

Quartierplan «Rheingold»

1. Änderung

Planungsbericht



22. Februar 2016 / Ergänzungen 05. Oktober 2016

Inhalt

1. Ausgangslage3

2. Raumplanerische Randbedingungen4

3. Änderungen der Quartierplanvorschriften5

4. Planungsablauf9

1. Ausgangslage

Das Architekturbüro P. Bühler GmbH, Bahnsteigstrasse 1, 8212 Neuhausen am Rheinfall, hat im Auftrag der [REDACTED] eine Überbauungsstudie für die Erneuerung und Erweiterung der bestehenden Gewerbebauten auf dem Grundstück GB Nr. 1049 erarbeitet. Die Überbauungsstudie datiert aus dem Jahr 2000 und wurde in Zusammenarbeit mit der Bauverwaltung Neuhausen am Rheinfall erstellt.

Der Gemeinderat hat am 7. November 2000 die Überbauungsstudie Rheingold vom 31. Oktober 2000 in zustimmendem Sinne zur Kenntnis genommen und als Grundlage für die Erarbeitung des Quartierplans gutgeheissen. Das Architekturbüro P. Bühler GmbH und die Bauverwaltung haben in der Folge darauf den Quartierplan Rheingold erstellt.

Der Gemeinderat hat am 17. April 2001 den Quartierplan «Rheingold» beschlossen. Am 13. November 2001 hat das Baudepartement des Kantons Schaffhausen den Quartierplan «Rheingold» genehmigt. Der Quartierplan «Rheingold» musste gemäss Ziffer 9 der Quartierplanvorschriften mittels Beschluss des Gemeinderates in Kraft gesetzt werden. Am 10. März 2005 hat der Gemeinderat den Beschluss gefasst, den Quartierplan «Rheingold» auf den 1. April 2005 in Kraft zu setzen.

1.1 Quartierplangebiet

Das Quartierplangebiet «Rheingold» umfasste bis zum 13. April 2005 das Grundstück GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 1049 sowie eine 54 Quadratmeter grosse Teilfläche des Grundstücks GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 1045 (siehe Abbildung 1: Ausschnitt Situationsplan Teilbereich der Fläche D [gelbe Farbgebung]).

Eigentümerin des Grundstücks GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 1049 ist die [REDACTED]. Eigentümerin der Grundstücks GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 1045 ist die Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall.

Mit Kaufvertrag vom 9. März 2005 und Grundbuchanmeldung vom 13. April 2005 hat die [REDACTED] die Teilfläche von 54 m² des Grundstücks GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 1045 erworben. Durch die Grenzbereinigung umfasst das Quartierplangebiet «Rheingold» das Grundstück GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 1049. Die Änderung der Grundstücksparzellen werden in den bestehenden Situationsplänen des Quartierplans «Rheingold» geändert.

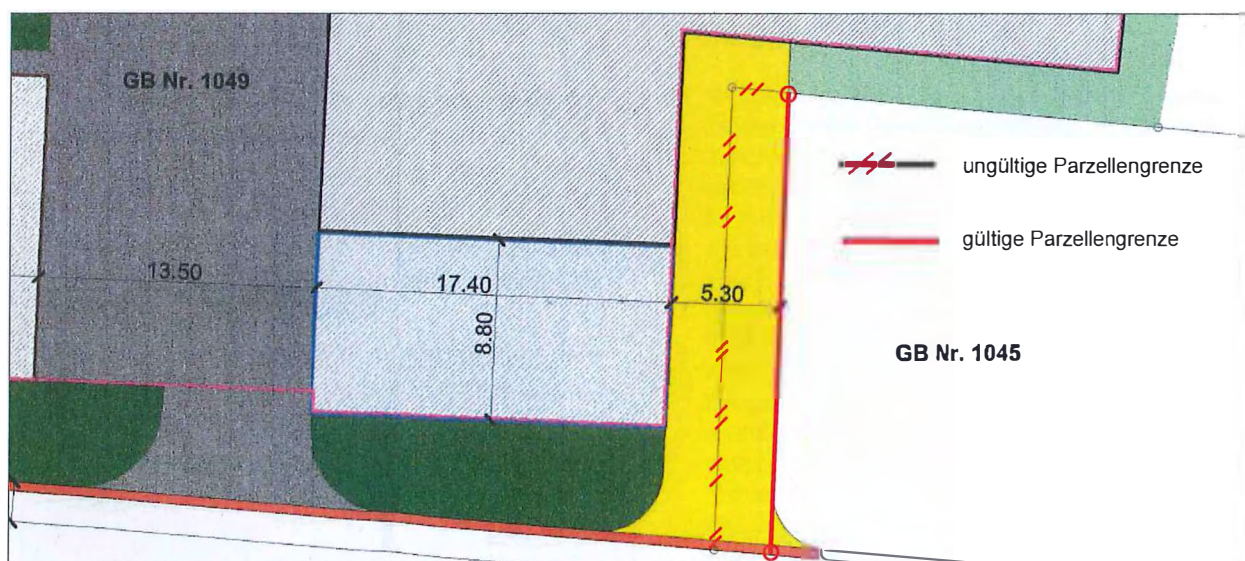


Abbildung 1: Ausschnitt Situationsplan mit der Teilfläche von 54 m² auf GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 1045

1.2 Nutzungsänderungen

Die Liegenschaft Bahnsteigstrasse 1 wird heute vollumfänglich mit Büroflächen genutzt. Das 2. Obergeschoss wurde bis 2001 noch als Wohnung genutzt, im Zuge der Gesamtsanierung der Liegenschaft Rheingoldstrasse 50 mit kleineren Anpassungsarbeiten jedoch zu einem Büroraum umgenutzt. Seit dem Auszug des Mieters im 2. Obergeschoss befindet sich diese Einheit zur Neuvermietung ohne sichtbare Erfolgsaussichten auf dem Markt. Hauptgrund für die Schwierigkeiten bei der Neuvermietung ist der fehlende Lift.

Aufgrund der schlechten Ausnutzung der Büroflächen stellte die [REDACTED] Überlegungen an, eine Wohnnutzung einzurichten. Die Lage an der Bahnsteigstrasse ist für Wohnnutzungen bestens geeignet und verspricht gute Mieteinnahmen. Das Architekturbüro Bühler hat deswegen im Auftrag der [REDACTED] eine Vorprojektstudie ausgearbeitet, welche eine Umnutzung des 2. und 3. Obergeschosses zu Wohnungen vorsieht. Beim 3. Obergeschoss ist vorgesehen, das Dach auszubauen und eine Dachterrasse einzurichten.

Diese geplante Umnutzung widerspricht jedoch den Vorschriften des rechtskräftigen Quartierplans «Rheingold» und verlangt nach einer Änderung der Quartierplanvorschriften.

2. Raumplanerische Randbedingungen

Das Grundstück GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 1049 befindet sich gemäss rechtskräftigem Zonenplan in der Kernzone II. Nach Art. 29 der Bauordnung der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall vom 1. September 1988 (BauO; NRB 700.100) umfassen die Kernzonen I und II Zentrumsgebiete der Gemeinde, in denen Wohnbauten sowie Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen sind, sofern deren Betrieb keine übermässigen Einwirkungen auf die umliegenden Wohngebiete und die Wohnungen in der Zone selbst verursacht. Diese Voraussetzung ist bei der Liegenschaft Bahnsteigstrasse 1 gegeben. Aus diesem Grund steht der Änderung der Quartierplanvorschriften aus raumplanerischen Gesichtspunkten nichts entgegen.

In den bestehenden Quartierplanvorschriften fehlen Konkretisierungen für eine nachhaltige Energienutzung. Die Quartierplanvorschriften müssen in diesem Bereich angepasst werden, wobei eine nachhaltige Energienutzung anzustreben ist.

3. Änderungen der Quartierplanvorschriften

Nachstehend werden die Änderungen der Quartierplanvorschriften in einer tabellarischen Gegenüberstellung aufgezeigt.

Bestehende Quartierplanvorschriften (alt)	Änderungen der Quartierplanvorschriften (neu)
1. Erlass Gestützt auf Art. 17 ff. des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen vom 1. Dezember 1997 und Art. 61 ff. der Bauordnung der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall vom 1. September 1988 wird für ein Teilgebiet an der Rheingoldstrasse / Bahnsteigstrasse / Gartenstrasse ein Quartierplan mit besonderen Bauvorschriften aufgestellt.	1. Erlass Gestützt auf Art. 17 ff. des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen vom 1. Dezember 1997 (Baugesetz [BauG, SHR 700.100]) und Art. 61 ff. der Bauordnung der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall vom 1. September 1988 (BauO, NRB 700.100) wird für ein Teilgebiet an der Rheingoldstrasse / Bahnsteigstrasse / Gartenstrasse ein Quartierplan mit besonderen Bauvorschriften aufgestellt.
2. Bestandteile Bauvorschriften Situation 1:250	2. Bestandteile Der Quartierplan umfasst das Grundstück GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 1049 und besteht aus: a) dem allgemeinverbindlichen Teil mit – Bauvorschriften, – Situation 1:250. b) dem erläuternden Planungsbericht zur 1. Änderung des Quartierplans «Rheingold» gemäss Art. 47 RPV¹.
3. Zweck des Quartierplanes Der Quartierplan bezweckt die Schaffung von baurechtlichen Rahmenbedingungen, - welche eine Erneuerung und Erweiterung der bestehenden Gewerbegebäude ermöglichen, - welche eine gute Einfügung der Erweiterung in die bauliche Umgebung gewährleisten, - welche den Erhalt der bestehenden Grünflächen und die Schaffung von zusätzlichen Grünflächen sicherstellen, - welche die Anordnung der erforderlichen Fahrzeugabstellplätze für die Beschäftigten in unterirdischen Einstellhallen sicherstellen, - welche die Entlastung der Gartenstrasse vom Fahrzeugverkehr sicherstellt.	3. Zweck des Quartierplans Der Quartierplan bezweckt die Schaffung von baurechtlichen Rahmenbedingungen: – welche eine Erneuerung und Erweiterung der bestehenden Gewerbegebäude ermöglichen, – welche eine Umnutzung der bestehenden Bürogebäude für eine Wohnnutzung ermöglichen, – welche eine gute Einfügung der Erweiterung in die bauliche Umgebung gewährleisten, – welche den Erhalt der bestehenden Grünflächen und die Schaffung von zusätzlichen Grünflächen sicherstellen, – welche die Anordnung der erforderlichen Fahrzeugabstellplätze für die Beschäftigten in unterirdischen Einstellhallen sicherstellen, – welche die Entlastung der Gartenstrasse vom Fahrzeugverkehr sicherstellt, – welche eine nachhaltige Energienutzung gewährleisten.

4. Grenzanstände Oberirdische Bauten und Bauteile dürfen die Mantelbaulinien A bis D nicht überragen. Ausgenommen sind vorspringende Bauteile wie Dachvorsprünge, offene Balkone, Kamine und dergleichen. Die Treppen an der Südseite des ehemaligen Fabrikgebäudes sind in ihrem Bestand gesichert. Sie dürfen erneuert werden. Sie dürfen weder geändert noch erweitert werden. Oberirdische Neubauten und Neubauteile im Bereich der Mantelbaulinie A haben gegenüber den Grenzen der Grundstücke GB Nrn. 841, 1045, 1047, 1048 und 1248 einen Abstand von mindestens 4.00 m aufzuweisen. Unterirdische Bauten und Bauteile dürfen die Mantelbaulinie E nicht überragen. Ausgenommen sind vorspringende Bauteile wie Lichtschächte, Kamine und dergleichen. (ersetzt Art. 18, 19, 20, 21, 33 BO)	4. Grenzanstände ¹ Oberirdische Bauten und Bauteile dürfen die Mantelbaulinien A bis D nicht überragen. Ausgenommen sind vorspringende Bauteile wie Dachvorsprünge, offene Balkone, Kamine und dergleichen. Die Treppen an der Südseite des ehemaligen Fabrikgebäudes sind in ihrem Bestand gesichert. Sie dürfen erneuert werden. Sie dürfen weder geändert noch erweitert werden. ² Oberirdische Neubauten und Neubauteile im Bereich der Mantelbaulinie A haben gegenüber den Grenzen der Grundstücke GB Nrn. 841, 1045, 1047, 1048 und 1248 einen Abstand von mindestens 4.00 m aufzuweisen. ³ Unterirdische Bauten und Bauteile dürfen die Mantelbaulinie E nicht überragen. Ausgenommen sind vorspringende Bauteile wie Lichtschächte, Kamine und dergleichen.
5. Gebäudehöhe Bauten und Bauteile innerhalb der Mantelbaulinie A dürfen die Höhe von 419.44 m ü. M. nicht überragen. Ausgenommen sind Aufbauten für Treppen, Aufzüge, Kamine und dergleichen. Das Steildach und die Dachaufbauten der ehemaligen Villa sind in ihrem Bestand gesichert. Sie dürfen erneuert werden. Sie dürfen weder geändert noch erweitert werden. Bauten und Bauteile innerhalb der Mantelbaulinie B dürfen die Höhe von 411.70 m ü. M. nicht überragen. Ausgenommen sind Aufbauten für Treppen, Aufzüge, Kamine und dergleichen sowie Brüstungsgeländer. Das Dach kann als Sitzplatz genutzt werden. Bauten und Bauteile innerhalb der Mantelbaulinie C dürfen die Höhe von 417.20 m ü. M. nicht überragen. Ausgenommen sind Aufbauten für Treppen, Aufzüge, Kamine und dergleichen.	5. Gebäudehöhe ¹ Bauten und Bauteile innerhalb der Mantelbaulinie A dürfen die Höhe von 419.44 m ü. M. nicht überragen. Ausgenommen sind Aufbauten für Treppen, Aufzüge, Kamine und dergleichen. Auf den gleichen Flächen sind auch Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie zulässig. Diese dürfen die Gesamthöhen von 419.44 m ü. M. um höchstens 1.5 m überragen, wobei ein Abstand von 1.00 m ab Gebäudekante einzuhalten ist. Nicht genutzte Flachdächer sind extensiv zu begrünen und zu unterhalten. ² Das Steildach und die Dachaufbauten der ehemaligen Villa (Bahnsteigstrasse 1) sind in ihrer Gesamtcharakteristik erhaltenswert. Sie dürfen partiell erneuert, geändert und erweitert werden. Dachterrassen sind zulässig. ³ Bauten und Bauteile innerhalb der Mantelbaulinie B dürfen die Höhe von 411.70 m ü. M. nicht überragen. Ausgenommen sind Aufbauten für Treppen,

Bauten und Bauteile innerhalb der Mantelbaulinie D dürfen die Höhe von 420.20 m ü. M. nicht überragen. Ausgenommen sind Aufbauten für Treppen, Aufzüge, Kamine und dergleichen. Die vorstehend erwähnten Höhen basieren auf dem Höhenfixpunkt Nr. 64 an der Stützmauer entlang der Bahnsteigstrasse auf dem Grundstück GB Nr. 1042 an der Rheingoldstrasse 51 mit einer Höhe von 409.78 m ü. M. (ersetzt Art. 22, 23, 31, 32 BO)	Aufzüge, Kamine und dergleichen sowie Brüstungsgeländer. Das Dach kann als Sitzplatz genutzt werden. ⁴ Bauten und Bauteile innerhalb der Mantelbaulinie C dürfen die Höhe von 417.20 m ü. M. nicht überragen. Ausgenommen sind Aufbauten für Treppen, Aufzüge, Kamine und dergleichen. ⁵ Bauten und Bauteile innerhalb der Mantelbaulinie D dürfen die Höhe von 420.20 m ü. M. nicht überragen. Ausgenommen sind Aufbauten für Treppen, Aufzüge, Kamine und dergleichen. ⁶ Die vorstehend erwähnten Höhen basieren auf dem Höhenfixpunkt Nr. 64 an der Stützmauer entlang der Bahnsteigstrasse auf dem Grundstück GB Nr. 1042 an der Rheingoldstrasse 51 mit einer Höhe von 409.78 m ü. M.
6. Nutzungsart Es sind Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen, durch deren Betrieb das gesunde und ruhige Wohnen im Quartierplangebiet und in den angrenzenden Gebieten nicht beeinträchtigt wird. In den Bauten innerhalb der Mantelbaulinien C und D kann je eine Wohnung erstellt werden. Bauten oder Bauteile innerhalb der Mantelbaulinie B dürfen nicht für den Warenumschatz genutzt werden. (ersetzt Art. 29 Abs. 1 BO)	6. Nutzungsart ¹ Es sind Gewerbe- sowie Dienstleistungsbetriebe und Wohnungen zugelassen, durch deren Betrieb das gesunde und ruhige Wohnen im Quartierplangebiet und in den angrenzenden Gebieten nicht beeinträchtigt wird. ² In den Bauten innerhalb der Mantelbaulinien C und D kann je eine Wohnung erstellt werden. ³ Bauten oder Bauteile innerhalb der Mantelbaulinie B dürfen nicht für den Warenumschatz genutzt werden.
7. Umgebung Die Flächen A sind innert sechs Monaten nach dem In-Kraft-Treten des Quartierplanes als Grünflächen mit einheimischen Bäumen und Sträuchern auszubilden und zu erhalten.	7. Umgebung ¹ Die Flächen A sind innert sechs Monaten nach dem In-Kraft-Treten des Quartierplanes als Grünflächen mit einheimischen Bäumen und Sträuchern auszubilden und zu erhalten.

Die Flächen B sind bei Erstellung von Bauten innerhalb der Mantelbaulinien C oder D als Grünflächen auszubilden und zu erhalten. Entlang der Rheingoldstrasse sind mindestens sechs hohe Bäume zu pflanzen. Die Flächen C sind bei Erstellung von Bauten innerhalb der Mantelbaulinien C oder D als Trottoir auszubilden und entschädigungslos an die Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall abzutreten. Die Flächen D können als Zufahrten zu unterirdischen Einstellhallen genutzt werden. Die Flächen E können als Fahrzeugabstellplätze für Besucher und als Zufahrten genutzt werden. Die Verkehrsfläche E auf der Ostseite der Mantelbaulinie B darf nur als Zufahrt zu Garagen innerhalb der Mantelbaulinie B genutzt werden. Sie ist als Grünfläche auszubilden und zu erhalten, sofern keine Räume innerhalb der Mantelbaulinie B als Garagen genutzt werden. Die Flächen F können als Fusswege genutzt werden.	² Die Flächen B sind bei Erstellung von Bauten innerhalb der Mantelbaulinien C oder D als Grünflächen auszubilden und zu erhalten. Entlang der Rheingoldstrasse sind mindestens sechs hohe Bäume zu pflanzen. ³ Die Flächen C sind bei Erstellung von Bauten innerhalb der Mantelbaulinien C oder D als Trottoir auszubilden und entschädigungslos an die Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall abzutreten. ⁴ Die Flächen D können als Zufahrten zu unterirdischen Einstellhallen genutzt werden. ⁵ Die Flächen E können als Fahrzeugabstellplätze für Besucher und als Zufahrten genutzt werden. ⁶ Die Verkehrsfläche E auf der Ostseite der Mantelbaulinie B darf nur als Zufahrt zu Garagen innerhalb der Mantelbaulinie B genutzt werden. Sie ist als Grünfläche auszubilden und zu erhalten, sofern keine Räume innerhalb der Mantelbaulinie B als Garagen genutzt werden. ⁷ Die Flächen F können als Fusswege genutzt werden.
8. Parkierung Erforderliche Anzahl Fahrzeugabstellplätze für Beschäftigte: 1 Abstellplatz pro 80 m² Bruttogeschossflächen. Die Abstellplätze sind in unterirdischen Einstellhallen anzuordnen, sobald Bauten innerhalb der Mantelbaulinien C oder D erstellt werden. Erforderliche Anzahl Fahrzeugabstellplätze für Besucher: 1 Abstellplatz pro 300 m² Bruttogeschossflächen für nicht publikumsorientierte Betriebe, 1 Abstellplatz pro 100 m² Bruttogeschossflächen für publikumsorientierte Betrieb. (ersetzt Art. 24 BO)	8. Parkierung ¹ Erforderliche Anzahl Fahrzeugabstellplätze für Beschäftigte: 1 Abstellplatz pro 80 m² Bruttogeschossflächen. Die Abstellplätze sind in unterirdischen Einstellhallen anzuordnen, sobald Bauten innerhalb der Mantelbaulinien C oder D erstellt werden. ² Erforderliche Anzahl Fahrzeugabstellplätze für Besucher: 1 Abstellplatz pro 300 m² Bruttogeschossflächen für nicht publikumsorientierte Betriebe, 1 Abstellplatz pro 100 m² Bruttogeschossflächen für publikumsorientierte Betrieb.

9. Schlussbestimmungen	9. Schlussbestimmungen
Der Quartierplan Rheingoldstrasse tritt nach Genehmigung durch das Baudepartement des Kantons Schaffhausen mittels Beschluss des Gemeinderates in Kraft.	¹ Der Quartierplan Rheingoldstrasse samt Änderungen ist für alle Grundstücke, für die er Anwendung findet, im Grundbuch anzumerken. ² Der Quartierplan Rheingoldstrasse samt Änderungen tritt nach der Genehmigung durch das Baudepartement des Kantons Schaffhausen respektive nach Vorliegen eines rechtskräftigen Entscheids in Kraft.

4. Planungsablauf

4.1 Beschlussfassung Gemeinderat

Der Gemeinderat hat die 1. Änderung des Quartierplans «Rheingold» zu verabschieden. Hierbei muss er das Planungsreferat ermächtigen, das Verfahren gemäss dem Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen vom 1. Dezember 1997 (Baugesetz, SHR 700.100) durchzuführen.

4.2 Öffentliche Auflage

Das Änderungsverfahren ist im Amtsblatt auszuschreiben und während 20 Tagen in der Bauverwaltung der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall öffentlich aufzulegen. Allfällige Einsprachen sind zu behandeln.

Mit Beschluss vom 23. Februar 2016 hat der Gemeinderat die 1. Änderung des Quartierplans «Rheingold» gutgeheissen. Gestützt auf Art. 18 Abs. 5 sowie 15 und 14 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen vom 1. Dezember 1997 (Baugesetz; SHR 700.100) wurde die 1. Änderung des Quartierplans «Rheingold» vom 26. Februar 2016 bis 16. März 2016 im Amtsblatt publiziert.

4.2.1 Einsprachen

Innert der Auflagefrist gingen beim Gemeinderat der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall drei Einsprachen ein. Das Planungsreferat der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall hat daraufhin einen «Runden Tisch» am 31. August 2016 mit den Beteiligten einberufen. In diesem Gespräch konnten sich die Einsprecher sowie die Gegenseite in Form einer Vereinbarung einigen. Aufgrund der Vereinbarung wurden die Einsprachen zurückgezogen.

4.4 Genehmigung

Die Änderung des Quartierplans «Rheingold» ist dem Baudepartement des Kantons Schaffhausen für die Genehmigung einzureichen. Sind Rekurse hängig, so ist die Änderung des Quartierplans durch den Regierungsrat zu beschliessen.