

GEMEINDERAT

An den Einwohnerrat  
Neuhausen am Rheinfall

Neuhausen am Rheinfall, 8. Februar 2022

**Bericht und Antrag  
betreffend  
20. Teilrevision Zonenplan Hohfluh**

Sehr geehrter Herr Einwohnerratspräsident  
Sehr geehrte Damen und Herren Einwohnerräte

**1. Ausgangslage**

Mit einem Quartierplan soll auf den Parzellen GB Neuhausen am Rheinfall Nrn. 345, 346 und 3868 an der Hohfluhstrasse unterhalb des Galgenbucks eine der Lage entsprechende hochwertige Überbauung ermöglicht werden. Der kommunale Richtplan der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall sieht für dieses Gebiet im Rahmen der Siedlungsentwicklungsstrategie als Massnahme eine Umstrukturierung vor (vgl. Kommunalen Richtplan vom 31. August 2021, Massnahme Nr. 2.3.2/3, S. 22).

Auf dem Grundstück GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 3868 ist die heutige Stichstrasse (Erschliessungsstrasse) gemäss Zonenplan der Zone «Verkehrsfläche» zugeordnet. Sie ist nicht abparzelliert, hat keine öffentliche Funktion und dient ausschliesslich der Feinerschliessung für das benannte Grundstück sowie den beiden Grundstücken GB Neuhausen am Rheinfall Nrn. 345 und 346.

Die Grundstücke GB Neuhausen am Rheinfall Nrn. 345, 346 und 3868 an der Hohfluhstrasse liegen in der Wohnzone II. Die Verkehrsfläche (Strassenzone) betrifft das Grundstück GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 3868 und soll im Rahmen der vorliegenden 20. Teilrevision des Zonenplans der Wohnzone II zugeordnet werden (Umzonung).

## **2. Ziel**

Mit der Umzonung soll im Rahmen der Siedlungsentwicklung nach innen das Planungsziel gemäss kommunalen Richtplan verfolgt werden, dass eine hohe Siedlungs- und Lebensqualität sichergestellt und gefördert wird (vgl. Kommunaler Richtplan vom 31. August 2021, Planungsziele, Nr. 2.3, S. 22). Zudem soll mit der Umzonung der Verkehrsfläche in die Wohnzone (WII) die Grundlage für die Realisierung einer Überbauung auf den Grundstücken GB Neuhausen am Rheinfeld Nrn. 345, 346 und 3868 gemäss dem städtebaulichen Konzept «Überbauung Hohfluh» ermöglicht werden. Die Sicherung der Qualitäten des städtebaulichen Konzepts «Überbauung Hohfluh» erfolgt mit einem Quartierplan.

### **2.1 Quartierplan**

Die Klaiber Immobilien AG als Grundeigentümerin beabsichtigt, auf dem Quartierplanperimeter ca. 30 Wohnungen (vorwiegend 3½- und 4½- Zimmerwohnungen, vorzugsweise im Eigentum) und eine Autoeinstellhalle zu realisieren. Hierfür beauftragte sie das Architekturbüro Bergamini Partner Architekten sowie das Landschaftsarchitekturbüro Bösch Landschaftsarchitektur, beide Schaffhausen, mit der Ausarbeitung des Richtprojekts. Ziel war es, von den Vorzügen der Lage (Weitsicht im Osten, hangseitige Abendsonne) zu profitieren und ein ortsbaulich und architektonisch gutes, der Lage und Umgebung gerechtes Bebauungskonzept zu erarbeiten.

Um die Qualität des Bebauungskonzepts zu wahren, hat die Gemeinde für die Ausarbeitung des Richtprojekts ein Beurteilungsgremium eingesetzt, bestehend aus Katrin Jaggi, Dipl. Arch. ETH / SIA, Patrick Altermatt, Dipl. Landschaftsarchitekt FH / BSLA und Prof. Peter Märkli, Dipl. Arch. ETH / BSA. Es fanden Sitzungen am 26. August 2019 und am 23. Oktober 2019 für die Beurteilung des Richtprojekts statt (vgl. Beilage 2, Planungsbericht, Richtprojekt Quartierplan «Hohfluh», S. 5 ff).

Das Bau- und Planungsreferat unterstützen das Richtprojekt und sprechen sich für dessen Qualitäten aus. Hervorzuheben ist das Freiraumkonzept, das eine hohe Aufenthaltsqualität gewährleisten soll und dem sensiblen Siedlungsrand am Galgenbuck Rechnung trägt (vgl. Beilage 2, Planungsbericht, Umgebungsgestaltung, S. 9 ff). Zudem wurde für das Projekt ein erhöhter Energiestandard festgelegt, welcher durch die Quartierplanvorschriften gesichert werden soll.

## **3. Mehrwertabgabe**

Die Gemeinde Neuhausen am Rheinfeld hat gestützt auf Art. 9 des Mehrwertausgleichsgesetzes vom 2. Juli 2018 eine kommunale Mehrwertabgabeverordnung erlassen (NRB 700.200). Die kommunale Mehrwertabgabe kommt im Rahmen des Quartierplans zum Tragen.

## **4. Verfahren**

Bei Anpassungen des Zonenplans sind die entsprechenden Unterlagen während 30 Tagen öffentlich aufzulegen. Die Auflage ist im Amtsblatt des Kantons Schaffhausen bekanntzumachen. Jedermann kann innerhalb der Auflagefrist beim Gemeinderat Einwendungen erheben (vgl. Art. 11 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen vom 1. Dezember 1997 (Baugesetz; SHR 700.100). Anpassungen des Zonenplans sind vor dem Beschluss durch die Gemeinde dem Baudepartement des Kantons Schaffhausen zur Vorprüfung einzureichen.

#### 4.1 Vorprüfung Baudepartement

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 7. April 2020 die 20. Teilrevision des Zonenplans zuhanden der obligatorischen Vorprüfung verabschiedet. Mit Vorprüfungsbericht vom 30. September 2020 wurde vom Planungs- und Naturschutzamt insbesondere verdeutlicht, dass mit der Zonenplanänderung die rechtliche Grundlage für einen künftigen Quartierplan Hohfluh geschaffen werden soll. Aufgrund dessen, sind die Zonenplanänderung und der Quartierplan gemeinsam zur Vorprüfung einzureichen. Zudem sind die notwendigen Anpassungen der Baulinien mit dem Zonenplanverfahren und dem Quartierplanverfahren zu koordinieren. Der Quartierplan wurde dem Baudepartement zur Vorprüfung nachgereicht. Sowohl der Zonenplanänderung als auch dem Quartierplan wurde eine Genehmigung in Aussicht gestellt (vgl. Beilage 3, 20. Teilrevision Zonenplan Vorprüfungsbericht vom 30. September 2020 und Beilage 4, Quartierplan Hohfluh Vorprüfungsbericht vom 21. Dezember 2020).

#### 4.2 Einwendungsverfahren

Die öffentliche Auflage für das Einwendungsverfahren der Teilrevision des Zonenplans «Hohfluh» erfolgte mit Ausschreibung im Amtsblatt des Kantons Schaffhausen vom 30. Juli 2021 (öffentliche Auflage vom 30. Juli 2021 bis 30. August 2021). Es gingen keine Einwendungen beim Gemeinderat ein.

### 5. Antrag

Sehr geehrter Herr Einwohnerratspräsident  
Sehr geehrte Damen und Herren Einwohnerräte

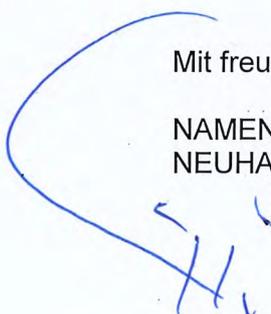
Gestützt auf diese Ausführungen unterbreitet Ihnen der Gemeinderat folgenden Antrag:

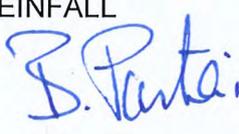
#### **Die 20. Teilrevision des Zonenplans wird genehmigt.**

Dieser Beschluss untersteht gemäss Art. 14 lit. a der Verfassung der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfluh 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

#### **Beilagen:**

- 1) 20. Teilrevision Zonenplan Situationsplan
- 2) 20. Teilrevision Zonenplan Planungsbericht
- 3) 20. Teilrevision Zonenplan Vorprüfungsbericht
- 4) 20. Teilrevision Zonenplan Quartierplan «Hohfluh» Vorprüfung

## 20. Teilrevision der Nutzungsplanung Zonenplanänderung "Hohfluh"

Situation 1:1000

Vom Einwohnerrat beschlossen am .....

Namens des Einwohnerrates

Der Einwohnerratspräsident

Die Aktuarin

Urs Hinnen

Fabienne Witschi

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

Genehmigt durch den Regierungsrat am .....

Der Staatschreiber

Dr. iur. Stefan Bilger

PLAN NR.

**218314.02**

Stand

Format

Gez.

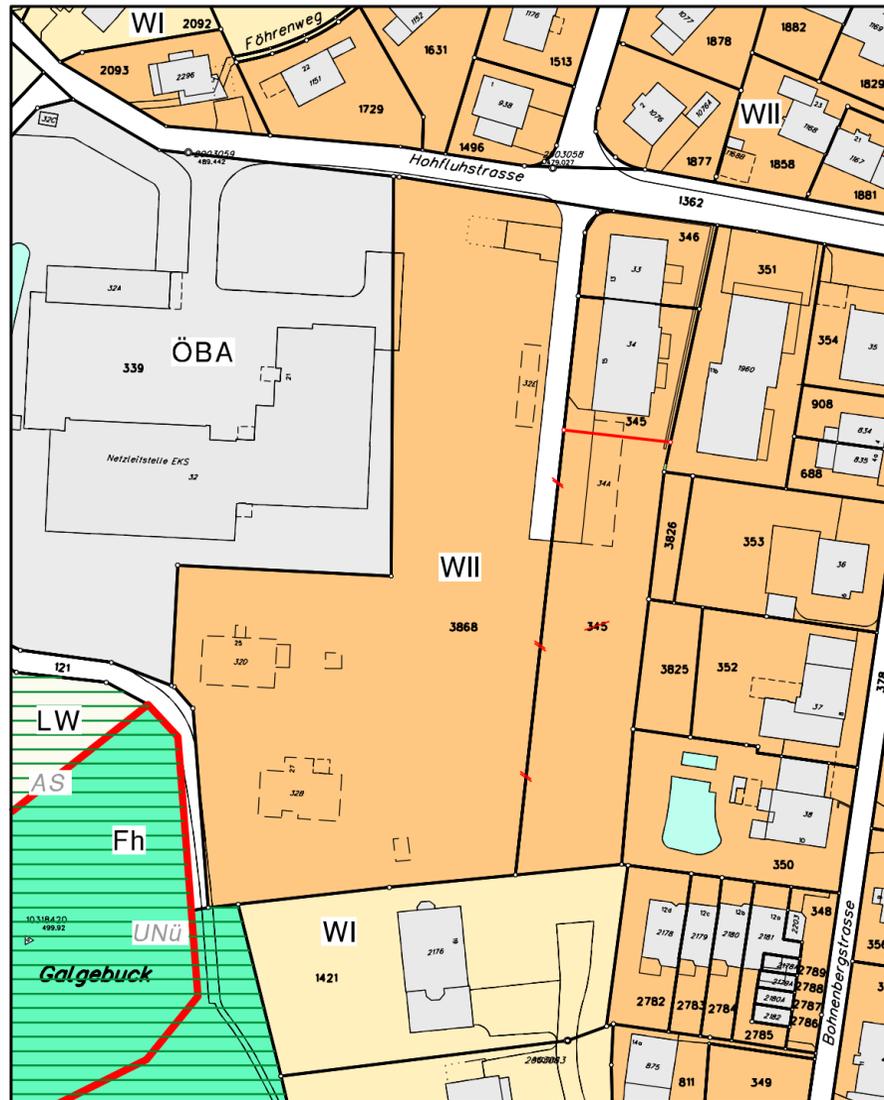
30 / 63

mr



**Bürgin Winzeler Partner AG**  
Bauingenieure und Planer  
8200 Schaffhausen | www.bwpag.ch

### Situation alt



#### Legende:

 Umzoning Strassenzone -> Wohnzone II 241 m<sup>2</sup>

Bauzonen:

- |   |                                  |     |
|---|----------------------------------|-----|
|  | Wohnzone I                       | WI  |
|  | Wohnzone II                      | WII |
|  | Zone für öff. Bauten und Anlagen | ÖBA |

Nichtbauzonen:

- |   |                     |    |
|---|---------------------|----|
|  | Landwirtschaftszone | LW |
|---|---------------------|----|

 Freihaltezone

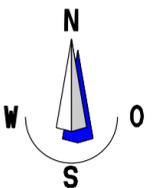
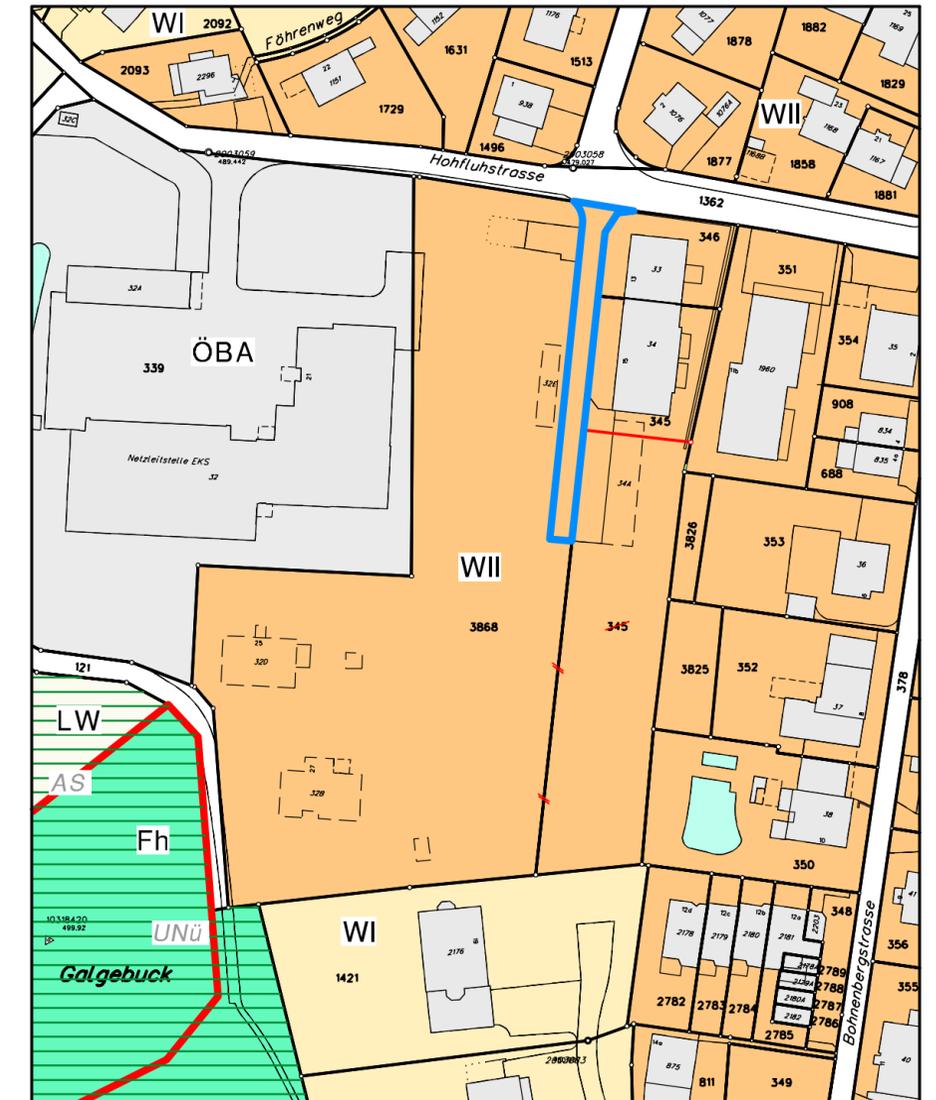
Überlagernde Zonen:

- |   |   |     |
|---|---|-----|
|  | überlagernde Naturschutzzone übergeordnet | UNü |
|  | Archäologische Schutzzone                 | AS  |

Hinweise und Informationen:

- |   |                         |
|---|-------------------------|
|  | Verkehrsflächen         |
|  | neue Grenze             |
|  | wegfallende alte Grenze |

### Situation neu



Geodaten des Kantons Schaffhausen

GEMEINDE

**NEUHAUSEN  
AM RHEINFALL**

CH-8212 Neuhausen am Rheinfall  
www.neuhausen.ch



20. Teilrevision der Nutzungsplanung

## Zonenplanänderung „Hohfluh“

Planungsbericht nach Art. 47 RPV

218314.02

Stand  
08.02.2022



**Bürgin Winzeler Partner AG**  
Bauingenieure und Planer



<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>1. Planungsgegenstand und Ziele</b> .....	<b>4</b>
1.1 Ausgangslage .....	4
1.2 Planungsziele und -absichten .....	4
<b>2. Richtprojekt, Quartierplan</b> .....	<b>5</b>
2.1 Herleitung des Projektes .....	5
2.2 Städtebauliches Konzept „Überbauung Hohfluh“ (Bergamini Partner Architekten, Schaffhausen) .....	7
2.3 Freiraumkonzept (Bösch Landschaftsarchitektur, Schaffhausen) .....	9
2.4 Quartierplan (Bürgin Winzeler Partner AG, Schaffhausen) .....	12
<b>3. Grundlagen, Rahmenbedingungen</b> .....	<b>14</b>
3.1 Baulinienplan .....	14
3.2 Kommunalen Strassenrichtplan .....	14
3.3 Quartierplan .....	15
3.4 Koordinierung der Verfahren .....	15
3.5 Bodenbelastung .....	15
<b>4. Zonenplanänderung</b> .....	<b>16</b>
<b>5. Interessensabwägung, Fazit</b> .....	<b>16</b>
<b>6. Mehrwertabgabe</b> .....	<b>17</b>
6.1 Kantonale Mehrwertabgabe .....	17
6.2 Kommunale Mehrwertabgabe .....	17
<b>7. Verfahren</b> .....	<b>17</b>
7.1 Planungsrechtliche Vorgaben .....	17
7.2 Kantonale Vorprüfung .....	18
7.3 Öffentliche Planaufgabe des Einwendungsverfahrens .....	18
7.4 Beschlussfassung Einwohnerrat .....	18
7.5 Öffentliche Auflage des Rekursverfahrens .....	18
7.6 Genehmigung .....	18
<b>Verzeichnis der Anhänge:</b> .....	<b>19</b>
Anhang 1: Koordination Ablauf Anpassung Planungsinstrumente .....	20
Anhang 2: Auswertung Vorprüfungsbericht .....	22

## 1. Planungsgegenstand und Ziele

### 1.1 Ausgangslage

Mit einem Quartierplan soll auf den Parzellen GB Nrn. 345, 346 und 3868 an der Hohfluhstrasse unterhalb des Galgenbucks eine der Lage entsprechende sinnvolle und hochwertige Überbauung ermöglicht werden. Auf dem (Privat-)Grundstück GB Nr. 3868 ist die heutige Stichstrasse gemäss Zonenplan der Zone „Verkehrsfläche“ zugeordnet. Sie ist nicht abparzelliert, hat keine öffentliche Funktion und dient ausschliesslich der Feinerschliessung der genannten Parzelle sowie den beiden Grundstücken GB Nrn. 345 und 346.

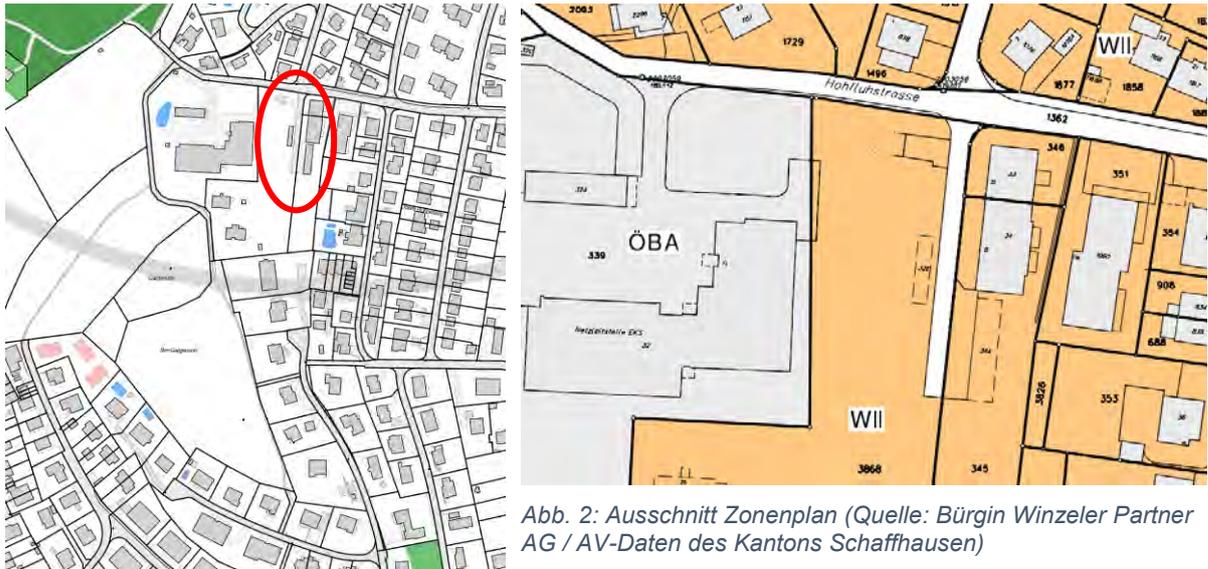


Abb. 1: Lage Zonenplanänderung (Quelle GIS SH)

Abb. 2: Ausschnitt Zonenplan (Quelle: Bürgin Winzeler Partner AG / AV-Daten des Kantons Schaffhausen)

### 1.2 Planungsziele und -absichten

Durch die Zonenplanänderung soll die Grundlage für die Realisierung einer Überbauung der Parzellen GB Nrn. 345, 346 und 3868 gemäss Quartierplan «Hohfluh» ermöglicht werden.

Die Überbauung sieht die Erstellung von drei freistehenden Mehrfamilienhäusern mit hoher Aussenraumqualität vor (siehe Kap. 2 «Richtprojekt»). Die auf den Parzellen GB Nrn. 345 und 346 befindlichen Mehrfamilienhäuser bleiben bestehen. Die über die Stichstrasse erschlossenen Garagenanlagen auf GB Nr. 345 sowie die im Südwesten befindlichen Bauten auf GB Nr. 3868 sollen abgebrochen werden. Im Quartierplan Hohfluh ist eine unterirdische Tiefgarage mit einer kurzen Zufahrtsstrasse von der Hohfluhstrasse vorgesehen, welche die verkehrstechnische Erschliessung der ganzen Quartierüberbauung (GB Nrn. 345, 346 und 3868) garantieren soll. Für die Bewohner bzw. den Langsamverkehr dient eine Spielstrasse als Aufenthalts- und Erschliessungsfläche. Die heutige Erschliessungsstrasse wird daher nicht mehr benötigt und soll im Rahmen des Projektes rückgebaut werden.

Die im rechtsgültigen Zonenplan eingetragene Verkehrsfläche tangiert überdies einen projektierten Baubereich für Hauptbauten des Quartierplans. Gemäss Art. 18 Abs. 1 BauG können im Quartierplan die Bau-, Schutz-, Gestaltungs- und Nutzungsvorschriften der Bauordnung geändert, ergänzt oder ausser Kraft gesetzt werden. Vom Zweck der Zone darf nicht abgewichen werden. Damit eine Überbauung gemäss Quartierplan realisiert werden kann, braucht es die Umzonung der insgesamt 241 m<sup>2</sup> grossen Fläche von der Zone «Verkehrsfläche» in die «Wohnzone WII».

## 2. Richtprojekt, Quartierplan

### 2.1 Herleitung des Projektes

Die Klaiber Immobilien AG als Grundeigentümerin beabsichtigt, das Grundstück mit ca. 30 Wohnungen (vorwiegend 3 ½ und 4 ½ Zimmerwohnungen, vorzugsweise im Eigentum) und einer Autoeinstellhalle zu realisieren. Sie beauftragte das Architekturbüro Bergamini Partner Architekten, Schaffhausen sowie das Landschaftsarchitekturbüro Bösch Landschaftsarchitektur, Schaffhausen mit der Ausarbeitung des Richtprojektes (siehe Abb. 9 bis 12). Ziel war, von den Vorzügen der Lage (Weitsicht im Osten, hangseitige Abendsonne) zu profitieren und ein ortsbaulich und architektonisch gutes, der Lage und Umgebung gerechtes Bebauungskonzept zu erarbeiten.

Die Ausarbeitung des Richtprojektes wurde vom Beurteilungsgremium der Baukommission der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall, bestehend aus Katrin Jaggi, Dipl. Arch. ETH / SIA, Patrick Altermatt, Dipl. Landschaftsarchitekt FH / BSLA und Prof. Peter Märkli, Dipl. Arch. ETH / BSA begleitet. Es fanden zwei Sitzungen am 26. August und 23. Oktober 2019 statt.



Abb. 3: Variante 1  
(Quelle Bergamini Partner Architekten AG)



Abb. 4: Variante 2  
(Quelle Bergamini Architekten AG)



Abb. 5: Variante 3  
(Quelle Bergamini Partner Architekten AG)



Abb. 6: Variante 4  
(Quelle Bergamini Architekten AG)

In der ersten Phase wurden unter Berücksichtigung der Lage und Umgebung verschiedene Varianten erarbeitet. Die Variante 3 überzeugte insbesondere aufgrund des grosszügigen von

Nord nach Süd verlaufenden Grünraums. Des Weiteren ordnen sich die Bauten in ihrer Stellung klar der umgebenden Struktur unter.

Das Projektteam stellte an der Sitzung vom 26. August 2019 einen ersten Entwurf des Bebauungskonzept der Baukommission, bestehend aus Vertretern des Gemeinderates sowie dem Beurteilungsgremium, vor (siehe Abb. 13 und 14).



Abb. 7: Bebauungskonzept Entwurf  
(Quelle Bergamini Partner Architekten AG)



Abb. 8: Perspektive  
(Quelle Bergamini Architekten AG)

Im Dialog zwischen der Baukommission und des Planungsteam wurden die Kriterien für die weitere Ausgestaltung und Entwicklung des Projektes festgelegt. Hauptpunkte für die Weiterentwicklung waren insbesondere folgende Punkte (Auszug):

- Das vorherrschende Bebauungsmuster soll aufgenommen und weiterentwickelt werden. Jede Setzung der Volumen soll dem Grundmuster entsprechen.
- Die Wohnnutzung legitimiert keine ortsbauliche Ausnahme, kein Ausscheren aus der vorgegebenen Siedlungsstruktur.
- Der Lage am Siedlungsrand ist auch in der architektonischen Ausbildung der Fassaden zu entsprechen. Die Fassade zum Stadtrand muss als Beginn der Stadt erkennbar sein.
- Das bestehende Wohnhaus wird integriert in die Bebauung. Später kann dieses ersetzt werden.
- Die Höhe des oberen Baukörpers sollte in der weiteren Planung nicht überschritten werden.
- Der Freiraum muss geschützt werden.
- Die Erschliessung der Häuser muss die Struktur des Ortsbaus unterstützen.

Zur Umgebungsgestaltung wurden folgende Hinweise angebracht:

- Die Erschliessung der Häuser soll auch aus dem Zentrum erfolgen und nicht – wie beim hinteren Baukörper der Fall – rückseitig.
- Auto- und Langsamverkehr könnten auch zusammengefasst und im Sinne einer Wohnstrasse ausformuliert werden.
- Zum EKS und zum Aussichtspunkt ist die extensive Gestaltung als Übergang denkbar. Zu den Gärten der bestehenden Bebauung ist ein stärker gestalteter Übergang zu prüfen (z.B. Hecke).
- Aufenthaltsbereich, Nutzgarten und Spielbereiche könnten sich mehr an die umliegenden Gartenstrukturen respektive ihren Proportionen anpassen.
- Der Übergang zur Landschaft ist klar auszuformulieren.

Das Projektteam hat in der Folge die Kritikpunkte aus der ersten Präsentation aufgenommen und praktisch vollständig umgesetzt.



Abb. 9: Bebauungskonzept mit Umgebungsgestaltung 2. Entwurf  
(Quelle Bösch Landschaftsarchitektur)

An der zweiten Sitzung vom 23.10.2019 wurde das revidierte Projekt der Kommission vorgestellt. Die Kommission kam zu einer positiven Beurteilung und verabschiedete das Projekt unter Berücksichtigungen von Erwägungen zur Weiterbearbeitung. Aus dieser Besprechung resultierte der Schlussbericht des Beurteilungsgremiums (siehe Anhang 1).

Auf Grundlage des bestehenden Bebauungskonzepts und der Rückmeldung der Kommission erarbeitete das Planungsteam das Richtprojekt aus (siehe folgende Kapitel). Die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Richtprojekts wird durch die separate Quartierplanung geschaffen (siehe Kap. 4).

## 2.2 Städtebauliches Konzept „Überbauung Hohfluh“ (Bergamini Partner Architekten, Schaffhausen)

### Ausgangslage:

Die Grundstücke des Projektierungsperimeters befinden sich am nordwestlichen Ortsrand von Neuhausen am Rheinfluss und grenzen an die Freihaltezone und das Naherholungsgebiet Galgebuck. Die Situation ist geprägt von einer durchgehenden, leicht geneigten, begrünten Osthanglage mit schöner Aussicht in Richtung Schaffhausen, Hegau und Jura. Die Erschliessung erfolgt ab der Hohfluhstrasse, zudem begleitet der Armsünderweg als Fussweg das Grundstück oberhalb des Hangs im Westen.

Das bauliche Umfeld ist klar strukturiert, Wohnbauten werden als Einzelvolumen durch die dem Hangverlauf folgenden Quartierstrassen erschlossen. Ein 3-4-geschossiges Mehrfamilienhaus besetzt die nordöstliche Ecke des Perimeters. Im Nordwesten, oberhalb des Hangs, befindet sich in ebenem Gelände das Areal der Netzleitstelle EKS in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.

### Städtebau und Architektur:

Die klare Struktur des vorhandenen Bebauungsmusters wird mit dem Projektansatz respektiert und ergänzt. Über eine auf mittlerer Grundstückshöhe situierte und analog den umliegenden

Quartierstrassen, dem Hangverlauf folgende Spielstrasse werden 3 markante Gebäude ab der Hohfluhstrasse erschlossen. Diese Spielstrasse wird von Fussgängern und Velofahrern benutzt, nicht aber vom motorisierten Individualverkehr. Sie gliedert die Bebauung in 2 Gebäude unten am Hang auf Niveau des bestehenden Mehrfamilienhauses und eines oben auf Geländehöhe des EKS-Gebäudes.

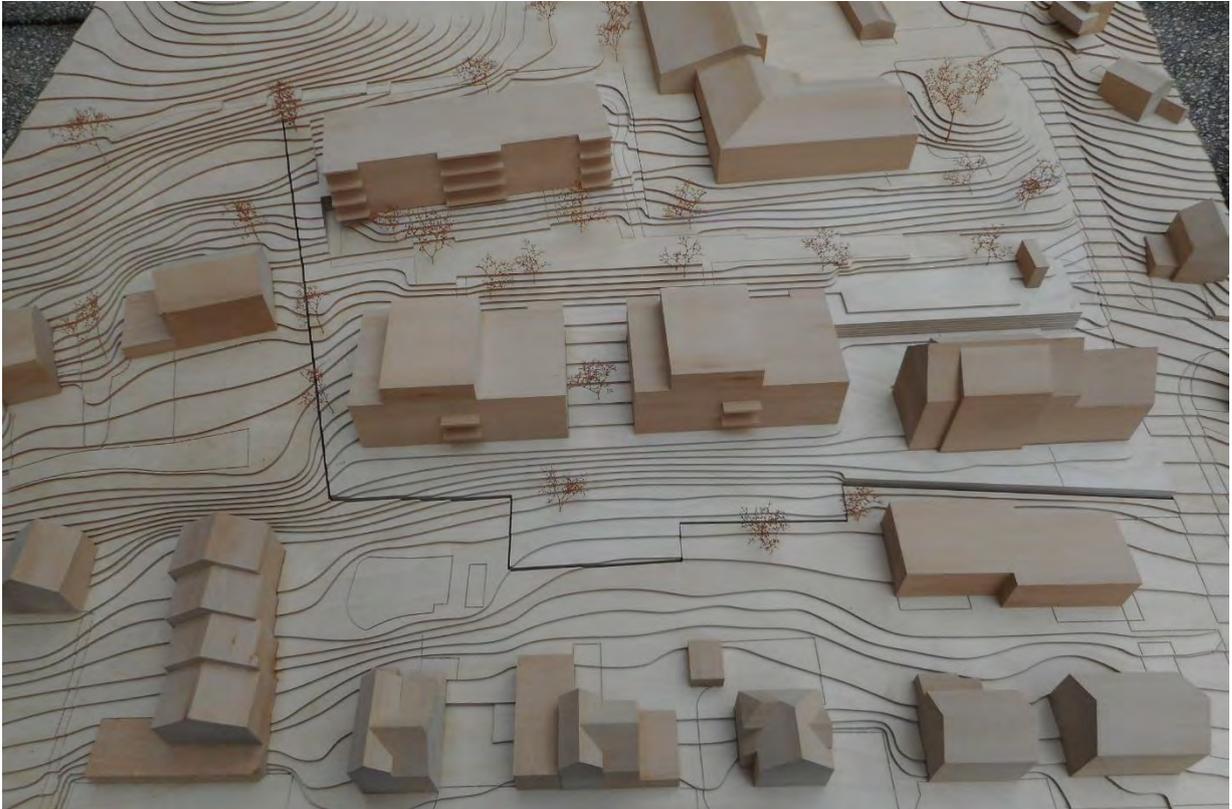


Abb. 10: Modell Städtebauliches Konzept (Quelle Bergamini Partner Architekten)



Gesamtschnitt A-A

Abb. 11: Querschnitt mit Höhenangaben Richtprojekt (Quelle Bergamini Partner Architekten)

Die zwei unteren, in sich gleich konzipierten, 3-geschossigen (plus Attika) Gebäude vervollständigen das vorhandene Bebauungsmuster. Die Grundrisse sind in den Regelgeschossen so als 3-Spänner um ein mittiges Treppenhaus organisiert, dass alle Wohnungen von der schönen Aussicht profitieren und gut besonnt sind. Die grosszügigen, gedeckten Aussenräume sind ost- und westseitig angeordnet und als Loggias oder vorgebaute Terrassen geplant. Die Attikas sind asymmetrisch positioniert und als Gebäudemodulation gestaltet. Auf dem Niveau des untersten Wohngeschosses dieser beiden Gebäude ist eine Autoeinstellhalle für die gesamte Bebauung geplant. Diese tritt an der nordostseitigen Grundstücksecke als eingeschossige Sockelbaute in Erscheinung und bildet zusammen mit dem bestehenden Mehrfamilienhaus einen Hofraum aus, über welchen die Zufahrt erfolgt. Die Möglichkeit eines

zukünftigen Ersatzes des bestehenden Mehrfamilienhauses durch einen Neubau ist gewahrt. Das oben am Hang positionierte Gebäude vervollständigt den Siedlungsrand gegen die Freihaltezone Galgenbuck und steht durch Lage, Ausrichtung und Volumetrie in Bezug zum EKS-Gebäude.



Abb. 12: Ebene 3 Städtebauliches Konzept (Quelle Bergamini Partner Architekten)

Durch den Verzicht auf Attikas und die Ausbildung als längsgestreckte, 3-geschossige Baute bleibt die Aussicht vom Galgenbuck in Richtung Schaffhausen unbeeinträchtigt.

Die Grundrisse sind als 2-Spanner um je 2 Treppenhäuser pro Geschoss organisiert. Die Vorzüge der Situation mit Weitsicht im Osten und Abendsonne auf der Hangseite Richtung Galgenbuck werden innerhalb der Wohnungen mit durchgehenden Wohn-Ess-Räumen aufgenommen. Diesen Räumen ist je beidseitig ein gedeckter Aussenraum vorgelagert. Ostseitig, in Richtung Aussicht und bebautem Quartier, sind dies vorgebaute Terrassen. Westseitig wird durch eingezogene Loggias der Gebäudekörper, seiner Lage am Siedlungsrand entsprechend, gestärkt.

Die einheitliche Materialisierung der 3 Gebäude verstärkt die ruhige Gesamtwirkung, welche durch die sorgfältige und der vorhandenen Bebauungsstruktur entsprechenden Setzung der neuen Volumen erreicht wird. Die raumbildend strukturierten Fassaden, z.B. aus Beton und Backstein konstruiert, wirken auf zurückhaltende Art vornehm und repräsentieren den Ort angemessen.

## 2.3 Freiraumkonzept

(Bösch Landschaftsarchitektur, Schaffhausen)

### Ausgangslage:

Aus freiraumgestalterischer Sicht liegt der Projektperimeter am Übergang der Siedlungsstruktur zur angrenzenden Kulturlandschaft und dem historisch geprägten Hügel des «Galgenbuck».

Mit der projektierten Überbauung schliesst sich der Siedlungsrand und stärkt so die deutlichen Siedlungsstrukturen bestehend aus einer regelmässigen Körnung von Gebäuden, den Höhen-

linien folgenden und stichtartig, in der Falllinie verlaufenden Strassen und den vielen Gartenanlagen, welche die Individualität von Ein- und Mehrfamilienhäusern widerspiegelt und gleichzeitig einen durchgehenden, mit Gehölzen durchzogenen Grünraum bilden. Dieser wird nur von den jeweiligen, den Strassen zugewandten Vorplätzen der Gebäude unterbrochen.

Gegen Westen erfolgt der direkte Anschluss an die Magerwiesen, die wenigen landwirtschaftlich genutzten Flächen und den im Hintergrund liegenden Wald. Topografiebedingt sind vom Projektperimeter aus nur die hangseitig liegenden und im Galgenbuck endenden Wiesen mit einzelnen Bäumen und der im Hintergrund liegende Wald wahrnehmbar.

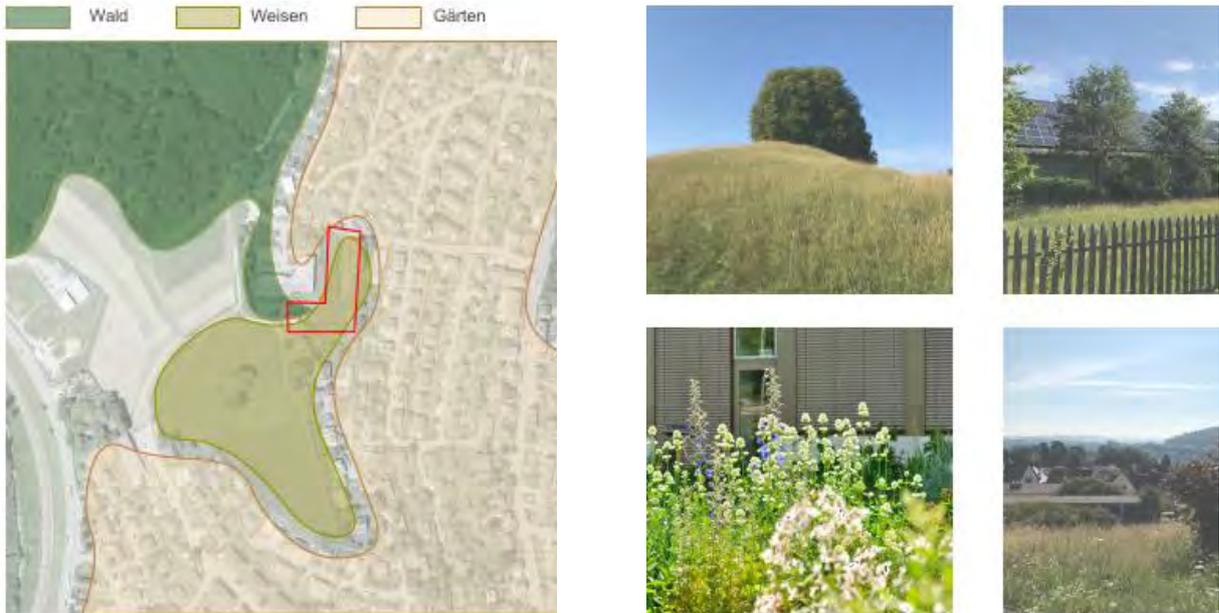


Abb. 13: Ausgangslage Freiraumsituation (Quelle Bösch Landschaftsarchitektur)

**Charakter Freiraumkonzept:**

Das Freiraumkonzept orientiert sich an den vorhandenen Landschaftsstrukturen und schafft ergänzend zu den Bauten einen attraktiven, vielseitig nutzbaren Freiraum mit Übergängen zu Gärten und Kulturlandschaft.

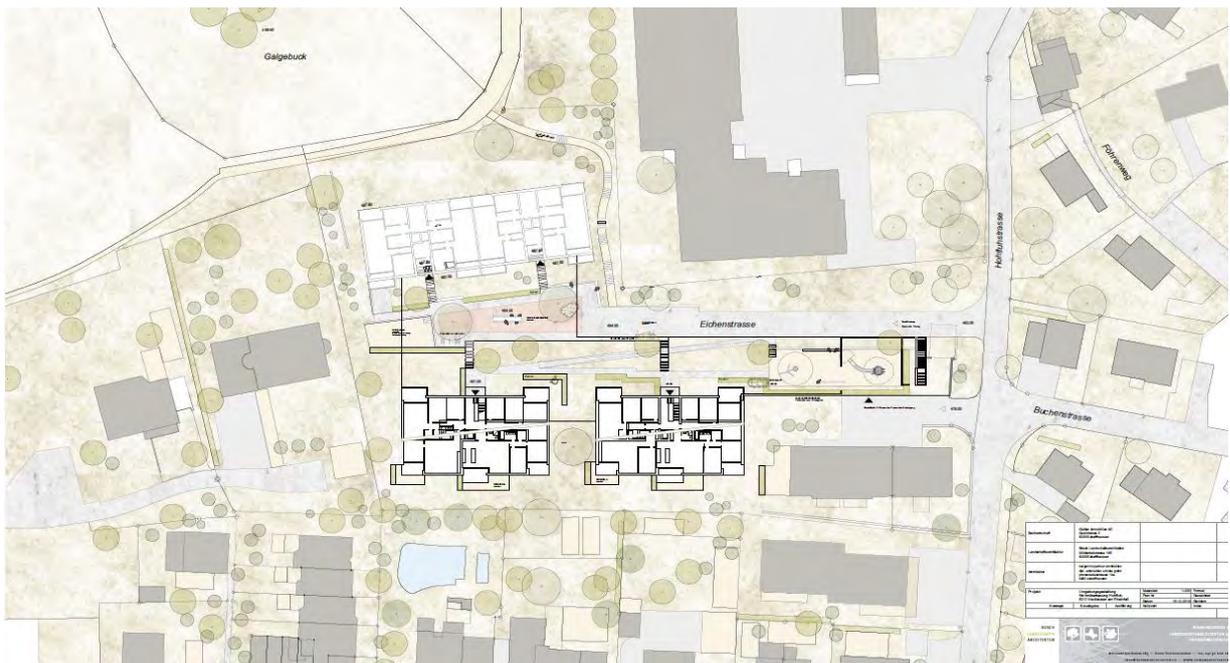


Abb. 14: Freiraumkonzept (Quelle Bösch Landschaftsarchitektur)

Der Freiraum des Projektperimeters wird durch eine aus den westlich angrenzenden Wiesen hergeleiteten Grünfläche durchzogen. Diese wird an einzelnen Stellen durch eine lockere, einheimische Gehölzverwendung strukturiert und bietet gleichzeitig sensiblen Wohnsituationen einen gewissen Schutz.

Gegen Osten, im Bereich der Bauten B und C wird die Wiese durch private Aussenbereiche abgelöst. Es ist der freiraumgestalterische Übergang in die vorherrschende Gartenstruktur der Siedlungs-Umgebung. Es ist auch der Bereich, in dem die freiwachsenden Sträucher durch einheimische Schnitthecken abgelöst werden.

#### **Erschliessung/Anbindung:**

Die Umgebung ist autofrei, was einer der besonderen Freiraumqualitäten der Überbauung ausmacht. Die mit Kletterpflanzen begrünte Zufahrt in die Einstellhalle und der Zugang zu den Gebäuden durch diese erfolgt über eine kurze Zufahrt von der Hohflustrasse her. Sie hebt sich wie die anderen Vorplätze in Form und Materialisierung (z.B. Verbundsteine) vom Strassenraum ab und stärkt so die vorhandenen Strukturen.

Die Stichstrasse (Asphalt), ebenfalls aus den vorhandenen Bebauungsstrukturen abgeleitet, ist die fussläufige Erschliessung und grosszügige Spielstrasse und darf nur für Umzüge und im Notfall befahren werden. Sie führt auf einer Zwischenhöhe in den mittig gelegenen Raum der drei Gebäude und endet in einer platzartigen Situation (Chaussierung) mit Gehölzen, die nebst Spielen auch Aufenthaltsqualität im Alltag oder bei Anlässen wie einem Fest bietet. Die Gebäude sind von hier über Treppenzugänge nach oben oder unten erschlossen. Ein rollstuhlgängiger Zugang ist durch Rampen (Haus B und C) oder den direkten Zugang zu den grosszügigen Kellerräumen und der Erschliessungskerne möglich (Haus A).

Mit einer privat nutzbaren Anbindung (Chaussierter Weg mit Stufen) an den Armsünderweg haben die Bewohner einen direkten Zugang zum vielseitigen und attraktiven Naherholungsgebiet.

#### **Gemeinschaftliche Nutzungen:**

Die Ausweitung der Spielstrasse zu einem platzartigen Freiraum bildet das gemeinschaftliche Zentrum des Freiraums. Hier führen die Hauszugänge zusammen, die oberirdischen Velostellplätze sind hier angelegt, Sitzgelegenheiten in den Mauerchen und die Platzgehölze in einem Kiesbelag bieten einen angenehmen Aufenthalt.

Die Möglichkeit zur Bewirtschaftung eines Nutzgartens bietet sich in der Verlängerung der Spielstrasse und hat zum Ziel eine gemeinschaftliche Aktivität und einem zunehmenden Bedürfnis an gärtnerischer Tätigkeit zu fördern. Sollte dafür kein Interesse bestehen, kann der Bereich gut wieder in eine Wiese überführt werden oder umgekehrt.

Nebst der Spielstrasse, die durch ihre Dimension und Form mit «Minivelo-Fahrbahn» und Platzsituation eine gute Spielmöglichkeit bietet, befindet sich über der Einstellhallenzufahrt auch ein möblierter Spielbereich. Diese ist wie die Hauszugänge über Treppen oder Rampen erreichbar.





Abb. 15: Referenzen Freiraumkonzept (Quelle Bösch Landschaftsarchitektur)

#### **Bepflanzung:**

Das Freiraumkonzept sieht eine ausschliesslich einheimische und standortgerechte (sonnig, trocken, kalkhaltig) Gehölzbepflanzung (Bäume und Sträucher und Schnitthecken) vor. Die Wiese wird als Magerwiese angelegt und gepflegt.

## **2.4 Quartierplan**

(Bürgin Winzeler Partner AG, Schaffhausen)

#### **Zweck des Quartierplans:**

Der Quartierplan «Hohfluh» bezweckt die Herbeiführung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung der angedachten Bebauungskonzeption und Aussenraumgestaltung unter Berücksichtigung einer haushälterischen Nutzung des Bodens und einer qualitativ guten Wohnnutzung sowie eine gute Einpassung in die Umgebung. Die Erschliessung und Energienutzung sollen möglichst rationell erfolgen.

#### **Zielsetzung der Quartierplanung:**

Mit dem Quartierplan soll ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt werden, als es mit der Regelbauweise nach Zonenplan möglich wäre. Mit der Sicherung der besseren Qualität kann im Gegenzug eine höhere Ausnutzung generiert und es dürfen in der Wohnzone II ein weiteres Vollgeschoss gebaut sowie die Grenzabstände innerhalb des Quartierplanperimeters verringert werden. Überdies wird mit einem Quartierplan für ein massgeschneidertes Projekt die Planungssicherheit langfristig gewährleistet.

Um von der Regelbauweise abweichen zu können, wird jedoch ein wesentliches öffentliches Interesse vorausgesetzt. Seit der Revision des Raumplanungsgesetzes 2014 besteht ein öffentliches Interesse, besonders haushälterisch mit dem Boden umzugehen. Gerade auf Parzellen, die ein wesentliches Nachverdichtungspotenzial wie vorliegend aufweisen, ist ein Quartierplan nicht nur legitimiert, sondern gar wünschenswert. Aufgrund der erhöhten Lage nahe Galgenbuck ist eine der Lage angemessene Fassaden- bzw. Gesamthöhe sowie eine angemessen hohe Dichte anzustreben und diese mittels Quartierplan zu sichern.

#### **Quartierplaninhalte:**

Mit dem Quartierplan werden die für die Realisierung des Richtprojekts notwendigen Vorschriften erlassen. Dabei stellt der Quartierplan sicher, dass die Qualitäten des Richtprojekts umgesetzt werden müssen. So werden beispielsweise Baubereiche festgelegt, welche die Bebaubarkeit des Quartierplanperimeters regeln oder die Nutzung der Spielstrasse und der Erhalt von Grünflächen verbindlich festgelegt. Neben den Qualitätsanforderungen stellt der Quartierplan auch die verkehrstechnische und werkleitungstechnische Erschliessung des Quartierplangebietes sicher.

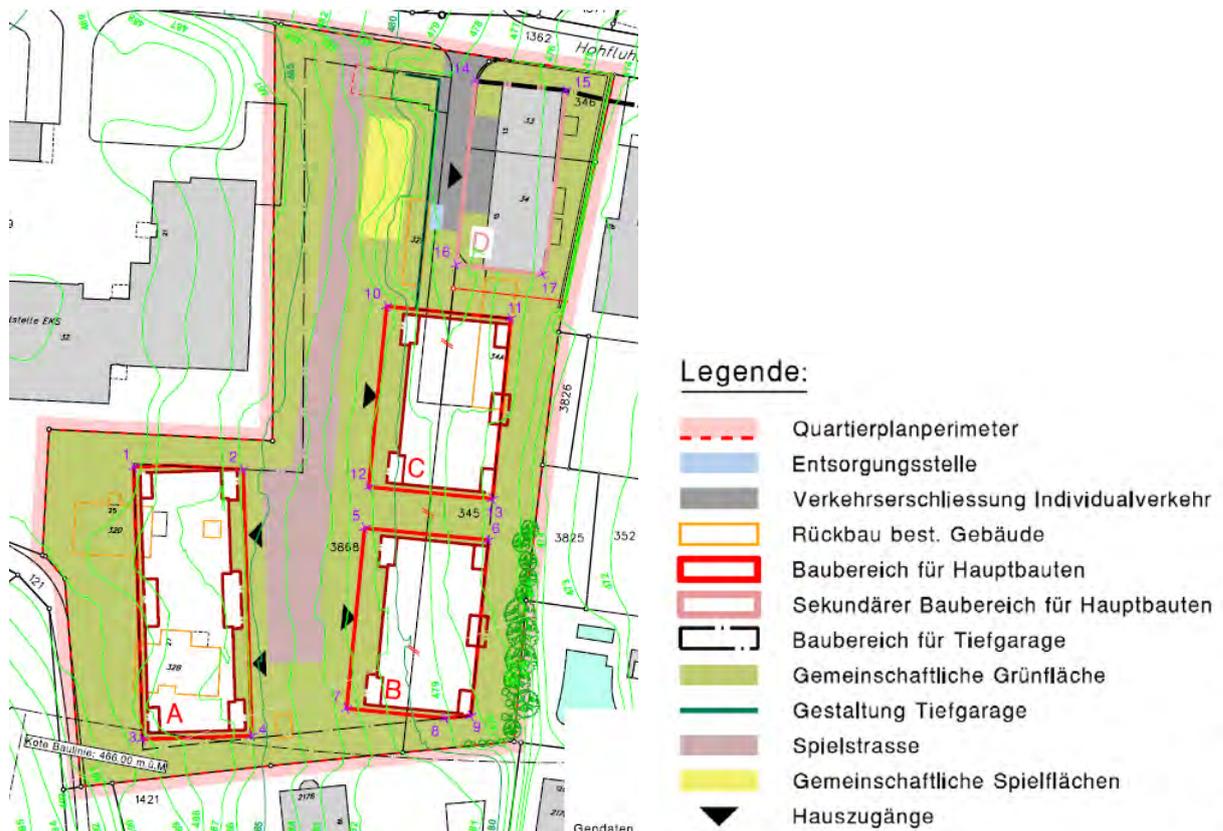


Abb. 16: Ausschnitt Quartierplan Hohfluh (Quelle Bürgin Winzeler Partner AG)

### Abweichungen gegenüber Regelbauweise im Quartierplan

Mit dem Quartierplan kann betreffend Ausnutzungsziffer und Geschossigkeit sowie Grenzabstände von der Regelbauweise abgewichen werden. Voraussetzung ist gemäss Art. 40, 41 und Art. 61 ff. der Bauordnung der Gemeinde Neuhausen am Rheinfluh, dass gegenüber der Regelbauweise eine bessere städtebauliche und architektonische Lösung erzielt wird.

Durch den Quartierplan soll 1 Geschoss mehr generiert werden. Somit werden 3 Vollgeschosse realisiert anstatt 2 Vollgeschosse. Im Baubereich A wird zudem auf die Ausbildung eines Attika Geschosses verzichtet. Die Ausnutzungsziffer erhöht sich von 0,5 auf ca. 0.6.

Die Geschossigkeit und Höhenkoten werden im Rahmen der Quartierplanung so festgelegt, dass keine (höhen-) dominanten Baukörper entstehen können.

Die Abstandsvorschriften werden auf die minimalen Masse für den Grenzabstand von 2.50 m, bzw. 5.0 m Gebäudeabstand festgelegt. Der Grenzabstand von 2.50 m gilt ab dem äussersten Bauteil. Die Baubereiche für Hauptbauten sind jedoch zwingend einzuhalten. Im Richtprojekt sind Grenz- und Gebäudeabstände auch gemäss der Regelbauweise eingehalten. So wird beispielsweise für den Grenzabstand bei den Baukörpern im Baubereich B und C (Baubereich für Hauptbauten) des Quartierplans einen Abstand von mehr als 7 Meter zu den südöstlichen Grundstücken (insb. Parzellen 3826, 3825) sichergestellt. Der Gemeinderat hat zudem eine weitere Rückversetzung der Hauptbauten für die Baubereiche B und C am 8. September 2020 beschlossen. Diese Rückversetzung kann im Baubereich für Hauptbauten vollzogen werden.

Auch wurde die bestehende Bestockung erfasst und geprüft. Besonders wertvolle Bestockungen wurden in den Quartierplan integriert und bezeichnet und sind damit uneingeschmälert zu erhalten. Diese haben eine wichtige ökologische Funktion und dienen als Sichtschutz gegenüber den angrenzenden Parzellen (insb. Parzellen GB Nrn. 350, 352). Abgehende Bäume und Sträucher sind deshalb auch an selbiger Stelle zu ersetzen.

### 3. Grundlagen, Rahmenbedingungen

#### 3.1 Baulinienplan

Die Parzelle GB Nr. 3868 wird von zwei Baulinienplänen, Baulinienplan Nr. 19 und Nr. 20, tangiert.

**Notwendige Planungsmassnahme** (zur Erreichung des Planungsziels)  
Aufhebung Baulinienplan Nr. 19 und Anpassung Baulinienplan Nr. 20



Abb. 18: aufzuhebende Baulinie (rot)

#### 3.2 Kommunalen Strassenrichtplan

Die Verbindung zwischen der Hohfluhstrasse und der Bergstrasse ist als Erschliessungsstrasse im kommunalen Strassenrichtplan eingetragen.

**Notwendige Planungsmassnahme** (zur Erreichung des Planungsziels)  
Aufhebung der Erschliessungsstrasse Hohfluhstrasse – Bergstrasse



Abb. 19: anzupassender Bereich des Strassenrichtplans

### 3.3 Quartierplan

**Notwendige Planungsmassnahme** (zur Erreichung des Planungsziels)

Durch die Erstellung eines Quartierplans soll eine der Lage entsprechende sinnvolle und hochwertige Überbauung gesichert werden (siehe Kap. 1.2 «Planungsziele und -absichten»).

### 3.4 Koordinierung der Verfahren

Für die Umsetzung des Bauvorhabens bzw. zur Genehmigung des Quartierplans sind direkt abhängige Planungsmassnahmen vorgängig zu vollziehen (Strassenrichtplan, Baulinienplanänderung). Da die Verfahren Zonenplanänderung / Erlass Quartierplan nicht identisch sind und für die Genehmigung andere Zuständigkeiten bestehen, muss verfahrensrechtlich sichergestellt werden, dass die Zonenplanänderung und der Quartierplan gemeinsam und als Einheit rechtskräftig werden. Die Koordination der Verfahren ist im Anhang 1 ersichtlich.

### 3.5 Bodenbelastung

Aufgrund der ehemaligen Nutzung als Familiengartenareal der durch die Überbauung betreffenden Parzellen besteht ein Verdacht auf Bodenbelastungen. Bei Bodenverschiebungen sind die entsprechenden Auflagen zu beachten.

#### 4. Zonenplanänderung

Im rechtsgültigen Zonenplan wird eine Teilfläche von 241 m<sup>2</sup> auf GB 3686 unter „Verkehrsfläche, Strassen und Wege“ aufgeführt. Diese Fläche wird aufgrund der geplanten Quartierüberbauung (vgl. Kapitel 2: Richtprojekt) nicht mehr benötigt. Deshalb wird die Teilfläche im Rahmen dieser Zonenplanänderung in die Wohnzone WII umgezont (vgl. Plan Nr. 218314.02 Zonenplanänderung «Hohfluh»). Fortan gelten auf dieser Teilfläche die entsprechenden Vorschriften der WII. In der Bauordnung sind keine Änderungen nötig.

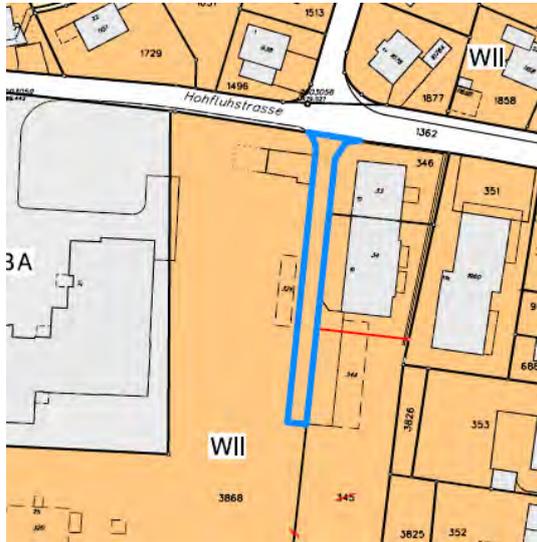


Abb. 17: Umzoning Verkehrsfläche in Wohnzone WII (blaue Umrandung)

#### 5. Interessensabwägung, Fazit

##### **Art. 3 RPV Interessenabwägung**

1 Stehen den Behörden bei Erfüllung und Abstimmung raumwirksamer Aufgaben Handlungsspielräume zu, so wägen sie die Interessen gegeneinander ab, indem sie:

- a. die betroffenen Interessen ermitteln;
- b. diese Interessen beurteilen und dabei insbesondere die Vereinbarkeit mit der anzustrebenden räumlichen Entwicklung und die möglichen Auswirkungen berücksichtigen;
- c. diese Interessen auf Grund der Beurteilung im Entscheid möglichst umfassend berücksichtigen.

2 Sie legen die Interessenabwägung in der Begründung ihrer Beschlüsse dar.

Bei der vorliegenden Zonenplanänderung handelt es sich um eine geringfügige Anpassung des Zonenplans. Die umzuzonende Fläche beträgt lediglich 241 m<sup>2</sup>. Es ist äusserst selten und unüblich, dass auf privatem Grund öffentliche Strassenflächen ausgeschieden werden. Dies macht nur dort Sinn, wo es sich um eine private Strasse im öffentlichen Gemeindegebrauch handelt.

Durch die Umzoning wird die anrechenbare Landfläche bzw. damit auch die anrechenbare Bruttogeschossfläche zwar vergrössert, aber der Sinn und Zweck der anrechenbaren Landfläche nicht unterwandert, da diese ausschliesslich parzellenintern ist.

Mit der neuen Überbauung wird das Erschliessungsregime neu geregelt, womit auch die bestehende Stichstrasse entfällt. Nur schon aus diesem Grund wird die neue Situation dem Zonenzweck nicht gerecht und ist deshalb in die Wohnzone II umzuzonen.

Durch die Umzonung wären die auf GB Nr. 345 liegenden Garagenanlagen bis zur Genehmigung des Quartierplanes rechtlich nicht mehr erschlossen. Die Genehmigung der Zonenplanänderung und des Quartierplanes hat damit zwingend gleichzeitig zu erfolgen (siehe dazu Anhang 1)

## 6. Mehrwertabgabe

Mit der vorliegenden Planung ist zu prüfen ob eine Mehrwertabgabe erhoben werden muss oder nicht.

### 6.1 Kantonale Mehrwertabgabe

#### **II. Kantonaler Mehrwertausgleich**

##### **Art. 3**

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

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

#### **Beurteilung:**

Da mit der Zonenplanänderung von der Verkehrsfläche in die Wohnzone WII eine Umzonung gemäss Art. 3 Abs. 2 MAG vorliegt und durch diese Änderung eine bessere Nutzungsmöglichkeit entsteht, ist eine kantonale Mehrwertabgabe zu entrichten. Gemäss Art. 4 Abs. 1 MAG beträgt die Höhe der Abgabe bei Umzonungen 20 % des Bodenmehrerts.

Für die Erhebung ist das zuständige Departement des Kantons zuständig.

### 6.2 Kommunale Mehrwertabgabe

Die Gemeinde Neuhausen hat gestützt auf Art. 9 des Mehrwertausgleichsgesetzes vom 2. Juli 2018 eine kommunale Mehrwertabgabeverordnung erlassen:

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

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

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

#### **Beurteilung:**

Eine kommunale Mehrwertabgabe wird im Rahmen der Quartierplanung erhoben.

## 7. Verfahren

### 7.1 Planungsrechtliche Vorgaben

Das Zonenplanverfahren richtet sich nach Art. 6 Abs. 2 und Art. 11 des kantonalen Baugesetzes:

#### **Art. 6 Abs. 2**

*Die Bauordnungen und Zonenpläne der Gemeinden bedürfen zu ihrer Verbindlichkeit der Genehmigung des Regierungsrates, dem volle Überprüfungsbefugnis zukommt. Sie sind vor dem Beschluss durch die Gemeinde dem Baudepartement zur **Vorprüfung** einzureichen.*

**Art. 11**

1 Bei Änderungen des Zonenplanes sind die entsprechenden Planunterlagen samt den dazugehörigen Vorschriften während 30 Tagen öffentlich aufzulegen. Die Auflage ist im Amtsblatt bekanntzumachen.

2 Jedermann kann innerhalb der Auflagefrist beim Gemeinderat Einwendungen erheben. Einwendungen und Stellungnahmen sind in einem kurzen Planungsbericht zusammenzufassen.

3 Nach Vorliegen des Planungsberichtes entscheidet das zuständige Organ über die Änderungen. Der Beschluss ist im Amtsblatt auszuschreiben und während 20 Tagen mit den Unterlagen und dem Planungsbericht öffentlich aufzulegen.

4 Die Gemeinden können in ihren Bauordnungen für kleine Änderungen des Zonenplanes ein vereinfachtes Verfahren vorsehen und den Gemeinderat zur Beschlussfassung für zuständig erklären.

5 Gegen die Änderung von Zonenplänen kann Rekurs beim Regierungsrat erheben, wer davon berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung oder Änderung des Beschlusses dartut. Das Verfahren richtet sich nach dem Gesetz über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen.

Da die Gemeinde Neuhausen kein vereinfachtes Verfahren gemäss Art. 11 Abs. 4 Baugesetz kennt, ist das ordentliche Verfahren durchzuführen.

**7.2 Kantonale Vorprüfung**

Die Zonenplanänderung wurde dem Planungs- und Naturschutzamt des Kantons Schaffhausen zur Vorprüfung vorgelegt. Die Auswertung der Vorprüfung ist im Anhang 2 ersichtlich.

**7.3 Öffentliche Planaufgabe des Einwendungsverfahrens**

Die öffentliche Auflage für das Einwendungsverfahren der 20. Teilrevision des Zonenplans «Hohflue» erfolgte mit Ausschreibung im Amtsblatt des Kantons Schaffhausen vom 30. Juli 2021 (öffentliche Auflage vom 30. Juli 2021 bis 30. August 2021).

Es gingen keine Einwendungen beim Gemeinderat ein.

**7.4 Beschlussfassung Einwohnerrat**

wird später ergänzt...

**7.5 Öffentliche Auflage des Rekursverfahrens**

Die Unterlagen lagen vom xx.xx.2021 bis xx.xx.2021 auf der Gemeindeverwaltung zur Einsicht auf. Allfällige Rekurse sind innert Auflagefrist schriftlich beim Regierungsrat zu erheben.

wird später ergänzt...

**7.6 Genehmigung**

wird später ergänzt...

### **Verzeichnis der Anhänge:**

- Anhang 1: Koordination Ablauf Anpassung Planungsinstrumente
- Anhang 2: Auswertung Vorprüfungsbericht

**Anhang 1: Koordination Ablauf Anpassung Planungsinstrumente**

Nr.	Was	Wer	Wann
<b>1. Strassenrichtplan</b>			
1.1	Teilrevision Aufhebung Erschliessungsstrasse (Plan und Kurzbericht)	BWP	Jan. 2021
1.2	Kontrolle Auftraggeber und Eingabe bei Gemeinde Neuhausen zur Beschlussfassung	Auftraggeber	Feb. 2021
1.3	Beschluss Gemeinderat	Gemeinderat	Mai 2021
1.4	Öffentliche Auflage	Gemeinderat	Juni 2021
1.5	Antrag für Genehmigung	Gemeinderat	Juni 2021
1.6	Genehmigung Änderung Strassenrichtplan	Regierungsrat	Nov. 2021
<b>2. Baulinienplan</b>			
2.1	Entwurf Baulinienplan	BWP	März 2019
2.2	Beurteilung durch Baukommission mit Quartierplan	Baukommission	Nov. 2019
2.3	Vernehmlassung bei Gemeinde	Planungsreferat	April 2020
2.4	Vorstellung bei Gemeinderat mit Quartierplan	Gemeinderat, Bauherr, Planer	Aug. 2020
2.5	Beschluss Gemeinderat zu Handen Vorprüfung	Gemeinderat	Sept. 2020
2.6	Vorprüfung (zusammen mit Quartierplan)	PNA	Jan. 2021
2.7	Bereinigung aufgrund Vorprüfung, Erstellung sep. Planungsbericht	BWP	April 2021
2.8	Beschluss Gemeinderat zu Handen Öffentliche Auflage	Gemeinderat	Juli 2021
2.9	Öffentliche Auflage	Gemeinderat	Aug. 2021
2.10	Behandlung der Einsprachen, Beschlussfassung und Eingabe zur Genehmigung	Gemeinderat	Okt. 2021
2.11	2. Öffentliche Auflage Baulinienplan Nr. 20	Gemeinderat	Dez. 2021
2.12	Beschluss Gemeinderat, Genehmigungsantrag Kanton	Gemeinderat	Jan. 2022
2.13	Genehmigung durch Baudepartement, im Falle von Einsprachen durch den Regierungsrat	Baudepartement / Regierungsrat	März 2022
<b>3. Zonenplan</b>			
3.1	Entwurf Änderung Zonenplan (Verkehrsfläche zu Wohnzone W2)	BWP	März 2020
3.2	Beschluss Gemeinderat zu Handen Vorprüfung	Gemeinderat	April 2020
3.3	Vorprüfung	PNA	Sept. 2020
3.4	Auswertung Vorprüfung, Erstellung Unterlagen für Öffentliche Auflage (Einwendungsverfahren)	BWP	April 2021
3.5	Beschluss Gemeinderat zu Handen Einwendungsverfahren	Gemeinderat	Juli 2021
3.6	Öffentliche Auflage des Einwendungsverfahrens	Gemeinderat	Aug. 2021
3.7	Einwohnerratsbeschluss	Einwohnerrat	März 2022
3.8	Öffentliche Auflage nach Einwohnerratsbeschluss	Gemeinderat	April 2022
3.9	Eingabe zur Genehmigung (vorbehältlich der Genehmigung des Strassenrichtplans und des Baulinienplans)	Gemeinderat, PNA, Regierungsrat	Juli 2022

<b>4. Quartierplan</b>			
4.1	<i>Entwurf Quartierplan</i>	<i>BWP</i>	<i>März 2019</i>
4.2	<i>Beurteilung durch Baukommission</i>	<i>Baukommission</i>	<i>Nov. 2019</i>
4.3	<i>Überarbeitung Quartierplan, div. Abklärungen, Besprechungen</i>	<i>BWP</i>	<i>Feb. 2020</i>
4.4	<i>Vernehmlassung bei Gemeinde</i>	<i>Planungsreferat</i>	<i>April 2020</i>
4.5	<i>Vorstellung bei Gemeinderat</i>	<i>Gemeinderat, Bauherr, Planer</i>	<i>Aug. 2020</i>
4.6	<i>Beschluss Gemeinderat zu Handen Vorprüfung</i>	<i>Gemeinderat</i>	<i>Sept. 2020</i>
4.7	<i>Vorprüfung (zusammen mit Baulinienplan)</i>	<i>PNA</i>	<i>Jan. 2021</i>
4.8	<i>Bereinigungen und Abgabe an Gemeinderat</i>	<i>Auftraggeber, Planer</i>	<i>Jan. 2022</i>
4.9	<i>Beschluss Gemeinderat zu Handen Öffentliche Auflage</i>	<i>Gemeinderat</i>	<i>Jan. 2022</i>
4.10	<i>Öffentliche Auflage</i>	<i>Gemeinderat</i>	<i>Feb. 2022</i>
4.11	<i>Behandlung der Einsprachen, Beschlussfassung und Eingabe zur Genehmigung</i>	<i>Gemeinderat</i>	<i>April 2022</i>
4.12	<i>Genehmigung durch Baudepartement, im Falle von Einsprachen durch den Regierungsrat (vorbehältlich der Genehmigung des Strassenrichtplans, des Baulinienplans und der Zonenplanänderung)</i>	<i>Baudepartement / Regierungsrat</i>	<i>Juli 2022</i>

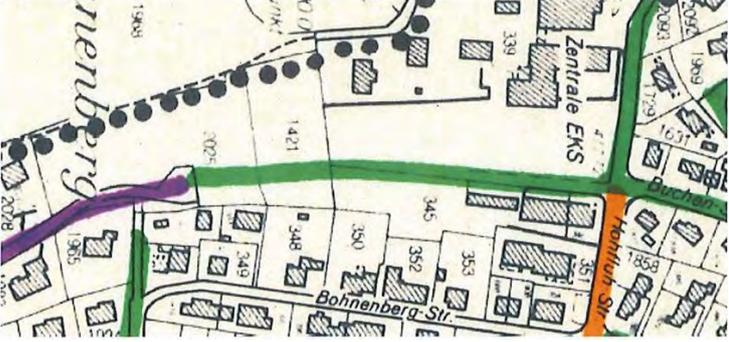
**Legende:**

<i>Kursiv</i>	abgeschlossen
<b>Grün</b>	Zuständigkeit Kanton
<b>Blau</b>	Zuständigkeit Gemeinde (Gemeinderat, Einwohnerrat)

Schaffhausen, 07. Januar 2022

**Bürgin Winzeler Partner AG**

**Anhang 2: Auswertung Vorprüfungsbericht**

Kap.	Bemerkung Vorprüfungsbericht	Notiz / Vorschlag
<b>3. Koordinationsbedarf</b>		
3.1	Ausgangslage	
	<p>Auf den Grundstücken GB Nrn. 345, 346 und 3868 soll ein Quartierplan erlassen werden. Die heutige Stichstrasse auf GB Nr. 3868 ist der Verkehrsfläche zugeordnet. Da diese für die angedachte Überbauung nicht benötigt werde, soll sie von der Verkehrsfläche in die Wohnzone umgezont werden. Ausserdem sollen mit dem Quartierplanverfahren vorhandene Baulinien aufgehoben werden. Die Anpassung des inzwischen 35 Jahre alten kommunalen Strassenrichtplanes soll im Rahmen einer nicht näher definierten Überarbeitung stattfinden.</p>	<p>Die Gesamtrevision des Strassenrichtplans soll mit der kommenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung vollzogen werden. Für die Anpassung im Bereich Hohfluh wird eine Teilrevision des Strassenrichtplans vollzogen.</p>
3.2	Strassenrichtplan	
	<p>Das kantonale Strassengesetz verpflichtet die Gemeinde, einen Strassenrichtplan aufzustellen. Dieser ist nach den Vorschriften des Bundes und des Kantons in die Raumplanung einzuordnen und muss spätestens alle zehn Jahre überprüft und nötigenfalls den veränderten Verhältnissen angepasst werden.</p> <p>Der kommunale Strassenrichtplane enthält das Netz der bestehenden und künftigen Gemeindestrassen. Der Strassenrichtplan ist für sämtliche Instanzen des Kantons, der Gemeinden und anderer öffentlich-rechtlicher Körperschaften verbindlich. Die Änderung der funktionsgemässen Bestimmung oder Ausbauforn sowie die Aufhebung einer Gemeindestrasse bedürfen einer Änderung des kommunalen Strassenrichtplans.</p>  <p>Im rechtskräftigen Strassenrichtplan von 1985 ist vorgesehen, die heutige Stichstrasse zu verlängern und als Sammelstrasse an die Bergstrasse anzubinden. Da raumwirksame Tätigkeiten von Gesetzeswegen koordiniert werden müssen, wäre es nicht zulässig, eine Zonenplanänderung vorzunehmen, welche den Festlegungen eines kommunalen Strassenrichtplans zuwiderläuft. Der kommunale Strassenrichtplan muss vorgängig angepasst werden.</p>	<p>Die Teilrevision des Strassenrichtplans wird vorgängig der Anpassung des Zonenplans umgesetzt.</p>

3.3	Baulinienplan	
	<p>Der Platzbedarf der im kommunalen Strassenrichtplan festgelegten Sammelstrasse wird auf der ganzen Länge durch zwei Baulinien mit 15m Abstand gesichert. Da die entsprechenden Flächen ohne die Aufhebung der Baulinien nicht bebaut werden können, ist die Änderung des Baulinienplanes mit der Zonenplanänderung zu koordinieren. Die Koordination kann nicht erst auf Stufe Quartierplan stattfinden.</p> <p>Im Zusammenhang mit der Änderung des Baulinienplanes 20 ist auch zu prüfen, ob für die betroffenen Grundstücke eine Mehrwertabgabe nach kommunaler Mehrwertabgabeverordnung zu erheben ist.</p>	Die Revision bzw. Aufhebung der Baulinienpläne erfolgt zeitlich nach der Teilrevision des Strassenrichtplans und vor der Zonenplanänderung. Die Prüfung zur Mehrwertabgabe wird gemacht.
3.4	Quartierplan	
	<p>Im vorliegenden Fall müsste die Änderung des Zonenplans und der zu erlassende Quartierplan grundsätzlich koordiniert erlassen werden. Da aber die Verfahren Zonenplanänderung / Erlass Quartierplan nicht identisch sind und für die Genehmigung andere Zuständigkeiten bestehen, müsste verfahrensrechtlich sichergestellt werden, dass die Zonenplanänderung und der Quartierplan gemeinsam und als Einheit rechtskräftig würden. Es ist zu prüfen, ob die rechtlichen Voraussetzungen dazu bestehen und wenn ja, wie vorzugehen wäre.</p>	Wird gemacht.
<b>4. Koordination</b>		
4.1	Art. 25a RPG	
	<p>Die Koordination i.S.v. Art. 25 RPG scheidet vorliegend aus, da damit eine Koordination auf Stufe Baubewilligung verlangt wird. Es bleibt zu prüfen, ob sich eine Möglichkeit der Abstimmung aus dem planerischen Stufenbau ergibt.</p>	OK
4.2	Raumplanerischer Stufenbau	
	<p>Das System der Raumplanung ist hierarchisch aufgebaut, weshalb man auch vom planerischen Stufenbau spricht. Innerhalb dieses Stufenbaus erfüllt jedes Element eine spezifische Funktion. Demzufolge dient der Richtplan der übergeordneten strategischen Planung und Koordination. Der Nutzungsplan dient der Festlegung der parzellenscharfen Zuordnung der Nutzweisen. Die Baubewilligung schliesslich dient der individuell-konkreten Bewilligung eines Projekts. Ein Resultat der planerischen Stufenfolge ist, dass Vorhaben mit gewichtigen Auswirkungen auf Raum und Umwelt einer Grundlage im Richtplan bedürfen (vgl. BGE 137 II 254). Beim planerischen Stufenbau werden die einzelnen Stufen von oben nach unten - vom Allgemeinen zum Besonderen - festgelegt. Es erfolgt nicht ein koordinierter Entscheid über die gesamte Stufenfolge. Erst wenn eine Stufe abgeschlossen ist, erfolgt die nächste. Eine Koordination über den raumplanerischen Stufenbau scheidet somit auch aus.</p>	Die Koordination der Anpassung der einzelnen Planungsinstrumente wird in einem Ablaufprogramm dargestellt.

4.3	<p><b>Bedingte Umzonung</b></p> <p>Gemäss Art. 8 Abs. 3 BauG sind zur Realisierung von Grossprojekten 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. Der Gemeinderat erlässt einen Feststellungsentscheid über das Dahinfallen der Zonenplanänderung und publiziert diesen.</p> <p>Ob es sich vorliegend um ein Grossprojekt handelt und dieses auf die besondere Eignung des Standortes angewiesen ist, ist einerseits fraglich und andererseits geht dazu aus dem Planungsbericht nichts hervor. Sind aber die Voraussetzungen von Art. 8 Abs. 3 BauG nicht gegeben, so scheidet eine bedingte Umzonung aus.</p>	Vorliegend handelt es sich nicht um eine bedingte Umzonung. Dies wird auch nirgends so erwähnt. Das ordentliche Verfahren ist anzuwenden.
<b>5. Zonenplanänderung</b>		
	Gemäss Planungsbericht soll mit der Zonenplanänderung die rechtliche Grundlage für einen künftigen Quartierplan Hohfluh geschaffen werden. Die Zonenplanänderung und der Quartierplan sollen daher gemeinsam zur Vorprüfung eingereicht werden. Es scheint unbestritten, dass nur ein koordiniertes Vorgehen zweckmässig erscheint. Da aber der Quartierplan noch nicht zur Vorprüfung eingereicht wurde, kann keine fundierte Vorprüfung durchgeführt werden.	Ist mittlerweile erfolgt.
	Es wird empfohlen, den Quartierplan zusammen mit der Zonenplanänderung zu einer freiwilligen Vorprüfung einzureichen. Parallel dazu könnte die Anpassung des Strassenrichtplanes in die Wege geleitet werden.	Ist bereits erfolgt.
<b>6. Planungsbericht</b>		
	Im Planungsbericht muss eine vertiefere Auseinandersetzung mit den vorhandenen Rahmenbedingungen stattfinden und wie damit umgegangen wird. Insbesondere ist aufzuzeigen, wie die verschiedenen Verfahren koordiniert werden.	Wird abgehandelt
	Ausserdem könnte noch erwähnt werden, dass für die betroffenen Parzellen aufgrund der ehemaligen Nutzung als Familiengartenareal ein Verdacht auf Bodenbelastungen besteht. Bei Bodenverschiebungen sind die entsprechenden Auflagen zu beachten.	Wird abgehandelt
<b>7. Bemerkung zum Quartierplan</b>		
	<p>Die nachfolgenden Bemerkungen beziehen sich auf die Darstellung des Quartierplanes im Planungsbericht zur Zonenplanänderung.</p> <p>Mit der planerischen Aufhebung der Stichstrasse und dem geplanten Abbruch des Garagengebäudes VS-Nr. 34A verlieren</p>	Wird abgehandelt und im Quartierplan berücksichtigt.

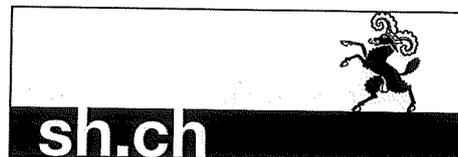
	<p>die Gebäude VS-Nrn. 33 und 34 ihre verkehrliche Erschliessung (inkl. Garagen, Hof- und Abstellplätze, Art. 64 und 65 Bau- und Nutzungsordnung).</p> <p>Im Rahmen des Quartierplans ist der Ersatz durch eine Tiefgarage vorgesehen. Es ist sicherzustellen, dass im Rahmen der Realisierung des Quartierplans diese Erschliessung sowohl planerisch wie auch tatsächlich und rechtlich gesichert, wieder vollständig hergestellt wird. Dies gilt insbesondere auch für die Übergangszeit zwischen dem aktuellen Zustand und dem geplanten Endzustand gemäss Quartierplan. Insbesondere sind im Ausschnitt des Quartierplans im Planungsbericht keine offenen, frei zugänglichen Besucher-Parkplätze ersichtlich.</p>	
	<p>Im Quartierplan ist für alle Gebäude (neue wie bestehende) ein entsprechender Parkplatz-Nachweis gemäss Art. 24, 64 und 65 der Bau- und Nutzungsordnung zu erbringen.</p>	<p>Wird gemacht.</p>
<b>8. Fazit</b>		
	<p>Solange der Quartierplan nicht zur Vorprüfung vorliegt, kann die geplante Zonenplanänderung nicht beurteilt werden.</p> <p>Sofern der Strassenrichtplan vorgängig überarbeitet wird und die Zonenplanänderung mit dem Quartierplan und der Änderung der Baulinie koordiniert wird, scheint eine weitere Anpassung des Zonenplanes vertretbar. Dies jedoch nur unter der Voraussetzung, dass der Quartierplan genehmigt werden kann.</p>	<p>Zur Kenntnisnahme</p> <p>Ergänzung: Die Unterlagen zur Quartierplanung wurden am 8. Oktober 2020 zur Vorprüfung beim Kanton eingereicht. Mit Schreiben vom 21. Dezember 2020 wurde dem Quartierplan eine Genehmigung in Aussicht gestellt.</p>

Kanton Schaffhausen  
Planungs- und Naturschutzamt

Beckenstube 11  
CH-8200 Schaffhausen  
www.sh.ch

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

EINGEGANGEN  
- 1. Okt. 2020  
GEMEINDEKANZLEI



Planungs- und Naturschutzamt

Gemeinderat  
Neuhausen am Rheinfall  
Zentralstrasse 38  
8212 Neuhausen am Rheinfall

Geschäft Nr. 20053

Schaffhausen, 30. September 2020

## Neuhausen am Rheinfall, 21. Teilrevision des Zonenplans; Vorprüfung

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 16. April 2020 ersucht das Baureferat um Vorprüfung der oben genannten Angelegenheit.

### 1. Allgemeines

#### 1.1 Unterlagen

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

- Planungsbericht nach Art. 47 RPV, Stand 25.03.2020
- Plan Zonenplanänderung «Hohflue»
- Protokollauszug Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall vom 6. April 2020

#### 1.2 Ablauf der Vorprüfung

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

#### 1.3 Mehrwertausgleichsgesetz (MAG)

Ob für eine Zonenplanänderung eine kantonale Mehrwertabgabe nach MAG zu erheben ist, wird erst nach Erlangen der Rechtskraft verfügt.

### 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 ist eine Zonen-

planänderung vor dem Beschluss durch die Gemeinde dem Baudepartement zur Vorprüfung einzureichen. Im Hinblick auf ein späteres Genehmigungsverfahren erweist sich eine Vorprüfung auf Übereinstimmung mit geltendem Recht auf allfällige Planungsmängel als zweckmässig. Sie bietet Gelegenheit, auf mögliche Widersprüche oder unzweckmässige Anordnungen hinzuweisen. Das Vorprüfungsverfahren führt nicht zu einem formellen Beschluss. Sowohl der Regierungsrat im Genehmigungsverfahren, als auch die Gerichte im Falle späterer Rechtsmittelverfahren können zu anderen Schlüssen kommen.

## 2.2 Materielles

Die beigelegten Unterlagen lassen eine Überprüfung zu.

## 3. Koordinationsbedarf

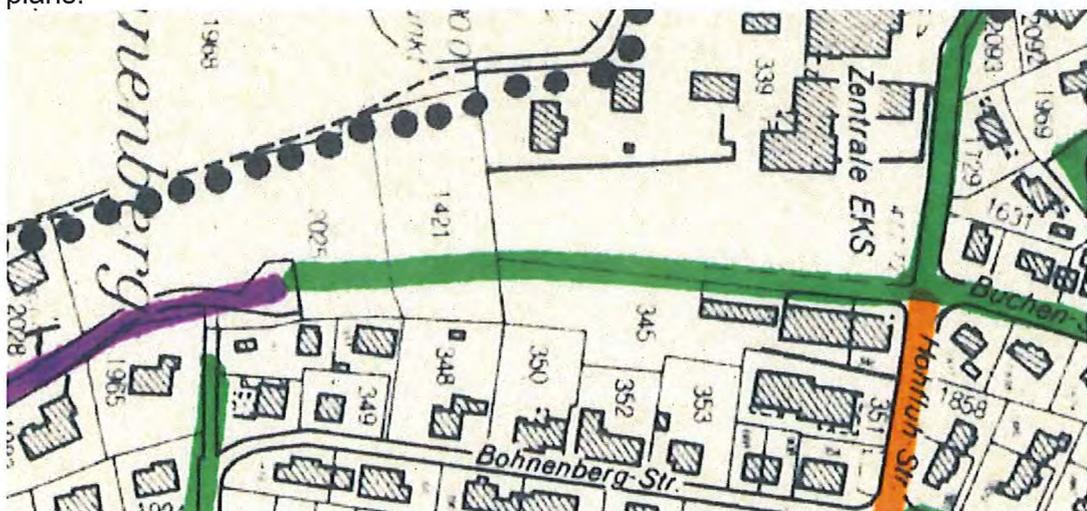
### 3.1 Ausgangslage

Auf den Grundstücken GB Nrn. 345, 346 und 3868 soll ein Quartierplan erlassen werden. Die heutige Stichstrasse auf GB Nr. 3868 ist der Verkehrsfläche zugeordnet. Da diese für die angedachte Überbauung nicht benötigt werde, soll sie von der Verkehrsfläche in die Wohnzone umgezont werden. Ausserdem sollen mit dem Quartierplanverfahren vorhandene Baulinien aufgehoben werden. Die Anpassung des inzwischen 35 Jahre alten kommunalen Strassenrichtplanes soll im Rahmen einer nicht näher definierten Überarbeitung stattfinden.

### 3.2 Strassenrichtplan

Das kantonale Strassengesetz verpflichtet die Gemeinde, einen Strassenrichtplan aufzustellen. Dieser ist nach den Vorschriften des Bundes und des Kantons in die Raumplanung einzuordnen und muss spätestens alle zehn Jahre überprüft und nötigenfalls den veränderten Verhältnissen angepasst werden.

Der kommunale Strassenrichtplan enthält das Netz der bestehenden und künftigen Gemeindestrassen. Der Strassenrichtplan ist für sämtliche Instanzen des Kantons, der Gemeinden und anderer öffentlich-rechtlicher Körperschaften verbindlich. Die Änderung der funktionsgemässen Bestimmung oder Ausbauf orm sowie die Aufhebung einer Gemeindestrasse bedürfen einer Änderung des kommunalen Strassenrichtplans.



Im rechtskräftigen Strassenrichtplan von 1985 ist vorgesehen, die heutige Stichstrasse zu verlängern und als Sammelstrasse an die Bergstrasse anzubinden. Da raumwirksame Tätigkeiten von Gesetzeswegen koordiniert werden müssen, wäre es nicht zulässig, eine Zonenplanänderung vorzunehmen, welche den Festlegungen eines kommunalen Strassenrichtplans zuwiderläuft. Der kommunale Strassenrichtplan muss vorgängig angepasst werden.

### 3.3 Baulinienplan

Der Platzbedarf der im kommunalen Strassenrichtplan festgelegten Sammelstrasse wird auf der ganzen Länge durch zwei Baulinien mit 15m Abstand gesichert. Da die entsprechenden Flächen ohne die Aufhebung der Baulinien nicht bebaut werden können, ist die Änderung des Baulinienplanes mit der Zonenplanänderung zu koordinieren. Die Koordination kann nicht erst auf Stufe Quartierplan stattfinden.

Im Zusammenhang mit der Änderung des Baulinienplanes 20 ist auch zu prüfen, ob für die betroffenen Grundstücke eine Mehrwertabgabe nach kommunaler Mehrwertabgabeverordnung zu erheben ist.

### 3.4 Quartierplan

Im vorliegenden Fall müsste die Änderung des Zonenplans und der zu erlassende Quartierplan grundsätzlich koordiniert erlassen werden. Da aber die Verfahren Zonenplanänderung/Erlass Quartierplan nicht identisch sind und für die Genehmigung andere Zuständigkeiten bestehen, müsste verfahrensrechtlich sichergestellt werden, dass die Zonenplanänderung und der Quartierplan gemeinsam und als Einheit rechtskräftig würden. Es ist zu prüfen, ob die rechtlichen Voraussetzungen dazu bestehen und wenn ja, wie vorzugehen wäre.

## 4. Koordination

### 4.1 Art. 25a RPG

Die Koordination i.S.v. Art. 25 RPG scheidet vorliegend aus, da damit eine Koordination auf Stufe Baubewilligung verlangt wird. Es bleibt zu prüfen, ob sich eine Möglichkeit der Abstimmung aus dem planerischen Stufenbau ergibt.

### 4.2 Raumplanerischer Stufenbau

Das System der Raumplanung ist hierarchisch aufgebaut, weshalb man auch vom planerischen Stufenbau spricht. Innerhalb dieses Stufenbaus erfüllt jedes Element eine spezifische Funktion. Demzufolge dient der Richtplan der übergeordneten strategischen Planung und Koordination. Der Nutzungsplan dient der Festlegung der parzellenscharfen Zuordnung der Nutzweisen. Die Baubewilligung schliesslich dient der individuell-konkreten Bewilligung eines Projekts. Ein Resultat der planerischen Stufenfolge ist, dass Vorhaben mit gewichtigen Auswirkungen auf Raum und Umwelt einer Grundlage im Richtplan bedürfen (vgl. BGE 137 II 254). Beim planerischen Stufenbau werden die einzelnen Stufen von oben nach unten - vom Allgemeinen zum Besonderen - festgelegt. Es erfolgt nicht ein koordinierter Entscheid über die gesamte Stufenfolge. Erst wenn eine Stufe abgeschlossen ist, erfolgt die nächste. Eine Koordination über den raumplanerischen Stufenbau scheidet somit auch aus.

### 4.3 Bedingte Umzonung

Gemäss Art. 8 Abs. 3 BauG sind zur Realisierung von Grossprojekten 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. Der Gemeinderat erlässt einen Feststellungsentscheid über das Dahinfallen der Zonenplanänderung und publiziert diesen. Ob es sich vorliegend um ein Grossprojekt handelt und dieses auf die besondere Eignung des Standortes angewiesen ist, ist einerseits fraglich und andererseits geht dazu aus dem Planungsbericht nichts hervor. Sind aber die Voraussetzungen von Art. 8 Abs. 3 BauG nicht gegeben, so scheidet eine bedingte Umzonung aus.

## **5. Zonenplanänderung**

Gemäss Planungsbericht soll mit der Zonenplanänderung die rechtliche Grundlage für einen künftigen Quartierplan Hohfluh geschaffen werden. Die Zonenplanänderung und der Quartierplan sollen daher gemeinsam zur Vorprüfung eingereicht werden. Es scheint unbestritten, dass nur ein koordiniertes Vorgehen zweckmässig erscheint. Da aber der Quartierplan noch nicht zur Vorprüfung eingereicht wurde, kann keine fundierte Vorprüfung durchgeführt werden.

Es wird empfohlen, den Quartierplan zusammen mit der Zonenplanänderung zu einer freiwilligen Vorprüfung einzureichen. Parallel dazu könnte die Anpassung des Strassenrichtplanes in die Wege geleitet werden.

## **6. Planungsbericht**

Im Planungsbericht muss eine vertiefte Auseinandersetzung mit den vorhandenen Rahmenbedingungen stattfinden und wie damit umgegangen wird. Insbesondere ist aufzuzeigen, wie die verschiedenen Verfahren koordiniert werden.

Ausserdem könnte noch erwähnt werden, dass für die betroffenen Parzellen aufgrund der ehemaligen Nutzung als Familiengartenareal ein Verdacht auf Bodenbelastungen besteht. Bei Bodenverschiebungen sind die entsprechenden Auflagen zu beachten.

## **7. Bemerkung zum Quartierplan**

Die nachfolgenden Bemerkungen beziehen sich auf die Darstellung des Quartierplanes im Planungsbericht zur Zonenplanänderung.

Mit der planerischen Aufhebung der Stichstrasse und dem geplanten Abbruch des Garagengebäudes VS-Nr. 34A verlieren die Gebäude VS-Nrn. 33 und 34 ihre verkehrliche Erschliessung (inkl. Garagen, Hof- und Abstellplätze, Art. 64 und 65 Bau- und Nutzungsordnung).

Im Rahmen des Quartierplans ist der Ersatz durch eine Tiefgarage vorgesehen. Es ist sicherzustellen, dass im Rahmen der Realisierung des Quartierplans diese Erschliessung sowohl planerisch wie auch tatsächlich und rechtlich gesichert, wieder vollständig hergestellt wird. Dies gilt insbesondere auch für die Übergangszeit zwischen dem aktuellen Zustand und dem geplanten Endzustand gemäss Quartierplan. Insbesondere sind im Ausschnitt des Quartierplans im Planungsbericht keine offenen, frei zugänglichen Besucher-Parkplätze ersichtlich.

Im Quartierplan ist für alle Gebäude (neue wie bestehende) ein entsprechender Parkplatz-Nachweis gemäss Art. 24, 64 und 65 der Bau- und Nutzungsordnung zu erbringen.

## 8. Fazit

Solange der Quartierplan nicht zur Vorprüfung vorliegt, kann die geplante Zonenplanänderung nicht beurteilt werden.

Sofern der Strassenrichtplan vorgängig überarbeitet wird und die Zonenplanänderung mit dem Quartierplan und der Änderung der Baulinie koordiniert wird, scheint eine weitere Anpassung des Zonenplanes vertretbar. Dies jedoch nur unter der Voraussetzung, dass der Quartierplan genehmigt werden kann.

Für allfällige Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

**Planungs- und Naturschutzamt  
des Kantons Schaffhausen**



Susanne Gatti  
Kantonsplanerin

Roman Fehr  
Raumplaner

Kopie an:

- Rechtsdienst des Baudepartements (rechtsdienst.bd@ktsh.ch)
- Amt für Geoinformation (hannes.schaerer@ktsh.ch)
- Interkantonales Labor (kurt.seiler@ktsh.ch)
- Tiefbau Schaffhausen (dino.giuliani@ktsh.ch)



Planungs- und Naturschutzamt

Gemeinderat  
Gemeinde Neuhausen a. Rheinfall  
Zentralstrasse 52  
8212 Neuhausen am Rheinfall

EINGEGANGEN

22. Dez. 2020

Nr. 20064

Schaffhausen, 21. Dezember 2020

## Neuhausen am Rheinfall, Quartierplan «Hohfluh», Vorprüfung

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 8. Oktober 2020 ersucht das Planungsbüro Bürgin Winzeler Partner AG, im Auftrag der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall, um Vorprüfung des Quartierplans «Hohfluh». Gerne stellen wir Ihnen hiermit den Vorprüfungsbericht zu.

### 1. Allgemeines

#### 1.1 Unterlagen

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

- Schreiben Bürgin Winzeler Partner AG
- Protokollauszug Gemeinderat vom 08.09.2020
- Sonderbauvorschriften Stand 05.10.2020
- Erschliessung und Bebauung Situation 1:500
- Ver- und Entsorgung, Notzufahrt Situation 1:500
- Aufhebung Baulinienplan Nr. 19
- Änderung Baulinienplan Nr. 20 Situation 1:500
- Planungsbericht Stand 05.10.2020
- Richtprojekt Pläne 6.1 bis 6.9 Situation 1:200
- RRB vom 21.09.1962 (NAR\_019\_EN\_1)
- Baulinien Plan Nr. 19 zu RRB vom 21.09.1962 (NAR\_019\_PL\_1)

#### 1.2 Ablauf der Vorprüfung

Das Planungs- und Naturschutzamt hat die verschiedenen mit raumwirksamen Aufgaben betraute kantonalen Stellen zur Prüfung und Stellungnahme des Quartierplans (QP) eingeladen. Die Stellungnahmen sind in den vorliegenden Vorprüfungsbericht eingeflossen.

## 2. Vorprüfung

### 2.1 Formelles

Die Vorprüfung eines Quartierplanes stützt sich nicht auf eine gesetzliche Grundlage. Im Hinblick auf ein späteres Genehmigungsverfahren erweist sich eine Vorprüfung auf Übereinstimmung mit geltendem Recht jedoch als zweckmässig. Sie bietet Gelegenheit, auf mögliche Widersprüche, allfällige Planungsmängel oder unzweckmässige Anordnungen hinzuweisen. Das Vorprüfungsverfahren führt nicht zu einem Beschluss. Sowohl das Baudepartement im Genehmigungsverfahren als auch die Gerichte im Falle späterer Rechtsmittelverfahren können zu anderen Schlüssen kommen.

Die folgenden Unterlagen wurden vorgeprüft:

- Sonderbauvorschriften Stand 05.10.2020
- Erschliessung und Bebauung Situation 1:500
- Ver- und Entsorgung, Notzufahrt Situation 1:500
- Aufhebung Baulinienplan Nr. 19
- Änderung Baulinienplan Nr. 20 Situation 1:500
- Planungsbericht Stand 05.10.2020

Die weiteren eingereichten Unterlagen wurden für das Verständnis des Quartierplans beigelegt, jedoch nicht formell vorgeprüft.

### 2.2 Materielles

Die beigelegten Unterlagen lassen eine Überprüfung zu.

## 3. Quartierplan

### 3.1 Allgemeine Hinweise

Dienstbarkeiten

*Hinweis:* Im Planungsbericht wird korrekterweise festgehalten, dass verschiedene Dienstbarkeiten zu bereinigen sind. Dies betrifft insbesondere die Dienstbarkeit zu Lasten von GB Nr. 3868: «Benützungsberechtigt an Parkplatzfläche z. G. GB Nr. 339», dat. 23.05.2018, lt. ID.1000/000668 (vgl. Planungsbericht Ziff. 3.6). Die Parkplatzfläche tangiert die als gemeinschaftliche Grünfläche deklarierte Fläche von GB Nr. 3868.

Umzonung Strassenzone

*Hinweis:* Im Planungsbericht wird ebenfalls korrekterweise erwähnt, dass die Strassenzone in eine Wohnzone II umgezont werden muss. Die Umzonung muss zum Zeitpunkt der Genehmigung des Quartierplans rechtskräftig sein.

### 3.2 Sonderbauvorschriften

Ziffer 4.1

*Antrag:* Das Richtprojekt erstreckt sich aktuell über mehrere Parzellen. Um allfällige Konflikte mit den Bauvorschriften (z. B. Grenzabstände, Ausnützungsziffer) zu vermeiden, sollte die Parzellierung bereinigt werden oder die nötigen Anpassungen an den Bauvorschriften vorgenommen werden (z. B. Aufhebung der Grenzabstände im Bereich der Baubereiche, Definition der Ausnützung für gesamten QP-Perimeter).

#### Ziffer 4.2

*Antrag:* Es wird aus der Formulierung nicht klar, unter welchen Umständen Wasser in die Kanalisation geleitet werden kann oder nicht. Die Formulierung «nach Möglichkeit» lässt erheblichen Spielraum offen, der in den Vorschriften oder mindestens im Planungsbericht zu präzisieren ist.

#### Ziffer 5.2

*Antrag:* Im zweiten Satz wird auf die VSA-Richtlinie «Versickerung, Retention und Ableitung von Niederschlagswasser in Siedlungsgebieten» verwiesen. Nach Auskunft des IKL Schaffhausen ist diese Richtlinie veraltet und wurde durch die neue VSA-Richtlinie «Abwasserbewirtschaftung bei Regenwetter» ersetzt.

*Hinweis:* Bei der Verwendung von privaten Normen muss die Gemeinde dafür zu sorgen, dass diese auch allgemein zugänglich sind. Dies trifft auch auf Ziffer 8.14 zu, in der die SIA-Norm 500 erwähnt wird.

*Antrag:* Im fünften Satz wird auf den Generellen Entwässerungsplan (GEP) der Gemeinde Neuhausen verwiesen. Die konkrete Fassung ist zu bezeichnen.

#### Ziffer 5.3

*Hinweis:* Wie bzw. durch wen die Kosten zur Anpassung an den Leitungen zu begleichen sind, muss nicht in den Quartierplanvorschriften geregelt werden.

*Antrag:* Der Abschnitt ist zu präzisieren. Es ist nicht klar, was unter «wo nötig» zu verstehen ist und wie entschieden wird, ob der Abbruch einer Leitung nötig ist oder nicht. Es ist zudem zu prüfen, ob der zweite Satz konkretisiert werden kann: Bestehende Anschlüsse an aufzuhebende Leitungen, die weiterhin benötigt werden, sind zwingend an die neuen Leitungen anzuschliessen.

#### Ziffer 5.6

*Antrag:* Ziffer 5.6 ist sinngemäss wie folgt neu zu formulieren: «Die Pflicht- und Besucherparkplätze sind für Personenwagen in sämtlichen Baubereichen in einer Tiefgarage zu erstellen. Dabei ist sicherzustellen, dass die Besucherparkplätze offen zugänglich sind. Für die Elektromobilität (MIV und Velo) sind entsprechende Anschlüsse vorzusehen. Um eine vollständige Nachrüstung zu ermöglichen, sind alle Plätze zumindest mit Leerrohrinstallationen auszurüsten».

#### Ziffer 5.7

*Antrag:* Die Vorschrift ist anzupassen und zu präzisieren. Es wird nicht klar, auf welche Zimmerzahl sich die Berechnung der Anzahl Veloabstellplätze bezieht. Der dritte Satz ist zudem unvollständig.

*Hinweis:* Im Planungsbericht S. 28 wird erwähnt, dass die Veloabstellplätze für Besucher gut zugänglich in der Nähe der Hauszugänge anzuordnen sind. Im Richtprojekt sind die Veloabstellplätze eingezeichnet. In den Vorschriften und im Situationsplan

fehlen allerdings entsprechende Vorgaben. Es ist zu prüfen, ob solche Vorgaben aufgenommen werden können.

#### Ziffer 5.8

*Antrag:* Die Vorschrift ist zu konkretisieren. Die Formulierung «... in ausreichender Anzahl...» lässt grossen Ermessensspielraum zu. Mindestens für Motorräder sind konkrete Vorgaben aufzuführen oder auf entsprechende Normen zu verweisen. Motorräder werden auch zum MIV gerechnet. Entsprechend ist Ziffer 5.6 dahingehend anzupassen, dass es sich um Vorgaben für Personenwagen handelt (vgl. obiger Hinweis).

#### Ziffer 5.10

*Hinweis:* Es ist zu prüfen, ob im Zusammenhang mit der allfälligen Erstellung von Wärmepumpen entweder in den Vorschriften Ziffer 5.7 oder in Kapitel 6.7 im Planungsbericht ein Hinweis auf den Baulinienplan des Galgenbucktunnels anzubringen ist, um auf allfällige Konflikte aufmerksam zu machen.

#### Ziffer 6.1

*Antrag:* Der Abschnitt ist zu präzisieren. Sofern das Richtprojekt kein verbindlicher Bestandteil des QP ist bzw. solange die verbindlichen Bestandteile des Richtprojekts nicht klar beschrieben werden, kann das Richtprojekt höchstens bei Ermessensfragen begleitend sein. Dies gilt auch für die Erwähnung des Richtprojekts in Ziffer 9.2 und 9.5.

#### Ziffer 7.1

*Hinweis:* Für den Nachweis einer besonders guten Gesamtwirkung sind insbesondere auch Umgebungspläne zentral. Das gemäss Art. 9.2 geforderte Umgebungskonzept sollte in der Auflistung ergänzt werden bzw. darauf verwiesen werden.

#### Ziffer 8.2

*Antrag:* Es ist zu präzisieren, dass es sich um die Regelbauweise gemäss Bauordnung der Gemeinde Neuhausen handelt.

#### Ziffer 8.3

*Antrag:* Die zulässige Bebauung ausserhalb der Baubereiche ist unpräzise formuliert. Die Bestimmungen sind sehr offen ausgestaltet. So ist etwa die Grösse von Bauten mit Erschliessungsflächen oder mit Nebennutzflächen nicht festgelegt. Gleichzeitig ist nicht klar, warum die Beschränkung auf ein «untergeordnetes Mass» sowie die «gute Einpassung» gemäss dem zweiten Satz nur für Nebenbauten gelten soll. Die Vorschrift gilt gemäss der aktuellen Formulierung sowohl für oberirdische als auch unterirdische Bauten und Anlagen. Die Vorschrift ist so auszugestalten, dass keine Konflikte bzw. Unklarheiten betreffend die Erstellung der Tiefgarage sowie allfällige bauliche Anpassungen an der Transformatorenstation entstehen.

*Antrag:* Es ist unklar, welche Bauvorschriften gelten. Die bestehende Bauordnung der Gemeinde Neuhausen kennt nur An- und Nebenbauten, deren Definition nicht derjenigen der Kleinbauten des kantonalen Baugesetzes entspricht. Es ist klar zu benennen, welche Begriffe und Messweisen zur Anwendung gelangen (betrifft auch Ziffer 8.13). Es ist zudem nicht klar, ob es sich bei der Fussnote um einen Hinweis oder eine Bestimmung handelt. In zweitem Fall ist sie nicht als Fussnote zu formulieren.

#### Ziffer 8.4

*Hinweis:* Der Hinweis betreffend die Dienstbarkeiten ist nicht verständlich. Es gilt zu berücksichtigen, dass Dritte nicht mittels Quartierplanvorschriften zum Abschluss einer Dienstbarkeit verpflichtet werden können. Die Vorschriften des Quartierplans sind grundsätzlich so zu formulieren, dass keine Dienstbarkeiten benötigt werden zur Realisierung der vorgesehenen Bauten und Anlagen.

#### Ziffer 8.5

*Hinweis:* Sofern die Tiefgarage das Terrain um mehr als 50 cm überragt, so gelten die entsprechenden Gebäudeteile nicht mehr als «unterirdisch», wodurch die Abstandsprivilegierung gemäss Art. 21a BauO der Gemeinde Neuhausen entfällt.

#### Ziffer 8.6

*Antrag:* Im Quartierplan sind die Masse (Grenzabstände) und nicht die Messweisen zu definieren. Die Klammerbemerkung ist zu streichen.

#### Ziffer 8.9

*Antrag:* Es ist unklar, was mit «singemäss» gemeint ist. Bedeutet die Formulierung, dass die maximalen Höhenkoten auch für Liftaufbauten gelten? Falls ja, so kann auf diese Formulierung verzichtet werden. Gemäss der aktuellen Formulierung in Ziffer 8.9 gelten die Höhenkoten für sämtliche Gebäudeteile. Es ist nicht nachvollziehbar, wieso Liftaufbauten speziell erwähnt werden müssen. Die Vorschrift ist entsprechend zu überprüfen.

#### Ziffer 8.12

*Hinweis:* Aus ökologischer wie energetischer Sicht schliessen sich eine extensive Begrünung und Fotovoltaikanlagen oder Sonnenkollektoren nicht aus und können kombiniert werden. Es ist zu prüfen, ob die Vorschrift entsprechend angepasst werden kann.

*Hinweis:* Um mit der Begrünung der Flachdächer eine ökologische Aufwertung zu erzielen können, soll regionsspezifisches, standortangepasstes Saatgut verwendet werden.

#### Ziffer 9.2

*Antrag:* Es ist nicht klar, was mit einer «guten Einbindung» gemeint ist. Die Formulierung ist zu präzisieren.

*Hinweis:* vgl. Antrag betreffend Richtprojekt in Ziffer 6.1

#### Ziffer 9.5

*Antrag:* Die Vorgaben zu den gemeinschaftlichen Grünflächen bzw. den privaten Aussenräumen sind sehr offen formuliert. Insbesondere ist nicht festgelegt, wie gross die privaten Freiflächen sein dürfen. Auch das Richtprojekt macht dazu keine eindeutigen Aussagen. Damit die Aussenraumqualitäten gemäss dem Umgebungsgestaltungskonzept gesichert werden können, ist zu prüfen, ob der Umfang der privaten Freiflächen zu konkretisieren ist.

*Hinweis:* vgl. Antrag betreffend Richtprojekt in Ziffer 6.1. Falls konkrete Bestandteile des Richtprojekts gesichert werden sollen, sind diese im Situationsplan zu bezeichnen.

#### Ziffer 9.6

*Hinweis:* Zu den «sichtbaren Teilen» der Tiefgarage: siehe Hinweis zu Ziffer 8.5

### 3.3 Pläne (Erschliessung und Bebauung Situation 1:500, Ver- und Entsorgung, Notzufahrt Situation 1:500)

#### Abgleich Pläne und Vorschriften

*Antrag:* Die Bezeichnungen in den Vorschriften und auf den Plänen sind aufeinander abzustimmen. Verschiedene Verweise und Begrifflichkeiten sind unpräzise. Es ist darauf zu achten, dass einerseits klar wird, auf welchen Plan sich die Vorschriften und Verweise beziehen (Plan 1, Plan 2). Die Pläne sollten dazu klar und einheitlich bezeichnet werden. Andererseits muss klar sein, auf welche Planfestlegungen sich die Vorschriften beziehen. Dabei sollten in den Vorschriften die gleichen Begrifflichkeiten wie auf den Plänen verwendet werden. Dies betrifft u.a. (nicht abschliessende Aufzählung):

- Ziffer 5.5
- Ziffer 8.1
- Ziffer 9.11

### 3.4 Weitere Themen

#### Parkierung für Gebäude in Baubereich D

*Antrag:* Die Gebäude in Baubereich D sollen vorerst bestehen bleiben. Es ist davon auszugehen, dass diese beiden Gebäude aufgrund der alten Bausubstanz zumindest mittelfristig ebenfalls durch Neubauten ersetzt werden. Für diesen Fall sollte der Quartierplan ein Anschluss an die Tiefgarage sowie die Vergrösserung derselben um die ungefähr erforderliche Anzahl Plätze ermöglichen.

## Bodenschutz / Altlasten

*Hinweis:* Für die Parzelle GB Nr. 3868 besteht aufgrund der Lage im städtischen Siedlungsgebiet und der ehemaligen Nutzung als Familiengartenareal ein Verdacht auf Bodenbelastungen. Bei Bauprojekten sind entsprechende Auflagen bezüglich Bodenverwertung und -entsorgung zu beachten.

## Rückbau

*Hinweis:* Die mineralischen Rückbaumaterialien sind beim Neubauprojekt in Form von gebundenen Recyclingbaustoffen zu verwerten.

## Versorgungsleitungen

*Hinweis:* Im Bebauungsperimeter des Quartierplans liegen wichtige Versorgungsleitungen vom elektrischen Versorgungsnetz der EKS AG, die vor dem Bauvorhaben verlegt werden müssen. Zudem befindet sich am Rande des Perimeters eine bestehende Trafostation, die nicht versetzt werden kann.

Im Kaufvertrag wurde mit der Käuferpartei vereinbart, dass die Trafostation bestehen bleibt und die Einhaltung der geltenden Vorschriften bezüglich der elektromagnetischen Strahlungen (NISV) auch nach der Bebauung eingehalten werden.

Die Kabelleitungen werden auf Kosten der Bauherrschaft durch die EKS AG verlegt. Hierzu soll der EKS AG eine geeignete und wirtschaftlich sinnvolle Durchleitung auf dem Grundstück gewährt werden.

Wir bitten daher um frühzeitigen Einbezug in die Planung, oder um Bekanntmachung des Baubeginns mindestens sechs Monate im Voraus.

## Naturschutz

*Hinweis:* Es sind keine Naturschutzinventarobjekte direkt betroffen. Angrenzend an den Planperimeter befindet sich das kantonale Naturschutzinventarobjekt Galgenbuck (Obj. Nr. 124/163). Diese wertvolle Magerwiese darf durch die Umsetzung von Bauvorhaben nicht beeinträchtigt werden.

*Hinweis:* Durch das Richtobjekt wird die aus naturschützerischer Sicht interessante Böschung an der Buchenstrasse beeinträchtigt. Es wird begrüsst, dass gemäss dem Umgebungsgestaltungskonzept durch die Schaffung von neuen Magerwiesen und Böschungen Ersatz geleistet wird. Der Grünraum soll als Magerwiese mit standortgerechter Gehölzbepflanzung angelegt werden und zudem extensiv bewirtschaftet werden. Für die Magerwiese soll regionsspezifisches, standortangepasstes Saatgut verwendet werden.

## Richtprojekt

*Hinweis:* Die Stütze im Bereich der Tiefgaragenzufahrt / Besucherparkplätze, südlich der Treppe, ist bezüglich der Fahrgeometrie (Schleppkurven) sehr ungünstig angeordnet. Wir empfehlen, die Stütze möglichst weit nach Westen zu versetzen oder – wenn dies statisch möglich ist – ganz auf diese Stütze zu verzichten.

### 3.4 Baulinienpläne Nr. 19 und Nr. 20

Die Aufhebung des Baulinienplans Nr. 19 bzw. die Anpassung an Baulinienplan Nr. 20 werden zur Kenntnis genommen. Es bestehen keine Hinweise oder Anträge dazu.

### 3.5 Planungsbericht

Hinweis: Zum letzten Satz: «Einige Parkplätze sind entsprechend mit Anschlüssen an die Stromversorgung auszurüsten.» Es wird empfohlen, dass möglichst viele – nicht nur einige – Parkplätze an die Stromversorgung angeschlossen werden. Zumindest sind die entsprechenden Leerrohrinstallationen für alle Plätze einzuplanen. Vgl. Hinweis zu Ziffer 5.6.

## 4. Fazit

Unter Berücksichtigung der oben erläuterten Hinweise und Anträge kann eine Genehmigung in Aussicht gestellt werden. Für allfällige Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Wir wünschen für die weitere Bearbeitung viel Erfolg.

Mit freundlichen Grüßen  
Planungs- und Naturschutzamt  
des Kantons Schaffhausen  
Die Kantonsplanerin



Susanne Gatti

Kopie an:

- Rechtsdienst des Baudepartements (rechtsdienst.bd@ktsh.ch)
- Amt für Geoinformation (hannes.schaerer@ktsh.ch)
- Tiefbau Schaffhausen (Gewässer & Strassen) (dino.giuliani@ktsh.ch)
- Planungs- und Naturschutzamt (petra.bachmann@ktsh.ch)