

Quartierplan «RhyTech-Quartier, Teilgebiet A» (Grundstück GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 675 [Teile])

Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV

21. April 2015



- Auftraggeberin: **Gemeinde Neuhausen am Rheinfall**
Planungsreferat
Zentralstrasse 52, 8212 Neuhausen am Rheinfall
Begleitung:
– Thomas Felzmann, Planungsreferat Neuhausen am Rheinfall
– Konradin Winzeler, Winzeler und Bühl, Schaffhausen
- Auftragnehmerin: **Planpartner AG**
Obere Zäune 12, 8001 Zürich
Begleitung:
– Christoph Stäheli, dipl. Ing. Raumplaner FH, FSU/REG A
– Susanne Frohn, dipl. Ing. Architektin BUW/MAS ETH



Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	5
1.1. Ausgangslage und Absicht.....	5
1.2. 2-stufiger Studienauftrag.....	6
 2. Rechtliche Grundlagen und Vorgaben	 8
2.1. Revision Nutzungsplanung	8
2.2. Kantonale Vorgaben und Anforderungen.....	10
2.3. Baulinie Zoll- / Klettgauerstrasse	11
 3. Projekt «MATISSE» (Richtprojekt).....	 13
3.1. Allgemeines / Status	13
3.2. Abschätzung Nutzungsmass / Nutzungsmix	13
3.3. Städtebau und Architektur.....	14
3.4. Freiraumgestaltung	17
 4. Erläuterungen Quartierplan / Vorschriften (QPV)	 19
4.1. Allgemeine Bestimmungen	19
4.2. Bauvorschriften	19
4.3. Gestaltungsvorschriften.....	21
 5. Verkehrserschliessung und Parkierung.....	 23
5.1. Verkehrsgutachten.....	23
5.2. Verkehrserschliessung	23
5.3. Verkehrsaufkommen.....	23
5.4. Regionale Anbindung und ÖV-Erschliessung	23
5.5. Knotenausbau Zoll- / Klettgauerstrasse	24
5.6. Anbindung QP-Perimeter.....	24
5.7. Parkierung	26
 6. Denkmalpflege.....	 29
6.1. Erhaltenswerte und schützenswerte Bauten	29
 7. Umwelt.....	 31
7.1. Umweltbericht.....	31
7.2. Lärmschutz	31
7.3. Grundwasser	32
7.4. Altlasten	32



7.5.	Ver- und Entsorgung.....	33
7.6.	Energieeffizienz und Nachhaltigkeit	35
7.7.	Lichtemissionen	36
7.8.	Vogel- und Naturschutz	36
7.9.	Bepflanzungen.....	36
8.	Ablauf und Verfahren	37
8.1.	Gesamtübersicht	37
8.2.	Kantonale Vorprüfung.....	37
8.3.	Stellungnahme ENHK.....	37
8.4.	Mitwirkung.....	38
	Beilagen.....	40
B1	Projekt «MATISSE» (Richtprojekt)	40
B2	Abschätzung Nutzungsmass / Nutzungsmix Richtprojekt	41
B3	Knoten Kreuzstrasse: Verlegung Bushalte	42
B4	Knoten Kreuzstrasse: Variante B (Kreisel).....	43
B5	Terrainaufnahmen.....	44
B6	Berücksichtigung der Vorprüfungsergebnisse.....	45
	Mitberichte:	
M1	Verkehrsgutachten, Ernst Basler+Partner AG, Zürich, 30. November 2012	
M2	Umweltbericht, Magma AG, Schaffhausen, 19. März 2015	

1. Einleitung

1.1. Ausgangslage und Absicht

Lage

Das RhyTech-Quartier (ehem. Alcan-Areal) befindet sich angrenzend an das Zentrum von Neuhausen auf einem Geländeplateau oberhalb des Rheinfalls und umfasst eine Fläche von rund 26'000 m². Das Grundstück wird im Süden durch die Bahnlinie der Deutschen Bahn und die Badische Bahnhofstrasse im Norden durch die Klettgau-erstrasse, im Westen durch die Zollstrasse begrenzt und verfügt über einen direkten Anschluss an den Badischen Bahnhof Neuhausen.

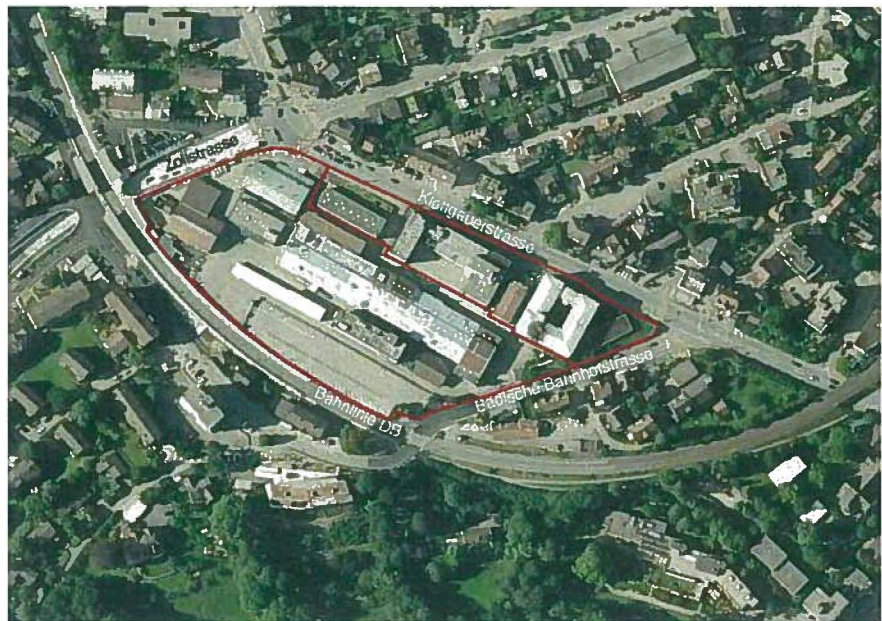


Abb. 1: RhyTech-Quartier, Neuhausen am Rheinfall (Quelle: google-earth)

Technologiepark

Auf dem Grundstück befindet sich heute der Technologiepark «rhytech» mit ca. 70 Arbeitsplätzen. Der Technologiepark wird über ein RSE Projekt (regionale Standortentwicklung) von Kanton und Bund mitfinanziert und dient der Sicherung und dem Ausbau von High Tech Arbeitsplätzen und Know-how in der Region Schaffhausen. Der heutige Baubestand umfasst rund 20 Büro-, Fabrikations- und Lagergebäude, die zwischen 1898 und 2004 erstellt wurden.



Eigentümerin	Das Grundstück GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 675 ist im Besitz der 3A Technology & Management AG (3ATM), Neuhausen am Rheinfall.
Absicht	Die Halter AG, Zürich beabsichtigt, das baulich unternutzte RhyTech-Quartier in Zusammenarbeit mit der Grundeigentümerin und mit Unterstützung durch die Behörden zu entwickeln. Ziel ist ein belebtes und attraktives Mischquartier mit der Hauptnutzung Wohnen, hochwertigen technologischen Dienstleistungen und ergänzenden Nutzungen wie Einzelhandel, Gastronomie, Freizeit etc. zu schaffen. Die heute vom Technologiepark genutzten Gebäude sollen gezielt aufgewertet und in die neue Gesamtbebauung integriert werden.

1.2. 2-stufiger Studienauftrag

2-stufiges Verfahren	Aufgrund der anspruchsvollen Aufgabenstellung und den vielschichtigen Fragen im Zusammenhang mit der beabsichtigten Arealentwicklung, veranstaltete die Halter AG, Zürich 2011/12 ein 2-stufiges Studienauftragsverfahren. Für die erste Stufe wurden zehn namhafte Architekturbüros beauftragt. Ziel der 1. Stufe war die Klärung von Fragen im Umgang mit dem heutigen Bestand, der Identität des Ortes und Klärung der wichtigsten Aspekte wie Bebauungsdichte, Höhenentwicklung und Nutzungsanordnung sowie Freiraum. Nach Abschluss der ersten Stufe wurden in der 2. Stufe vier Architekturbüros mit der Konkretisierung der Konzepte und Strategieansätze sowie mit der Ausarbeitung eines konkreten Projektvorschlages beauftragt.
Beurteilungsgremium	Zur Beurteilung der eingereichten Arbeiten setzte die Veranstalterin ein Beurteilungsgremium mit Expertinnen und Experten aus verschiedenen Fachbereichen ein. Im Beurteilungsgremium war u.a. der Kanton Schaffhausen durch Kantonsbaumeister Roman Bächtold (bis Mai 2013) und Ueli Jäger von der Wirtschaftsförderung (bis April 2014) sowie die Gemeinde Neuhausen am Rheinfall durch Gemeindepräsident Dr. Stephan Rawyler und Bausekretär Paul Kurer (bis 2014) vertreten. Das Beurteilungsgremium hat nach eingehender Prüfung der Studien am 14. Juni 2012 einstimmig das Projekt «MATISSE» des Architekturbüros Märkli Architekt, Zürich, mit Müller Illien Landschaftsarchitekten, Zürich, als Siegerprojekt erkoren.

„Das Projekt zeigt ein schlüssiges Gesamtkonzept. Es schafft vielfältige Bezüge zum umliegenden Quartier, die das ehemals abgeschottete Industrieareal auf selbstverständliche Weise zu einem Stadtteil mit einer neuen Gesamtidentität werden lässt“ ... (Quelle: Jurybericht, 29. Juni 2012)



Abb. 2: Visualisierung Projekt «MATISSE» (Quelle: Märkli Architekt, Zürich, Juni 2012)



Abb. 3: Modellphoto Projekt «MATISSE» (Quelle: Halter Entwicklungen, Zürich, Juni 2012)

2. Rechtliche Grundlagen und Vorgaben

2.1. Revision Nutzungsplanung

2.1.1. Teilrevision Zonenplan, Bauordnung und Plan der Empfindlichkeitsstufen

Revision Nutzungsplanung	Die angestrebte Entwicklung des RhyTech-Quartiers bedingte eine Änderung der rechtskräftigen Nutzungsplanung der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall. Erforderlich war eine Umzonung des Grundstücks GB Nr. 675 in eine Zone, in der sowohl Wohnungen als auch Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zugelassen sind sowie entsprechende Vorschriften in der Bauordnung, die eine Erhöhung des Nutzungsmasses und der heutigen Gebäudehöhen ermöglichen, sowie eine entsprechende Anpassung der Empfindlichkeitsstufe.
Rechtskraft	Die Neuhauser Stimmbürgerinnen und Stimmbürger hatten am 9. Juni 2013 der 15. Teilrevision des Zonenplans, der 7. Teilrevision der Bauordnung und der 3. Teilrevision des Plans der Empfindlichkeitsstufen der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall vom 1. September 1988 zugestimmt. Gegen diese Änderungen hatten verschiedene Personen beim Regierungsrat des Kantons Schaffhausen Rekurse eingereicht, die der Regierungsrat jedoch mit Beschluss vom 18. Februar 2014 abwies. Gegen den Beschluss des Regierungsrates erhob ein Anwohner Beschwerde ans Obergericht, welche jedoch vom Obergericht per Entscheid vom 22. August 2014 abgewiesen wurde. Da der beschwerdeführende Anwohner auf einen Weiterzug der Beschwerde an das Bundesgericht verzichtete, erhielt der obergerichtliche Entscheid am 27. September 2014 Rechtskraft. Die Änderungen des Zonenplans, der Bauordnung sowie des Plans der Empfindlichkeitsstufen sind somit ab dem 27. September 2014 rechtsgültig.
Änderungen für RhyTech-Quartier	Die Teilrevisionen beinhalten für das RhyTech-Quartier folgende Änderungen: – Umzonung einer Teilfläche von 15'713 m² von der Industriezone I in die Sonderzone RhyTech-Quartier A. – Umzonung einer Teilfläche von 2'760 m² von Strassen und Wegen in die Sonderzone RhyTech-Quartier A.

- Umzonung einer Teilfläche von 7'306 m² von einer Industriezone I in die Sonderzone RhyTech-Quartier B.
- Erlass einer überlagernden Zone «Bereich für Hochhäuser» für eine Teilfläche von 4'053 m².
- Ergänzung der Bauordnung mit Vorschriften für diese Sonderzonen und die überlagernde Zone.
- Zuordnung der Sonderzone RhyTech-Quartier A und B zur Empfindlichkeitsstufe III im Plan der Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986.

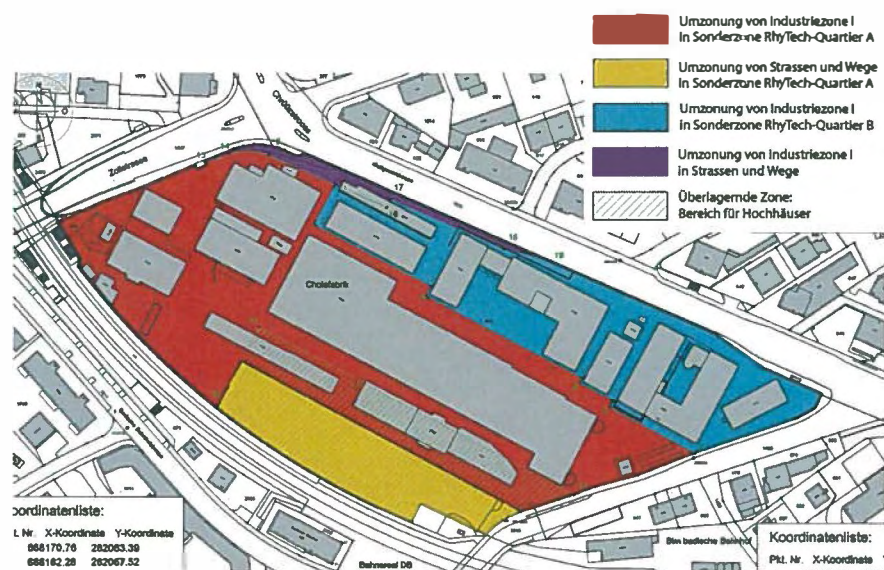


Abb. 4: 15. Teilrevision Zonenplan, Grundstück GB Nr. 675 (9. Juni 2013)

Zeitlich gestaffelte
Quartierpläne

Die Quartierpläne für die Teilgebiete A und B können zeitlich gestaffelt erlassen werden (BauO¹, Art. 33a).

Quartierplan
Sonderzone A

Das Projekt «MATISSE» des Architekturbüros Märkli Architekt behandelt gemäss dem Bearbeitungsschwerpunkt der zweiten Stufe des Studienauftrags hauptsächlich den Bereich der Sonderzone A. Entsprechend wurde in einem ersten Schritt der hier vorliegende Quartierplan «RhyTech-Quartier, Teilgebiet A» erarbeitet. Für die Sonderzone RhyTech-Quartier B soll zu einem späteren Zeitpunkt, basierend auf einem städtebaulichen Wettbewerb, ein separater Quartierplan erstellt werden.

¹

Bauordnung der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall vom 1. September 1988 (BauO, 700.100)

Zulässige Nutzungen	In der Sonderzone RhyTech-Quartier A ist eine Mischnutzung mit Wohnungen, Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben sowie Bauten und Anlagen für öffentliche Zwecke zulässig (BauO, Art. 33a).
Erhöhung Nutzungsmass	Die maximal zulässig anrechenbare Bruttogeschossfläche von 19'500 m ² kann mit dem Quartierplan «RhyTech-Quartier, Teilgebiet A» auf 38'500 m ² erhöht werden (BauO, Art. 33b).
Erhöhung Gebäudehöhe	Die Gebäudehöhe kann mittels Quartierplan von 20.00 m auf 30.00 m respektive für maximal zwei Gebäude innerhalb der überlagerten Zone (Bereich für Hochhäuser) auf 80.00 m erhöht werden, sofern damit eine besonders gute Gesamtlösung erreicht wird (BauO, Art. 33c).

2.2. Kantonale Vorgaben und Anforderungen

Baugesetz Kanton Schaffhausen (BauG)	Gemäss dem Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen vom 1. Dezember 1997, Baugesetz BauG, SHR 700.100, gelten für Quartierpläne folgende Vorgaben und Anforderungen (BauG, Art. 17 f): Mit dem Quartierplan legt der Gemeinderat die Erschliessung oder Gestaltung eines Teilgebietes der Gemeinde fest. Der haushälterischen Nutzung des Bodens, dem umweltschonenden, energiesparenden sowie architektonisch und ästhetisch guten Bauen und der Gestaltung der Fussgänger- und Fahrradverbindungen ist besondere Aufmerksamkeit zu schenken.
Abweichungen von der Bauordnung	Im Quartierplan können die Bau-, Schutz-, Gestaltungs- und Nutzungsvorschriften der Bauordnung geändert, ergänzt oder ausser Kraft gesetzt werden. Vom Zweck der Zone darf nicht abgewichen werden. Die zulässigen Abweichungen von Vorschriften über Gebäudemasse, Abstände und die Ausnützung des Baugrundes sind in der Bauordnung festzulegen. Weiter können Vorschriften über die Art der zur Wärmeerzeugung in Haushaltungen zugelassenen Energieträger und die Pflicht zur Errichtung und zum Betrieb gemeinsamer Energieversorgungsanlagen oder zum Anschluss an Energieverteilungsnetze oder zentrale Wärmeerzeugungsanlagen erlassen werden.

Abweichungen von der Bauordnung

Im Kantonalen Richtplan KRP des Kantons Schaffhausen² ist das RhyTech-Areal als sog. «Entwicklungsschwerpunkt» eingetragen.

Als «Entwicklungsschwerpunkte» werden Schlüsselflächen für künftige Siedlungsentwicklungen mit hoher Nutzungsdichte bezeichnet, die sich aufgrund ihrer Lage, Grösse und Erreichbarkeit besonders gut für solche Entwicklungen eignen. Für «Entwicklungsschwerpunkte» werden attraktive Flächen für intensive bauliche Nutzung, grössere Wohn- und Gewerbeprojekte sowie publikumsintensive Nutzungen zur Verfügung gestellt. Die im Kantonalen Richtplan eingetragenen «Entwicklungsschwerpunkte» sind mit dem öffentlichen Verkehr hervorragend erschlossen, sollen zur Entwicklung eines urbanen Umfeldes beitragen und haben innerhalb der kantonalen Siedlungsentwicklungsräume sowie darüber hinaus die Funktion besonderer Anziehungspunkte. Eine hohe Siedlungsqualität ist Voraussetzung. (Vgl. KRP Schaffhausen, Kap. B.)

2.3. Baulinie Zoll- / Klettgauerstrasse

Aufhebung Baulinien

Im Bereich des RhyTech-Quartiers entlang der Zollstrasse und Klettgauerstrasse verlaufen rechtskräftige Baulinien aus dem Jahr 1939 (Baulinienplan Nr. 32 mit Genehmigung des Gemeinderates GRB vom 24. Mai 1939 und der Genehmigung des Regierungsrates RRB vom 14. Juni 1939). Die Baulinien berühren die Planungen im Bereich der Sonderzone RhyTech-Quartier A nicht. Im Zusammenhang mit der Planung der neuen Bushaltestelle (vgl. B3) bzw. im Zuge des Quartierplanverfahrens für die Sonderzone RhyTech-Quartier B wird eine Neubetrachtung und allenfalls eine Revision der Baulinien erforderlich werden.

Festlegung im Quartierplan

Die erforderlichen Abstände entlang der Zoll- und Klettgauerstrasse werden neu im Quartierplan geregelt. Für oberirdische Bauten durch die Festlegung von Mantelbaulinien (vgl. Art. 4 QPV); für unterirdische Bauten entlang der Zoll- und Klettgauerstrasse durch die Festlegung einer Baubegrenzungslinie für Untergeschosse und Gebäudeteile unter dem gestalteten Terrain. Mit der Baubegrenzungslinie werden die Platzverhältnisse für einen allfälligen Ausbau des Knotens

² Richtplan Kanton Schaffhausen: Genehmigung durch den Kantonsrat des Kantons Schaffhausen am 8. September 2014, ebenda: Kapitel Raumkonzept, Abschnitt Siedlung.



Klettgauerstrasse / Zollstrasse / Rosenbergstrasse (Kreuzstrasse)
gesichert (vgl. auch Kap. 5.6).

3. Projekt «MATISSE» (Richtprojekt)

3.1. Allgemeines / Status

Grundlage für
Quartierplan

Das Projekt «MATISSE» des Architekturbüros Märkli Architekt mit dem Freiraumkonzept von Müller Illien Landschaftsarchitekten GmbH, Zürich, das als Siegerprojekt aus dem 2-stufigen Studienauftrag hervorgegangen ist, erfüllt die Anforderungen einer besonders guten Gesamtlösung gemäss Art. 33 BauO und rechtfertigt die Erhöhung des Nutzungsmasses und der Gebäudehöhe in der Sonderzone RhyTech-Quartier A.

Richtprojekt

Hinsichtlich der Bebauungs-, Freiraum- und Terraingestaltung gilt das Siegerprojekt als Richtprojekt. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind Abweichungen zulässig, sofern mindestens eine gleichwertige Gestaltungsqualität erzielt wird.

3.2. Abschätzung Nutzungsmass / Nutzungsmix

Abschätzung
Planpartner AG

Das Richtprojekt weist für das Teilgebiet A folgende Kennzahlen auf (vgl. auch Beilage B2):

Nutzung	ca. aBGF [m ²]	ca. Anteil [%]
Wohnen (ca. 224 – 264 Wohnungen)	26'630	70%
Büro / Dienstleistungen	2'100	6%
Verkauf davon Ankermieter Halle 22	7'940 (HNF-Verkauf: 2'910) (HNF-Verkauf: 1'320)	21%
Gastronomie (Restaurant, Bar, Café)	1'090	3%
Gesamttotal	37'760	100%

aBGF = anrechenbare Bruttogeschossflächen gemäss BauO³
HNF = Hauptnutzfläche gem. SIA-Norm 416

³ Art. 22 Abs. 3 BauO: Bei Geschosshöhen über 4.5 m werden die Flächen doppelt angerechnet (jedoch ohne Aussenwände gem. Art. 7 BauG)

3.3. Städtebau und Architektur

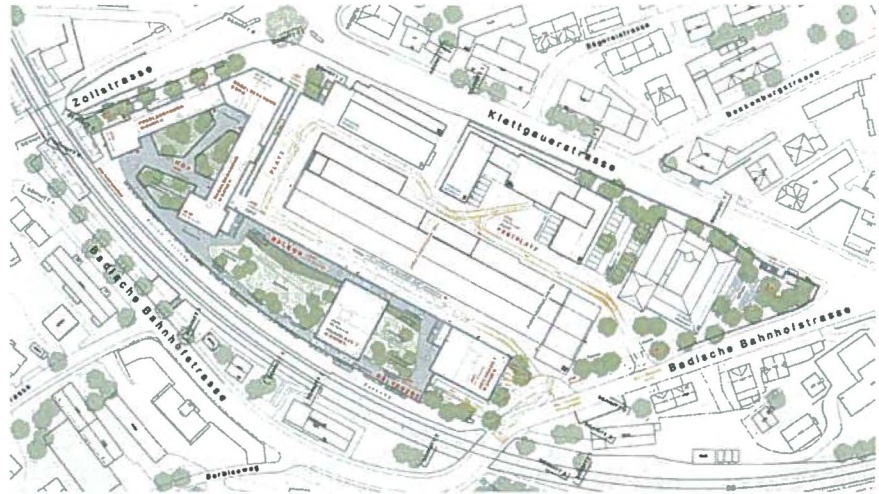


Abb. 5: Projekt «MATISSE», Dachaufsicht (Quelle: Märkli Architekt, Zürich)

Arealöffnung und Neuorientierung	Das RhyTech-Quartier ist heute nicht öffentlich zugänglich. Die neue Anlage öffnet das Areal und bindet es in die Umgebung ein. Es entsteht eine Neuorientierung hin zur Stadt.
Sonderzone A und B	Der neue Zonenplan ⁴ unterteilt das Grundstück in zwei Teile. In der Sonderzone RhyTech-Quartier A werden Wohnbauten und Geschäfte für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe erstellt, die ehemalige Industriehalle wird umgenutzt. Die Sonderzone RhyTech-Quartier B ist für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt und wird vom Technologiepark RhyTech genutzt.
Nutzungsvielfalt	Aufgrund der Vielfalt unterschiedlicher Nutzungen des Technologieparks, Geschäfte und Läden, Wohnbauten und einer neu gebildeten Parkanlage, wird das ursprüngliche Industrieareal in ein städtisches Quartier transformiert.
Zwei Quartierebenen	Das neue Quartier ist auf zwei Niveaus organisiert. Der durchgehend asphaltierte sog. «Stadtboden» ist dem öffentlichen Leben und den neuen Nutzungsbedingungen mit Geschäften und Läden vorbehalten. Ebenfalls auf dem «Stadtboden» sind die öffentlichen Abstellplätze für Autos und Velos angeordnet. Die Parkplätze für die Bewohnerinnen und Bewohner befinden sich im Untergeschoss.

⁴ Zonenplan, 15. Teilrevision, Grundstück GB Nr. 675 [Teile]

- Belvedere** Rampen- und Treppenanlagen verbinden den «Stadtboden» mit dem Belvedere und der Nachbarschaft. Das Belvedere bietet ebenfalls öffentliche Aussenräume und ist als gartenähnliche Anlage gestaltet. Eine Aufschüttung mit bis zu 1.5 m Boden für vegetationsreiche Zwecke ermöglicht die Bepflanzung mit Wiesen, Sträuchern und grösseren Bäumen. Wege und Plätze werden chaussiert. Das Belvedere schliesst an die Höhenlage des Bahnhofs der Deutschen Bahn und der Kreuzung Zoll- und Klettgauerstrasse an. Zusammen mit dem «Stadtboden», der Einstellhalle, den Geschäften und den Läden schafft das parkähnlich gestaltete Belvedere auch das notwendige Angebot an Aussenräumen für die Bewohnerinnen und Bewohner des neuen Quartiers.
- Wohnhochhäuser** Der vordere Teil des Belvedere ist mit zwei unterschiedlich hohen Wohn-Hochhäusern bebaut. Die beiden Hochhäuser sind mit ihren Dimensionen und in ihrer zur Geländetopografie abgestuften Höhe eine präzise Setzung im Landschaftsraum. Die Gebäude sind so gesetzt, dass der Zweistundenschatten (vgl. Kap. 3.3.1) die umliegenden Wohnbauten nicht tangiert.
- Lärmtypologie an Zollstrasse** Entlang der Zollstrasse wird eine Bebauungsstruktur vorgeschlagen, welche sich in ihrer Höhe auf den städtischen Kontext bezieht. Auf die hohe Lärmemission der Zoll- und Klettgauerstrasse wird mit einer spezifischen Wohntypologie reagiert. Aufgrund des städtebaulichen Vorschlages einer öffentlichen Parkanlage liegen im Erdgeschoss keine Wohnungen. Neben öffentlichen Nutzungen ist es für Eingangshallen und Nebenräume der Wohnungen vorgesehen.
- (Quelle: Peter Märkli Architekt, Zürich, Juni 2012)

3.3.1. Zweistundenschatten

Zweistundenschatten Da das kantonale Baugesetz des Kantons Schaffhausen keine Bestimmungen zu Höhenbeschränkung und / oder Hochhäusern beinhaltet, und ein kantonales oder kommunales Hochhausleitbild bisher nicht existiert, wurden im Rahmen des Studienauftrags die Bestimmungen gemäss kantonalem Planungs- und Baugesetz Kanton Zürich⁵ zur Beurteilung herangezogen.

Die Bestimmungen besagen, dass die Nachbarschaft durch die Erstellung von Hochhäusern nicht wesentlich beeinträchtigt werden darf, insbesondere nicht durch Schattenwurf in Wohnzonen oder gegenüber bewohnten Gebäuden. Die Beeinträchtigung durch Schattenwurf wird mittels Zweistundenschattennachweis beurteilt: Mit dem Zweistundenschattennachweis ist aufzuzeigen, dass kein Fusspunkt eines bauordnungsgemäss erstellten Nachbargebäudes mit Wohnnutzungen an einem mittleren Wintertag länger als zwei Stunden im Schatten eines Hochhauses liegt.

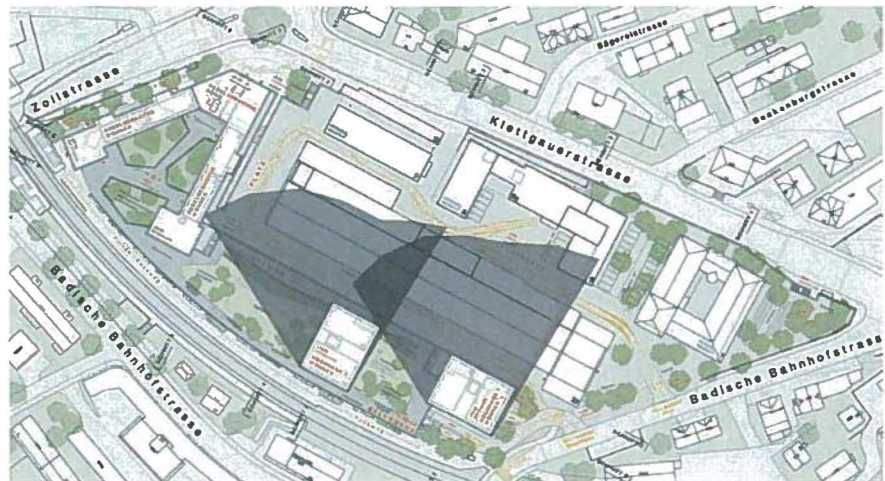


Abb. 6: Projekt «MATISSE», 2-h Schatten (Quelle: Märkli Architekt, Zürich)

⁵ 2h- Schattennachweis bei Hochhäusern: gem. Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht Kanton Zürich (Planungs- und Baugesetz) vom 7. September 1975, PBG 700.1, § 284; sowie gem. Verordnung über die nähere Umschreibung der Begriffe und Inhalte der baurechtlichen Institute sowie über die Mess- und Berechnungsweisen Kanton Zürich (Allgemeine Bauverordnung) vom 22. Juni 1977, ABV 700.2, § 30; sowie gem. Merkblatt der Stadt Zürich, Amt für Städtebau, 20. Juli 2000; sowie gem. Anleitung zur Bestimmung des Schattenverlaufes von hohen Gebäuden, die 2-Stunden-Schattenkurve, aus: Grundlagen zur Orts- und Regionalplanung im Kanton Zürich, Amt für Regionalplanung 1967.

Das Projekt MATISSE erfüllt diese Anforderung (vgl. Abb. 6): Gebäude mit Wohnnutzungen werden nicht beschattet. Die Hochhäuser erzeugen lediglich eine Eigenbeschattung innerhalb der Sonderzone RhyTech-Quartier A; davon betroffen ist die Halle 22, in der öffentliche Nutzungen angesiedelt sind. Im Bereich der Sonderzone RhyTech-Quartier B wird beim Bürogebäude 5 eine minimale Teilbeschattung erzeugt.

3.4. Freiraumgestaltung

Lage	Das RhyTech-Quartier zeichnet sich durch seine exponierte Lage mit Aussicht auf den Rheinfall und die Walderhebungen vom Buechbüel und Bürgitilli aus. Bereits im 19. Jahrhundert wurde dieser eindrucksvolle Ausblick erkannt und an diesem Ort das Hotel Bellevue errichtet. Die Aussicht und insbesondere der Rhein wird als prägendes Element in die Gestaltung des RhyTech-Quartiers mit eingebunden.
Freiraumtypologien	Das Planungsgebiet selbst wird in drei unterschiedliche Freiraumtypologien gegliedert: Platz – Hof – Terrasse.
Öffentlicher Freiraum	Der um ca. 3.00 m tieferliegende Bereich zur Klettgauerstrasse hin ist ein städtisch geprägter öffentlicher Freiraum. Dieser sogenannte «Stadtboden» wird charakterisiert durch offene und breite Platz- und Gassenbereiche mit einem robusten und für den Anlieferungsverkehr geeigneten Asphaltbelag. Die grosszügige Erschliessung ermöglicht die Anlieferung für die Geschäfte, Läden und Restaurants mittels LKW und die Zufahrt der Feuerwehr von der Badischen Bahnhofstrasse her. Die Anbindung an das obere Niveau für Fussgänger erfolgt über Treppen und Rampen, welche eine öffentliche Quermöglichkeit des Gebietes sicherstellen. Durch die Stellung der Gebäude entlang der Klettgauerstrasse können die aus dem Strassenlärm resultierenden Lärmimmissionen reduziert und damit die Aufenthaltsqualität der Freiräume erhöht werden. Für die Belebung sorgt ein grosser Platz, der sich durch eine vielseitige Nutzbarkeit auszeichnet.
Bepflanzung	Grosswachsende Bäume an den Randbereichen verbinden das Planungsgebiet mit den benachbarten parkähnlichen Grünbereichen. Der Hofbereich wird mit höherliegenden Pflanzeninseln gegliedert. Unterschiedliche Ahornarten in Kombination mit Staudenflächen

geben diesem Raum eine eigene Identität. Diese Grünbereiche definieren die Erschliessungswege. Der Hofbereich kann gemeinschaftlich genutzt werden und dient auch als Erschliessungsbereich zwischen Bebauung und Bahnhof.

Belvedere

Der andere höhergelegene Bereich orientiert sich als Belvedere nach Süden zum Rheinfall hin. Diese gemeinschaftliche, parkartige Freiraumterrasse wird charakterisiert durch eine zusammenhängende Kiesfläche, Rasenflächen und Heckenkörper sowie durch grosse Parkbäume, mit ausgezeichneter Blüte und Herbstfärbung. Rundwege mit Sitzbänken laden zum Verweilen ein. Eine grosszügig angelegte, zentrale Spielwiese mit Kinderspielbereichen ergänzt das Freiraumangebot. Um ein optimales Baumwachstum zu ermöglichen, ist eine ausreichende Substratstärke auf den darunterliegenden Bauwerken sicher zu stellen. Die Sockelmauer zu den Bahngeleisen hin wird mit Kletterpflanzen begrünt.

(Quelle: Müller Illien Landschaftsarchitekten GmbH, Zürich, Juni 2012)

4. Erläuterungen Quartierplan / Vorschriften (QPV)

4.1. Allgemeine Bestimmungen

Zweck und Ziele	Der Quartierplan «RhyTech-Quartier, Teilgebiet A» bezweckt die Sicherstellung einer wirtschaftlichen Bebauung, eine hochwertige städtebauliche, architektonische und freiräumliche Gestaltung sowie eine zweckmässige Erschliessung des Quartierplangebiets (vgl. QPV, Art. 1): Mit dem Quartierplan werden insbesondere folgende Ziele verfolgt: – Attraktives und durchmisches Quartier mit vielfältigen Nutzungen; – Durchlässigkeit der Bebauung und gute Anbindung an die Umgebung; – Sicherstellung von öffentlichen Fusswegen mit guter Zugänglichkeit zu den Haltestellen des öffentlichen Verkehrs; – Sicherstellung von Freiräumen hoher Qualität; – Sorgsamer Umgang und Erhalt von Zeitzeugen der industriellen Vergangenheit; – Energieeffiziente, nachhaltige Überbauung und haushälterische Nutzung des Bodens.
Perimeter	Der Perimeter des Quartierplans entspricht der Sonderzone RhyTech-Quartier A.

4.2. Bauvorschriften

Mantelbaulinien	Im Rahmen des Quartierplanes werden die Baubereiche A1 bis A7 festgelegt. Oberirdische Bauten sind nur innerhalb der Baubereiche zulässig. Die Baubereiche und die jeweiligen Höhenkoten bilden die Mantelbaulinien (vgl. QPV, Art. 4). Die Mantelbaulinien sichern die wichtigsten räumlichen Abmessungen und Proportionen des Richtprojekts. Zur Gewährleistung eines angemessenen Anordnungsspielraums bei der weiteren Projektierung weisen die Mantelbaulinien je nach Situation gegenüber dem Richtprojekt einen Spielraum bis zu max. ca. 2.00 m auf, der allfällige technisch oder statisch bedingte Anpassungen bei der Setzung des Gebäudes zulässt.
-----------------	---

Für das zu erhaltende Gebäude Halle 22 im Baubereich A6 ist ein minimaler Spielraum von 0.5 m für allfällige Fassadensanierungen/ -anpassungen vorgesehen. Im Bereich des schützenswerten Gebäudes (Kopfbau Halle 22) entspricht der Baubereich A7 der Gebäudeaus-senkante.

Gegenüber den Grundstücken der Deutschen Bahn (DB) berücksichtigen die Baubereiche A4 und A5 den minimalen Grenzabstand von 2.50 m.

Dachaufbauten

In vertikaler Richtung ist für die Hochhäuser innerhalb der Mantelbaulinie im Baubereich A1 ein Spielraum von 1.00 m vorgesehen, im Baubereich A2 ist ein minimaler Spielraum von 0.34 m vorgesehen. Technisch bedingte Dachaufbauten für Haustechnik (z. B. Liftüber-fahrten, haustechnische Anlagen, Oblichter und dergleichen) dürfen darüber hinaus bis zu einer Höhe von maximal 2.50 m vorgesehen werden, gemessen ab der effektiven Gesamthöhe der Bauten gemäss IVHB.

Der Quartierplan gibt vor, dass allfällige Dachaufbauten als gestalter Gebäudeabschluss in Erscheinung treten müssen (Art. 9 QPV). In den Baubereichen A1 und A2 werden projektfremde technische Anlagen (z. B. Mobilfunkantennen) ausgeschlossen, in den Baubereichen A3 und A4 sind Brüstungen, Geländer sowie Anlagen zur Gewinnung oder Umwandlung erneuerbarer Energien erlaubt.

4.2.1. Bauliche Dichte

Bauliche Dichte

Innerhalb der Baubereiche A1 bis A7 darf die maximal zulässige an-rechenbare Bruttogeschossfläche von 38'500 m² nicht überschritten werden (vgl. QPV, Art. 4 Abs. 1 resp. BauO, Art. 33b Ab. 2). Die an-rechenbare Bruttogeschossfläche des Richtprojekts liegt mit ca. 37'760 m² innerhalb des zulässigen Nutzungsmasses (vgl. Kap. 3.2 Abschätzung Nutzungsmass / Nutzungsmix).

Die maximal zulässigen Bruttogeschossflächen sind pro Baubereich festgeschrieben, zwischen den Baubereichen dürfen Verschiebungen bis zu 2'000 m² Bruttogeschossflächen vorgenommen werden.

4.2.2. Nutzweise

Nutzweise

Innerhalb der Mantelbaulinien sind folgende Nutzungen zulässig (vgl. QPV, Art. 5):

A1 bis A4	Wohnen, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Verkaufsnutzungen, Parkierung
A5	Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Verkaufsnutzungen, Parkierung
A6 und A7	Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Verkaufsnutzungen

Publikumsorientierte Nutzungen

Gemäss Art. 33b Abs. 4 BauO sind innerhalb der Sonderzone RhyTech-Quartier A zur Sicherstellung der Versorgung und Quartierbelebung mindestens 3'000 m² Nettoflächen für publikumsorientierte Nutzungen⁶, davon mindestens 1'200 m² für Güter und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs⁷ auszuweisen.

4.2.3. Etappierung

Etappierung

Das Richtprojekt zeichnet sich durch eine sorgfältig proportionierte Gesamtbebauung und gute bauliche, architektonische und aussenräumliche Gesamtwirkung aus. Um diese Qualität zu sichern, hat die Neuüberbauung des Quartierplangebiets ohne Etappierung zu erfolgen. Bautechnisch bedingte Etappierungen sind zulässig. Die bauliche Erneuerung und Umnutzung der Halle 22 soll gleichzeitig oder zeitnah mit der Neubebauung erfolgen. Vor Baubeginn ist der Gemeinde nachzuweisen, dass die Neubebauung des Quartierplangebiets in einem Zug erfolgen kann. Mit den Bauarbeiten der Neuüberbauung darf erst begonnen werden, wenn die Gemeinde den Nachweis als genügend erachtet (vgl. QPV, Art. 11).

4.3. Gestaltungsvorschriften

Architektonische Qualität

Der Quartierplan schreibt für die Neubauten eine besonders gute bauliche, architektonische und freiräumliche Gestaltung vor. Insbesondere aufgrund der grossen Nähe zum BLN-Gebiet des Rheinfalls und der prominenten Sichtbarkeit der Hochbauten durch die erhöhte Lage ist eine besonders sorgfältige Gestaltung der Bauten zu gewährleisten. Es wird ein harmonisches Erscheinungsbild angestrebt, das

⁶ Nutzungen mit regelmässigem Kundenverkehr wie Verkauf, Reisebüro, Arzt, Kopiershop, Coiffeur, Reinigung, Fitness, etc.

⁷ Nutzungen, die vom Verbraucher alltäglich oder mit einer gewissen Regelmässigkeit wiederkehrend benötigt werden wie bspw. Lebensmittel, Kiosk, Drogerie, Apotheke, Coiffeur, etc. Nicht dazu zählen Nutzungen wie Möbelverkauf, Bau- und Hobby, Autoverkauf, u.dgl.

insbesondere sicherstellt, dass die beiden Hochhäuser den Rheinfall nicht konkurrieren, z. B. aufgrund auffälliger Gestaltung und Materialisierung (vgl. QPV, Art. 6). Die Lichtemissionen sollen soweit begrenzt werden, als dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist, mindestens aber so, dass sie für Mensch, Tiere und Umwelt weder schädlich noch lästig werden.

Daneben bedingen auch die Abweichungen gegenüber der Regelbauweise (vgl. BauO, Art. 63) sowie die Anforderungen, welche der Kantonale Richtplan an die Siedlungsqualität stellt (vgl. KRP, Kap. B) einen Nachweis einer besonders guten baulichen, architektonischen und aussenräumlichen Gesamtwirkung. Dies wird mit Art. 10 QPV sichergestellt.

Umgebungsgestaltung Durch die differenzierte Ausformulierung der Freiräume im Rahmen des Richtprojekts werden die in den Quartierplanvorschriften formulierten Anforderungen an Gliederung und Gestaltung der Freiräume entsprechend ihrer Funktionalität erfüllt (vgl. Kap. 3.4). Durch den grosszügigen öffentlichen Freiraum und die Übergangsbereiche kann die dauernde öffentliche Zugänglichkeit des Areals für Fussgänger und Velofahrer sichergestellt werden (vgl. QPV, Art. 8).



5. Verkehrserschliessung und Parkierung

5.1. Verkehrsgutachten

Verkehrsgutachten Zur Beurteilung der Verkehrserschliessung und Parkierung liegt ein Verkehrsgutachten der Firma Ernst Basler+Partner AG, Zürich vor (vgl. Mitbericht M1).

5.2. Verkehrserschliessung

Verkehrserschliessung Das Verkehrsgutachten hat aufgezeigt, dass die Quartiererschliessung für den motorisierten Verkehr über die Badische Bahnhofstrasse zu erfolgen hat. Ab Zollstrasse und Klettgauerstrasse sind keine Zufahrten möglich. Die Zufahrten zu den Parkieranlagen sind gemäss Art. 12 Abs. 2 QPV und Situationsplan 1:500 entlang des Baubereichs A1 vorzusehen.

5.3. Verkehrsaufkommen

Verkehrsaufkommen Durch die Neustrukturierung und -nutzung des RhyTech-Areals entsteht durch zusätzliche Parkplätze sowie Lieferverkehr ein zusätzliches Verkehrsaufkommen.

5.4. Regionale Anbindung und ÖV-Erschliessung

Regionale Anbindung, Erreichbarkeit Das RhyTech-Quartier ist mit insgesamt 4 Buslinien sowie der S-Bahn sehr gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen und regional gut vernetzt. Mit der unmittelbaren Lage an den Kantonsstrassen Schaffhauser-, Klettgauer- und Zollstrasse zudem optimal an das übergeordnete Strassennetz angebunden.

Entlastung Ortsdurchfahrt Neuhausen Mit dem Galgenbucktunnel (geplante Eröffnung: Herbst 2019) wird sich die Verkehrsbelastung an der Klettgauerstrasse reduzieren. Mit dem Bau des Tunnels sind flankierende Massnahmen im Rahmen des Konzepts «Flankierende Massnahmen Galgenbucktunnel» (Tiefbauamt Kanton Schaffhausen, Schlussbericht Juni 2004) in der Gemeinde Neuhausen bzw. im Bereich der Klettgauerstrasse geplant, u. a. soll mittels Optimierung der bestehenden Lichtsignalanlagen der Verkehrsablauf verbessert werden (vgl. Bericht der tribus Verkehrspla-

Verlegung Bus-Haltestelle

nung AG, 24. Mai 2012). Darüber hinaus ist angedacht, im Bereich des Knotens Kreuzstrasse einen Radstreifen zu markieren.

Angrenzend an das RhyTech-Areal befinden sich zwei Bushaltestellen, die Haltestelle «Kreuzstrasse» im Norden und die Haltestelle «Alusuisse» im Südosten. Im Zusammenhang mit der Neustrukturierung des Quartiers sollen die heutigen Bushaltestellen an Rosenbergstrasse, Zollstrasse und Klettgauerstrasse in Richtung Neuhausen Zentrum verlegt und dort zusammengeführt werden. Das Auflageprojekt «Bushaltestellen Kreuzstrasse» (Bürgin Winzeler Partner AG, 13. Juni 2013) zeigt den neuen Halteort am nördlichen Rand des Areals an der Klettgauerstrasse (vgl. Beilage B3), die künftige Lage der Bushaltestellen ist im Situationsplan 1:500 ersichtlich. Aus städtebaulicher Sicht wird die Verlegung der Busshaltestelle beim Knoten Kreuzstrasse als platzartige Zugangssituation als positiv beurteilt.

5.5. Knotenausbau Zoll- / Klettgauerstrasse

Verlegung Bushaltestelle und Knotenausbau Kreuzstrasse

Im Bereich Zollstrasse / Klettgauerstrasse wird der Platzbedarf für einen allfälligen Ausbau des Knotens Kreuzstrasse und die Verlegung der Bushaltestelle gesichert (vgl. Beilage B3). Dabei ist im jetzigen Zeitpunkt noch offen, ob der Knotenausbau als Kreuzung mit Lichtsignalanlage oder eine Kreiselösung zur Ausführung kommt (vgl. Beilage B4). Der vorliegende Quartierplan sichert die Platzverhältnisse für beide Varianten.

5.6. Anbindung QP-Perimeter

Anbindung QP-Perimeter

Die Anbindung des Quartierplanperimeters sowie die innere Durchwegung des Areals sind auf die künftige Gesamtnutzung des Quartiers (Sonderzone RhyTech-Quartier A und B) ausgelegt. Angestrebt wird ein zusammenhängendes Freiraumkonzept sowie freie Durchgängigkeit zwischen den Teilarealen.

Allfällige künftige Erkenntnisse zur Strassenplanung der Klettgauerstrasse aufgrund der Verkehrsabnahme durch den neuen Galgenbucktunnel werden im Rahmen des Quartierplanverfahrens zur Sonderzone RhyTech-Quartier B thematisiert; aus heutiger Sicht sollten zusätzliche Kreuzungsmöglichkeiten für Fussgänger über die Klettgauerstrasse sowie ein durchgängiger Fussweg entlang des Arealrandes an der Klettgauerstrasse angestrebt werden, damit eine gross-

räumig angelegte Vernetzung der umgebenden Quartiere erreicht werden kann.

5.6.1. Arealzugänge und Übergangsbereiche

Übergangsbereiche

Zur Anbindung des Areals an die Umgebung werden im Quartierplan drei Übergangsbereiche festgelegt. Der Übergangsbereich UE1 am Knoten Kreuzstrasse, der Übergangsbereich UE2 an der Badischen Bahnhofstrasse, sowie der Übergangsbereich UE3 oberhalb der Zollstrasse entlang des Perrons der Deutschen Bahn. Die bezeichneten Übergangsbereiche sind als Quartierzugänge auszubilden und zu gestalten. Die Terrainhöhen sind auf die angrenzende Umgebung abzustimmen (vgl. QPV, Art. 8).

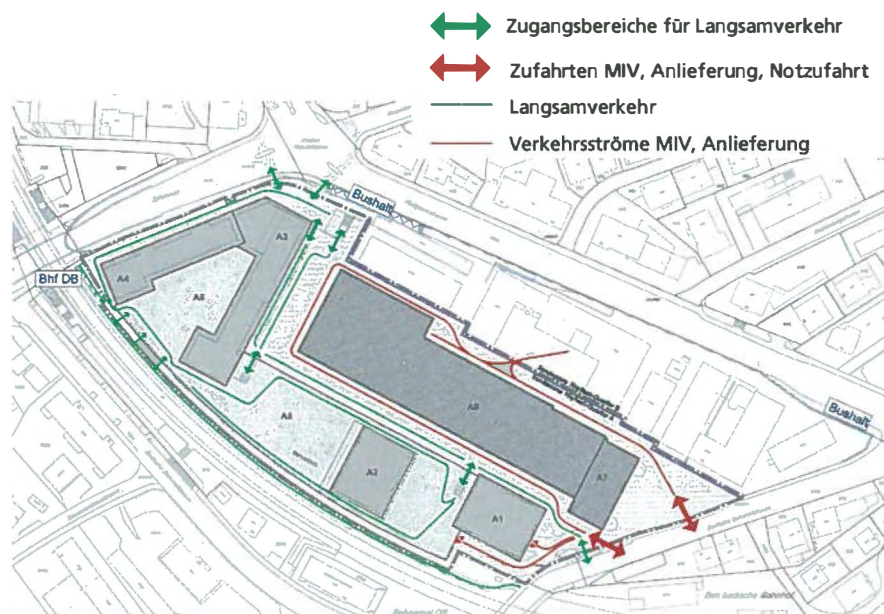


Abb. 7: Einbindung QP-Perimeter in Umgebung (Darstellung: Planpartner AG)

5.6.2. Motorisierter Verkehr

Motorisierter Verkehr

Die Anbindung an das Strassennetz erfolgt über die Badische Bahnhofstrasse, im Situationsplan 1:500 gekennzeichnet als Übergangsbereich UE2. Hier sind die Ein- und Ausfahrten zur Parkierungsanlage sowie ausserdem die Arealzufahrt für Anlieferung, Notzufahrt, etc. angeordnet.

Die Badische Bahnhofstrasse stellt die einzige Möglichkeit für die Anbindung an das Strassennetz dar, da zwischen dem RhyTech Quartier und dessen Umgebung diverse markante Höhenunterschiede

de bestehen (im Bereich Klettgauerstrasse / Badische Bahnhofstrasse liegt das Areal höher, während es entlang des Bahndamms und am Knoten Kreuzstrasse tiefer liegt als die Umgebung) und ausserdem im Bereich des Knotens Kreuzstrasse ungeachtet der Höhenunterschiede aus verkehrlichen Gründen keine Zu- und Wegfahrt für motorisierten Verkehr angeordnet werden kann.

Die öffentlichen Verkehrs- und Aufenthaltsflächen (vgl. Situationsplan 1:500) sind entlang der Halle 22 durchgängig befahrbar, im Bereich des Gebäudes 8, 8a und 5 der Sonderzone RhyTech-Quartier B besteht eine Wendemöglichkeit für Grossfahrzeuge.

5.6.3. Langsamverkehr

Langsamverkehr

Für den Langsamverkehr wird das RhyTech-Quartier künftig über die im Situationsplan eingetragenen Übergangsbereiche UE 1 bis 3 frei zugänglich; mit der neuen Durchlässigkeit des Areals für Fussgänger und Veloverkehr wird die Anbindung des Areals an die Umgebung verbessert: der Kreuzplatz als wichtiger neuer Busknoten wird zu einem neuen Arealzugang und ist barrierefrei mit den öffentlichen Verkehrs- und Aufenthaltsflächen sowie mit dem Belvedere verbunden (UE1); vom nördlichen Perron des Bahnhofs der Deutschen Bahn und ab der bestehenden Unterführung Zollstrasse wird ein direkter Zugang auf das Belvedere gewährleistet (UE3).

Für Radfahrer besteht die Möglichkeit, vom Knoten Kreuzstrasse über eine Rampe in das Innere des Areals zu gelangen.

Der Zugang von der Badischen Bahnhofstrasse bleibt für den Langsamverkehr analog zum motorisierten Verkehr bestehen (UE2).

Im westlichen Bereich des Areals an der Zollstrasse prüft die Gemeinde im Dialog mit der Eigentümerin den Einbau eines öffentlich zugänglichen Liftes oder einer öffentlichen Treppenanlage (vgl. QPV, Art. 8 Abs. 5).

5.7. Parkierung

5.7.1. Personenwagen

Anzahl Parkplätze

Die Bemessung der Anzahl Parkplätze für Personenwagen wird gestützt auf die VSS-Norm SN 640 281 «Parkieren; Angebot an Parkfeldern für Personenwagen» vom 1. Februar 2006 festgelegt. Der Parkplatzbedarf wurde in Abstimmung mit dem Planungsreferat der Ge-

meinde Neuhausen am Rheinfall auf Grund des Richtprojektes und in Anlehnung an den rechtsgültigen «Quartierplan SIG-Areal, Teilgebiet 1» vom 21. Juni 2011 festgelegt:

ÖV-Güteklasse B

Unter Beachtung der sehr guten ÖV-Erschliessung mit insgesamt 4 Buslinien sowie der S-Bahn werden für den Parkplatzbedarf der Beschäftigten im Perimeter des Quartierplans und der Betriebe des Technologieparks RhyTech in der Sonderzone B die maximalen Reduktionsfaktoren der ÖV-Güteklasse B von 40 % des Grenzbedarfs angesetzt. Für Kunden- und Besucher-Parkplätze wird für den Bedarf eine Reduktion von 70 % des Grenzbedarfs angesetzt.

Pooling und Doppelnutzungen

Wegen der Grösse der Überbauung können zusätzlich Synergien durch Pooling oder Doppelnutzung (Mehrfachnutzung) berücksichtigt werden, wodurch sich zusätzliche Reduktionen für das erforderliche Angebot ergeben. Diese Synergien sind bei folgenden Nutzungen von Bedeutung:

- Besucher der Wohnungen und Besucher/Kunden der Büronutzungen, weil sich der Bedarf der beiden Nutzergruppen zeitlich praktisch nicht überschneidet;
- Kunden des Ankermieters Verkauf und den weiteren, weniger kundenintensiven Verkaufsnutzungen infolge des Verbundeffekts, d. h. ein grosser Teil der Kunden der kleineren, gewerblichen Läden sind gleichzeitig auch Kunden des Ankermieters, der aller Voraussicht nach ein Grossverteiler mit Gütern des täglichen Bedarfs sein wird.

Bei der Wohnnutzung bemisst sich der reduzierte Bedarf mit 1 Parkplatz pro Wohneinheit resp. 0.95 Parkplatz pro 100 m² anrechenbare Bruttogeschossfläche. Aufgrund der ÖV-Erschliessung kann davon ausgegangen werden, dass einzelne Mieter ohne privates Fahrzeug auskommen. Der Bedarf wurde deshalb auf 95 % des Normwertes reduziert.

Parkplatzbedarf Sonderzone A

Basierend auf obigen Annahmen und dem angenommenen Nutzungsmass / Nutzungsmix (vgl. Beilage B2) ergibt sich für die Sonderzone A ein Bedarf von rund 410 Parkplätzen. Gemäss Art. 14 Abs. 2 QPV ist die Gesamtzahl der Parkplätze innerhalb des Quartierplans «RhyTech-Quartier, Teilgebiet A» auf maximal 440 Plätze beschränkt.



Parkplatzbedarf Sonderzone B	Für die angrenzende Sonderzone B wurde basierend auf der heutigen Nutzung ein Parkplatzbedarf von rund 50 Plätzen ermittelt. Für die Teilgebiete A und B ergibt sich damit ein Gesamtbedarf von rund 460 Parkplätzen. Somit ist das Areal auch bei einer Gesamtbeurteilung bezüglich Umweltverträglichkeitsprüfung UVP Typ 11.4⁸ (Parkhäuser und -plätze mit mehr als 500 Motorwagen) klar nicht UVP-pflichtig.
Parkplätze Richtprojekt	Das Richtprojekt weist innerhalb des Teilgebietes A in der Sammelgarage 418 Parkplätze aus.
Anordnung	Der Parkplatzbedarf für Motorfahrzeuge ist grundsätzlich unterirdisch oder gedeckt in einer Sammelgarage anzuordnen. Oberirdisch dürfen innerhalb des Perimeters «RhyTech-Quartier, Teilgebiet A» maximal fünf oberirdische Plätze für Behinderte, Taxi und dergleichen erstellt werden (vgl. QPV, Art. 14).
PP-Bewirtschaftung	Die öffentlich zugänglichen Parkplätze sind ortsüblich zu bewirtschaften.

5.7.2. Abstellplätze für Zweiräder und Kinderwagen

Abstellplätze für Zweiräder, Kinderwagen	Es sind ausreichend Abstellplätze für Zweiräder und Kinderwagen bereitzustellen. Die Abstellplätze sind gut zugänglich in Eingangsnahe zu den Gebäuden und in der Regel überdeckt anzuordnen.
--	--

⁸ Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung UVPV, 19. Oktober 1988 (Stand am 1. Dezember 2013), 814.011, UVP-Anlagen und massgebliche Verfahren.

6. Denkmalpflege

6.1. Erhaltenswerte und schützenswerte Bauten

Kommunales
Inventarobjekt

Innerhalb des Quartierplanperimeters ist der südöstliche Kopfbau des Gebäudes 22 (VS Nr. 1715) im Inventar der Baudenkmäler der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall aufgeführt.



Abb. 8: Inventarobjekt VS Nr. 1715, Gebäude 22 (Kopfbau)

Baujahr 1894

Die ehemalige Anodenfabrik stammt aus der Gründungszeit von 1889 und bildet das Kernstück des Areals. Errichtet wurde das Gebäude als Kohlenfabrik im Jahr 1894 durch den Zürcher Fabrikbau-Ingenieur Carl Arnold Séquin-Bronner. Seit 1898 war der Betrieb mit Industriegleisen mit der Station der Badischen Bahn verbunden. 1923 wurde das Fabrikgebäude zum Aluminium-Walzwerk umgenutzt. Die in den Jahren 1925 und 1946 vorgenommenen baulichen Erweiterungen sind in der äusseren und inneren Gebäudestruktur ablesbar. Das mehrheitlich eingeschossige Gebäude ist in Stahl- und Betonskelettbauweise erstellt.

Halle 22

Die bestehende Bauten innerhalb des Baubereichs A6 sind gemäss Quartierplan im Zusammenhang mit der Neunutzung des Areals so zu gestalten, dass die historische Bausubstanz, die Tragstruktur und die ursprüngliche Funktion als Fabrikhalle möglichst erkennbar bleiben. Ein- und Umbauten sowie ein Ersatz der bestehenden Anbauten



	sind zulässig, soweit die Gesamterscheinung der Bauten und deren Umgebung nicht beeinträchtigt werden.
Kopfbau (Inventarobjekt)	Der Kopfbau von Halle 22 (Gebäude VS-Nr. 1715) im Baubereich A7 ist im kommunalen Inventar der Baudenkmäler als Objekt von kommunaler Bedeutung aufgeführt und ist gemäss Quartierplan zu erhalten.
Schutzvereinbarung	Der Schutzzumfang für das Inventarobjekt ist in der «Vereinbarung betreffend das Gebäude VS Nr. 1715 auf dem Grundstück GB Neuhausen am Rheinfeld Nr. 675» vom 23. Oktober 2013 geregelt. Darin verpflichtet sich die Eigentümerin des Grundstücks GB Neuhausen am Rheinfeld Nr. 675 an dem Schutzobjekt ohne vorherige Genehmigung durch die Gemeinde Neuhausen am Rheinfeld keine Veränderungen vorzunehmen, abgesehen von den nötigen Unterhaltsarbeiten. Die Schutzbestimmungen besagen u. a., dass die massiven Aussenmauern und tragenden Pfeiler sowie die Dachkonstruktion integral zu erhalten sind. Die Fassaden sollen in ihrer Substanz und Gliederung erhalten werden, insbesondere die charakteristische Sockelzone, das Dachgesims, die Lisenen, Pilaster und hohen Segmentbogenfenster.

7. Umwelt

7.1. Umweltbericht

UVP-Pflicht

Das Vorhaben untersteht nicht der Umweltverträglichkeitsprüfung. Aufgrund der Bedeutung des Projekts wurde dennoch im Rahmen des Quartierplanverfahrens ein Umweltbericht durch die Firma Magma AG, Schaffhausen erstellt um im Sinne des Vorsorgeprinzips Konflikte zu erkennen und frühzeitig darauf eingehen zu können (vgl. Mitbericht M2).

Der Umweltbericht kommt zu folgender Gesamtbeurteilung:

Erkenntnisse Umweltbericht

In den Umweltbereichen Lärm / Erschütterungen, Luft, Boden / Altlasten, Entwässerung, Grundwasser und Abfall löst das Vorhaben relevante Umweltauswirkungen sowohl während der Bauphase als auch während der Betriebsphase aus. Während der Betriebsphase sind die Auswirkungen in den Umweltbereichen Lärm sowie Landschaft und Ortsbild und während der Bauphase in den Umweltbereichen Lärm und Erschütterungen sowie Altlasten und Abfälle zentral.

Unter Berücksichtigung der im Umweltbericht erwähnten Massnahmen⁹ kann das Bauvorhaben als umweltrechtskonform beurteilt werden.

7.2. Lärmschutz

Lärmgutachten

Gemäss der rechtskräftigen 3. Teilrevision des Plans der Empfindlichkeitsstufen der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall vom 1. September 1988 gilt für das Areal die ES III.

Das RhyTech-Quartier befindet sich in einem lärmbelasteten Gebiet mit Überschreitungen des Immissionsgrenzwertes (IGW). Mit dem Baugesuch ist ein Lärmgutachten einzureichen, das die Einhaltung der massgeblichen Immissionsgrenzwerte gemäss der Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 (SR 814.41) nachweist und aufzeigt, dass die Schalldämmung der Aussenbauhülle den Anforderungen der SIA-Norm 181 «Schallschutz im Hochbau» entspricht.

⁹ vgl. Umweltbericht, Magma AG, Schaffhausen, Kap. 4 Gesamtbeurteilung

Betreffend Lärmschutz wird im Übrigen auf den Umweltbericht der Firma Magma AG, Schaffhausen verwiesen.

Vorsorgeprinzip

Im Sinne des Vorsorgeprinzips gemäss Art. 11 Abs. 2 des Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983, Umweltschutzgesetz USG 814.01, soll die benachbarte Lage von Gewerbe und Wohnen in den nächsten Schritten sorgfältig behandelt werden, allfällige störende Emissionen sind soweit zu begrenzen, als dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist.

7.3. Grundwasser

Grundwasser

Das RhyTech-Quartier liegt gemäss Gewässerschutz- und Grundwasserkarte des Kantons Schaffhausen im Gewässerschutzbereich Au und im Randbereich eines genutzten Grundwasservorkommens («Rheinfall-Rinne»).

Der mittlere Grundwasserspiegel der «Rheinfall-Rinne» liegt bei ca. 365 m ü.M., das RhyTech-Quartier liegt auf ca. 440 m ü.M.; Bohrungen haben jedoch gezeigt, dass 2.50 m unter Terrain geringmächtige lokale Grundwasservorkommen bestehen, die in Baugruben zu Wasserzutritten führen können.

Innerhalb des Perimeters liegen keine Oberflächengewässer vor. Das nächste Oberflächengewässer, der Rhein, befindet sich etwa 250 m entfernt. Es besteht keine hydraulische Verbindung zwischen dem RhyTech-Quartier und dem Rhein.

Sofern die Bauausführung den Anforderungen der «Wegleitung Grundwasserschutz» genügt und wenn für die Betriebsphase, insbesondere für die Ausführung des Erdsondenfeldes und allfällige Versickerungsanlagen die notwendigen Untersuchungen durchgeführt und Bewilligungen eingeholt werden, kann das Vorhaben bezüglich Grundwasserschutz als umweltrechtskonform beurteilt werden.

Die Erschliessung und Abwasserbeseitigung hat nach den Vorgaben der generellen Entwässerungsplanung zu erfolgen.

7.4. Altlasten

Altlasten

Das Grundstück GB Nr. 675 in Neuhausen am Rheinfall wird seit 1894 industriell genutzt und ist im Kataster der belasteten Standorte (KbS) des Kantons Schaffhausen als belasteter Betriebsstandort (KbS

Nrn. 59.01–59.05) mit Sanierungsbedarf eingetragen. Grundwasseranalysen ergaben zwischen Bau 22, Bau 8 und Bau 9 erhöhte Chrom (VI)-Konzentrationen, die teils den Konzentrationswert nach Anhang 1 der Verordnung über die Sanierung von belasteten Standorten vom 26. August 1998, Altlasten-Verordnung AltIV 814.680, überschreiten.

Gemäss Art. 3 AltIV dürfen auf belasteten Standorten nur Bauten und Anlagen erstellt oder geändert werden wenn kein Sanierungsbedarf vorliegt oder wenn eine spätere Sanierung nicht wesentlich erschwert wird bzw. wenn der belastete Standort im Zuge des Bauvorhabens saniert wird. Im Zuge des Baubewilligungsverfahrens ist unter Beizug einer Altlastenfachperson ein Sanierungs- und Überwachungskonzept zu erstellen und der zuständigen Behörde zur Genehmigung vorzulegen. Darin ist die Einhaltung der Voraussetzungen entsprechend Art. 3 AltIV nachzuweisen und das Vorgehen zur Grundwasserüberwachung festzulegen.

Auch bei Bodenverschiebungen sind die gängigen Auflagen einzuhalten (auch allfälliger Humus kann aufgrund der industriellen Nutzung der Parzelle belastet sein).

Das Interkantonale Labor IKL empfiehlt zur Einsparung allfälliger Transporte die Verwertung des anfallenden Materials vor Ort (vgl. Technische Verordnung über Abfälle vom 10. Dezember 1990, TVA 814.600, Art. 12 Abs. 3); in diesem Sinne sollte die Option geprüft werden, ob mineralisches Material aus den Rückbauten so behandelt und aufgearbeitet werden kann, dass daraus Recyclingbaustoffe hergestellt werden können.

7.5. Ver- und Entsorgung

Wasser

Das RhyTech-Quartier liegt in einem Gebiet das wassertechnisch von der mittleren Zone der Trinkwasserversorgung Neuhausen versorgt wird. Das Reservoir liegt auf einer Höhe von 513.00 m ü.M.. Das Gebiet ist wassertechnisch noch nicht erschlossen (Hochhäuser: ca. 496.00 und 514.70 m ü.M.). Die Kosten für die Erschliessung und die Druckerhöhung hat die Grundeigentümerin zu übernehmen. Die Wasserübergabestellen werden durch die Gemeinde festgelegt.

16kV Schaltstation

Auf dem Grundstück GB Nr. 675 steht beim südöstlichen Treppenaufgang zur DB-Bahnstation eine 16kV Schaltstation (SS Industrie)

der Elektrizitätswerke des Kantons Schaffhausen AG (EKS AG). Die Schaltstation dient der Sicherstellung der Versorgung des RhyTech-Quartiers und des SIG-Areals sowie der Einspeisung für die Energierücklieferung des Rheinkraftwerks. Die Schaltstation wurde 2008 im Zusammenhang mit der Aufhebung des DB-Niveauübergangs Zollstrasse erstellt. Die bestehende Schaltanlage «SS-Industrie» im Quartierplan-Areal ist ein wichtiger Knotenpunkt im Ortsnetz von Neuhausen am Rheinfall, Bestand und Betrieb der Anlage werden mit dem Quartierplan gewährleistet (vgl. QPV, Art. 15).

Berücksichtigung Kabeltrassen und Einspeisepunkte

Ein Teil der im Areal befindlichen Kabeltrassen wird im Zuge der Nutzungsänderung stillgelegt werden, Transitverbindungen in Richtung Süden (Industrie SIG und Rheinkraftwerk) und Norden (Oberdorf bzw. Unterwerk Galgenbuck) werden verbleiben. Für den weiterhin benötigten Teil wird eine Verlegung der bestehenden Trassen notwendig werden. Der Quartierplan schreibt die Sicherung des künftigen Verlaufs der Kabeltrassen sowie die Lage der benötigten Einspeisepunkte im Zuge der Baubewilligung vor. Der künftige Verlauf der Trassen ist in Zusammenarbeit mit der EKS AG zu definieren.¹⁰

Energieversorgung RhyTech-Quartier

Für die Energieversorgung des RhyTech-Quartiers werden künftig voraussichtlich zwei neue Transformatorenstationen notwendig werden. Die Standorte der Transformatorenstationen werden bis zur Baubewilligung in Zusammenarbeit mit der EKS AG und der Gemeinde definiert.

Fernwärme

Im Rahmen von Machbarkeitsstudien wird derzeit geprüft, ob das Gebiet künftig mit Fernwärme versorgt und ein entsprechendes Netz erstellt werden könnte. Die Gemeinde kann beim Vorliegen eines entsprechenden Fernwärmenetzes in den angrenzenden öffentlichen Strassen den Anschluss des RhyTech-Quartiers verlangen (vgl. Kap. 2.2).

Gemeinschaftsantennenanlage

Für Wohnungen, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe im Quartierplangebiet ist das Angebot eines gemeinsam nutzbaren Telekommunikationsnetzes vorzusehen. Die aussenräumliche Gesamterschei-

¹⁰ Für eine Trassenverlegung muss eine Vorlaufzeit von mindestens 8 Monaten eingerechnet werden.

nung der Neubebauung darf nicht durch zusätzliche Anlagen wie Parabolantennen o. ä. beeinträchtigt werden.

Abfallentsorgung

Für die Abfallentsorgung sind gemeinsame und gut zugängliche Entsorgungssammelstellen vorzusehen. Die Sammelstellen sind so anzuordnen und zu gestalten, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf die Bewohnerinnen und Bewohner im RhyTech-Quartier und auf die Nachbarschaft entstehen.

7.6. Energieeffizienz und Nachhaltigkeit

Energiekonzept

Mit dem Baugesuch ist ein Energiekonzept einzureichen, das eine effiziente Energieverwendung und umweltschonende Wärmeerzeugung sicherstellt (vgl. QPV, Art. 16).

Bei einem Anschluss an ein Fernwärmenetz müssen Neubauten mindestens den MINERGIE®-Standard oder einen gleichwertigen Standard erreichen.

Sofern kein Anschluss an ein Fernwärmenetz erfolgen kann, muss zumindest entweder der erneuerbare Anteil des Wärmebedarfs (Heizung und Brauchwasser) mindestens 80 % betragen, oder aber die Neubauten müssen mindestens den MINERGIE®-P-ECO-Standard oder einen gleichwertigen Standard erreichen.

Grobkonzept

Für die Energieversorgung ist folgendes Grobkonzept vorgesehen:

Es ist eine zentrale Versorgung mit Wärme und Kälte vorgesehen. Kern der Wärme- und Kälteversorgung ist eine Wärmepumpenanlage mit einem Erdsondenfeld. Das Erdsondenfeld dient als Wärmequelle für die Wärmepumpe und für die Kühlung im Sommer. Es wird ein Hochtemperaturnetz für die bestehenden Bauten und das Warmwasser ein Niedertemperaturnetz für die Heizung der Neubauten gebaut. Die Neubauten werden ausschliesslich mit der Wärmepumpe versorgt. Zur Deckung hoher Leistungsspitzen wird für das Hochtemperaturnetz ein Heizkessel benötigt.

Das Versorgungskonzept ist so aufgebaut, dass die Abwärme der Kälte für die Wärmenutzung und zur Regeneration des Erdsondenfeldes genutzt werden kann. Das Heizungsnetz arbeitet im Sommer als Kühlnetz (Change-Over-Betrieb).

Für die Neubauten kann ein bewerteter Energiebedarf erreicht werden, welcher mindestens 20 % besser ist als für die Erreichung von



Minergie notwendig. Durch die Wahl der entsprechenden Stromqualität kann eine fossilfreie Wärme- und Kälteversorgung erreicht werden. Der bewertete Energiebedarf für die bestehenden Bauten kann durch die Wärmepumpe um ca. 1/3 verbessert werden. Durch die Wahl der entsprechenden Stromqualität kann eine fossilfreie Versorgung zu ca. 80 % erreicht werden.

7.7. Lichtemissionen

Lichtemissionen

Mit dem Baugesuch ist aufzuzeigen, wie die Lichtemissionen möglichst beschränkt werden können und die umgebende Landschaft nicht unnötig beleuchtet wird.

Die Lichtemissionen sind soweit zu beschränken, als dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist, mindestens aber so, dass sie für Mensch, Tiere und Umwelt weder schädlich noch lästig werden.

Somit werden auch die diesbezüglichen Forderungen der Eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission ENHK erfüllt.

7.8. Vogel- und Naturschutz

Vogel- und Naturschutz

Vom Bau der Hochhäuser auf dem RhyTech-Quartier sind keine Schutzgebiete oder deren unmittelbare Umgebung betroffen. Gleichwohl ist der Artenschutz sowie insbesondere der Vogel- und Naturschutz in den weiteren Planungsschritten mit Sorgfalt zu berücksichtigen.

7.9. Bepflanzungen

Bepflanzungen

Bei der Bepflanzung sowie auch für extensive Dachbegrünungen sollen einheimische und standortgerechte Pflanzen sowie regionales Saatgut zur Anwendung kommen. Der Anhang 2 der Freisetzungsverordnung («Verbotene invasive gebietsfremde Organismen») ist zu beachten.

8. Ablauf und Verfahren

8.1. Gesamtübersicht

Für den Quartierplan «RhyTech-Quartier, Teilgebiet A» wurde folgendes Verfahren durchgeführt:

	Pos.	Verfahren	Termin
Ablauf und Verfahren	1	Eingabe Quartierplan durch Planungsreferat an Kanton zur Vorprüfung	28. Dezember 2012
	2	Erste Lesung Gemeinderat, Stellungnahme	15. Januar 2013
	3	Vorprüfung durch Kanton (Planungs- und Naturschutzamt)	14. Februar 2013
	4	Stellungnahme ENHK	12. März 2013
	5	Beratung und Beschluss Gemeinde	April 2015
	6	Informationsveranstaltung	29. April 2015
	7	Öffentliche Auflage	24. April 2015 bis 15. Mai 2015
	8	Behandlung der Einsprachen	
	9	Genehmigung durch Baudepartement, resp. Regierungsrat bei Rekursen	

8.2. Kantonale Vorprüfung

Kantonale Vorprüfung Die kantonalen Amtsstellen haben unter Federführung des Planungs- und Naturschutzamtes PNA des Kantons Schaffhausen die Dokumente des Quartierplans «RhyTech-Quartier, Teilgebiet A» geprüft. Deren Resultate sind im Vorprüfungsbericht des PNA vom 14. Februar 2013 zusammengefasst. Anregungen und Kritikpunkte wurden in Vorschriften, Plan und Bericht eingearbeitet. Die Resultate sowie deren Berücksichtigung sind in der Beilage B6 stichwortartig in tabellarischer Form dargestellt.

8.3. Stellungnahme ENHK

Stellungnahme ENHK Im Einverständnis mit der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall wurde die Eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission ENHK zur

Stellungnahme geladen. Die ENHK kommt in ihrer Stellungnahme zu dem Schluss, dass der Bau von zwei Hochhäusern auf dem RhyTech-Areal zu einer leichten Beeinträchtigung des BLN-Objektes Nr. 1412 «Rheinfall» führen wird, dem jedoch durch Sicherstellung der Schonung des Objektes mittels Vermeidung von auffälliger Gestaltung, Materialisierung und Beleuchtung begegnet werden kann. Die Inhalte aus der Stellungnahme der ENHK sind in die Quartierplandokumente eingearbeitet worden (vgl. QPV, Art. 6).

8.4. Mitwirkung

Ergebnisse Studienauftrag

Nach Vorliegen des Entscheids des Studienauftrages (14. Juni 2012) informierten die Gemeinde und die Projektentwicklerin geladene Anwohner und Anwohnerinnen sowie die Medien am 5. Juli 2012 über das Ergebnis; in den Medien fand eine ausführliche Berichterstattung statt.

Am Freitag, 6. Juli und Samstag, 7. Juli 2012 waren sämtliche Projekte des Studienauftrags öffentlich zu besichtigen.

Unter Federführung des Schaffhauser Architekturforums wurde eine Informationsveranstaltung durchgeführt, die auf reges Interesse stiess und sehr gut besucht war. (Vgl. Abb. 9.)



Abb. 9: Einladungskarte der Informationsveranstaltung vom 18. Juli 2012

Zonenplanänderung

Im Rahmen der Zonenplanänderung wurde das Vorhaben mehrfach diskutiert. Im Vorfeld zur Gemeindeabstimmung wurde dazu durch die Gemeinde und das Schaffhauser Architekturforum eine Veranstaltung mit Referat und Podiumsdiskussion organisiert. (Vgl. Abb. 10.)



Abb. 10: Einladungskarte der Veranstaltung vom 19. Februar 2013

Quartierplan

Durch die Halter AG wurden mit der Interessensgemeinschaft IG R.O.T. regelmässige Termine für einen gegenseitigen Austausch von Informationen organisiert.

Die gesetzlich vorgeschriebene Mitwirkung zum Quartierplan erfolgt nach dem Erlass des Gemeinderats durch die Ausschreibung im Amtsblatt und durch die öffentliche Auflage gemäss BauG.

Öffentliche Auflage
des Quartierplans

Im Zusammenhang mit der öffentlichen Auflage des Quartierplanes ist von der Gemeinde für Mittwoch, 29. April 2015 eine öffentliche Informationsveranstaltung vorgesehen.



Beilagen

B1 Projekt «MATISSE» (Richtprojekt)

Märkli Architekt, Zürich mit Müller Illien Landschaftsarchitekten,
Zürich (Siegerprojekt 2-stufiger Studienauftrag, RhyTech-Areal),
Juni 2012

Die Anlage ist neu und zweigeteilt. Der durchgehend asphaltierte Straßenzug ist für das öffentliche Leben und die neuen Nutzungsmöglichkeiten mit Bänken und Läden gedacht. Vor der Halle mit dem Arkadengang liegt ein Platz. Ein Restaurant und eine Bar befinden sich im Keller der Halle beim Zugang der Besucher. Einmal um den Straßenzug und das öffentliche Areal führt der Fußweg für Autos und Velos angeordnet. Die Parkplätze für die Besucher befinden sich im Untergeschoss.

Reihen und Trippen Käven entlang der Baugänge und vom Stockboden aus auf die obere Ebene des Behalters. Diese bilden öffentliche Ausstrittsräume und ist als gemeinsame Anlage gestaltet. Über eine Aufstiegszone von 1,5 Meter tiefe bis die Öffnungen mit Werten, Stüchern und größeren Säulen. Wege und Plätze werden geschaffen. Das Behälter, schließt an die Höhe des Behalters der Dachboden führt und der Heizung Zeit- und Rhythmusraum an. Neben dem öffentlichen Stockboden ist der Erdgeschoss, den Geschäften und Läden schafft das Behälter ein zusätzliches Angebot mit Außenräumen für die Bewohner der Anlage.

Der vordest Teil des Befehrs ist mit geschützten Wohn-Hörsälen verbunden. Die Hochhäuser sind im Grundriss so proportioniert, dass pro Geschosse vier Wohnungen oder fünf Wohnungen angelegt werden können. Jede Wohnung in den Hochhäusern hat aus der Loggia die Aussicht auf den naherliegenden Friedhof. Die Gebäude sind so geplant, dass der Zwischenraum zwischen den Wohnhäusern nicht langweilt.

Erstellung der Zeitstabe entsteht eine kleine Wohnhausgruppe mit einem offenen Hof mit Wohnungen und Bäumen. Die Typologie der einzelnen Wohnungen reagiert auf die hohen Unterräumen der Zeit- und Klimatechnik.

Die Konstruktion bildet Platten und Scheiben aus Beton und Blähton. Die äussere Materialierung folgt der Lage der Blähton-, Bläschungs- sowie die Wände zu den Längs- und Querschnitten. Die Blähton- und Bläschungs- sowie die Wände zu den Längs- und Querschnitten werden jeweils mit einem verputzten Zweischichtenbauwerk ausgeführt. Die Abgrenzung wird in der Hauptkonstruktion mit Mineralwolle gefüllt und verputzt. Die Fassade des Blähtons ist mit selbsttragenden Blähtonplatten verbunden. Für die Hochhäuser werden leichte und hochwertige Fassadenkonstruktionen vorgeschlagen.

Interpretation und Auswertung

Die Qualität der Beobacht auf den betrachteten ersten Reibberhebungen vom Beobachtungs-

Birgels und dem Rheintal wurden schon im 19. Jahrhundert erkannt. Das Hotel Bellevue wurde am prägnanten Ort errichtet.

Gassen und Plätze definieren den Stadtkern vorwiegend als Geschäftszone, aber auch als Freizeitzentrum auf dem unteren Niveau. Sämtliche belebten Dialogflächen sind erschlossen. Gewässer und Plazetten an den Randbereichen binden die Insel an die benachbarten

Die erhöhte Ebene wird durchgehend als Belvedere ausgebildet. Eine ~~ca. 100 m lange~~ Kasse mit Pflanzengraben, Rosengraben, Mischhecke und Auenreihen verbindet das

Eine geringfügig erhöhte Spalte ~~Konzentrationen~~ und Aufnahmefähigkeiten mit ~~Grundstoffen~~ werden zum Vorhanden sein mit der steigenden Ausdehnung zum Beispiel

Stack Outputs

Alle Gebäude stehen auf 2 Parkgaragen, die nach hinten sind. Die Straße der Parkgaragen liegt mehrheitlich den 2. Garagenparken der Parkgaragen und der Erreichbarkeit. Der Abgangsbau erfolgt der statische Übergang Parking zu Wohnbau in der Decke B10, bei den Hauptflächen ist die Decke 1.00. Diese statischen Decken sind als Abgangsbau konstruiert zum Mischbereich ist 50-700 beträgt. Die Größe der Wohngaragen aller Gebäude werden meist über die vorhandenen Wohngaragen. Zusätzliche Deckenfläche und bauliche Schäden durch die Stabilisierung der Decken für Friedrich und Winkler. Diese Beton-Decken sind grundlegend durchgehend vom unteren Decken (Decken 1.00) bis zum obersten Decken.

Erkennung
Die Erkennung des Anfalls erfolgt über 2 grundsätzlich getrennte aber genau definierte Schritte: Erstens das Anzeichen des Anfalls und Zweitens das Bewusstsein.

privates Parkfeld. Dadurch sind die Kontingierkosten mit dem Langunterleiher (Frachtführer) möglich. Man und klar lokalisiert.
Die Anreizkompatibilität erfolgt über die verschiedenen Versicherungspositionen und kann mit

Belastungen bis 10 Nm (Stoß) bei Vordurchzug resp. mit UKW bis 10 Nm (in geraden Ausf.) belastbar werden.

Das Bauverfahren kann gut in Clappen unterteilt werden. Es stehen dazu verschiedene Varianten zur Verfügung. Nachfolgend sind die 2 Hauptvarianten aufgeführt:

Variante A
 Bau Parking UG/EG im Bereich unter den 2 Hochhäusern inkl. definitiver Ein-/Ausfahrt
 - Bau Hochhaus 1

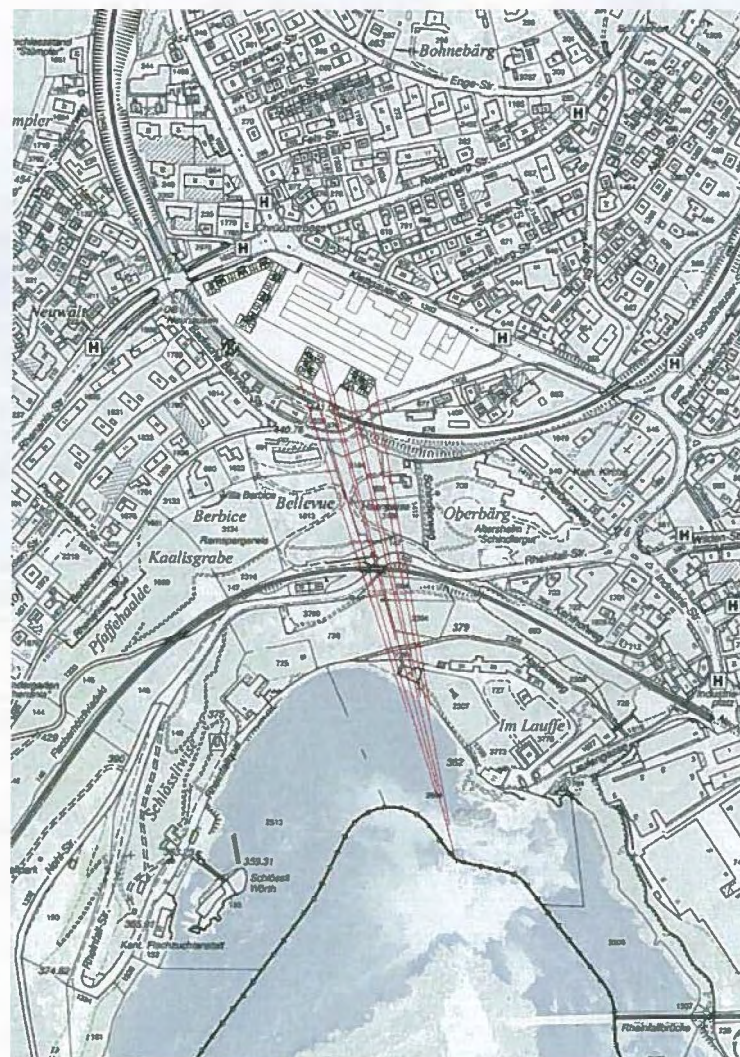
- Fortsetzung Parking und Regelmäßigkeit (später)

- Bau Parking UG/EG im Dachstuhl unter der Regenwasserleitung mit prov. Ein-/Ausfahrt
- Regenwasserleitung (in Etappen möglich)
- Abbruch prov. Ein-/Ausfahrt und Fertigstellung Parking (später)

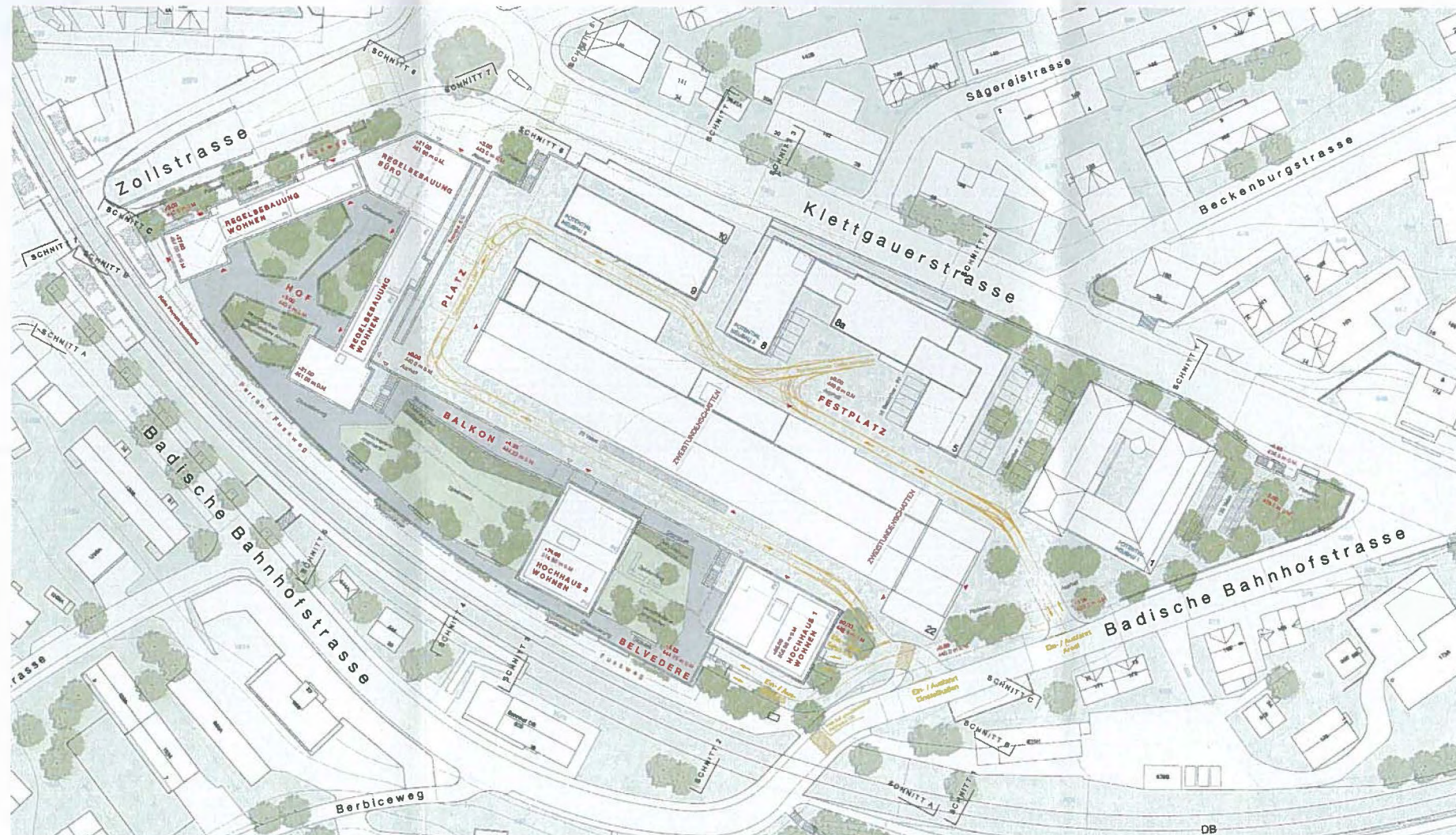
- (du) Hochhaus (paper)



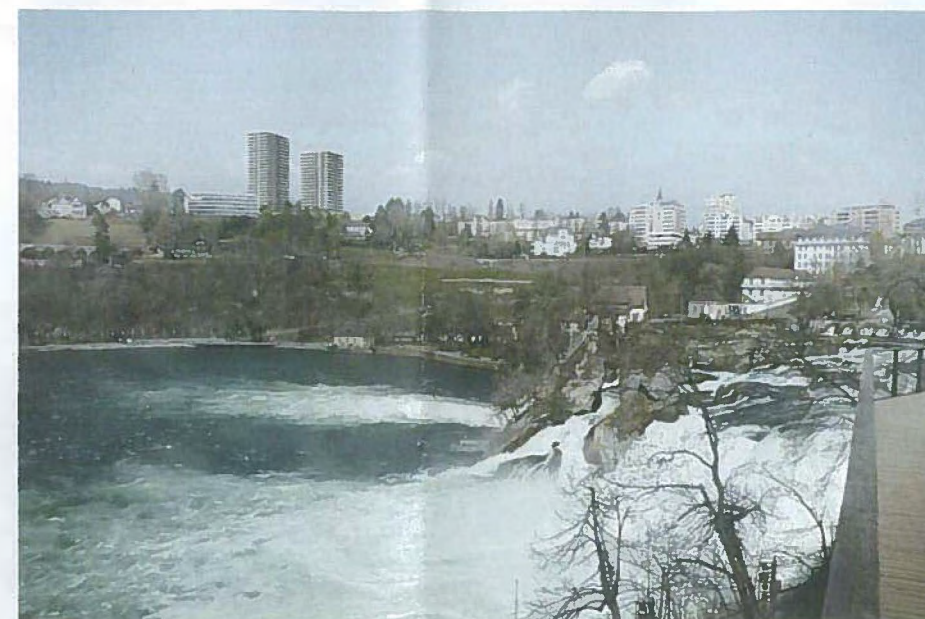
LANDSCHAFTSSCHNITT 1:5000



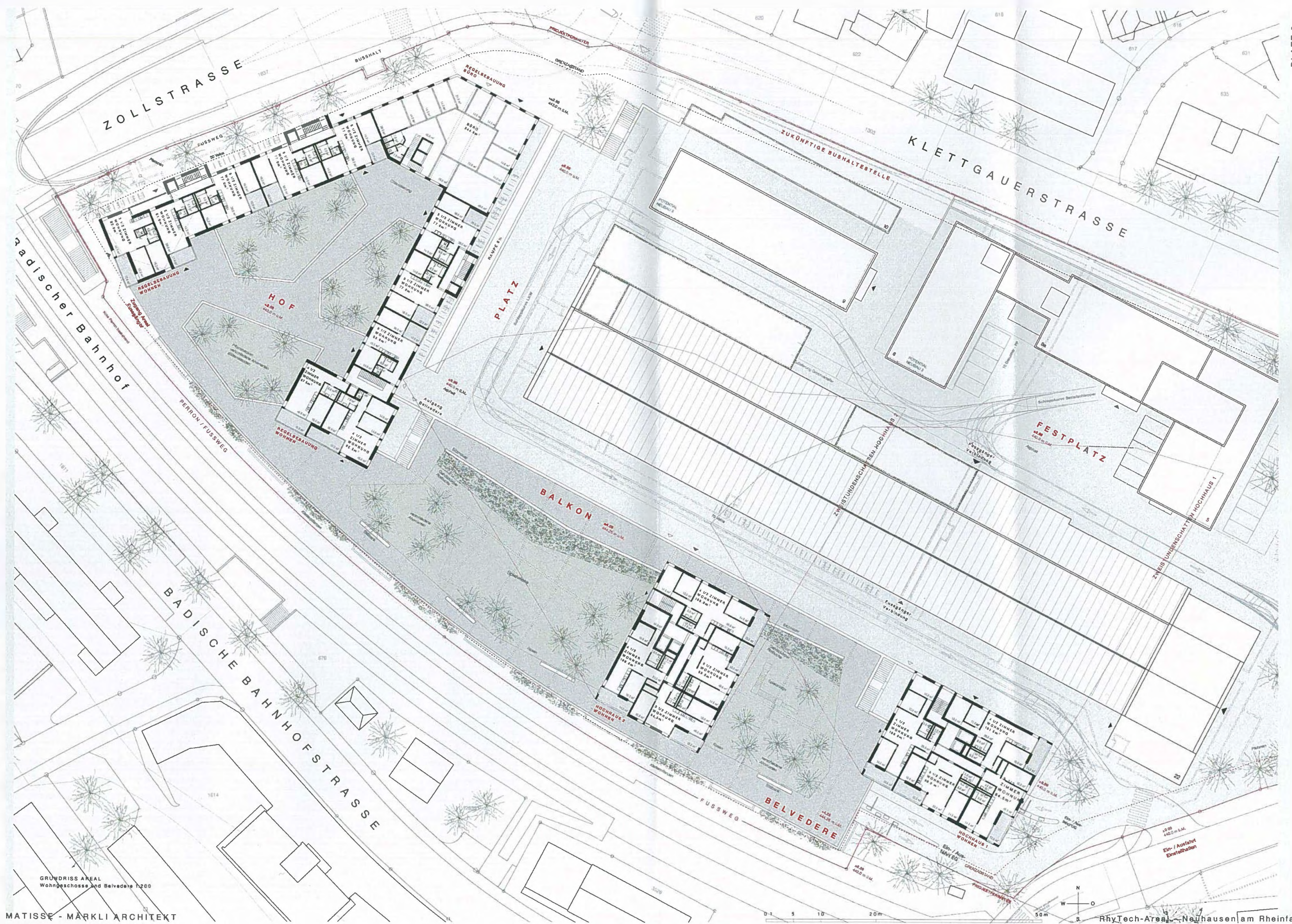
LANDSCHAFTSPLAN 1:2500



GRUNDRISS AREAL
Dachaufsicht und Umgebungsplan 1:500

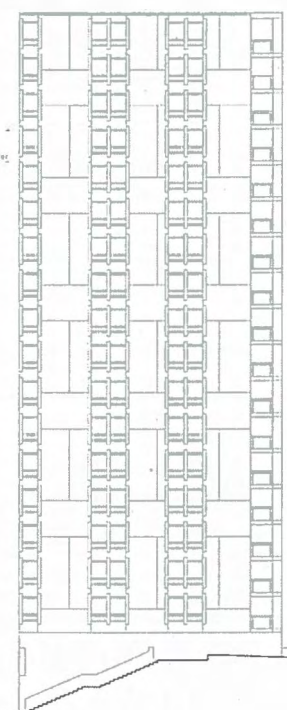


ANSICHT VOM RHEINFALL



GRUNDRISS AREAL
Wohngeschoss und Belvedere 1:200

WOHNESCHOSSE
TUMM
Flächenhöhe LL 2,30 Meter



FASSADE TURM 56 M
Seite Nordwest

Phasentisch, Strömungslinien 10-15 m/s
Substrat für Einbauelemente

BRANDSCHUTZ
DOP-PRO-Decke 100 mm
1. Phase: 100 mm / 2. Phase: 100 mm / 3. Phase: 100 mm
Brandabschirmung, Brandabschirmung, Brandabschirmung

LOGGIERUNG
Pflanz, Pflanz und Boden in Ordnung
Bühnen, Bühnen und Bühnen Bühnen, Bühnen, Bühnen

UNTERKRIEGER LOGGIERUNG
Innenraum: Zweifelhafte, verputzt

BEWEITERTE FASSADENTEILE
Verfahren: Fassadenmontage, z.B. Center
angewandt am Verputz

FENSTER UND VERGLASUNG
Metallfenster mit 7-seitiger und 1-seitiger
3-fach Verglasung, 3-fach Verglasung, 3-fach Verglasung
verputzt, verputzt, verputzt

SCHUTZ
Kübeln aus Metall bei Fenster
Metall aus Metall in Lager

FASSADE BOCKEL
Zweifelhafte, verputzt



FASSADE REGELBEBAUUNG
Seite Süd

Phasentisch, Strömungslinien 10-15 m/s
Substrat für Einbauelemente

BRANDSCHUTZ
DOP-PRO-Decke 100 mm
1. Phase: 100 mm / 2. Phase: 100 mm / 3. Phase: 100 mm
Brandabschirmung, Brandabschirmung, Brandabschirmung

LOGGIERUNG
Pflanz, Pflanz und Boden in Ordnung
Bühnen, Bühnen und Bühnen Bühnen, Bühnen, Bühnen

UNTERKRIEGER LOGGIERUNG
Innenraum: Zweifelhafte, verputzt

BEWEITERTE FASSADENTEILE
Verfahren: Fassadenmontage, z.B. Center
angewandt am Verputz

FENSTER UND VERGLASUNG
Metallfenster mit 7-seitiger und 1-seitiger
3-fach Verglasung, 3-fach Verglasung, 3-fach Verglasung
verputzt, verputzt, verputzt

SCHUTZ
Kübeln aus Metall bei Fenster
Metall aus Metall in Lager

FASSADE BOCKEL
Zweifelhafte, verputzt



Wohnbau

Phasentisch, Strömungslinien 10-15 m/s
Substrat für Einbauelemente

BRANDSCHUTZ
DOP-PRO-Decke 100 mm
1. Phase: 100 mm / 2. Phase: 100 mm / 3. Phase: 100 mm
Brandabschirmung, Brandabschirmung, Brandabschirmung

LOGGIERUNG
Pflanz, Pflanz und Boden in Ordnung
Bühnen, Bühnen und Bühnen Bühnen, Bühnen, Bühnen

UNTERKRIEGER LOGGIERUNG
Innenraum: Zweifelhafte, verputzt

BEWEITERTE FASSADENTEILE
Verfahren: Fassadenmontage, z.B. Center
angewandt am Verputz

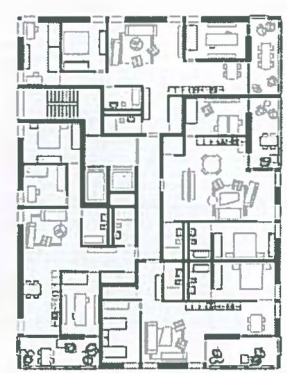
FENSTER UND VERGLASUNG
Metallfenster mit 7-seitiger und 1-seitiger
3-fach Verglasung, 3-fach Verglasung, 3-fach Verglasung
verputzt, verputzt, verputzt

SCHUTZ
Kübeln aus Metall bei Fenster
Metall aus Metall in Lager

FASSADE BOCKEL
Zweifelhafte, verputzt



KREUZUNG ZOLL- UND KLETTGAUERSTRASSE



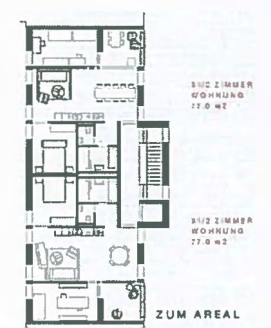
HOCHHAUS EIGENTUMSWOHNUNGEN
Möbliert, pro Geschoss 4 Wohnungen



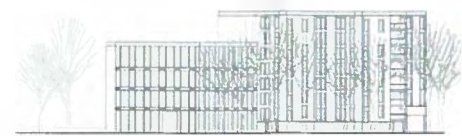
HOCHHAUS MIETWOHNUNGEN
Möbliert, pro Geschoss 5 Wohnungen



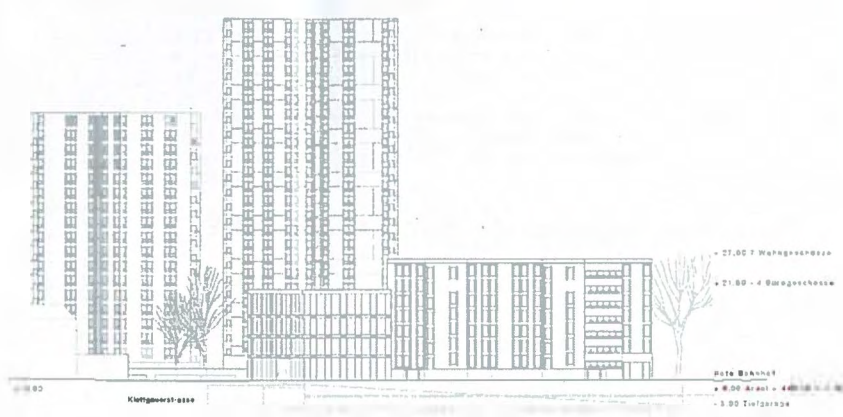
REGELBEBAUUNG MIT MIETWOHNUNGEN
Möbliert



QUERSCHNITT AREAL 5-5
Ansicht Nordwest 1:500

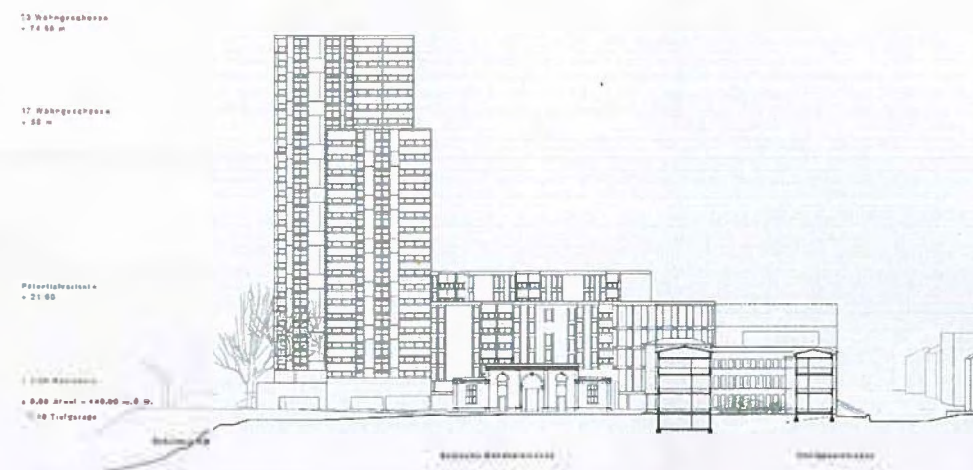


FASSADE REGELBEBAUUNG 6-6
Ansicht Kreuzung 1:500



FASSADE REGELBEBAUUNG 7-7
Ansicht Südost 1:500





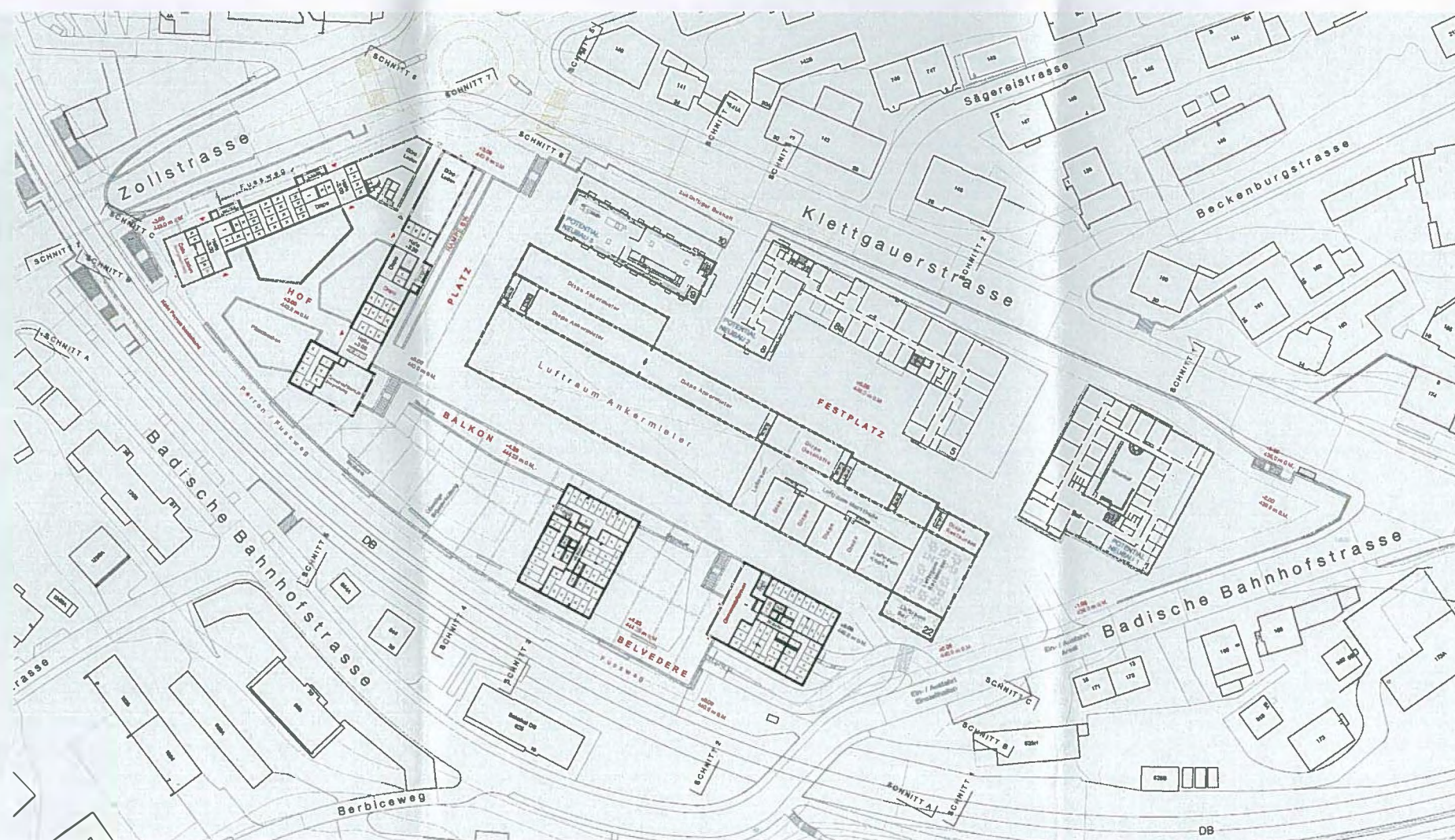
QUERSCHNITT AREAL 1-1
Ansicht Nordwest 1:500



FASSADE BELVEDERE REGELBEBAUUNG UND TÜRME A-A
Ansicht Süd 1:500



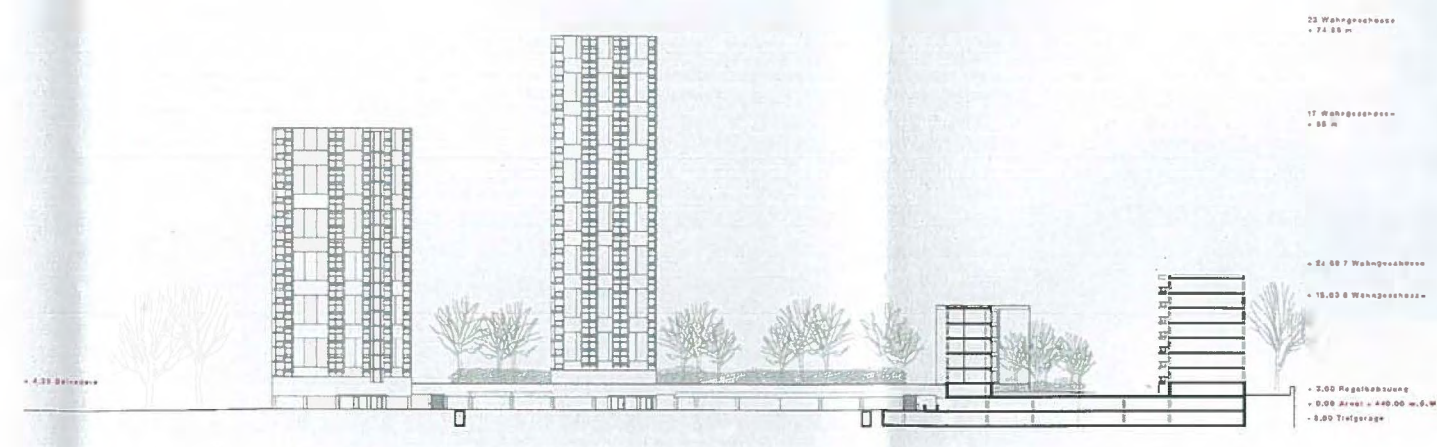
ZUGANG BADISCHE BAHNHOFSTRASSE



GRUNDRISS AREAL
Belvedere 1:500



QUERSCHNITT AREAL 4-4
Ansicht Nordwest 1:500



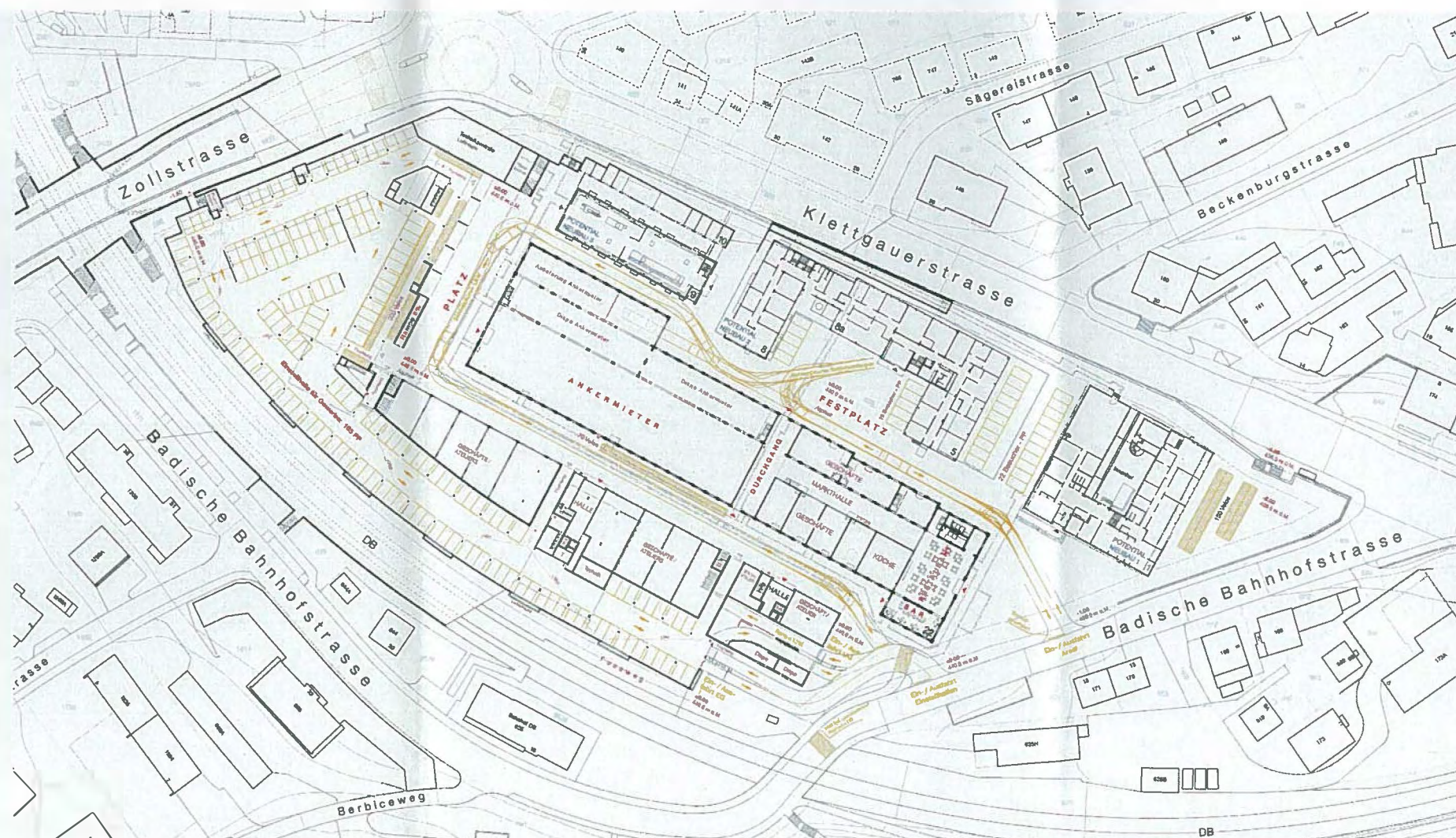
LÄNGSSCHNITT AREAL C-C
Innere Ansicht Belvedere



STADTBODEN UND PLATZ. RAMPE UND TREPPE ZUR KREUZUNG



STADTBODEN UND GASSE. MAUERKRONE VON BELVEDERE



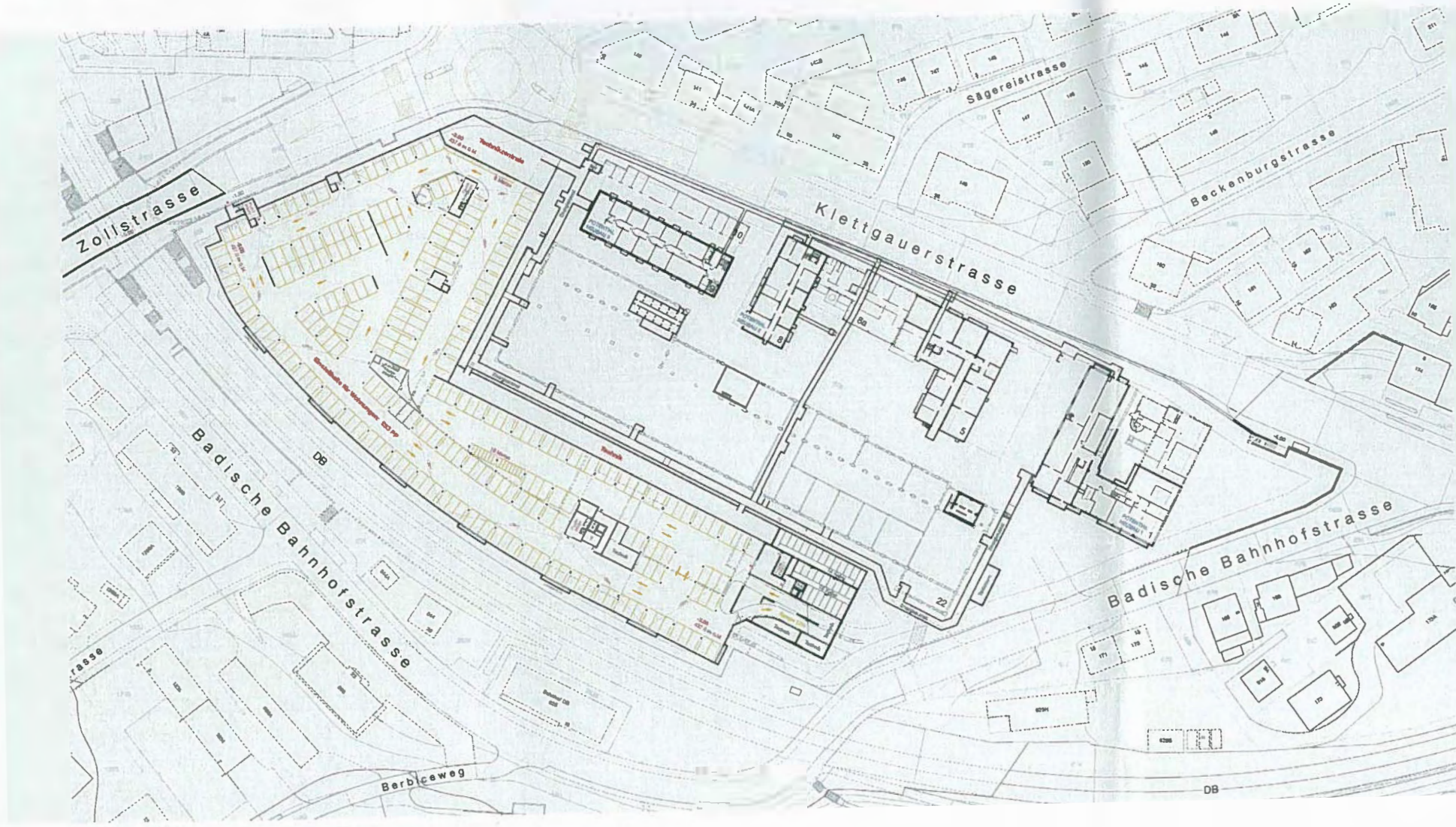
GRUNDRISS AREAL
Erdgeschoss 1:500



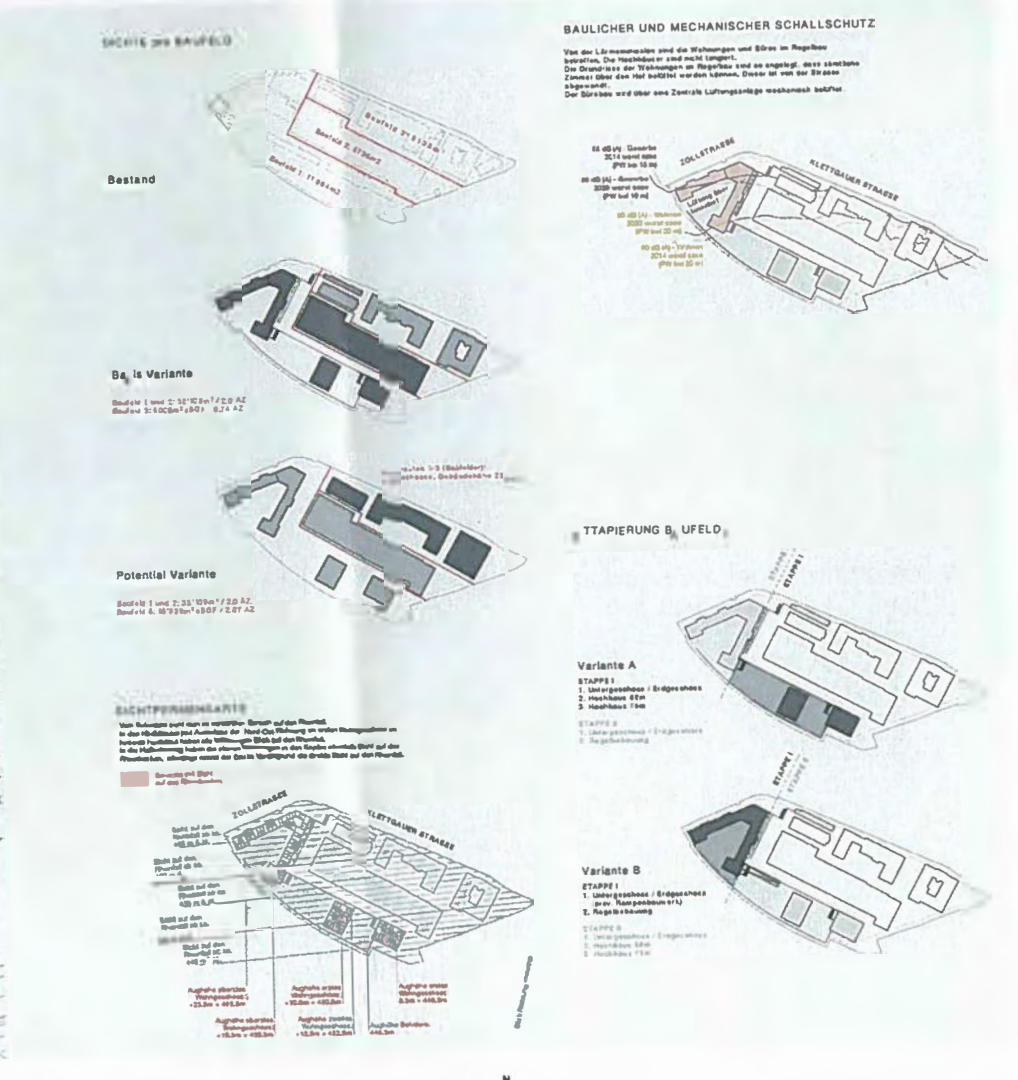
ÜBERSCHNITT AREAL 3-3
Ansicht Nordwest 1:500

LÄNGSSCHNITT AREAL 3-3
Ansicht Nordwest 1:500

LÄNGSSCHNITT BELVEDERE B-B
Ansicht SSW 1:500



GRUNDRISS AREAL
Untergeschoss 1:500



SACHTER ZONE BAUFELD

BAULICHER UND MECHANISCHER SCHALLSCHUTZ

Ba 1a Variante

TTPAIERUNG B. UFELO

Variante A

Variante B



B2 Abschätzung Nutzungsmass / Nutzungsmix Richtprojekt

Planpartner AG, Zürich, 7. Dezember 2012

Abschätzung Nutzungsmass / Nutzungsmix

Grundlage für Parkplatzberechnung (Überhohe Räume > 4.50m werden nicht doppelt gerechnet; Art. 13 QPV)
Sonderzone Rhytech-Quartier A (Neubau)

Gebäude	Geschoss	aBGF*								Total	Netto-VF (für PP-Berechnung)				Bemerkungen
		Wohnen	Gewerbe / Labor	Lager	Einzelhandel / Kantinen / Sonstige	Büro / DL	Verkauf / Kundendienst	Verkauf / Sonstige	Restaurant, Bar / Café		Verkauf / Kundendienst	Verkauf / Sonstige	Anzahl Sitzplätze	Anzahl PP	
		[m2]	[m2]	[m2]	[m2]	[m2]	[m2]	[m2]	[m2]		[m2]	[m2]	[m2]		
Hochhaus 1 (56m)	UG 1	0	0	0	0	0	0	0	0	0					Parkierung
	EG	74	0	0	0	0	229	0	0	303					Erschliessung / Gemeinschaftsraum
	1. OG	181	0	0	0	0	0	0	0	181					Erschliessung / Keller Wohnen
	2.- 18. OG	8'330	0	0	0	0	0	0	0	8'330					17 G Wohnen à 490m2
	Total	8'585	0	0	0	0	229	0	0	8'814	0	0	0		
Hochhaus 2 (75m)	UG 1	0	0	0	0	0	0	0	0	0					Parkierung
	EG	131	0	0	0	0	185	0	0	316					Erschliessung / Zugangsebene
	1. OG	44	0	0	0	0	0	0	0	44					Erschliessung / Keller Wohnen
	2. OG	44	0	0	0	0	0	0	0	44					Erschliessung / Keller Wohnen
	3.- 25. OG	11'270	0	0	0	0	0	0	0	11'270					23 G Wohnen à 490m2
	Total	11'489	0	0	0	0	185	0	0	11'674	0	0	0		
Wohnhof	UG 1	0	0	0	0	0	0	0	0	0					Parkierung
	EG	0	0	0	0	0	0	0	0	0					Parkierung
	1. OG	494	0	0	0	0	0	429	0	923	338				Zugangsebene
	2. OG	767	0	0	0	0	0	0	0	767					aBGF Überhöhe (vgl. Folgetabelle)
	3. OG	929	0	0	0	0	423	0	0	1'352					Regelgeschoss
	4. OG	929	0	0	0	0	423	0	0	1'352					Regelgeschoss
	5. OG	929	0	0	0	0	423	0	0	1'352					Regelgeschoss
	6. OG	929	0	0	0	0	0	0	0	929					Regelgeschoss
	7. OG	448	0	0	0	0	0	0	0	448					
	8. OG	448	0	0	0	0	0	0	0	448					
	Total	5'873	0	0	0	0	1'269	429	0	7'571	338	0	0		
Belvedere	UG 1	0	0	0	0	0	0	0	0	0					253 Parkierung
	EG	0	0	0	0	0	417	0	645	1'062		645			165 Parkierung
	Total	0	0	0	0	0	417	0	645	1'062	0	645	0	418	
Halle 22	UG 1	0	0	0	0	0	0	0	0	0					Technik
	EG - West - Mitte	0	0	0	0	0	2'261	1'071	0	3'332	1'323	608			Ankermieter
	EG - Kopfbau	0	0	0	0	0	0	0	550	550			100		Rest. ca. 100 Sitzplätze / 350 m2 netto VF
	1. OG / Galerie	0	0	0	0	0	920	642	80	1'642					aBGF Überhöhe (vgl. Folgetabelle)
	Total	0	0	0	0	0	3'181	1'713	630	5'524	1'323	608	100		
Gesamttotal Sonderzone A (exkl. überhohe Räume)											1'661	1'253	100	418	

Gemeinde Neuhausen am Rheinfall
Quartierplan RhyTech-Quartier
Richtprojekt "MATISSE"

07. Dezember 2012 *aBGF = anrechenbare Bruttogeschossfläche gemäss Art. 22 Abs. 3 BauO (ohne Aussenwände gem. Art. 7 BauG)

Abschätzung Nutzungsmass / Nutzungsmix

Grundlage für Ausnützungsberechnung (überhohe Räume > 4.50m werden gemäss Art. 22, Abs.3 BauO doppelt gerechnet.)
Sonderzone Rhytech-Quartier A (Neubau)

Gebäude	Geschoss	aBGF*								Total
		Wohnen	Gewerbe / Labor	Lager	Büro / DL kundenintensiv	Büro / DL übrige	Verkauf kundenintensiv	Verkauf übrige	Restaurant, Bar, Café	
		[m2]	[m2]	[m2]	[m2]	[m2]	[m2]	[m2]	[m2]	

Gesamttotal aller Neubauten Teilgebiet A, exkl. überhohe Räume	25'947	0	0	0	2'100	3'610	2'358	630	34'645
--	--------	---	---	---	-------	-------	-------	-----	--------

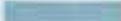
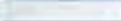
Überhohe Räume

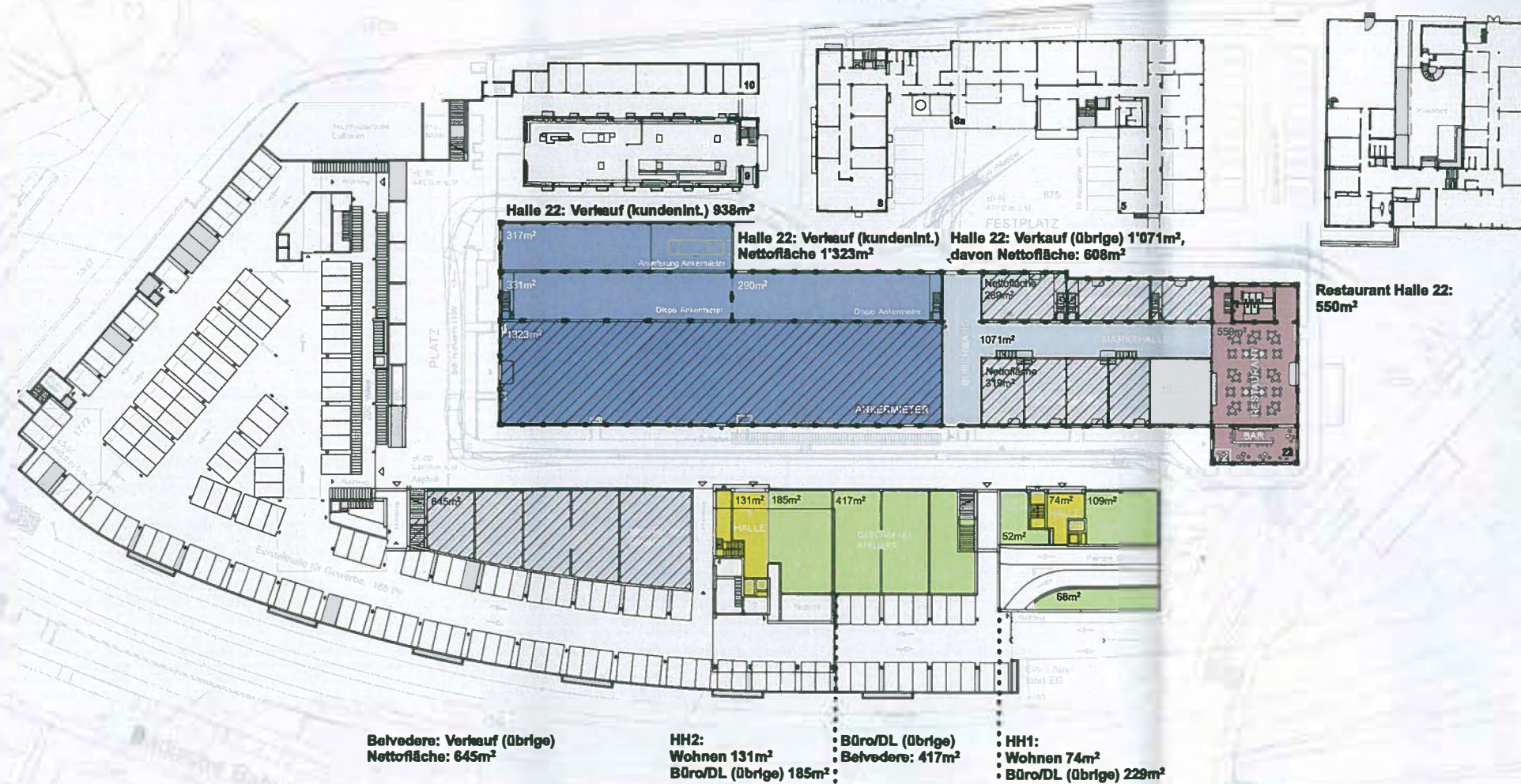
Total	683	0	0	0	0	347	0	0	1'030
Wohnhof	1. OG	181	0	0	0	347	0	0	528
	2. OG	502	0	0	0	0	0	0	502
Total		0	0	0	0	1'296	328	456	2'080
Halle 22	EG - West - Mitte	0	0	0	0	1'296	328	0	1'624
	EG - Kopfbau	0	0	0	0	0	0	456	456
Gesamttotal		683	0	0	0	1'643	328	456	3'110

Gesamttotal Sonderzone A (inkl. überhohe Räume)	26'630	0	0	0	2'100	5'253	2'686	1'086	37'755
---	--------	---	---	---	-------	-------	-------	-------	--------

Erdgeschoss

Legende

- | | |
|---|--|
|  | Wohnen |
|  | Gewerbe/Labor |
|  | Büro/Dienstleistung |
|  | Verkauf (kundenintensiv) |
|  | Verkauf (übrique) |
|  | Restaurant |
|  | Lager |
|  | überhohe Räume > 4.50m
(Art. 22 Abs. 3 BauO: Bei Geschosshöhen über 4.50m werden die Flächen doppelt angerechnet; jedoch ohne Aussenwände gem. Art. 7 BauG) |
|  | Nettofläche |



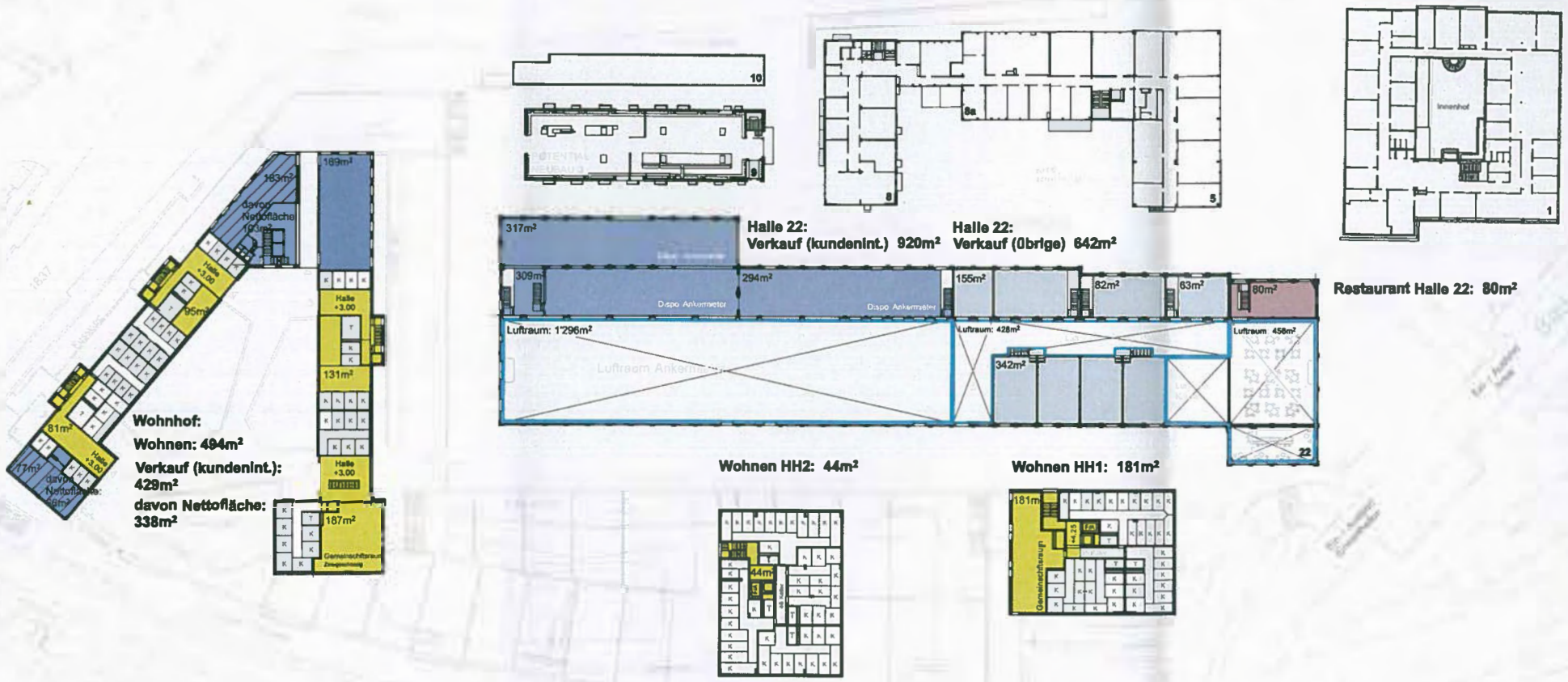
Projekt MATISSE
Flächenberechnung aBGF

1:1'000
07. Dezember 2012

1. Obergeschoss

Legende

- Wohnen
- Gewerbe/Labor
- Büro/Dienstleistung (übrige)
- Verkauf (kundenintensiv)
- Verkauf (übrige)
- Restaurant
- Lager
- überhohe Räume > 4.50m
(Art. 22 Abs. 3 BauO: Bei Geschosshöhen
über 4.50m werden die Flächen doppelt
angerechnet; jedoch ohne Aussenwände
gem. Art. 7 BauG)
- Nettofläche



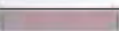
Dokument: 29453_15A_121210_MATISSE_aBGF_OG1.vwx
Layoutebene: OG1
Grundlage: 29453_12A_120904_Maerkil_SA

Projekt MATISSE Flächenberechnung aBGF

1:1'000
07. Dezember 2012

2. Obergeschoss

Legende

	Wohnen
	Gewerbe/Labor
	Büro/Dienstleistung (übrige)
	Verkauf (kundenintensiv)
	Verkauf (übrige)
	Restaurant
	Lager
	überhohe Räume > 4.50m (Art. 22 Abs. 3 BauO: Bei Geschosshöhen über 4.50m werden die Flächen doppelt angerechnet; jedoch ohne Aussenwände gem. Art. 7 BauG)

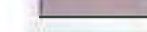


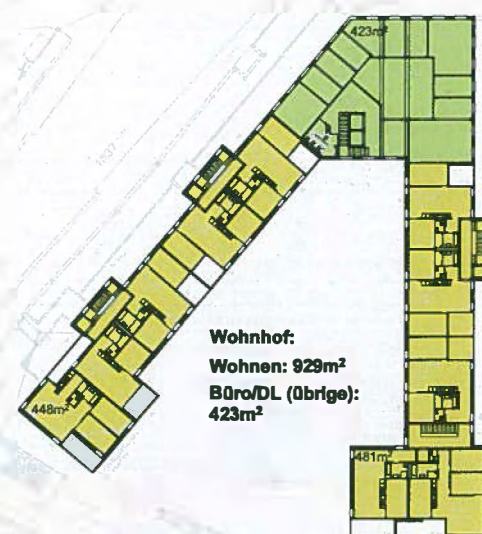
Dokument: 29453_15A_121210_MATISSE_aBGF_OG2.vwx
Layoutebene: OG2
Grundlage: 29453_12A_120904_Maerkli_SA



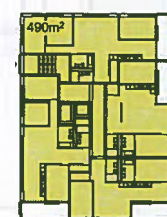
3. Obergeschoss

Legende

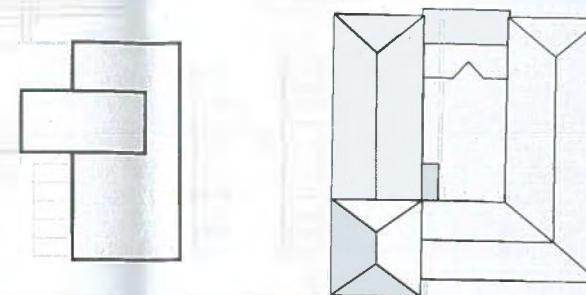
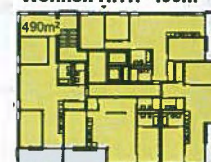
	Wohnen
	Gewerbe/Labor
	Büro/Dienstleistung (übrige)
	Verkauf (kundenintensiv)
	Verkauf (übrige)
	Restaurant
	Lager



Wohnen HH2: 490m²



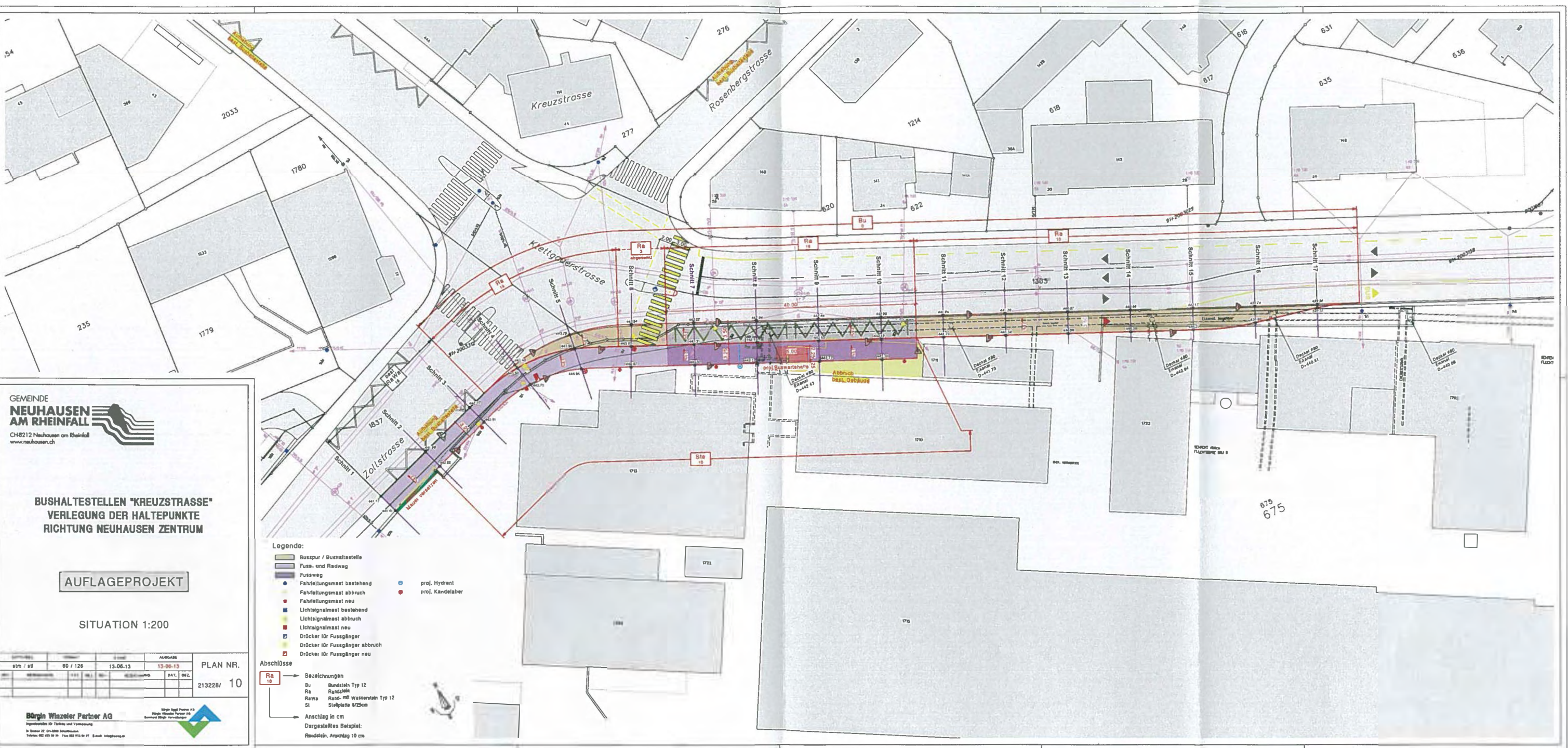
Wohnen HH1: 490m²





B3 Knoten Kreuzstrasse: Verlegung Bushalte

Projekt der öffentlichen Auflage, Bürgin Winzeler Partner AG,
13. Juni 2013



GEMEINDE
**NEUHAUSEN
AM RHEINFALL**
CH-8212 Neuhausen am Rheinfall
www.neuhausen.ch

BUSHALTESTELLEN "KREUZSTRASSE"
VERLEGUNG DER HALTEPUNKTE
RICHTUNG NEUHAUSEN ZENTRUM

AUFLAGEPROJEKT

SITUATION 1:200

STADIUM		DATUM		AUSGABE	
ST.	ST.	ST.	ST.	ST.	ST.
1	2	3	4	5	6
13-06-13	13-06-13	13-06-13	13-06-13	13-06-13	13-06-13

PLAN NR.
213228/ 10

Bögin Wäzeler Partner AG
Ingenieur- und Architekturbüro
In der Zeh 22 CH-8200 Neuhausen
Telefon 082 425 55 55 Fax 082 425 55 55 E-Mail info@boegin-waehler.ch

Legende:

- Busspur / Bushaltestelle
- Fuss- und Radweg
- Fussweg
- Fahrleitungsmast bestehend
- Fahrleitungsmast abbruch
- Fahrleitungsmast neu
- Lichtsignalmast bestehend
- Lichtsignalmast abbruch
- Lichtsignalmast neu
- Dröcker für Fussgänger
- Dröcker für Fussgänger abbruch
- Dröcker für Fussgänger neu
- proj. Hydrant
- proj. Kandelaber

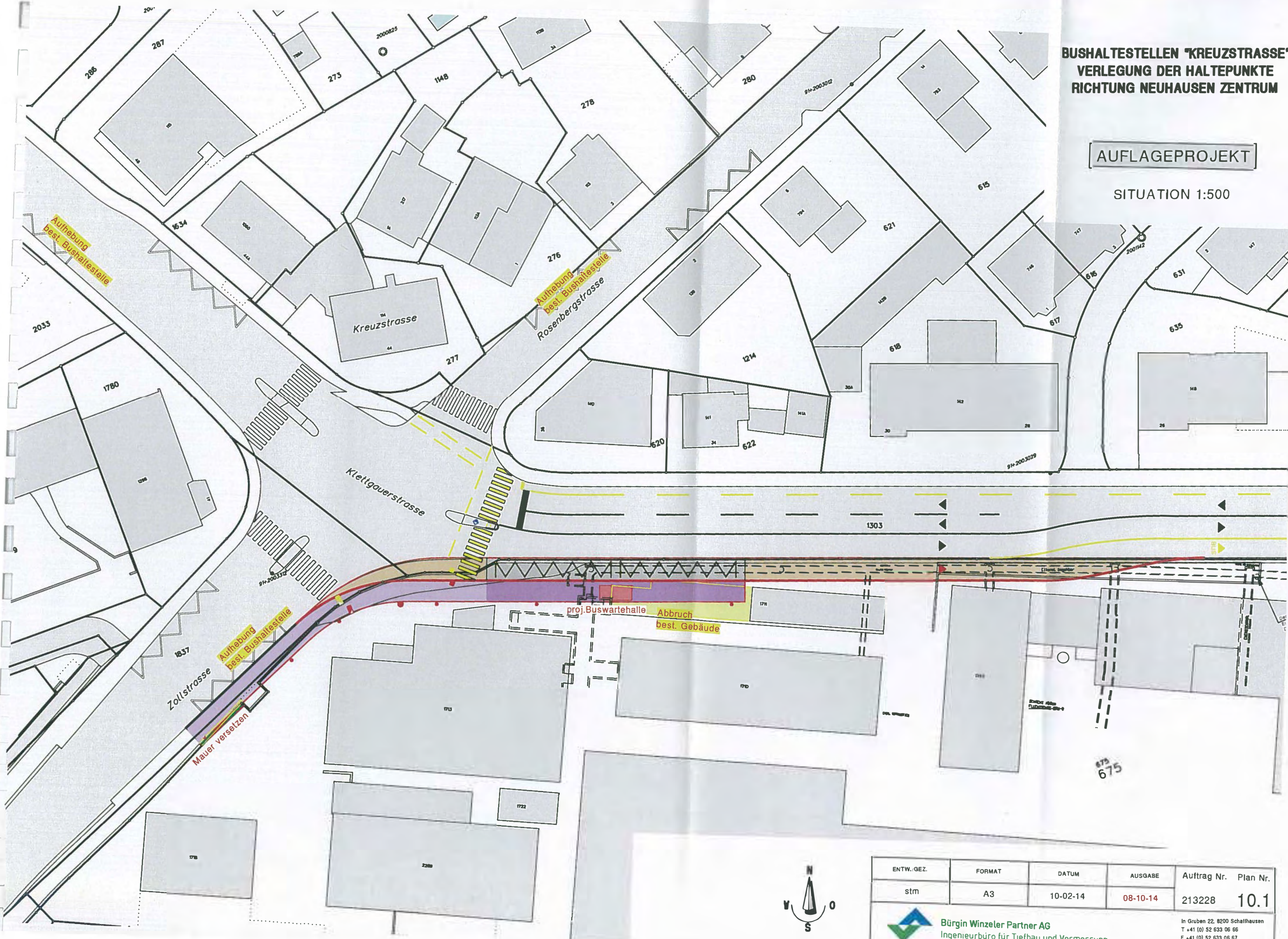
Abschlüsse

- Bezeichnungen
- Bu Bundstein Typ 12
- Ra Randstein
- Ra/Ra Rand- mit Wasserstein Typ 12
- St Stahlfalte 8/25cm
- Anschlag in cm
- Dargestelltes Beispiel:
- Handstein, Anschlag 10 cm

BUSHALTESTELLEN "KREUZSTRASSE" VERLEGUNG DER HALTEPUNKTE RICHTUNG NEUHAUSEN ZENTRUM

AUFLAGEPROJEKT

SITUATION 1:500



ENTW./GEZ.	FORMAT	DATUM	AUSGABE	Auftrag Nr.	Plan Nr.
stm	A3	10-02-14	08-10-14	213228	10.1


Bürgin Winzeler Partner AG
 Ingenieurbüro für Tiefbau und Vermessung
 In Gruben 22, 8200 Schaffhausen
 T +41 (0) 52 633 06 66
 F +41 (0) 52 633 06 67
 info@bwpag.ch / www.bwpag.ch



B4 Knoten Kreuzstrasse: Variante B (Kreisel)

Planungsreferat Neuhausen am Rheinfeld, 5. Januar 2012

Knoten Klettgauerstrasse / Zollstrasse / Rosenbergstrasse (Kreuzstrasse)

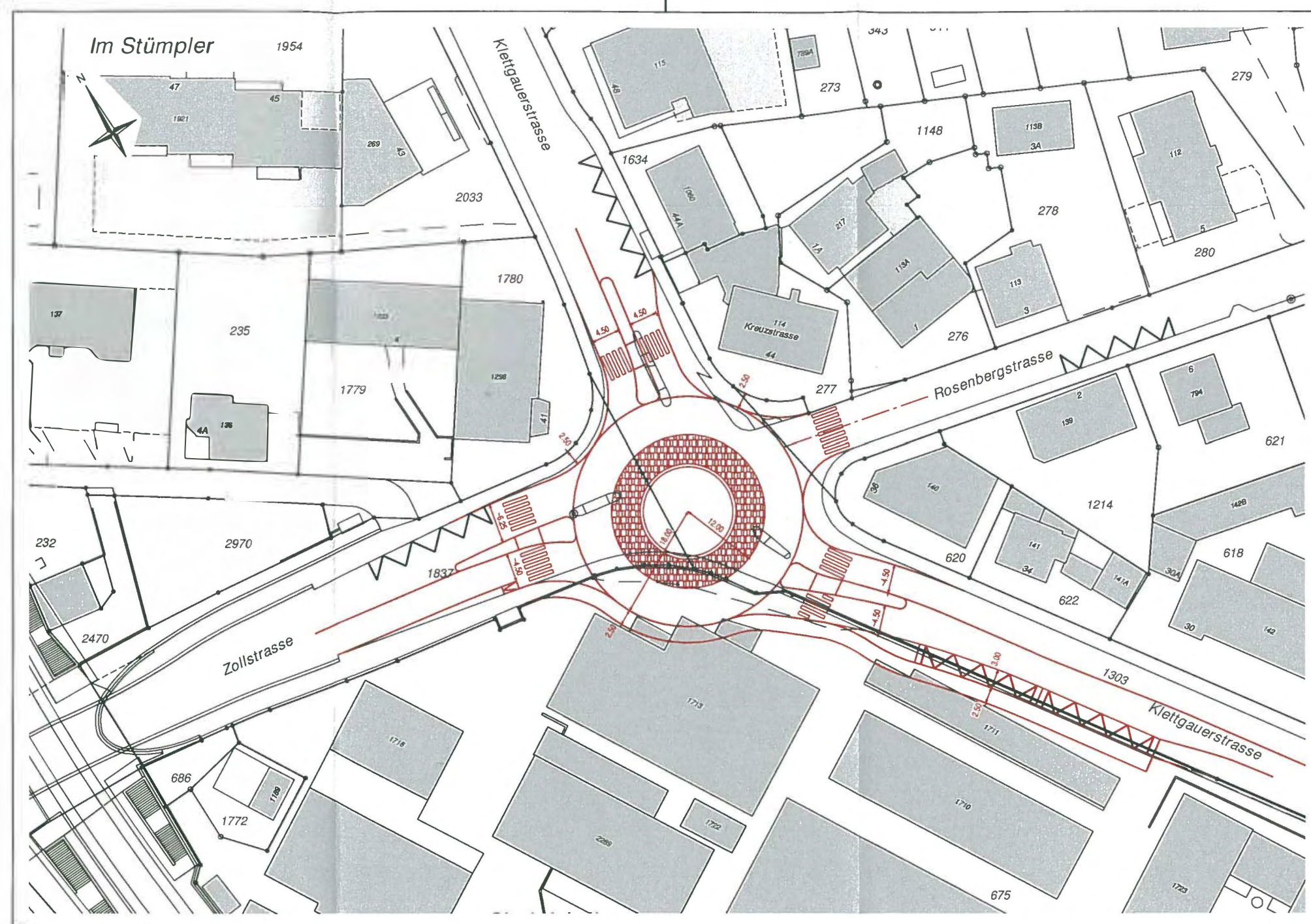
Variante B (Kreisel)

Situation 1:500

Neuhausen am Rheinfall, 5. Januar 2012

PLANUNGSREFERAT
NEUHAUSEN AM RHEINFALL

Plan-Nr. 5402-300 / WRS
Datum: 05.01.2012





B5 Terrainaufnahmen

Bürgin Winzeler Partner AG, 26. September 2012



B6 Berücksichtigung der Vorprüfungsresultate

Nr.	Hinweise aus der Vorprüfung des Kantons Schaffhausen (Planungs- und Naturschutzamt)	Berücksichtigung
1	Hinweise zu den Quartierplanvorschriften QPV	
1.1	betreffend die gute bauliche Gesamtwirkung: Gemäss Baugesetz des Kantons Schaffhausen ist analog den Vorgaben der Bauordnung der Gemeinde Neuhausen zumindest eine gute bauliche Gesamtwirkung zu erzielen. Wiederholt die Bestimmung des Quartierplanes lediglich diejenige der Bauordnung, kann sie gestützt auf Art. 3 Abs. 2 der Quartierplanvorschrift ersatzlos gestrichen werden, da im Quartierplan die Bestimmungen der Bauordnung gelten, sofern der Quartierplan nichts anderes regelt.	berücksichtigt; vgl. QPV, Art. 6 und Art. 10 sowie Bericht Kap. 4.3.
1.2	betreffend die Beurteilung der Gesamtqualität: Abänderung der Formulierung, dass die Bewilligungsbehörde ein Fachgutachten zu Lasten der Bauherrschaft beantragen <i>wird</i> (anstelle bisher „ <i>kann</i> “).	berücksichtigt; vgl. QPV, Art. 10.
1.3	betreffend den Status des Richtprojektes: Da ein einmal erlassener Quartierplan rechtsverbindlich ist soll der bisherige Artikel (ehemals Art. 7 Abs. 5), in welchem ausgeführt wird, dass bei wesentlichen Abweichungen vom Richtprojekt eine Änderung des Quartierplanes erforderlich sei, gestrichen werden.	berücksichtigt; der entsprechende Artikel wurde gestrichen.
1.4	betreffend die Dachaufbauten: Der Passus zu den Dachaufbauten soll mit dem Verbot „projekt-fremder technischer Anlagen“ (z.B. Mobilfunkantennen) auf den Hochhäusern ergänzt werden.	berücksichtigt; vgl. QPV, Art. 4 Abs. 3 a).
2	Hinweise zum Bericht gem. RPV Art. 47	
2.1	betreffend den Gewässerschutz Die Erschliessung hat nach den Vorgaben der generellen Entwässerungsplanung zu erfolgen.	berücksichtigt; vgl. Bericht, Kap. 7.3.
2.2	betreffend den Bodenschutz: Integration einer Formulierung zur Einhaltung der Auflagen gem. Altlastenverordnung bei Bodenverschiebungen.	berücksichtigt; vgl. Bericht, Kap. 7.4.
2.3	betreffend die Altlasten: Integration genauerer Ausführungen zu Auflagen und Vorgaben gem. Art. 3 AltIV, die im Rahmen der Baubewilligung zu beachten sind.	berücksichtigt; vgl. Bericht, Kap. 7.4.
2.4	betreffend Abfälle / Recycling: Integration eines Hinweises, dass aus Rückbauten entstehendes mineralisches Material zur Vermeidung von Transporten auf sein Potenzial zur Nutzung als Recyclingbaustoffe geprüft werden solle.	berücksichtigt; vgl. Bericht, Kap. 7.4.

2.5	betreffend den Lärm: Integration einer Formulierung, welche die Beachtung des Spannungsfelds zwischen Gewerbe und Wohnen (Vorsorgeprinzip) sicherstellt.	berücksichtigt; vgl. Bericht, Kap. 7.2.
2.6	betreffend die Neophyten: Integration eines Hinweises zur Verwendung einheimischer und standortgerechter Pflanzen, Verbot von Neophyten.	berücksichtigt; vgl. Bericht, Kap. 7.9.
2.7	betreffend den Lärmschutz: Integration einer genaueren Formulierung zu den Anforderungen für bauliche und gestalterische Massnahmen am Gebäude zur Sicherstellung des Lärmschutzes. Benennung der Zuordnung des Areals zur ES III. Formulierung der Anforderungen an die Aussenhülle.	berücksichtigt; vgl. QPV, Art. 17 sowie Bericht, Kap. 7.2.
2.8	betreffend die EW-Anlagen: Integration einer Formulierung zur Sicherstellung der bestehenden Schaltanlage, des künftigen Raumbedarfs der zu verlegenden Kabeltrassen sowie für voraussichtlich zwei neue Transformatorstationen.	berücksichtigt; vgl. QPV, Art. 15 sowie Bericht, Kap. 7.5.
2.9	betreffend die Denkmalpflege: Integration von Formulierungen zum konkreten Schutzzumfang.	berücksichtigt; vgl. QPV Art. 7 und Bericht Kap. 6.1.
2.10	betreffend den Quartierplanperimeter und dessen Einbindung: Behandlung des Themas Anbindung „RhyTech-Quartier“ in seine Umgebung: In der Vorprüfung wird angemerkt, dass sich die Betrachtung des neuen Quartiers als Gesamtareal entscheidend auf die künftige Anbindung an die umliegenden Quartierstrukturen und die angestrebten Aussenraumqualitäten auswirke, daher solle dies entsprechend beschrieben und dargestellt werden. Es sollten Aussagen zur Erschliessung und zur Anbindung des RhyTech-Quartiers an die umliegenden Quartiere gemacht werden.	berücksichtigt; vgl. QPV, Art. 8 sowie Bericht, Kap. 5.6.
2.11	betreffend die Baulinien: Die aufzuhebenden bzw. neuen Baulinien sollten in den Quartierplan eingetragen werden.	berücksichtigt; vgl. QPV, Art. 4 Abs. 2 sowie Abs. 3 f) und Bericht, Kap. 2.3. vgl. Situationsplan 1:500. Es werden keine neuen Baulinien eingeführt. Für unterirdische Bauten entlang der Zollstrasse sowie als Anordnungsbe- reich A2 kommt eine Baubegrenzungslinie zur Anwendung.



2.12	betreffend die Umweltverträglichkeitsprüfung: In der Vorprüfung wird angemerkt, dass, sofern mehrere gleichartige Anlagen zwischen denen ein räumlicher und funktioneller Zusammenhang besteht neu erstellt werden sollen, diese Anlagen bezüglich ihrer UVP-Pflicht gesamthaft zu beurteilen seien. Für die Erarbeitung des Quartierplanes für das Teilgebiet B sei zu ermitteln, ob die Voraussetzungen vorliegen und damit der Schwellenwert gemäss Anhang Nr. 11.4 (Parkhäuser und -plätze für mehr als 500 Motorwagen) überschritten und damit die UVP-Pflicht ausgelöst werde.	berücksichtigt; vgl. Bericht, Kap. 5.7.1.
------	---	--