Projektbeschreibung siehe Anhang zum Planungsbericht zur Teilrevision Richtplan Kernzone I, 2. Änderung, Teilgebiet III Kehlhofweg; Anhang 1). Dieses dient dem Quartierplan als Richtprojekt.



Abb. 1: Visualisierung des Projekts «Neighbourhood» vom Industrieplatz aus gesehen

Der Studienauftrag diente nicht nur der Vorbereitung eines konkreten Bauvorhabens für einen privaten Investor, sondern vorab auch der Gemeinde zur Eruiierung einer optimalen städtebaulichen Lösung und baulichen Dichte unter Berücksichtigung der zentralen Lage und der landschaftlich heiklen Lage im BLN-Gebiet Rheinfl.

So soll der siegreiche Überbauungsvorschlag gemäss Programm zum Studienauftrag insbesondere als Grundlage für die bau- und planungsrechtliche Umsetzung des Projekts dienen (Anpassung Richtplan Kernzone I vom 29. September 1992; Teilgebiet «Kehlhofweg; ev. Änderung des Zonenplans und der Bauordnung / Quartierplan).

Ebenfalls gemäss Programm zum Studienauftrag soll mit den Neubauten am Industrieplatz der strategisch wichtige Ort an der neuen SBB-Haltestelle und der Zugang zum Rheinfl mit der Setzung eines städtebaulichen Akzents am Platz aufgewertet werden. Dabei ist der Silhouette des exponierten Geländeplateaus oberhalb des Rheinfls besondere Beachtung zu schenken.

1.2 Raumplanerische Randbedingungen

1.2.1 Entwicklungsstrategie der Gemeinde, Richtplan Kernzone I

Gestützt auf das Raumkonzept des Kantonalen Richtplans und unter Berücksichtigung des Agglomerationsprogramms Schaffhausen plus, Teil Verkehr und Siedlung, 1. und 2. Generation, die RSE-Studie *arc actuel*¹⁾ und die Grundlagenarbeiten zur Nutzungsplanungsrevision «Grundlagen zu Siedlungserneuerung und Siedlungsentwicklung»²⁾ und «Ortskernplanung / Städtebaulicher Leitplan»³⁾ des Bieler Raumplanungsbüros Haag Hähle GmbH verfolgt die Gemeinde an Orten mit Veränderungs- und Verdichtungspotenzial eine konsequente Umnutzungs-, Erneuerungs- und Verdichtungsstrategie.

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Teilgebietes III «Kehlhofweg» des Richtplans Kernzone I. Dieses Gebiet wurde im Rahmen des laufenden Vorhabens einer Teilrevision, unterzogen, um den seit der ersten Fassung vom 29. September 1992 geänderten Planungsabsichten gerecht zu werden⁴⁾.

Darin sind die Ziele für das Quartierplangebiet wie folgt formuliert:

- 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.
- Offene Bauweise entlang der Industriestrasse und des Kehlhofwegs mit Nutzer orientierten Freiraumsituationen und Blickbeziehung zum Rheinflallbecken.
- Setzen eines oder mehrerer Hochpunkte am Industrieplatz zur Aktivierung des Raums und Verstärkung der Torwirkung zum Zentrum.
- Gute Adressbildung am Industrieplatz und den publikumsorientierten Strassenbereichen an der Industriestrasse.
- Gute städtebauliche Einordnung von Neubauten in die Umgebung, womit eine gute Gesamtwirkung in Bezug auf das Orts- und Landschaftsbild sowie den Schutzziele des BLN-Gebiets erreicht wird.
- Direkte Verbindungen für den Langsamverkehr vom Ortszentrum zum Kehlhofweg und zum Rheinflall.
- Aufwertung der Umgebung der S-Bahnhaltestelle SBB Neuhausen Rheinflall bis zum Kehlhofweg sowie Aufwertung des öffentlichen Freiraums am Kehlhofweg mit Sichtbeziehungen zum Rheinflall.

Der Richtplan Kernzone I enthält für dieses Gebiet folgende Empfehlungen:

- Beachtung, dass Bauten weder wegen einer auffälligen Gestaltung und Materialisierung noch wegen einer allfälligen Beleuchtung in Konkurrenz zum BLN-Gebiet treten;
- Schaffung von vertikalen Gärten (Terrassen, Balkone);
- im südlichen Teilbereich am Industrieplatz ist aufgrund der grosszügigen Freiraumsituation eine vertikale Verdichtung mit maximal 40 Meter hohen Hochpunkten unter Beachtung der Arbeits- und Wohnhygiene städtebaulich sinnvoll;

¹⁾ Bericht zur Kenntnisnahme an den Einwohnerrat betreffend Projekt "arc actuel", 12. Februar 2013

²⁾ Gemeinde Neuhausen am Rheinflall: Grundlagen zu Siedlungserneuerung und Siedlungsentwicklung, Erläuterungsbericht; Haag Hähle GmbH, Biel, 23. Januar 2014

³⁾ Gemeinde Neuhausen am Rheinflall: Ortskernplanung / Städtebaulicher Leitplan, Erläuterungsbericht; Haag Hähle GmbH, Biel, 20. Oktober 2014.

⁴⁾ Richtplan Kernzone I, Teilgebiet III - Kehlhofweg; revidierte Fassung vom 18. August 2015

- die bauliche Verdichtung ist behutsam und massvoll umzusetzen, auch in Anbetracht der angrenzenden Teilgebiete sowie dem BLN-Gebiet;
- Vermittlung der Massstäblichkeit zu den Industriebauten der SIG

1.2.2 Gültige Nutzungsplanung

Die Grundstücke des Planungsgebietes sind im Zonenplan der Kernzone I zugewiesen und liegen innerhalb des Perimeters des BLN-Gebietes 1412 Rheinfall

Die Bestimmungen zur Kernzone I finden sich in der gültigen Bauordnung vom 1. September 1988, vorab in den Art. 29 und 30.

Art. 29

Kernzonen,
1. Grundsatz

1 Die Kernzonen I und II umfassen Zentrumsgebiete der Gemeinde, in denen Wohnbauten sowie Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen sind, sofern deren Betrieb keine übermässigen Einwirkungen auf die umliegenden Wohngebiete und die Wohnungen in der Zone selbst verursacht.

2 Die Kernzone III umfasst die vorwiegend für das Wohnen bestimmten Zentrumsgebiete der Gemeinde. Art. 42 findet sinngemäss Anwendung.

3 Die Kernzone I umfasst das eigentliche Kerngebiet der Gemeinde. Es soll städtebaulich in seiner Zentrumsfunktion erhalten und wenn möglich verbessert werden.

4 Wohnungen haben lagemässig und in baulicher Hinsicht den zu erwartenden Immissionen Rechnung zu tragen.

5 Zur formalen Eingliederung von Neu- und Umbauten in das Ortsbild erlässt der Gemeinderat jeweils die erforderlichen Bedingungen und Auflagen.

Art. 30

2. Besondere Vorschriften Kernzone I

1 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.

2 Als Grundlage für die Festlegung von Bauweise und Nutzungsmass bei Neu und Umbauten erlässt der Gemeinderat einen Richtplan gemäss Art. 59.

Auszug aus der Bauordnung der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall vom 1. September 1988

Für das BLN-Gebiet existieren in der Bauordnung hingegen keine konkreten Bestimmungen. Wohl enthält es Vorschriften zur Einordnung von Bauten in die Rheinlandschaft in den Industriezonen II und IV, nicht hingegen für die Kernzone I.

1.2.3 Nutzungsplanungsrevision

Seit längerer Zeit erarbeitet die Gemeinde eine neue Nutzungsplanung. Nach Abschluss des Einwendungsverfahrens erarbeitet der Gemeinderat dazu eine Vorlage an den Einwohnerrat (Stand Juli 2016).

Der Entwurf enthält gegenüber den heutigen Nutzungsplanungsinstrumenten einige Änderungen, welche für das Planungsgebiet von Bedeutung sind. Die wichtigsten davon sind in der Folge aufgelistet.

- Das Planungsgebiet wird im Zonenplan der neu zu schaffenden Zentrumszone zugewiesen.
- Es gelten, soweit vorhanden, zwingend die Baubegriffe und Messweisen gemäss der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe vom 22. September 2005 (IVHB, Anhang zum Baugesetz).
- In der Zentrumszone wird neu eine maximale Gesamthöhe von 20 m festgelegt, welche im Rahmen eines Quartierplans unter Einhaltung besonderer, objektbezogener Qualitätskriterien und der wohn- resp. arbeitshygienischen Anforderungen bis auf 40 m erhöht werden kann.
- nicht genutzte Flachdächer werden künftig begrünt werden müssen.
- Der Richtplan Kernzone I wird durch den Richtplan Zentrumszone abgelöst.

Der Quartierplan ist so konzipiert, dass er nicht gegen das künftige, neue Recht verstösst. So werden etwa die maximal zulässigen Höhen der Bauten mittels Höhenkoten festgelegt, welche gemäss neuem Recht den Gesamthöhen der IVHB entsprechen.

1.2.4 Entwurf Richtplan Zentrumszone

Der Richtplan Kernzone I wurde im Hinblick auf die geplanten baulichen Veränderungen nördlich des Industrieplatzes revidiert. Die gültige Fassung stammt vom 18. August 2015. Die Empfehlungen werden gemäss Entwurf Richtplan Zentrumszone für das Teilgebiet «Kehlhofweg» übernommen. Diesbezüglich kann daher auf Abschnitt 1.2.1 verwiesen werden.

1.2.5 Weitere Randbedingungen im Rahmen des Studienauftrags

Der Gemeinderat und die Halter AG formulierten weitere Rahmenbedingungen als Vorgabe für den Studienauftrag. Für die Weiterentwicklung sind vor allem folgende Punkte massgeblich

- Er stellte für eine bessere städtebauliche Lösung, Adressierung und Umgebungsgestaltung eine in der Fläche beschränkte flächengleiche Grenzbereinigung zwischen den Privatgrundstücken und der Parzelle des Industrieplatzes sowie ein Unterbaurecht auf dem Industrieplatz in Aussicht,
- beschränkte die Gebäudelänge bewusst nicht,
- gab zur Berechnung der Anzahl Abstellplätze die Anwendung der VSS Norm SN 640 281 «Parkieren; Angebot an Parkfeldern für Personenwagen» Ausgabe 2013 unter der Annahme des Standort-Typs A vor,
- bezeichnete die Lage der Ein- und Ausfahrt für den motorisierten Individualverkehr zwischen den Liegenschaften GB-Nr. 715 und 716.

1.2.6 Interessenlinie Bahn

Die SBB meldet bei an Bahnareale angrenzenden Vorhaben ihren langfristigen Platzbedarf an. Der dafür benötigte Raum wird durch eine Interessenlinie abgegrenzt. Gemäss Vorprüfung des Studienauftrages «Industrieplatz» liegt die Interessenlinie für das Quartierplangebiet in einem Abstand von 6 m ab Gleisachse und somit innerhalb des Quartierplangebietes.

1.2.7 Baulinienplan

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Gebietes des gültigen Baulinienplans Nr. 34 vom 29. Dezember 1943, welcher im Wesentlichen die damalige Bebauung auf der Westseite von Industrieplatz und Industriestrasse abbildet. Die darin festgelegte Baulinie korrespondiert nicht mit dem Richtprojekt, welches diesem Quartierplan zugrunde liegt. Der Baulinienplan ist daher für das Quartierplangebiet ausser Kraft zu setzen.

Da die beiden Vorhaben einen ursächlichen Zusammenhang haben, werden sie zusammen bearbeitet und öffentlich aufgelegt. Der Quartierplan mit der Pflichtbaulinie, welche die Baulinie aus dem Baulinienplan ersetzt, kann jedoch erst genehmigt werden, wenn die Baulinie gemäss Baulinienplan innerhalb des Quartierplangebietes ausser Kraft gesetzt ist.

1.3 Verkehr

1.3.1 Heutige Nutzung

Heute wird die Parzelle durch Wohnbauten mit geschätzten 10 Wohnungen, einem Restaurant und einem Gewerbelokal genutzt. Für die künftigen Nutzungen geht man derzeit von knapp 60 Wohnungen, einem kleinen Verkaufsgeschäft für Güter des täglichen Bedarfs sowie einer räumlich ebenfalls sehr begrenzten Dienstleistungsnutzung wie Coiffeur o.ä. aus.

1.3.2 Erschliessung MIV

Der Anschluss an die Industriestrasse erfolgt über den bereits bestehenden Zufahrtsweg zwischen den beiden Liegenschaften Industriestrasse 13 und 23, über welche heute die bestehende Einstellhalle der Liegenschaft Industriestrasse 23 mit 25 Parkfeldern erschlossen ist. Die Industriestrasse liegt in einer Tempo 30-Zone.

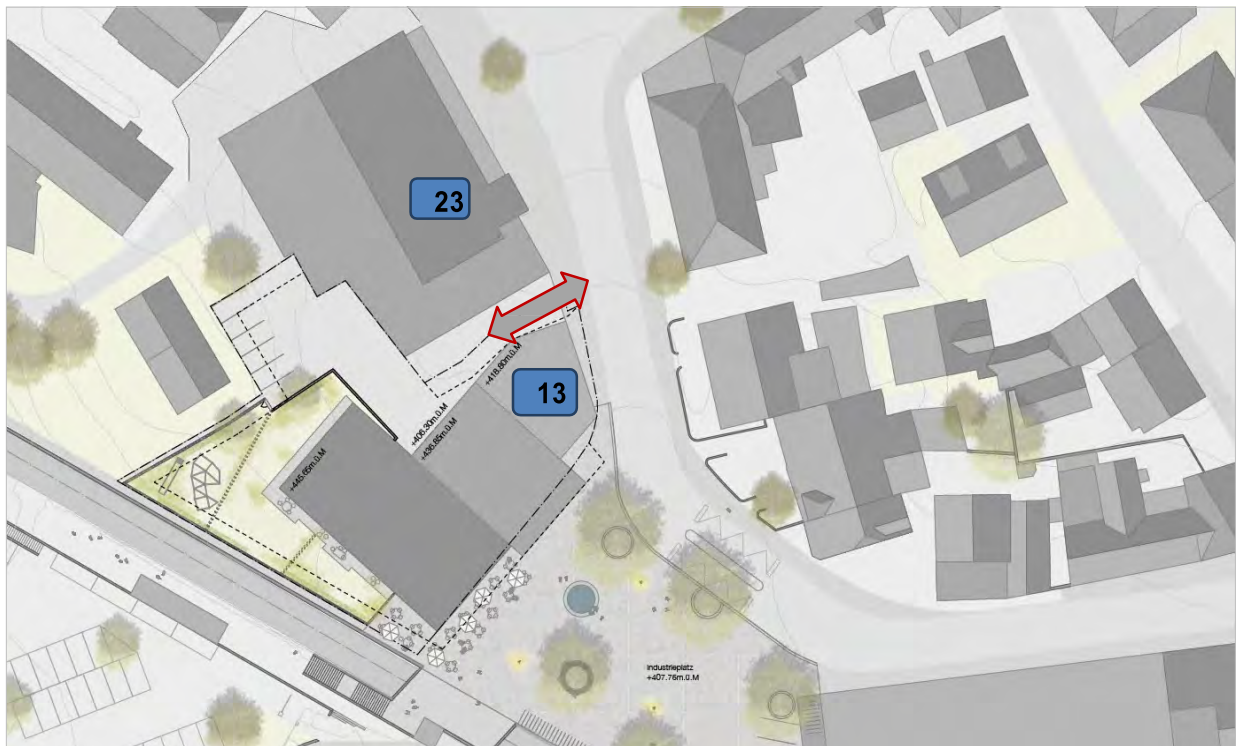


Abb. 2: Situation Industriestrasse und -platz mit Projekt und MIV-Erschliessung (roter Doppelpfeil; Plangrundlage: Wettbewerbsabgabe Fretton & Blättler Dafflon)

Seitens der Gemeinde bestehen Pläne zur Umgestaltung des Industrieplatzes. In diesem Zusammenhang soll auch die Bushaltestelle, die heute auf Höhe der Liegenschaft Industriestrasse 23 und damit unmittelbar bei der Zufahrt zum Projekt liegt, zum Platz hin verschoben werden. Durch die Verlegung der Bushaltestelle wird die verkehrliche Situation bezüglich potentieller Konflikte, zum Beispiel infolge eingeschränkter Sicht durch haltende Busse, verbessert.

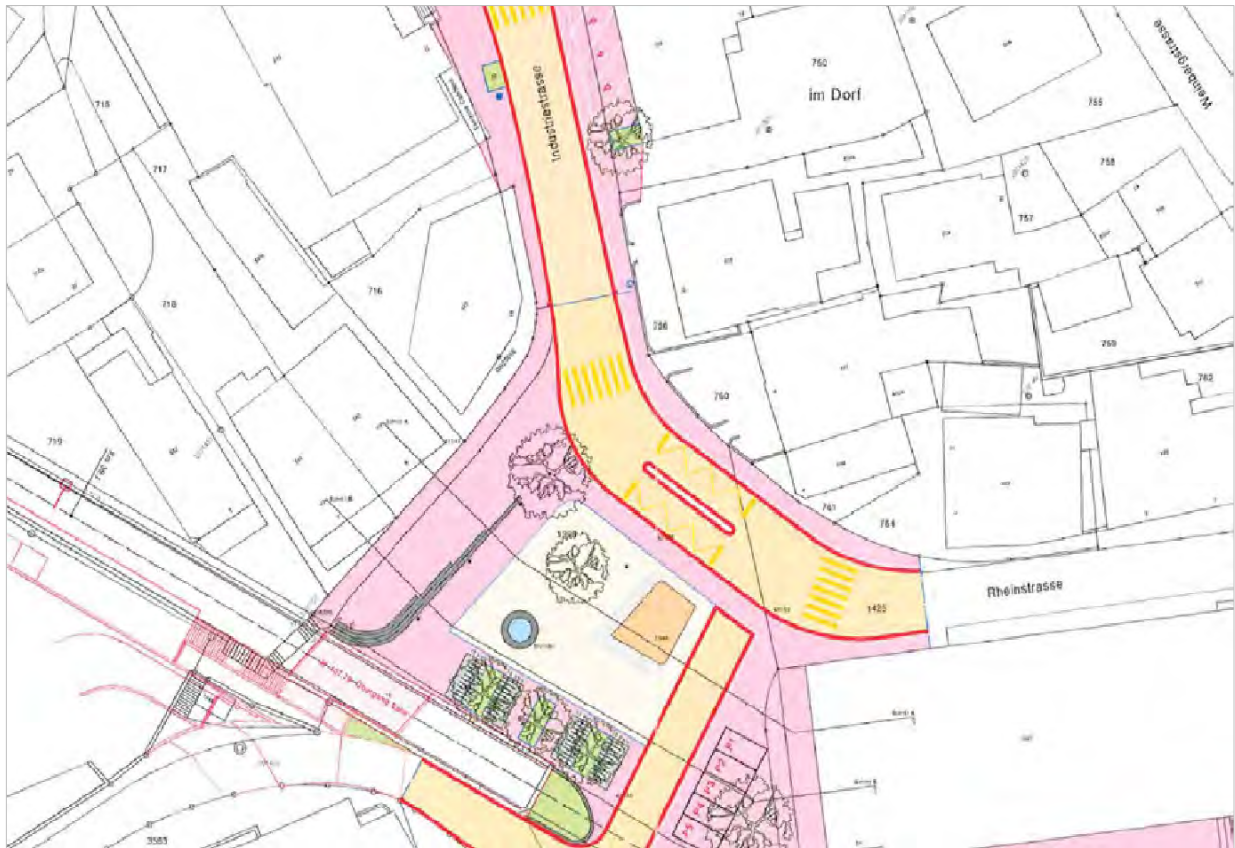


Abb. 3: Umgestaltung Industriestrasse und -platz (Quelle: Planungsreferat Neuhausen, Plan dat. 30.05.2012)

1.3.3 Verkehrserzeugung

Das gesamte Verkehrserzeugungspotential der neuen Nutzungen wird auf rund 700 Personenfahrten resp. -wege geschätzt. Auch unter der Annahme von 50% MIV am Modal Split, was für diese Lage eher konservativ ist, beträgt das MIV-Aufkommen nicht mehr als 250 Fahrzeugfahrten im DTV. Gegenüber heute dürften das maximal 200 zusätzliche Fahrzeugfahrten sein. In der Abendspitzenstunde führt das zu einer zusätzlichen Belastung der Industriestrasse resp. des Anschlussknotens von rund 25 Fahrzeugfahrten (Summe Zu- und Wegfahrten). Inklusive Verkehr zur bestehenden Einstellhalle Industriestrasse 23 sind damit künftig rund 50 Zu- und Wegfahrten in der Abendspitzenstunde über diesen Anschlussknoten zu erwarten.

1.3.4 Verkehrstechnische Beurteilung

Die Industriestrasse weist heute eine Belastung von rund 4'500 Fahrzeugfahrten Querschnittsbelastung im DWV auf (Quelle: Lärmgutachten magma AG, Zählung 28.08.2014). In der Abendspitzenstunde wurden rund 350 Fahrzeugfahrten im Querschnitt gezählt. Auch wenn im Lauf der Zeit eine gewisse Verkehrszunahme anzunehmen ist, sind die Auswirkungen der 25 zusätzlichen Fahrzeugfahrten auch mit Berücksichtigung des Verkehrs von und zur bestehenden Einstellhalle in verkehrstechnischer Hinsicht weder in der Industriestrasse noch am Anschlussknoten spürbar.

1.4 Umwelt, Natur- und Heimatschutz

1.4.1 Lärm

Als Grundlage für den Studienauftrag «Industrieplatz» wurde durch die Halter | Entwicklungen, Zürich, bei der magma ag, Schaffhausen, ein Lärmgutachten⁵⁾ in Auftrag gegeben.

Dieses wurde sowohl im Programm des Studienauftrages wie auch bei der Erarbeitung des Quartierplans berücksichtigt. Es zeigt auf, dass und wie die massgeblichen Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe II gemäss LSV eingehalten werden können.

Der Quartierplan macht dazu folgende Festlegungen:

- Ausschluss (Baubereiche A und B) resp. Beschränkung (Baubereich C) der Wohnnutzungen im Erdgeschoss (Art. 9 der Vorschriften);
- Erfordernis eines Nachweises zur Einhaltung der Grenzwerte mittels eines Gutachten im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens (Art. 26 Abs. 1);
- Sollte bei kleinen Teilen eine Überschreitung der Grenzwerte resultieren, sind in Art. 26 Abs. 2 die Vorkehrungen aufgelistet, welche für die Erteilung einer allfälligen Ausnahmegewilligung erforderlich sind.

1.4.2 NIS, Störfallvorsorge

Analog des Lärmgutachtens wurde durch die CSDIngenieure AG, Zürich, ein Gutachten bezüglich NIS und Störfallvorsorge⁶⁾ erarbeitet. Die Resultate sind sowohl in den Studienauftrag wie auch in den Quartierplan eingeflossen.

1.4.3 Natur- und Heimatschutz

Das Quartierplangebiet ist weder von schützenswerten Naturobjekten, noch von inventarisierten schützenswerten Bauten betroffen.

Es liegt jedoch innerhalb des BLN-Gebietes 1412 Rheinfall siehe Abb. 4). Die Schutzziele sind zu beachten.

Dies kann vorab wie folgt sichergestellt werden:

- Bereits im Programm des Studienauftrages «Industrieplatz» (vgl. Abschnitt 1.1) wurde dieser Aspekt als wichtige Randbedingung aufgeführt und bei der Beurteilung entsprechend berücksichtigt. Dazu war auch eine Visualisierung zu erstellen, welche die optische Auswirkung des Vorhabens auf die Geländekammer des Rheinfallbeckens aufzuzeigen hatte (siehe Abb. 5).
- Das Siegerprojekt des Studienauftrags, welches das Landschaftsbild des Rheinfallbeckens nicht wesentlich beeinträchtigt, da die massgebliche Horizontlinie bereits durch zahlreiche Hochbauten besetzt ist, dient dem Quartierplan im Sinne eines Richtprojekts bezüglich der Qualitäten in städtebaulicher, architektonischer und aussenräumlicher Hinsicht als Massstab (Art. 3 der Quartierplanvorschriften).
- Die ENHK hat sich seinerzeit zum Richtprojekt des Quartierplans «RhyTech-Areal» geäussert. Deren Empfehlung bezüglich der Gestaltung wurde auch für den vorliegenden Quartierplan übernommen (Art. 11 Abs. 1, letzter Satz der Quartierplanvorschriften).
- Mit Art. 14 der Quartierplanvorschriften wird ein weiteres qualitätssicherndes Instrument eingeführt. Dieses stellt sicher, dass die im Quartierplan formulierten Anforderungen auch beim Bauprojekt gebührend beachtet werden.

⁵⁾ Industrieplatz Neuhausen am Rheinfall Lärmgutachten; magma ag, Schaffhausen, 16. September 2014

⁶⁾ Halter AG, Entwicklungen, Industrieplatz Neuhausen Gutachten und Störfallvorsorge; CSDIngenieure AG, Zürich, 7. Oktober 2014

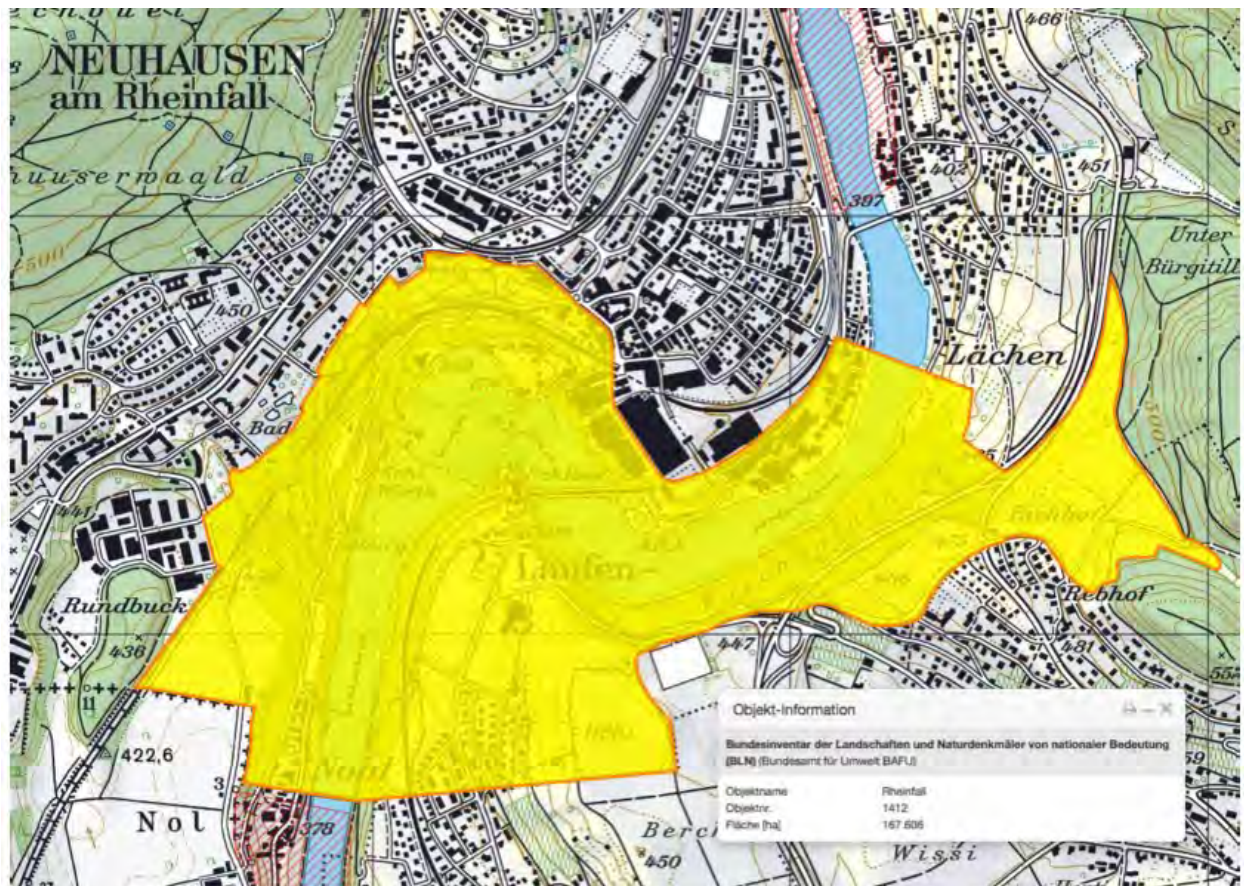


Abb. 4 BLN-Gebiet 1412 Rheinfall (Quelle: www.map.geo.admin.ch)



Abb. 5: Visualisierung des Richtprojekts «Neighbourhood»: Blick vom Rheinfallbecken

1.5 Anwendbares Recht

Quartierpläne bauen auf den Grundnutzungsplänen auf (Zonenplan mit zugehöriger Bauordnung). Obschon das BauG⁷ zwischenzeitlich geändert hat und die Grundnutzungspläne daran anzupassen sind, hat die Gemeinde Neuhausen am Rheinfall diesen Schritt formell noch nicht vollzogen, da die laufende Revision noch nicht rechtskräftig ist. Die Bestimmungen des Quartierplans sind daher auf dem gültigen Zonenplan mit zugehöriger Bauordnung vom 1. September 1988 aufzubauen.

2. Gründe für einen Quartierplan

2.1 Übergeordnetes Recht

Aufgrund seiner Lage sowie der Entwicklungsstrategie des Gemeinderates ist das Planungsgebiet sicherlich von raumplanerisch besonderer Bedeutung. Damit ist gemäss Art. 17 Abs. 3 Baugesetz ein Quartierplanverfahren notwendig.

Art. 17

V. Quartierplan ...
1. Grundsatz
und Zweck

3 In Neubauquartieren und bei Überbauungen, die raumplanerisch besonders bedeutsam sind, ist vor Erteilung einer Baubewilligung ein Quartierplanverfahren anzuordnen, in dem auch die Möglichkeiten der Erschliessung mit öffentlichen Verkehrsmitteln aufzuzeigen sind.

Auszug aus dem Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen (Baugesetz) vom 1. Dezember 1997

2.2 Voraussetzungen für eine Baubewilligung in der Kernzone I

In der gültigen Bauordnung sind für die Kernzone I keine Maximal- und Minimalmasse der Bauten definiert. Vielmehr bestimmt der Gemeinderat gemäss Art. 30 Abs. 1 BauO zur Erreichung von städtebaulich guten Lösungen und einem ausgewogenen Verhältnis zwischen Wohnungen und Arbeitsplätzen 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.

Als Grundlage für die Festlegung von Bauweise und Nutzungsmass bei Neu- und Umbauten erlässt der Gemeinderat einen Richtplan gemäss Art. 59 (Art. 30 Abs. 2 Bau).

Der Quartierplan dient somit sowohl den Grundstücksbesitzern, als auch der Nachbarn als Mittel zur Rechtssicherheit für Bauvorhaben im Quartierplangebiet. Nach dem Grundsatz der Planbeständigkeit von Nutzungsplänen kann gemäss dem Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG)⁸ der Quartierplan erst wieder geändert werden, wenn sich die Situation erheblich geändert hat (Art. 21 RPG).

⁷ Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kantons Schaffhausen (Baugesetz) vom 1. Dezember 1997 [BauG, SHR 700.100]

⁸ Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG, [SR 700])

2.3 Verdichtung, Qualitätsanforderungen

Aus der von der Gemeinde angestrebten vertikalen Verdichtung des Quartierplangebietes resultiert für die Besitzerin oder den Besitzer ein gegenüber anderen Arealen der Kernzone grösserer Nutzen.

Durch den Erlass eines Quartierplans erhält der Gemeinderat ein Instrument, mit welchem er für das Gebiet besondere Qualitätsanforderungen formulieren kann. Diese liegen im öffentlichen Interessen und sind im Sinne der «Gleichbehandlung» auch durch die höhere Ausnutzung des Areals gerechtfertigt.

3. Erläuterungen zum Quartierplan

3.1 Vorbemerkung

In der Folge werden nur diejenigen Inhalte kommentiert, welche nicht selbsterklärend sind. So sind zum Beispiel weitere Ausführungen zu dessen Bestandteile nicht notwendig. Die Reihenfolge folgt den Artikelnummern der Vorschriften. Allgemeine Qualitätsaspekte sind den Erläuterungen zu den einzelnen Artikeln vorangestellt.

3.2 Qualitätsaspekte

3.2.1 Hohe Wohn- und Arbeitsqualität bei Verdichtung

Um eine hohe Wohn- und Arbeitsqualität zu erhalten, verlangt Verdichtung grundsätzlich nach hohen städtebaulichen, architektonischen und aussenräumlichen Qualitäten. Diese können zusammen mit ökologischen Aspekten im Gegenzug zur höheren Ausnutzung verlangt werden, damit durch die verdichtete Bebauung auch ein Mehrwert für die Öffentlichkeit und nicht nur für die Besitzerin oder den Besitzer resultiert. Dazu enthalten die Vorschriften des Quartierplans zahlreiche Bestimmungen. Insbesondere in

- Art. 3: Richtprojekt als Massstab in architektonischer und aussenräumlicher Hinsicht;
- Art. 7: Masse der Baubereiche, Gestaltung von technischen Aufbauten;
- Art. 10: Dachnutzung und -gestaltung;
- Art. 11: Gestaltungsbestimmungen, Pflichtbaulinie gegen den Industrieplatz;
- Art. 14: Qualitätssicherung durch Beurteilung der Baueingabe durch Fachleute;
- Art. 17: höchstens 5 oberirdische (Besucher-)Parkplätze, Beschränkung der Parkplätze;
- Art. 22: Vorschriften zur Nutzung und Gestaltung privater Aussenräume;
- Art. 28: Begrenzung von Lichtemissionen;
- Art. 29: erhöhte energetische Anforderungen.

3.2.2 Nachbarschaftsschutz, Schattenwurf

Neben den öffentlichen sind auch die privaten Interessen zu beachten.

In Art. 9 der Vorschriften werden die zulässigen Nutzungen festgelegt. Da sich daraus grossmehrheitlich eine Wohnnutzung ergibt sowie durch die Beschränkung der Abstellplätze in Art. 17 der Vorschriften, ist mit der Realisierung des Vorhabens nicht mit einer ausserordentlichen Zunahme des motorisierten Individualverkehrs zu rechnen.

Im Studienauftrag «Industrieplatz» wurde von den Teilnehmerinnen und Teilnehmern ein 2Stunden-Schattendiagramm gemäss den Vorgaben des Kantons Zürich verlangt. Abb. 6 zeigt, dass die Beschattung von Nachbarliegenschaften vergleichsweise gering ist.

Da der Quartierplan gegenüber dem Richtprojekt nur marginal grössere Höhen zulässt (< 1.0 m), ist der Zweistundenschatten in Abb. 6 praktisch unverändert für die Mantelbaulinien des Quartierplans anwendbar.

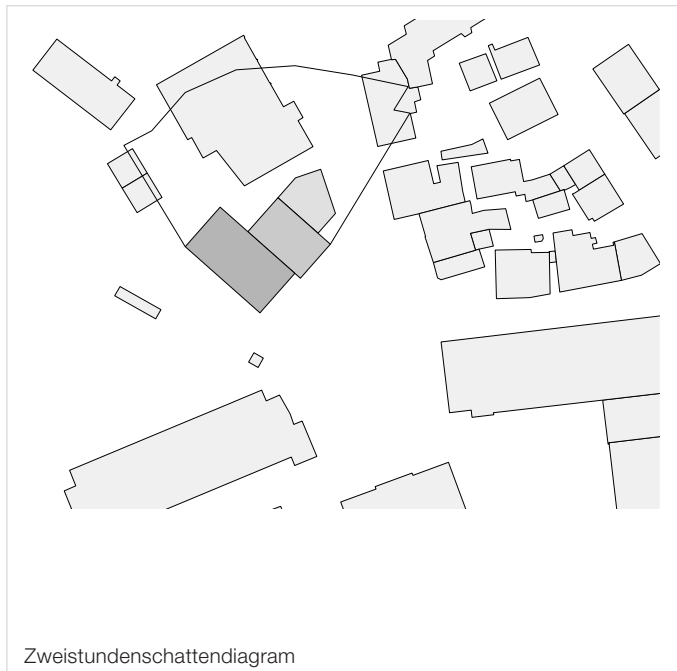


Abb. 2: Zweistundenschatten des Projekts «Neighborhood» (Richtprojekt)

Davon sind fast ausschliesslich die Liegenschaften des ehemaligen «Sternen» und der BSBank Schaffhausen auf GB Nr. 750 in einer im dichten Ortszentrum üblichen Weise betroffen. Zu beachten ist dabei, dass nur der eigene Schattenwurf dargestellt ist. Der Schatten vom «Sternen» auf das Gebäude der BS-Bank ist weitaus grösser und «überdeckt» den Schatten der projektierten Bebauung des Quartierplanareals zu einem grossen Teil.

3.3 A. Allgemeine Bestimmungen

Zweck (Art. 1)

Der Zweckartikel nimmt insbesondere die Ziele des Richtplans Kernzone I, Teilgebiet 3, Kehlhofweg auf und berücksichtigt die hervorragende ÖV-Erschliessung. So wird eine hohe Benutzung der öffentlichen Verkehrsmittel und des Fuss- und Fahrradverkehrs angestrebt, was sich dann in den Bestimmungen zur Verkehrserschliessung (Art. 15 f.), der Beschränkung der Autoabstellplätze und der Zahl der Veloabstellplätze (Art. 17) niederschlägt.

Geltungsbereich, Verbindlichkeit (Art. 3 in Verbindung mit Art. 11 und 14)

Die Einordnung ins BLN-Gebiet «Rheinfall» und die angestrebte vertikale Verdichtung erfordern besondere städtebauliche, architektonische und aussenräumliche Qualitäten. Neben weiteren Bestimmungen des Quartierplans (vorab Art. 14 der Vorschriften), welche diese sicherstellen, wird dazu das als Siegerprojekt des Studienauftrags «Industrieplatz» hervorgegangene Projekt bezüglich dieser Qualitäten zum Massstab erklärt (siehe auch Art. 11 Abs. 1 der Vorschriften).

3.4 B. Parzellierung

Grenzbereinigung (Art. 4)

Im Rahmen des Studienauftrages wurde ein flächengleicher Landabtausch in Aussicht gestellt, damit die Neubebauung als räumliche Fassung optimal an den Industrieplatz gestellt werden kann.

Damit die Gemeinde sinnvollerweise für den als öffentlichen Raum lesbaren Bereich des Industrieplatzes und entlang der Industriestrasse zuständig ist, wird eine Grenzbereinigung vorgenommen, welche nicht genau flächengleich ausfällt. Abb. 7 zeigt die Umlegung.

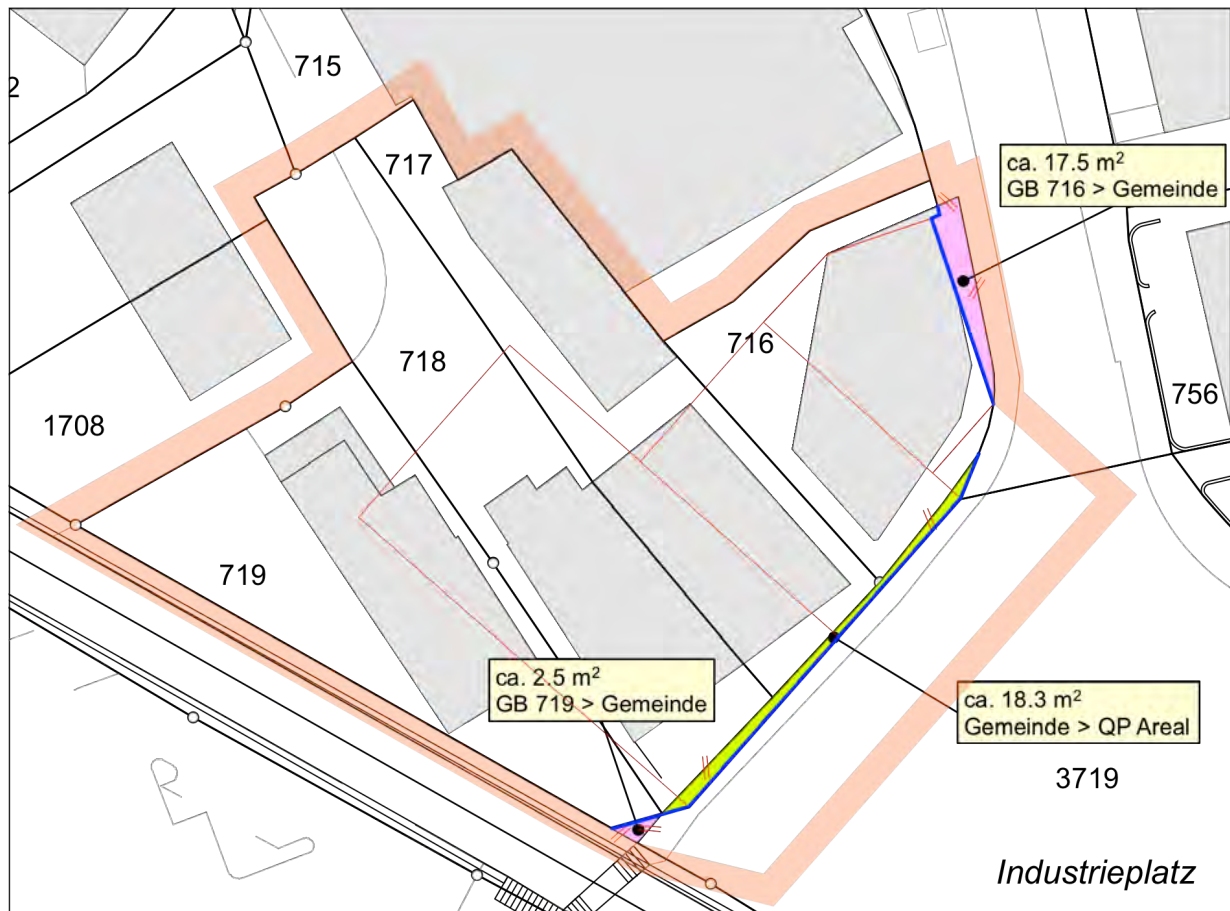


Abb. 7: Grenzbereinigung

3.5 C. Bebauung

Rückbau (Art. 6)

Gemäss Art. 6 ist die Altbebauung zurückzubauen. Eine umfassende Erneuerung in ähnlicher Form und damit eine Zementierung der bestehenden Strukturen ist unerwünscht. Daher wurde bewusst keine «Kann-Formulierung» gewählt. Damit besteht für diese Bauten nur eine Besitzstandsgarantie.

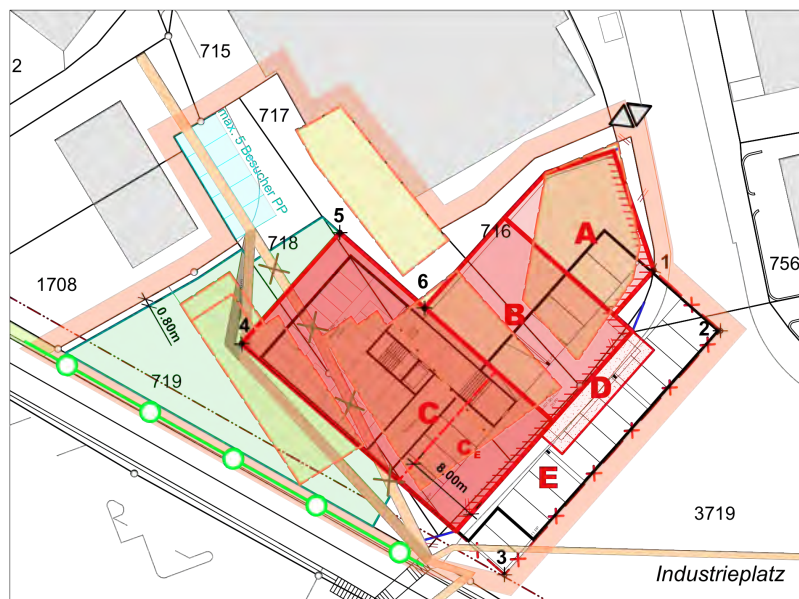
Für die Berücksichtigung der ökologischen Gesichtspunkte beim Rückbau wird mit der Baueingabe ein Rückbau- und Verwertungskonzept verlangt.

Baubereiche (Art. 7)

Die Abstandsvorschriften sowie Bestimmungen zu Gebäudelänge und -breiten werden durch Baubereiche ersetzt. Gegenüber dem Richtprojekt sind geringfügige Verschiebungen möglich, damit für die weitere Projektierung der notwendige Spielraum verbleibt (vgl. Abb. 8). Dasselbe gilt sinngemäss auch für die Gesamthöhen, welche ebenfalls in Art. 7 und in den Schnitten 1:500 festgelegt sind.



Quartierplan «Industrieplatz Nord»: Ausschnitt Situationsplan 1:500 mit eingeblendetem Grundriss der Platzebene des Vergleichsprojekts «Neighbourhood»



Quartierplan «Industrieplatz Nord»: Ausschnitt Situationsplan 1:500 mit eingeblendetem Grundriss des 2. UG des Vergleichsprojekts «Neighbourhood»

Abb. 8: Mantelbaulinien mit hinterlegten Grundrissen des Richtprojekts

Bei der Festlegung der Gesamthöhen wird die städtebauliche Idee des Richtprojekts umgesetzt, welche diese so festgelegt hat, um zwischen Landschaft, Zentrum und den Industriebauten des SIG-Areals zu vermitteln (siehe Abb. 9).

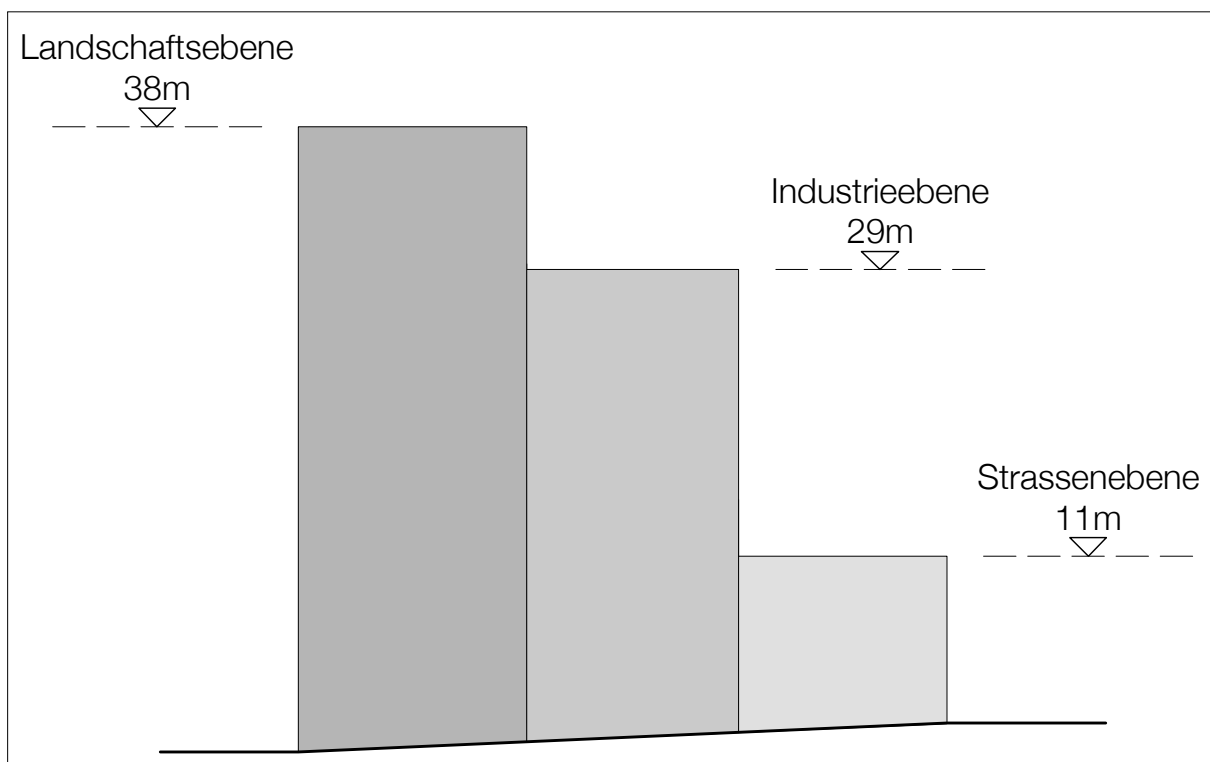


Abb. 9: Auszug aus dem Erläuterungsbericht Richtprojekts: Gebäudemassstäbe

Gegenüber den Gesamthöhen des Abgabeprojekts des Studienauftrags (Abb. 9) werden im Quartierplan Gesamthöhen festgelegt, welche diese um jeweils knapp einen Meter übersteigen, um für die Weiterentwicklung den notwendigen Spielraum zu belassen.

Wie die Grenzbereinigung (Art. 4) resultieren die Überbau- und Unterbaubereiche ebenfalls aus den durch den Gemeinderat für den Studienauftrag «Industrieplatz» definierten Randbedingungen.

Nutzungsmass (Art. 8)

Für die Definition und die Messweise des Begriffs Bruttogeschossfläche (BGF) ist die gültige Bauordnung massgeblich. Die in Art. 8 festgelegte maximal zulässige BGF beinhaltet gegenüber dem Vergleichsprojekt eine geringfügige Reserve von etwa 1.9 %.

Nutzweise (Art. 9)

Zur Erreichung von städtebaulich guten Lösungen und einem ausgewogenen Verhältnis zwischen Wohnungen und Arbeitsplätzen bestimmt der Gemeinderat hier neben der Bauweise und den Massen gemäss den speziellen Bestimmungen zur Kernzone I (Art. 30 BauO) auch die Nutzungsverteilung. Dabei wird vorab der innerstädtischen Situation Rechnung getragen und dennoch ein genügender Spielraum belassen.

Unter Wohnen werden hier nicht nur die klassische Wohnung, sondern auch andere Wohnformen, wie etwa gewerblich betriebenes oder betreutes Wohnen sowie möblierte Wohnungen verstanden.

Gestaltung und Dachnutzung (Art. 10 und 11)

Hier werden neben der allgemeinen Qualitätsanforderung auch einige spezifische Qualitäten des Vergleichsprojekts festgesetzt, um eine architektonisch hochstehende Bebauung mit guter Einpassung in die bauliche und landschaftliche Situation sicherzustellen.

Qualitätssicherung (Art. 14)

Die in Art. 14 Abs. 1 lit. c) verlangte, grossflächige Bemusterung der Materialisierung und Farbgebung ist so auszuführen, dass auch deren Fernsicht beurteilt werden kann. Ein Bau eines Fassadenausschnittes im Massstab 1:1 ist dazu hingegen nicht notwendig.

3.6 D. Erschliessung, Mobilität und Parkierung (Art. 15 ff.)

Für diesen Abschnitt des Planungsberichts erteilte die Halter AG dem Ingenieur- und Planungsbüro Ernst Basler+Partner AG den Auftrag, die notwendigen Aussagen zusammenzustellen. Diese sind in Anhang 2 im Originalwortlaut dem Bericht beigelegt.

3.6.1 Parkplatzbedarf nach SN 640 281

Die Gemeinde Neuhausen am Rheinfall hat keine eigene Verordnung zum Parkplatzbedarf. Für die Ermittlung ist auf die Norm SN 640 281 abzustellen.

Das Quartierplangebiet weist sich durch eine hervorragende Erschliessung mit öffentlichen Verkehrsmitteln aus, insbesondere seit der Eröffnung der in unmittelbarer Nähe befindliche neue S-Bahnhaltestelle „Neuhausen Rheinfall“ und der Bushaltestelle Industrieplatz, was zu einer Zuweisung zum Standort-Typ A gemäss SN 640 281 führt.

Anhand der Nutzungen aufgrund des Projekts «Neighbourhood», welches orientierenden Charakter hat, ergibt sich folgender Parkplatzbedarf:

Nutzungsart	GF anrechen bar	VF	PP Bedarf pro 100 m ²	spezifischer PP Bedarf	PP Bedarf reduziert StadT-Typ A	Konsolidierter PP Bedarf
Bewohner/Personal						
Wohnen	5'890		1.0	58.9	100%	58.9
Verkaufsgeschäfte		175	2.0	3.5	20%	0.7
Dienstleistungsbetriebe		150	1.5	2.3	20%	0.5
La gerflächen		30	0.1	0.0	20%	0.0
Total Bewohner/Personal						60.0
Kunden/Besucher						
Wohnen	5'890		0.1	5.89	100%	5.9
Verkaufsgeschäfte		175	8.0	14.00	20%	2.8
Dienstleistungsbetriebe		150	1.0	1.50	20%	0.3
La gerflächen		30	0.01	0.00	20%	0.0
Total Besucher						9.0

Berechnung Parkplatzbedarf für das Projekt «Neighbourhood» (Quelle: Halter AG)

Der berechnete Minimalbedarf nach SN 640 281 liegt bei total 69 Parkfeldern.

3.6.2 Beschränkung des Parkplatzangebots mittels Mobilitätskonzept

Der überwiegende Anteil des Parkfelder-Bedarfs wird durch die Wohnnutzung mit 60 Parkplätzen ausgelöst. Die übrigen Nutzungen weisen einen Minimalbedarf von 9 Parkfeldern für Mitarbeiter und Kunden auf.

Angesichts der hervorragenden Erschliessung mit öffentlichen Verkehrsmitteln, insbesondere auch in Richtung Zürich, sowie der zentralen Lage in Neuhausen kann davon ausgegangen werden, dass der Standort für Bewohner ohne eigenes Motorfahrzeug sehr attraktiv ist. Es wird sich deshalb auch ohne weitere Massnahmen eine entsprechende Nachfrage nach «autofreiem Wohnen» für einen Teil der angebotenen (Klein-) Wohnungen ergeben.

Nach der Bedarfs-Rechnung sind 6 Parkfelder für Besucher der Wohnnutzung sowie 3 Parkfelder für Kunden Verkauf und Dienstleistungen vorzusehen. Diese beiden Benutzergruppen weisen unterschiedliche Benutzungszeiten auf, resp. deren Zeiten der grössten Nachfrage überschneiden sich nicht. Somit können die Besucher-Parkfelder Wohnen gleichzeitig auch als Kunden-Parkfelder dienen, wodurch sich der Gesamtbedarf reduziert.

Zusammen mit den Bemühungen, eine höchstmöglich Wohn-, Arbeitsplatz- und Aufenthaltsqualität im Zentrum von Neuhausen und rund um den Industrieplatz sicherzustellen, wird die maximale Anzahl von Parkplätzen, inkl. Besucher- und Kundenparkplätze, im Quartierplangebiet auf maximal 60 Parkplätze beschränkt (Art. 17).

Hierfür wird mit dem Mobilitätskonzept (Art. 15) aufgezeigt, wie die Unterschreitung des Parkfelder-Richtwerts gemäss VSS-Norm 640 281 ermöglicht wird.

3.6.3 Mobilitätskonzept und Reduktion des Parkplatzbedarfs

- Mit dem nachmaligen Baugesuch ist ein Mobilitätskonzept einzureichen. Diese soll bei einer Reduktion der maximalen Parkplatzanzahl gemäss Art. 17 Folgendes aufzeigen:
- Bei einer Abminderung der Parkplatzanzahl ist für den gesamten Perimeter des Quartierplans aufzuzeigen, wie die Mobilität aller Nutzergruppen mit dem öffentlichen Verkehr, dem Fuss- und Radverkehr sowie einem effizienten Einsatz des Mitfahrzeugs im Sinne der verkehrlichen Zielsetzungen des Quartierplans in Bezug zu ihrem räumlichen Umfeld zu bewältigen ist;
- Definition der zu erreichenden Ziele, der maximal zulässigen Parkplatzzahl für den MIV und der Minimalanforderungen an die Abstellplätze des Veloverkehrs;
- Prüfung der Massnahmen bezüglich bedarfsgerechtem Car Sharing Angebot, Information und Anreize zum Benützen des öffentlichen Verkehrs und des Fuss- und Veloverkehrs;
- Voraussetzungen für das Aufladen von E-Bikes;
- Umzusetzende Massnahmen;
- Monitoring und Controlling.

3.7 E. Freiraumnutzung und -gestaltung

(Art. 22 bis 25)

In verdichteter Bauweise spielen gut nutzbare und gut gestaltete Aussenräumen eine wichtige Rolle. Den Aussenbereichen werden daher eine Nutzung zugeordnet und im Baubewilligungsverfahren ein Freiraumkonzept verlangt.

Das Gebiet eignet sich nicht für einen Spielplatz im Sinne von Art. 25 BauO. Die verfügbaren Aussenräume befinden sich entweder in einem schlecht besonnten Innenhof des Gebietes «Kehlhofweg» oder sind gegen eine Lärmquelle gerichtet (Bahn). Sinnvollerweise wird daher eine Ersatzabgabe angeordnet.

3.8 Umwelt, Energie und nachhaltiges Bauen

Lärmschutz (Art. 26)

Um die gesetzlichen Bestimmungen zu erfüllen, aber auch um einen hohen Wohn- und Arbeitsplatzqualität zu generieren, ist der Lärmsituation ein besonderes Augenmerk zu widmen. Dafür wurde bereits im Vorfeld des Studienauftrages «Industrieplatz» das Lärmgutachten der magma ag, Schaffhausen erstellt (siehe Beilage 1).

Danach scheinen gewerbliche Nutzungen und Dienstleistungen ohne grosse Probleme möglich zu sein, gelten dort doch gegenüber Wohnnutzungen um 5 dBA höhere Lärmgrenzwerte gemäss LSV.

Ebenso sieht es mit Wohnnutzungen ab dem 4. Obergeschoss aus. Als kritisch werden hingegen Wohnnutzungen vom EG bis ins 3. Obergeschoss beurteilt, wobei das Gutachten auch Empfehlungen gibt, wie mit dieser Problematik umgegangen werden kann.

Wohnnutzungen gegen den Industrieplatz und die Industriestrasse sind gemäss Art. 9 der Vorschriften zum Quartierplan sowieso nicht zulässig. Als unsicher verbleibt damit der Bereich zwischen 1. und 3. OG. In Art. 22 Abs. 1 wird daher für Wohnnutzungen im Rahmen des Baubestands ein Nachweis verlangt, dass die Immissionswerte gemäss LSV für Wohnnutzungen eingehalten werden können. Im Hinblick auf spätere Umnutzungswünsche ist dieses Problem in der Baubewilligung final zu lösen. Allenfalls sind darin Wohnnutzungen in diesen Geschossen auszuschliessen.

Störfallvorsorge (Art. 27)

Hier wurden die Empfehlungen aus dem im Vorfeld des Studienauftrages «Industrieplatz» durch die CSDIngenieure verfassten Gutachtens übernommen (siehe Beilage 2).

4. Planungsablauf

4.1 Entwurf

Der Entwurf des Quartierplans wurde im Auftrag des Gemeinderates Neuhausen am Rheinflall sowie in Zusammenarbeit mit dem Planungsreferat und der Halter AG durch das Raumplanungsbüro Winzeler + Bühl, Schaffhausen, erarbeitet.

4.2 Beschlussfassung

Der Entwurf wurde durch den Gemeinderat verabschiedet und am 2. März 2016 zur Vorprüfung durch die kantonalen Amtsstellen dem Planungs- und Naturschutzamt eingereicht.

4.3 Vorprüfung und deren Berücksichtigung

Der Vorprüfungsbericht vom 10. Juni 2016 wurde von Vertretern des Planungsamtes Neuhausen, des Planungs- und Naturschutzamtes und des Rechtsdienstes des Baudepartements besprochen. Daraus resultierte der geänderte Vorprüfungsbericht vom 14. Juli 2016. In der Folge wurden die Unterlagen überarbeitet. Die Berücksichtigung der Vorprüfungsergebnisse wird in der Folge in Stichworten tabellarisch aufgelistet.

Vorprüfung	Berücksichtigung
Die Titelblätter sind anzupassen	Nach Rücksprache mit P. Schiegg, PNA, angepasst.
Art. 7 Abs. 6 QPV: Es wird empfohlen, Höhenkoten anzugeben	Nach Rücksprache mit D. Buchmann, Rechtsdienst BauD neu formuliert, Hinweise im Planungsbericht.
Art. 26 QPV: Diverse Anmerkungen zum Aspekt Lärm	Neu formuliert sowie Darlegung im Planungsbericht.
Art. 29 QPV: Empfehlung auf Beschränkung der Minergiecertifizierung	Die Gemeinde hält daran fest, dass auch vergleichbare Standards zulässig sind. Der Art. wird durch einen neuen Abs. 4 ergänzt, welcher aussagt, dass die Nachweise Sache des Baugesuchstellers sind.
Datenmodell Version 2.1.: Zur Genehmigung ist die Lieferung des Perimeters im INTERLIS-Datensatz der Geodaten der Gemeinde notwendig.	Dazu wird die Bürgin Winzeler Partner AG, welche den Entwurf des Zonenplans der laufenden Nutzungsplanungsrevision erstellt hat, beauftragt.
Rheinflallsilhouette: Bitte an Gemeinde, den Aspekt BLNGebiet im Planungsbericht darzulegen.	Wurde im Planungsbericht in den Abschnitten 1.1 und 1.4.3 aufgenommen.

4.4 Verabschiedung, öffentliche Auflage

Die aufgrund der Vorprüfung allfällig angepasste Fassung wurde nach Rücksprache mit der Halter AG durch den Gemeinderat zuhanden der öffentlichen Auflage verabschiedet.

Die 1. Öffentliche Auflage fand vom 12. August bis 1. September 2016 statt. Die Sonderbauvorschriften enthielten bedauerlicherweise nicht alle aktuellen Formulierungen, so dass nun eine 2. Öffentliche Auflage vom 9. bis 29. September 2016 stattfinden muss. Der Gemeinderat hob dazu an seiner Sitzung vom 6. September 2016 seinen Beschluss vom 9. August 2016 in Wiedererwägung auf und beschloss die Fassung, welche nun nochmals aufgelegt wird. Die geänderten, korrekten Formulierungen in den Sonderbauvorschriften sind hellgrün hinterlegt.

Weiter vorgesehene Planungsschritte

→ Diese sind gemäss Planungsablauf jeweils nachzuführen

4.5 Überarbeitung oder Einreichen zur Genehmigung

Verzeichnis der Anhänge

- Anhang 1: Dokumentation des Richtprojekts
Anhang 2: Bericht «QP Industrieplatz Neuhausen am Rheinfall, Verkehrserzeugung und Netzkapazität», Ernst Basler + Partner, Zürich

Verzeichnis der Beilagen

- Beilage 1: Lärmgutachten der magma ag, Schaffhausen
Beilage 2: NIS-Gutachten und Störfallvorsorge der CSDIngenieure AG, Zürich

