

GEMEINDE

**NEUHAUSEN  
AM RHEINFALL**

CH-8212 Neuhausen am Rheinfall  
www.neuhausen.ch



GEMEINDERAT

An den Einwohnerrat  
Neuhausen am Rheinfall

Neuhausen am Rheinfall, 18. Dezember 2012

**Bericht und Antrag  
betreffend**

**15. Teilrevision des Zonenplans, 7. Teilrevision der Bauordnung und 3. Teilrevision des Plans der Empfindlichkeitsstufen der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall vom 1. September 1988**

Sehr geehrter Herr Einwohnerratspräsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

**1. Ausgangslage**

Der Kantonsrat hat am 6. September 2010 die Teilrevision des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen vom 1. Dezember 1997 (Baugesetz, BauG; SHR 700.100) gutgeheissen. Die Änderungen und Ergänzungen des Baugesetzes aufgrund dieser Teilrevision sind am 1. Januar 2011 in Kraft getreten. Sie bedingen eine umfassende Überprüfung der Entwürfe für den neuen Zonenplan und die neue Bauordnung. Das Planungsreferat der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall hat mit dieser Überarbeitung begonnen. Der Gemeinderat wird den Bericht und Antrag betreffend die Gesamtrevision des Zonenplans und der Bauordnung dem Einwohnerrat voraussichtlich im Frühling 2013 unterbreiten können. Der Abschluss der Gesamtrevision ist bis Herbst 2013 vorgesehen, sofern keine Gemeindeabstimmung verlangt wird und keine Rekurse eingehen. Der neue Zonenplan und die neue Bauordnung werden somit frühestens in einem Jahr in Kraft treten. Die nachstehend aufgeführten Änderungen des Zonenplans, der Bauordnung und des Plans der Empfindlichkeitsstufen können nicht hinausgeschoben werden.

## 2. Entwicklung RhyTech-Areal

Das Grundstück GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 675 respektive das RhyTech-Areal (ehemals Alcan-Areal respektive Alusuisse-Areal) umfasst eine Fläche von rund 26'000 m<sup>2</sup>. Auf dem Areal befindet sich heute der Technologiepark "rhytech" mit diversen Firmen im Bereich Materialwissenschaften und Oberflächentechnologien mit rund 70 Arbeitsplätzen. Der heutige Baubestand umfasst rund zwanzig Büro-, Fabrikations- und Lagergebäude. Die Bauten wurden zwischen 1898 und 2004 erstellt und sind in unterschiedlichem Zustand. Das Areal ist derzeit nicht öffentlich zugänglich und baulich nicht vollständig genutzt.

Die Halter AG, Zürich, beabsichtigt, das RhyTech-Areal in Zusammenarbeit mit der 3A Technology & Management AG als Grundeigentümerin und mit Unterstützung der Behörden zu entwickeln. Ziel ist ein attraktives, dichtes Mischquartier mit der Hauptnutzung Wohnen, hochwertigen technologischen Dienstleistungen und ergänzenden Nutzungen wie Fitness, Detailhandel, Gastronomie etc. zu schaffen. Die heute vom Technologiepark genutzten Gebäude sollen gezielt aufgewertet und in die neue Gesamtbebauung integriert werden.

Aufgrund der anspruchsvollen Aufgabenstellung und der vielschichtigen Fragen im Zusammenhang mit der beabsichtigten Entwicklung des RhyTech-Areals führte die Halter AG ein zweistufiges Verfahren durch. Ziel der ersten Stufe war die Klärung von Fragen im Umgang mit dem heutigen Bestand, der Identität des Orts und die Klärung der wichtigsten Aspekte wie Bebauungsdichte, Höhenentwicklung, Nutzungsanordnung und Aussenraum. Basierend auf den Erkenntnissen der ersten Stufe wurden in einer zweiten Stufe die schlüssigsten Strategieansätze und Konzepte vertieft sowie ein konkreter Projektvorschlag erarbeitet, der als Grundlage für die weitere Arealentwicklung dienen soll.

Die Veranstalterin beauftragte für die erste Stufe zehn namhafte Architekturbüros, darunter auch eines aus der Region Schaffhausen. Zur Beurteilung der eingereichten Arbeiten setzte die Veranstalterin ein Beurteilungsgremium ein, welches Expertinnen und Experten aus verschiedensten Fachrichtungen umfasste. Im Beurteilungsgremium war der Kanton Schaffhausen durch Kantonsbaumeister Roman Bächtold und Ueli Jäger von der Wirtschaftsförderung vertreten. Die Gemeinde Neuhausen am Rheinfall war durch Gemeindepräsident Dr. Stephan Rawyler und Bausekretär Paul Kurer vertreten. Nach Abschluss der ersten Stufe hat die Veranstalterin, gestützt auf die Empfehlungen des Beurteilungsgremiums, vier Architekturbüros mit der Konkretisierung der Konzepte und Strategieansätze sowie der Ausarbeitung eines konkreten Projektvorschlags beauftragt.

Das Beurteilungsgremium hat am 14. Juni 2012 nach eingehender Prüfung sowie unter Abwägung der Vor- und Nachteile der jeweiligen Beiträge das Projekt "MATISSE" des Architekturbüros Märkli Architekt aus Zürich einstimmig als Siegerprojekt erkoren und zur Weiterbearbeitung empfohlen. Das Projekt "MATISSE" und der Bericht zum zweistufigen Studienauftrag kann auf dem Bausekretariat Neuhausen am Rheinfall eingesehen werden.

Basierend auf einer intensiven Auseinandersetzung mit der Landschaft und den umliegenden baulichen Strukturen schlägt das Projekt "MATISSE" eine Gliederung des RhyTech-Areals in zwei Ebenen vor. Durch Nutzung der topographischen Gegebenheiten wird an der heutigen Hangkante ein grüner Terrassensockel zur Bahn geschaffen. Es entsteht das sogenannte "Belvedere", das als

öffentlicher Freiraum und Terrasse zum Rheinflall sowohl für das Areal als auch für die Umgebung nutzbar ist und einen Zugang zum Bahnweg bietet. Im Sockelbereich des "Belvedere" sind Läden und Gewerberäume vorgesehen. Es ist über Wege und Treppen mit der tieferliegenden Ebene verbunden. Auf dieser Ebene wird die Halle 22 als Zeitzeuge erhalten und teilweise umgenutzt. Entlang der Klettgauerstrasse werden die bisherigen Nutzungen beibehalten mit der Option auf etappierte Auf- und Anbauten oder Ersatzneubauten in höherer Dichte zu einem späteren, heute noch offenen Zeitpunkt. Zwei Hochhäuser mit 75 m respektive 56 m Gebäudehöhe sind als präzise volumetrische Anordnung an der südlichen Kante auf dem "Belvedere" positioniert. Ein V-förmiges sechs- beziehungsweise achtgeschossiges Gebäudevolumen befindet sich im nordwestlichen Bereich des Areals und ist über das "Belvedere" in die Gesamtanlage eingebunden.

Das Projekt überzeugte das Beurteilungsgremium, weil es als schlüssiges, unschematisches Gesamtkonzept vielfältige Bezüge zum umliegenden Quartier schafft und dadurch das ehemals isolierte Industrieareal auf selbstverständliche Weise zu einem attraktiven Ort mit einer neuen Gesamtidentität werden lässt.

### **3. Rechtliche Situation**

Die angestrebte Entwicklung des RhyTech-Areals, welches heute in einer Industriezone liegt, bedingt eine Umzonung des Grundstücks GB Neuhausen am Rheinflall GB Nr. 675 in eine Sonderzone, in der sowohl Wohnungen als auch Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zugelassen sind sowie Gebäude mit einer Gebäudehöhe erheblich über das heute auf diesem Grundstück zulässige Mass von 20 m möglich sind. Das Planungsreferat Neuhausen am Rheinflall hat basierend auf das Projekt "MATISSE" den Situationsplan 1:1000 der Änderung des Zonenplans und die Vorschriften der Ergänzung der Bauordnung im Entwurf erstellt. Mit diesen Änderungen werden die rechtlichen Grundlagen geschaffen, dass im Rahmen von Quartierplanvorschriften, sofern eine besonders gute Gesamtlösung erreicht wird, für zwei Gebäude die zulässige Gebäudehöhe bis auf 80 m erhöht werden kann. Das Projekt "MATISSE" erfüllt diese Anforderungen. Mit dem Quartierplan werden die städtebaulich wesentlichen Elemente des Projekts "MATISSE" für die weitere Projektierung verbindlich festgelegt. Der Quartierplan wird jedoch auch Vorschriften enthalten über Fuss- und Radwegverbindungen, Anbindung an die Umgebung, Verkehrserschliessung und Parkierung, Energieeffizienz und Nachhaltigkeit, Umweltaspekte sowie erhaltenswerte und schützenswerte Bauten. Zugleich wird aber auch eine neue Regelbauordnung für die Sonderzone geschaffen, sollte kein Quartierplan zustandekommen.

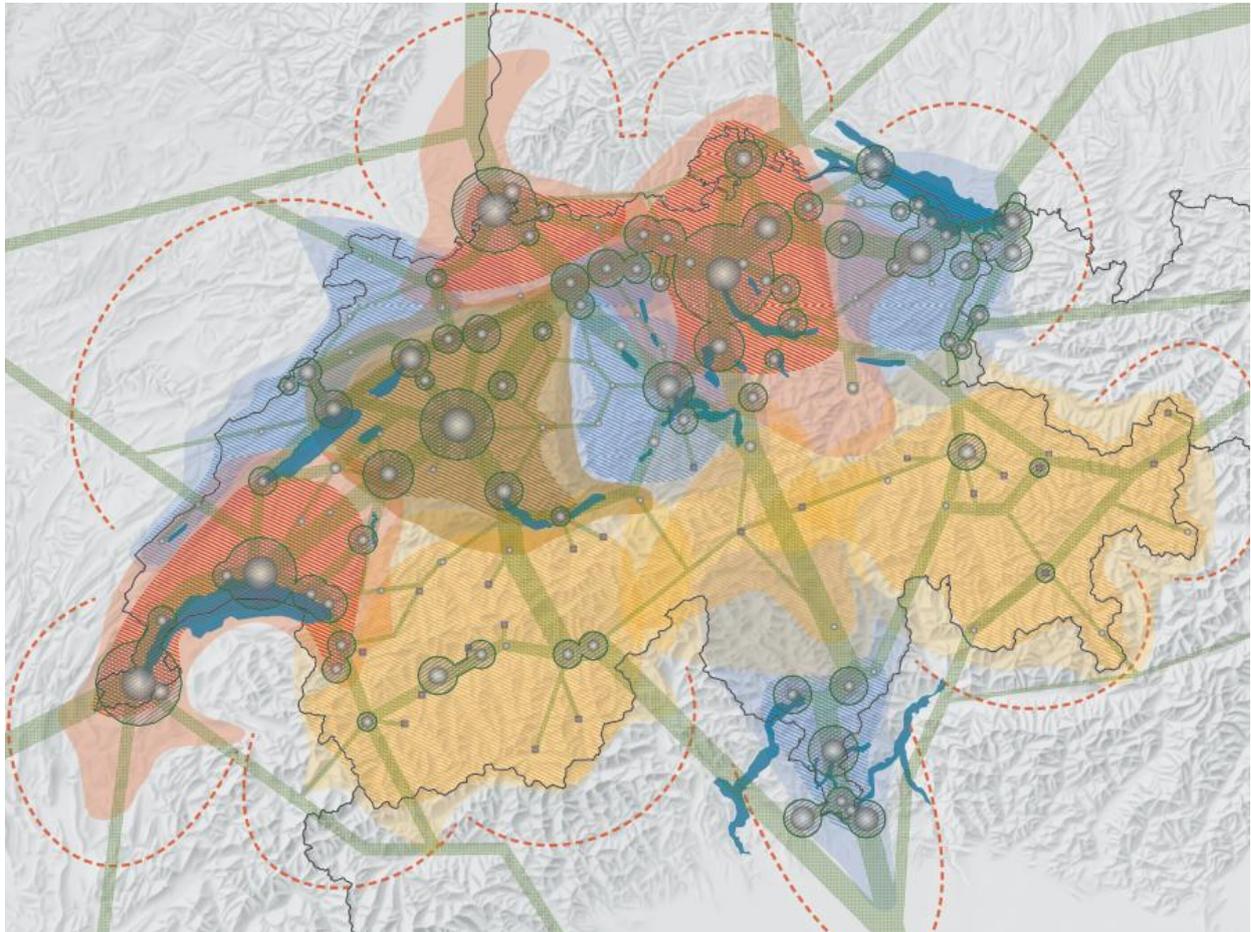
### **4. Raumplanerische Situation**

Das Eidgenössische Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation (UVEK), die Konferenz der Kantonsregierungen (KdK), die Schweizerische Bau-, Planungs- und Umweltdirektoren-Konferenz (BPUK), der Schweizerische Städteverband (SSV) sowie der Schweizerische Gemeindeverband (SGV), welchem auch die Gemeinde Neuhausen am Rheinflall angehört, beschlossen 2006, gemeinsam ein Raumkonzept Schweiz zu erarbeiten. Das Konzept liegt seit Frühjahr 2012 vor. Der Gemeindeverband hat es am 20. Juni 2012 genehmigt. In diesem Konzept werden unter anderem folgende Ziele und Strategien postuliert (Quelle: <http://www.are.admin.ch/themen/raumplanung/00228/00274/index.html?lang=de>):

- Ziel 1 von 5: Bund, Kantone, Städte und Gemeinden fördern die hervorragende Lebens- und Umweltqualität der Schweiz. Sie gestalten Identität stiftende, naturnahe und urbane Landschaften und erhalten kulturhistorische Bauten. Sie sorgen für eine qualitativ hochwertige bauliche und räumliche Verdichtung sowohl im urbanen als auch im ländlich geprägten Siedlungsgebiet. Sie identifizieren regionale Stärken und entwickeln diese konsistent weiter.
- Ziel 2 von 5: Bund, Kantone, Städte und Gemeinden sichern Umfang und Qualität der natürlichen Ressourcen. Die raumplanerischen Entscheide sorgen für einen haushälterischen Umgang mit dem Boden. Zum Schutz der natürlichen Ressourcen werden die Siedlungen nach innen entwickelt. Die Landschaft hat einen eigenständigen Wert. Auf die weitere Erschliessung und Bebauung unverbauter Räume wird verzichtet. Die Partner reduzieren den Energieverbrauch der Siedlungen, stärken die erneuerbaren Energien und schonen die Gewässer, das Trinkwasser und die Luft.
- Ziel 3 von 5: Bund, Kantone, Städte und Gemeinden erstellen, betreiben und unterhalten ein raum- und energiesparendes Verkehrsnetz, das finanzierbar ist. Sie berücksichtigen dabei die Bedürfnisse der einzelnen Lebens- und Wirtschaftsräume und stellen die internationale Anbindung der Schweiz sicher. Sie stimmen die Verkehrs- und die Siedlungsentwicklung aufeinander ab. Sie beseitigen Fehlanreize, die zu einer übermässigen Mobilität führen. Sie optimieren die Kapazität der bestehenden Infrastrukturen, bevor sie in neue investieren.
- Strategie 2 (Auswahl): Überdimensionierte Bauzonen verkleinern: Die Städte und Gemeinden verkleinern überdimensionierte Bauzonen und lagern schlecht gelegene Bauzonen um.
- Potenziale der Siedlungsentwicklung nach innen ermitteln: Die Städte und Gemeinden erheben die Potenziale für eine qualitätsvolle Entwicklung der Siedlungen nach innen.
- Umnutzung von Industriebrachen fördern: Die Städte und Gemeinden fördern die Umnutzung von Industriebrachen und geben deren Entwicklung Vorrang vor der Erschliessung neuer Baugebiete.
- Ortskerne aufwerten: Die Städte und Gemeinden werten die Ortskerne auf, sorgen für eine attraktive städtebauliche Integration von Infrastrukturanlagen und ergreifen Massnahmen zur Aufwertung benachteiligter Quartiere. Sie engagieren sich für die Schaffung und die Weiterentwicklung von nachhaltigen Quartieren.
- Qualitätsvolle Urbanität sichern: Städte und Gemeinden fördern eine hohe Qualität im Städtebau und in der Siedlungsentwicklung. Sie nehmen dabei Rücksicht auf das städtebauliche und architektonische Erbe, achten auf eine soziale und funktionale Durchmischung und sichern Freiräume für Mensch und Natur.
- Strategie 3 (Auswahl): Siedlungen zweckmässig anordnen: Städte und Gemeinden ordnen Versorgungseinrichtungen, Wohn- und Arbeitsplatzgebiete sinnvoll an. Sie achten dabei auf eine angemessene Erschliessung mit Strassen, öffentlichem Verkehr und Langsamverkehr und verhindern eine übermässige Beanspruchung bestehender Infrastrukturen.

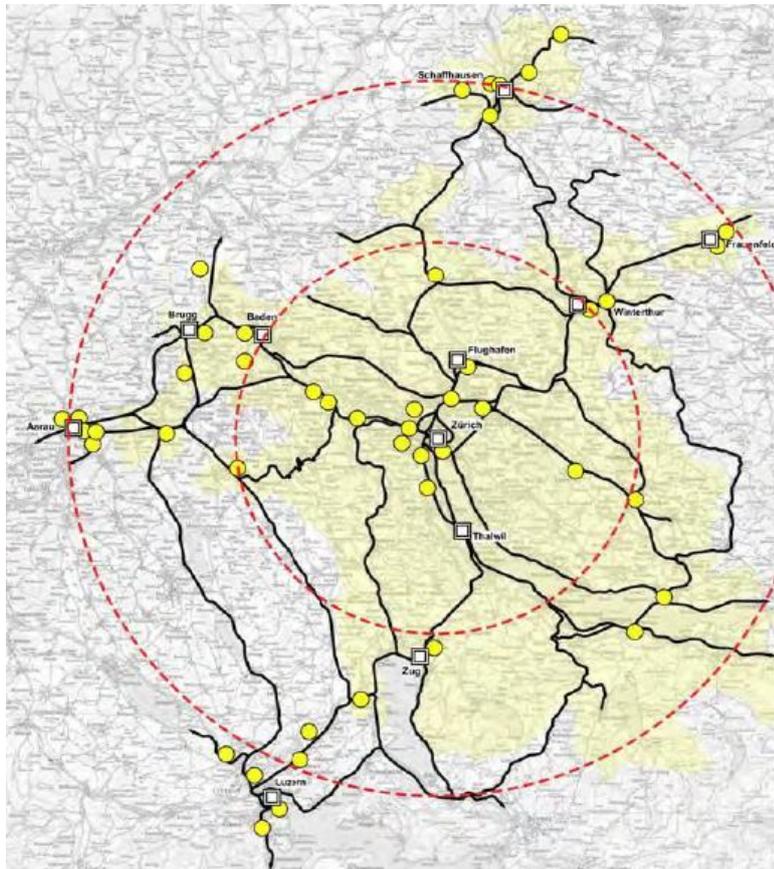
- Bauzonen mit dem Verkehrsnetz abstimmen: Städte und Gemeinden dimensionieren die Bauzonen bedarfsgerecht und stimmen sie mit den Verkehrs- und Versorgungsnetzen ab.
- Energiesparende Siedlungen entwickeln: Städte und Gemeinden entwickeln energieeffiziente Siedlungen, welche die Nutzung erneuerbarer Energien ermöglichen.

Neuhausen am Rheinflall gehört gemäss diesem Konzept dem urbanen Raum der Schweiz an:

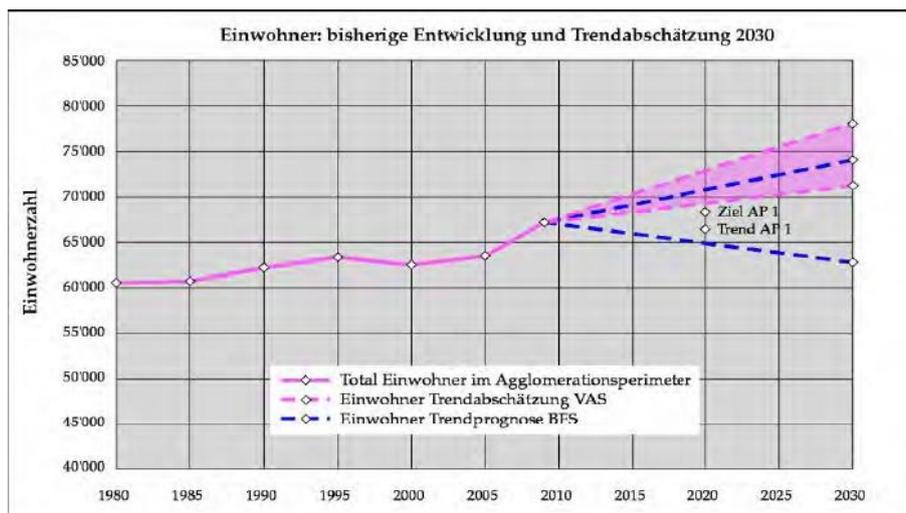


Quelle: <http://www.are.admin.ch/themen/raumplanung/00228/00274/index.html?lang=de>

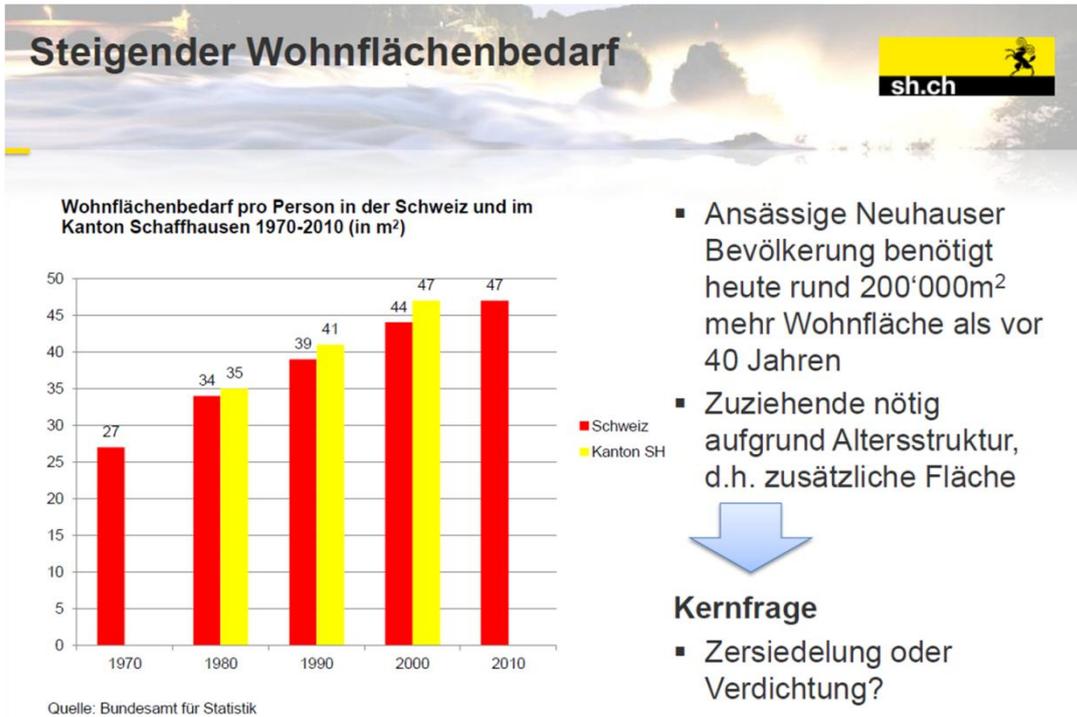
Diese Ansicht wird bestätigt durch die Analysen des Vereins Agglomeration Schaffhausen für das Agglomerationsprojekt 2. Generation:



Die Einwohnerzahl nicht nur von Neuhausen am Rheinflall, sondern des Kantons Schaffhausen steigt seit einiger Zeit wieder an (Quelle: VAS, Schlussbericht 2. Generation):

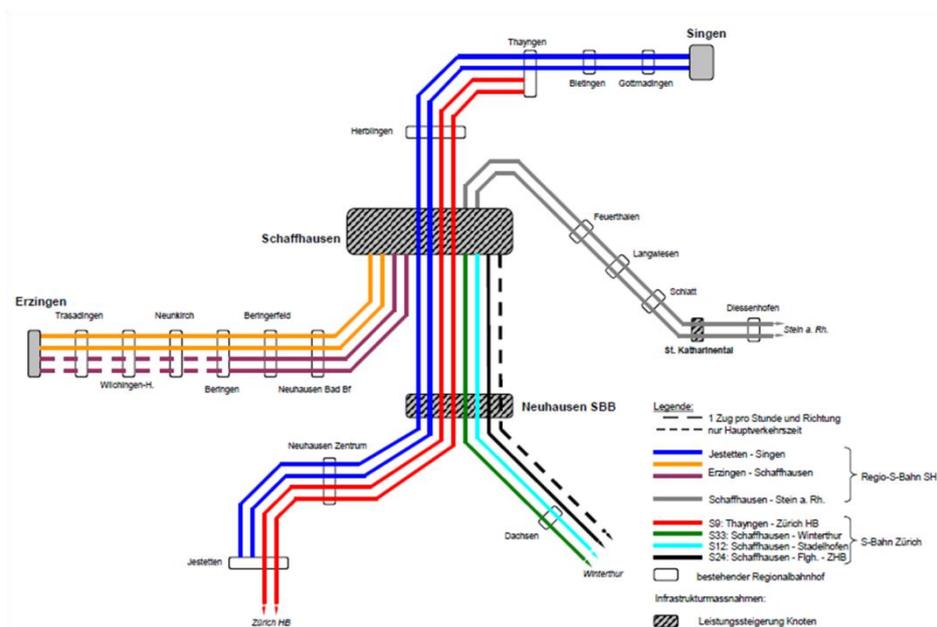


Zugleich ist festzustellen, dass der Flächenbedarf pro Person stetig zunimmt



© Wirtschaftsförderung Kanton Schaffhausen

Das RhyTech-Areal befindet sich an einer verkehrsmässig optimal erschlossenen Situation, wozu namentlich die geplante Stadtbahn beiträgt (Quelle: VAS, Schlussbericht 2. Generation):



Mitte der Siebziger Jahre des vergangenen Jahrhunderts hatte Neuhausen am Rheinflall über 12'500 Einwohnerinnen und Einwohner. Um nur wieder diese Bevölkerungszahl zu erreichen, bedarf es einer Vielzahl neuer Wohnungen. Der Gemeinderat will dafür aber kein Land einzonen, beispielsweise Richtung Aazheimer Hof, vielmehr ist er der Ansicht, dass die Lösung vorab in einer Verdichtung der Bausubstanz innerhalb der heutigen Bauzone gesucht werden muss. Dafür bieten

sich auch Hochbauten an, wie sie seit wenigen Jahren an verschiedenen Orten der Schweiz erstellt werden. Vergegenwärtigt man sich die Ziele und Strategien des Raumkonzepts Schweiz mit dem konkret vorliegenden Projekt RhyTech, stellt man eine hohe Übereinstimmung der anzustrebenden Ziele fest.

## **5. Einwendungsverfahren**

Bei Änderungen des Zonenplans und der Bauordnung sind die entsprechenden Unterlagen während 30 Tagen öffentlich aufzulegen. Die Auflage ist im Amtsblatt des Kantons Schaffhausen bekanntzumachen. Jedermann kann innerhalb der Auflagefrist beim Gemeinderat Einwendungen erheben.

Der Gemeinderat hat am 25. September 2012 die Unterlagen der 15. Teilrevision des Zonenplans, der 7. Teilrevision der Bauordnung und der 3. Teilrevision des Plans der Empfindlichkeitsstufen der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinflall vom 1. September 1988 zu Händen des Einwendungsverfahrens verabschiedet:

Das Einwendungsverfahren fand vom 1. bis 30. Oktober 2012 statt. Die Unterlagen sind während dieser Zeit auf dem Bausekretariat Neuhausen am Rheinflall aufgelegt. Das Einwendungsverfahren wurde durch Publikation im Amtsblatt des Kantons Schaffhausen und in den Schaffhauser Nachrichten vom 25. September 2012 bekannt gegeben. Innert der Auflagefrist sind sechs Einwendungen eingegangen.

Die Einwendungen und die Stellungnahmen sind in einem kurzen Bericht zusammenzufassen. Der Gemeinderat hat diesen Bericht am 18. Dezember 2012 verabschiedet. Die Einwendungen führen bei den geplanten Änderungen des Zonenplans, der Bauordnung und des Plans der Empfindlichkeitsstufen zu keinen Änderungen oder Ergänzungen.

## **6. Kantonale Vorprüfung**

Das Planungs- und Naturschutzamt des Kantons Schaffhausen hat verschiedene mit raumwirksamen Aufgaben betraute Stellen gemäss Funktionsdiagramm der kantonalen Umweltschutzorganisation zur Prüfung und Stellungnahme eingeladen sowie am 4. Dezember 2012 einen Vorprüfungsbericht erstellt. Dieser kann auf dem Bausekretariat eingesehen werden. Unter Beachtung der folgenden Punkte wird für die Teilrevisionen eine Genehmigung in Aussicht gestellt.

- a) Der Planungsbericht ist bezüglich den Bereichen Wassererschliessung, Bodenschutz, Altlasten, Abfälle/Recycling und Lärmschutz zu ergänzen.
- b) Die das Areal umgebenden Strassen und Werkleitungen sind auf ihre Leistungsfähigkeit zu untersuchen. Das Ergebnis ist im Planungsbericht festzuhalten.
- c) Im Quartierplan sind auch Vorschriften betreffend den Bereich Umwelt und die zu schützenden Bauten aufzunehmen. Art. 33a Abs. 4 der Bauordnung ist entsprechend zu ergänzen.

Das Planungsreferat hat den Planungsbericht überarbeitet und Art. 33a Abs. 4 des Entwurfs der Bauordnung ergänzt. Der Vorprüfungsbericht und der Planungsbericht können auf dem Bausekretariat eingesehen werden.

## **7. Bushaltestellen "Kreuzstrasse"**

Das Planungsgebiet ist mit vier Buslinien (VBSH-Linien 1, 6 und 7 sowie RVSH-Linie 21) sowie einer Bahnhaltestelle der künftigen S-Bahn der Region Schaffhausen sehr gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Im Rahmen der Entwicklung des Areals soll die Anbindung der Bushaltestellen "Kreuzstrasse" verbessert werden. Die drei Haltepunkte in Richtung Neuhausen Zentrum respektive Schaffhausen sollen zusammengeführt und angrenzend an das Planungsgebiet angeordnet werden. Die Verlegung des Haltepunktes der Linien 1 und 7 an die im Projekt "Aufhebung Niveauübergang Zollstrasse" ursprünglich vorgesehene Lage ermöglicht zudem die Führung des Veloverkehrs von der Zollstrasse in Richtung Rosenbergstrasse auf dem Trottoir bis zum Fussgängerstreifen südöstlich des Knotens "Kreuzstrasse" respektive die Überquerung der Klettgauerstrasse parallel zu diesem Fussgängerstreifen. Die Verkehrssicherheit für den Veloverkehr würde erheblich verbessert.

Die Verlegung der Haltepunkte waren Vorgaben für den zweistufigen Studienauftrag und in das Projekt "MATISSE" eingeflossen. Die Umzonung der erforderlichen Flächen von der Industriezone I in Strassen und Wege kann aufgrund der in der Zwischenzeit erfolgten vertieften Abklärungen nun vorgenommen werden. Die Änderungen des Zonenplans wurden entsprechend ergänzt.

## **8. Fussgängerverbindungen**

In das Agglomerationsprogramm Schaffhausen (2. Generation) wurde eine direkte Fussgänger-Verbindung zwischen dem RhyTech-Quartier und der Badischen Bahnhofstrasse auf der Höhe der Brunnenwiesenstrasse aufgenommen. Die in der Zwischenzeit erfolgten Abklärungen haben ergeben, dass eine behindertengerechte Unterführung unter der DB-Bahnlinie technisch möglich ist. Mit den Quartierplanvorschriften hat die rechtliche Sicherstellung dieser Verbindung im Planungsgebiet zu erfolgen. Die Unterführung muss in die Projektierungen für die Bebauung der Sonderzone RhyTech-Quartier A einfließen. Die Beteiligung der Eigentümerin von Grundstück GB Neuhausen am Rheinfl Nr. 675 an den Kosten dieser Unterführung wird in einer Vereinbarung geregelt.

## **9. Infrastrukturanlagen**

Das Verkehrsgutachten der Ernst Basler + Partner AG, Zürich, hat aufgezeigt, dass die Verkehrserschliessung des Planungsgebiets für den motorisierten Verkehr über die Badische Bahnhofstrasse zu erfolgen hat. Die Beteiligung der Eigentümerin von Grundstück GB Neuhausen am Rheinfl Nr. 675 an den Kosten von allfällig erforderlichen Anpassungen an den bestehenden Strassen wird in einer Vereinbarung geregelt.

Die bestehenden Anlagen der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfl zur Ver- und Entsorgung des Planungsgebiets (Wasserversorgung, Gasversorgung, Gemeinschaftsantennenanlage und Abwasserentsorgung) sind genügend. Den Wasserdruck in den Hochhäusern hat die Grundeigentümerin sicherzustellen. Der erforderliche feuerpolizeiliche Schutz kann mit der heute vor-

handenen Technik erreicht werden und die Feuerwehr der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall benötigt keine zusätzlichen Mittel (vgl. z.B. Vereinigung Kantonaler Feuerversicherungen, BRANDSCHUTZARBEITSHILFE Hochhäuser, 06.08.2003 / 1007-03d). Bekanntermassen gibt es diverse höhere Häuser in der Schweiz und in der Welt als aktuell in Neuhausen am Rheinfall geplant.

Ob und in welchem Umfang neuer Schulraum geschaffen werden muss, ist noch offen. Möglicherweise muss bei einem der drei Schulhäuser eine Erweiterung vorgesehen werden. Dabei spielt aber auch die künftig vom Kanton vorgesehene Klassengrösse eine wichtige Rolle, weshalb heute noch keine abschliessende Angabe gemacht werden kann.

## **10. Weiterer Planungsablauf**

Nach dem Beschluss des Einwohnerrates beziehungsweise einer Volksabstimmung bei der erfolgreichen Ergreifung des fakultativen Referendums ist das Rekursverfahren durchzuführen. Die Änderungen des Zonenplans, der Bauordnung und des Plans der Empfindlichkeitsstufen treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Schaffhausen in Kraft.

## **11. Anträge**

Sehr geehrter Herr Einwohnerratspräsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Gestützt auf diese Ausführungen unterbreitet Ihnen der Gemeinderat folgende Anträge:

1. Der Zonenplan der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall vom 1. September 1988 (NRB 700.100) wird wie folgt geändert.
  - a) Umzonung einer Teilfläche von 15'483 m<sup>2</sup> des Grundstücks GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 675 von der Industriezone I in die Sonderzone RhyTech-Quartier A.
  - b) Umzonung einer Teilfläche von 2'760 m<sup>2</sup> des Grundstücks GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 675 von Strassen und Wege in die Sonderzone RhyTech-Quartier A.
  - c) Umzonung einer Teilfläche von 6'954 m<sup>2</sup> des Grundstücks GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 675 von der Industriezone I in die Sonderzone RhyTech-Quartier B.
  - d) Umzonung einer Teilfläche von 582 m<sup>2</sup> des Grundstücks GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 675 von der Industriezone I in Strassen und Wege.
  - e) Erlass einer überlagernden Zone Bereich für Hochhäuser für eine Teilfläche von 4'053 m<sup>2</sup> des Grundstücks GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 675.
2. Die 7. Teilrevision der Bauordnung der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall vom 1. September 1988 (NRB 700.010) wird genehmigt.

3. Die Sonderzonen RhyTech-Quartier A und B werden im Plan der Empfindlichkeitsstufen der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall vom 1. September 1988 der Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet.

Diese Beschlüsse unterstehen gemäss Art. 14 lit. d der Verfassung der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall vom 29. Juni 2003 dem fakultativen Referendum.

Mit freundlichen Grüssen

NAMENS DES GEMEINDERATES  
NEUHAUSEN AM RHEINFALL

Dr. Stephan Rawyler    Olinda Valentinuzzi  
Gemeindepräsident    Gemeindeschreiberin

## Beilagen

- Bericht Einwendungen und Stellungnahmen zu den Einwendungen
- 15. Teilrevision des Zonenplans der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall vom 1. September 1988 / Situation
- 7. Teilrevision der Bauordnung der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall vom 1. September 1988



## **15. Teilrevision des Zonenplans, 7. Teilrevision der Bauordnung und 3. Teilrevision des Plans der Empfindlichkeitsstufen der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall vom 1. September 1988**

### **Bericht Einwendungen und Stellungnahmen zu den Einwendungen**

#### **1. Einwendungen**

Der Gemeinderat hat am 25. September 2012 die Unterlagen der 15. Teilrevision des Zonenplans, der 7. Teilrevision der Bauordnung und der 3. Teilrevision des Plans der Empfindlichkeitsstufen der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall vom 1. September 1988 zu Händen des Einwendungsverfahrens verabschiedet:

Das Einwendungsverfahren fand vom 1. bis 30. Oktober 2012 statt. Die Unterlagen sind während dieser Zeit auf dem Bausekretariat Neuhausen am Rheinfall aufgelegt. Das Einwendungsverfahren wurde durch Publikation im Amtsblatt des Kantons Schaffhausen und in den Schaffhauser Nachrichten vom 25. September 2012 bekannt gegeben. Innert der Auflagefrist sind folgende Einwendungen eingegangen:

- a) Bundesrepublik Deutschland - Bundeseisenbahnvermögen, vertreten durch: Der Beauftragte für die deutschen Eisenbahnstrecken auf Schweizer Gebiet, Schwarzwaldallee 200, 4058 Basel (Brief vom 16. Oktober 2012 / Anhang A).
- b) Maria und Hanspeter Strasser-Sommerhalder, Hardstrasse 7, 8212 Neuhausen am Rheinfall (Brief 25. Oktober 2012 / Anhang B).
- c) Andreas C. Fischer, Neubergstrasse 11, 8212 Neuhausen am Rheinfall (Brief 25. Oktober 2012 / Anhang C).
- d) Verein Pro Natura Schaffhausen, Hohlenbaumstrasse 61, 8200 Schaffhausen für sich und im Namen des Vereins Pro Natura - Schweizerischer Bund für Naturschutz, Dornacherstrasse 192, 4018 Basel (Brief 25. Oktober 2012 / Anhang D).
- e) Peter Gruber, Neubergstrasse 8, 8212 Neuhausen am Rheinfall (Brief 26. Oktober 2012 / Anhang E).
- f) John und Cornelia Trapletti-Thalmann, Bachtelstrasse 3, 8212 Neuhausen am Rheinfall (Brief 30. Oktober 2012 / Anhang F).

## **2. Stellungnahmen zu den Einwendungen**

### **2.1 Stellungnahme zur Einwendung der Bundesrepublik Deutschland - Bundeseisenbahnvermögen, vertreten durch: Der Beauftragte für die deutschen Eisenbahnstrecken auf Schweizer Gebiet, Schwarzwaldallee 200, 4058 Basel**

#### **2.1.1 Einwand betreffend Haftungsklagen**

Die Umzonungen führen zu keinen Änderungen bezüglich der Haftung der Bundesrepublik Deutschland - Bundeseisenbahnvermögen - als Eigentümerin, sowie der Deutschen Bahn AG und der DB Netz AG als beauftragte Betreiberin, gegenüber Eigentümerinnen und Eigentümers des angrenzenden Grundstücks GB Neuhausen am Rheinflall Nr. 675.

#### **2.1.2 Einwand betreffend den Plan der Empfindlichkeitsstufen**

Die Sonderzonen RhyTech-Quartier A und B werden im Plan der Empfindlichkeitsstufen der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinflall vom 1. September 1988 der Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet. Die bestehenden und neuen Nutzungen haben die Immissionsgrenzwerte der Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 (SR 814.41) der Empfindlichkeitsstufe III einzuhalten. Die an die Bahnlinie Schaffhausen - Waldshut angrenzenden Wohnzonen sowie Wohn- und Gewerbezone sind den Empfindlichkeitsstufen II und III zugeordnet. Die Umzonungen führen somit zu keinen Änderungen bezüglich dem Bahnbetrieb.

#### **2.1.3 Einwand betreffend die Mindestabstände, die Entwässerung usw.**

Bauten und Anlagen in den Sonderzonen haben, analog den Bauten und Anlagen in den übrigen Bauzonen in der Gemeinde Neuhausen am Rheinflall, die Bauvorschriften von Bund, Kanton und Gemeinde einzuhalten. Die in der Einwendung aufgeführten Mindestabstände sind im Rahmen des Quartierplanverfahrens und dem anschliessenden Baubewilligungsverfahren zu bewerten. Die Bundesrepublik Deutschland - Bundeseisenbahnvermögen - wird als Eigentümerin von Grundstück GB Neuhausen am Rheinflall Nr. 676 in diese Verfahren einbezogen.

#### **2.1.4 Ergebnis**

Die Einwendung führt bei den geplanten Änderungen des Zonenplans, der Bauordnung und des Plans der Empfindlichkeitsstufen zu keinen Änderungen oder Ergänzungen.

### **2.2 Stellungnahme zur Einwendung von Maria und Hanspeter Strasser-Sommerhalder, Hardstrasse 7, 8212 Neuhausen am Rheinflall**

#### **2.2.1 Einwand betreffend den Landschaftschutz**

In der Einwendung werden schwerwiegende Eingriffe ins Orts-, Quartier- und Landschaftsbild geltend gemacht. Hierbei sind einleitend folgende Bemerkungen zu machen: Der neue Art. 33a Abs. 3 der Bauordnung sieht für das ganze Areal eine Quartierplanpflicht vor. Konkrete Bestimmungen über Bauvolumen, Stellung der Bauten und Gebäudehöhe, Gestaltung, Nutzungsart, Verkehrserschliessung und Parkierung usw., sind im Rahmen dieser

Quartierplanverfahren zu erlassen (Art. 33a Abs. 4). Die Bauordnung legt nur fest, welche Nutzungen zonenkonform sind, und enthält Bestimmungen über die zulässige Baudichte (Art. 33b) und die zulässigen Gebäudehöhen (Art. 33c). Die Gebäudehöhe ist grundsätzlich auf 20 m beschränkt. Mehrhöhen bis zu 25 m (Sonderzone RhyTech-Quartier B) beziehungsweise 30 m (Sonderzone RhyTech-Quartier A) sowie die Errichtung von maximal zwei Hochhäusern können erst im Rahmen des Quartierplanverfahrens zugelassen werden, sofern damit eine besonders gute Gesamtlösung erreicht wird (Art. 33c Abs. 2).

Wie die Nutzung des Areals konkret aussehen wird, wird erst im Quartierplanverfahren konkret festgelegt. Die neuen Bauordnungsbestimmungen schaffen lediglich die Grundlage, dass eine Nutzung, wie sie geplant ist, überhaupt verwirklicht werden könnte. Namentlich die beiden Hochhäuser können nur gebaut werden, wenn im Rahmen des Quartierplanverfahrens der Nachweis geführt werden kann, dass damit eine besonders gute Gesamtlösung erreicht wird (Art. 33c Abs. 2). Die Frage der Einordnung ins Orts- und Landschaftsbild kann im jetzigen Stadium deshalb nur in eingeschränkter Form geprüft werden.

Dennoch haben sich die Grundeigentümerin und die Halter AG als Entwicklerin mit diesen Fragen intensiv befasst. Aufgrund der anspruchsvollen Aufgabenstellung und der vielschichtigen Fragen im Zusammenhang mit der beabsichtigten Entwicklung des RhyTech-Areals führte die Halter AG ein zweistufiges Verfahren durch. Ziel der ersten Stufe war die Klärung von Fragen im Umgang mit dem heutigen Bestand, der Identität des Orts und die Klärung der wichtigsten Aspekte wie Bebauungsdichte, Höhenentwicklung, Nutzungsanordnung und Aussenraum. Basierend auf den Erkenntnissen der ersten Stufe wurden in einer zweiten Stufe die schlüssigsten Strategieansätze und Konzepte vertieft sowie ein konkreter Projektvorschlag erarbeitet, der als Grundlage für die weitere Arealentwicklung dienen soll.

Die Veranstalterin beauftragte für die erste Stufe zehn namhafte Architekturbüros, darunter auch eines aus der Region Schaffhausen. Zur Beurteilung der eingereichten Arbeiten setzte die Veranstalterin ein Beurteilungsgremium ein, welches Expertinnen und Experten aus verschiedensten Fachrichtungen umfasste. Nach Abschluss der ersten Stufe hat die Veranstalterin, gestützt auf die Empfehlungen des Beurteilungsgremiums, vier Architekturbüros mit der Konkretisierung der Konzepte und Strategieansätze sowie der Ausarbeitung eines konkreten Projektvorschlags beauftragt. Der Bericht des Beurteilungsgremiums zeigt, dass an die Teilnehmer des Studienauftrags hohe Anforderungen gestellt wurden. Das ambitionöse Unterfangen förderte mehrere wertvolle Projektideen zu Tage.

Das Beurteilungsgremium hat am 14. Juni 2012 nach eingehender Prüfung sowie unter Abwägung der Vor- und Nachteile der jeweiligen Beiträge das Projekt "MATISSE" des Architekturbüros Märkli Architekt aus Zürich einstimmig als Siegerprojekt erkoren und zur Weiterbearbeitung empfohlen. In einem ausführlichen Bericht wird die Qualität des Siegerprojekts beschrieben. Gemäss Bericht des Beurteilungsgremiums zeugt das Projekt von einer intensiven Auseinandersetzung mit der landschaftlichen Umgebung und der umliegenden Infrastruktur. Es wird von einem schlüssigen Gesamtkonzept gesprochen, das

"vielfältige Bezüge zum umliegenden Quartier" schaffe, die "das ehemals abgeschottete Industrieareal auf selbstverständliche Weise zu einem Stadtteil mit einer neuen Gesamtidentität werden" lässt.

Gestützt auf Art. 5 des Bundesgesetzes über den Natur und Heimatschutz vom 1. Juli 1966 (NHG; SR 451) erstellt der Bund Inventare über Objekte von nationaler Bedeutung im Bereich des Naturschutzes, des Heimatschutzes und der Denkmalpflege. Die Aufnahme eines Objektes in ein Inventar des Bundes unterstreicht die besondere Schutzwürdigkeit dieses Objektes. Das BLN-Gebiet "Rheinfall" umfasst den Rhein von den Lächen oberhalb des Rheinfalls bis zum Nohl-Steg sowie einen Teil des angrenzenden Gebiets. Die nördliche Abgrenzung wird gebildet durch die Badische Bahnhofstrasse zwischen dem Berbiceweg und dem Bahnübergang sowie dem Fuss- und Radweg zwischen dem Bahnübergang und dem Oberbergweg. Das RhyTech-Quartier liegt somit ausserhalb des BLN-Gebiets. Allerdings dürfen auch Massnahmen ausserhalb des Gebiets die Erhaltungsziele nicht gefährden (vgl. VLP, Schriftenfolge 71, Bundesinventare, September 2000, S. 64).

Nach Art. 6 Abs. 2 NHG sind die Bundesinventare und die damit verbundenen Schutzziele nur bei Erfüllung einer Bundesaufgabe unmittelbar verbindlich. Die Änderung eines Nutzungsplans ist keine Erfüllung einer Bundesaufgabe. Da das BLN-Gebiet "Rheinfall" jedoch auch Eingang in den kantonalen Richtplan gefunden hat, ist es mindestens für die Behörden von Kanton und Gemeinden verbindlich. Nach der Rechtsprechung des Obergerichts des Kantons Schaffhausen müssen solche Inventare daher bei der erforderlichen umfassenden Interessenabwägung berücksichtigt werden (vgl. u.a. OGE Nr. 60/1997/9 und 10 vom 30. März 1998). Das BLN-Gebiet kann somit nicht einen absoluten Schutz beanspruchen, muss aber bei der Abwägung der widerstreitenden Interessen berücksichtigt werden. Dies ist im vorliegenden Fall in umfassender Weise geschehen.

In der Zwischenzeit hat sich auch die Stiftung Landschaftsschutz Schweiz (SL) öffentlich zum Projekt geäussert. Es handelt sich um eine überaus positive Beurteilung. Die Stiftung Landschaftsschutz Schweiz ist bekannt dafür, dass sie bei wertvollen schutzwürdigen Landschaften keine Kompromisse duldet, sondern als unerschrockene Verfechterin landschaftlicher Schutzinteressen auftritt.

Umso mehr ist die positive Stellungnahme der Stiftung Landschaftsschutz zu würdigen. Der Geschäftsführer bezeichnete das Projekt als "überzeugend" (Schaffhauser Nachrichten vom 22. November 2012, S. 20). Die Verdichtung nach innen, die auch das erklärte Ziel der Revision des Raumplanungsgesetzes sei, werde hier in guter Weise umgesetzt. Das führe zu einer Aufwertung des Ortsbildes. Die beiden Hochhäuser würden das Elementare des Rheinfalls - die beiden Hauptfelsen - aufnehmen. Mit ihren Dimensionen und den abgestuften Höhen werde auch auf die Geländetopographie reagiert.

Dem der Teilrevisionen zu Grunde gelegten Projekts werden allseitig gute Noten erteilt. Die Befürchtungen, das Projekt könnte zu einer unzumutbaren Beeinträchtigung des BLN-Gebiets Rheinfall führen, sind unbegründet.

## **2.2.2 Einwand betreffend die Infrastrukturanlagen**

Die bestehenden Anlagen der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinflall zur Ver- und Entsorgung des Planungsgebiets (Wasserversorgung, Gasversorgung, Gemeinschaftsantennenanlage und Abwasserentsorgung) sind genügend. Den Wasserdruck in den Hochhäusern hat die Grundeigentümerin sicherzustellen. Ob und in welchem Umfang neuer Schulraum geschaffen werden muss, ist noch offen. Möglicherweise muss bei einem der drei Schulhäuser eine Erweiterung vorgesehen werden. Dabei spielt aber auch die künftig vom Kanton vorgesehene Klassengrösse eine wichtige Rolle, weshalb heute noch keine abschliessende Angabe gemacht werden kann.

## **2.2.3 Ergebnis**

Die Einwendung führt bei den geplanten Änderungen des Zonenplans, der Bauordnung und des Plans der Empfindlichkeitsstufen zu keinen Änderungen oder Ergänzungen.

## **2.3 Stellungnahme zur Einwendung von Andreas C. Fischer, Neubergstrasse 11, 8212 Neuhausen am Rheinflall.**

### **2.3.1 Einwand betreffend einer Umweltverträglichkeitsprüfung**

In der Einwendung wird die Meinung vertreten, es sei eine Umweltverträglichkeitsprüfung zu erstellen. Begründet wird diese Forderung allerdings nicht damit, dass der Einwender besonders starke Umwelteinwirkungen befürchten würde, vielmehr begründet er diese Forderung mit einem zu erwartenden "massiven Eingriff ins Ortsbild". Eingriffe ins Orts- und Landschaftsbild sind jedoch nicht im Rahmen einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu untersuchen, sondern bilden Gegenstand der im Bau- und Planungsrecht vorgesehenen Prüfungsverfahren. Keine der möglichen Anlagen (Tiefgarage, Verkaufsflächen usw.) erfüllt die Voraussetzungen, nach denen gemäss Art. 7 der Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 19. Oktober 1988 (SR 814.011) eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden müsste.

### **2.3.2 Einwand betreffend den Brandschutz und die Feuerwehr**

Für Bauten über 25 m kommen verschärfte Brandschutzvorschriften (Brandüberschlag, Fluchttreppenhäuser, Evakuierung, Entrauchung usw.) zur Anwendung. Diese sind bei der Erstellung des Bauprojektes zu beachten und deren Einhaltung wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens geprüft und die erforderlichen Bedingungen und Auflagen werden in den Baurechtsentscheid aufgenommen. Die Feuerwehr der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinflall benötigt keine zusätzlichen Mittel.

### **2.3.3 Einwand betreffend die Altlasten**

Das Grundstück GB Neuhausen am Rheinflall Nr. 675 ist im Kataster der belasteten Standorte des Kantons Schaffhausen als Betriebsstandort mit Überwachungsbedarf aufgeführt. Zum heutigen Zeitpunkt besteht kein Sanierungsbedarf. Über die Entsorgung hat die Grundeigentümerin im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens mit einem Entsorgungs-

konzept darüber Zeugnis abzulegen, in welchem Umfang und welchen Massnahmen der belastete Standort gefahrlos für die Umwelt baulich verändert werden kann.

#### **2.3.4 Einwand betreffend den Landschaftsschutz**

Siehe Ziffer 2.2.1

#### **2.3.5 Ergebnis**

Die Einwendung führt somit bei den geplanten Änderungen des Zonenplans, der Bauordnung und des Plans der Empfindlichkeitsstufen zu keinen Änderungen oder Ergänzungen.

### **2.4 Stellungnahme zur Einwendung des Vereins Pro Natura Schaffhausen, Hohlenbaumstrasse 61, 8200 Schaffhausen für sich und im Namen des Vereins Pro Natura - Schweizerischer Bund für Naturschutz, Dornacherstrasse 192, 4018 Basel**

#### **2.4.1 Einwand betreffend den Landschaftsschutz**

Siehe Ziffer 2.2.1

#### **2.4.2 Ergebnis**

Die Einwendung führt bei den geplanten Änderungen des Zonenplans, der Bauordnung und des Plans der Empfindlichkeitsstufen zu keinen Änderungen oder Ergänzungen.

### **2.5 Stellungnahme zur Einwendung von Peter Gruber, Neubergstrasse 8, 8212 Neuhausen am Rheinflall**

#### **2.5.1 Einwand betreffend die Altlasten**

Siehe Ziffer 2.3.3.

#### **2.5.2 Einwand betreffend den Landschaftsschutz**

Siehe Ziffer 2.2.1

#### **2.5.3 Einwand betreffend den Brandschutz und die Feuerwehr**

Siehe 2.3.2

#### **2.5.4 Ergebnis**

Die Einwendung führt bei den geplanten Änderungen des Zonenplans, der Bauordnung und des Plans der Empfindlichkeitsstufen zu keinen Änderungen oder Ergänzungen.

### **2.6 Stellungnahme zur Einwendung von John und Cornelia Trapletti-Thalmann, Bachtelstrasse 3, 8212 Neuhausen am Rheinflall**

#### **2.6.1 Einwand betreffend den Landschaftsschutz**

Siehe Ziffer 2.2.1.

### **2.6.2 Ergebnis**

Die Einwendung führt bei den geplanten Änderungen des Zonenplans, der Bauordnung und des Plans der Empfindlichkeitsstufen zu keinen Änderungen oder Ergänzungen.

Neuhausen am Rheinfeld, 18. Dezember 2012

**Anhänge A bis F**



Bundeseisenbahnvermögen  
**EINGEGANGEN**

**18. Okt. 2012**

**BAUREFERAT**

**Der Beauftragte für die deutschen  
Eisenbahnstrecken auf Schweizer  
Gebiet**

Schwarzwaldallee 200  
CH-4058 Basel

**Anhang A**

Bundeseisenbahnvermögen, Postfach 217, CH-4016 Basel

**EINSCHREIBEN**

Gemeinderat

Neuhausen am Rheinflall

Zentralstrasse 52

8212 Neuhausen am Rheinflall

Ihr Zeichen:

Ihre Nachricht vom: 28.09. / 11.10.2012

Zeichen: **BKL-CH v.Br Lwb (Neuhausen)**  
Bei Schriftwechsel und Rückfragen bitte stets angeben!

Bearbeiter/in: **Manfred von Behren**

Telefon: **061 6901 387**

Telefax: **061 6901 266**

E-Mail: **manfred.von-behren@deutschebahn.com**

Datum: **16.10.2012**

### **Teilrevision Zonenplan, Bauordnung und Plan der Empfindlichkeitsstufen – Einwendungsverfahren**

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 08.10.2012 hatte ich vorsorglich der Vorlage der Unterlagen zu der im Betreff genannten Teilrevision Einwand erhoben.

Begründung:

Namens der Bundesrepublik Deutschland - Bundeseisenbahnvermögen (BEV) - als Eigentümerin und Infrastrukturbetreiberin sowie der DB Netz AG – Geschäftseinheit Infrastruktur Schweiz – als vom BEV mit der operativen Betriebsdurchführung beauftragter Unternehmung ist die Teilrevision des Zonenplans in folgenden Punkten zu ergänzen (Art. 18 m EBG).

Die Bundesrepublik Deutschland - Bundeseisenbahnvermögen - als Eigentümerin, die Deutsche Bahn AG und die DB Netz AG als beauftragte Betreiberin schliessen – soweit gesetzlich zulässig – jegliche Haftung aus für Schäden, die durch den normalen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form ggf. entstehen können. Dies gilt z.B. für Immissionen wie Erschütterungen, Lärmbelastigungen sowie Störungen in elektronischen Geräten (TV, Computer o.ä.), die durch elektromagnetische Felder der künftigen Oberleitung und GSMR-Funk unter Umständen verursacht werden können.

**Zu Plan der Empfindlichkeitsstufen, 3. Teilrevision (Entwurf vom 19.09.2012):**

Die Gebäude sind so zu erstellen, dass entsprechend der Lärmschutzverordnung keine Forderungen gegenüber der Bahn erhoben werden können.

**Zu Bauordnung, 7. Teilrevision (Entwurf 07.09.2012/ ergänzt 18.09.2012/HEW):**

Die Einhaltung des regulären Mindestabstands von Bauten aller Art zur Grenze der Bahnliegenschaft von 2,50 m (gemäss Art. 32 Abs. 3 Baugesetz – SHR 700.100). Ausserdem sind die Abstände gemäss Anhang 1 (Bauten an, über und unter der Eisenbahn), Art. 27 zu AB-EBV einzuhalten. Der Abstand von Gleismitte beträgt aufgrund der maximalen Geschwindigkeit der durchfahrenden Züge bei  $v_{max}$  100 km/h 7,00 m (Art.27 zu AB-EBV, Tab.10)

Abwässer und Oberflächenwässer dürfen nicht gegen Bahngelände abgeleitet werden.

Innerhalb einer Entfernung von 7.50 m zur Bahngrenze dürfen keine hochstämmigen Bäume gepflanzt werden. Dies betrifft auch solche Baumarten, für die das Nachbarrecht in Art. 93a Abs. 1 Ziffern 4 und 5 EG-ZGB (SHR 210.100) geringere Abstände zulässt. Ausserdem müssen alle Bäume in der Nähe der Bahn hinsichtlich

ihres Höhenwuchses so beschränkt gehalten werden, dass sie beim Umstürzen den Bahnkörper nicht erreichen.

In aller Regel bedarf es bei neu zu bebauenden Anstössergrundstücken einer tür- und torlosen Abfriedigung zum Bahnareal (Eisenbahngesetz – SR 742.101, Art.19). Diese muss üblicherweise bahngeerdet werden. Soweit auf dem Anstössergrundstück Kraftfahrzeuge zirkulieren, bedarf es darüber hinaus geeigneter Schutzvorkehrungen, die verhindern, dass durch Fahrfehler oder plötzliches Unwohlsein des Lenkers das Kfz in den Lichtraum der Bahn eindringen bzw. gegen Signal- und Oberleitungsmasten prallen kann. Sollte die Einfriedigung als Zaunanlage aus elektrisch leitfähigem Material geplant werden, sind bis zu einem Abstand von 4 m bezogen auf die Gleismitte Erdungsmassnahmen an der Zaunanlage durchzuführen.

Im Übrigen weise ich bei dieser Gelegenheit auf die eisenbahnrechtliche Plangenehmigung für den zweigleisigen Ausbau zwischen Erzingen/Baden und Beringen Bad Bf, den Neubau des Haltepunkts Beringerfeld und die Elektrifizierung zwischen Erzingen/Baden und Schaffhausen durch das Bundesamt für Verkehr am 10. Mai 2012 hin. Das Bahnvorhaben beansprucht gegenüber der Teilrevision des Zonenplanes Priorität und die Bauherrschaft hat allfällige Auswirkungen aus dem Enteignungsbann des Bahnvorhabens hinzunehmen.

Im Zusammenhang mit der Elektrifizierung des Streckenabschnitts zwischen Erzingen/Baden und Schaffhausen muss auf dem Grundstück GB 675 für eine Fläche ca. 110 m<sup>2</sup> eine Dienstbarkeit (Schwenkbereich des Rückleiterseils der Oberleitung) errichtet werden.

**Zu Zonenplan, 15. Teilrevision, Grundstück GB Nr. 675 (Entwurf vom 04.09.2012)**

Gemäss Art. 19 EBG fallen Kosten für Vorkehrungen, welche wegen Bauvorhaben Dritter im Bereich von Bahnanlagen notwendig werden, zu deren Lasten.

In konkreten Baubewilligungsbegehren ist gemäss Art 18m Eisenbahngesetz (SR 742.101) das Dossier meinem Büro zwecks Zustimmung der Eisenbahn für den

Einzelfall zuzustellen; nötigenfalls ist das Bundesamt für Verkehr durch die kantonale / kommunale Bewilligungsbehörde zu hören falls kein Konsens besteht.

Für eine entsprechende Berücksichtigung dieser Überlegungen bin ich Ihnen dankbar und stehe für allfällige Rückfragen zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Dipl.-Ing. Jürgen Lange



Abdruck: BEV Süd, Außenstelle Stuttgart, Hr. Tautenhahn  
DB Netz AG, CRI (6) Hr. Dörfler, Karlsruhe, 76133 Karlsruhe  
DB Netz AG, Hr. Schmied, Wilhelmstraße 1b, 79098 Freiburg

Maria und Hanspeter Strasser  
Hardstrasse 7  
8212 Neuhausen am Rheinflall

EINGEGANGEN

26. Okt. 2012

GEMEINDEKANZLEI

Anhang B

## EINSCHREIBEN

An den Gemeinderat der  
Gemeinde Neuhausen  
Zentralstrasse 38  
8212 Neuhausen am Rheinflall

25. Oktober 2012

### Einwendung gegen die Teilrevision Zonenplan

Sehr geehrte Dame, sehr geehrte Herren

Gegen die Teilrevision des Zonenplanes betr. RhyTech-Areal – insbesondere gegen die geplante Umzonung für Hochhäuser (Artikel d) erheben wir Einwendung.

Begründung: Die Erstellung der geplanten Hochhäuser mit einer Höhe von 74 bzw. 56 Metern würde einen schweren Eingriff in die Landschaft und ins Quartierbild bedeuten, indem diese Hochhäuser die Sicht zum Kohlfirst und den Alpen massiv beeinträchtigen würden. Im weiteren würde die Kante des Galgenbuck vom höheren der Türme um 14 Meter überragt! Auch das Erscheinungsbild des Rheinflalls würde aus weiterer Entfernung bestimmt darunter leiden. Zur Entscheidungsfindung wäre es sinnvoll, wenn sich die zuständigen Damen und Herren von den exponierten Punkten aus ein Bild machen würden. Was auf einem Planbild vielleicht noch ansprechend aussehen mag, wäre in Wirklichkeit nur ein Schandmal in der Landschaft.

Auch wäre es interessant zu erfahren, wo die benötigte Infrastruktur zur Verfügung gestellt würde. Vermutlich müsste man z.B. die bestehenden Schulhäuser teilweise zu Hochhäusern aufstocken!

Wir bitten um Kenntnisnahme und verbleiben

mit freundlichen Grüßen



Andreas C. Fischer

Tel 052 672 42 56

Neuberg 11

Natel 078 660 60 44

8212 Neuhausen

email: [acf@mbf.ch](mailto:acf@mbf.ch)

EINGEGANGEN

26. Okt. 2012

GEMEINDEKANZLEI

EINSCHREIBEN

25. Oktober 2012

Anhang C

Gemeinderat der

Gemeinde Neuhausen am Rheinfall

Zentralstrasse 38

8212 Neuhausen am Rheinfall

### EINSPRACHE GEGEN DIE TEILREVISION ZONENPLAN RHY-TECH-AREAL NEUHAUSEN

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident, sehr geehrte Gemeinderäte,

Im Zusammenhang mit der Überbauung Rhy-Tech-Areal sind die Stimmbürger über die geplante Umzonung (Art. d) in Kenntnis gesetzt worden. Gegen eine solche Umzonung und eine daraus eventuell folgende Baubewilligung erhebe ich aus den nachstehenden Gründen formell Einsprache.

1. Bei diesem Projekt handelt es sich zweifelsohne um einen massiven Eingriff ins Ortsbild von Neuhausen. Bevor die Planung der Umzonung weiter vorangetrieben bzw. eine Baubewilligung erteilt wird, müsste unseres Erachtens unverzüglich eine **Umweltverträglichkeitsprüfung** gemäss UVPV 814.011 erstellt werden. Die Kosten dafür sind vollumfänglich vom Bauherrn zu tragen.
2. Die Neuhauser **Feuerwehr** hat sich bei der kürzlich durchgeführten Übung als „Meister im Retten von Leben“ dargestellt und insbesondere mit der Drehleiter von 30 Metern Höhe die Zuschauer beeindruckt. Wie wird der Eindruck sein, wenn die vollständig ausgefahrene Leiter knapp zur halben Höhe des kleineren bzw. zu einem Drittel des höheren Wolkenkratzers reicht. Bei derartigen Hochbauten ist die Rettung von Leben durch den Einsatz von Luftrettung denkbar und ein Ausbau des Service Public der Feuerwehr wäre zwingend. Werden die Kosten den Steuerzahlenden angelastet? Meines Erachtens hat der Bauherr die Kosten für eine neue Feuerwehr zu tragen, sicher nicht der Steuerzahler.
3. Gemäss Kataster der Belasteten Standorte des Kt. Schaffhausens ist das Grundstück Nr. 675, d.h. das Areal der ehemaligen Alusuise eine **verseuchte Industriebrache**. Bevor eine Umzonung oder eine Baubewilligung erteilt wird, ist die Bevölkerung der näheren und weiteren Umgebung über diese Altlast und die Sanierung vollumfänglich zu informieren. Zudem sind allfällige, zukünftige Eigentümer und Bewohner der Gebäude über die Gefahren und gesundheitlichen Risiken, die von diesem Sondermüll ausgehen, in Kenntnis zu setzen. Der Eintrag im Grundbuch genügt nicht. Auch wenn zurzeit im Kataster weder ein Überwachungs- noch ein Sanierungsbedarf vermerkt, wird spätestens mit dem

Baubeginn/Aushub die Altlast akut und ist zu sanieren. (Man bedenke, dass die Deponie in 200 m Luftlinie von der Trinkwasserfassung Neuhausens entfernt liegt.) Die Kosten sollten grundsätzlich vom Verursacher der Verunreinigung oder dessen rechtlichen Nachfolgern zu tragen, sicher nicht vom Steuerzahler zu berappen sein.

4. „Die UNESCO verleiht den Titel **Welterbe (Weltkulturerbe und Weltnaturerbe)** an Stätten, die sich aufgrund ihrer Einzigartigkeit, Authentizität und Integrität dafür qualifizieren und die von den Staaten für diesen Titel vorgeschlagen werden.“ Mit diesem Zitat aus Wikipedia kommen wir zum vielleicht wichtigsten Punkt dieser Einsprache: Es besteht kein Zweifel, dass der Rheinfall historisch, geologisch und pittoresk als EINZIGARTIG, AUTHENTISCH und bislang einigermassen INTEGER, d.h. UNBERÜHRT bezeichnet werden kann. Es sind auch schon industrielle Bauten in der unmittelbaren Nähe des Falls abgebaut worden (Alu-Werk am Rheinfallbecken). Eine Gedenktafel zeugt davon, dass diese Rückentwicklung schon vor Jahrzehnten ein richtiger Schritt war. Unser „Stolz“ darauf wäre nicht mehr zu rechtfertigen, sollte einige hundert Meter weiter oben, doch in direkter Sichtlinie eine Hochhausüberbauung entstehen, die nicht nur den Charakter der Gemeinde Neuhausen, sondern das gesamte Erscheinungsbild des Rheinfalls bleibend beeinträchtigen würde. Mit einem Rückbau der Türme, so unschön sie auch sein mögen, wäre jedenfalls nicht zu rechnen. Wer weiss aber, ob die Schweiz der UNESCO den Rheinfall in Zukunft nicht doch als Weltkulturerbe vorschlagen will? Bei keinem der wenigen als Weltkulturerbe bezeichneten Objekte unseres Landes ahnte man die Ernennung voraus. Niemandem kam aber während der Kandidatur in den Sinn die Gegend durch Wolkenkratzer zu verschandeln. Mit den in 200 Metern vom Rheinfall geplanten Hochhäusern, die über den Kanton hinaus sichtbar wären und dominant über dem schönsten und mächtigsten Wasserfall Europas thronen würden, wäre wahrlich weder national noch international eine Auszeichnung zu gewinnen. Das Hauptgeschäft Neuhausens (2 Mio. Rheinfall-Besucher) würde wegen ein paar Hundert Neuzuzüglern, deren Aussicht in der Tat nicht beeinträchtigt wäre, geopfert.

Ob heute schon oder in absehbarer Zukunft Neuhausen wirklich zum Vorort von Zürich erklärt wird, ist eine fragliche Entwicklung. Das Argument, dass bei uns wie in der Metropolis selber, verdichtetes Bauen angesagt sei, bleibe dahin gestellt. Der Rheinfall und seine unmittelbare Umgebung ist aber mit Sicherheit nicht der richtige Standort für Highrise!

Wir hoffen, dass die von uns gewählten Volksvertreter die Angelegenheit in diesem Lichte nochmals überdenken. Gerne erwarte ich Ihre Stellungnahme.

Freundliche Grüsse

Andreas C. Fischer

EINGEGANGEN

29. Okt. 2012

GEMEINDEKANZLEI



Anhang D

Pro Natura Schaffhausen • Hohlenbaumstrasse 61 • 8200 Schaffhausen

Einschreiben

Gemeinde Neuhausen am Rheinfall  
Gemeinderat  
Zentralstrasse 38  
8212 Neuhausen am Rheinfall

Schaffhausen, 25. Oktober 2012

**Einwendung gegen die Teilrevision Zonenplan GB 675**

Sehr geehrte Damen und Herren

Im Zusammenhang mit der im Amtsblatt Nr. 39 vom 28. September 2012, S. 1433 ausgeschriebenen Teilrevision Zonenplan, Bauordnung und Plan der Empfindlichkeitsstufen erheben wir hiermit auch im Namen von Pro Natura – Schweizerischer Bund für Naturschutz, Dornacherstrasse 192, Postfach, 4018 Basel fristgerecht folgende Einwendung:

Das Grundstück GB 675 grenzt ans BLN-Gebiet Rheinfall (Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung), was auch rundherum schützenswert ist und nicht durch Hochbauten das Landschaftsbild beeinträchtigt werden darf. Bauten in diesem Bereich sollten durch Vegetation möglichst kaschiert werden, so wie es auch sehr zufriedenstellend im Bereich GB 691 (ehemals Bellevue) gemacht wurde. Bauten mit den geplanten Höhen von über 50 Metern können mit Bäumen nicht mehr kaschiert werden, stören das Landschaftsbild und beeinträchtigen damit direkt den Naturwert des BLN-Gebietes Rheinfall. Die Bauhöhen sollten sich den umliegenden bestehenden Bauten anpassen oder auf höchstens 25 Meter Höhe beschränkt werden.

Es ist daran zu denken, dass die Umgebung solcher Bauten auch beleuchtet werden muss. Diesbezüglich ist darauf zu achten, dass keine unnötige Lichtverschmutzung entstehen darf. Am Besten wird dies mit einem Beleuchtungskonzept für das gesamte Baugebiet gewährleistet.

Die Parkanlagen sollten so naturnah wie möglich gestaltet werden, mit einheimischen Bäumen und Sträuchern.

Pro Natura Schaffhausen stellt folgende Anträge:

- Eine maximale Bauhöhe von 25 Metern sei nicht zu überschreiten.
- Die Bauten seien mit hohen Bäumen zu „kaschieren“, so dass das Landschaftsbild in Bezug auf das BLN-Gebiet Rheinfall nicht beeinträchtigt wird.



Wir bitten Sie, unsere Anträge ins Verfahren einzubeziehen.

Im Namen von Pro Natura Schaffhausen



Gisela Alder, Geschäftsführerin



Hansueli Alder, Co-Präsident

Pro Natura Schaffhausen  
Hohlenbaumstr. 61  
8200 Schaffhausen



Peter Gruber

Neubergstrasse 8

8212 Neuhausen

**EINSCHREIBEN**

An den Gemeinderat

der Gemeinde Neuhausen

Zentralstrasse 38

8212 Neuhausen

Neuhausen, 26. Oktober 2012

Anhang E

EINGEGANGEN

- 1. Nov. 2012

GEMEINDEKANZLEI

Sehr geehrte Gemeinderäte von Neuhausen,

Wir beziehen uns auf die öffentlich ausgeschriebene Umzonung des Bauareals der Alcan, ehem. Aluisse, genannt Rhy-Tech-Areal in Neuhausen. Dagegen erheben wir Einspruch.

Es ist sattsam bekannt, dass das Areal der Grundstücks Nr. 675 mit chemischen und physikalischen Stoffen des Forschungslabors, das an dieser Stelle während vielen Jahrzehnten tätig war, verunreinigt ist. Der Sondermüll schlummert zurzeit unter einer Betondecke.

Auch wenn eines der vorgestellten Projekte den Zuschlag nicht bekommen hat, da es die Öffnung der Altlast zum Inhalt hatte, befürchten wir, dass mit der Überbauung die Giftstoffe freigesetzt werden. Als Bewohner des Neuberg-Quartiers in ca. 400 Metern Distanz ist die von einer solchen Entwicklung ausgehende Gefahr zu rechnen.

Die Verantwortlichen sollten zumindest in Betracht ziehen, dass die Altlast zu sanieren ist, und zwar auf Kosten des ursprünglichen Verursachers der Verunreinigung oder dessen rechtllichem Nachfolger.

Nicht nur uns als Anwohnern, sondern vielen Bewohnern der Schweiz und unzähligen Besuchern des Rheinfalls aus nah und fern, werden die beiden Türme ein Dorn im Auges sein. Mindestens die Blickwinkel aus südlicher bis östlicher Richtung würden in Zukunft durch diese Fremdkörper in unmittelbarer Nähe nachhaltig dominiert. Die Hauptattraktion Neuhausens wäre bleibend zerstört.

Vor ein paar Monaten ereignete sich in Istanbul in einem Hochhaus eine Feuersbrunst. Auch wenn keine Opfer zu beklagen waren, geben wir zu bedenken, dass sich in einem Wolkenkratzer stets eine Katastrophe ereignen kann. Wer übernimmt die Verantwortung und die Vorbereitung auf einen Rettungseinsatz? Wir der Steuerzahler für die Aufstockung der Feuerwehr und den Ankauf von High-Tech-Rettungsmaterial zur Kasse gebeten? Wo sind die Kostenberechnungen für solche und andere Infrastrukturen? Wir meinten, unsere Gemeinde müsse sparen...

Wir sind nicht bereit, eine derartige Entwicklung, d.h. das verdichtete Bauen in Neuhausen, wo genügend Wohnungsangebote bestehen, zu unterstützen.

Gerne erwarten wir Ihre Stellungnahme und dass das Projekt nochmals überdacht wird.

Freundliche Grüsse

P. Gruber



**John u. Cornelia Trapletti-Thalmann**

Bachtelstrasse 3  
8212 Neuhausen am Rheinfall

Anhang F

Tel. **052 672 86 60**

EINGEGANGEN

- 1. Nov. 2012

GEMEINDEKANZLEI

**EINSCHREIBEN**

An den Gemeinderat  
der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall  
Zentralstrasse 38  
8212 Neuhausen am Rheinfall

Neuhausen, den 30. Oktober 2012

**Formelle Einsprache gegen die Teilrevision der Bauzone für GB 675, Alcan/Alusuisse-Areal**

Sehr geehrte Dame und Herren Gemeinderäte von Neuhausen am Rheinfall,

Wir haben die Modelle gesehen, welche von namhaften Firmen im Rahmen der Ausschreibung für eine Überbauung des Alcan-Areals in Neuhausen eingereicht wurden, und wir haben gestaunt, mit welcher Eile nun die Bauzone geändert werden soll. Noch ist nichts entschieden, doch „wehret den Anfängen“ heisst es so schön.

Wir **erheben** gegen die Teilrevision der Bauzone betr. GB 675 aus folgenden Gründen **Einsprache**:

1. Gemäss **BLN** (Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung) gehört der **einzigartige Rheinfall** zu den **schützenswerten** Naturlandschaften der Schweiz. Die Umzonung des Areals soll angestrebt werden, um zwei Hochhäuser gigantischen Ausmasses in unmittelbarer Nähe dieses weltweit berühmten und beliebten Naturschauspiels zu erstellen. Die Türme wären von 270° des Horizonts und sogar aus dem angrenzenden Ausland sichtbar. Wir glauben, dass die national geltenden BAFU-Regeln sowie die Credos aller Umweltschutzorganisationen unseres Landes einen solch massiven Eingriff insbesondere optischer Art, a priori verbieten. Unseres Wissens besteht jedoch zurzeit nicht einmal eine **Umweltverträglichkeitsprüfung**; eine Umzonung ist deshalb fehl am Platz. Umzonen kann man noch früh genug, wenn klar ist, ob überhaupt gebaut werden darf. (Der höhere Turm überragt sogar den Galgenbuck!)

2. Um einem Missverständnis gleich vorzubeugen, halten wir fest, dass wir nicht generell gegen eine Sanierung dieser Industriezone sind, beinhaltet sie doch, wie die älteren Anwohner des Neuhauser Oberdorfs längst wissen, **Altlasten** aus der Zeit des Aluminium-Labors, das hier tätig war. Eigenartigerweise enthält der Altlastenkataster des Kt. Schaffhausen keine genauen Angaben über die Natur dieser chemischen Abfälle. Ob jetzt im Rahmen einer Überbauung unterirdische Parkplätze oder Leitungen erstellt werden, eine Totalsanierung der Deponie drängt sich auf. Die Bevölkerung ist in erster Linie über die Natur des **Sondermülls** in diesem Areal zu informieren. Das ist bisher nicht geschehen und daher ist von sämtlichen Anstrengungen mit dem Ziel einer Überbauung abzusehen, bis die „Hausaufgaben gemacht sind“..
  
3. Mit dem Argument, Neuhausen gehöre zum Einzugsbereich der Metropole Zürich, und „verdichtetes Bauen“ sei auch in den Vororten angesagt, können wir uns nicht einverstanden erklären. Die Liegenschaftswerte in Neuhausen reflektieren weder einen Trend noch einen solchen Tatbestand. Es mag zwar zutreffen, dass das Alusuisse-Areal durch eine Sanierung/Überbauung an Wert gewönne, aber dies nützte weder der breiten Öffentlichkeit noch den Liegenschaftseigentümern insbesondere im Oberdorf. Im Gegenteil: Würden diese zwei Wolkenkratzer an dieser Stelle errichtet, verlöre nicht nur Neuhausen und der Rheinfall substantiell an Wert, sondern die Immobilienwerte würden zweifelsohne beeinträchtigt.

Wir erwarten, dass die Verantwortlichen von Neuhausen, in Zusammenarbeit mit Kanton und Bund, sowie mit sämtlichen Umweltschutzorganisation besprechen und erörtern. Es ist erstaunlich, wie wenig über das Projekt bisher bekannt ist; deshalb ist die breite Öffentlichkeit zu informieren. Es handelt sich nicht um eine lokale Bagatelle Neuhausens!

Freundliche Grüsse

John und Cornelia Trapletti-Thalmann + Angela Trapletti



John + Cornelia Trapletti

**15. Teilrevison des Zonenplans der  
Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall  
vom 1. September 1988  
Situation**

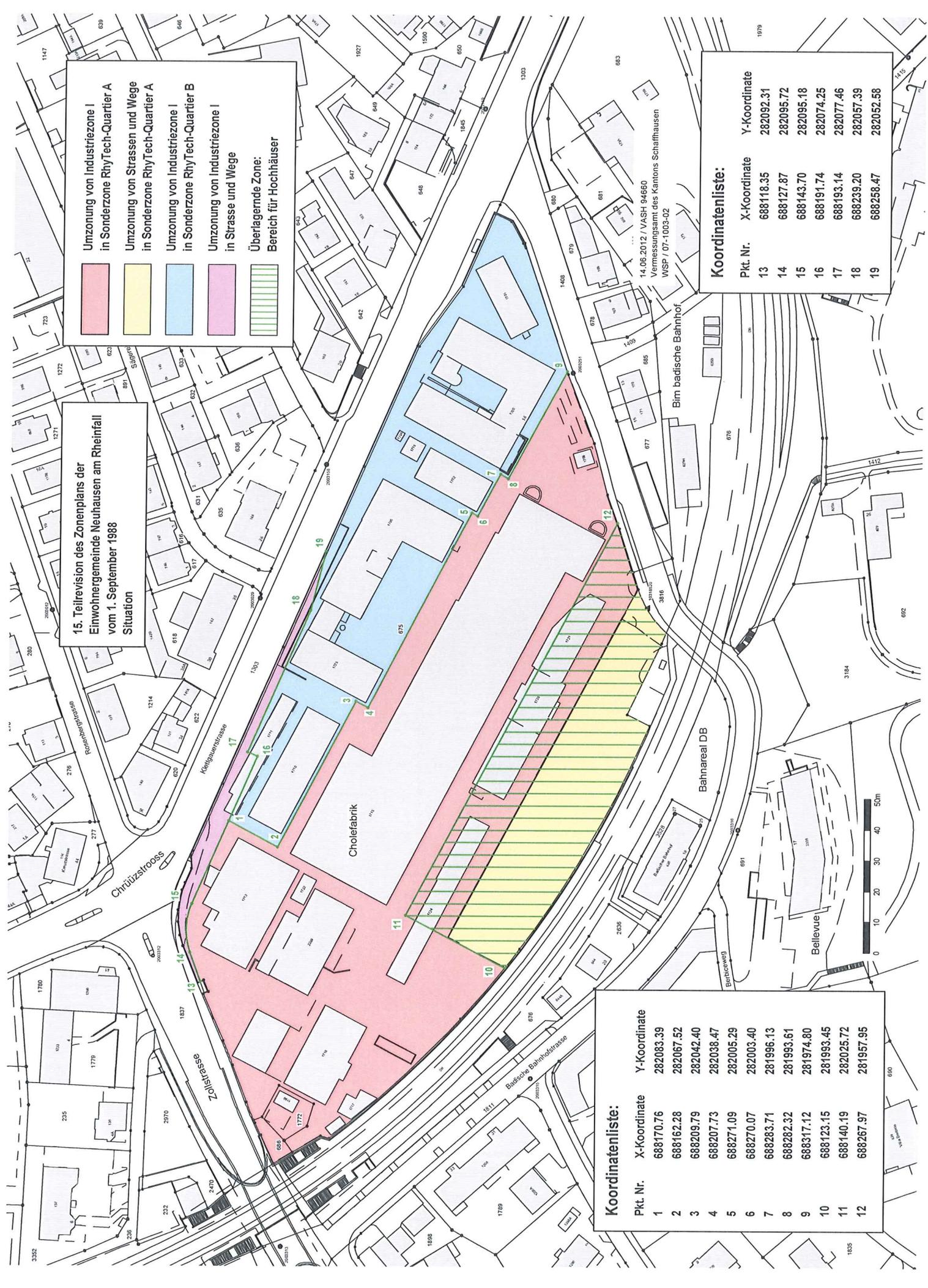
Umzonung von Industriezone I  
in Sonderzone RhyTech-Quartier A

Umzonung von Strassen und Wege  
in Sonderzone RhyTech-Quartier A

Umzonung von Industriezone I  
in Sonderzone RhyTech-Quartier B

Umzonung von Industriezone I  
in Strasse und Wege

Überlagernde Zone:  
Bereich für Hochhäuser



**Koordinatenliste:**

Pkt. Nr.	X-Koordinate	Y-Koordinate
1	688170.76	282083.39
2	688162.28	282067.52
3	688209.79	282042.40
4	688207.73	282038.47
5	688271.09	282005.29
6	688270.07	282003.40
7	688283.71	281996.13
8	688282.32	281993.61
9	688317.12	281974.80
10	688123.15	281993.45
11	688140.19	282025.72
12	688267.97	281957.95

**Koordinatenliste:**

Pkt. Nr.	X-Koordinate	Y-Koordinate
13	688118.35	282092.31
14	688127.87	282095.72
15	688143.70	282095.18
16	688191.74	282074.25
17	688193.14	282077.46
18	688239.20	282057.39
19	688258.47	282052.58

14.06.2012 / VASH 94660  
Vermessungsmassstab des Kantons Schaffhausen  
WSP / 07-1003-02



GEMEINDE

**NEUHAUSEN  
AM RHEINFALL**

CH-8212 Neuhausen am Rheinfall  
www.neuhausen.ch



**Entwurf 14.12.2012**

---

# **Bauordnung**

## **7. Teilrevision**

---

**Vom Einwohnerrat Neuhausen am Rheinfall  
beschlossen am**

**Namens des Einwohnerrates:**

**Der Präsident:**

**Die Aktuarin:**

**Öffentliche Auflage vom            bis**

**Vom Regierungsrat des Kantons Schaffhausen  
genehmigt am**

**Der Staatsschreiber:**

Die Bauordnung der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall vom 1. September 1988 (NRB 700.100) wird wie folgt ergänzt:

**Art. 27 Abs. 1**

(einfügen nach Kernzone III)

Sonderzone RhyTech-Quartier A	SRA
Sonderzone RhyTech-Quartier B	SRB

**Art. 33 a / Randbemerkung: Sonderzonen RhyTech-Quartier, 1. Grundsatz**

(neu, einfügen)

<sup>1</sup> Die Sonderzone RhyTech-Quartier A ist für eine gemischte Nutzung mit Wohnungen, Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben sowie für Bauten und Anlagen, welche öffentlichen Zwecken dienen, bestimmt. Es sind höchstens mässig störende Betriebe zugelassen.

<sup>2</sup> Die Sonderzone RhyTech-Quartier B ist für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie für Bauten und Anlagen, welche öffentlichen Zwecken dienen, bestimmt. Es sind höchstens mässig störende Betriebe zugelassen.

<sup>3</sup> Vorkehren im Sinne von Art. 54 Abs. 2 lit. a, b und e BauG<sup>2</sup> dürfen nur im Rahmen eines rechtskräftigen Quartierplans bewilligt werden. Untergeordnete Um-, An- und Aufbauten sowie Änderungen der Zweckbestimmung von bestehenden Bauten und Anlagen können ohne rechtskräftigen Quartierplan bewilligt werden, sofern diese keine präjudizierende Wirkung auf die Entwicklung des RhyTech-Quartiers haben und kein hohes Verkehrsaufkommen erzeugt wird.

<sup>4</sup> Die Quartierpläne können zeitlich gestaffelt für Teilgebiete erlassen werden. In den Quartierplänen sind in Ergänzung zur Bauordnung Vorschriften zu erlassen, namentlich über:

- Bauvolumen, Stellung der Bauten und Gebäudehöhe
- Gestaltung und Materialisierung
- Nutzungsart und Anordnung
- Aussen- und Freiraumgestaltung
- Fuss- und Radwegverbindungen / Anbindung an die Umgebung
- Verkehrserschliessung und Parkierung
- Ver- und Entsorgung
- Energieeffizienz und Nachhaltigkeit
- Umweltaspekte
- erhaltenswerte und schützenswerte Bauten

## **Art. 33 b / Randbemerkung: 2. Besondere Vorschriften**

### **a) Zulässige Baudichte**

(neu, einfügen)

<sup>1</sup> In den Sonderzonen RhyTech-Quartier A und B dürfen die anrechenbaren Bruttogeschossflächen nicht mehr betragen als:

- 19'500 m<sup>2</sup> in der Sonderzone RhyTech-Quartier A
- 9'000 m<sup>2</sup> in der Sonderzone RhyTech-Quartier B

<sup>2</sup> Die anrechenbaren Bruttogeschossflächen können im Rahmen von Quartierplänen und basierend auf einem städtebaulichen Wettbewerb erhöht werden, sofern damit eine besonders gute Gesamtlösung erreicht wird:

- bis auf 38'500 m<sup>2</sup> anrechenbare Bruttogeschossflächen in der Sonderzone RhyTech-Quartier A
- bis auf 18'500 m<sup>2</sup> anrechenbare Bruttogeschossflächen in der Sonderzone RhyTech-Quartier B

<sup>4</sup> Ausnutzungsübertragungen zwischen den Sonderzonen RhyTech-Quartier A und B sind nicht zulässig.

<sup>5</sup> Innerhalb der Sonderzone RhyTech-Quartier A sind mindestens 3'000 m<sup>2</sup> Nettoflächen für publikumsorientierte Nutzungen vorzusehen, davon mindestens 1'200 m<sup>2</sup> für Güter und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs.

<sup>6</sup> In den Sonderzonen RhyTech-Areal A und B sind maximal 5'000 m<sup>2</sup> Nettoflächen für Verkaufsnutzungen zulässig.

<sup>7</sup> Innerhalb der Sonderzone RhyTech-Quartier A sind mindestens 4'000 m<sup>2</sup> öffentlich zugängliche Freiflächen mit hoher Aufenthaltsqualität, wie Spiel- und Gemeinschaftsflächen, Plätze, Grünflächen und dergleichen, vorzusehen.

### **Art. 33 c / Randbemerkung: b) Zulässige Gebäudehöhen**

(neu, einfügen)

<sup>1</sup> In den Sonderzonen RhyTech-Quartier A und B darf die Gebäudehöhe, gemessen ab gewachsenem Terrain, nicht mehr als 20.00 m betragen. Ausgenommen sind technisch bedingte Aufbauten für Treppen, Aufzüge, Kamine und dergleichen.

<sup>2</sup> Die Gebäudehöhe kann im Rahmen von Quartierplänen und basierend auf einem städtebaulichen Wettbewerb erhöht werden, sofern damit eine besonders gute Gesamtlösung erreicht wird:

- bis auf 30.00 m in der Sonderzone RhyTech-Quartier A
- bis auf 25.00 m in der Sonderzone RhyTech-Quartier B

- bis auf 80.00 m für maximal zwei Gebäude innerhalb der überlagernden Zone Bereich für Hochhäuser

<sup>3</sup> In den Sonderzonen RhyTech-Quartier A und B wird das gewachsene Terrain auf der Höhenkote 440.00 m ü. M. festgelegt.

**Art. 33 d / Randbemerkung c) Grenzabstand, Gebäudeabstand**

(neu, einfügen)

<sup>1</sup> Der Grenzabstand muss, gemessen ab äusserstem Bauteil, mindestens 2.50 m betragen. Der Gebäudeabstand muss mindestens 5.00 m betragen.

---

<sup>2</sup> Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen vom 1. Dezember 1997 (BauG; SHR 700.100)