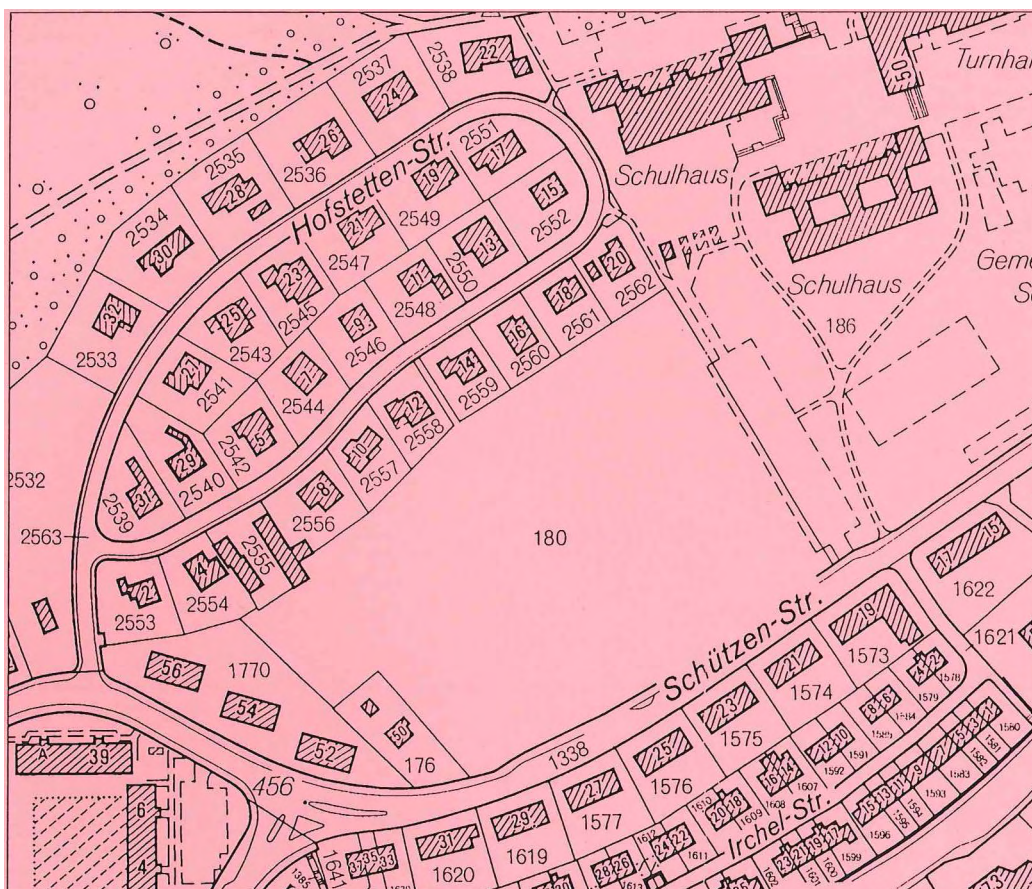


Quartierplan Gemeindwis



Planungsbericht

Stand: 7. Oktober 2003

Bearbeitung:

Gloor + Winzeler Raumplanung • Projektorganisation Dorfstrasse 33 8259 Rheinklingen

Tel.: 052 741 29 53 Fax: 052 741 29 57 E-Mail: glowi@smile.ch

1. Ausgangslage, Vorarbeiten

1.1 Raumplanerische Situation

Der Quartierplan umfasst die Grundstücke GB Nr. 176 und 180 an der Schützenstrasse sowie Teile der Schützenstrasse (GB Nr. 1338) und die als Zufahrt ins Quartier vorgesehene Strassenfläche auf dem Parkplatz der Schulanlage „Gemeindewiesen“ auf GB Nr. 186.

Die Grundstücke GB Nr. 176 und 180 sind durch den Zonenplan der Wohnzone W III mit einer maximalen Ausnützungsziffer von 0.6, 3 Vollgeschossen und einem minimalen Grenzabstand von 5.0m zugewiesen und mit einer Quartierplanpflicht überlagert. Gemäss Bauordnung sind die maximal zulässigen Abweichungen gegenüber der Regelbauweise im Rahmen eines Quartierplans wie folgt festgelegt: Maximale Ausnützungsziffer 0.8, max. Gebäudehöhe 5 Vollgeschosse. Zusätzlich sind innerhalb des Quartierplangebietes Abweichungen gegenüber den minimalen Grenzabständen möglich. Das Grundstück GB Nr. 176 ist mit einem Chalet überbaut. Das unüberbaute Grundstück GB Nr. 180 umfasst eine Fläche von etwa 18'000m² und gilt gemäss „Übersicht über den Stand der Erschliessung“ als voll erschlossen.

Da die beiden Grundstücke GB Nr. 176 und 180 mit einer Quartierplanpflicht überlagert sind, kann das noch unüberbaute Grundstück GB Nr. 180 nur überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Quartierplan vorliegt.

1.2 Überbauungsstudie

Die SIG als Besitzerin von GB Nr. 180 erteilte in engem Kontakt mit der Gemeinde dem Büro Gloor + Winzeler im Jahr 2002 den Auftrag, eine Überbauungsstudie zu erstellen, um das Grundstück gestützt auf einen nachgeschalteten Quartierplan und der Realisierung einer internen Erschliessung zur Baureife zu bringen.

Die Überbauungsstudie „Gmeindwis“ vom 28. Juni 2002 umfasst im wesentlichen folgende Elemente:

Randbedingungen und Annahmen

- „marktgerechte“ Bebauung
- Ganzheitliche Gestaltung und Einordnung der Bebauung (Grund für QP-Pflicht)
- haushälterische Bodennutzung
- Berücksichtigung möglicher zukünftiger Anforderungen an die Schützenstrasse (Bus auch in Richtung Zentrum, Trottoir auf gegenüberliegender Strassenseite, Längsparkierung (?))
- Einbezug des Parkplatzes der Schulanlagen Gemeindewiesen I und II (teilw. auf Parz. 180)

Lage, Standortqualitäten

Das Areal weist bezüglich verschiedenen Kriterien eine hohe Standortgunst auf. Besonders zu erwähnen sind hier:

1. relativ ruhige Wohnlage
2. Primar- und Realschule „Gemeindewiesen“ unmittelbar neben dem Areal
3. Nähe Kindergarten und Spielgruppe „Waldpark“
4. direkte Busanbindung ins Zentrum von Neuhausen am Rheinfall und zum Bahnhof Schaffhausen
5. Gute Verkehrsanbindung Richtung Flughafen und Stadt Zürich (über deutsches Gebiet)
6. Einkaufsmöglichkeit (Coop) und Poststelle in Fussgängerdistanz
7. Nähe Wald, Sportanlagen, Schwimmbad „Otterstall“

Diese Kriterien machen das Quartier sowohl für Familien mit Wunsch nach einem eigenen Haus als auch für ältere Menschen mit Wunsch nach Wohneigentum attraktiv.

„Marktgerechtigkeit“

Zur Lösung der bekannten Strukturprobleme von Neuhausen am Rheinfall ist ein Angebot von „gehobenem“ Wohnungsbau zu begrüssen und an dieser Lage wünschenswert.

Auf Grund von Aussagen eines Immobilienfachmanns der Region konnten bezüglich „Marktgerechtigkeit“ folgende Aussagen gemacht werden:

- Durch die gute Lage (Bus; Einkaufsmöglichkeit; Post; relative Nähe zum Zentrum Schaffhausen, zum Kindergarten, zur Schule, zu den Freizeit- und Sportanlagen und zum Erholungsgebiet Wald) eignet sich das Areal für eine gemischte Nutzung mit Eigentumswohnungen und Doppel- oder einzelnen Einfamilienhäusern.
- Es besteht eine Nachfrage nach Eigentumswohnungen mit gehobenem Ausbaustandard für eine ältere Käuferschicht (Ersatz für EFH). Ebenso sind dazu Investoren vorhanden.
- In Neuhausen am Rheinfall besteht ein Defizit an EFH mit einer Nettonutzfläche von ca. 180 – 200 m² (BGF von ca. 220 – 240 m²). Land stellt vielfach eher eine Belastung dar. Gefragt sind daher eher kleine Grundstücke mit einer unterhaltsarmen Ausstattung.
- Reihenhäuser sind zur Zeit nicht aktuell, da Mittelhäuser nicht gefragt und schlecht verkäuflich sind.

Einordnung und Gestaltung der Bauten, Ausnützung

Bezüglich Einordnung hat die Bebauung in erster Linie zwischen den als konsequente Strassenbebauung ausgebildeten, gegen die Strasse zweigeschossig in Erscheinung tretenden Mehrfamilienhäuser auf der gegenüberliegenden Seite der Schützenstrasse im Süden und der eher heterogenen, höher gelegenen, eingeschossigen Einfamilienhausbebauung im Norden zu vermitteln. In zweiter Linie sind die Mehrfamilienhäuser Schützenstrasse Nrn. 52, 54 und 56 im Westen zu berücksichtigen. Das dazwischen liegende Chalet braucht als „Exot“ mit Ausnahme einer akzeptablen Körnung nicht speziell berücksichtigt zu werden. Die Schulanlage „Gemeindewiesen“ im Osten ist durch den grosszügigen Aussenraum und damit verbunden den gebührenden Abstand unproblematisch.

Baurechtlich wären im Areal im Rahmen eines Quartierplans maximal fünfgeschossige Bauten (+Dachgeschoss) möglich. Aus ortsbaulicher Sicht, aber auch aus markttechnischen Überlegungen („gehobener“ Wohnungsbau), ist dies jedoch eindeutig zu hoch.

Unter Berücksichtigung einer haushälterischen Bodennutzung und einer guten Einordnung scheint eine zwei- bis dreieinhalbgeschossige Überbauung mit mittleren bis grösseren Baukörpern angemessen.

Entlang der Schützenstrasse verlangt die gegenüberliegende konsequente Strassenbebauung nach einer gewissen Ordnung (Gebäudestellung, Kuben, Dachgestaltung). die Bauten brauchen dabei jedoch nicht zwingend als Längsbebauung ausgebildet zu sein.

Durch die erhöhte Lage der freistehenden Einfamilienhäuser an der Hofstettenstrasse verträgt es auch im Übergangsbereich gegenüber diesen etwas grössere Baukörper. Grosse Bauten mit drei oder mehr Geschossen (Wohneigentum) sind in diesem Bereich jedoch unangebracht.

Einbezug der Schützenstrasse

Durch die Busnische sowie die Längsparkierung ist für den Bau eines zweiten Trottoirs entlang der Schützenstrasse auf der gegenüberliegenden Seite des Areals praktisch auf der gesamten Länge der notwendige Landbedarf gesichert. Die Bushaltestelle könnte dereinst auf die Fahrbahn verlegt werden. Beim Bau eines zweiten Trottoirs bestehen damit einzig im Bereich der

Einmündung der Irchelstrasse, welche zu Lasten des Schulareals behoben werden könnten sowie in der Südwestecke von Parzelle Nr. 180 und im Bereich von Parzelle Nr. 176 zu knappe Verhältnisse.

Zur Zeit besteht keine dringende Notwendigkeit für ein zweites Trottoir entlang der Schützenstrasse. Diese Option ist jedoch vor allem für eine allfällige Änderung der Buslinie (Bus verkehrt auf der Schützenstrasse in beiden Richtungen) in der weiteren Planung zu berücksichtigen. Damit empfiehlt es sich, bereits im Rahmen des Quartierplans das dafür erforderliche Land in der Südwestecke von Parz. Nr. 180 und eventuell auf Parz. Nr. 176 zu sichern.

Einbezug des Parkplatzes der Schulanlage, öffentliche Freiräume

Gemäss Wunsch der Gemeinde ist das Parkplatzangebot eher zu erhöhen. Dafür kann jedoch gemäss P. Kurer ein Teil des Schulareals vorgesehen werden. Somit steht dafür genügend Land zur Verfügung. Da eine Entscheidung über die Nutzung und Erschliessung von Parz. Nr. 180 für die Ausgestaltung des Parkplatzes Konsequenzen hat, sollte diese Frage erst nach einem Variantenentscheid zur Erschliessung und Überbauung von Parz. Nr. 180 weiter bearbeitet werden.

Auf dem angrenzenden Schulareal besteht ein Spielplatz mit Spielgeräten, welcher auf der unbefestigten Schmalseite des Schulhausbaus angeordnet ist und damit bezüglich Lärmbelastung des Unterrichts unproblematisch erscheint. Es macht daher wenig Sinn, auf Parz. Nr. 180 einen zweiten öffentlich zugänglichen Spielplatz anzuordnen. Sämtliche Erschliessungs- und Bebauungsvorschläge sehen jedoch eine Strassenfläche sowie mindestens einen Platzbereich vor, auf welchem auch gespielt werden kann und darf. Die Platzbereiche sollen zudem so ausgestaltet werden, dass sie auch als Begegnungsorte genutzt werden können.

Bebauungsvorschläge, Variantenentscheid

Auf Grund der obigen Randbedingungen und Überlegungen wurden sechs Bebauungsvarianten mit verschiedenen Erschliessungsmöglichkeiten aufgezeigt. Der gewählte Vorschlag, welcher dem Quartierplan zu Grunde gelegt wurde, ist im Anhang dargestellt (Überbauungsstudie „Gmeindwis“, Neuhausen: Übersicht 1:1'000, Massnahmen, Bauweisen (Verkleinerung)). Demgegenüber wurde im Quartierplan jedoch die Schlaufe der internen Erschliessungsstrasse um eine Parzellentiefe gegen Südwesten verlegt.

Weiteres Vorgehen

In der Überbauungsstudie wurde das folgende mögliche Vorgehen skizziert:

Durch die **Abklärungen** bezüglich Gestaltung Schützenstrasse und Parkplatz Gemeindewiesen werden die Randbedingungen für die Festlegung der Verkehrserschliessung des Areals sowie der notwendigen Landumlegungen und Abtretungen geschaffen.

Anschliessend könnte das **Quartierplanverfahren** eingeleitet werden. Im Quartierplan wären insbesondere festzulegen:

- Erschliessung (Verkehr, Parkierung/Garagierung, Werkleitungen, Kanalisation)
- Ausnützung und Bauweisen, Höchst-, allenfalls Mindestmasse
- Landumlegungen und –abtretungen
- Gestaltung der Bauten und Aussenräume, insbesondere der Bauten entlang der Schützenstrasse sowie der Strassen- und Platzflächen
- Sicherung Fusswegverbindung im Bereich MFH Schützenstrasse 52, 54, 56
- allenfalls Bestimmungen für energiesparende Massnahmen (vgl. Art. 17 BauG)

2. Ziel und Zweck

Durch den Quartierplan soll im Wesentlichen die Grundlage zur Baureife des unüberbauten Grundstücks GB Nr. 180 geschaffen werden.

Der Quartierplan bezweckt eine dem Quartier und den Bedürfnissen der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall angepasste, sinnvolle, geordnete Bebauung unter Berücksichtigung einer haushälterischen Nutzung des Bodens sowie einer rationellen Erschliessung und Energienutzung.

3. Konzept, Entscheide

Das Konzept des Quartierplans basiert auf der in Kapitel 1 beschriebenen Überbauungsstudie.

Dabei schlug der Planer vor, auch das Grundstück GB Nr. 1770 mit in das Quartierplanverfahren einzubeziehen, um für die bestehenden Mehrfamilienhäuser Schützenstrasse 52, 54 und 56 eine im Gesamtkonzept vertretbare Erweiterungsmöglichkeit zu schaffen und die als Zugang zum Quartier aus Richtung „Herbstäcker“ wichtige Fussgängerbeziehung sicherzustellen. Auf Intervention der SIG als Besitzerin des Grundstücks wurde dieser Einbezug in der Folge fallengelassen. Die Fussgängerbeziehung auf Parz. Nr. 1770 konnte in der Zwischenzeit durch ein öffentliches Fusswegrecht sichergestellt werden. Da sich die SIG auch gegen die Ausscheidung einer Wegparzelle entlang der nordwestlichen Grenze von Parz. Nr. 176 aussprach, ist die Fortsetzung dieser Wegverbindung auf Parz. Nr. 180 ebenfalls durch ein öffentliches Fusswegrecht zu sichern.

Die notwendigen Landumlegungen sowie die Verbesserung des Fussgängerübergangs über die Schützenstrasse bei der Einmündung der Irchelstrasse sind bereits eingeleitet, so dass sie nicht ins Quartierplanverfahren mit einbezogen werden müssen. Ebenso wird die Zufahrt über den heutigen Parkplatz der Schulanlage „Gemeindewiesen“ als zentrales Element der Verkehrsererschliessung mittels einer Vereinbarung zwischen der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall und der SIG geregelt.

Gemäss Überbauungsstudie sollte die Gestaltung vor allem im Bereich entlang der Schützenstrasse genügend definiert werden, wo hingegen im hinterliegenden Bereich eine grössere Freiheit vertretbar ist. Eine zur Fassung des Strassenraumes durch den Planer vorgeschlagene Pflichtbaulinie entlang der Schützenstrasse wurde abgelehnt, dafür jedoch eine Baumallee vorgesehen. Beibehalten wurde jedoch für die Baubereiche entlang der Schützenstrasse eine Schrägdachpflicht mit vorgeschriebener Firstrichtung und vorgeschriebenen Gebäudestellungen.

Die weitere Ordnung des Quartiers wird einerseits durch die Definition von Baubereichen mit unterschiedlichen Bebauungsmöglichkeiten und der Situation angepassten maximalen Ausnutzungsziffern sowie dem Verbot von eingeschossigen Hauptbauten erreicht. Auf die Möglichkeit zur Erstellung von Reiheneinfamilienhäusern wird dabei verzichtet. Sie hat daher keinen Eingang in die Bauvorschriften gefunden. Andererseits dienen die Vorschriften zur Strassengestaltung sowie die Anlage von drei Quartierplätzen als wichtige Elemente zur Schaffung eines gesamtheitlichen Quartiers mit hoher Wohnqualität.

Ein durch den Planer vorgeschlagenes Verbot von konventionellen Ölheizungen wurde vor allem im Hinblick auf eine freie Wahl der Energieträger sowie die Gleichbehandlung mit anderen Planungen der Gemeinde (z.B. Quartierplan „Birchstrasse“) nicht in die Bauvorschriften aufgenommen.

Die übrigen Intentionen der Überbauungsstudie wurden im Quartierplan umgesetzt.

4. Umfang und Inhalt des Quartierplans

Der Quartierplan besteht aus den Bauvorschriften sowie aus den Plänen „Erschliessung“ und „Parzellierung, Bebauung und Umgebung“ im Massstab 1:1'000.

Zum einen regelt er die Erschliessung. Ob die Kanalisation wie in Plan 1 eingetragen in den bestehenden Kanal auf dem Areal des Parkplatzes „Gemeindewiesen“ oder über die Fläche des öffentlichen Fusswegrechtes in den Kanal im hinteren Teil der Schützenstrasse eingeleitet werden soll, wird zur Zeit durch die Gemeinde abgeklärt. Dies spielt jedoch insofern keine Rolle, als durch diesen Variantenentscheid der Gemeinde bei der vorliegenden Topographie die anderen Festlegungen des Quartierplans nicht tangiert werden. Der Entscheid kann somit in der Ausführungsplanung gefällt werden (vgl. dazu auch Punkt 4.1 der Sonderbauvorschriften).

Weiter enthält er aber auch Bestimmungen zur Parkierung, der Parzellierung, der Stellung der Bauten, den Bauweisen, der Gestaltung und in minimalem Umfang zur Energieversorgung.

5. Planungs- und Mitwirkungsverfahren

Vorgängig der öffentlichen Auflage wurden den benachbarten Grundeigentümern am 20. August 2003 anlässlich einer Informationsveranstaltung das Planungsverfahren sowie die Entwürfe des Quartierplans durch P. Kurer, Bauverwalter, dem beauftragten Planer sowie einem Vertreter der Gemeinschaftsstiftung für die berufliche Vorsorge der SIG als Grundeigentümerin von Parz. Nr. 180 vorgestellt und Gelegenheit geboten, dazu Fragen zu stellen.

Der Gemeinderatsbeschluss zur öffentlichen Auflage erfolgte am 26. August 2003. Die öffentliche Auflage fand zwischen dem 5. und 25. September 2003 statt. Sie wurde im Amtsblatt für den Kanton Schaffhausen vom 4. September publiziert. Die betroffenen Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief vom 4. September benachrichtigt. Da keine Einwendungen eingingen, erübrigt sich auch ein entsprechender Bericht des Gemeinderates.

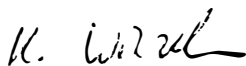
6. Genehmigung, Inkraftsetzung

Zu seiner Gültigkeit bedarf der Quartierplan der Genehmigung durch das Baudepartement. Der Gemeinderat beschloss an seiner Sitzung vom 7. Oktober 2003, diese zu beantragen.

Der Quartierplan wird anschliessend mittels Gemeinderatsbeschluss in Kraft gesetzt.

Rheinklingen, 13. Oktober 2003

Gloor + Winzeler



Konradin Winzeler

Anhang: - Übersicht über Massnahmen und Bauweisen mit eingetragener Bebauungsidee aus Überbauungsstudie „Gmeindwis“ von Gloor + Winzeler vom 28.06.02

Überbauungsstudie "Gmeindwis", Neuhausen,
Übersicht 1:1'000, Massnahmen, Bauweisen
Gez. 12.06.02/wz

Legende:

  Massnahmen

Bauweisen:

 EFH, DEFH

 EFH, DEFH, REFH

 EFH, DEFH, EWH

VERKLEINERUNG

