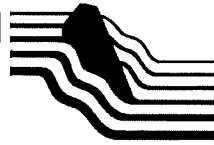


GEMEINDE

**NEUHAUSEN  
AM RHEINFALL**

CH-8212 Neuhausen am Rheinfall  
www.neuhausen.ch



GEMEINDERAT

An den Einwohnerrat  
Neuhausen am Rheinfall

Neuhausen am Rheinfall, 19. Dezember 2023

**Bericht und Antrag  
betreffend**

**21. Teilrevision Zonenplan und 10. Teilrevision Bauordnung betreffend Sonderzonen Ebni**

Sehr geehrter Herr Einwohnerratspräsident  
Sehr geehrte Damen und Herren Einwohnerräte

**1. Ausgangslage**

Die Bauordnung sowie der Zonenplan wurden letztmals am 1. September 1988 einer Gesamtrevision unterzogen. In der Regel werden eine Bauordnung und ein Zonenplan alle 10 bis 15 Jahre angepasst. Die Gemeinde hat für den Zonenplan und die Bauordnung eine Gesamtrevision der Nutzungsplanung über mehrere Jahre ausgearbeitet. An der Abstimmung vom 25. November 2018 hat das Neuhauser Stimmvolk diese Gesamtrevision der Nutzungsplanung (Zonenplan und Bauordnung) abgelehnt. Aus diesem Grund konnten weder ein neuer Zonenplan noch die Bauordnung zur Genehmigung gebracht werden.

Die Gemeinde hat mit den Arbeiten für eine erneute Gesamtrevision der Nutzungsplanung begonnen. Der Gemeinderat hat die betreffenden Entwürfe mit Beschluss vom 12. April 2022 und vom 14. Juni 2022 in 1. Lesung gutgeheissen. Darauf folgend wurde eine gemeinderätliche Kommission eingesetzt. Diese hat an zehn Sitzungen die Entwürfe der Bauordnung und des Zonenplans beraten. Im Anschluss hat der Gemeinderat die Unterlagen zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung an seiner Sitzung vom 4. Juli 2023 gutgeheissen. Derzeit findet die Vorprüfung für die Gesamtrevision der Nutzungsplanung durch das Planungs- und Naturschutzamt statt. Da die Ausarbeitung einer Gesamtrevision der Nutzungsplanung einen sehr langen Planungsprozess über mehrere Jahre umfasst und die Planungen auf dem SIG-Areal zügig voranschreiten, soll mit einer erneuten Teilrevision des

Zonenplans und der Bauordnung das SIG-Areal von der Gesamtrevision abgekoppelt werden. Die Inhalte der Teilrevision werden in die Gesamtrevision der Nutzungsplanung einfließen.

Bei einem Verzicht auf die Teilrevision würde die SIG gemeinnützige Stiftung mit ihren dringenden Ausbauprojekten mehrere Jahre blockiert, zumal auch die Genehmigung eines Quartierplans vom Vollzug der Teilrevision abhängig ist. Diese Verzögerung ist für die SIG gemeinnützige Stiftung nicht zumutbar. Daher wurde in Abstimmung mit der Gemeinde und dem Planungs- und Naturschutzamt entschieden, die vorliegende Teilrevision der Bauordnung und des Zonenplans vorzunehmen.

## **2. Beschluss Gemeinderat**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 27. Juni 2023 die 10. Teilrevision der Bauordnung und die 21. Teilrevision des Zonenplans zuhanden der Vorprüfung verabschiedet.

### **2.1 Kantonale Vorprüfung**

Mit Schreiben vom 26. Oktober 2023 wurde für die 21. Teilrevision des Zonenplans und die 10. Teilrevision der Bauordnung «Sonderzonen Ebni» eine Genehmigung in Aussicht gestellt. Hierfür mussten insbesondere Anpassungen im Planungsbericht nachgeführt werden. Anhang C des Planungsberichts zeigt eine Übersicht über die Berücksichtigung des Vorprüfungsergebnisses. Dort ist auch vermerkt, welche jeweiligen Abschnitte des Planungsberichts aufgrund des Vorprüfungsergebnisses angepasst wurden.

## **3. Einwendungsverfahren**

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 7. November 2023 die Entwürfe für die 21. Teilrevision des Zonenplans und die 10. Teilrevision der Bauordnung «Sonderzonen Ebni» mit Stand vom 1. November 2023 zuhanden des Einwendungsverfahrens gutgeheissen.

### **3.1 Öffentliche Auflage**

Das gemäss Art. 11 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen vom 1. Dezember 1997 (SHR 700.100) vorgesehene Einwendungsverfahren fand vom 10. November 2023 bis 11. Dezember 2023 statt (Amtsblatt des Kantons Schaffhausen Nr. 45, 10. November 2023, S. 1953).

### **3.2 Einwendungen**

In der Auflagefrist ist eine Einwendung von Seiten der SBB AG mit Schreiben vom 8. Dezember 2023 beim Gemeinderat eingegangen. Mit der Einwendung wurden zwei Anträge formuliert. Antrag Nr. 1 bezog sich auf die Ausweisung eines Grenzabstandes zu den Grundstücken der SBB auf 4.00 m. Antrag Nr. 2 bezieht sich auf die langfristige Berücksichtigung des Raumbedarfs der SBB.

Die SBB macht im Rahmen Ihrer Einwendung nationale Interessen geltend. Diese sind gegenüber den kommunalen Interessen der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall höher zu gewichten. Aus diesem Grund wurden die Anträge der SBB berücksichtigt. Der Art. 33g Abs. 2 der 10. Teilrevision der Bauordnung wurde dahingehend ergänzt, dass gegenüber der Grundstücke der SBB ein Grenzabstand von mindestens 4.00 m einzuhalten ist.

#### 4. Zuständigkeit Einwohnerrat

Der Einwohnerrat hat, unter dem Vorbehalt des fakultativen Referendums, über die 21. Teilrevision des Zonenplans und die 10. Teilrevision der Bauordnung zu beschliessen. Die Änderungen treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Schaffhausen in Kraft (wobei ein Weiterzug an ein höherinstanzliches Gericht vorbehalten bleibt).

#### 5. Antrag

Sehr geehrter Herr Einwohnerratspräsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Gestützt auf diese Ausführungen unterbreitet Ihnen der Gemeinderat den folgenden Antrag:

**Die 21. Teilrevision des Zonenplans und die 10. Teilrevision der Bauordnung werden genehmigt.**

Dieser Beschluss untersteht gemäss Art. 14 lit. a der Verfassung der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinflall vom 29. Juni 2003 (NRB 101.000) dem fakultativen Referendum.

Mit freundlichen Grüssen

NAMENS DES GEMEINDERATES  
NEUHAUSEN AM RHEINFALL

  
Felix Tenger  
Gemeindepräsident

  
Barbara Pantli  
Gemeindeschreiberin

- 1) Zonenplan, 21. Teilrevision vom 19. Dezember 2023
- 2) Bauordnung, 10. Teilrevision Bauordnung vom 19. Dezember 2023
- 3) Planungsbericht vom 19. Dezember 2023
  - 3.1) Planungsbericht Anhang A, GR Protokoll, 2. Lesung, 19. Dezember 2023
  - 3.2) Planungsbericht Anhang B, GR Protokoll, Einwendung SBB, 19. Dezember 2023
  - 3.3) Planungsbericht Anhang C, Übersicht Auswertung Vorprüfung
  - 3.4) Planungsbericht Anhang D, GR Protokoll, Fortsetzung 1. Lesung, 7. November 2023
  - 3.5) Planungsbericht Anhang E, Vorprüfungsbericht, 26. Oktober 2023
  - 3.6) Planungsbericht Anhang F, GR Protokoll 1. Lesung, 27. Juni 2023

## 21. Teilrevision Nutzungsplanung Zonenplanänderung "Sonderzone Ebni"

(Parz. GB Nr. 728, 744, 857, 1435, 1977, 2306, 3583, 3600)

Situation 1:2000

Beschluss Einwohnerrat

Einwendungsverfahren vom 10. November bis 11. Dezember 2023

Beschlossen durch den Einwohnerrat am .....

Der Einwohnerratspräsident Die Aktuarin

Urs Schüpbach Barbara Zanetti

Öffentliche Auflage vom ..... bis .....

Genehmigt durch den Regierungsrat am .....

Der Staatsschreiber

Dr. iur. Stefan Bilger

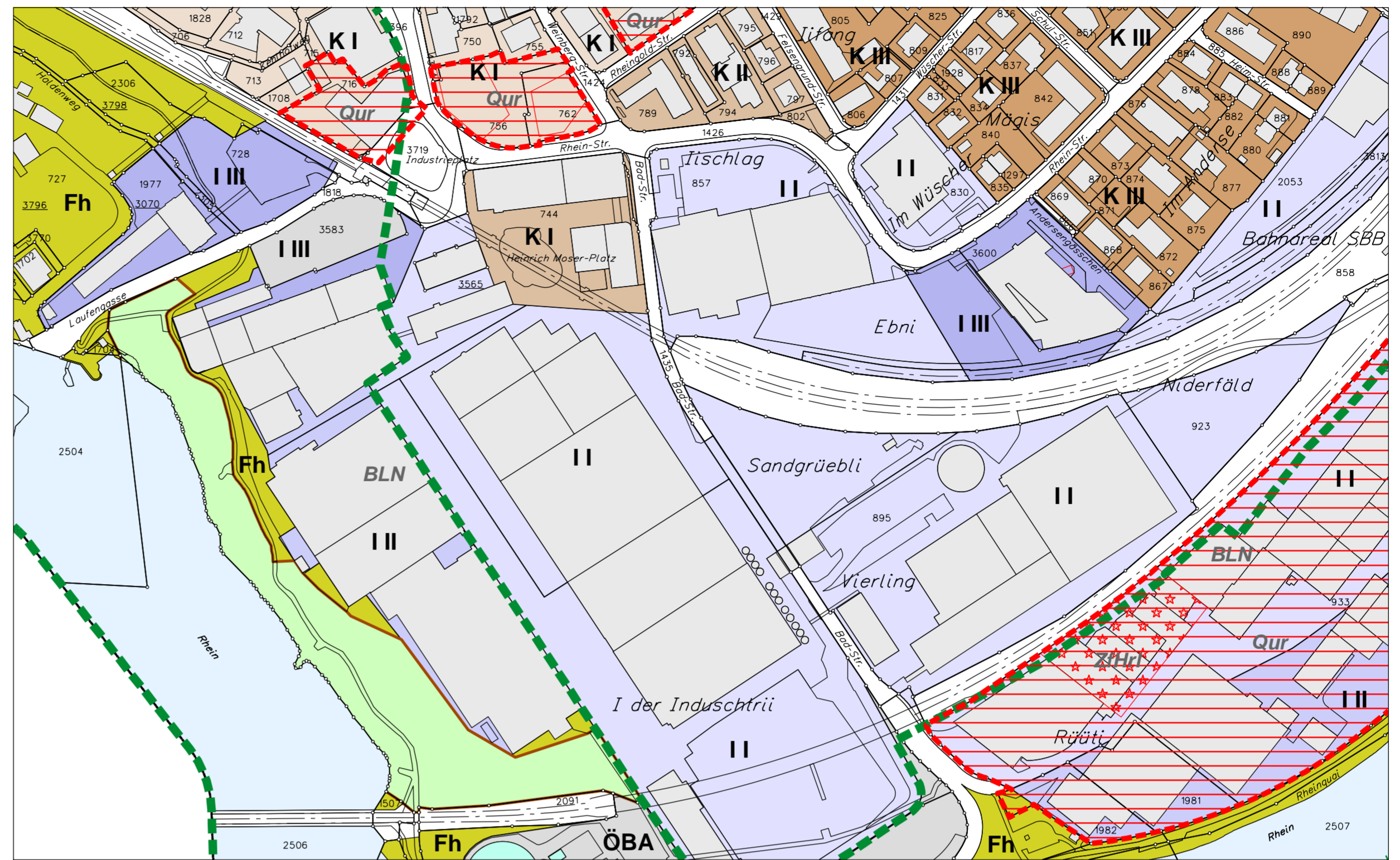
**inexo**  
besser geplant. ist besser gebaut.

**Winzeler + Bühl**  
Raumplanung und Regionalentwicklung  
Rheinweg 21 | 8200 Schaffhausen

In Gruben 22 T +41 52 633 06 66  
CH - 8200 Schaffhausen info@inexo.ch / inexo.ch

Auftrags Nr.	Plan Nr.		
<b>223225 -</b>	<b>01</b>		
Gez.	mr	Dat.	19.12.2023
Mst.	1:2000	rev.	
Format	60/63	Ausgabe	<b>11.12.2023</b>

Ausschnitt aus gültigem Zonenplan



### Legende:

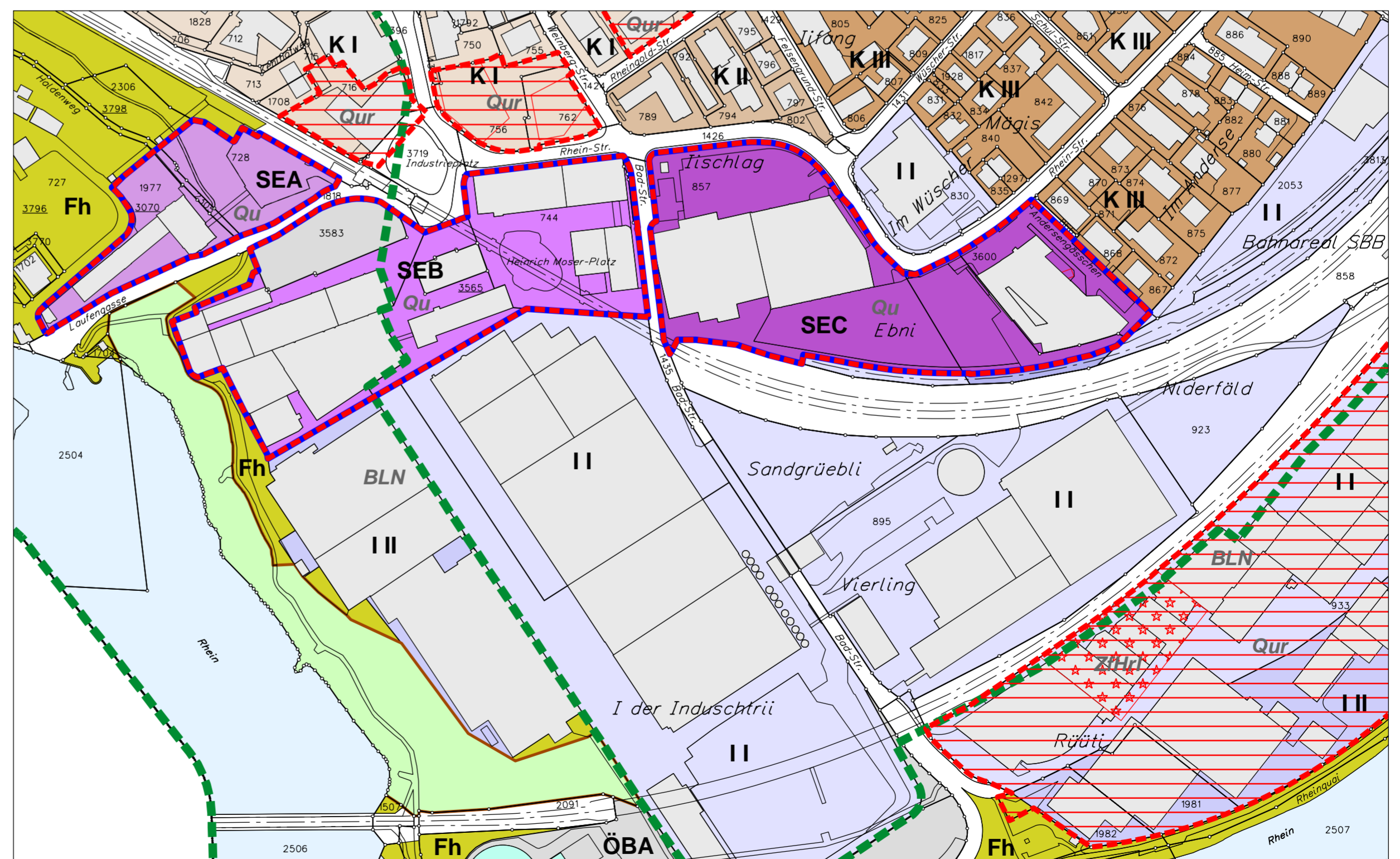
#### Mutation Grundnutzung

Einzonung Fh	→ SEA	17 m <sup>2</sup>
Umzonung I III	→ SEA	5'214 m <sup>2</sup>
Umzonung K I	→ SEB	5'267 m <sup>2</sup>
Umzonung I I	→ SEB	2'738 m <sup>2</sup>
Umzonung I II	→ SEB	3'096 m <sup>2</sup>
Umzonung I III	→ SEB	5'145 m <sup>2</sup>
Umzonung I I	→ SEC	10'763 m <sup>2</sup>
Umzonung I III	→ SEC	5'518 m <sup>2</sup>

**Um- / Einzonung gesamt** 37'758 m<sup>2</sup>

Farbe	Bauzonen	Lärmempfindlichkeitsstufen
	Kernzone I	K I
	Kernzone II	K II
	Kernzone III	K III
	Sonderzone Ebni A	SEA
	Sonderzone Ebni B	SEB
	Sonderzone Ebni C	SEC
	Industriezone I	I I
	Industriezone II	I II
	Industriezone III	I III
	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	ÖBA
	Gewässer	Gw
	Freihaltezone	Fh
	Strassenzone	Str
	Bahnzone	Bahn
	Quartierplanpflicht	Qu
	Wald	W
	BLN - Gebiet	BLN
	Quartierplan rechtsgültig	Qur
	Bereich für Hochregallager	ZfHrl
	Waldgrenze nach statischem Waldbegriff	

### Antrag Zonenplanänderung



0 50 m 100 m 150 m 200 m 250 m

Geodaten des Kantons Schaffhausen

GEMEINDE

**NEUHAUSEN  
AM RHEINFALL**

CH-8212 Neuhausen am Rheinfall  
www.neuhausen.ch



---

# Bauordnung

**der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall  
vom 1. September 1988 (NRB 700.100)**

**10. Teilrevision Art. 33e, 33f, 33g  
(Sonderzonen Ebni)**

---

Vom Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall beschlossen am: 19.12.2023

Genehmigt durch den Einwohnerrat am:

Der Einwohnerratspräsident:

Die Aktuarin:

.....  
Urs Schüpbach

.....  
Barbara Zanetti

Öffentliche Auflage vom:

Genehmigt durch den Regierungsrat am:

Der Staatsschreiber

.....  
Dr. iur. Stefan Bilger

**Stand: Beschluss Einwohnerrat**

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

**Art. 1 bis 26 [unverändert]**

<b>Ergänzung Bauordnung</b>	
<b>Art. 27 Abs. 1</b> (einfügen nach Sonderzone RhyTech-Quartier B SRB)	
Sonderzone Ebni A	SEA
Sonderzone Ebni B	SEB
Sonderzone Ebni C	SEC

**Art. 28 bis 33 [unverändert]**

**Art. 33a bis 33d [unverändert]**

<b>Bauordnung neu</b>
<b>Art. 33e Grundsatz</b> <sup>1</sup> Die Sonderzonen bezwecken die Neu- und Weiterentwicklung sowie die freiraumplanerische und architektonische Aufwertung für das Gebiet Ebni. Sie ermöglichen auch den Fortbestand von Gewerbe- und Industriebetrieben sowie die Umnutzung der schutzwürdigen Gebäude unter Wahrung der jeweiligen Schutzziele.  <sup>2</sup> In den Sonderzonen Ebni sind Wohnungen, Gewerbe-, Dienstleistungs- und Industriebetriebe sowie öffentliche Nutzungen zugelassen.  <sup>3</sup> Mit den Sonderzonen Ebni wird eine zusammenhängende, öffentlich nutzbare Parkanlage sichergestellt.
<b>Art. 33f Quartierplanpflicht</b> <sup>1</sup> In den Sonderzonen Ebni sind wesentliche bewilligungspflichtige Vorkehren nur im Rahmen eines oder mehrerer Quartierpläne gestattet. Untergeordnete Massnahmen wie Fassadensanierungen, Umbauten und Umnutzungen innerhalb der bestehenden Gebäudevolumen, Bauten und Anlagen zur Freiraumgestaltung und energetische Verbesserungen sind davon ausgenommen, sofern dadurch kein hohes Verkehrsaufkommen verursacht wird.  <sup>2</sup> Die Quartierpläne können zeitlich gestaffelt für Teilgebiete erlassen werden. In den Quartierplänen sind in Ergänzung zur Bauordnung Vorschriften zu erlassen, insbesondere über: <ul style="list-style-type: none"><li>– Bauvolumen, Stellung der Bauten und Gesamthöhe</li><li>– Gestaltung und Materialisierung</li><li>– Nutzungsart und Anordnung</li><li>– Grünraum- und Freiraumgestaltung</li><li>– Fuss- und Radwegverbindungen sowie Anbindung an die Umgebung</li><li>– Verkehrserschliessung und Parkierung</li><li>– Ver- und Entsorgung</li><li>– Energieeffizienz und Nachhaltigkeit</li><li>– Umweltaspekte</li><li>– erhaltenswerte und schützenswerte Bauten und Plätze</li></ul>

### **Art. 33g Besondere Vorschriften**

<sup>1</sup> In den Sonderzonen Ebni dürfen Neubauten und bestehende Bauten höchstens folgende Baumassenziffern erreichen:

- 4.8 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> in der Sonderzone Ebni A
- 11.2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> in der Sonderzone Ebni B
- 6.6 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> in der Sonderzone Ebni C

<sup>2</sup> Es gelten folgende Masse:

- a) Grenzabstand bei offener Bauweise: mindestens 2.50 m. Es gilt der äusserste Bauteil. Grenzabstand gegenüber den Grundstücken der SBB (Bahngelände): mindestens 4.00 m.
- b) Gesamthöhe höchstens 30.00 m.

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

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

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

<sup>6</sup> In der Sonderzone Ebni C ist eine öffentlich zugängliche, gut nutzbare Parkanlage mit einer Fläche von mindestens 3'000 m<sup>2</sup> anzulegen. Sie dient vorab den Wohnnutzungen in der Sonderzone Ebni C je nach deren Zweckbestimmung als Spiel- und/oder Erholungsraum. Es sind standortgemässe, einheimische Pflanzen zu verwenden.

### **Art. 34 bis 77 (unverändert)**

#### **Bauordnung neu**

#### **Art. neu Zuweisung zu den Zonen (bei der Gesamtrevision der Nutzungsplanung im entsprechenden Artikel zu integrieren)**

<sup>1</sup> Die Empfindlichkeitsstufen gemäss LSV werden wie folgt zugewiesen:

<i>Bezeichnung</i>	<i>Empfindlichkeitsstufe</i>
[...]	
Sonderzone Ebni A (SEA)	III
Sonderzone Ebni B (SEB)	III
Sonderzone Ebni C (SEC)	III
[...]	

GEMEINDE

**NEUHAUSEN  
AM RHEINFALL**

CH-8212 Neuhausen am Rheinfall  
[www.neuhausen.ch](http://www.neuhausen.ch)



# **21. Teilrevision Zonenplan und 10. Teilrevision Bauordnung betreffend Sonderzonen Ebni (SIG-Areal)**

**Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV**

**Beschluss Einwohnerrat**





21. Teilrevision Zonenplan  
10. Teilrevision Bauordnung  
Sonderzone Ebni (SIG-Areal)

Gemeinde Neuhausen am Rheinfall  
Planungsreferat  
Chlaffentalstrasse 108  
Neuhausen am Rheinfall  
8212

Bearbeitung:  
Planungsreferat Gemeinde Neuhausen am Rheinfall  
Bürgin Winzeler Partner AG, Schaffhausen  
Winzeler + Bühl, Schaffhausen

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Darstellung der Ausgangslage .....</b>	<b>1</b>
1.1	Zweck des Planungsberichts	1
1.2	Auftrag	1
1.3	Wichtige übergeordnete Planungsgrundlagen und -hilfen	4
1.4	Wichtige kommunale Planungsgrundlagen und -hilfen	5
1.5	Anlass der Planung	6
1.6	Umfang der Teilrevisionen	7
1.7	Bestandteile der Teilrevisionen	7
1.8	Verhältnis zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung	8
<b>2</b>	<b>Darstellung des SIG-Areals.....</b>	<b>8</b>
2.1	Arealgeschichte	8
2.2	Entwicklungsprozess	9
2.3	Strategie	11
2.4	Arbeitsplätze SIG-Areal	12
<b>3</b>	<b>Darstellung der Vorgaben übergeordneter Planung .....</b>	<b>14</b>
3.1	Kantonaler Richtplan (KRP)	14
3.2	Raumkonzept	18
<b>4</b>	<b>Darstellung der allgemeinen kommunalen Ziele .....</b>	<b>19</b>
4.1	Kommunale Ziele und Planungsgrundsätze	19
<b>5</b>	<b>Darstellung der konkreten Planungsziele und -absichten.....</b>	<b>21</b>
5.1	Siedlungsentwicklungsstrategie	21
<b>6</b>	<b>Darstellung der zentralen Sachthemen.....</b>	<b>22</b>
6.1	Bauzonkapazität	22
6.2	Baumassen	24
6.3	Verkehr und Erschliessung	28
6.4	Abstimmung Siedlung und Verkehr	29
6.5	Denkmalschutz	33
6.6	Natur- und Landschaft	35
6.7	Naturgefahren	37
6.8	Lärm	37
6.9	Archäologische Fundstellen	39
6.10	Mehrwertabgabe	39
<b>7</b>	<b>Teilrevision Bauordnung und Zonenplan (Sonderzonen Ebni) .....</b>	<b>41</b>
7.1	Perimeter	41
7.2	Bauordnung	42
<b>8</b>	<b>Erläuterungen Zonenplanänderungen .....</b>	<b>47</b>
<b>9</b>	<b>Interessenabwägung .....</b>	<b>49</b>
<b>10</b>	<b>Planerische Gesamtsituation.....</b>	<b>54</b>
<b>11</b>	<b>Ablauf der Planung, Information und öffentliche Auflage .....</b>	<b>55</b>
	Verzeichnis der Anhänge .....	57

# 1 Darstellung der Ausgangslage

---

## 1.1 Zweck des Planungsberichts

Mit dem Planungsbericht erstattet die Gemeinde gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) dem Regierungsrat als Genehmigungsbehörde der Nutzungsplanung Bericht für die Prüfung auf Recht- und Zweckmässigkeit einer Vorlage. Somit dient der Planungsbericht dazu, wie mit der vorliegenden Teilrevision der Bauordnung und des Zonenplans die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG) sowie der kantonale Richtplan (Art. 8 RPG) berücksichtigt sind und wie diese hierbei den Anforderungen des übrigen Bundesrechts Rechnung tragen.

### **Art. 47 RPV Berichterstattung gegenüber der kantonalen Genehmigungsbehörde**

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

<sup>3</sup> Insbesondere legt sie dar, welche Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen bestehen und welche notwendigen Massnahmen in welcher zeitlichen Folge ergriffen werden, um diese Reserven zu mobilisieren oder die Flächen einer zonenkonformen Überbauung zuzuführen.

Der Bevölkerung dient der Planungsbericht als Informationsinstrument und soll bei der Bearbeitung einer vollständigen und zweckmässigen Planung unterstützend wirken.

## 1.2 Auftrag

### 1.2.1 Nutzungsplanung

Gemäss Art. 6 Abs. 1 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen vom 1. Dezember 1997 (BauG; SHR 700.100) gehört die Nutzungsplanung zu den Planungspflichten der Gemeinden. Diese lauten wie folgt:

## **Art. 6 [I. Nutzungsplanung]**

<sup>1</sup> Die Gemeinden ordnen die Nutzung ihres Gebietes im Rahmen der übergeordneten Vorschriften und Planungsgrundsätze durch den Erlass von Bauordnungen, Zonenplänen, Baulinien-, Quartier- und Landumlegungsplänen.

<sup>2</sup> ...

## **Bauordnung**

### **Art. 7 [II. Bauordnung]**

<sup>1</sup> Unter Vorbehalt der Baubegriffe und Messweisen gemäss Anhang zum Baugesetz und soweit es ein überwiegendes öffentliches Interesse erfordert, können die Gemeinden in den Bauordnungen Vorschriften aufstellen über:

1. die Information und Mitwirkung der Bevölkerung bei kommunalen Planungsvorhaben;
2. Richtpläne des Gemeinderates über die angestrebte Siedlungs- und Landschaftsentwicklung;
3. die Gesamthöhen und Geschossezahlen sowie die Gebäudelängen und Gebäudebreiten;
4. die Abstände zu anderen Gebäuden sowie zu den Grenzen privaten Grundeigentums;
5. die Höchst- und Mindestausnützung des Baugrundes, die Stellung der Bauten sowie Grundstücksparzellierungen und Nutzungsübertragungen innerhalb der Bauzonen, wobei bei der Berechnung der Ausnützungsziffern die Wandquerschnitte der Aussenwände unberücksichtigt bleiben;
6. die Pflicht zur Einhaltung der geschlossenen oder offenen Bauweise;
7. die Grundsätze und Erleichterungen bei Verwirklichung verdichteter Wohn- und Siedlungsformen;
8. die Baukonstruktionen, Baumaterialien und die Anwendbarkeit von technischen Normen öffentlicher und privater Organisationen;
9. die Erhaltung schöner oder geschichtlich wertvoller Kultur- und Baudenkmäler, Landschafts-, Orts-, Quartier- und Strassenbilder sowie Naturobjekte und Schutzgebiete;
10. Einfriedungen und Geländeänderungen;
11. Solaranlagen, Mobilfunk- und Aussenantennen, Art und Standort von Reklamen und Firmenschildern;
12. die Anlegung von Einstellräumen für Fahr- und Motorfahräder auf privatem Grund bei Neu-, Umbauten und Zweckänderungen und über die Pflicht zur Erstellung von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge auf privatem Grund bei Neu-, Umbauten und Zweckänderungen oder – falls die Abstellplätze nicht oder nicht in ausreichendem Masse bereitgestellt werden können oder dürfen (Art. 36) – zum Einkauf in öffentliche und private Parkieranlagen oder zur Leistung einer zweckgebundenen Ablösungszahlung;
13. die Anlegung oder Beibehaltung geeigneter Kinderspielplätze, die Errichtung von grösseren Gemeinschaftsanlagen oder den Einkauf in bereits bestehende oder künftige öffentliche Kinderspielplätze;
14. die Anlegung von Abstellplätzen für Abfuhrgut und Kehrrechtbehälter auf privatem Grund;

15. die Sicherung angemessener Wohnflächenanteile;
16. behindertengerechtes Bauen;
17. die Baukontrolle sowie die Voraussetzungen und das Verfahren zum Bezug neuer Wohnungen und Arbeitsräume.

<sup>2</sup> Ausserdem erlassen die Gemeinden die Ausführungsbestimmungen, für die sie aufgrund ausdrücklicher Gesetzesvorschrift zuständig sind.

## Zonenplan

### Art. 8 [III. Zonenplan, Allgemeines]

<sup>1</sup> Mit dem Zonenplan unterteilen die Gemeinden ihr Gebiet durch das Ausscheiden von Bauzonen und Landwirtschaftszonen in Baugebiet und Nichtbaugebiet und legen die erforderlichen Schutzzonen fest.

<sup>2</sup> Neben diesen und den nachstehend umschriebenen Zonen können weitere Nutzungszonen festgelegt werden.

<sup>3</sup> Für jede Zone sind die entsprechenden Bau- und Nutzungsvorschriften zu erlassen. Zur Realisierung von Grossprojekten sind bedingte Einzonungen und Umzonungen zulässig, wenn sie auf die besondere Eignung des Standorts angewiesen sind. Die bedingten Einzonungen und Umzonungen fallen entschädigungslos dahin, wenn die Ausführung der Bauarbeiten nicht innert der festgelegten Frist begonnen und ohne erhebliche Unterbrechungen fertiggestellt wird. Der Gemeinderat kann die Sicherstellung der Kosten für die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands verlangen.

<sup>4</sup> und <sup>5</sup> ...

## 1.2.2 Handlungsspielraum

Die Planungsaufgaben auf Stufe Gemeinde sind kein reiner Vollzug von übergeordneten Vorgaben. Innerhalb der Planungsebenen von Bund, Kanton und Gemeinde wird stets ein Ermessensspielraum eingeräumt. Mit der vorliegenden Teilrevision der Bauordnung und des Zonenplans (Nutzungsplanung) sollen die Handlungsspielräume – insbesondere im Rahmen der übergeordneten Ziele und Grundsätze – ausgeschöpft werden, um die kommunalen Ziele der Gemeinde Neuhausen am Rheinfluss zu erreichen.

## 1.3 Wichtige übergeordnete Planungsgrundlagen und -hilfen

### 1.3.1 Bund

Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG; SR 700)
Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV; SR 700.1)
Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966 (NHG; SR 451)
Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983 (USG; SR 814.01)
Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV; SR 814.41)
Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung

### 1.3.2 Kanton

Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen vom 1. Dezember 1997 (BauG; SHR 700.100)
Verordnung zum Baugesetz vom 15. Dezember 1998 (BauV; SHR 700.101)
Kantonaler Richtplan (KRP)
Gesetz über die Einführung des Bundesgesetzes über den Umweltschutz vom 22. Januar 2007 (Einführungsgesetz USG; SHR 814.100)
Verordnung zum Einführungsgesetz zum Umweltschutzgesetz vom 22. April 2008 (Kantonale Umweltschutzverordnung, USGV; SHR 814.101)
Gesetz über den Natur- und Heimatschutz im Kanton Schaffhausen vom 12. Februar 1968 (NHG SH; SHR 451.100)
Verordnung über den Naturschutz vom 6. März 1979 (Naturschutzverordnung; SHR 451.101)
Mehrwertausgleichsgesetz vom 2. Juli 2018 (MAG; SHR 700.200)
Naturgefahrenkarte
Kantonales Naturschutzinventar
Kantonales Denkmalschutzinventar

Raum+ Schaffhausen
Arbeitshilfe kommunale Planung: Modul Rahmendokument
Arbeitshilfe kommunale Planung: Modul Zonenplan und Bauordnung
Arbeitshilfe kommunale Planung: Modul Planungsbericht
Arbeitshilfe Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen: Siedlungsmassnahmen

## 1.4 Wichtige kommunale Planungsgrundlagen und -hilfen

### 1.4.1 Gemeinde

Bauordnung der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinflall vom 1. September 1988 (BauO; NRB 700.010)
Zonenplan der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinflall vom 1. September 1988 (NRB 700.010)
Mehrwertabgabeverordnung vom 16. Mai 2006 (MAV; NRB 700.200)
Kommunaler Richtplan mit Siedlungsentwicklungsstrategie vom 31. August 2021
Richtplan Kernzone I vom 29. September 1992
Denkmalschutzinventar Gemeinde Neuhausen am Rheinflall vom 25. Oktober 2011 und 3. Juni 2014
Verzeichnis der schützenswerten Baudenkmäler der Gemeinde Neuhausen am Rheinflall vom 20. Dezember 2022 (VKD)
Naturschutzinventar der Gemeinde Neuhausen am Rheinflall vom 20. Dezember 2016
Kommunaler Strassenrichtplan vom 8. Juli 1985

### 1.4.2 Weitere

Schallemissionen des Rheinflalls, Relevanz von Industrie- und Gewerbelärm sowie von Eisenbahnlärm, Magma AG (2014)
Masterplan SIG-Areal (2015)
Vertrag über SIG-Arealentwicklung und Inventar mit Erhaltungszielen (2015)
Verkehrliche Grob-Beurteilung Zentrumsverdichtung Neuhausen (2016)
SIG-Areal - Bericht Verkehr (2020)
Entwicklungsschwerpunkt SIG-Areal - Verkehrswirkung bei Erschliessung durch Badstrasse (2022)

## **1.5 Anlass der Planung**

### **1.5.1 Gesamtrevision der Nutzungsplanung**

Die Bauordnung sowie der Zonenplan wurden letztmals am 1. September 1988 einer Gesamtrevision unterzogen. In der Regel werden eine Bauordnung und ein Zonenplan alle 10 – 15 Jahre angepasst. Die Gemeinde hat für den Zonenplan und die Bauordnung eine Gesamtrevision der Nutzungsplanung über mehrere Jahre ausgearbeitet. An der Abstimmung vom 25. November 2018 hat das Neuhauser Stimmvolk diese Gesamtrevision der Nutzungsplanung (Zonenplan und Bauordnung) abgelehnt. Aus diesem Grund konnten weder ein neuer Zonenplan noch die Bauordnung zur Genehmigung gebracht werden.

Die Gemeinde hat mit den Arbeiten für eine erneute Gesamtrevision der Nutzungsplanung begonnen. Der Gemeinderat hat die betreffenden Entwürfe mit Beschluss vom 12. April 2022 und vom 14. Juni 2022 in 1. Lesung gutgeheissen.

Darauffolgend wurde eine gemeinderätliche Kommission eingesetzt. Diese hat an zehn Sitzungen die Entwürfe der Bauordnung und des Zonenplans beraten. Im Anschluss hat der Gemeinderat die Unterlagen zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung an seiner Sitzung vom 4. Juli 2023 gutgeheissen. Derzeit findet die Vorprüfung durch das Planungs- und Naturschutzamt statt.

Da die Ausarbeitung einer Gesamtrevision der Nutzungsplanung einen sehr langen Planungsprozess über mehrere Jahre umfasst und die Planungen auf dem SIG-Areal zügig voranschreiten, soll mit einer erneuten Teilrevision des Zonenplans und der Bauordnung das SIG-Areal von der Gesamtrevision abgekoppelt werden. Die Inhalte der Teilrevision werden in die Gesamtrevision der Nutzungsplanung einfließen.

Bei einem Verzicht auf die Teilrevision würde die SIG gemeinnützige Stiftung mit ihren dringenden Ausbauprojekten mehrere Jahre blockiert, zumal auch die Genehmigung eines Quartierplans vom Vollzug der Teilrevision abhängig ist. Diese Verzögerung ist für die SIG gemeinnützige Stiftung nicht zumutbar. Daher wurde in Abstimmung mit der Gemeinde und dem Planungs- und Naturschutzamt (PNA) entschieden, die vorliegende Teilrevision der Bauordnung und des Zonenplans vorzunehmen.



## 1.5.2 Teilrevisionen

Seit der letzten Gesamtrevision wurde der Zonenplan zwanzigmal und die Bauordnung neunmal einer Teilrevision unterzogen. Die 20. Zonenplanrevision «Hohfluh» befindet sich derzeit im Genehmigungsverfahren.

## 1.5.3 Revisionsgründe

Das SIG-Areal ist ein historisch gewachsener bedeutsamer Arbeitsstandort für die Gemeinde Neuhausen am Rheinfluh und für den Kanton Schaffhausen. Entwicklungsmöglichkeiten müssen speditiv möglich sein.

Gemäss Art. 21 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG; SR 700) ist die Nutzungsplanung periodisch zu überprüfen und bei erheblich veränderten Verhältnissen nötigenfalls anzupassen. Betreffend dem SIG-Areal haben sich tatsächliche Änderungen der Verhältnisse ergeben.

Die veränderten Verhältnisse werden durch die Ziele und Planungsgrundsätze des Kantonalen Richtplans (KRP) und des kommunalen Richtplans begründet. Namentlich ist dies die Aufnahme des SIG-Areals als kantonaler Entwicklungsschwerpunkt für Mischnutzungen.

Grundsätzlich begründet sich eine Teilrevision der Bauordnung und des Zonenplans aber auch durch das Alter des Zonenplans und der Bauordnung von über 30 Jahren. Der Zonenplan und die Bauordnung sind den geänderten, tatsächlichen Verhältnissen für das SIG-Areal anzupassen.

## 1.6 Umfang der Teilrevisionen

Gemäss den Vorgaben aus Art. 21 RPG und dem Kantonalen Richtplan (KRP, Kap. Nr. 2-3-2) wird eine Anpassung des Zonenplans und der Bauordnung vorgenommen. Folgende Aufgaben sind hierbei zu erledigen:

- Erfassung der Teilrevision des Zonenplans als INTERLIS-Datensatz für die Integration in den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB).
- Aktualisierte Bauordnung (NHR 700.100)

## 1.7 Bestandteile der Teilrevisionen

Die Teilrevision des Zonenplans und der Bauordnung beinhaltet folgende allgemeinverbindliche Unterlagen:

- Perimeter der Sonderzonen Ebni im Zonenplan
- Perimeter der Quartierplanpflicht über die Sonderzonen Ebni
- Zusatzartikel in der Bauordnung

Als orientierender Inhalt dient dieser Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung und dessen Anhang.

## **1.8 Verhältnis zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung**

Die vorliegende Teilrevision der Bauordnung und des Zonenplans steht nicht im Widerspruch zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung, sie geht vielmehr sinngemäss in dieser auf. Es entstehen insbesondere nach Ablösung der Teilrevision von Bauordnung und Zonenplan durch die spätere Gesamtrevision der Nutzungsplanung keine altrechtlichen Zustände. Auch bezüglich anderer Aspekte weist die Teilrevision der Bauordnung und des Zonenplans keine ungelösten Abhängigkeiten zur laufenden Gesamtrevision auf, da diese bei der Erarbeitung dieser Teilrevision stets mitgedacht wurde. Sie kann somit vorgezogen werden.

## **2 Darstellung des SIG-Areals**

---

### **2.1 Arealgeschichte**

Auf dem Hochplateau über dem Rheinfall entstanden Fabrikbauten für die 1853 neu gegründete Schweizerische Waggon-Fabrik, welche von Beginn weg auf einen Grossbetrieb ausgelegt waren. Ausschlaggebend für die Standortwahl waren die Wasserkraft und die Nähe zum bestehenden Eisenwerk, nicht aber der Anschluss an die Eisenbahn. Der Eisenbahnanschluss der Waggonfabrik erfolgte erst nach einigen Jahrzehnten 1897. Bereits 1860 wurde die Produktion um die Herstellung von Handfeuerwaffen erweitert und 1863 die Namensänderung in Schweizerische Industrie-Gesellschaft (SIG) vollzogen. Charakteristisch für die Anlage der Fabrik waren vor allem zwei Merkmale: Erstens ein langgestrecktes Gebäude, das bis an den Felsvorsprung über dem Rheinfall vorsties, die die Richtung der vom Flusskraftwerk heraufführenden Transmissionswelle übernahm (am Ort des heutigen Mittelbaus); und zweitens zwei in etwa parallel zum Fluss gestellte Fabrikhallen, die zwischen sich einen Platz mit einer Schiebebühne aufspannten. Diese auf Geleisen geführte Schiebebühne diente zum fabrikinternen Weitertransport der Bahnwagen. Der lange Platz prägt in derselben Ausrichtung, wenn auch parallel etwas nach Osten verrückt, die Arealstruktur bis heute. Die bauliche Ent-

wicklung folgte stets den aktuellen Bedürfnissen der Produktion. Schrittweise kamen neue Fabrikgebäude hinzu und Neubauten ersetzen bereits wieder veraltete Gebäude.

Das breite Fabrikationssortiment, das die SIG im Laufe ihrer Geschichte in Neuhausen am Rheinfall produzierte, lässt sich in drei hauptsächliche Sparten aufteilen: Bahnwagen und Fahrzeuge, Waffen und Verpackungsmaschinen. Die im Jahr 2000 definierte Strategie des SIG-Konzerns mit einer Konzentration auf die Verpackungsindustrie und dem Verkauf der weiteren Sparten führte dazu, dass auf dem Areal sich ab diesem Zeitpunkt unterschiedliche Firmen den Standort teilten und vermehrt auch Drittmieter Einzug hielten. Die SIG allCap als Hauptnutzer produziert nach wie vor Verschlüsse und Deckel für Flüssigverpackungen vor Ort.



Abbildung 1: Das Areal der Waggonfabrik um 1860 (SIG Archiv)

## 2.2 Entwicklungsprozess

Mit dem Erwerb des Areals durch die SIG Gemeinnützige Stiftung 2011 wurde ab 2012 die bereits auf einen langen Planungsprozess zurückblickende Arealentwicklung neu aufgesetzt. Mit dem Leitbild 2014 wurden dabei die groben Zielsetzungen für die zukünftige Entwicklung vorgegeben:

*«Das SIG-Areal wird zum offenen, freundlichen Quartier für Arbeit, Wohnen, Bildung und Freizeit und Ort der Begegnung innerhalb der Gemeinde Neuhausen am*

Rheinfall entwickelt; bestehende Arbeitsplätze sollen erhalten und Angebote für neue Arbeitsplätze geschaffen werden.»

Im Rahmen einer Testplanung wurden die städtebaulichen Potenziale ausgelotet und daraus abgeleitet in einem Masterplan die Bebauungs- und Freiraumkonzeptionen für eine langfristige Transformationsstrategie definiert. Diese orientieren sich weitgehend an der heutigen Bebauungsstruktur, so dass bisherige Nutzungen und Neuentwicklungen nebeneinander bestehen können.

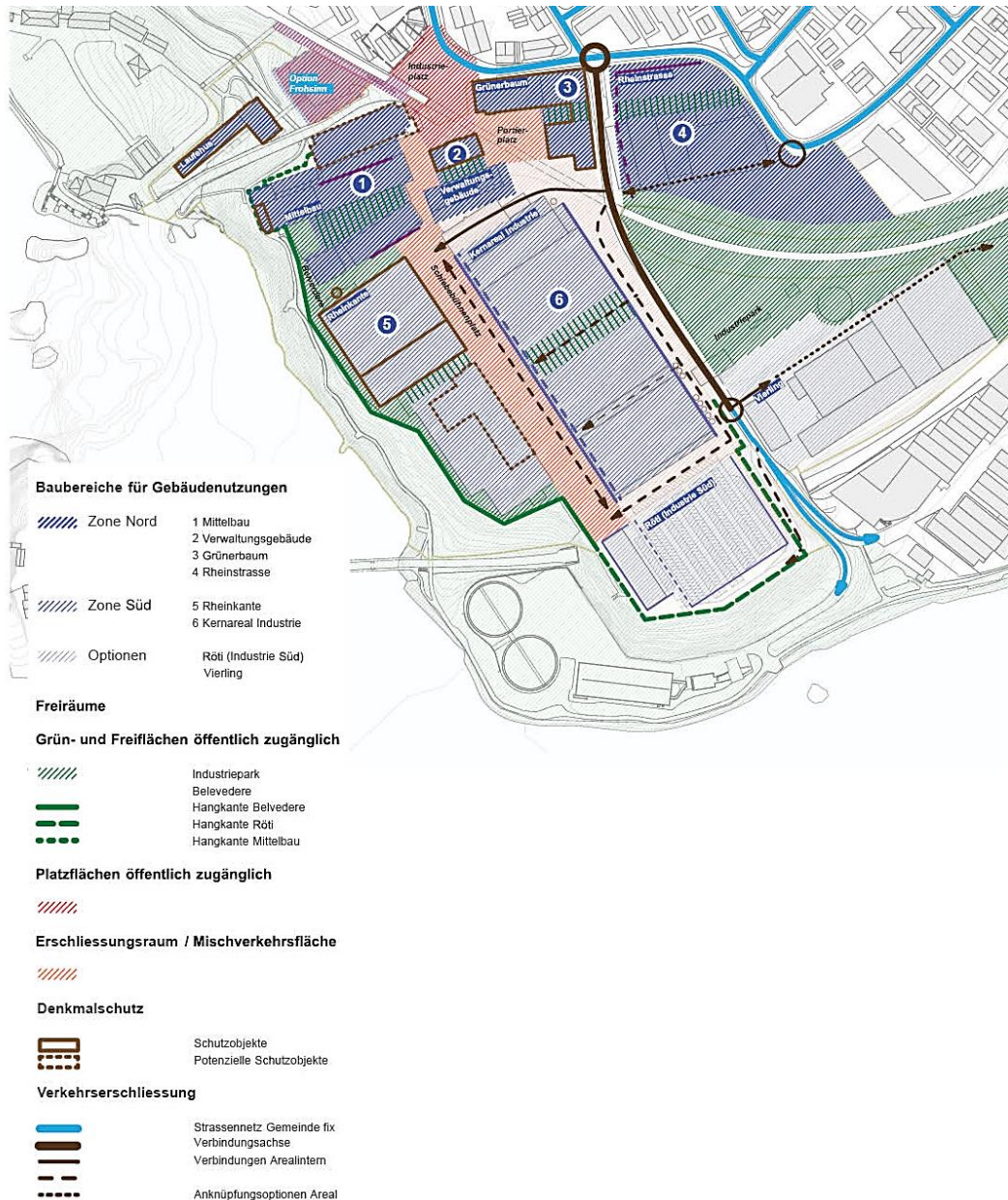


Abbildung 2: Masterplan SIG-Areal (2015)

## 2.3 Strategie

Die relevantesten Erkenntnisse der bisherigen Planungen sowie der vorhandenen Gebäude- und Nutzungsstrukturen auf dem Areal sind die folgenden:

### DUALSTRATEGIE AREAL

Im Norden des Areals soll durch die Arealöffnung und die Ansiedlung neuer Nutzungen (Wohnen, Sport, Kultur, Hotellerie, Gastronomie usw.) das Areal an das Ortszentrum angebunden werden.

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

### VERNETZUNG UND FREIRÄUME

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

### DIVERSITÄT

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

### Transformation

Der allgemeine Strukturwandel in der Industrie hat schon vor längerer Zeit dazu geführt, dass das Werkareal von der SIG zu einem immer kleiner werdenden Ausmass für industrielle Produktionszwecke genutzt wird. In der Folge hat sich das einst abgeschlossene Areal für Dritte geöffnet, welche sich in den Bestandesbauten ansiedeln konnten und den Arbeitsstandort Neuhausen am Rheinfluss weiterhin prägen. Mit dem Projekt Grünerbaum wurde ein neuer Abschnitt im Wandel des Areals eingeleitet und es wird nun auch gewohnt im ehemaligen Industrieareal. Die Arealöffnung und der neue Heinrich-Moser-Platz machen das Areal für die Öffentlichkeit zugänglich und ziehen neue Nutzungen und Mieter nach sich. Angebote

für die lokale Bevölkerung und den Rheinflalltourismus haben Einzug gehalten und stärken den Arbeitsstandort zusätzlich. Die bisherigen Entwicklungen auf dem SIG-Areal wurden von der Raumplanungsgruppe Nordostschweiz (RPG NO, heute EspaceSuisse NO) mit dem Raumplanungspreis 2019 ausgezeichnet. Mit dem durchgeführten Projektwettbewerb im Bereich Mittelbau direkt über dem Rheinflall für den ersten Ersatzneubau seit Jahrzehnten wird der nächste grosse Transformationsschritt eingeläutet. Ein Hotel am Rheinflall soll die in die Jahre gekommene und nur noch beschränkt nutzbare Altliegenschaft ersetzen.

## 2.4 Arbeitsplätze SIG-Areal

Neuhausen am Rheinflall weist rund 4'700 Arbeitsplätze auf. Auf dem SIG-Areal verorten sich derzeit rund 870 Arbeitsplätze. Der Anteil Arbeitsplätze am Standort SIG-Areal beträgt somit rund 18 % in der Gemeinde. Die wirtschaftliche Bedeutung des Standorts SIG-Areal ist deswegen mit sehr hoch einzustufen. Für den Bereich der vorliegenden Teilrevision entfallen derzeit ca. 400 Arbeitsplätze. Diese schlüsseln sich wie folgt auf (siehe hierzu auch Abbildung Nr. 3 SIG-Areal mit Bezeichnung Gebäude und Hallen):

<b>Gebäude</b>	<b>Anzahl Arbeitsplätze</b>
Laufenhaus	82
Bau Laufengasse	83
Bau Rheinuferweg	40
Mittelbau	--
Bau 53	64
VG 1 / VG 2	20
Grünerbaum	18
Bau Rheinstrasse	96
Halle 4	--
<b>Gesamt</b>	<b>403</b>

Mit der Teilrevision sollen die Arbeitsplätze im SIG-Areal gehalten werden. Auswirkung und Veränderung auf die Gesamtgemeinde sind nicht zu erwarten.

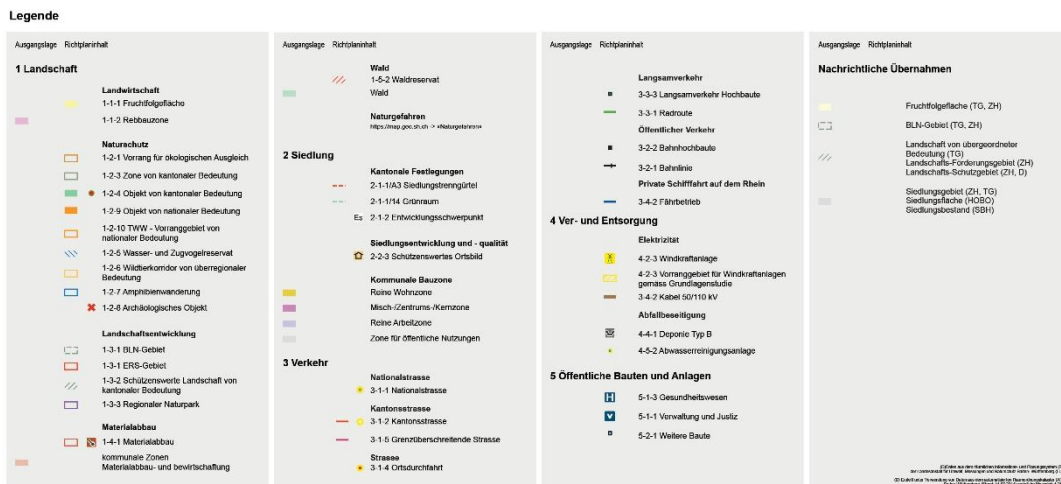
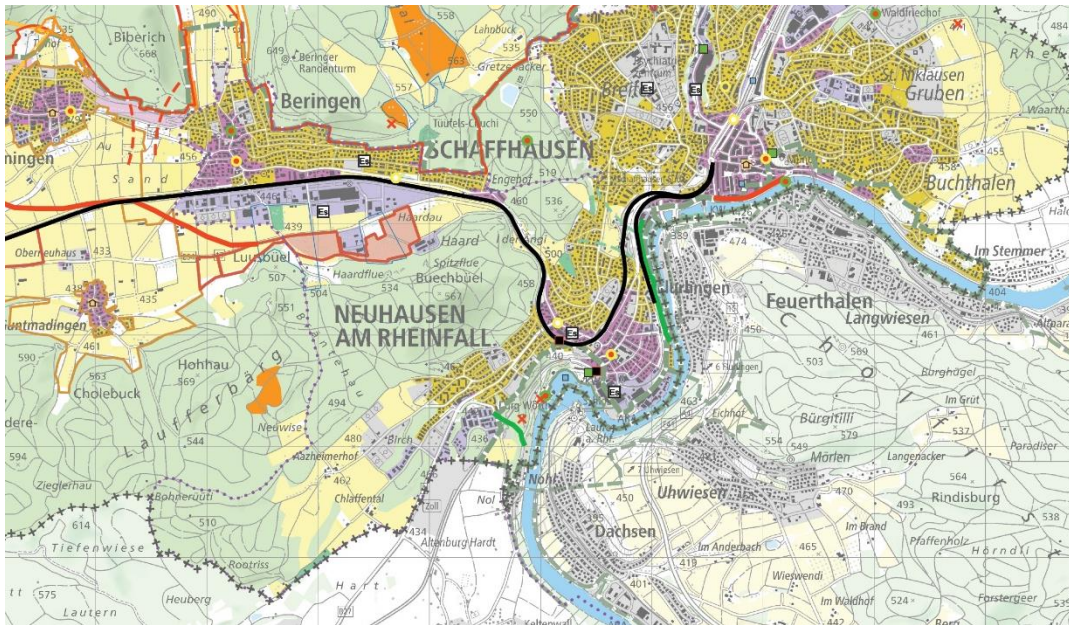


### 3 Darstellung der Vorgaben übergeordneter Planung

#### 3.1 Kantonaler Richtplan (KRP)

##### 3.1.1 Aufgaben Richtplan (Richtplankarte)

Die Karte des Kantonalen Richtplans enthält Darstellungen über die Ausgangslage und die Planungsaufgaben gemäss Richtplankarte.



1:50'000

Planungs- und Naturschutzamt des Kantons Schaffhausen  
 Sachstand: 2011 - 2020  
 Bearbeitet: April 2021, Rolf Sonderegger

Kanton Schaffhausen  
**Richtplan**

Abbildung 4: Auszug Kantonalen Richtplankarte mit Legende



### 3.1.2 Aufgaben Richtplan (Richtplantext)

Für die vorliegende Teilrevision des Zonenplans sind insbesondere folgende Vorgaben auf Stufe Gemeinde des KRP (Kapitel Siedlung) von Bedeutung:

- KRP Nr. 2-1-2 Entwicklungsschwerpunkte;
- KRP Nr. 2-1-2/3 Entwicklungsschwerpunkte für Mischnutzung;
- KRP Nr. 2-2-1/3 Erfassung / Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven;
- KRP Nr. 2-2-4 Arbeitszonen;
- KRP Nr. 2-3-1/1 Siedlungsentwicklungsstrategie;
- KRP Nr. 2-3-2/5 Anforderungen an Umzonungen;
- KRP Nr. 2-3-2/7 Erhöhte Wohn-, Grün- und Freiraumqualität.

#### 2-1-2 Entwicklungsschwerpunkte (ESP)

Entwicklungsschwerpunkte für Mischnutzungen stellen Standorte dar, die unterschiedliche Nutzungen aus den Bereichen Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel, Freizeit und Tourismus miteinander kombinieren. Der Kanton unternimmt zusammen mit den Standortgemeinden aktive Anstrengungen für die planerische Vorbereitung von Arealen, so dass Bauvorhaben innerhalb kurzer Fristen verwirklicht werden können (zeit- und marktgerechte Entwicklung). Der KRP weist als ESP das SIG-Areal wie folgt aus:

#### 2-1-2/3 Entwicklungsschwerpunkte für Mischnutzung

#### 2-1-3/5 SIG-Areal Neuhausen am Rheinflall

"Entwicklungsschwerpunkte sind Schlüsselflächen für künftige Siedlungsentwicklungen mit hoher Nutzungsdichte, die sich aufgrund ihrer Lage, Grösse und Erreichbarkeit besonders gut für solche Entwicklungen eignen. Hier werden attraktive Flächen für eine intensive bauliche Nutzung, wie grössere Wohn- und Gewerbeprojekte sowie publikumsintensive Nutzungen zur Verfügung gestellt. Die ESP sind mit dem öffentlichen Verkehr hervorragend erschlossen und tragen zur Entwicklung eines urbanen Umfeldes bei. Sie stellen besondere Anziehungspunkte innerhalb des Agglomerationskernraums und auch darüber hinaus dar. Eine hohe Siedlungsqualität ist dabei Voraussetzung."

#### 2-2-4 Arbeitszonen

Der Anteil der Beschäftigten im 2. Sektor liegt im Kanton Schaffhausen mit über 30 % über dem schweizerischen Durchschnitt. Dies widerspiegelt sich in einer durchschnittlich höheren Flächenbeanspruchung pro Arbeitsplatz als im schweizerischen Durchschnitt. Die Arbeitszonenreserven (unbebaute Bauzonen und Reser-

ven im Bestand) decken grundsätzlich die erwartete Flächennachfrage in den Arbeitszonen für den Richtplanhorizont. Räumlich deckt sich die erwartete Nachfrage jedoch nicht überall mit dem bestehenden Angebot, denn insbesondere die unbebauten Arbeitszonen sind dispers verteilt. Analysen zeigen zudem, dass für bestehende Betriebe oder Neuansiedlungen, die aufgrund technischer oder betrieblicher Restriktionen einen besonderen Raum- und Flächenbedarf aufweisen (z.B. Produktionsflächen etc.), nur ungenügend bedarfsgerechte Flächen innerhalb des Siedlungsgebiets zur Verfügung stehen. Die Herausforderung besteht folglich darin, eine angemessene wirtschaftliche Entwicklung zu ermöglichen, ohne die Zielsetzung einer haushälterischen Bodennutzung zu untergraben.

Folgende Planungsgrundsätze liegen den Arbeitszonen zugrunde:

- Der Kanton unterstützt die wirtschaftliche Entwicklung. Dabei hat die Siedlungsentwicklung nach innen Priorität gegenüber der Entwicklung ausserhalb des weitgehend überbauten Gebiets.
- Industriebrachen sind, sofern dort die Ansiedlung neuer Betriebe mittelfristig nicht möglich ist, einer neuen Nutzung zuzuführen. Der Kanton fördert die Umnutzung von Industriebrachen im Rahmen der Arbeitszonenbewirtschaftung.
- Neue Entwicklungen auf unbebauten oder schlecht ausgenutzten Arbeitszonen erfolgen flächensparend und qualitativ ansprechend.



Abbildung 5: Luftbild SIG-Areal

### **2-3-2/5 Anforderungen an Umzonungen**

Für Umzonungen unbebauter Bauzonen in eine Wohn-, Misch- oder Zentrumszone müssen folgende Voraussetzungen/Anforderungen erfüllt sein:

- Eignung der Fläche für Überbauung und bestehende entsprechende ÖV-Anbindung
- Schaffen einer guten städtebaulichen Lösung mit hoher Dichte mit Überbauungsverpflichtung
- Nachweis, dass in der Gemeinde Flächen für die dem Zonenzweck entsprechende Nutzung langfristig nicht mehr gebraucht werden
- Bedarfsnachweis gemäss 2-3-2/4
- Kompensation der Umzonung durch Rückzonung oder entgegengesetzte Umzonung andernorts (gemäss 2-3-2/4).

Für Umzonungen bereits überbauter, nicht mehr genutzter Bauzonen (Brachen) ist keine Kompensation erforderlich, wenn die Auslastung der Gemeinde über 95% liegt. Dies trifft für Neuhausen zu. Gemeinden deren Auslastung unter 95% liegt, müssen die Umzonung in allen Fällen kompensieren. Umzonungen zur Umgehung des Bedarfsnachweises sind nicht zulässig. Umzonungen in eine Wohn-, Misch- oder Zentrumszone dürfen daher nicht zu einer Einzonung von nicht auslastungsrelevanten Zonen (ZÖBA, Arbeitszonen etc.) führen.

### **2-3-1/1 Siedlungsentwicklungsstrategie**

Als Grundlage für die Nutzungsplanung ist gemäss KRP eine Siedlungsentwicklungsstrategie zu erstellen. Dazu sind in Abschnitt 2-3-1 KRP die folgenden Planungsgrundsätze festgelegt.

- Die kommunalen Entwicklungsvorstellungen sind in einer Siedlungsentwicklungsstrategie festzuhalten.
- Mit der Siedlungsentwicklungsstrategie zeigen die Gemeinden insbesondere auf, wie sie eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen in der Gemeinde und in den einzelnen Quartieren erreichen.
- Die Siedlungsentwicklungsstrategie ist eine wesentliche Grundlage für die Prüfung und Genehmigung von kommunalen Planungen.

Die Gemeinde Neuhausen am Rheinfall hat eine Siedlungsentwicklungsstrategie erarbeitet. Diese ist im kommunalen Richtplan integriert und bildet betreffend den Umgang mit dem SIG-Areal eine wesentliche Grundlage für die 21. Teilrevision des Zonenplans und der 10. Teilrevision der Bauordnung. Die Siedlungsentwicklungsstrategie wird im Kapitel 5.1 des Planungsberichts näher beschrieben.

### 3.2 Raumkonzept

Der Kantonale Richtplan integriert das Raumkonzept für den Kanton Schaffhausen. Das Raumkonzept bildet den konzeptionellen Rahmen beziehungsweise die Entwicklungsidee ab, auf der die weiteren Richtplaninhalte aufbauen.

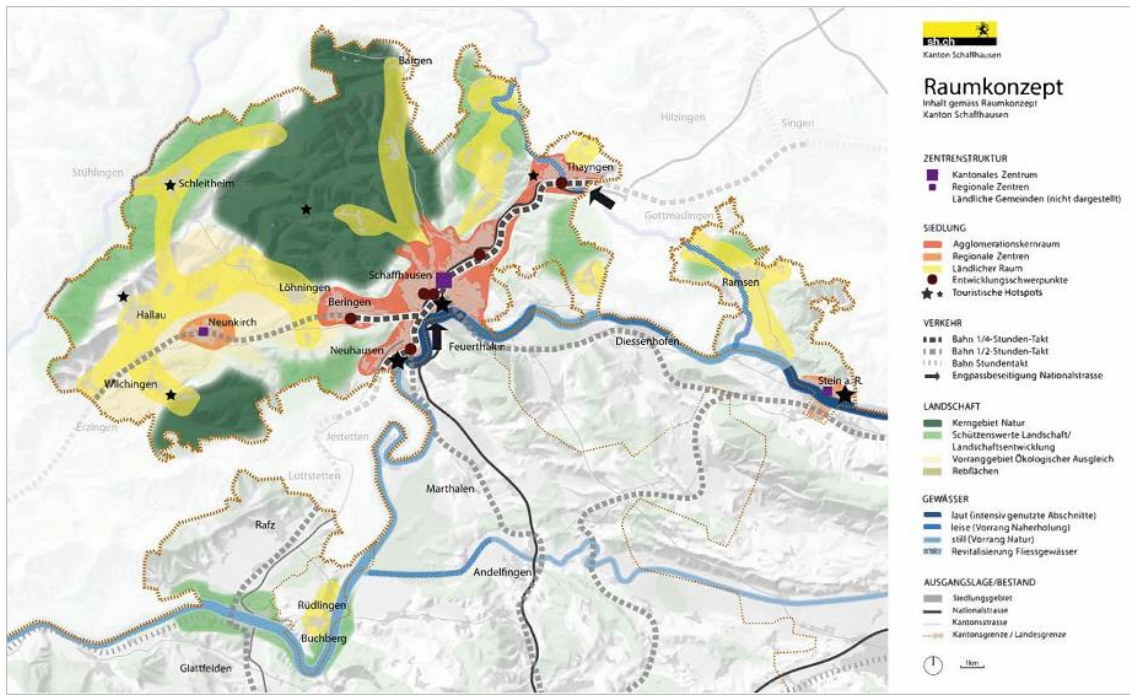


Abbildung 6: Karte Raumkonzept

### Übergeordnete Ziele

Mit dem Raumkonzept werden folgende übergeordnete Ziele verfolgt:

- Siedlungsentwicklung konzentrieren
- Wachstum gezielt in die geeigneten Räume lenken
- Siedlung und Verkehr aufeinander abstimmen
- Ressourcenbeanspruchung minimieren
- Nutzungsprioritäten setzen

### Siedlung

Das Raumkonzept differenziert für den Siedlungsbereich drei Raumtypen mit verschiedenen Entwicklungszielen. Diese sind der Agglomerationskernraum, die regionalen Zentren sowie der ländlicher Raum. Damit soll insbesondere das künftige Bevölkerungs- und Beschäftigtenwachstum des Kantons räumlich gesteuert werden. Das Konzept bedient sich hierbei anhand eines Verteilschlüssels. Dies führt zu der nachstehenden Verteilung.

Raumtyp	Verteilung
Agglomerationskernraum	73.5 %
Regionale Zentren	6.5 %
Ländlicher Raum	20.0 %

Als Teil des **Agglomerationskernraums** wird Neuhausen am Rheinflall dabei mit den zu erfüllenden Aufgaben wie folgt charakterisiert:

"Der Agglomerationskernraum besteht aus dem kantonalen Zentrum Schaffhausen sowie den Gemeinden Neuhausen am Rheinflall, Thayngen und Beringen. Ein dichtes Netz im städtischen Nahverkehr und eine sehr gute Anbindung des kantonalen Zentrums an den Fernverkehr zeichnen den Agglomerationskernraum aus. In diesen Raum soll der wesentliche Anteil des erwarteten Bevölkerungswachstums gelenkt werden. Der Agglomerationskernraum soll in seinen urbanen Qualitäten gestärkt werden und sich durch hochwertige Wohn- und Mischquartiere mit einer hohen Nutzungsdichte (Einwohner und Beschäftigte / ha Bauzone) auszeichnen. Hier konzentrieren sich ausserdem wirtschaftliche Entwicklungsschwerpunkte und zentralörtliche Einrichtungen für Gesundheit, Bildung und Kultur. Die Entwicklung soll in erster Linie durch konsequentes Ausschöpfen der bestehenden geeigneten inneren Nutzungsreserven unter Berücksichtigung einer qualitativ hochwertigen Umgebungsgestaltung erfolgen. Besondere Beachtung gilt dabei der Erhaltung und Schaffung von hochwertigen Freiflächen."

## 4 Darstellung der allgemeinen kommunalen Ziele

---

### 4.1 Kommunale Ziele und Planungsgrundsätze

Der kommunale Richtplan wurde am 31. August 2021 vom Gemeinderat verabschiedet. Nachstehend werden die aus dem kommunalen Richtplan aufgeführten Planungsziele und Planungsgrundsätze benannt, die für die Teilrevision der Bauordnung und des Zonenplans von Bedeutung sind. Diese Ziele und Grundsätze sind mit den übergeordneten Zielen und Planungsgrundsätzen von Bund und Kanton abgestimmt.

#### 4.1.1 Siedlung

Der Gemeinderat strebt insbesondere die nachstehenden allgemeinen Planungsgrundsätze und Ziele im Bereich der Siedlungsentwicklung an:

- Ausrichtung auf qualitatives Wachstum, der Zielhorizont für die Einwohnerzahl liegt bei etwa 12'500 Einwohnerinnen und Einwohnern für 2040.

- Lenken der Siedlungsentwicklung nach innen unter Berücksichtigung des Grundsatzes «Qualität vor Quantität».
- Die Entwicklung konzentriert sich auf die gut erschlossenen Entwicklungsschwerpunkte (ESP) sowie auf das Ortszentrum.
- Ausstatten des Siedlungsgebiets mit hochwertigen Grün- und Erholungsräumen und Berücksichtigung für eine Verringerung der Bodenversiegelung.

Mit der Siedlungsentwicklungsstrategie werden die allgemeinen Planungsgrundsätze und Ziele nochmals konkretisiert:

- Bewahren von qualitativ hochstehenden ortsbaulichen Strukturen, insbesondere der denkmalgeschützten Bauten und von wertvollen, zusammenhängenden Bebauungen und geschlossenen Zeilen und Aktivieren von Innenentwicklungspotenzialen sowie Aufwerten von Freiräumen und Steuern der Verdichtung, sodass gleichzeitig ein attraktives Freiraumnetz entsteht;

#### **Siedlungsentwicklung nach innen**

- Mit der inneren Entwicklung sollen die kantonalen Vorgaben erreicht werden.
- Geringes Aufzonen in den Wohngebieten, Konzentration der Erhöhung der Ausnutzungsziffer in ausgewählten Arealen mit Aufwertungsbedarf und zur besseren Auslastung der Infrastruktur (ÖV-Haltestellen, Ortszentrum etc.).

#### **4.1.2 Natur und Landschaft**

- Sicherstellen einer klaren Abgrenzung von Siedlung und Landschaft.
- Erhalten der besonderen Qualitäten der Landschaften von nationaler Bedeutung (BLN 1411 Untersee-Hochrhein und 1412 Rheinfluss).
- Verbessern der Zugänglichkeit zum Rhein.
- Bei der Siedlungs- und Landschaftsentwicklung sind die Fledermaus-Flugkorridore sowie Fledermausquartiere zu berücksichtigen, um eine erhebliche Beeinträchtigung zu vermeiden. Die Abstimmung erfolgt mit der zuständigen Stelle des Planungs- und Naturschutzamts (Koordinationsstelle Fledermausschutz Schaffhausen).

#### **4.1.3 Verkehr**

- Abstimmen der Siedlungsentwicklung mit den Verkehrsinfrastrukturen.

## 5 Darstellung der konkreten Planungsziele und -absichten

---

### 5.1 Siedlungsentwicklungsstrategie

Bestandteil des kommunalen Richtplans ist die Siedlungsentwicklungsstrategie gemäss Festsetzung 2-3-1-/1 des Kantonalen Richtplans. Im Rahmen der Erarbeitung des kommunalen Richtplans wurde die Siedlungsentwicklungsstrategie dem Planungs- und Naturschutzamt zur freiwilligen Prüfung eingereicht. Der kommunale Richtplan wurde nach der Kenntnisnahme des Einwohnerrats vom 31. August 2021 dem Planungs- und Naturschutzamt zur Kenntnisnahme gebracht.

#### Planungsgrundsätze und Planungsziele

Im kommunalen Richtplan werden im Rahmen der Siedlungsentwicklungsstrategie nachstehende Planungsgrundsätze und Planungsziele festgelegt:

- Festlegen der Randbedingungen für die Nutzungsplanung;
- Bewahren von qualitativ hochstehenden ortsbaulichen Strukturen, insbesondere der denkmalgeschützten Bauten und von wertvollen, zusammenhängenden Bebauungen und geschlossenen Zeilen;
- Fördern von Strukturveränderungen in qualitativ defizitären oder unternutzten Gebieten und Aktivieren von Innenentwicklungspotenzialen;
- Aufwerten von Freiräumen und Steuern der Verdichtung, sodass gleichzeitig ein attraktives Freiraumnetz entsteht;
- Schaffen von attraktiven Begegnungs- und Verweilorten;
- Sichern von Flächen für die langfristige Siedlungsentwicklung.

#### Absicht

Anhand der Strategien «Erhalten, «Erneuern, Weiterentwickeln, Umstrukturieren und Neuentwickeln» formuliert der kommunale Richtplan insbesondere die Massnahmen für das Siedlungsgebiet (Stand 1. Juni 2022). Für das SIG-Areal wird die Massnahme **2.3.2/3 Umstrukturieren benannt.** Als Konkretisierung wird die **Massnahme Nr. 2.4.1/1 Ergänzung des Ortszentrums** festgelegt. Hierbei soll der Nordteil des SIG-Areals einer Sonderzone oder der Zentrumszone zugewiesen werden.

#### Ziel

**Ziel ist die Ermöglichung einer Mischnutzung auf dem SIG-Areal.**

## 6 Darstellung der zentralen Sachthemen

---

### 6.1 Bauzonenkapazität

#### Ausgangslage

Die Berechnung der Bauzonenkapazität dient dazu, den Nachweis zu erbringen, dass durch die vorgesehene Umzonung keine negativen Auswirkungen auf die Auslastung und die Dichte der Gemeinde Neuhausen am Rheinflall entstehen und diese nicht im Widerspruch zum Kantonalen Richtplan und Art. 15 RPG stehen.

Mit Ausnahme der Parzelle GB Neuhausen am Rheinflall Nr. 728 (Parkplatz und Grünfläche südlich des Bahnhofs Neuhausen Rheinflall) sind sämtliche Parzellen überbaut.



Abbildung 7: Ausschnitt unüberbaute Parzelle GB Nr. 728

Der Perimeter der vorgesehenen Sonderzonen Ebni besteht heute aus unterschiedlichen Zonen, welche grösstenteils nicht auslastungsrelevant sind. Einzig die Kernzone I mit einer Fläche 5'267 m<sup>2</sup> und 54 Raumnutzern (Quelle: SH-PNA; Stand November 2019) ist auslastungsrelevant.



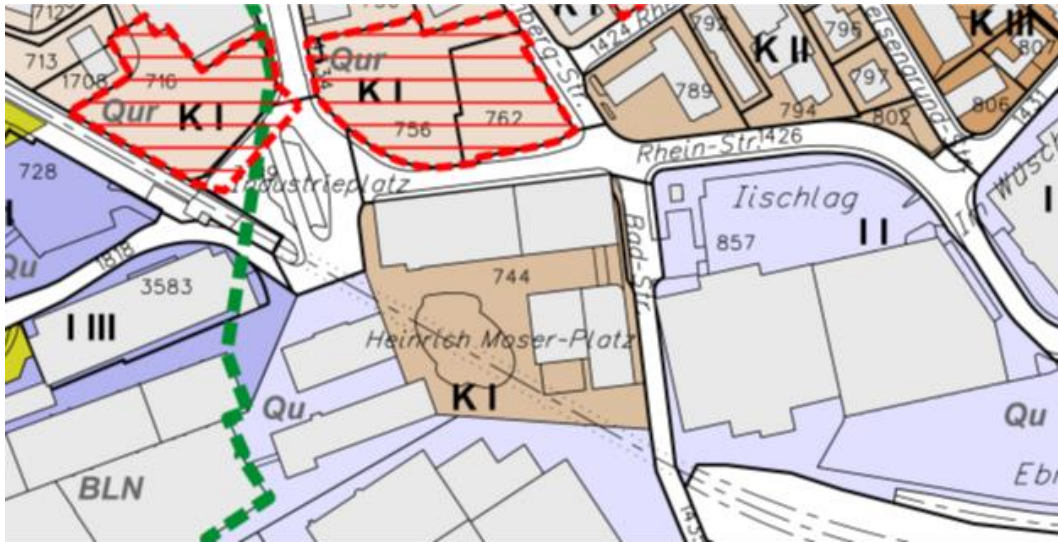


Abbildung 8: Ausschnitt Zonenplan mit auslastungsrelevanter Zone K I

### Bauzonenauslastung

Mit der Umzonung von der Industriezone I I, I II und I III sowie der Einzonung der Freihaltezone Fh in die Sonderzonen Ebni werden diese Flächen auslastungsrelevant. Auf den 37'758 m<sup>2</sup> der Sonderzonen Ebni sind 842 Raumnutzer (Quelle: SH-PNA; Stand November 2019) registriert. Mit der Annahme eines Wachstums von 15 % in 15 Jahren steigt die Bauzonenauslastung im Perimeter der neuen Sonderzonen Ebni von ca. 114 % auf ca. 115 %. Die Umzonung/Einzonung hat somit positive Auswirkungen auf die Auslastung der Gemeinde.

### Bauzonendichte

Der Richtwert für die Zieldichte (wie viele Raumnutzer sollen auf einer Hektare überbauter, auslastungsrelevanter Bauzonenfläche leben) wird im Agglomerationskernraum im Kantonalen Richtplan mit 90 Raumnutzer/ha ausgewiesen. Gemeinden, deren bestehende Nutzerdichte über der Zieldichte liegt, zu denen Neuhausen am Rheinfluss gehört, zeigen im Rahmen ihrer kommunalen Planungen auf, wie die heutige Nutzerdichte mindestens gehalten bzw. weiter gesteigert werden kann. Durch die Umzonung/Einzonung steigt die Dichte der auslastungsrelevanten Bauzonenfläche im Perimeter der neuen Sonderzonen Ebni von ca. 102 Raumnutzer/ha auf ca. 223 Raumnutzer/ha. Die Umzonung/Einzonung hat damit auch positive Auswirkungen auf die Dichte der Gemeinde.

## 6.2 Baumassen

### Bestand

Im Perimeter der Sonderzonen Ebni sind folgende Baumassen durch die bestehenden Gebäude respektive Hallen gegeben (Übersicht siehe Abb. 14):

Gebäude	ungefähre Gebäudehöhe (gerundet)	Baumasse (m <sup>3</sup> )
Laufenhaus	22	19'470
Grünerbaum	24	52'280
VG1	11	4'736
VG2	14	9'900
Bau Laufengasse	35	43'500
Bau Rheinfallweg	10	2'280
Materialprüfung	9	1'275
Kompressorenhaus	5	450
Mittelbau West	14	8'795
Mittelbau Ost	21	24'297
Saal 66	7	5'993
Galvanik	6	3'400
Elektrozentrale	8	2'588
Bau 53	22	17'490
Bau Rheinstrasse	30	41'600
Halle 4	16	17'200
ITS2	--	15'800

Die gesamte Baumasse im Bestand beträgt 271'053 m<sup>3</sup>. Umgerechnet auf die Baumassenziffer ergibt sich ein Wert von durchschnittlich 7.2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> im Bestand.

### Planung

Zur Festlegung der baulichen Dichte ist ein Dichtemass notwendig. Es gibt dabei verschiedene Möglichkeiten das Dichtemass zu regeln wie z.B. Ausnützungsziffer, Baumassenziffer etc. Für das Gebiet SIG-Areal eignet sich die Baumassenziffer am besten. Mit der Baumassenziffer können die maximal zulässigen Volumen definiert werden, was insbesondere aufgrund der bereits bestehenden, teilweise sehr dichten Bebauung notwendig ist.

Die heute bestehenden Baumassen sind jedoch pro Gebiet sehr unterschiedlich, weshalb das Gebiet in 3 Teilgebiete, Sonderzone Ebni A (SEA), Sonderzone Ebni B (SEB) und die Sonderzone Ebni C (SEC) unterteilt wird. So kann für jedes Teilgebiet individuell eine Baumassenziffer festgelegt werden.

Aufgrund einer Volumenstudie wurden drei Varianten ausgearbeitet und daraus die maximal möglichen Baumassenziffern abgeleitet. Diese wurden in die Bauordnung übernommen.



Abbildung 9: Volumenstudie Variante 1



Abbildung 10: Volumenstudie Variante 2



Abbildung 11: Volumenstudie Variante 3

Bei allen drei Varianten ergab sich für den Bereich Sonderzone Ebni A ein Potenzial von ca. 5'500 m<sup>3</sup> für die Bebauung im Bereich des Parkplatzes zwischen Laufenhaus und Bahnhaltestelle Neuhausen Rheinfahl. Zusammen mit dem Bestand ergibt sich somit ein Gesamtpotenzial von 25'000 m<sup>3</sup>. Im Bereich Sonderzone Ebni B werden im Rahmen des Hotelprojekts beim Saal 66 die Aussenwände entfernt und es entsteht ein überdachter Bereich. Aufgrund dieses Rückbaus verringert sich die Baumasse um 2'997 m<sup>3</sup>. Für die Aufstockung des Gebäudes VG2 ergibt sich ein Potenzial von 5'500 m<sup>3</sup>. Zusammen mit dem Bestand ergibt sich somit ein Gesamtpotenzial von ca. 180'100 m<sup>3</sup>. Im Bereich Sonderzone Ebni C ergibt sich aufgrund der Volumenstudie ein Potenzial einer approximativen Baumasse von 90'000 m<sup>3</sup>. Zusammen mit dem Bau ITS2 mit 15'800 m<sup>3</sup> ergibt sich somit ein Gesamtpotenzial von ca. 105'800 m<sup>3</sup>.

Zusammenfassend ergibt sich daher folgendes Potenzial:

Sonderzone Ebni A (Fläche: 5'231 m<sup>2</sup>)

Gebäude	Baumasse IST (m <sup>3</sup> )	Baumassenziffer IST	Baumasse POTENZIAL (m <sup>3</sup> )	Baumassenziffer POTENZIAL
Laufenhaus	19'470		19'470	
Parkplatz südlich Bahnhof	-	-	5'500	
<b>Total Sonderzone Ebni A</b>	<b>19'470</b>	<b>3.9</b>	<b>25'000</b>	<b>4.8</b>

Sonderzone Ebni B (Fläche: 16'246 m<sup>2</sup>)

Gebäude	Baumasse IST (m <sup>3</sup> )	Baumassen- ziffer IST	Baumasse POTENZIAL (m <sup>3</sup> )	Baumassen- ziffer POTEN- ZIAL
Grünerbaum	52'280		52'280	
VG1	4'736		4'736	
VG2	9'900		15'400	
Bau Laufengasse	43'500		43'500	
Bau Rheinfallweg	2'280		720	
Materialprüfung	1'275		1'650	
Kompressorenhaus	450		450	
Mittelbau West	8'795		8'795	
Mittelbau Ost	24'297		29'500	
Saal 66	5'993		2'996	
Galvanik	3'400		-	
Elektrozentrale	2'588		2'588	
Bau 53	17'490		17'490	
<b>Total Sonderzone Ebni B</b>	<b>176'983</b>	<b>11.0</b>	<b>180'100</b>	<b>11.2</b>

Sonderzone Ebni C (Fläche: 16'281 m<sup>2</sup>)

Gebäude	Baumasse IST (m <sup>3</sup> )	Baumassen- ziffer IST	Baumasse POTENZIAL (m <sup>3</sup> )	Baumassen- ziffer POTEN- ZIAL
Bau Rheinstrasse	41'600		41'600	
Halle 4	17'200			
Abbruch / Ersatzbauten			50'000	
ITS2	15'800		15'800	
<b>Total Sonderzone Ebni C</b>	<b>74'600</b>	<b>4.6</b>	<b>107'400</b>	<b>6.6</b>

Das IST2 soll als Übergang zwischen der Sonderzone Ebni und der Kernzone III (gemäss laufender Gesamtrevision der Nutzungsplanung als Wohn- und Arbeitszone vorgesehen) im Perimeter der Sonderzone Ebni aufgenommen werden. Die Baumassenziffer von heute 4.7 soll dabei für dieses Gebäude nicht verändert werden. Dafür ist auch der gemäss Zonenbestimmungen vorgeschriebene Park mit einer Fläche von 3'000 m<sup>2</sup> vollumfänglich auf der Parzelle der SIG zu erstellen.

## **6.3 Verkehr und Erschliessung**

### **Übergeordnetes Strassennetz**

Das übergeordnete Strassennetz wird durch die Nationalstrasse A4 sowie der Hauptachse Barga Schaffhausen (H4, Schaffhauser-, Klettgauer- und Zollstrasse) und der Hauptachse Neuhausen-Erzingen (H13, Schaffhauser- und Klettgauerstrasse) gebildet. Seit der Eröffnung des Galgenbucktunnels Ende 2019, als direkter Zubringer aus dem Klettgau zur A4, hat die Verkehrsbelastung im Zentrum von Neuhausen am Rheinflall stark abgenommen.

### **Haupterschliessung SIG-Areal**

Das SIG-Areal wird über den Knoten Rheinstrasse/Badstrasse an das lokale Verkehrsnetz angebunden. Die Badstrasse bildet somit die Haupterschliessungsachse zum Areal und erschliesst sowohl das Kernareal ab dem Verteilknoten «Anlieferung» im Bereich der Tunneleinfahrt als auch den tiefergelegenen Bereich Vierling des SIG-Areals zusammen mit der ARA Röti und der IVF Hartmann AG.

### **Mobilitätsdrehscheibe Industrieplatz**

Der direkt an das SIG-Areal angrenzende Industrieplatz stellt aus verkehrsplanerischer Sicht eine Mobilitätsdrehscheibe dar. Neben den Umsteigepunkten des öffentlichen Verkehrs eröffnet der Industrieplatz Räume für Erholung und Einkauf.

### **Bus, Bahn, Langsamverkehr**

In unmittelbarer Nähe zum SIG-Areal befinden sich zwei Haltestellen, die von zwei verschiedenen Buslinien der VBSH bedient werden. Beide Haltestellen sind fussläufig vom SIG-Areal erreichbar. An den VBSH-Bushaltestellen «Industrieplatz» verkehrt die Buslinie 7, die eine Verbindung zwischen dem Bahnhof «Neuhausen SBB» sowie der S-Bahn Haltestelle «Rheinflall» und dem Bahnhof «Schaffhausen» herstellt. Die Buslinie 1 bedient die Haltestelle «Neuhausen Zentrum» und verkehrt von «Herbstacker» über das Zentrum von Neuhausen am Rheinflall und den Bahnhof Schaffhausen bis zum Waldfriedhof. Während die Linie 1 werktags (6 – 20 Uhr) im 10-Minuten-Takt verkehrt, wird der 10-Minuten-Takt für die Linie 7 nur während der Hauptverkehrszeiten angeboten. Während der Nebenzeiten verkehrt die Linie 7 im 20-Minuten-Takt.

Die im Rahmen des Agglomerationsprogramms der 1. Generation erstellte S-Bahnhaltestelle «Neuhausen Rheinflall» stellt die direkte Anbindung zu Zürich (52

Minuten) und Schaffhausen (7 Minuten) mit der S 9 her. Die Anbindung an Winterthur erfolgt direkt über den Bahnhof «Schaffhausen» oder den Bahnhof «Neuhausen SBB».

Das SIG-Areal ist für den Langsamverkehr gut angebunden. Die Siedlungsentwicklung erfolgt insbesondere durch die direkte Anbindung an den Industrieplatz an mit dem Fuss- und Veloverkehr gut erschlossenen Lagen.

#### **6.4 Abstimmung Siedlung und Verkehr**

Für die Abstimmung von Siedlung und Verkehr sind insbesondere die Strategieansätze der Siedlungsentwicklungsstrategie «Weiterentwickeln, Umstrukturieren und Neuentwickeln» von Bedeutung. Dies deswegen, weil mit der Umsetzung dieser Strategieansätze eine Erhöhung der baulichen Dichte sowie eine Erhöhung der Raumnutzer einhergeht, was wiederum zu Mehrverkehr im Zentrum führen kann. Die grundsätzliche Frage der Erschliessungssituation stellt sich hierbei nicht, da die Bauzonen in der Gemeinde erschlossen sind. Die Abstimmung von Siedlung und Verkehr ist aus diesem Grund auf die Siedlungsentwicklungsstrategie abgestützt. Für die Gebiete, die von der Siedlungsentwicklungsstrategie nicht oder nur wenig betroffen sind, muss die Abstimmung von Siedlung und Verkehr nicht erfolgen, da hierfür kein Handlungsbedarf besteht. Folgende Gebiete sind für die Abstimmung von Siedlung und Verkehr im Rahmen der vorliegenden Teilrevision der Bauordnung und des Zonenplans von Bedeutung: Zentrum mit angrenzenden Quartieren, SIG-Areal und IVF Hartmann Areal sowie der Industrieplatz als Mobilitätsdrehscheibe.

##### **Abstimmung Siedlung und Verkehr Zentrumsgebiet**

Die Studie «Verträglichkeit Zentrumsverdichtung» bildet das gesamte Zentrum inklusive dem SIG-Areal und der IVF Hartmann AG sowie das unmittelbare Umfeld ab. Die Ergebnisse der Studie von 2016 zeigen auf, wie die Verträglichkeit auf den im Zentrum befindlichen Strassen bei der künftigen Siedlungsentwicklung (baulichen Entwicklung, Verdichtung) gegeben ist. Aufbauend auf dieser Studie wurde für den Entwicklungsschwerpunkt «SIG-Areal» die Verkehrswirkung bei der Erschliessung durch die Badstrasse abgeklärt. Die aktuelle Studie führt die Methodik der Analyse betreffend der verkehrlichen Grobbeurteilung Zentrumsverdichtung aus 2016 fort und zeigt die Verkehrswirkungen der Erschliessung des SIG-Areals ausschliesslich durch die Badstrasse auf und beurteilt diese. Hierbei werden auch die Verkehrszahlen von 2016 mit den Zahlen von 2021/2022 verglichen. Der Zeithorizont für die Abschätzung der Verkehrsentwicklung ist 2040 (20 Jahre). Diese

beiden Studien bilden eine wesentliche Grundlage, betreffend die Abstimmung von Verkehr und Siedlung.

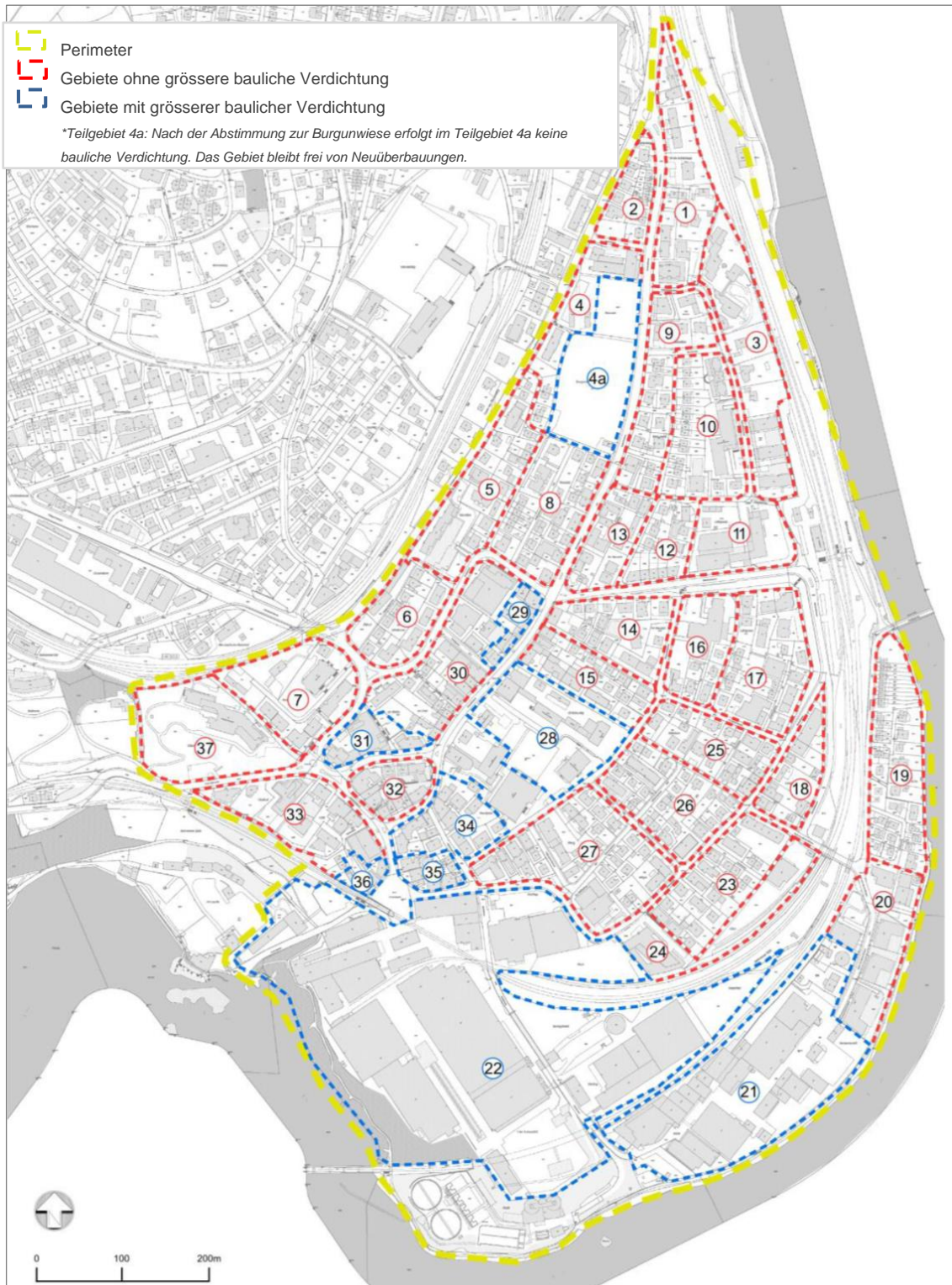


Abbildung 12: Betrachtungsperimeter Verträglichkeit Zentrumsverdichtung



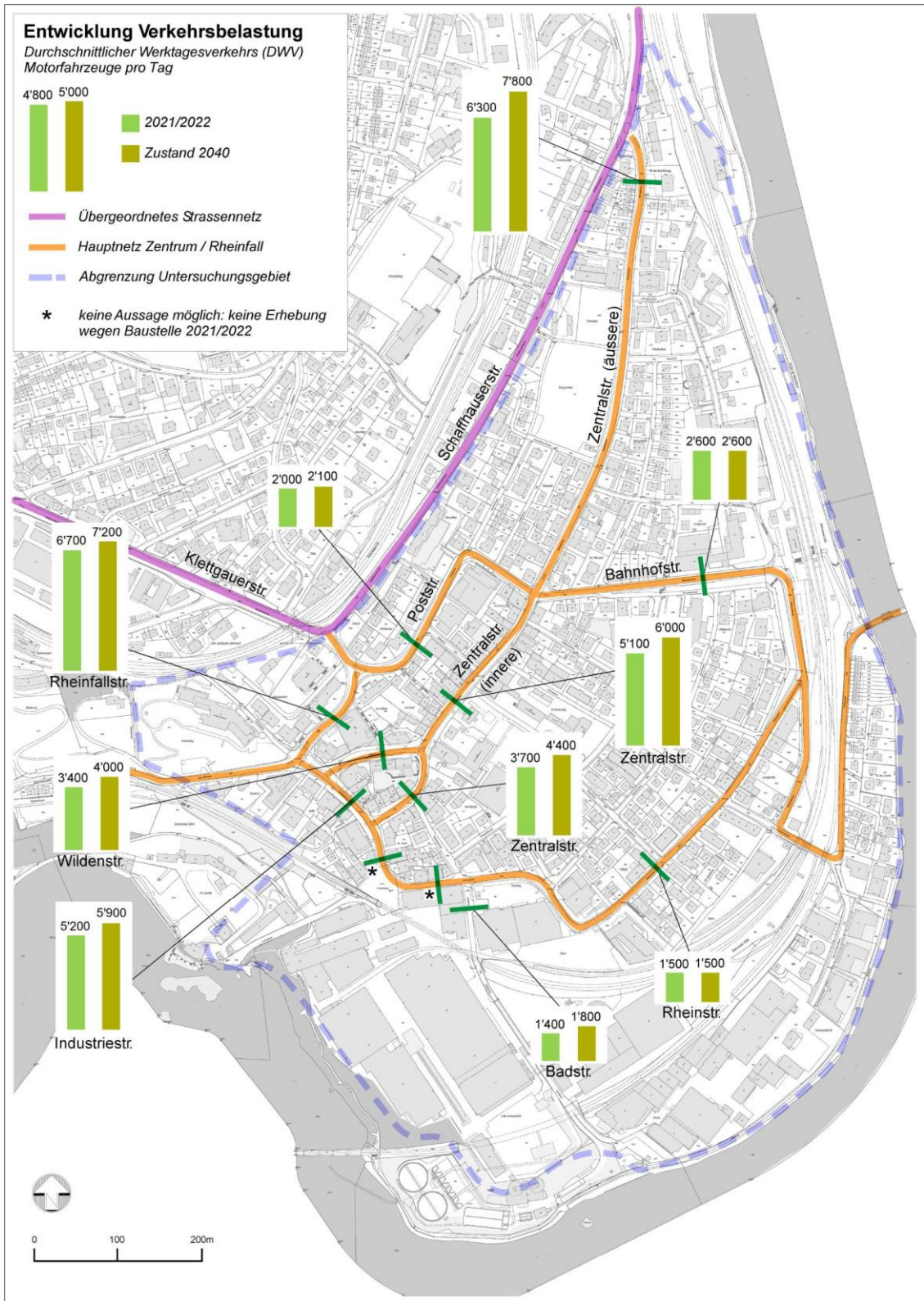


Abbildung 13: Prognostizierte Entwicklung Verkehrsbelastung Zentrumsentwicklung

Nachstehend werden die wichtigsten Erkenntnisse aus der Studie aufgeführt, die gleichzeitig im direkten Zusammenhang mit der Siedlungsinnenentwicklung im Zentrum der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall stehen:

- Die Zunahme der Verkehrsbelastung im Zentrum durch die Siedlungsentwicklung bis 2040 ist moderat (in Grössenordnung rund + 20%).
- Die Zunahme des Motorfahrzeugverkehrs beträgt rund 1% pro Jahr, was der durchschnittlichen Verkehrszunahme in Agglomerationsräumen entspricht und somit keine Besonderheit für das Zentrum der Gemeinde darstellt.
- Die Verkehrsbelastung der Badstrasse – als Haupterschliessung des Entwicklungsschwerpunkts SIG-Areal – entspricht der einer Quartierstrasse (Erschliessungsstrasse), und am Knoten Bad-/Rheinstrasse ergeben sich keine Leistungsprobleme. Für die Beurteilung der Verkehrswirkung der Siedlungsentwicklung im Zentrum ist die Badstrasse und der Anschluss an die Rheinstrasse nicht massgebend.
- Relevant sind die sensiblen Strassenräume im Zentrum. Aufgrund der angenommenen Verkehrsausrichtung und der Verkehrsumlegung auf das Strassennetz verteilt sich der Verkehr der Zentrumsentwicklung vor allem auf die Zentralstrasse (alle Abschnitte) und die Wildenstrasse. Die Zunahme des Verkehrs liegt im üblichen Bereich.
- Die Verträglichkeit auf den Strassenräumen im Zentrum ist gegeben. Für die noch aufzuwertenden Strassenräume sind Aufwertungsmassnahmen für den Langsamverkehr besonders zu berücksichtigen (Zielformulierungen gemäss kommunaler Richtplan). Der Grenzwert für die strassenräumliche Verträglichkeit liegt bei 8'000 – 10'000 Fahrzeuge (DWV). Für den Zentrumsperimeter wird ein Grenzwert von 8'000 Fahrzeugen ausgegangen.



Gemäss Vertrag SIG-Areal sind die folgenden Gebäude Schutzobjekte von kantonaler Bedeutung und werden daher im kantonalen Inventar geführt:

- Kompressorenhaus; unterirdischer Luftschutzturm; Verwaltungsgebäude 1; Halle 6; Halle 1; Laufenhäuser; Hochbau; Grünerbaum sowie Weinberg.



Abbildung 15: Historische Ansicht Kompressorenhaus (SIG Archiv)

### 6.5.2 Verzeichnis der schützenswerten Baudenkmäler (VKD)

Mit dem VKD kommt die Gemeinde Neuhausen am Rheinflall ihrem Auftrag gemäss NHG, ein Verzeichnis der schützenswerten Baudenkmäler zu führen, nach.

Im Rahmen der Umsetzung des VKD wurden für die SIG folgende Anlagen und Bauten inventarisiert:

- Bau 33; Bau Laufengasse, Schieberbühnenplatz, Industrieplatz, Heinrich-Moser-Platz.

Der Schieberbühnenplatz sowie der Industrieplatz und der Heinrich-Moser-Platz sind für die Arealstruktur von hoher Bedeutung. Aufgrund dessen wurden diese im VKD auch von kantonaler Bedeutung eingestuft.

## 6.6 Natur- und Landschaft

### 6.6.1 Kantonales Naturschutzinventar

An das SIG-Areal grenzt das Schutzobjekt Rheinflall mit der Nr. 1-2-3-65. Mit der Teilrevision des Zonenplans und der Bauordnung werden keine erheblichen Auswirkungen hervorgebracht. In der Sondernutzungsplanung oder im Baubewilligungsverfahren sind Fledermaus-Nachweise abzurufen und entsprechend zu behandeln.



Abbildung 16: Ausschnitt GIS SH mit kantonalem Naturschutzobjekt

### BLN-Gebiete

Das BLN-Gebiet «1412 Rheinflall» ist unter anderem im kantonalen Richtplan dargestellt (KRP Nr. 1-3-1/3). Bauten und Anlagen haben den Schutzziele des BLN-Gebiets Rechnung zu tragen. Im Rahmen der Sondernutzungsplanung oder eines Baubewilligungsverfahrens sind die Schutzziele betreffend erheblicher Einwirkungen abzurufen.

Die Begründung der nationalen Bedeutung führt neben dem Naturereignis auch auf, dass es sich um einen bedeutenden Ort der schweizerischen Industriegeschichte handelt.



Abbildung 17: Ausschnitt GIS SH mit BLN-Perimeter

### 6.6.2 Kommunales Naturschutzinventar

Von der Teilrevision sind keine im Inventar geführten Schutzobjekte betroffen. Angrenzend des SIG-Areals befinden sich vor allem im südwestlichen Bereich Jagdhabitate der Nordfledermaus. Im Nordöstlichen Bereich befindet sich ein Flugkorridor der Nordfledermaus, welcher sich quer durch das bestehende Areal zieht. Mit der Teilrevision werden keine erheblichen Auswirkungen betreffend Fledermausflugkorridore oder Fledermausjagdhabitate hervorgerufen. In der Sondernutzungsplanung oder im Baubewilligungsverfahren sind Fledermaus-Nachweise abzu prüfen und entsprechend der Planungsinhalte von möglichen Bauten und Anlagen zu behandeln.

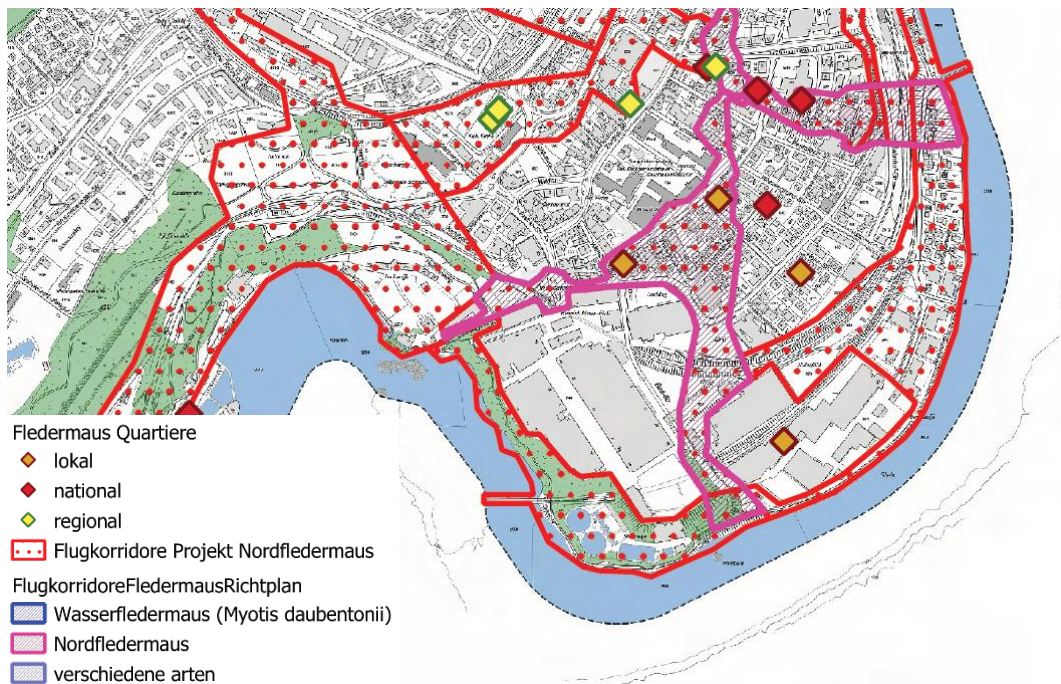


Abbildung 18: Ausschnitt Fledermausflugkorridore

## 6.7 Naturgefahren

Die Nachführung der Gefahrenkarte des Kantons Schaffhausen für die Gemeinde Neuhausen am Rheinflall wurde im Zeitraum von Oktober 2015 bis Juli 2017 bearbeitet. Im Rahmen der vom Stimmvolk abgelehnten Gesamtrevision der Nutzungsplanung sollte diese Nachführung grundeigentümerverbindlich umgesetzt werden. Die Gefahrenkarte wurde bis anhin nicht grundeigentümerverbindlich umgesetzt und muss folgerichtig in der Gesamtrevision der Nutzungsplanung integriert werden. Die Nachführung erfolgt hierbei im Zonenplan sowie mit spezifischen Festlegungen in der Bauordnung. In der Bauordnung werden die Festlegungen betreffend die Naturgefahrenzonen getroffen, die durch Naturgefahren eine Gefährdung aufweisen. Die Nachführung der Gefahrenkarte ist somit nicht Bestandteil der vorliegenden Teilrevision der Bauordnung und des Zonenplans.

## 6.8 Lärm

Der Perimeter der Sonderzonen Ebni liegt heute in der Industriezone III mit der Empfindlichkeitsstufe (ES) IV. Der Bereich um das Gebäudeensemble «Grünerbaum und Weinberg» befindet sich in der Kernzone I und ist der Empfindlichkeitsstufe (ES) III zugeordnet. Mit der Umzonung werden die Sonderzonen zukünftig, wie das Gebäudeensemble «Grünerbaum und Weinberg», in der ES III liegen. Das restliche SIG-Areal liegt in der Industriezone I–III mit der ES IV. Zusätzlich grenzen an die Strassenabschnitte mit einer relevanten Verkehrszunahme Kernzonen I–III mit den ES II und ES III.

Mit der parallel zu dieser Teilrevision laufenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung wird der heute separate Plan der Empfindlichkeitsstufen aufgehoben und die Lärmempfindlichkeitsstufen neu in den Zonenplan sowie auch in die Bauordnung integriert. Die Festlegung der Lärmempfindlichkeitsstufe für die Sonderzonen Ebni erfolgt daher im Zonenplan und in der Bauordnung.

### **Industrie- und Gewerbelärm**

Im Rahmen von Vorabklärungen zu einer möglichen Wohnnutzung des SIG-Areals wurden im Jahr 2014 die Lärmquellen des Industrie- und Gewerbelärms auf dem Areal eruiert (vgl. Schallemissionen des Rheinfalls, Relevanz von Industrie- und Gewerbelärm sowie von Eisenbahnlärm, Magma AG, 2014). Es konnten diverse Lüftungs- und Klimageräte, Kompressoren und Absauggeräusche als Lärmquellen identifiziert werden. Mehrheitlich waren diese Geräusche erst im Nahbereich wahrnehmbar, da sie durch die Lärmimmissionen des Rheinfalls übertönt wurden. Es wird davon ausgegangen, dass es seit 2014 im Vergleich zum Ist-/Ausgangszustand keine relevanten Änderungen an den Lärmquellen gab. Die relevanten Lärmquellen liegen auf dem südlichen Teil des SIG-Areals und sind im Bereich des Mittelbaus praktisch nicht mehr wahrnehmbar.

### **Eisenbahnlärm**

#### Strecke Winterthur–Schaffhausen

Mit Beurteilung der Studie Schallemissionen des Rheinfalls, Relevanz von Industrie- und Gewerbelärm von 2014 wurde für die Eisenbahnlinie Winterthur Nord–Schaffhausen RB Ost, im Bereich des SIG-Areals (sowohl westlich als auch östlich des Rötitunnels) ausgesagt, dass jegliche Belastungsgrenzwerte (Planungswerte und Immissionsgrenzwerte für alle Empfindlichkeitsstufen) nach Anhang 4 LSV bereits an der Böschungsoberkante (Beginn Bauzone) eingehalten werden können.

#### Strecke Bülach–Eglisau–Neuhausen

Resultierend der Studie Schallemissionen des Rheinfalls, Relevanz von Industrie- und Gewerbelärm (2014) wurde für die Lärmimmissionen bei der Planung von Wohnnutzungen und Mischnutzungen an der Strecke Bülach–Eglisau–Neuhausen folgendes eingeschätzt:

A) Reine Wohnzone, ES II: Lärmempfindliche Nutzungen sind an der gleiszugewandten Fassade eines 3-geschossigen Gebäude erst ab einem Abstand von etwa 40 m zur Böschungsoberkante bzw. zur nördlicher Parzellengrenze möglich.



Jedes weitere Geschoss erfordert einen zusätzlichen Abstand zum Gleis von etwa 5 m. Für die ES II sind die Immissionsgrenzwerte (IGW) während der Nacht (50 dB(A)) relevant.

B) Bei Zonen mit gemischter Nutzung, ES III: Lärmempfindliche Nutzungen sind an der gleiszugewandten Fassade eines 3-geschossigen Gebäude ab einem Abstand von etwa 35 m zur Böschungsoberkante bzw. zur nördlicher Parzellengrenze möglich. Höhere Gebäude mit lärmempfindlichen Wohnnutzungen können ab einem Abstand von 45 m ohne Einschränkungen geplant werden. Für die ES III sind die IGW während der Nacht (55 dB(A)) relevant.

## 6.9 Archäologische Fundstellen

Innerhalb der Sonderzonen Ebni befindet sich gemäss den Angaben des kantonalen Amtes für Denkmalpflege und Archäologie (siehe. Geoportal SH) nordwestlich von VS Nr. 1535 eine archäologische Fundstelle (Überreste einer 1343 erstmals erwähnten Kapelle mit Friedhof). Diese ist im Zonenplan als Überlagernde Zone archäologischer Funde auszuscheiden. Derzeit lauten die Bestimmungen der Bauordnung dazu wie folgt:

### **Art. 55 Archäologische Fundstellen**

Archäologische Fundstellen sind vor ihrer Zerstörung oder Veränderung zu bewahren.

Diese Bestimmung entspricht nicht mehr dem heutigen Stand. Aufgrund der Einheit der Materie (Bauordnung und Zonenplan) wird die Fundstelle erst mit der Gesamtrevision der Nutzungsplanung als Zone Archäologischer Funde im Zonenplan mit aktuellen Bestimmungen in der Bauordnung aufgenommen.

## 6.10 Mehrwertabgabe

### **Kantonale Mehrwertabgabe**

Rechtliche Grundlage für die Erhebung einer Mehrwertabgabe ist das Mehrwertausgleichsgesetz vom 2. Juli 2018 (MAG; SHR 700.200)

### **II. Kantonaler Mehrwertausgleich, Art. 3**

<sup>1</sup> Kantonale Mehrwertabgaben gleichen Vorteile aus, die durch die neue Zuweisung von Boden zu Bauzonen oder zu Materialabbau- und Deponiezonen entstehen.

<sup>2</sup> Kantonale Mehrwertabgaben gleichen zudem Vorteile aus, die durch Umzonungen von einer Bauzone zu einer anderen Bauzonenart mit besserer Nutzungsmöglichkeit entstehen.

Es ist nach der Ein- und Umzonung zu prüfen, wie hoch der Mehrwert durch die Teilrevision ist und ob eine Abgabe gemäss Art. 1 ff. MAG zu erheben ist. Beträgt der Mehrwert weniger als 10'000 Franken, wird keine Abgabe erhoben.

### **Kommunale Mehrwertabgabe**

Die Gemeinde Neuhausen hat gestützt auf Art. 9 des Mehrwertausgleichsgesetzes vom 2. Juli 2018 die kommunale Mehrwertabgabeverordnung vom 16. Mai 2019 erlassen:

#### **Art. 1 Mehrwertabgabe**

<sup>1</sup> Die kommunale Mehrwertabgabe bei Aufzonungen beträgt 20 %. Als Aufzonungen gelten namentlich der Erlass eines Quartierplans, die Festlegung oder Änderung von Baulinien, die Gewährung einer Ausnahmegewilligung, eine Landumlegung oder die Anpassung von Bauvorschriften.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat kann die Mehrwertabgabe als Teil eines städtebaulichen Vertrags vorsehen, sofern der Gemeinde daraus kein Nachteil entsteht.

Eine kommunale Mehrwertabgabe wird mit der Teilrevision nicht fällig. Diese ist erst mit der Sondernutzungsplanung (Quartierplan) zu prüfen und ggf. zu erheben.

## 7 Teilrevision Bauordnung und Zonenplan (Sonderzonen Ebni)

Sonderzonen können dem Umstand des Sonderfalls SIG-Areal als historisch gewachsene Struktur gerecht werden und die Voraussetzungen für eine weiterhin erfolgreiche Transformation des Entwicklungsschwerpunktes SIG-Areal gewährleisten. Die Sonderstellung ergibt sich aus der historischen Arealentwicklung, welche mit grossmassstäblichen Bebauungsstrukturen gegenüber der kleinteiligen Siedlungsstruktur ausserhalb des Areals innerhalb der Gemeinde immer auch eine bauliche Eigenständigkeit aufwies. Eine Differenzierung in der Bauzone kann die Geschichte des Areals optimal fortschreiben und sein Verhältnis zur Nachbarschaft klären. Diese Nachbarschaft wird mit den Vorhaben um den Industrieplatz punktuelle und ausgeprägte Umstrukturierungen hervorbringen.

### 7.1 Perimeter

Der Perimeter der Sonderzonen Ebni umfasst die Grundstücke GB Neuhausen am Rheinfall Nrn. 728, 744, 857, 1426, 1435, 1818, 1977, 3583, 3600. Die Gesamtfläche beträgt 37'758 m<sup>2</sup> und betrifft das Areal am Laufenhaus an der Laufengasse sowie den nördlichen Bereich des SIG-Areals südlich des Industrieplatzes und der Rheinstrasse. Die Sonderzonen werden von den mittleren Hallen 1 und 11 sowie der Bahntrasse (Strassenzone) begrenzt.

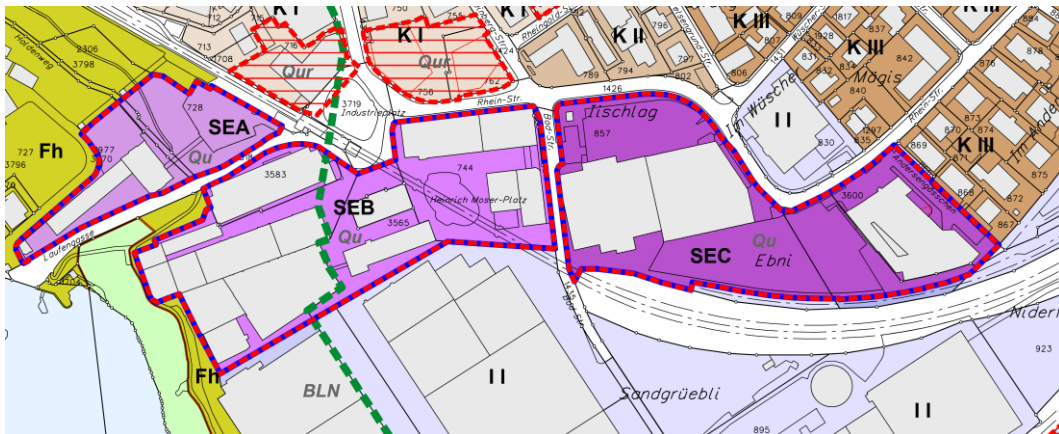


Abbildung 19: Perimeter Teilrevision Zonenplan - Sonderzonen Ebni

Der Perimeter gliedert sich in drei Teilgebiete. Diese sind:

- Sonderzone Ebni A (SEA, Laufenhaus)
- Sonderzone Ebni B (SEB, Zentrum)
- Sonderzone Ebni C (SEC, Ost)

## 7.2 Bauordnung

Die Umsetzung der IVHB ist nicht Bestandteil der vorliegenden Teilrevision der Bauordnung. Diese erfolgt mit der Gesamtrevision der Nutzungsplanung.

### 7.2.1 Erläuterungen zu den materiellen Änderungen

Mit den Sonderzonen Ebni werden drei neue Bauordnungsartikel eingeführt. Damit soll die Flexibilität für die bauliche Entwicklung und Nutzungsänderungen im ESP «SIG-Areal» geschaffen werden. Diese sind:

#### **Art. 33e Grundsatz**

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

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

<sup>3</sup> Mit den Sonderzonen Ebni wird eine zusammenhängende, öffentlich nutzbare Parkanlage sichergestellt.

#### **Art. 33f Quartierplanpflicht**

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

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

- Bauvolumen, Stellung der Bauten und Gesamthöhe
- Gestaltung und Materialisierung
- Nutzungsart und Anordnung
- Grünraum- und Freiraumgestaltung
- Fuss- und Radwegverbindungen sowie Anbindung an die Umgebung
- Verkehrserschliessung und Parkierung

- Ver- und Entsorgung
- Energieeffizienz und Nachhaltigkeit
- Umweltaspekte
- erhaltenswerte und schützenswerte Bauten und Plätze

### **Art. 33g Besondere Vorschriften**

<sup>1</sup> In den Sonderzonen Ebni dürfen Neubauten und bestehende Bauten höchstens folgende Baumassenziffern erreichen:

- 4.8 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> in der Sonderzone Ebni A
- 11.2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> in der Sonderzone Ebni B
- 6.6 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> in der Sonderzone Ebni C

<sup>2</sup> Es gelten folgende Masse:

a) Grenzabstand bei offener Bauweise: mindestens 2.50 m. Es gilt der äusserste Bauteil. Grenzabstand gegenüber den Grundstücken der SBB (Bahngelände): mindestens 4.00 m.

b) Gesamthöhe höchstens 30.00 m.

<sup>3</sup> Bauten mit einer Höhe von mehr als 25.00 m dürfen Wohnnutzungen durch Schattenwurf nicht wesentlich beeinträchtigen.

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

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

<sup>6</sup> In der Sonderzone Ebni C ist eine öffentlich zugängliche, gut nutzbare Parkanlage mit einer Fläche von mindestens 3'000 m<sup>2</sup> anzulegen. Sie dient vorab den Wohnnutzungen in der Sonderzone Ebni C je nach deren Zweckbestimmung als Spiel- und/oder Erholungsraum. Es sind standortgemässe, einheimische Pflanzen zu verwenden.

## **Grundsatz und Zweck**

In Art. 33e erfolgen die Festlegungen zum Grundsatz und zum Zweck. Die Sonderzonen bilden mit ihren Nutzungen von Wohnen, Gewerbe, Dienstleistungs- und Industriebetrieben einen diversifizierten Nutzungsmix ab. Die Nutzungen können in den bestehenden Baustrukturen (Industriebauten, Hallen) oder in Neubauten eingerichtet werden. Dies betrifft auch Nutzungen aus den Bereichen Einzelhandel, Freizeit und Tourismus. Letztere werden aber nicht gesondert erwähnt, da mit den Bezeichnungen Gewerbe und Dienstleistung diese bereits abgedeckt sind. Auch wird eine mögliche Umnutzung der geschützten Gebäude unter Wahrung der jeweiligen Schutzziele ermöglicht. Die Freiraumqualität soll insbesondere mit einer zusammenhängenden öffentlichen Parkfläche gesichert werden. Grundsatz und Zweck tragen der hohen wirtschaftlichen Bedeutung des Standorts Rechnung.

## **Quartierplanpflicht**

Die Sonderzonen werden durch Art. 33f mit einer Quartierplanpflicht belegt. Somit sind wesentliche bewilligungspflichtige Vorkehren nur im Rahmen eines oder mehrerer Quartierpläne gestattet. Untergeordnete Massnahmen wie Fassadensanierungen, Umbauten und Umnutzungen innerhalb der bestehenden Gebäudevolumen, Bauten und Anlagen zur Freiraumgestaltung und energetische Verbesserungen sind davon ausgenommen, sofern dadurch kein hohes Verkehrsaufkommen verursacht wird. Die Quartierpläne können zeitlich gestaffelt für Teilgebiete erlassen werden. In den Quartierplänen sind in Ergänzung zur Bauordnung Vorschriften zu erlassen, insbesondere über:

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

Durch die Benennung der Quartierplaninhalte wird ein breit abgestützter Qualitätsanspruch sichergestellt.

## **Besondere Vorschriften**

In Art. 33g werden die besonderen Vorschriften festgelegt und der Perimeter der Sonderzonen Ebni in drei Teilbereiche eingeteilt. Der Teilbereich A umfasst den Perimeter am Laufenhaus mit den Grundstücken GB Nrn. 728, 1977 und 2305 (Teilfläche). Die Grundstücke GB Nrn. 744, 1435 (Teilfläche) und 3583 umfassen den Teilbereich B mit dem Perimeter Zentrum. Der Teilbereich C umfasst den Perimeter Ost mit den Grundstücken GB Nrn. 857 und 3600.

### Baumassenziffer

In den Sonderzonen Ebni dürfen Neubauten und bestehende Bauten höchstens folgende Baumassenziffern erreichen:

- 4.8 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> in der Sonderzone Ebni A
- 11.2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> in der Sonderzone Ebni B
- 6.6 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> in der Sonderzone Ebni C

### Gesamthöhe und Grenzabstand

In den Sonderzonen ist eine Gesamthöhe von höchstens 30.00 m möglich. Die Gesamthöhe ist tiefer angesetzt als der bestehende Bau Laufengasse (34 m Gesamthöhe). Die Gesamthöhe kann ausschliesslich im Rahmen eines Quartierplans umgesetzt werden. Hierfür bildet der Art. 33f einen ausreichenden Qualitätskatalog ab. Der minimale Grenzabstand wird auf 2.50 m festgesetzt. Dies entspricht dem üblichen Grenzabstand bei Quartierplänen gemäss der rechtskräftigen Bauordnung. Gegenüber den Grundstücken der SBB wird der minimale Grenzabstand zur Wahrung der Interessen der SBB auf 4.00 m festgelegt.

### Wohnhygiene und /-qualität (Schattenwurf)

Um die Wohnqualität zu sichern, werden neben den Kriterienkatalog aus Art. 33f Regelungen zum Schattenwurf festgelegt. Bauten mit einer Höhe von mehr als 25.00 m dürfen Wohnnutzungen durch Schattenwurf nicht wesentlich beeinträchtigen. Keine wesentliche Beeinträchtigung durch Schattenwurf liegt vor, wenn der auf die betroffenen Wohnbauten und zu Wohnzwecken bebaubare Bereich fallende Schatten an einem mittleren Wintertag nicht mehr als zwei Stunden und an einem mittleren Sommertag nicht mehr als drei Stunden beträgt. Weist ein betroffenes Gebäude einen Gewerbesockel auf, fällt dieser bei der Bemessung des Schattens ausser Ansatz.

## Parkanlage

In der Sonderzonen Ebni C ist eine öffentlich zugängliche, gut nutzbare, zusammenhängende Parkanlage mit einer Fläche von mindestens 3'000 m<sup>2</sup> anzulegen. Sie dient vorab den Wohnnutzungen in der Sonderzone Ebni C je nach deren Zweckbestimmung als Spiel- und/oder Erholungsraum. Es sind standortgemässe, einheimische Pflanzen zu verwenden.

Zusammenhängend meint in diesem Zusammenhang, dass die Parkanlage nicht aus einzelnen Plätzen respektive Freiräumen besteht, sondern als Gesamtanlage erlebbar ist.

Die Parkanlage soll insbesondere der Erholung und/oder dem Spiel dienen. Andererseits soll die Parkanlage auch ökologischen Aspekten Rechnung tragen. Die Bestimmung, wonach standortgemässe, einheimische Pflanzen zu verwenden sind, weist darauf hin, dass die einheimische Flora und Fauna besonders gefördert werden sollen (Biodiversität). Der Versiegelungsgrad soll dazu auf das notwendige Mass in der Parkanlage beschränkt werden. Im Grundsatz, ist die Parkanlage auf die Nutzungen und die bestehenden Freiräume des Gesamtareals abzustimmen. Die konkreten Vorschriften sowie das Parkkonzept werden im nachfolgenden Quartierplan festgelegt.

## **Verhältnis zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung**

Im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung werden in der Bauordnung mehrere materielle Änderungen angegangen. Beispielsweise werden die Industriezonen I, II, III und IV zu den Arbeitszone 1 und 2 generalisiert und die Bestimmungen der Sondernutzungsplanung (Quartierplan) werden neu ausgestaltet.

Die vorliegende Änderung der Bauordnung kann im Wesentlichen dieselbe Formulierung aufnehmen, wie diese in der vorgesehenen Gesamtrevision der Nutzungsplanung für die Sonderzonen Ebni formuliert wird. Es werden somit keine materiellen Änderungen im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung erfolgen.



## 8 Erläuterungen Zonenplanänderungen

<b>Bezeichnungen</b>  Einzonung Freihaltezone Fh zu SEA (17 m <sup>2</sup> )  Umzonungen Industriezone I III zu Sonderzone Ebni SEA (5'214 m <sup>2</sup> ) Kernzone K I zu Sonderzone Ebni SEB (5'267 m <sup>2</sup> ) Industriezone I I zu Sonderzone Ebni SEB (2'738 m <sup>2</sup> ) Industriezone I II zu Sonderzone Ebni SEB (3'096 m <sup>2</sup> ) Industriezone I III zu Sonderzone Ebni SEB (5'145 m <sup>2</sup> ) Industriezone I I zu Sonderzone Ebni SEC (10'763 m <sup>2</sup> ) Industriezone I III zu Sonderzone Ebni SEC (5'518 m <sup>2</sup> )  Festlegung Quartierplanpflicht über gesamten Perimeter SEA, SEB und SEC.	
<b>Beschreibung</b>  Das SIG-Areal ist gemäss KRP ein Entwicklungsschwerpunkt für Mischnutzungen. Der Perimeter für die Sonderzonen beschränkt sich auf das Gebiet mit Transformationsabsichten. Die Integration der Industrienutzung ist notwendig, da diese derzeit noch stattfindet.	
	
Siedlungsentwicklungsstrategie «Umrstrukturieren»	Revidierter Zonenplan
<b>Betreffende Grundstücke</b> 728, 744, 857, 1435, 1977, 3583, 3600	
<b>Grösse Perimeter</b> 37'758 m <sup>2</sup>	
<b>Begründung</b>  Mit der Einführung der Sonderzonen kann auf die verschiedenen Nutzungen auf dem SIG-Areal reagiert werden. Die Abgrenzung im Norden entspricht der wahrnehmbaren Arealgrenze. Der Nordteil des SIG-Areals soll die Flexibilität für den Arbeitsmarkt sichern.	

**Gemeinderätliche Kommission**

Die im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung eingesetzte gemeinderätliche Kommission stimmte einer Sonderzone Ebni einstimmig zu. Auch sprach sich die gemeinderätliche Kommission für eine Abkopplung der Änderungen im Rahmen einer Teilrevision aus, um Projekte auf dem SIG-Areal schneller umsetzen zu können.

**Nicht behandelte Inhalte**

Mit dieser Teilrevision werden nur die Flächen für die Sonderzonen Ebni sowie die überlagernde Zone Quartierplanpflicht ausgeschieden. Dadurch entstehen im Bereich des Bahnhofs Neuhausen Rheinfall (Industriezone I III) sowie im Bereich des vorgesehenen Gleiswegs (Industriezonen I I und I III) Zonenrestflächen, welche im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung bereinigt werden.

## 9 Interessenabwägung

---

Im Rahmen der Teilrevision können Auswirkungen auf den Raum, die Erschliessung oder der Umwelt ausgelöst werden. Deswegen benötigt es eine Interessenabwägung. Hierbei sind die in den Gesetzen und Verordnungen postulierten Ziele und Grundsätze, insbesondere gemäss Art. 1 und 3 RPG zu berücksichtigen. Auch sind die privaten und öffentlichen Interessen ausserhalb des Raumplanungsgesetzes zu berücksichtigen (Koordinationsaufgabe), sofern ihnen im konkreten Fall räumlich relevante Bedeutung zukommt. Gemäss Art. 3 Abs. 1 RPV gliedert sich der Prozess die Interessenabwägung in drei Schritte. In einem ersten Schritt werden die Interessen ermittelt, die im konkreten Fall von Bedeutung sind. Im zweiten Schritt werden die Interessen anhand ausgewiesener Wertmassstäbe bewertet. Im dritten Schritt erfolgt die Abwägung der vorgängig ermittelten und bewerteten Interessen. Für die Bewertung der Interessen wird eine dreistufige Bewertungsskala (Bewertung gut, mittel, schlecht) verwendet. Nachfolgend wird für die Zonenplanänderung die Interessenabwägung aufgeführt.

### **Relevante Interessen RPG ((Planungsgrundsätze und -ziele)**

- haushälterische Bodennutzung (Art. 1 Abs. 1 Satz 1 RPG)
- Siedlungsentwicklung nach innen lenken (Art. 1 Abs. 2a<sup>bis</sup> RPG)
- Bauten und Anlagen sich in die Landschaft einordnen (Art. 3 Abs. 2 b RPG)
- Wohn- und Arbeitsgebiete einander zweckmässig zugeordnet sein und schwergewichtig an Orten geplant werden, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind (Art. 3 Abs. 3 Lit. a RPG)
- Massnahmen getroffen werden zur besseren Nutzung ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche (Art. 3 Abs. 3 Lit. a<sup>bis</sup> RPG)
- Wohngebiete vor lästigen Einwirkungen schonen (Art. 3 Abs. 3 b RPG)
- Siedlungen viele Grünflächen und Bäume enthalten (Art. 3 Abs. 3 Lit. e RPG)
- Grundsatz für die Schaffung und den Erhalt von Rad- und Fusswegen (Art. 3 Abs. 3 c RPG)

### **Relevante Interessen KRP (Planungsgrundsätze und -ziele)**

- 2-2-1 Verdichtung an gut erschlossenen Lagen (ÖV/LV)
- 2-2-1/3 Erfassung und Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven
- 2-2-2 Siedlungsqualität
- 2-2-4 Arbeitszonen
- 2-3-2/5 Anforderungen an Umzonungen,
- 2-3-2/7 Erhöhte Wohn-, Grün- und Freiraumqualität.

### **Relevante Interessen Kommunalen Richtplan (Planungsgrundsätze und -ziele)**

- 2.4.1 Das historisch gewachsene Industrieareal der SIG baulich und nutzungsmässig weiterentwickeln und so in Neuhausen am Rheinfluss ein neues, vielfältiges Quartier mit Mischnutzung entstehen lassen.

Ermittlung der Interessen und deren Bewertung	Erläuterung / Begründung						
<p><b>Ziel der Raumplanung für eine haushälterische Bodennutzung.</b></p> <p>Bund <b>Art. 1 Abs. 1 Satz 1 RPG</b></p> <p><b>Bewertung:</b></p> <table border="1" data-bbox="183 739 360 884"> <tr> <td>gut</td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>mittel</td> <td></td> </tr> <tr> <td>schlecht</td> <td></td> </tr> </table>	gut	X	mittel		schlecht		<p><u>Quantitative Betrachtungsweise:</u> Mit Ausnahme einer minimalen Bereinigung mit einer Einzonung von der Freihaltezone in die Sonderzone (SEA) von 17 m<sup>2</sup> wird kein neues Bauland in Anspruch genommen.</p> <p><u>Qualitative Betrachtungsweise:</u> Die Ausnützung (Baumassenziffer) in den Sonderzonen werden auf die jeweiligen Nutzungen abgestimmt, um die Qualitätsansprüche sicherzustellen.</p> <p><u>Konzentrationsprinzip:</u> Mit den Sonderzonen wird eine Mischnutzung ermöglicht. Dies kann auch Nutzungen von Freizeit und Tourismus beinhalten. Damit kann einer lückenhaften Bebauung resultierend einer nicht mehr benötigten Industrienutzung entgegengewirkt werden.</p>
gut	X						
mittel							
schlecht							
<p><b>Lenkung der Siedlungsentwicklung nach innen unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität.</b></p> <p>Bund <b>Art. 1 Abs. 2 a<sup>bis</sup> RPG</b> <b>Art. 3 Abs. 3 a RPG</b> <b>Art. 3 Abs. 3 a<sup>bis</sup> RPG</b></p> <p>Kanton <b>Kap.-Nr. 2-2-2 KRP</b> <b>Kap.-Nr. 2-3-2/7 KRP</b> <b>Kap.-Nr. 2-2-4 KRP</b></p> <p><b>Bewertung:</b></p> <table border="1" data-bbox="183 1691 360 1836"> <tr> <td>gut</td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>mittel</td> <td></td> </tr> <tr> <td>schlecht</td> <td></td> </tr> </table>	gut	X	mittel		schlecht		<p>Die Gemeinde hat mit der Siedlungsentwicklungsstrategie die Siedlungsentwicklung nach innen aufgezeigt und mit Massnahmen hinterlegt. Die Ausweisung der Sonderzonen ist eine Massnahme davon.</p> <p>Das SIG-Areal ist ein kantonaler Entwicklungsschwerpunkt für Mischnutzungen. Entwicklungsschwerpunkte zeichnen sich durch eine gute – sehr gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr aus. Wohnen und Arbeiten sind somit zweckmässig an einer sehr gut erschlossenen Lage zugeordnet. Die Mischnutzung erhöht den Handlungsspielraum und kann damit das Potential von ungenutzten Flächen (z.B. für Arbeitsplätze) besser ausschöpfen.</p> <p>Dem Planungsgrundsatz gemäss Kapitel Nr. 2-3-2/7 KRP an eine erhöhte Wohnqualität wird insbesondere mit dem verpflichtenden Instrument der Sondernutzungsplanung (Quartierplanpflicht) gewährleistet. Bereits wurden auf dem SIG-Areal für die Gesamtarealplanung ein Leitbild und eine Testplanung sowie ein Masterplan erstellt.</p> <p>Mit Wahrung der durch den Denkmalschutz bestehenden Vereinbarung (Schutzziele, Massnahmen) wird bei Bauvorhaben dem Denkmalschutz ausreichend Rechnung getragen. Neue Bauvorhaben müssen sich harmonisch in die bestehenden baulichen Strukturen einfügen.</p> <p>Bauten von mehr als 25.00 m Höhe dürfen Wohnnutzungen durch Schattenwurf nicht wesentlich beeinträchtigen.</p>
gut	X						
mittel							
schlecht							

<p><b>Erfassung und Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven.</b></p> <p>Kanton  <b>Kap.-Nr. 2-2-1/3</b>  <b>Kap.-Nr. 2-2-4 KRP</b></p> <p><b>Bewertung:</b></p> <table border="1" data-bbox="185 577 360 723"> <tr><td>gut</td><td>X</td></tr> <tr><td>mittel</td><td></td></tr> <tr><td>schlecht</td><td></td></tr> </table>	gut	X	mittel		schlecht		<p>Mit der Ausweisung des SIG-Areals als Entwicklungsschwerpunkt für Mischnutzungen ist bereits auf Stufe des kantonalen Richtplans die Erfassung und die Mobilisierung der inneren Nutzungsreserve bezeichnet worden (Siedlungsreserven Raum+).</p> <p>Mit der Transformation für Mischnutzungen können auf dem Areal vielfältige Bedürfnisse abgedeckt werden, die sich mit der kommunalen Siedlungsentwicklungsstrategie decken.</p>
gut	X						
mittel							
schlecht							
<p><b>Grundsatz, dass Siedlungen, Bauten und Anlagen sich in die Landschaft einordnen (Ortsbild).</b></p> <p>Bund  <b>Art. 3 Abs. 2 b RPG</b></p> <p>Kanton  <b>Kap.-Nr. 2-2-2 KRP</b></p> <p><b>Bewertung:</b></p> <table border="1" data-bbox="185 1283 360 1429"> <tr><td>gut</td><td>X</td></tr> <tr><td>mittel</td><td></td></tr> <tr><td>schlecht</td><td></td></tr> </table>	gut	X	mittel		schlecht		<p>Mit der Höhenbeschränkung von 30 m Gesamthöhe wird das bisherige Landschaftsbild entlang des BLN-Objekts «Rheinfall» sowie das Ortsbild nicht erheblich beeinträchtigt. Hauptgrund ist, dass bereits die bestehenden Bauten hoch in Erscheinung treten.</p> <p>Im Rahmen der Quartierplanpflicht sind Neubauten auf die Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild zu überprüfen. Dies wird mit dem Anforderungskatalog (insbesondere durch Bauvolumen, Stellung der Bauten und Gesamthöhe, Gestaltung und Materialisierung, Anordnung) sichergestellt.</p> <p>Beispielsweise hat bereits die projektbezogene Prüfung der ENHK für das geplante Hotel mit einer Gesamthöhe von 30 m am Standort Mittelbau keine Beeinträchtigung des BLN-Objekts «Rheinfall» attestiert.</p>
gut	X						
mittel							
schlecht							
<p><b>Grundsatz für die Schaffung und den Erhalt von Rad und Fusswegen.</b></p> <p>Bund  <b>Art. 3 Abs. 3 c</b></p> <p>Kanton  <b>Kap.-Nr. 2-2-1 KRP</b></p> <p><b>Bewertung:</b></p> <table border="1" data-bbox="185 1899 360 2045"> <tr><td>gut</td><td>X</td></tr> <tr><td>mittel</td><td></td></tr> <tr><td>schlecht</td><td></td></tr> </table>	gut	X	mittel		schlecht		<p>Das SIG-Areal wurde bereits für die Öffentlichkeit geöffnet. Die Durchwegung im Areal wird für den Langsamverkehr stets verbessert. Geplant ist beispielsweise eine neue Fussgänger- und Veloverbindung von der Bahnhofstrasse in das SIG-Areal (alte Gleistrasse). Mit dieser Verbindung würden die Sonderzonen Ebni respektive das SIG-Areal eine deutliche Verbesserung betreffend dem Langsamverkehr erhalten.</p> <p>Auch soll das SIG-Areal mit einer neuen Fusswegeverbindung an das Brückenwegli angeschlossen werden, was wiederum eine Verbesserung für den Langsamverkehr darstellt.</p> <p>Die Siedlungsinnenentwicklung erfolgt somit auch an mit dem Fuss- und Veloverkehr gut erschlossenen Lagen.</p>
gut	X						
mittel							
schlecht							

<p><b>Grundsatz, dass Siedlungen viele Grünflächen und Bäume enthalten sollen.</b></p> <p><b>Artenschutz</b></p> <p><b>Natur- und Landschaftsschutz</b></p> <p>Bund <b>Art. 3 Abs. 3 e RPG</b></p> <p>Kanton <b>Kap.-Nr. 2-3-2/7</b></p> <p><b>Bewertung:</b></p> <table border="1" data-bbox="185 826 360 972"> <tr> <td>gut</td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>mittel</td> <td></td> </tr> <tr> <td>schlecht</td> <td></td> </tr> </table>	gut	X	mittel		schlecht		<p>Im Rahmen der Teilrevision werden Rahmenbedingungen an die Umgebungsgestaltung in den Sonderzonen Ebni mittels Quartierplanpflicht aufgeführt.</p> <p>Ein wesentlicher Bestandteil der Sonderzonen ist die Sicherstellung eines zusammenhängenden Parks, der öffentlich nutzbar sein soll. Die Parkanlage muss eine Flächengrösse von mindestens 3'000 m<sup>2</sup> aufweisen. Es sind standortgemässe, einheimische Pflanzen zu verwenden.</p> <p>Die im Bereich des SIG-Areals verlaufenden Flugkorridore der Nordfledermaus. Diese werden durch die Teilrevision nicht erheblich beeinträchtigt. Im Rahmen möglicher Quartierplanverfahren oder von Baubewilligungsverfahren sind ggf. Massnahmen betreffend Fledermäuse zu treffen.</p> <p>Die Massvorschriften der Teilrevision führen zu keiner erheblichen Veränderung des Landschaftsbilds. Das BLN-Gebiet «Rheinfall» wird nicht beeinträchtigt.</p>
gut	X						
mittel							
schlecht							
<p><b>Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen schonen.</b></p> <p>Bund <b>Art. 3 Abs. 3 b RPG</b> <b>Art. 24 USG</b></p> <p><b>Bewertung:</b></p> <table border="1" data-bbox="185 1375 360 1520"> <tr> <td>gut</td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>mittel</td> <td></td> </tr> <tr> <td>schlecht</td> <td></td> </tr> </table>	gut	X	mittel		schlecht		<p>Die Sonderzonen Ebni mit Mischnutzung werden der Empfindlichkeitsstufe (ES) III zugeordnet. Im Rahmen künftiger Quartierplanverfahren oder Baubewilligungsverfahren können bei konkreten Neunutzungs- respektive Umnutzungsvorhaben weitere Lärmquellen hinzukommen oder bestehende wegfallen. Deswegen sind diese Abklärungen erst bei Vorliegen eines konkreten Projektes durchzuführen.</p> <p>In 2014 wurde mit der Studie Beurteilung Schallimmissionen des Rheinfalls, Relevanz von Industrie- und Gewerbelärm sowie von Eisenbahnlärm Lärmimmissionen untersucht. Die Ergebnisse zeigen, dass selbst reine Wohnnutzungen auf dem Areal möglich sind. Bei Vorlage eines konkreten Projekts können entsprechende Massnahmen vorgenommen werden, damit keine erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben.</p>
gut	X						
mittel							
schlecht							

<p><b>Einwendung der Bevölkerung</b></p> <p><b>Bund</b> <b>Art. 4 Abs. 2 RPG</b></p> <p><b>Kanton</b> <b>Art. 11 Abs. 2 BauG</b></p> <p><b>Bewertung:</b></p> <table border="1"> <tr> <td>gut</td> <td style="background-color: #90EE90;">X</td> </tr> <tr> <td>mittel</td> <td></td> </tr> <tr> <td>schlecht</td> <td></td> </tr> </table>	gut	X	mittel		schlecht		<p><b>Teilrevision Zonenplan</b></p> <p>Das Einwendungsverfahren fand vom 10. November 2023 bis 11. Dezember 2023 statt (Amtsblatt des Kantons Schaffhausen Nr. 45, 10. November 2023, S. 1953). In der Auflagefrist ist eine Einwendung von Seiten der SBB AG eingegangen. Mit der Einwendung wurden zwei Anträge formuliert. Antrag Nr. 1 bezog sich auf die Ausweisung eines Grenzabstandes zu den Grundstücken der SBB auf 4.00 m. Antrag Nr. 2 bezieht sich auf die langfristige Berücksichtigung des Raumbedarfs der SBB.</p> <p>Die SBB macht im Rahmen Ihrer Einwendung nationale Interessen geltend. Diese sind gegenüber den kommunalen Interessen der Gemeinde Neuhausen am Rheinflall höher zu gewichten. Der minimale Grenzabstand gegenüber den Grundstücken der SBB wurde deswegen auf 4.00 m angepasst.</p> <p>Für die Sicherung des langfristigen Raumbedarfs wird die SBB eine Interessenlinie erarbeiten, welche eine Baulinie darstellt. Bei der Erarbeitung der Quartierpläne sind deshalb die Bedürfnisse der SBB zu berücksichtigen.</p>
gut	X						
mittel							
schlecht							

### Aufzählung der in Betracht kommenden Lösungen

#### A) Nullvariante

Es erfolgt keine Teilrevision des Zonenplans. Neuprojekte sind ausschliesslich im Rahmen der geltenden Bauvorschriften möglich.

#### B) Teilrevision

Im Rahmen der Gesamtrevision könnte ein Teil des SIG-Areals der Zentrumszone zugeordnet werden. Die Zentrumszone ist für Mischnutzungen bestimmt und unterliegt einer Regelbauweise. Abweichungen sind mit einem Quartierplan möglich.

### Schlussbetrachtung unter Abwägung der Interessen und Alternativen

Die Einführung der Sonderzonen Ebni stellt die Vereinbarkeit mit der Gesamtrevision der Nutzungsplanung sicher. Die relevanten Interessen können gut berücksichtigt werden. Es werden keine öffentlichen Interessen negativ berührt. Die Vorschriften der Bauordnung sind so präzise formuliert, dass Betroffene die Auswirkung der Planänderung überprüfen und beurteilen können. Eine qualitätsvolle Siedlungsinnenentwicklung wird gewährleistet. Es können die Ziele und Grundsätze aus der übergeordneten Planung (RPG, KRP) Folge geleistet werden. Die Gemeinde kann mit der Teilrevision den Weg ebnen, damit zeitnah eine nachhaltige Siedlungsentwicklung nach innen umgesetzt werden kann. Mittels Quartier-

plan werden in den darauffolgenden Planungsprozessen erhöhte Qualitätsansprüche betreffend Freiraum, Erschliessung, Energie sowie Umwelt und Architektur sichergestellt.

## **10 Planerische Gesamtsituation**

---

### **Umsetzung Gefahrenkarte, Oberflächenabfluss**

Die Erarbeitung der Gefahrenkarte ist abgeschlossen und wurde zum Ende des Jahres 2020 angepasst. Die Sonderzonen Ebni sind davon einzig an der Hangkante im Bereich des Brückenweglis durch eine Rutschgefahr betroffen, welche die in diesen Zonen zulässigen Nutzungen nicht tangiert. Die grundeigentümergebundene Umsetzung der Gefahrenkarte soll daher für das gesamte Gemeindegebiet im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung erfolgen.

Hingegen ist das Areal von Gefahren durch Oberflächenabfluss betroffen. Allfällige Abwehrmassnahmen sind in den nachfolgenden Quartierplänen festzulegen.

### **Kommunaler Strassenrichtplan**

Die Revision des Strassenrichtplans wird mit der Gesamtrevision der Nutzungsplanung erstellt. Die Planungsarbeiten sind so weit vorangeschritten, dass der Gemeinderat die Entwürfe in 1. Lesung behandeln und im Anschluss die Vorprüfung eingeleitet werden kann. Die Ergebnisse (Abstimmung Siedlung und Verkehr) sind in der Gesamtrevision der Nutzungsplanung abgebildet.

### **Geodaten im Planungsbereich**

Die Digitalisierung der Geodaten der Quartierpläne ist erfolgt. Die Digitalisierung der Baulinienpläne soll 2023 erfolgen.

### **Gesamtrevision Nutzungsplanung**

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung wird nach dem Negativentscheid durch die Volksabstimmung vom 25. November 2018 überarbeitet. Vorgängig wurde der kommunale Richtplan erstellt. Der kommunale Richtplan dient als strategisches Planungsinstrument und integriert die Siedlungsentwicklungsstrategie der Gemeinde gemäss Festsetzung 2-3-1-/1 des KRP. Bestandteil der Siedlungsentwicklungsstrategie sind insbesondere Ziele und Massnahmen für die Gesamtrevision



der Nutzungsplanung. Die Planungsarbeiten für die Gesamtrevision der Nutzungsplanung haben im Oktober 2021 begonnen. Die Entwürfe wurden für die obligatorische Vorprüfung dem Planungs- und Naturschutzamt im Juli 2023 eingereicht.

### **Umsetzung der IVHB**

Die Bauordnungsbestimmungen der Sonderzonen entsprechen bereits den Begriffen und Messweisen der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) nicht. Die Umsetzung der IVHB soll jedoch erst mit der Gesamtrevision der Nutzungsplanung erfolgen.

## **11 Ablauf der Planung, Information und öffentliche Auflage**

---

### **Gemeinderat 1. Lesung**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 27. Juni 2023 die 10. Teilrevision der Bauordnung und die 21. Teilrevision des Zonenplans zuhanden der Vorprüfung verabschiedet.

### **Kantonale Vorprüfung**

Mit Schreiben vom 26. Oktober 2023 wurde für die 21. Teilrevision des Zonenplans und die 10. Teilrevision der Bauordnung «Sonderzonen Ebni» eine Genehmigung in Aussicht gestellt. Hierfür mussten insbesondere Anpassungen im Planungsbericht nachgeführt werden. Anhang C des Planungsberichts zeigt eine Übersicht über die Berücksichtigung des Vorprüfungsergebnisses. Dort ist auch vermerkt, welche jeweiligen Abschnitte des Planungsberichts aufgrund des Vorprüfungsergebnisses angepasst wurden.

### **Gemeinderat (1. Lesung, Fortsetzung)**

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 7. November 2023 die Entwürfe für die 21. Teilrevision des Zonenplans und die 10. Teilrevision der Bauordnung «Sonderzonen Ebni» mit Stand vom 1. November 2023 gutgeheissen.

### **Öffentliche Auflage (Einwendungsverfahren Zonenplan- und Bauordnungsänderung)**

Das gemäss Art. 11 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen vom 1. Dezember 1997 (SHR 700.100) vorgesehene Einwendungsverfahren fand vom 10. November 2023 bis 11. Dezember

2023 statt (Amtsblatt des Kantons Schaffhausen Nr. 45, 10. November 2023, S. 1953).

In der Auflagefrist ist eine Einwendung beim Gemeinderat eingegangen. Die Einwendung wurde vom Gemeinderat berücksichtigt. Es wurde eine entsprechende Anpassung in Art. 33g Abs. 2 der 10. Teilrevision der Bauordnung vorgenommen. Hinzugekommen ist, dass gegenüber der Grundstücke der SBB ein Grenzabstand von mindestens 4.00 m einzuhalten ist (vgl. Planungsbericht Anhang B). Eine Wiederholung des Einwendungsverfahrens ist nicht notwendig, da die Änderung des Grenzabstandes von 4.00 m nur die SIG Gemeinnützige Stiftung und die SBB betrifft. Gemäss der Mail von Michel Rubli (Geschäftsführer SIG Gemeinnützige Stiftung) vom 13. Dezember 2023 ist die SIG Gemeinnützige Stiftung mit diesem Vorgehen einverstanden.

### **Beschluss Einwohnerrat**

*Folgt*

### **Öffentliche Auflage (Rekursverfahren)**

*Folgt*

### **Genehmigung Regierungsrat**

*Der Regierungsrat kann die Änderung des Zonenplans genehmigen.*

## **Verzeichnis der Anhänge**

---

Anhang A, GR Protokoll, 2. Lesung, 19. Dezember 2023

Anhang B, GR Protokoll, Einwendung SBB, 19. Dezember 2023

Anhang C, Übersicht Auswertung Vorprüfung

Anhang D, GR Protokoll, Fortsetzung 1. Lesung, 7. November 2023

Anhang E, Vorprüfungsbericht, 26. Oktober 2023

Anhang F, GR Protokoll 1. Lesung, 27. Juni 2023



## Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall Protokollauszug vom 19. Dezember 2023

Sitzung Nr. 48

Betrifft: Planungsreferat;  
10. Teilrevision Bauordnung und 21. Teilrevision des Zonenplans betreffend Sonderzonen Ebni, SIG-Areal, 2. Lesung

---

1. Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 7. November 2023 die Entwürfe für die 21. Teilrevision des Zonenplans und die 10. Teilrevision der Bauordnung «Sonderzonen Ebni» mit Stand vom 1. November 2023 zuhanden des Einwendungsverfahrens gutgeheissen. Das gemäss Art. 11 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen vom 1. Dezember 1997 (Baugesetz; SHR 700.100) vorgesehene Einwendungsverfahren fand vom 10. November 2023 bis 11. Dezember 2023 statt (Amtsblatt des Kantons Schaffhausen Nr. 45, 10. November 2023, S. 1953).

2. In der Auflagefrist ist eine Einwendung von Seiten der SBB AG mit Schreiben vom 8. Dezember 2023 beim Gemeinderat eingegangen. Mit der Einwendung wurden zwei Anträge formuliert. Antrag Nr. 1 bezog sich auf die Ausweisung eines Grenzabstandes zu den Grundstücken der SBB auf 4.00 m. Antrag Nr. 2 bezieht sich auf die langfristige Berücksichtigung des Raumbedarfs der SBB. Der Gemeinderat hat die Anträge mit Beschluss vom 19. Dezember 2023 berücksichtigt (vgl. hierzu ausführlich, GR Protokoll vom 19. Dezember 2023, Einwendung SBB AG).

3. Das Planungsreferat hat den Bericht und Antrag an den Einwohnerrat für die 21. Teilrevision des Zonenplans und die 10. Teilrevision der Bauordnung «Sonderzonen Ebni» mit Stand vom 19. Dezember 2023 erstellt und empfiehlt dem Gemeinderat diesen gutzuheissen.

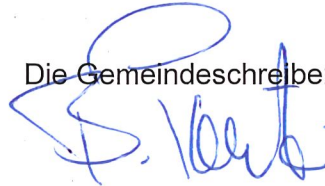
### **Der Gemeinderat beschliesst:**

1. Die 21. Teilrevision des Zonenplans mit Stand vom 19. Dezember 2023 sowie der 10. Teilrevision der Bauordnung mit Stand vom 19. Dezember 2023 wird gutgeheissen.
2. Der Bericht und Antrag gemäss Ziffer 3 des vorliegenden Protokolls wird gutgeheissen.

3. Mitteilung an:

- Präsident Felix Tenger
- Sozialreferentin Franziska Brenn
- Baureferent Christian Di Ronco
- Bildungsreferent Ruedi Meier
- Freizeit- und Kulturreferent Andreas Neuenschwander
- Leiter Hochbau Patrick Güntert
- Sachbearbeiter Raumplanung Thomas Felzmann (Akten)

Die Gemeindeschreiberin:

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'S. V. K.', is written over the printed text 'Die Gemeindeschreiberin:'. The signature is stylized and somewhat illegible.



## Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall Protokollauszug vom 19. Dezember 2023

Sitzung Nr. 48

Betrifft: Planungsreferat;  
10. Teilrevision Bauordnung und 21. Teilrevision des Zonenplans betreffend Sonderzonen Ebni, SIG-Areal  
Einwendungsverfahren - Einwendung SBB AG

---

1. Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 7. November 2023 die Entwürfe für die 21. Teilrevision des Zonenplans und die 10. Teilrevision der Bauordnung «Sonderzonen Ebni» mit Stand vom 1. November 2023 zuhanden des Einwendungsverfahrens gutgeheissen. Das gemäss Art. 11 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen vom 1. Dezember 1997 (Baugesetz; SHR 700.100) vorgesehene Einwendungsverfahren fand vom 10. November 2023 bis 11. Dezember 2023 statt (Amtsblatt des Kantons Schaffhausen Nr. 45, 10. November 2023, S. 1953).

2. Innerhalb der Auflagefrist ging mit Schreiben vom 8. Dezember 2023 eine Einwendung von der SBB AG mit folgenden Anträgen ein:

1. *Gegenüber den Grundstücken der SBB ist ein Grenzabstand von mindestens 4 Meter einzuhalten.*
2. *Der langfristige Raumbedarf der SBB ist zu berücksichtigen.*

3. Das Planungsreferat hat die Einwendung der SBB AG vom 8. Dezember 2023 geprüft und kommt zu folgender Schlussfolgerung:

- a) Die SBB macht im Rahmen Ihrer Einwendung nationale Interessen geltend. Diese sind gegenüber den kommunalen Interessen der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall höher zu gewichten.
- b) Es ist möglich, die Grenzabstände gegenüber den Grundstücken der SBB auf mindestens 4.00 m auszudehnen. Bei den weiteren Grundstücksbereichen kann der Grenzabstand von mindestens 2.50 m belassen werden.
- c) Eine Wiederholung des Einwendungsverfahrens ist nicht notwendig, da die Änderung des Grenzabstandes von 4.00 m nur die SIG Gemeinnützige Stiftung und die

SBB betrifft. Gemäss der Mail von Michel Rubli (Geschäftsführer SIG Gemeinnützige Stiftung) vom 13. Dezember 2023 ist die SIG Gemeinnützige Stiftung mit diesem Vorgehen einverstanden.

- d) Für die langfristige Raumsicherung wird durch die SBB eine Interessenslinie erarbeitet. Die Interessenslinie soll eine Baulinie darstellen. Die Interessenslinie kann sowohl im Quartierplanverfahren als auch im Baubewilligungsverfahren berücksichtigt werden. Zum einen wird mit den Bestimmungen zu den Sonderzonen Ebni eine Quartierplanpflicht durch Art. 33f festgesetzt. Gemäss den Bestimmungen aus Art. 33f sind in den Sonderzonen Ebni wesentliche bewilligungspflichtige Verkehren nur im Rahmen eines Quartierplans möglich. Deswegen kann eine Interessenslinie der SBB im Rahmen des Quartierplanverfahrens berücksichtigt werden. Zum anderen müssen im Baubewilligungsverfahren Baulinien beachtet werden.
- e) Mit den Änderungen des Grenzabstandes zu Gunsten der SBB können die Interessen der SBB berücksichtigt werden. Der langfristige Raumbedarf kann darüber hinaus in den nachgelagerten Verfahren (Quartierplan, Baubewilligung) gefestigt werden.

4. Gemäss den Schlussfolgerungen aus Ziffer 3 dieses Protokolls schlägt das Planungsreferat nachstehende Änderung in Art. 33g Abs. 2 der 10. Teilrevision der Bauordnung vor (Änderungen kursiv). Weitere Änderungen sind nicht gegeben.

#### **Art. 33g Besondere Vorschriften**

<sup>2</sup> Es gelten folgende Masse:

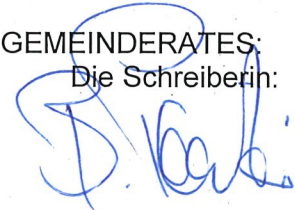
- a) Grenzabstand bei offener Bauweise: *mindestens 2.50 m*. Es gilt der äusserste Bauteil. *Grenzabstand gegenüber den Grundstücken der SBB (Bahngelände): mindestens 4.00 m*.
- b) Gesamthöhe höchstens 30.00 m.

#### **Der Gemeinderat beschliesst:**

1. Dem Antrag Nr. 1 der SBB AG gemäss dem Einwendungsschreiben vom 8. Dezember 2023 wird im Rahmen der 21. Teilrevision des Zonenplans sowie der 10. Teilrevision der Bauordnung mit Stand vom 19. Dezember 2023 berücksichtigt. Die 10. Teilrevision der Bauordnung wird gemäss Ziffer 4 des vorliegenden Protokolls geändert.
2. Dem Antrag Nr. 2 der SBB AG gemäss dem Einwendungsschreiben vom 8. Dezember 2023 kann in den nachgelagerten Verfahren, namentlich Quartierplan und Baubewilligung berücksichtigt werden.

3. Es werden keine Kosten erhoben.
4. Der Gemeinderat setzt die SBB darüber in Kenntnis, dass die Gemeinde insbesondere auf dem Grundstück GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 857 entlang der alten Gleistrasse und angrenzend der aktiven Bahntrasse der SBB ein Fuss- und Veloweg in Planung ist. Die Unterlagen hierfür wurden der SBB AG Immobilien (z.Hd. Herrn Urs Köppel) mit Mail 10. November 2023 zur Vorvernehmlassung eingereicht.
4. Die 21. Teilrevision des Zonenplans mit Stand vom 19. Dezember 2023 sowie der 10. Teilrevision der Bauordnung mit Stand vom 19. Dezember 2023 wird gutgeheissen.
5. Mitteilung an:
  - Präsident Felix Tenger
  - Sozialreferentin Franziska Brenn
  - Baureferent Christian Di Ronco
  - Bildungsreferent Ruedi Meier
  - Kulturreferent Andreas Neuenschwander
  - Leiter Hochbau Patrick Güntert
  - Sachbearbeiter Raumplanung Thomas Felzmann (Akten)
  - SBB AG, Immobilien - Grundstücksmanagement, Sven Zollinger, Vulkanplatz 11, 8048 Zürich (per Einschreiben)

NAMENS DES GEMEINDERATES:  
Der Präsident: Die Schreiberin:





# Übersicht über die Berücksichtigung der Vorprüfung

Vorprüfungsergebnis	Berücksichtigung
<p><b>3. Bau- und Nutzungsordnung</b></p> <p><b>3.1 Art 33g Besondere Vorschriften</b></p> <p><u>Hinweis</u>                      Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Sonderzone Ebni A (SEA) vollständig im BLN-Gebiet Rheinflall befindet. Kultureller Bestandteil dieses BLN-Teilgebietes ist das bestehende Laufenhaus. Es handelt sich um einen charakteristischerweise an die Hangstufe angelehnter Solitärbau. Die Ausnutzung maximaler Volumen wird in der SEA, daher kritisch betrachtet. Die Bauvolumen gemäss Art. 33g Abs. 1 dürfen die Schutzinteressen nicht beeinträchtigen. Im Quartierplanverfahren sind die Bauvolumen mit Blick auf die Schutzzielverträglichkeit zu behandeln und zu definieren</p>	<p>Kenntnisnahme.                      Dies wird im Rahmen des in den Sonderzonen Ebni zwingend zu erstellenden Quartierplans zu berücksichtigen sein.</p>
<p><b>3.2 Art. 78</b></p> <p><u>Zwingende Vorgabe</u>                      Der Art. 78 ist nach unserer Auffassung ein neuer Artikel. Dementsprechend ist er in der Zusammenstellung der Änderungen der Bauordnung auch als Bauordnung neu zu bezeichnen und nicht als Ergänzung.</p> <p><u>Hinweis</u>                      Die Mischnutzung von Wohnen bis und mit Industrie in derselben Zone birgt Risiken. Wohnnutzungen in der Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III direkt neben einem Industriebetrieb, der die Beurteilungsgrenzwerte der Lärmschutzverordnung (LSV) ausschöpft, schränkt die Wohnqualität ein. Industriebetriebe mit Schichtarbeit oder Arbeiten in der Nacht sollten deshalb eingeschränkt oder nicht zugelassen werden. Mögliche weitere Nutzungskonflikte sind zu berücksichtigen.</p>	<p>Dies ist korrekt. Die Art. Nr. stammt aus dem Entwurf der laufenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung.</p> <p><u>Lösung:</u>                      Bezeichnung als «Art. neu».                      Im Rahmen der Gesamtrevision wird dies dem entsprechenden Artikel zugeordnet.</p> <p>Die Befürchtungen werden nicht geteilt. Zum einen sind jetzt schon Wohnnutzungen vorhanden (Hochbau), zum andern verhindern bei einer Änderung möglicher industrieller Nutzungen Art. 7 und 8 LSV eine übermässige Lärmbelastung. Im Quartierplan ist aufzuzeigen, wo welche Nutzungen zulässig sind.</p>
<p><b>4. Planungsbericht nach Art. 47 RPV</b></p> <p><b>4.1 Kap. 2.4</b></p> <p><u>Zwingende Vorgabe</u>                      Das Kapitel ist mit Aussagen zur Auswirkung und Veränderung auf die Gesamtgemeinde zu ergänzen.</p>	<p>Ergänzung Planungsbericht in Abschnitt 2.4</p>
<p><b>4.2 Kap. 3.1</b></p> <p><u>Zwingende Vorgabe</u>                      Das Kapitel ist mit folgenden Richtplankapiteln zu ergänzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ KRP Kap. 2-1-2 Entwicklungsschwerpunkte;</li> <li>▪ KRP Kap. 2-1-2/3 Entwicklungsschwerpunkte für Mischnutzung;</li> <li>▪ KRP Kap. 2-2-4 Arbeitszonen;</li> </ul>	<p>Ergänzung Planungsbericht in Abschnitt 3.1.2</p>

Vorprüfungsergebnis	Berücksichtigung
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ggf. KRP Kap. 2-1-3 Verkehrsintensive Einrichtungen.</li> </ul>	
<p><b>4.3 Kap. 6.9</b>  <u>Zwingende Vorgabe</u>  Das Kapitel ist mit einer Aussage zur Einzonung der Freihaltezone zu ergänzen.</p>	Ergänzung Planungsbericht in Abschnitt 6.10
<p><b>4.4 Kap. 7.2</b>  <u>Zwingende Vorgabe</u>  Gemäss KRP Kap. 2-1-2/3 sind in Entwicklungsschwerpunkten Mischzonen auch Nutzungen u. a. aus den Bereichen Einzelhandel, Freizeit und Tourismus vorzusehen. Im Planungsbericht ist präziser zu erläutern, welche vorgesehene Nutzungen diese Nutzungsbereiche gemäss KRP abdecken oder/und eine Erläuterung, warum diese Nutzungen keinen Platz in der Sonderzone Ebni finden.</p>	Ergänzung Planungsbericht in Abschnitt 7.2.1
<p><b>4.5 Thema Archäologie</b>  <u>Zwingende Vorgabe</u>  Das Thema der Archäologie wird nicht abgehandelt. Mit der abgelehnten Gesamtrevision der Nutzungsplanung wäre nordwestlich des VS Nr. 1535 (vgl. Geoportal Kanton Schaffhausen) am Rheinuferweg eine Archäologische Schutzzone eingeführt worden (Überreste einer 1343 erstmals erwähnten Kapelle mit Friedhof). Falls die Schutzzone erst in der Gesamtrevision eingeführt werden soll, ist dies im Planungsbericht zu begründen.</p>	Ergänzung Planungsbericht in Abschnitt 6.9.
<p><b>5. Fazit</b>  Ausgehend von den oben ausgeführten Beurteilungen kann für die 21. Teilrevision Zonenplan und 10. Teilrevision Bauordnung «Sonderzonen Ebni» in der vorliegenden Form eine Genehmigung in Aussicht gestellt werden. Die 21. Teilrevision Zonenplan und 10. Teilrevision Bauordnung «Sonderzonen Ebni» ist unter Berücksichtigung der Erwägungen zu überarbeiten.</p>	Mit der oben aufgeführten Berücksichtigung (Überarbeitung) sind die Vorgaben aus dem Vorprüfungsbericht erfüllt und die 10. Teilrevision der Bauordnung sowie die 21. Teilrevision scheinen genehmigungsfähig zu sein.



## Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall Protokollauszug vom 7. November 2023

Sitzung Nr. 42

Betrifft: Planungsreferat;  
10. Teilrevision Bauordnung und 21. Teilrevision des Zonenplans betreffend Sonderzonen Ebni, SIG-Areal  
Fortsetzung 1. Lesung

---

Mit Beschluss vom 27. Juni 2023 hat der Gemeinderat die 21. Teilrevision des Zonenplans mit Stand vom 15. Juni 2023 sowie die 10. Teilrevision der Bauordnung mit Stand vom 26. Juni 2023, betreffend die Sonderzonen Ebni, in 1. Lesung gutgeheissen und die obligatorische Vorprüfung durch das Planungs- und Naturschutzamt eingeleitet.

Mit Vorprüfungsbericht vom 26. Oktober 2023 wurde für die 21. Teilrevision des Zonenplans und die 10. Teilrevision der Bauordnung «Sonderzonen Ebni» eine Genehmigung in Aussicht gestellt. Hierfür ist die 21. Teilrevision des Zonenplans und die 10. Teilrevision der Bauordnung «Sonderzonen Ebni» unter Berücksichtigung der Erwägungen gemäss Vorprüfungsbericht zu überarbeiten. Die Erwägungen beziehen sich schwerpunktmässig auf den Planungsbericht. Die Erwägungen wurden berücksichtigt und insbesondere im Planungsbericht mit Anhang C abgebildet. Anhang C des Planungsberichts zeigt eine Übersicht über die Berücksichtigung des Vorprüfungsergebnisses. Dort ist auch vermerkt, welche jeweiligen Abschnitte des Planungsberichts aufgrund des Vorprüfungsergebnisses angepasst wurden.

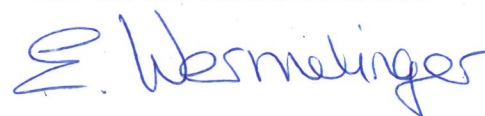
### **Der Gemeinderat beschliesst:**

1. Die 21. Teilrevision des Zonenplans mit Stand vom 1. November 2023 sowie die 10. Teilrevision der Bauordnung mit Stand vom 1. November 2023 betreffend die Sonderzonen Ebni werden gutgeheissen.
2. Das Planungsreferat wird beauftragt, das Einwendungsverfahren gemäss Art. 11 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen (BauG; SHR 700.100) vom 1. Dezember 1997 für die 21. Teilrevision des Zonenplans sowie die 10. Teilrevision der Bauordnung betreffend der Sonderzonen Ebni durchzuführen.

3. Mitteilung an:

- Gemeindepräsident Felix Tenger
- Sozialreferentin Franziska Brenn
- Bau- und Heimreferent Christian Di Ronco
- Schulreferent Ruedi Meier
- Freizeit- und Kulturreferent Andreas Neuenschwander
- Leiter Hochbau Patrick Güntert
- Sachbearbeiter Raumplanung Thomas Felzmann (Akten)

Die stv. Gemeindegeschreiberin:



**Kanton Schaffhausen  
Planungs- und Naturschutzamt**

Beckenstube 11  
CH-8200 Schaffhausen  
www.sh.ch

Telefon 052 632 73 23  
pna.planung@sh.ch



Planungs- und Naturschutzamt

Gemeinderat  
Neuhausen am Rheinflall  
Zentralstrasse 38  
8212 Neuhausen am Rheinflall

Nr. 20151

Schaffhausen, 26. Oktober 2023

**Neuhausen am Rheinflall; 21. Teilrevision Zonenplan, 10. Teilrevision Bauordnung  
«Sonderzone Ebni» (SIG-Areal)**

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 29. Juni 2023 ersucht der Gemeinderat Neuhausen am Rheinflall um die Vorprüfung der 21. Teilrevision Zonenplan und 10. Teilrevision Bauordnung «Sonderzonen Ebni». Wir danken Ihnen für die Unterlagen. Gerne stellen wir Ihnen hiermit den Vorprüfungsbericht zu.

**1. Allgemeines**

**1.1 Unterlagen**

Folgende Unterlagen wurden dem Planungs- und Naturschutzamt zur Vorprüfung eingereicht:

Änderung Bau- und Nutzungsordnung, 26.06.2023

- 21. Teilrevision Nutzungsplanung, Zonenplanänderung «Sonderzonen Ebni»; Situations-Plan, Mst. 1:2000
- Bauordnung NRB 700.100, 10. Teilrevision, Art. 33e, 33f, 33g «Sonderzonen Ebni»
- Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Beilagen:

- Protokollauszug, Gemeinderat Neuhausen am Rheinflall, 27. Juni 2023

## 1.2 Ablauf der Vorprüfung

Das Planungs- und Naturschutzamt hat verschiedene mit raumwirksamen Aufgaben betraute Stellen zur Prüfung und Stellungnahme eingeladen. Die Stellungnahmen sind im Vorprüfungsbericht berücksichtigt.

## 2. **Vorprüfung**

### 2.1 Formelles

Gemäss Art. 6 Abs. 2 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen (Baugesetz) vom 1. Dezember 1997 sind Zonenplanänderungen und Änderungen der Bau- und Nutzungsordnung vor dem Beschluss durch die Gemeinde dem Baudepartement zur Vorprüfung einzureichen. Im Hinblick auf ein späteres Genehmigungsverfahren erweist sich eine Vorprüfung, die eine Übereinstimmung mit geltendem Recht vornimmt und allfällige Planungsmängel aufzeigt, als zweckmässig. Sie bietet Gelegenheit, auf mögliche Widersprüche oder unzumutbare Anordnungen hinzuweisen. Das Vorprüfungsverfahren führt nicht zu einem Beschluss. Sowohl der Regierungsrat, der im Genehmigungsverfahren Beschlussinstanz ist, als auch die Gerichte können in einem späteren Rechtsmittelverfahren zu anderen Schlüssen kommen.

### 2.2 Materielles

Die beigelegten Unterlagen lassen eine Überprüfung zu.

### 2.3 Ausgangslage

Der Perimeter der «Sonderzonen Ebni» im nördlichen Teil des SIG-Areals umfasst die Grundstücke GB Nr. 728, 744, 857, 1426, 1435, 1818, 1977, 3583 und 3600. Die Gesamtfläche beträgt 37'758 m<sup>2</sup>. Der Perimeter gliedert sich in drei Teilgebiete. Die «Sonderzone Ebni A» (SEA, Laufenhaus), nördlich der Laufengasse, die «Sonderzone Ebni B» (SEB, Zentrum), südlich der Laufengasse sowie westlich der Badstrasse und die «Sonderzone Ebni C» (SEC, Ost), östlich der Badstrasse sowie südlich der Rheinstrasse. Die Umzonung der SEA erfolgt von der Industriezone III. Zudem wird eine Fläche von 17m<sup>2</sup> Freihaltezone eingezont. Die Umzonung der SEB erfolgt von der Kernzone I, der Industriezone I, II und III. Die Umzonung der Industriezonen im Perimeter der Sonderzonen geht mit einer niedrigeren Lärmempfindlichkeitsstufe in Nutzungszonen - von der Empfindlichkeitsstufe IV auf III - einher.

Mit den «Sonderzonen Ebni» SEA, SEB und SEC werden drei neue Bauordnungsartikel (Art. 33e, 33f und 33g) eingeführt. Mit der Teilrevision wird zudem eine Quartierplanpflicht für den ganzen Perimeter und die Teilbereiche festgelegt.

In den «Sonderzonen Ebni» (SEA, SEB und SEC) sind Wohnungen, Gewerbe-, Dienstleistungs- und Industriebetriebe sowie öffentliche Nutzungen zugelassen. Die Sonderzone bezweckt die Neu- und Weiterentwicklung sowie die freiraumplanerische und architektonische Aufwertung des Gebietes. Das SIG-Areal ist gemäss KRP ein Entwicklungsschwerpunkt für Mischnutzungen. Der Perimeter für die Sonderzonen beschränkt sich auf das Gebiet mit Transformationsabsichten mit der Integration der Industrienutzung. Ziel ist die Ermöglichung einer Mischnutzung auf diesem Teilgebiet des SIG-Areals.

Die Sonderzonen können der Transformation des SIG-Areals als historisch gewachsene Struktur gerecht werden und die Voraussetzungen für eine weiterhin erfolgreiche Transformation des Entwicklungsschwerpunktes SIG-Areal gewährleisten. Die Sonderstellung ergibt sich aus der historischen Arealentwicklung, welche mit grossmassstäblichen Bebauungsstrukturen gegenüber der kleinteiligen Siedlungsstruktur ausserhalb des Areals innerhalb der Gemeinde immer auch eine bauliche Eigenständigkeit aufwies.

Die vorliegende Teilrevision wird aus zeitlichen Gründen der Gesamtrevision der Bauordnung und des Zonenplans, welche an der Volksabstimmung vom 25. November 2018 abgelehnt wurde, vorgezogen. Hauptgrund für die 21. Teilrevision ist die Anpassung der geänderten Verhältnisse des SIG-Areals sowie eine Verhinderung einer Blockade der laufenden Planungen auf dem Areal.

### **3. Bau- und Nutzungsordnung**

#### **3.1 Art 33g Besondere Vorschriften**

##### *Hinweis*

Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Sonderzone Ebni A (SEA) vollständig im BLN-Gebiet Rheinfalld befindet. Kultureller Bestandteil dieses BLN-Teilgebietes ist das bestehende Laufenhaus. Es handelt sich um einen charakteristischerweise an die Hangstufe angelehnter Solitärbau. Die Ausnutzung maximaler Volumen wird in der SEA, daher kritisch betrachtet. Die Bauvolumen gemäss Art. 33g Abs. 1 dürfen die Schutzinteressen nicht beeinträchtigen. Im Quartierplanverfahren sind die Bauvolumen mit Blick auf die Schutzzielverträglichkeit zu behandeln und zu definieren.

### 3.2 Art. 78

#### *Zwingende Vorgabe*

Der Art. 78 ist nach unserer Auffassung ein neuer Artikel. Dementsprechend ist er in der Zusammenstellung der Änderungen der Bauordnung auch als Bauordnung neu zu bezeichnen und nicht als Ergänzung.

#### *Hinweis*

Die Mischnutzung von Wohnen bis und mit Industrie in derselben Zone birgt Risiken. Wohnnutzungen in der Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III direkt neben einem Industriebetrieb, der die Beurteilungsgrenzwerte der Lärmschutzverordnung (LSV) ausschöpft, schränkt die Wohnqualität ein. Industriebetriebe mit Schichtarbeit oder Arbeiten in der Nacht sollten deshalb eingeschränkt oder nicht zugelassen werden. Mögliche weitere Nutzungskonflikte sind zu berücksichtigen.

## 4. **Planungsbericht nach Art. 47 RPV**

### 4.1 Kap. 2.4

#### *Zwingende Vorgabe*

Das Kapitel ist mit Aussagen zur Auswirkung und Veränderung auf die Gesamtgemeinde zu ergänzen.

### 4.2 Kap. 3.1

#### *Zwingende Vorgabe*

Das Kapitel ist mit folgenden Richtplankapiteln zu ergänzen:

- KRP Kap. 2-1-2 Entwicklungsschwerpunkte;
- KRP Kap. 2-1-2/3 Entwicklungsschwerpunkte für Mischnutzung;
- KRP Kap. 2-2-4 Arbeitszonen;
- Ggf. KRP Kap. 2-1-3 Verkehrsintensive Einrichtungen.

### 4.3 Kap. 6.9

#### *Zwingende Vorgabe*

Das Kapitel ist mit einer Aussage zur Einzonung der Freihaltezone zu ergänzen.

### 4.4 Kap. 7.2

#### *Zwingende Vorgabe*

Gemäss KRP Kap. 2-1-2/3 sind in Entwicklungsschwerpunkten Mischzonen auch Nutzungen u. a. aus den Bereichen Einzelhandel, Freizeit und Tourismus vorzusehen. Im



Planungsbericht ist präziser zu erläutern, welche vorgesehene Nutzungen diese Nutzungsbereiche gemäss KRP abdecken oder/und eine Erläuterung, warum diese Nutzungen keinen Platz in der Sonderzone Ebni finden.

4.5 Thema Archäologie  
*Zwingende Vorgabe*

Das Thema der Archäologie wird nicht abgehandelt. Mit der abgelehnten Gesamtrevision der Nutzungsplanung wäre nordwestlich des VS Nr. 1535 (vgl. Geoportal Kanton Schaffhausen) am Rheinuferweg eine Archäologische Schutzzone eingeführt worden (Überreste einer 1343 erstmals erwähnten Kapelle mit Friedhof). Falls die Schutzzone erst in der Gesamtrevision eingeführt werden soll, ist dies im Planungsbericht zu begründen.

5. **Fazit**

Ausgehend von den oben ausgeführten Beurteilungen kann für die 21. Teilrevision Zonenplan und 10. Teilrevision Bauordnung «Sonderzonen Ebni» in der vorliegenden Form eine Genehmigung in Aussicht gestellt werden. Die 21. Teilrevision Zonenplan und 10. Teilrevision Bauordnung «Sonderzonen Ebni» ist unter Berücksichtigung der Erwägungen zu überarbeiten.

Für allfällige Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüssen

**Planungs- und Naturschutzamt  
des Kantons Schaffhausen**



Dominique Brunner Claudia Härdi

Kantonsplaner Raumplanerin

Mitteilung an:

- Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall (die genehmigten Unterlagen werden durch das Planungs- und Naturschutzamt versandt)
- Rechtsdienst des Baudepartements (rechtsdienst.bd@sh.ch)
- Planungs- und Naturschutzamt, (dominique.brunner@sh.ch; claudius.neukomm@sh.ch; claudia.haerdi@sh.ch; rolf.sonderegger@sh.ch; pna.sekretariat@sh.ch;), unter Beilage der genehmigten Akten
- Planungs- und Naturschutzamt Ressort Naturschutz, (petra.bachmann@sh.ch)
- Amt für Geoinformation (felix.berger@sh.ch)
- Tiefbau Schaffhausen, Fachstelle Lärm (erich.fischer@sh.ch)
- Tiefbau Schaffhausen, Verkehr und Infrastrukturbau (dino.giuliani@sh.ch)
- Interkantonales Labor (kurt.seiler@sh.ch)
- Elektrizitätswerke des Kantons Schaffhausen AG (matea.alilovic@eks.ch)
- Amt für Denkmalpflege und Archäologie (flurina.pescatore@sh.ch)
- Kantonale Natur- und Heimatschutzkommission (knhk@sh.ch)
- Bauinspektorat (roman.flueckiger@sh.ch)



## Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall Protokollauszug vom 27. Juni 2023

Sitzung Nr. 25

Betrifft: Planungsreferat;  
10. Teilrevision Bauordnung und 21. Teilrevision des Zonenplans betreffend Sonderzonen Ebni, SIG-Areal, 1. Lesung

---

1. Die Bauordnung sowie der Zonenplan wurden letztmals am 1. September 1988 einer Gesamtrevision unterzogen. Die Gemeinde hat für den Zonenplan und die Bauordnung eine Gesamtrevision der Nutzungsplanung über mehrere Jahre ausgearbeitet. An der Abstimmung vom 25. November 2018 hat das Neuhauser Stimmvolk diese Gesamtrevision der Nutzungsplanung (Zonenplan und Bauordnung) abgelehnt. Aus diesem Grund konnten weder ein neuer Zonenplan noch die Bauordnung zur Genehmigung gebracht werden.

Die Gemeinde hat mit den Arbeiten für eine erneute Gesamtrevision der Nutzungsplanung begonnen. Der Gemeinderat hat die betreffenden Entwürfe mit Beschluss vom 12. April 2022 und vom 14. Juni 2022 in 1. Lesung gutgeheissen. Im Nachgang wurde die Beratung der Entwürfe im Rahmen einer gemeinderätlichen Kommission abgehalten.

Der Gemeinderat wird im Juli 2023 die 2. Lesung der Gesamtrevision durchführen. Da die Ausarbeitung einer Gesamtrevision der Nutzungsplanung einen sehr langen Planungsprozess über mehrere Jahre umfasst und die Planungen auf dem SIG-Areal zügig voranschreiten, soll mit einer erneuten Teilrevision des Zonenplans und der Bauordnung das SIG-Areal von der Gesamtrevision abgekoppelt werden. Die Inhalte der Teilrevision werden in die Gesamtrevision der Nutzungsplanung einfließen.

Bei einem Verzicht auf die Teilrevision würde die SIG gemeinnützige Stiftung mit ihren dringenden Ausbauprojekten mehrere Jahre blockiert, zumal auch die Genehmigung eines Quartierplans vom Vollzug der Teilrevision abhängig ist. Diese Verzögerung ist für die SIG gemeinnützige Stiftung nicht zumutbar. Daher wurde in Abstimmung mit der Gemeinde und dem Planungs- und Naturschutzamt (PNA) entschieden, die vorliegende Teilrevision der Bauordnung und des Zonenplans vorzunehmen.

2. Gemäss Art. 6 Abs. 2 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen vom 1. Dezember 2007 (SHR 700.100; Baugesetz) bedürfen die Bauordnungen und Zonenpläne der Gemeinden zu ihrer Verbindlichkeit der Genehmigung des Regierungsrates, dem volle Überprüfungsbefugnis zukommt. Sie sind vor dem Beschluss durch die Gemeinde dem Baudepartement zur Vorprüfung einzureichen.

3. Die Teilrevision des Zonenplans und der Bauordnung beinhaltet folgende allgemeinverbindliche Unterlagen:

- Perimeter der Sonderzonen Ebni im Zonenplan (vgl. 21. Teilrevision, Situationsplan)
- Perimeter der Quartierplanpflicht über die Sonderzonen Ebni (vgl. 21. Teilrevision, Situationsplan)
- Zusatzartikel in der Bauordnung (vgl. 10. Teilrevision Bauordnung)

Als orientierender Inhalt dient der Planungsbericht nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (SR 700.1, RPV).

4. Die vorliegende Teilrevision der Bauordnung und des Zonenplans steht nicht im Widerspruch zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung, sie geht vielmehr sinngemäss in dieser auf. Es entstehen insbesondere nach Ablösung der Teilrevision von Bauordnung und Zonenplan durch die spätere Gesamtrevision der Nutzungsplanung keine altrechtlichen Zustände. Auch bezüglich anderer Aspekte weist die Teilrevision der Bauordnung und des Zonenplans keine ungelösten Abhängigkeiten zur laufenden Gesamtrevision auf, da diese bei der Erarbeitung dieser Teilrevision stets mitgedacht wurde. Sie kann somit vorgezogen werden.

**Der Gemeinderat beschliesst:**

1. Die 21. Teilrevision des Zonenplans mit Stand vom 15. Juni 2023 sowie die 10. Teilrevision der Bauordnung mit Stand vom 26. Juni 2023 betreffend die Sonderzonen Ebni werden in 1. Lesung gutgeheissen.
2. Das Planungsreferat wird beauftragt die Unterlagen der 21. Teilrevision des Zonenplans sowie der 10. Teilrevision der Bauordnung betreffend der Sonderzonen Ebni dem Planungs- und Naturschutzamt zur obligatorischen Vorprüfung gemäss Art. 6 Abs. 2 des Baugesetzes (SHR 700.100) einzureichen.
3. Mitteilung an:
  - Gemeindepräsident Felix Tenger
  - Sozialreferentin Franziska Brenn
  - Bau- und Heimreferent Christian Di Ronco
  - Schulreferent Ruedi Meier
  - Freizeit- und Kulturreferent Andreas Neuenschwander
  - Leiter Hochbau Patrick Güntert
  - Sachbearbeiter Raumplanung Thomas Felzmann (Akten)

Die Gemeindegeschreiberin:

