

Quartierplan „Früeling“

Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Genehmigung



Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Planungsgegenstand und Ziele	4
1.1 Ausgangslage	4
1.2 Zweck und Ziele des Quartierplans	5
1.3 Planungsbericht	5
2. Grundlagen, Rahmenbedingungen.....	6
2.1 Übergeordnetes Recht.....	6
2.2 Zonenplan.....	6
2.3 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)	7
2.4 Eigentumsverhältnisse	7
2.5 Organisation	7
2.6 Vorgesehener Ablauf	8
3. Referenzprojekt.....	8
3.1 Erstes Projekt ZAF Ruhesitz Frühling 2016	8
3.2 Zweites Projekt ZAF Ruhesitz Frühling 2019	10
3.3 Architekturbeschrieb „Früeling II“	11
4. Zentrale Sachthemen.....	12
4.1 Grobanalyse Quartierplanungsareal und Umgebung	12
4.2 Dichte / Ausnutzungsziffer	13
4.3 Freiraum	13
4.4 Altersgerechtes / Hindernisfreies Bauen	14
4.5 Erschliessung	14
4.6 Öffentlicher Verkehr	15
4.7 Parkierung	15
4.8 Anbindung Veloverkehr.....	16
4.9 Fusswegverbindungen.....	16
4.10 Lärm / Schallschutz	16
4.11 Energie	16
4.12 Naturgefahren.....	17
4.13 Naturschutz	17
4.14 Abfallverwertung	17
5. Gegenüberstellung Referenzprojekt / Regelbauweise	18
6. Festlegungen im Quartierplan und Bauvorschriften.....	19
6.1 Allgemeines	19
6.2 Baubereiche	19
6.3 Etappierung	19
6.4 Werkleitungserschliessung	19
6.5 Verkehrserschliessung und Parkierung.....	19
6.6 Energiestandard	20
6.7 Nutzung	20
6.8 Ausnutzungsziffer (AZ)	21
6.9 Grenzabstände	21
6.10 Gesamthöhen	21
6.11 Dachgestaltung.....	21
6.12 Gestaltung	21
6.13 Schützenswerte Böschung.....	22
7. Dienstbarkeiten.....	23
8. Erreichung der Qualitätskriterien gemäss Art. 63 BNO	23

9. Interessenabwägung	23
10. Planungsergebnisse.....	25
9.1 Vorprüfung.....	25
9.2 Mitwirkung / Öffentliche Auflage.....	25
9.3 Beschlussfassung / Genehmigung.....	25
11. Schlussbetrachtung	26
Beilagen.....	27
Anhang 1: Auswertung Vorprüfung PNA	28

1. Planungsgegenstand und Ziele

1.1 Ausgangslage

Das bestehende Alters- und Pflegeheim Ruhesitz an der Zelgstrasse in Beringen entspricht nicht mehr den modernen und zukünftigen Wohnformen der Altersbetreuung. Mit einer neuen Überbauung unweit des bestehenden Gebäudes will die Stiftung Ruhesitz nun der stark wachsenden Nachfrage nach altersgerechten Wohnungen Rechnung tragen.

2011 erwarb die Stiftung Ruhesitz das Areal Früeling schräg gegenüber dem bestehenden Altersheim Ruhesitz. Das Areal ist zu einem grossen Teil noch unbebaut; ein grösseres Gewerbegebäude im Quartierplanperimeter wird derzeit als Kindertagesstätte genutzt.

Der Beringer Gemeinderat lehnte ein erstes Vorprojekt im Jahr 2016 ab, weil der geplante Neubau nicht in den städtebaulichen Kontext passte. Das im Jahre 2019 überarbeitete Projekt überzeugt mit einer guten Gesamtwirkung. Auch betrieblich wurde das neue Projekt optimiert; anstelle von teuren Pflegealterswohnungen sind jetzt nur noch Alterswohnungen geplant.

Im Vordergrund steht der Bau einer grösseren Anzahl von Wohnungen für Einzelpersonen, Paare und Alters-WGs, deren Bewohner je nach ihrem individuellen Bedarf pflegerische und Haushaltsdienstleistungen beziehen können.

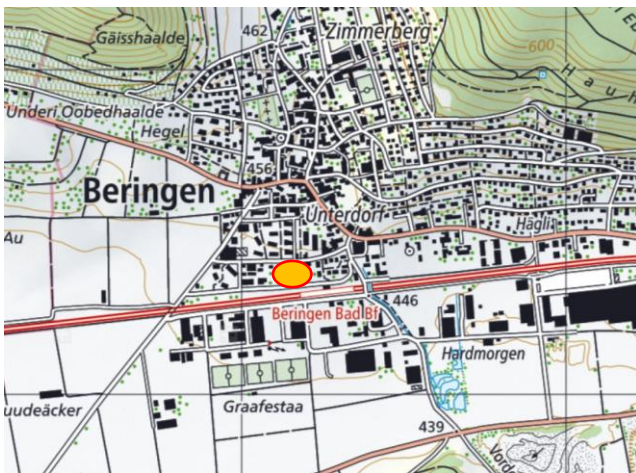


Abb. 1: Lage Areal Früeling (map.geo.admin.ch)



Abb. 2: Orthofoto (map.geo.admin.ch)

Geplant sind insgesamt drei voneinander unabhängige Neubauten auf dem Areal Früeling. Diese sind in Zusammenarbeit mit den Architekten, Gerontologie-Spezialisten und Demenz-Fachleuten erarbeitet worden.

Ein Gebäude soll ein nach neuesten Erkenntnissen konzipiertes Haus für Menschen mit Demenz werden. Das Zweite soll als Alters- und Pflegeheim mit Wohnzimmern in den Obergeschossen genutzt werden. Im Parterre des Pflegetraktes sollen Physiotherapie, Coiffeur, Kosmetik, Wellnessbereich und weitere Dienstleistungen untergebracht werden. Beim dritten Gebäude handelt es sich um ein Wohnhaus mit 25 Alterswohnungen.

Der Neubaukomplex soll auf einem gemeinsamen Untergeschoss über eine Tiefgarage verfügen und über einen unterirdischen Verbindungsgang mit der bestehenden Überbauung „Ruhesitz“ verbunden sein. Der Neubau auf der Früelings-Parzelle sowie der Umbau des Ruhesitzes soll zu einem ganzheitlichen „Zentrum für Altersfragen“ konzipiert werden, das den aktuellen und zukünftigen Herausforderungen besser gerecht wird. Das diversifizierte, umfangreiche Projekt soll die nötigen Bedürfnisse für die nächsten Jahrzehnte abdecken.



Abb. 3: Blick vom Areal zum Bahnhof (Foto BWP)



Abb. 4: Blick auf das Arealgelände (Foto BWP)

Das Areal befindet sich in Beringen an zentraler Lage unmittelbar neben dem Badischen Bahnhof. Die hohe Standortgunst der weitgehend unbebauten Parzelle wurde in der Nutzungsplanung erkannt: Um die Baureife auf dem Areal „Früeling“ zu erlangen, ist gemäss Zonenplan zwingend ein Quartierplan auszuarbeiten, damit diese Fläche für altersgerechte Wohnformen gesichert werden kann.

1.2 Zweck und Ziele des Quartierplans

Mit einem Quartierplan soll ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt werden, als es mit der Regelbauweise nach Zonenplan möglich wäre. Mit der Sicherung der besseren Qualität kann im Gegenzug eine höhere Ausnützung generiert und die internen Grenzabstände reduziert werden. Überdies wird mit einem Quartierplan für ein massgeschneidertes Projekt die Planungssicherheit langfristig gewährleistet.

Um von der Regelbauweise abweichen zu können, wird jedoch ein wesentliches öffentliches Interesse vorausgesetzt. Es handelt sich mit der Erweiterung des bestehenden Alters- und Pflegeheims um eine Einrichtung im öffentlichen Interesse, weshalb ein Quartierplan bereits legitimiert ist. Aufgrund der zentralen Lage unmittelbar beim Badischen Bahnhofes Beringen ist es auch aus raumplanerischen Gründen zweckmässig, einen Quartierplan für das Areal Früeling vorzusehen und eine der Lage entsprechend hohe Dichte anzustreben.

Gemäss Planungsbericht zur Revision der Nutzungsplanung Beringen vom 29. Juni 2012 sollen an sinnvollen Lagen Flächen für geeignete Wohnformen für die zweite Lebenshälfte sichergestellt werden, dies auch im Zusammenhang mit dem Altersleitbild des Kantons Schaffhausen und dem kantonalen Alters- und Pflegegesetz. Dazu wurde unter anderem das Gebiet «Früeling» mit einer Quartierplanpflicht überlagert. Die Quartierplanpflicht wurde somit für die Sicherung eines geeigneten Standortes für altersgerechte Wohnformen definiert. Mit dem vorliegenden Projekt können die mit der Quartierplanpflicht angestrebten Ziele erreicht werden.

1.3 Planungsbericht

Der Planungsbericht ist gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) erforderlich und im Hinblick auf spätere Bauvorhaben ein wegweisendes Dokument über die Hintergründe der Planung und kann im Baubewilligungsverfahren beigezogen werden. Auch betreffend Rechtsverfahren erweist sich der Planungsbericht als unablässig, da der Ablauf, die Ziele sowie die Abwägungen der betroffenen Interessen aufschlussreich erläutert werden.

2. Grundlagen, Rahmenbedingungen

2.1 Übergeordnetes Recht

Insbesondere folgende Gesetze und Pläne sind bei der vorliegenden Quartierplanung zu beachten:

- Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) vom 22. Juni 1979
- Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000
- Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen (Baugesetz, BauG) vom 1. Dezember 1997
- Verordnung zum Baugesetz (BauV) vom 15. Dezember 1998
- Kantonaler Richtplan vom 21. Oktober 2015

Mit einer Quartierplanung können gemäss Baugesetz für einen definierten Teil der Bauzonenfläche von den Bestimmungen der Regelbauweise abgewichen werden. Insbesondere können die Bau-, Schutz-, Gestaltungs- und Nutzungsvorschriften der Bau- und Nutzungsordnung geändert, ergänzt oder ausser Kraft gesetzt werden. Vom Zweck der Zone darf allerdings nicht abgewichen werden (Art. 18 BauG).

2.2 Zonenplan

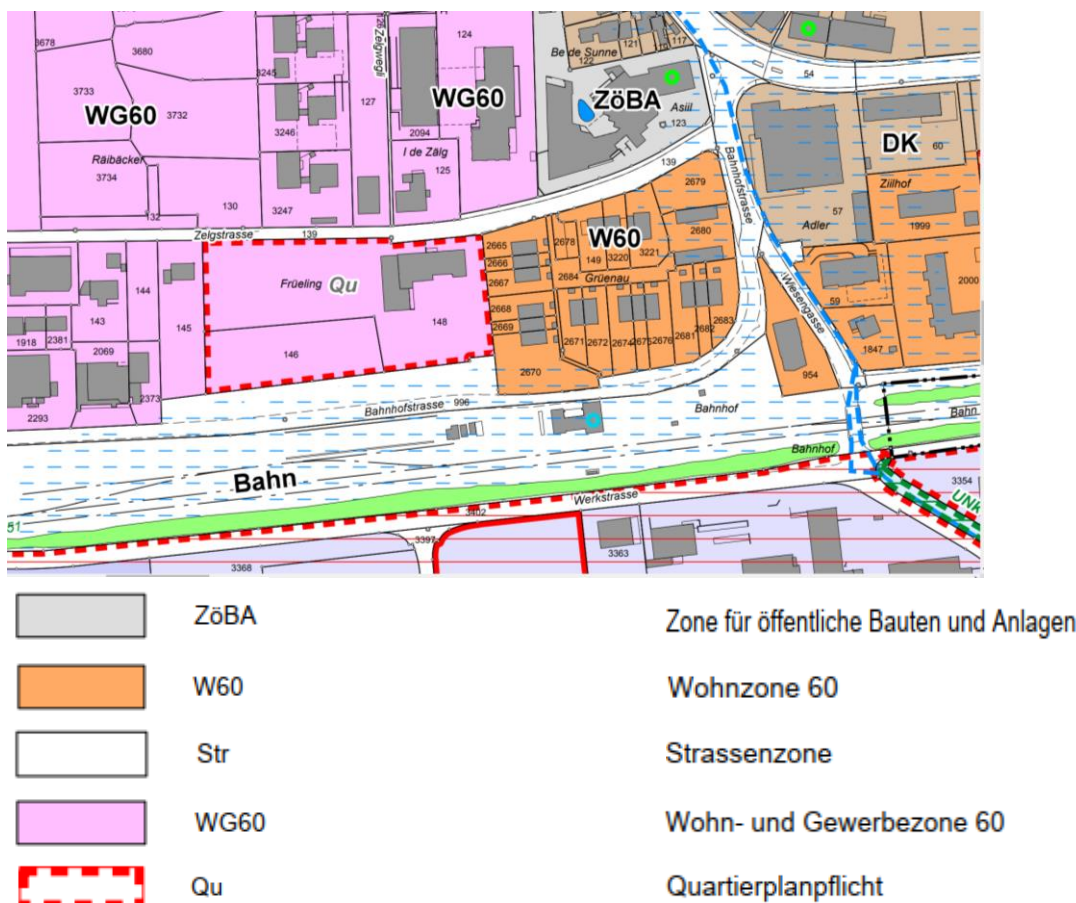


Abb. 5: Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan Gemeinde Beringen (Quelle GIS SH)

Die Parzellen GB Nrn. 146 und 148 sind gemäss rechtskräftigem Zonenplan der WG 60 mit überlagerter Quartierplanpflicht zugeordnet. Im Bereich zwischen der Bahnhofstrasse, von welcher die Tiefgarage erschlossen werden soll, und den Parzellen GB Nrn. 146 und 148 befindet sich eine Böschung, die der Strassenparzelle GB Nr. 996 zugeordnet ist. Diese ist für den Quartierplan aus Gründen der Schutz-, Freiraum- und Erschliessungsplanung miteinzubeziehen.

2.3 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Als kommunale baurechtliche Grundlage dient die BNO. Folgende Artikel sind für die Entwicklung des Areals mittels Quartierplan massgebend:

Art. 33 Abs. 1:

Für die Wohn- und Gewerbezone WG60 gelten folgende Nutzungsmasse (Regelbauweise):

Bezeichnung	Max. AZ	Grenzabstand Min. gross/klein	Max. Gebäuelänge	Max. Gesamthöhe	ES
WG60	0.60	8.0 m / 5.0 m	60.0 m	16.0 m	III

Art. 33 Abs. 2:

Es gelten für Quartierpläne in der WG60 folgende Nutzungsmasse:

Bezeichnung	Max. AZ	Grenzabstand Min. gross/klein	Max. Gebäuelänge	Max. Gesamthöhe	ES
WG60	0.80	5.0 m / 2.5 m	60.0 m	16.0 m	III

Die Abweichungen der Nutzungsmasse beim Quartierplan beschränken sich auf die Erhöhung der Ausnützungsziffer von 0.6 auf 0.8 sowie die Verringerung der Grenzabstände von 8.0 m auf 5.0 m (grosser Grenzabstand) bzw. von 5.0 m auf 2.5 m (kleiner Grenzabstand). Von diesen Erleichterungen soll im Quartierplan Gebrauch gemacht werden können.

Art. 63:

Die Anforderungen an einen Quartierplan lauten wie folgt:

In Quartierplänen und bei verdichteter Bauweise kann der Gemeinderat im Rahmen des Baugesetzes Abweichungen gegenüber der Regelbauweise gestatten. In der Regel legt der Gemeinderat dazu besondere, situations- und objektbezogene Qualitätskriterien fest, insbesondere bezüglich:

- a) *Rationeller Verkehrserschliessung und Parkierung*
- b) *Besonders guter Gesamtwirkung und rücksichtsvoller Einpassung in die Umgebung*
- c) *Besonderer Anforderungen zur Energienutzung und zum Energieverbrauch*
- d) *Umgebungsgestaltung*

2.4 Eigentumsverhältnisse

Eigentümer	Parzelle GB Nr.	Fläche
Alters- und Pflegeheim Ruhesitz, Zelgstrasse 2, 8222 Beringen	146	1'933 m ²
Alters- und Pflegeheim Ruhesitz, Zelgstrasse 2, 8222 Beringen	148	5'361 m ²
Einwohnergemeinde Beringen	996	ca. 1'677 m ²

2.5 Organisation

Eigentümer	Alters- und Pflegeheim Ruhesitz, Zelgstrasse 2, 8222 Beringen / EWG Beringen
Projektentwicklung	Rolf Leu und Beat Schrag Architektengemeinschaft
Freiraumkonzept	Blum Freiraumplanung
Quartierplanung/Verfahrensbegleitung	Bürgin Winzeler Partner AG
Kommunale Behörde	Gemeinderat, Bauverwaltung, Baukommission
Kantonale Behörde	Regierungsrat, Baudepartement

2.6 Vorgesehener Ablauf

Ausarbeitung Entwurf	<i>Bis November 2019</i>
Verabschiedung Quartierplan durch Gemeinderat z. Hd. Vorprüfung	<i>April 2020</i>
Vorprüfung Kanton	<i>Juni 2020</i>
Bereinigungen aufgrund Vorprüfung	<i>September 2020</i>
Öffentliche Auflage	<i>September 2020</i>
Ev. Behandlung der Einsprachen	<i>Oktober 2020</i>
Eingabe zur Genehmigung	<i>Oktober 2020</i>
Genehmigung Quartierplan	<i>Dezember 2020</i>

3. Referenzprojekt

3.1 Erstes Projekt ZAF Ruhesitz Frühling 2016

Das Projekt gliedert sich in einen L-förmigen, nach Süden und Westen ausgerichteten, dreigeschossigen und einbündigen Gebäudekörper von 75 m, resp. von 54 m Länge mit Wohnnutzung und in einen zwischen den Gebäudeflügeln liegenden eingeschossigen und sich flächig gegen Norden und gegen Osten ausbreitenden Gebädetrakt mit den Zugängen zur Anlage, Innenhöfen, einem Kaffee und weiteren subsidiären Nutzungen.



Abb. 6 Ursprüngliches Projekt EG mit Umgebung

Die Qualitätskriterien sind aus Sicht der Baukommission aufgrund folgender Begründung nicht erfüllt (Protokollauszug des Gemeinderates Beringen vom 14. April 2016):

„Auf den ersten Blick fällt auf, dass das Projekt nicht auf Kompaktheit ausgelegt ist, sondern, dass es aufgrund seiner Form und Ausprägung einen grossen Fussabdruck auf dem Areal hinterlässt. Das kommt insbesondere dadurch zum Ausdruck, dass neben den Gebäudegrundflächen (inklusive dem Nebengebäude für Hauswartdienste), den Erschliessungsflächen für Anlieferung und für Parkierung und den nötigen Flächen, um die Grenzabstände insbesondere gegen Westen und Süden einzuhalten, verhältnismässig wenig Platz bleibt für parkartige, den Bewohnern der Anlage zugängliche Grünräume mit einer interessanten, abwechslungsreichen Durchwegung und Zonen für ungezwungene Begegnungen. Die geplanten Wege sind kurz, queren die Anlieferungszufahrt mit LKW – Verkehr und sie münden im Vorplatz des Hauswartdienstgebäudes.

Durch das L-förmige Aufspannen der beiden Wohntrakte werden einige Nachteile für das Projekt in Kauf genommen, wie in erster Linie die sehr grossen Erschliessungsflächen. Da diese nur eine einbündige Anlage bedienen, kommt dieser Nachteil gleich doppelt zum Tragen. Das Resultat ist ein unverhältnismässig grosses Gebäudevolumen im Vergleich zur Nutzfläche. Das Gebäude wird dadurch um einiges grösser, als es sein müsste. Durch die Perspektivwirkung des Eckbaus verstärkt sich dieser Eindruck in der Wahrnehmung noch zusätzlich. Des Weiteren resultiert durch die L-förmige Grundkonzeption eine sehr grosse Fassadenabwicklung, die durch die halb eingelassenen Balkone (Loggias) auf der Süd- und der Westseite noch zusätzlich vergrössert wird. Das Gebäude widerspricht so gesehen auch dem Qualitätskriterium c), ist doch grundlegend für eine rationelle Energienutzung und tiefen Energieverbrauch vor allem eine kompakte Bauweise. Die Anordnung der verschiedenen Nutzungen im erdgeschossigen Trakt zwischen den beiden dreigeschossigen Gebäudeflügeln, durchsetzt mit einem Innenhof und mit zwei Lichthöfen führt ebenfalls zu einem im Verhältnis zur Nutzfläche sehr grossen Gebäudevolumen und zu einem sehr grossen Fussabdruck der Anlage. Dies wird verstärkt durch die sehr gross dimensionierten Flächen der Nutzungen wie Coiffeur, Kosmetik, Podologie, WC-Anlagen, Kaffee und Küche. Die Baukommission stellt in Frage, weshalb an diesem Ort zu Lasten des Aussenraumes und unter Inkaufnahme eines unverhältnismässig grossen Gebäudevolumens eine derart urbane Anlage mit einer „inneren Wohnwelt“ geschaffen werden soll, die sich mehr auf sich selber, als auf den Aussenraum und den Kontext nahe am Dorfkern von Beringen bezieht. Gerade, wenn als Bewohner/innen Personen mit intakter Mobilität angesprochen sind, ist diese Absicht wenig einleuchtend.

Aus Sicht der Baukommission könnte das Gebäude an diesem Ort durchaus vier Vollgeschosse aufweisen, statt nur deren drei. Dies käme der Kompaktheit zu Gute. Zu Gunsten einer grösseren Kompaktheit der ganzen Anlage sollte zudem der Flächenbedarf und die Notwendigkeit einzelner Nutzungsangebote nochmals geprüft werden.

Die Baukommission bemängelt im Sinne der guten Gesamtwirkung und der rücksichtsvollen Einpassung in die Umgebung auch die architektonische Ausgestaltung der Anlage. Befremdend wirkt vor allem die gegen Norden und Osten gerichtete dreigeschossige Glasfassade, welche den L-förmigen Wohntrakt gegen den Hofbereich abschliesst. Die Glasfassade wirkt nicht nur im Kontext nahe dem Dorfkern fremd, sie vermittelt auch keinen adäquaten Ausdruck eines Wohngebäudes, insbesondere nicht für "Wohnen im Alter". Vielmehr vermittelt sie das Bild eines Büro- oder Gewerbegebäudes mit einem gewissen Repräsentationscharakter, wie man es öfters in den Agglomerationen von Städten antrifft. Genauso wie bei solchen Beispielen wirkt die Glasfassade protzig, aufgesetzt und massstabslos. Auch der erdgeschossig dem Wohngebäude vorgelagerte Gebäudetrakt wird mit der für ihn gewählten Architektursprache dem Kontext, wie der darin befindlichen Nutzungen nicht gerecht. Die Architektursprache des der Strasse zugewandten Hofbereichs der Anlage wirkt geradezu übertrieben "business - like". Zwar sollen durch das Nutzungsangebot Personen von ausserhalb angesprochen werden, aber die Anlage ist dennoch in erster Linie eine private Wohnanlage und nicht ein kommerziell ausgerichtetes Unternehmen, das auf publikumswirksame Effekte ausgerichtet sein muss. Die ganze Anlage wirkt dadurch für Bewohner/innen und Besucher/innen wenig einladend und im Kontext fremd.

Zusammen mit den stark und starr rhythmisierten West- und Südfassaden des L-förmigen Wohntrakts wirkt die ganze Anlage nicht zeitgemäss und wie aus einer anderen Epoche stammend, als

die Architektur ihre Selbstverständlichkeit aus einem konstruktivistischen und funktionalistischen Ansatz gewann. Die bildhaft vermittelnde und sinnlich ausdrucksstarke Komponente der heutigen Architektursprache kann das Projekt leider nicht bieten. Aus der Sicht der Baukommission kann das Vorprojekt in der vorliegenden Form die in der Bau- und Nutzungsordnung formulierten Qualitätskriterien mit einer besonders guten Gesamtwirkung und einer rücksichtsvollen Einpassung in die Umgebung deshalb nicht erfüllen, genauso wenig wie eine gute Umgebungsgestaltung."

Der Gemeinderat lehnte das erste Projekt gestützt auf die Argumentation der Baukommission ab und wies es zur Überarbeitung zurück.

3.2 Zweites Projekt ZAF Ruhesitz Frühling 2019

Das revidierte Projekt erfüllt die Anforderungen der Gemeinde Beringen an eine rücksichtsvolle Einpassung in die Umgebung als auch an eine attraktive Umgebungsgestaltung und dient als Referenzprojekt für den Quartierplan.

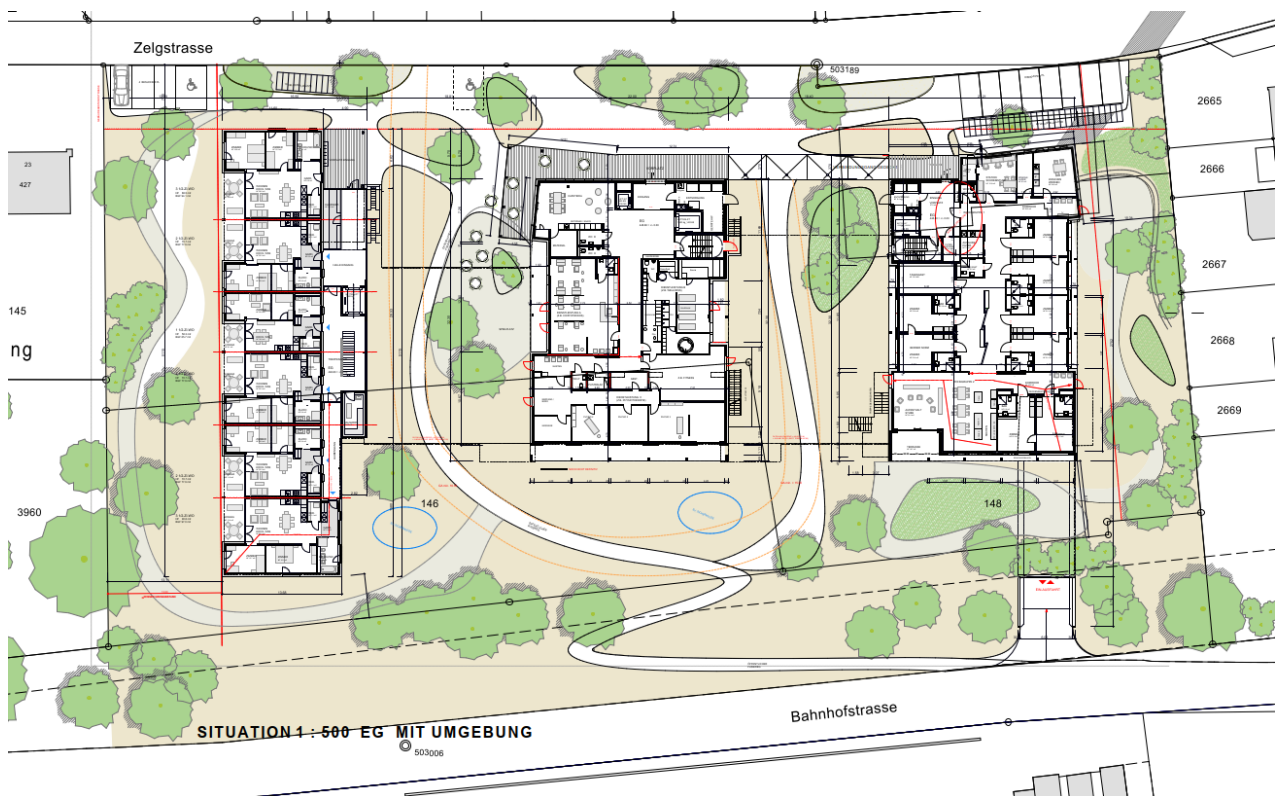


Abb. 7: Revidiertes Projekt EG mit Umgebung (Referenzprojekt für Quartierplan)

Die drei geplanten Gebäude wurden von der Zelgstrasse her mehr zurückversetzt, so dass ein Vorplatz entsteht, der nicht nur dem Aufenthalt und dem Verweilen der Bewohner dient, sondern durch den auch eine Verzahnung mit dem öffentlichen Raum stattfinden kann. Es werden an dafür geeigneten Stellen Flächen für Besucher- und Kurzparkplätze geschaffen und den Bau eines Trottoirs ermöglicht. Der Vorplatz dient ebenso der Fussgängerverbindung zwischen den Gebäuden. Die Anlieferung erfolgt nunmehr durch eine Zufahrt im Untergeschoss. Die revidierte Fassadengestaltung weist eine klare Struktur auf und wirkt dadurch ruhiger. Für die Umgebungsgestaltung wurde das Landschaftsarchitekturbüro Blum Freiraumplanung beigezogen. Es wurde insbesondere auf eine gute Einpassung an die umgebenden Freiräume sowie eine den Bedürfnissen der Nutzer angepasste Umgebungsgestaltung geachtet.

Der Gemeinderat beurteilt das revidierte Projekt gemäss den Plänen vom 18.07.2019 als ein Projekt mit guter Gesamtwirkung und mit rücksichtsvoller Einpassung in die Umgebung. Die Anforderungen gemäss Art. 63 BNO im Hinblick auf einen Quartierplan werden erfüllt.

3.3 Architekturbeschrieb „Früeling II“

A. Überbauungs- und Aussenraumkonzept:

Die Zelgstrasse, mit dem durch die Gemeinde neu zu erstellendem Trottoir, dient der Feinerschliessung für Besucher und den Individualverkehr. Durch die Stellung der Baukörper wird eine Verzahnung des öffentlichen Raumes, mit durchfliessenden offenen Zwischenräumen erwirkt. Durch die Gliederung des Bauvolumens in drei selbständige Baukörper wird die vorherrschende Überbauungstypologie des Quartiers aufgenommen und abgebildet. Die erforderlichen Nutzungen werden als Erweiterung des Heimbetriebes entsprechend in die drei Baukörper implementiert. Somit kann ein Wohnhaus für Menschen mit Demenzerkrankung, ein Pflegeheim mit öffentlich zugänglichen Diensten und ein Wohnhaus mit altersgerechten, schwellenfreien Wohnungen angeboten werden. Die für den Heimbetrieb notwendigen Verbindungen und Nebenräume werden unterirdisch erstellt. Die Einstellhalle für Fahrzeuge und die Anlieferung von Waren wird von der Seite Bahnhofstrasse über eine gedeckte Zufahrtsrampe erschlossen.

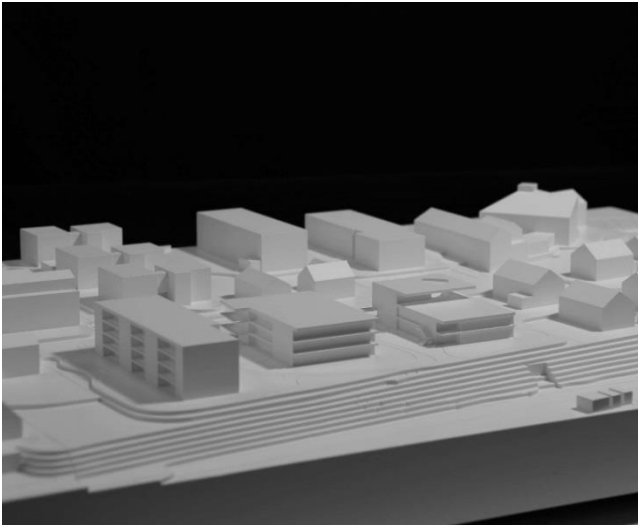


Abb. 8: Modellansicht von Südwesten

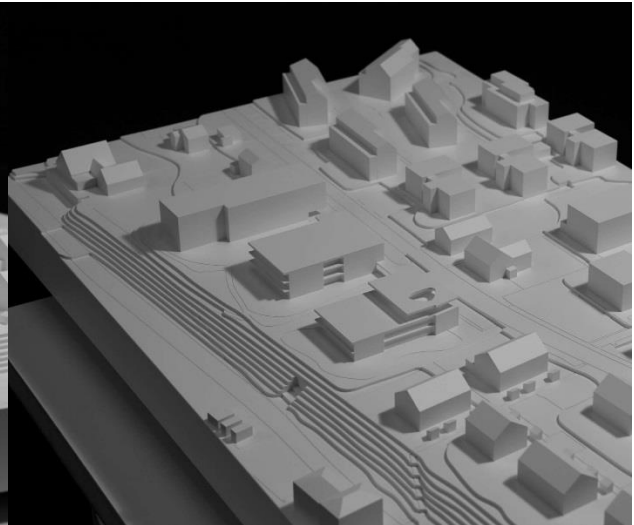


Abb. 9: Modellansicht von Südosten

Die neue Wohnparkanlage umfließt die Gebäude mit unterschiedlichen Grünflächen, der Bepflanzung mit Rabatten und Baumgruppen und den Spazierwegen. Strassenseitig bildet sich eine unaufdringliche Platzfigur, welche die unterschiedlichen Anforderungen als Vorfahrt, Aufenthalt und Durchgang aufnimmt.

Die eher öffentlichen Bereiche nehmen gegen Süden hin ab. Durch die Höhenmodulation entstehen unterschiedliche Qualitäten von halböffentlichen bis privaten Aussenräumen, ohne die Parkfigur dabei zu durchbrechen. Ein Fussweg verbindet das Wohnquartier Zelg mit dem Bahnhof.

B. Wohnungen im „Früeling II“ für betreutes Wohnen im Alter

Die wichtigsten Kriterien, welche die Ansprüche für betreutes Wohnen im Alter gewährleisten sollen und die entsprechend im vorhandenen Projekt eingeplant wurden, sind:

- a. Die betriebliche Anbindung des MFH's an die Erweiterungsbauten des APH Ruhesitzes „Früeling II“ durch direkte Korridorverbindungen im UG, sowie eine erdgeschossige Gehwegverbindung.
- b. Eine zentrale vertikale Erschliessungszone im MFH, welche an die horizontalen Anbindungskorridore zum APH (gemäss Punkt a.) gekoppelt sind.
- c. Sowohl die horizontalen als auch die vertikalen Erschliessungen (gemäss Punkt a. und b.) für Personal und Bewohner sind durchgehend rollstuhlgängig und auch mit Betten befahrbar (Bettenaufzug im MFH).

- d. Die Wohnungszugänge auf allen Wohngeschossen sind auf je einen Korridor ausgerichtet, teilweise mit Laubengang, d.h. es sind einfache und gerade Gehwege vorgesehen, damit auch das Befahren mit Pflegebetten möglich ist.
- e. In jedem Geschoss hat es einen separaten Service-Raum als Putzraum mit Ausguss, zudem ist in der Eingangshalle im EG ein weiterer zusätzlicher Service-Raum vorgesehen für den Wäscheaustausch, welcher von den Bewohnern nach Bedarf angefordert werden kann.
- f. Die Wohneinheiten sind vollumfänglich rollstuhlgängig konzipiert und zudem ist der Zugang in je ein Zimmer mit einem Pflegebett möglich (breite Schiebetüre).
- g. Alle Wohnungen werden mit einem Notrufsystem mit direkter Verbindung zum APH ausgestattet.
- h. Entsprechend der Nachfrage ist der Wohnungsmix hauptsächlich auf Kleinwohnungen 1 ½ - und 2 ½ Zimmer-Wo ausgerichtet (70 %).

4. Zentrale Sachthemen

4.1 Grobanalyse Quartierplanungsareal und Umgebung

Der Quartierplanperimeter befindet sich angrenzend an den Badischen Bahnhof Beringen oberhalb einer steil abfallenden Böschung – die zur Strassenparzelle GB Nr. 996 gehört - an zentraler Lage. Aus Gründen der Schutz-, Freiraum- und Erschliessungsplanung befindet sich die Böschung innerhalb des Quartierplanperimeters. Oberhalb der Böschung ist das Areal quasi auf einem Hochplateau und praktisch eben.

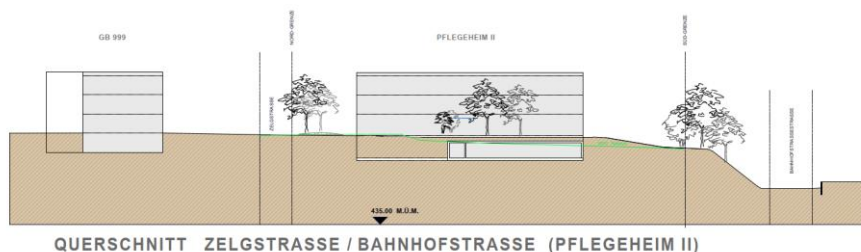


Abb. 10: Schnitt Nord-Süd

Die Bahnlinie erwirkt eine starke Zäsur im Siedlungsgefüge: Südlich davon dominieren die grossmassstäblichen Logistik- und Industriebetriebe, nördlich reihen sich Wohngebäude mit relativ homogenen Grundrissen zwischen Dorfzentrum und Bahnhof ein. Das Dorfzentrum selber ist historisch bedingt sehr heterogen in der Nutzung und auch in der Körnigkeit.

In Beringen dominieren die Ost-West-Verbindungen der Strassen und auch der Bahnlinie. Die Nord-Süd Verkehrsverbindungen sind klar untergeordnet.

Das Areal zeichnet sich durch eine hohe Standortgunst aus: In naher Distanz und somit in Fusswegdistanz sind folgende Einrichtungen erreichbar: Bahn- und Bushaltestelle, Lebensmittelgeschäfte, kommunale Verwaltung, Restaurants und weiterer Einzelfachhandel.

Obwohl sehr zentral gelegen, ist der Quartierplanperimeter von den Lärmemissionen des Strassenverkehrs weitgehend abgeschirmt. Direkt angrenzend an das zu entwickelnde Areal dominiert die Wohnnutzung: Ein- und Mehrfamilienhäuser im Westen, Reiheneinfamilienhäuser im Osten und dreigeschossige Mehrfamilienhäuser im Norden. In etwas weiterer Entfernung sind im Westen diverse Gewerbebetriebe angesiedelt.

4.2 Dichte / Ausnutzungsziffer

Beringen befindet sich gemäss Raumkonzept Schaffhausen im Agglomerationskernraum. Dieser soll in seinen urbanen Qualitäten gestärkt werden und sich durch hochwertige Wohn- und Mischquartiere mit einer hohen Nutzungsdichte auszeichnen.

Die Wohn- und Gewerbezone in Beringen sieht eine Ausnutzungsziffer (AZ) in der Regelbauweise sowohl in der W60 als auch in der WG60 in der Höhe von 0.60 vor. Diese AZ wird in den umliegenden Parzellen ungefähr erreicht. Mit einem Quartierplan kann unter Einhaltung der Qualitätsanforderungen eine Ausnutzung von 0.80 (vgl. Ziffer 2.3) ausgeschöpft werden. Dies ist eine Steigerung der AZ um ein Drittel und ermöglicht damit ein Massstabssprung.

Die für die Gemeinde Beringen vergleichsweise dichte Bauweise soll im vorliegenden Quartierplanperimeter aufgrund der optimalen Standortgunst erreicht werden; denn die Lage ist nicht nur zentral, sondern durch die Lage neben dem Badischen Bahnhof auch optimal durch den öffentlichen Verkehr erschlossen. In jedem Falle ist jedoch die Ausnutzungsziffer von 0.60 – und damit das maximal zulässige Mass bei der Regelbauweise – zu erreichen. Die für Agglomerationsgemeinden wie Beringen hohe Dichte von 0.60 - 0.80 relativiert sich unter anderem dadurch, dass der in der Strassenparzelle befindliche Abhang nicht bebaut werden kann und auch nicht als anrechenbare Grundstücksfläche gilt.

Das Referenzprojekt sieht eine Ausnutzung wie folgt vor (vgl. detaillierte Auflistung in Anhang):

Geplante anrechenbare Bruttogeschossfläche (BGF): 5'669 m²

Anrechenbare Grundstücksfläche GB 146/148: 7'294 m²

Ausnutzungsziffer (AZ) 0.78

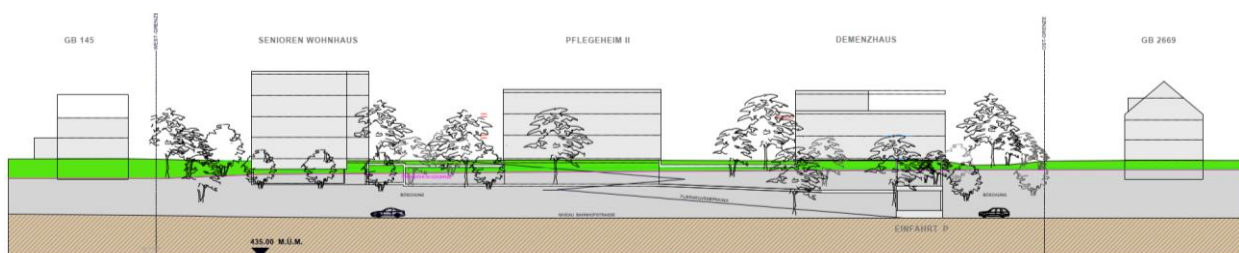
Eine vergleichsweise stark akzentuierte innere Verdichtung soll aber mit einer hohen Freiraumqualität einhergehen.

4.3 Freiraum

Dem Freiraum wird eine überdurchschnittlich hohe Bedeutung zugemessen. Einerseits ist eine hohe bauliche Dichte mit einem angemessenen Freiraum zu kompensieren, andererseits ist für die konzipierte Siedlung mit altersgerechten Wohneinheiten ein Begegnungsraum im Freien zu schaffen, um den wichtigen sozialen Aspekten gerecht zu werden. Das Landschaftsarchitekturbüro Blum Freiraumplanung wurde deshalb für die revidierte Planung beigezogen.

Die Baubereiche sind deshalb so anzuordnen, dass die Baukörper eine Nord-Süd Ausrichtung haben. Dadurch werden die Gebäude einerseits in ihrer Länge beschränkt, andererseits kann Platz sparend – da geringe Erschliessungsflächen - eine hohe Dichte sowie eine gute Besonnung erreicht werden. Zudem wird eine Durchlässigkeit des Freiraums vom Bahnhof zur Zelgstrasse geschaffen. Die ebene, durch Westwind und von Strassenverkehrslärm geschützte Fläche zwischen den einzelnen Baukörpern eignet sich für attraktive Begegnungsflächen.

Gerade für Menschen mit Beeinträchtigung (Demenz) ist ein speziell ausgestalteter Freiraum von Nöten und im vorliegenden Quartierplan eine entsprechende Fläche zu berücksichtigen.



SÜD - FASSADE / ABWICKLUNG BAHNHOFSTRASSE

Abb. 11: Südansicht des Areals: Durchfliessende Freiräume zwischen den Gebäuden

4.4 Altersgerechtes / Hindernisfreies Bauen

Gerontologische Architektur befasst sich mit den körperlichen Veränderungen des alternden Menschen und seinen sich verändernden Sozialstrukturen. Diese haben massgebenden Einfluss auf die Planung von Gebäuden und des öffentlichen Raums. Ziel ist eine bauliche Umwelt, welche die Sicherheit und Selbständigkeit älterer Menschen, ihre Teilhabe am gesellschaftlichen Leben wie auch ihre Menschenwürde optimal unterstützt und so dazu beiträgt, auch im höheren Alter und bei körperlichen Einschränkungen ein möglichst autonomes und erfülltes Leben zu führen.

Bei Überbauungen mit mehreren Häusern sollen alle Gebäude und der dazugehörige Aussenraum denselben Standard erfüllen, um den zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohnern die freie Wahl einer Wohnung zu ermöglichen, um die Altersdurchmischung zu fördern und die Möglichkeit gegenseitiger Besuche zu gewährleisten.

Für die Planung und Ausführung ist deshalb die SIA Norm 500 als verbindlich zu betrachten.

4.5 Erschliessung

Gemäss Art. 63 BNO werden für Quartierpläne und bei verdichteter Bauweise eine rationelle Verkehrserschliessung und Parkierung verlangt. Dies soll mit folgenden Massnahmen erreicht werden:

- Unterirdische Tiefgarage mit einer doppelspurigen Zu-/Wegfahrt von der Bahnhofstrasse;
- Der motorisierte Verkehr für die Bewohner / Besucher soll hauptsächlich über die Bahnhofstrasse erfolgen;
- Oberirdische Besucherparkplätze und Anlieferung soll auch von der Zelgstrasse her ermöglicht werden;
- Oberirdische, behindertengerechte Zugangswege (max. Steigung 6 % Wegbreite 1.40 m, Wegrand klar markiert. Quergefälle vermeiden) / Hauseingang stufen- und schwellenlos;
- Unterirdischer Verbindungsgang vom bestehenden Altersheim zur neuen Überbauung.

Die Versorgung des Quartierplangebietes ist mit den Werkleitungen in der Zelgstrasse gewährleistet und zu realisieren. Die Abwasserentsorgung soll über eine neue parzelleninterne Abwasserleitung in die Bahnhofstrasse erfolgen. Der Hauskehricht ist an einem Sammelstandort zu entsorgen.

Die neuen Gebäude werden gemäss Brandschutzrichtlinie der Gebäudekategorie „mittlerer Höhe“ zugeteilt, sofern sie die Gesamthöhe von 11 m überschreiten. Eine entsprechende Feuerwehrezufahrt für Lösch- und Hubrettungsfahrzeug ist zu gewährleisten.

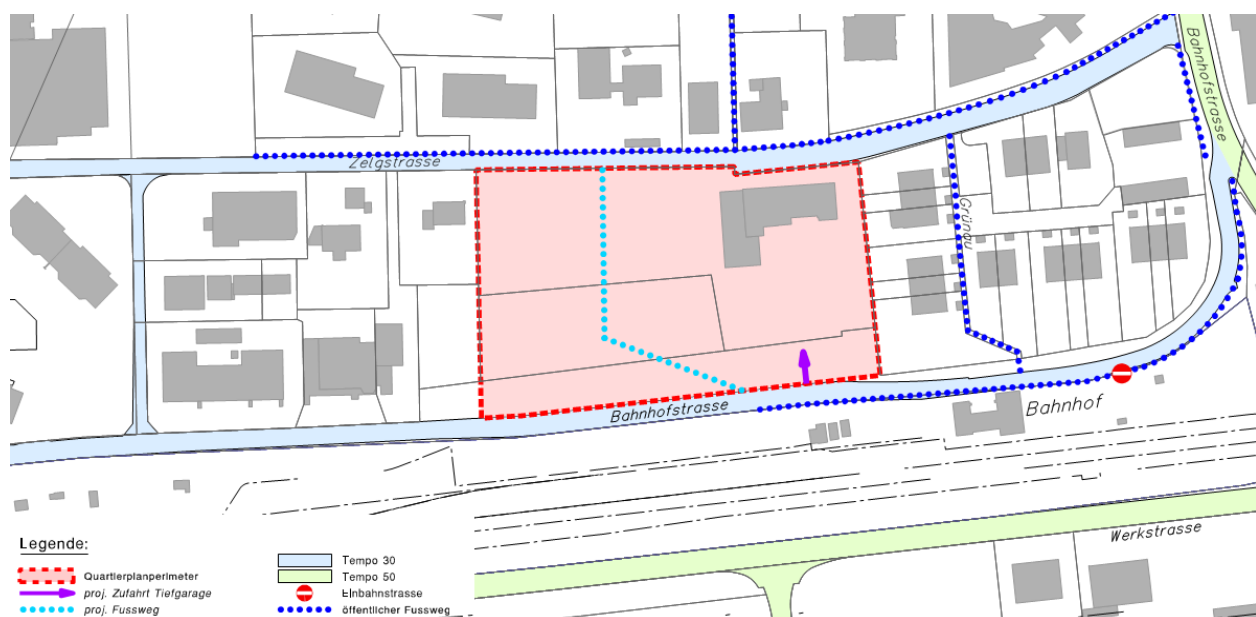


Abb. 12: Verkehrsregime

4.6 Öffentlicher Verkehr

Das Quartierplanareal wird gemäss Kriterien des BVU in die Güteklasse C des öffentlichen Verkehrs eingeteilt. Der Badische Bahnhof Beringen gewährleistet einen Halbstundentakt nach Schaffhausen. Überdies wird die Bushaltestelle „Sonne“ im Ortszentrum ebenfalls zwei Mal pro Stunde bedient. Durch das attraktive Angebot des Öffentlichen Verkehrs ist auch der Anteil des motorisierten Individualverkehrs für die neue Überbauung angemessen zu reduzieren.

4.7 Parkierung

Eine flächensparende Parkierungsanlage kann nur unterirdisch in einer gemeinsamen Tiefgarage für alle Bauten im Quartierplanperimeter realisiert werden.

Gestützt auf Art. 31 BNO bestimmt der Gemeinderat die Zahl der erforderlichen Plätze nach Massgabe der Verhältnisse in der betreffenden Zone und der Stärke des mit dem einzelnen Bau voraussichtlich verbundenen Fahrzeugverkehrs. Bei Motorfahrzeugen gilt als Richtlinie, dass folgende Anzahl Abstellplätze zu schaffen und ständig dafür freizuhalten sind: Bei Mehrfamilienhäuser:

- 1 Parkplatz (PP) pro 80 m² BGF, mindestens aber 1 PP pro Wohnung
- Bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als 3 Wohneinheiten zusätzlich 0.33 PP pro Wohnung für Besucher

Diese in der BNO vorgegebenen Richtwerte sind bei der projektierten altersgerechten Wohnüberbauung aus folgenden Gründen nicht zielführend:

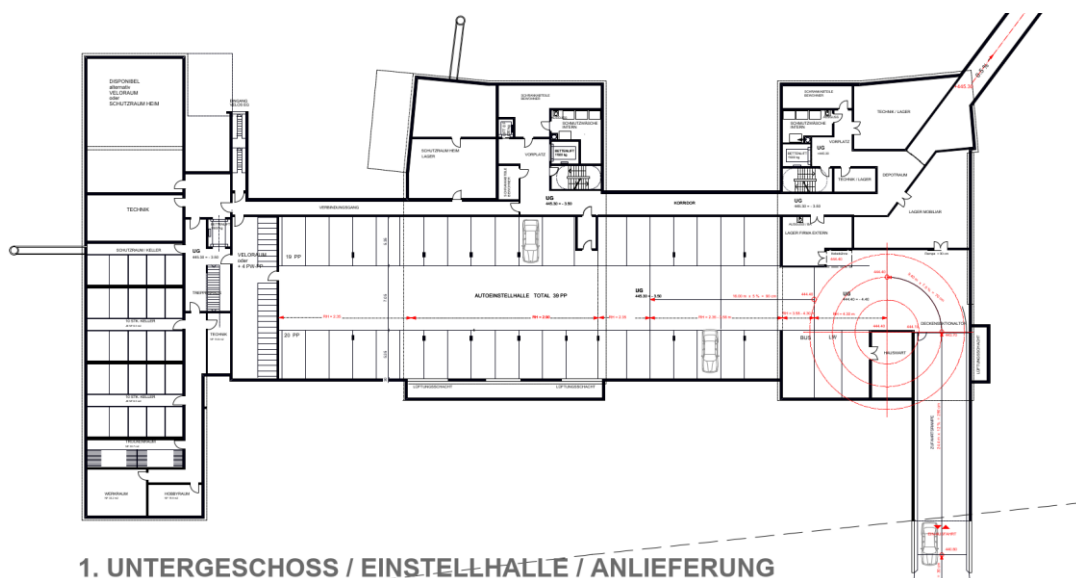
- Standort mit guter Infrastruktur (ÖV, Einkaufsmöglichkeiten)
- Verkehrstauglichkeit der Bewohner
- Verknappung des Angebots zur Förderung des Langsamverkehrs

Ein Augenmerk ist überdies darauf zu richten, dass gegenüber einer normalen Mehrfamilienhausüberbauung eine höhere Frequenz an Besucherparkplätzen erforderlich ist.

Für die neue Überbauung gelten deshalb folgende Mindestgrössen:

- Min. 0.5 Autoabstellplätze bzw. min. 1.0 Veloabstellplätze pro Wohnung
- Für Besucherinnen min. 0.2 Autoabstellplätze bzw. min. 0.4 Veloabstellplätze pro Wohnung

Nebst der Anzahl Parkplätze spielt mittel- bis langfristig auch die Umstellung von Benzin- zu alternativen Motoren eine immer wichtigere Rolle. In naher Zukunft wird die Elektromobilität stark an Attraktivität gewinnen. Die Parkplätze sind entsprechend vorzubereiten.



1. UNTERGESCHOSS / EINSTELLHALLE / ANLIEFERUNG

Abb. 13: Referenzprojekt Tiefgarage



Abb. 14: Referenzprojekt Parkplatzsituation oberirdisch

4.8 Anbindung Veloverkehr

Die Erschliessung für das Velo erfolgt von der Zelgstrasse sowie von der Bahnhofstrasse über die Tiefgarage zu einem separaten Veloraum. Die überdachten Besucherplätze sind an der Zelgstrasse in der Nähe der Wohnungseingänge vorgesehen. Die Quartierstrassen mit Tempo-30 und wenig Verkehr eignen sich bestens als Anbindung für den Veloverkehr.

4.9 Fusswegverbindungen

Das Fusswegnetz ist als weitere Verbindung Dorfzentrum – Bahnhofareal über das Gebiet der Parzellen GB Nrn. 146 und 148 mit einem öffentlichen Fussweg zu ergänzen. Die Dienstbarkeiten zu Gunsten der Gemeinde Beringen sind im Grundbuch einzutragen. Die Sicherstellung des Betriebes sowie des Unterhaltes des Fussweges fällt zu Lasten der Grundeigentümer. Damit ist auch der Winterdienst von den Grundeigentümern zu gewährleisten.

Aufgrund der topographischen Verhältnisse (6 Meter Höhendifferenz bei der steil abfallenden Böschung) und unter Berücksichtigung des Naturschutzes kann ein behindertengerechter Fussweg zum Bahnhof mit einem max. Gefälle von 6 % nicht erstellt werden (siehe Kapitel 9: Interessenabwägung).

Es wird aktuell ein Trottoir auf der nördlichen Seite der Zelgstrasse realisiert. Es ist zu prüfen, ob allenfalls an geeigneter Stelle noch ein Fussgängerübergang zu erstellen ist.

Der hindernisfreie Zugang zum Bahnhof kann über die Zelg- und Bahnhofstrasse sichergestellt werden.

4.10 Lärm / Schallschutz

Für den Quartierplanperimeter gilt die Empfindlichkeitsstufe III. Es sind keine übermässigen Immissionen (Bahnlärm / Strassenverkehrslärm) zu erwarten, da das Gebiet einerseits vom Durchgangsverkehr abgeschirmt ist und andererseits die steile Bahnböschung die Schallausbreitung vom Bahnlärm minimiert.

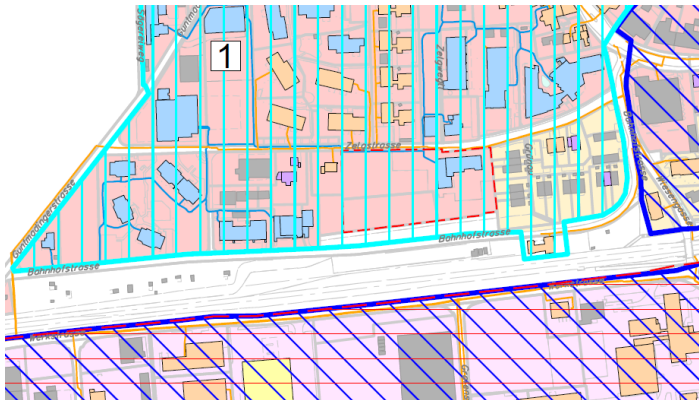
Für den Schallschutz im Hochbau gilt die SIA Norm 181. Die Bauherrschaft sorgt gemäss Art. 32 Abs. 1 LSV dafür, dass der Schallschutz bei Aussenbauteilen (z. B. Fenster, Aussentüren, Aussenwände, Dächer) den Anforderungen der SIA-Norm 181 'Schallschutz im Hochbau' entspricht.

4.11 Energie

Es existiert in der Nähe ein Wärmeverbund „Holzenergie Beringen GmbH“. Der mit Holzschnitzel und somit umweltfreundlich betriebene Wärmeverbund ist für das Areal in erster Linie in Erwägung zu ziehen. Reicht die Kapazität nicht aus, so ist ein alternativer, umweltschonender Energieträger

zu wählen. Die neue Überbauung hat einen öffentlichen Charakter, weshalb eine überdurchschnittlich rationelle und haushälterische Nutzung von Energie erreicht werden soll.

Die Flachdächer eignen sich für Photovoltaikanlagen. Weitere Flächen sind an den Fassaden möglich.



Prioritäten der Wärmenutzung (idealerweise im gemeinsamen Verbund)




-  Vorranggebiet Grundwassernutzung
(im Verbund resp. > 150 kW)
-  Vorranggebiet Erdsonden
-  Vorranggebiet Holz/Wärmeverbund

Abb. 15: Ausschnitt Entwurf Energierichtplan Beringen

4.12 Naturgefahren

Gemäss Naturgefahrenkarte bzw. Zonenplan ist unterhalb der Böschung entlang der Bahnhofstrasse von einer Naturgefahr auszugehen. Da die Zufahrt zur Tiefgarage relativ stark ansteigt, ist keine Gefahr für eine allfällige Überflutung der Kellerräume auszumachen, womit sich auch keine weiteren Massnahmen hinsichtlich Hochwasserschutz aufdrängen.

4.13 Naturschutz

Der Wiesenabhang auf GB Nr. 996 in Richtung Bahnhofstrasse ist ein interessantes Gebiet für den Naturschutz. Es handelt sich um eine Trockenwiese mit einem recht hohen botanischen und faunistischen Potenzial. Eine Arbeitsgruppe bestehend aus Werk- und Baureferat, Naturschutzkommission Beringen, Vertreter des Planungs- und Naturschutzamtes (PNA) sowie dem Projektverfasser hat das betroffene Gebiet in der 1. Jahreshälfte 2020 analysiert und daraus folgend entsprechende Schutzziele im Quartierplan definiert (siehe dazu auch Kap. 6.13 «Schützenswerte Böschung»)

4.14 Abfallverwertung

Die durch den Rückbau des bestehenden Gebäudes entstehenden Mengen an mineralischem Bauschutt sind beim Neubau in Form von Recyclingbaustoffen zu verwerten (Verwertungspflicht Art. 12, 17 und 20 WEA SR 814.600). Die Verwertung soll für eine spätere Wiederverwertung in gebundener Form erfolgen.

5. Gegenüberstellung Referenzprojekt / Regelbauweise

Kriterien	BNO / Zonenplan / Baugesetz / BauV	Referenzprojekt	Regelungsbedarf Quartierplan
Zonenkonformität	Wohnen / Gewerbe	Wohnen / Dienstleistungen	Keine Abweichung
Gesamthöhe	16.0 m	Max. 14.33 m	Kein Regelungsbedarf
Grenzabstand (inkl. Mehrlängenzuschlag MLZ)	8.0 m / 5.0 m (+ ¼ Mehrlänge, max. 5.0 m)	13.11 m gegen Westen / 10.34 m gegen Osten	Grenzabstände eingehalten / Intern: Neue Parzellierung (Vereinigung Parzellen GB 146 und 148) erforderlich. Regelungsbedarf innerhalb des Perimeters: Min. Grosser Grenzabstand 5.0 m / Min. kleiner Grenzabstand 2.5 m (äusserster Bauteil)
Gebäudeabstand = vorgeschriebene Grenzabstände	8.0 m + 5.0 m (+ ¼ Mehrlänge, max. 5.0 m)	15.40 m / 18.40 m	Gebäudeabstand nach Regelbauweise überschritten -> Geringere Abstände im QP + Mehrlängenzuschläge werden im QP nicht angerechnet (vgl. Art. 63 BNO)
Ausnutzungsziffer	0.6	0.79	Abweichung gegenüber Regelbauweise; Bei QP max. 0.8 zulässig
Architektur	Gute Gesamtwirkung	Hohe Freiraumqualität	Umgebungskonzept
Veloabstellplätze	VSS Norm 640 065	Oberirdische Besucherparkplätze, unterirdische Angestelltenabstellplätze	Festlegung Minimalanforderung: 1.0 PP pro Wohnung bzw. 0.4 PP für Besucher pro Wohnung
Anzahl Parkfelder	VSS Norm 640 281		Reduktion auf min. 0.5 PP pro Wohnung bzw. 0.2 PP für Besucher pro Wohnung

6. Festlegungen im Quartierplan und Bauvorschriften

6.1 Allgemeines

Gestützt auf das Referenzprojekt legt der Quartierplan die bebaubaren Bereiche für Hauptbauten mit Baubereichen fest. Die Erschliessungsflächen werden über den Baubereich für Gebäudeerschliessung und die Umgebung über die Umgebungsflächen definiert. Die Festlegungen im Quartierplan berücksichtigen, dass ähnliche Konzeptvarianten realisierbar sind. Der Quartierplan gewährleistet somit, dass einerseits die nötigen Qualitäten gemäss Art. 17 Baugesetz erfüllt werden und andererseits den Planern und Projektentwicklern betreffend Erschliessung, Bebauung und Umgebungsgestaltung die nötigen Handlungsspielräume gewährt bleiben.

Der Quartierplan besteht aus folgenden Unterlagen:

- Bauvorschriften
- Plan 1: Erschliessung / Bebauung M. 1:500
- Plan 2: Ver- und Entsorgung M. 1:500
- Planungsbericht nach Art. 47 RPV

6.2 Baubereiche

Das Quartierplangebiet wird in drei unterschiedlich grosse Baubereiche A, B und C unterteilt. Die Lage und Grösse der Baubereiche ergeben sich aus dem Referenzprojekt. Die Baubereiche nehmen eine senkrecht ausgerichtete Position zur Zelg- bzw. Bahnhofstrasse ein. Dadurch werden auch die Freiräume klar definiert.

6.3 Etappierung

Es wird keine Etappierung vorgeschrieben. Die bisherigen Parzellengrenzen sollen aufgehoben werden. Evtl. kann sich aufgrund der bestehenden Nutzung des Gewerbegebäudes als Kindertagesstätte im Bereich des Baubereiches C eine Etappierung mit Beginn bei Baubereich A als sinnvoll erweisen.

6.4 Werkleitungserschliessung

Die Gebäudeerschliessung mit den Werkleitungen hat von Norden her über die Zelgstrasse zu erfolgen. Das verschmutzte Abwasser hat aus topographischen Gründen in die nahe gelegene Hauptleitung in der Bahnhofstrasse zu erfolgen. Bestehende, nicht mehr benötigte Leitungen sind auf Kosten der Werke von den übergeordneten Netzen zu trennen und, wo nötig, durch die Grundeigentümer oder auf deren Kosten abzubrechen. Allfällige Anschlüsse in Bereich von aufzuhebenden Leitungen sind an die neuen Leitungen zwingend anzuschliessen. Für den Anschluss an eine Abwasserleitung des Abwasserverbandes Klettgau ist ein Gesuch beim Verband einzureichen. Die für die Werkleitungserschliessung notwendigen Dienstbarkeiten sind im Grundbuch eintragen zu lassen.

6.5 Verkehrserschliessung und Parkierung

Die Verkehrserschliessung für die Pflichtparkplätze ist innerhalb des gekennzeichneten Zufahrtsbereiches von der Bahnhofstrasse her zu realisieren. Besucherparkplätze, Parkplätze für die Spitex / Personal sowie die Anlieferung können von der Zelgstrasse im Baubereich für Gebäudeerschliessung erfolgen. Für die Erschliessung notwendige Dienstbarkeiten sind zu gewähren.

Insgesamt sind 5'669 m² Bruttogeschossfläche (BGF) geplant. Es ist dabei nicht zielführend pro 80 m² BGF einen Parkplatz einzufordern. Gemäss Art. 31 bestimmt der Gemeinderat die Zahl der erforderlichen Parkplätze nach Massgabe der Verhältnisse in der betreffenden Zone und der Stärke des mit dem einzelnen Bau voraussichtlich verbundenen Fahrzeugverkehrs.

Mit der geplanten Überbauung an alters- und behindertengerechten Wohnungen ist ein Richtwert eher schwierig zu bestimmen, da die Mobilität der Einzelpersonen stark variiert. Betrachtet man die günstige Situation betreffend zentraler Lage und ÖV-Erschliessung, so ist die Anzahl Pflichtparkplätze für Autos angemessen zu reduzieren, für Fahrräder jedoch zu erhöhen. Es soll eine minimale Anzahl Abstellplätze vorgeschrieben werden. Im Unterschied zu einem üblichen Parkplatzbedarf in einem Mehrfamilienhaus ist der Anteil Besucherparkplätze im Verhältnis zu den Pflichtparkplätzen höher anzusetzen.

Für Kinderwagen und dgl. sind in genügender Anzahl Abstellflächen bereitzustellen. Als Richtlinie hierfür gilt die VSS Norm 640 065.

Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass ein behindertengerechter, unterirdischer Verbindungskorridor das alte mit dem neuen Pflegezentrum verbinden soll. Die Verbindung ist im Grundbuch einzutragen und damit rechtlich zu sichern. Der Gemeinderat hat die entsprechende Konzession dafür zu geben. Da vom Eintrag im Grundbuch nur die beiden Parteien Alters- und Pflegeheim Rueschitz und die Einwohnergemeinde Beringen betroffen sind, kann der Eintrag auch nach der Genehmigung des Quartierplans noch erfolgen.

Die Feuerwehrezufahrt ist entsprechend der Richtlinie für Feuerwehrezufahrt, Bewegungs- und Stellflächen der Feuerwehr Koordination Schweiz (FKS) zu erstellen. Im Bauprojekt sind die notwendigen Stellflächen und Zufahrtswege aufzuzeigen.

6.6 Energiestandard

Es gilt derselbe Energiestandard wie der bei öffentlichen Bauten gesetzlich vorgeschriebene.

Es muss mindestens einer der in § 16a Energiehaushaltsverordnung EHV (700.401 Rechtsbuch Kanton Schaffhausen) genannten Baustandards erfüllt werden:

1. Minergie, Minergie-A oder -P
2. SIA-Effizienzpfad Energie (SIA 2040)
3. Standard nachhaltiges Bauen Schweiz SNBS 2.0

Es ist eine gegenüber der Regelbauweise erhöhte Anforderung zu erfüllen. So darf der Heizwärmebedarf der Neubauten max. 90 % des Grenzwertes der zum Zeitpunkt der Baueingabe geltenden Wärmedämmvorschriften des Kantons Schaffhausen betragen. Zusätzlich ist mindestens 80 % des Energiebedarfs durch erneuerbare Energieträger oder durch Abwärmenutzung zu decken. Die rechtliche Grundlage zur Aufforderung an den nahe gelegenen Heizwärmeverbund anzuschliessen, ist damit geschaffen. Denn in 1. Priorität ist der Anschluss an die Holzenergie Beringen GmbH zu realisieren. Ist dies aus Kapazitäts- oder anderen gewichtigen Gründen nicht möglich, kann in 2. Priorität eine leistungsfähige Wärmepumpe in Kombination mit Photovoltaikanlagen realisiert werden. Ein Nachweis für die Wahl des Energieträgers ist zu erbringen.

6.7 Nutzung

Die Wohnnutzung für die spezifische Zielgruppe von älteren und / oder beeinträchtigten Menschen steht im Vordergrund. Damit diese Zielgruppe nicht unterwandert wird, ist unter anderem auch regulatorisch vorzugehen. So sind mindestens 60 % der Wohnungen an Personen mit Alter ab 60 Jahren oder Personen, welche aufgrund einer körperlichen Beeinträchtigung einer entsprechenden Wohnung bedürfen, zu vermieten. Mindestens eine Person pro Wohnung hat beim Abschluss des Mietvertrags eine dieser Bestimmungen zu erfüllen. Um allfälligen langfristigen Leerständen vorzubeugen, soll der Gemeinderat Ausnahmen bewilligen können.

Gewerbliche Nutzungen, die im direkten Zusammenhang mit der Überbauung stehen, wie z. B. Cafeteria, Podologie, Wellness, Coiffeur, Pediküre etc. sind zulässig.

6.8 Ausnützungsziffer (AZ)

Damit die angemessene hohe Dichte erreicht wird, wird eine minimale AZ von 0.6 vorgeschrieben und die gemäss BNO maximal zulässige AZ von 0.8 für diesen Quartierplan bestätigt.

6.9 Grenzabstände

Gemäss BNO dürfen die grossen und kleinen Grenzabstände für Quartierpläne auf 5.0 m bzw. 2.5 m reduziert werden. Im vorliegenden Quartierplan werden diese Masse festgesetzt, um besonders bei einer allfälligen Neuparzellierung den nötigen Spielraum zu gewähren. Insbesondere Bauten und Anlagen, die der Erschliessung dienen (Treppenaufgang, Lift udgl.) und sich gegebenenfalls ausserhalb der Baubereiche A, B oder C befinden, bedürfen unter Umständen einen geringeren Grenzabstand.

6.10 Gesamthöhen

Für die einzelnen Baubereiche werden max. zulässige Gesamthöhen wie folgt definiert:

Baubereich A: max. 15.0 m

Baubereich B: max. 12.0 m

Baubereich C: max. 11.0 m

Damit wird auf die städtebaulich gewünschte Abstufung der Gebäude hingewirkt.

6.11 Dachgestaltung

Durch das vorgeschriebene Flachdach und der Vorschrift zur extensiven Begrünung von nichtbegehbaren Flachdächern kann der Anfall von Regenwasser unmittelbar nach einem Regenereignis verzögert und deutlich reduziert werden. Die Dachflächen können auch zur Erzeugung von Strom (Photovoltaikanlage) oder für die Warmwasseraufbereitung (Solaranlage) genutzt werden. Kombinierte Lösungen zur Erstellung von PV-Anlagen oder Solaranlagen und zur extensiven Nutzung der Flachdächer werden damit nicht ausgeschlossen.

6.12 Gestaltung

Die Freiraumgestaltung und Begegnungszonen im Freien nehmen einen überdurchschnittlich wichtigen Charakter ein. Gerade für Menschen mit Beeinträchtigung und / oder Demenz ist ein abgestimmtes Konzept erforderlich. Aufgrund der Komplexität und den unterschiedlichen Ansprüchen der Nutzergruppen (Besucher, Bewohner, öffentliche Fusswegverbindung zum Bahnhof) ist ein detailliertes Umgebungskonzept mit dem Baugesuch einzureichen. Dieses muss mindestens folgendes beinhalten:

- Bereiche und Funktionen gemäss Art. 8.1 Bauvorschriften
- Genaue Lage und Gestaltung von Wegen, Aufenthaltsflächen und Plätzen
- Gestaltung oberirdischer Besucherparkplätze
- Veloabstellplätze und deren Erschliessungsflächen
- Entsorgungsstelle
- Terrainveränderungen
- Detaillierte Ausgestaltung von Grün-, Spiel- und Freiflächen sowie Belagsart
- Lage und Typ von Bäumen
- Feuerwehrezufahrt und Stellflächen

Für die Bepflanzung und Ausgestaltung der Grün- und Freiflächen sind standortgerechte Pflanzenarten zu verwenden.

6.13 Schützenswerte Böschung

Die südexponierte Wiesenböschung parallel zum Bahnhof Beringen bzw. der DB Bahnlinie stellt eine sehr lockerwüchsige artenreiche Mager- bis Trockenwiese dar. Gerade die Lockerwüchsigkeit der Aufrechten Tresse (*Bromus erectus*) mit zahlreichen ergänzenden Kräutern der Trockenwiesen und gleichzeitig einem sehr hohen Anteil an offenem Boden, gibt der Böschung einen hohen naturschützerischen Wert. Dies als Lebensraum an sich für verschiedene Pflanzen- und Insektenarten der Trockenwiesen, wie auch als Trittstein. Es existiert keine abschliessende Artenliste zu Flora und Fauna zum Hang, doch folgende Arten sind, nebst dem Charakter als Ganzes, u.a. hervorzuheben, die an einer vom QP unabhängigen Begehung vom 4. April 2020 registriert wurden:

- Siebenblättriges Fingerkraut (*Potentilla heptaphylla*): Ein Fingerkraut, das hier grosse Polster bildet und v.a. im mittleren Bereich der Böschung wächst. Diese Art kommt schweizweit nur in der Nordostschweiz vor (vgl. Verbereitungskarte Infoflora), hat in SH ihren Schwerpunkt, wobei sie auch hier nur auf sehr lückigen Böschungen (kaum in "normalen" Magerwiesen) wächst. Diese Art steht deshalb auf der Roten Liste der Gefässpflanzen der Schweiz als VU verletzlich.
- Zebraschnecke (*Zebrina detrita*): Ist an vielen Pflanzenhalmen sowie auf den offenen Bodenstellen in der Böschung zahlreich vertreten. Diese Trockenwiesenschneckenart ist ausgesprochen wärmeliebend, dabei wird es ihr in "normalen" Magerwiesen zu dicht. Entsprechend kommt auch diese Art des Jurabogens nur noch in isolierten Böschungen vor, vgl. Steckbrief national Prioritäre Art.
- Zauneidechse: In der Böschung leben Zauneidechsen. Alle Reptilienarten in der Schweiz sind geschützt.
- Frühblühender Ehrenpreis (*Veronica praecox*): Diese Art ist in der Nordostschweiz voraussichtlich ausgestorben, doch noch im Florenwerk von Kummer steht: "Massenhaft am Bahndamm im Xerobrometum westlich Bahnhof (Km. 1930)." Botaniker haben diese letzte autochthone Bahnböschung 2018 und 2019 erfolglos abgesucht, es ist aber nicht auszuschliessen, dass sie doch noch vorkommt, da diese Art sehr klein, unscheinbar und der Vegetationszeitraum ganz kurz im Frühling ist.

Die Böschung weist einige weitere charakteristische Trockenwiesenarten auf, darunter potentiell auch weitere seltene oder geschützte Arten. Angesichts des grossen Biodiversitätsrückgangs in der Schweiz und insbesondere von solchen, besonders trockenen artenreichen Trockenwiesenböschungen, sind diese Standorte nebst den gesetzlichen Verpflichtungen von hoher Bedeutung. Dabei stellt die Trockenwiese auch einen wertvollen Trittstein und Vernetzungselement entlang der DB und im und zum Dorf Beringen dar. Der Habitus wie auch einzelnen Arten sind nicht vergleichbar mit den grossflächigeren Magerwiesen/Heuwiesen in Beringen.



Abb. 16: Trockenwiese Bahnböschung



Abb. 17: Zauneidechse

7. Dienstbarkeiten

Die für die Umsetzung des Bauvorhabens notwendigen Dienstbarkeiten sind im Grundbuch einzutragen. Der Eintrag der Dienstbarkeiten soll nach Möglichkeit vor der Genehmigung durch den Regierungsrat erfolgen.

Folgende Dienstbarkeiten sind einzutragen (kein Anrecht auf Vollständigkeit):

Parzelle	Dienstbarkeit		zu Gunsten von	Massnahme
124	Neu	Baurecht für unterirdischen Verbindungskorridor	123, 148	Neueintrag
139	Neu	Baurecht für unterirdischen Verbindungskorridor	123, 148	Neueintrag
148	Neu	Baurecht für Schmutzwasserleitung und Schacht	Gemeinde Beringen	Neueintrag
996	Neu	Baurecht für Garagenzufahrt	146, 148	Neueintrag
146, 148	Neu	Öffentliches Fusswegrecht (Baulicher und betrieblicher Unterhalt zu Lasten Grundeigentümer)	Gemeinde Beringen	Neueintrag

8. Erreichung der Qualitätskriterien gemäss Art. 63 BNO

Der Quartierplan erfüllt die gemäss Art. 63 BNO geforderten Qualitätskriterien wie folgt:

Rationelle Verkehrserschliessung und Parkierung:

Die Verkehrserschliessung erfolgt über die angrenzenden Quartierstrassen. Bewohner und Angestellte nutzen die Bahnhofstrasse und den direkten Zugang zur Tiefgarage. Besucher gelangen über die Zelgstrasse zu den entlang der Quartierstrasse angelegten Besucherparkplätzen. Damit kann die gesamte Überbauung vom motorisierten Individualverkehr befreit werden.

Besonders gute Gesamtwirkung und rücksichtsvolle Einpassung in die Umgebung:

Die Volumen, Höhe und Anordnung entsprechen einer der Lage erforderlichen dichten Bebauung. Durch die Abstufung der Höhen und der Verringerung der Gebäudelängen der östlichen Bauten gegenüber den Westlichen wird die östlich angrenzende reine Wohnzone adäquat berücksichtigt.

Besondere Anforderungen zur Energienutzung und zum Energieverbrauch:

An die Energienutzung und den Verbrauch werden hohe Ansprüche gestellt. Um eine gewisse Flexibilität zu gewährleisten, kann der Bauherr aus drei möglichen Varianten aussuchen. Aufgrund des vorhandenen Wärmeverbundes ist die Wärmeversorgung in 1. Priorität an die Fernwärmeversorgung anzuschliessen.

Umgebungsgestaltung:

Aufgrund der relativ grossen Gebäudevolumen entstehen grosszügig angelegte Aussenräume. Diese haben insbesondere den Anforderungen der Nutzer gerecht zu werden.

9. Interessenabwägung

Gestützt auf Art. 3 Raumplanungsverordnung (RPV) sind die mit dem Quartierplan betroffenen Interessen gegeneinander abzuwägen. Die Abwägung von Interessen besteht unter anderem aus der Abwägung von Nutz- und Schutzinteressen des zu bebauenden Areals. Mit der Quartierplanpflicht auf dem Areal „Früeling“ ist ein wesentliches öffentliches Interesse an der Nutzung des Areals vorgegeben. Die Stiftung Ruhesitz handelt mit dem vorliegenden Erweiterungsprojekt im öffentlichen

Interesse, da die Errichtung von Alterswohnungen und Pflegeeinrichtungen eine Aufgabe der öffentlichen Hand ist (Wohnungsbau / Versorgung der betagten und hilfsbedürftigen Bevölkerung).

Ein Nutzinteressen betrifft auch die Raumplanung und die Wirtschaftlichkeit: Der Standort mit der Nähe zum Bahnhof, zum Dorfzentrum mit den Einrichtungen des täglichen Bedarfs eignet sich ideal für die vorgesehene Überbauung. An dieser gut erschlossenen Lage ist eine entsprechend hohe Dichte zu fordern. Mit dem Referenzprojekt wird eine Ausnutzungsziffer von knapp 0.80 erreicht. Damit wird das gemäss Bau- und Nutzungsordnung maximal mögliche Mass praktisch ausgereizt. Die hohe Dichte geht aber mit einer hohen Qualität des Freiraums einher: Das erste Projekt wurde unter anderem auch deshalb abgelehnt. Durch die Anordnung der Gebäude bzw. Baubereiche entstehen hochwertige, gut besonnte Begegnungszonen mit halböffentlichem Charakter. Mit dem auch für die Öffentlichkeit zugänglichen Fussweg entsteht eine weitere Verbindung vom Bahnhof zum Dorfzentrum bzw. zu den bereits bestehenden Mehrfamilienhäusern nördlich der Zelgstrasse.

Den Nutzinteressen stehen folgende Schutzinteressen gegenüber: Ortsbildschutz, Baukultur, Biodiversität, Boden, Lärm, Luft. Diese werden wie folgt gewahrt:

- Dem Ortsbildschutz / der Baukultur wird mit der guten Einpassung angemessen Rechnung getragen (vgl. Kapitel 3.2)
- Die Biodiversität wird mit dem Schutz der Bahnböschung, der Durchgrünung der Freiflächen mit standortgerechten Pflanzenarten und der Begrünung der Dachflächen gewährleistet.
- Der motorisierte Verkehr wird für die Bewohner bestmöglich abgeschirmt durch eine flächensparende Erschliessung in die unterirdische Tiefgarage gewährleistet. Überdies werden die Gebäude quer zur unweit entfernten Bahnlinie angeordnet. Der Lärmschutz wird damit optimal berücksichtigt.
- Mit dem geplanten Anschluss an die Fernwärmeversorgung werden keine zusätzlichen Luftbelastungen generiert.

Nebst Nutz- und Schutzinteressen bestehen auch private Interessen der Anwohner: Diese werden bezüglich Besonnung, Lärm, Verkehrsaufkommen unmittelbar tangiert. Gegenüber der Regelbauweise sind die Aspekte aber wie folgt zu beurteilen:

Das Referenzprojekt würde auch den Grenzabstand gemäss Regelbauweise zu den angrenzenden Nachbargrundstücken einhalten, bzw. durch die festgelegten Baubereiche vergrössert. Von der Besonnung / Belichtung sind daher mit dem Quartierplan keine zusätzlichen nachteiligen Einschränkungen auszumachen – zumal auch die Gesamthöhe der Flachdachgebäude gegenüber den max. in der WG60 möglichen 16.0 m zusätzlich beschränkt ist: Im Baubereich A max. 15.0 m, B 12.0 m, C 11.0 m.

Die Begegnungszonen befinden sich vor allem zwischen den neuen Gebäuden, direkte nachbarliche Konflikte können dadurch weniger stattfinden.

Da betagte bzw. beeinträchtigte Menschen kaum mehr ein Auto benutzen, ist mit einer verminderten Anzahl von Fahrten des motorisierten Individualverkehrs (MIV) zu rechnen, als dies bei einer konventionellen Mehrfamilienhausüberbauung der Fall wäre. Allerdings wird ein Teil durch eine erhöhte Erwartung an Besuchern / Gäste kompensiert. Die Hauptverkehrsabwicklung findet aber wiederum über die unterhalb der Böschung befindende Bahnhofstrasse statt, so dass die Nachbarschaft nicht mit einer übermässigen Zunahme des Verkehrs auf der Zelgstrasse rechnen muss. Der Langsamverkehr hingegen wird gegenüber einer konventionellen Überbauung an Bedeutung gewinnen; durch die Quartierplanvorschriften betreffend reduzierter Autoabstellplätze, dafür aber mehr vorgeschriebener Veloabstellplätze wird eine Verlagerung des motorisierten zum nicht motorisierten Verkehr angestrebt.

Die Interessen des Naturschutzes werden bei der Bahnböschung hoch gewichtet. Die geplante Fusswegverbindung sowie der Zugang zur Tiefgarage dürfen deshalb auch nicht den sensiblen Bereich der Bahnböschung tangieren. Dies führt dazu, dass das Gefälle des Fussweges > 6 % ausgeführt werden muss und deshalb die VSS-Norm 40075 zum hindernisfreien Bauen in diesem Punkt nicht eingehalten werden kann.

Die aufgelisteten Interessen sind mit der anzustrebenden räumlichen Entwicklung vereinbar. Es stehen auch keine überwiegenden privaten oder öffentlichen Interessen der möglichen Auswirkungen der Überbauung entgegen.

10. Planungsergebnisse

9.1 Vorprüfung

Der Gemeinderat verabschiedete die Unterlagen zum Projekt Quartierplan Früeling zuhanden der Vorprüfung. Mit Brief vom 23. Juli 2020 erhielt die Gemeinde den Vorprüfungsbericht des Planungs- und Naturschutzamts.

Die Arbeitsgruppe wertete diesen aus und erstellte eine tabellarische Zusammenstellung über die Berücksichtigung der beanstandeten Punkte. Die Resultate und der daraus abgeleitete Handlungsbedarf können der tabellarischen Auswertung im Anhang 2 entnommen werden.

9.2 Mitwirkung / Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage erfolgte vom 11. September 2020 bis 30. September 2020. Während der Auflage ist eine Stellungnahme eingegangen:

Stellungnahme Bundeseisenbahnvermögen

Antrag:

Ich bitte um Zustellung des baurechtlichen Entscheides.

Begründung:

Das Bauvorhaben liegt unweit des Bahngebiets der Hauptbahn Mannheim-Konstanz an. Die Bundesrepublik Deutschland -- Bundeseisenbahnvermögen (BEV) hat gemäss Staatsvertrag SR 0.742.140.313.61 mit dem Betrieb und der Instandhaltung der Bahnlinie die DB Netz AG beauftragt.

Gemäss Art. 18m Abs. 1 des Eisenbahngesetzes (EBG, SR 742.101) vom 20.12.1957 darf ein Bauprojekt nur mit Zustimmung der Bahnunternehmung bewilligt werden, wenn es Bahngrundstücke beansprucht oder an solche angrenzt oder die Betriebssicherheit beeinträchtigen kann. Gemäss Art. 19 EBG fallen Kosten für Vorkehrungen, welche wegen Bauvorhaben Dritter im Bereich von Bahnanlagen notwendig werden, zu deren Lasten.

Gestützt auf die vorstehenden Feststellungen stimme ich dem Vorhaben dem Grunde nach zu und bitte Sie, uns im Sinne Art. 18 m EBG im Zuge des Antrags auf die Baubewilligung einzubinden. Zudem mache ich Sie darauf aufmerksam, dass auf Höhe des Baubereichs der Erschliessung auf den Verkehr im Bahnhofsbereich zu achten ist.

9.3 Beschlussfassung / Genehmigung

Der Gemeinderat beantragt nun die Genehmigung des Quartierplans Früeling durch das Baudepartement des Kantons Schaffhausen.

Der Eintrag der Dienstbarkeiten im Grundbuch, insbesondere der in den Bauvorschriften vorgeschriebene Eintrag für den unterirdischen Verbindungskorridor vor Genehmigung des Quartierplans, erfolgt noch. Da vom Eintrag nur die beiden Parteien Alters- und Pflegeheim Ruhesitz und die Einwohnergemeinde Beringen betroffen sind, kann der Eintrag auch nach der Genehmigung des Quartierplans noch erfolgen.

11. Schlussbetrachtung

Die geplante Erweiterung des Alters- und Pflegeheims „Ruhesitz“ erhält mit dem vorliegenden Quartierplan die Planungssicherheit für eine qualitative Überbauung; denn mit ihm werden die notwendigen Regelungen für eine ortsbaulich gute Nutzung und Überbauung des quartierplanpflichtigen Areals bereitgestellt. Namentlich die flächensparende, gemeinsame Erschliessung der unterirdischen Parkierungsanlage sowie die geschützten, grossräumigen und gut besonnten Freiraum- bzw. Begegnungsflächen zwischen den Gebäuden sowie eine für den Gesamtkontext angemessene Architektursprache und eine behindertengerechte Umgebungsgestaltung tragen zu einer besseren Lösung als gegenüber der Regelbauweise bei. Der Quartierplan trägt den unterschiedlichen privaten und öffentlichen Interessen in geeigneter Weise Rechnung. Durch die mit dem Quartierplan mögliche hohe Dichte und die damit einhergehende Bereitstellung an einer stattlichen Anzahl an Wohnungen kann der stark wachsenden Nachfrage nach altersgerechten Wohnraum in Beringen an einer sehr gut erschlossenen Lage Rechnung getragen werden.

Schaffhausen, 20.10.2020

Bürgin Winzeler Partner AG

Beilagen

- 1. Referenzprojekt Grundrisse (Projekt Rolf Leu & Beat Schrag Architektengemeinschaft und Blum Freiraumplanung)**
- 2. Referenzprojekt Fassaden, Schnitte, 3. Obergeschoss (Projekt Rolf Leu & Beat Schrag Architektengemeinschaft und Blum Freiraumplanung)**
- 3. Referenzprojekt Fassaden (Projekt Rolf Leu & Beat Schrag Architektengemeinschaft und Blum Freiraumplanung)**
- 4. Ausnützungszifferberechnung**

Anhang 1: Auswertung Vorprüfung PNA

Prüfbericht	Beurteilung/Umsetzung
3. Quartierplan	
3.1 Quartierplan Früeling, Bauvorschriften, Plan 1 und Plan 2	
<p>Ziffer 6.3 <i>Antrag:</i> Die Regelungen über die Ver- und Entsorgungsleitungen können nur für Leitungen des Quartierplangebiets abweichend von den gesetzlichen Bestimmungen in den entsprechenden kommunalen Erlassen angewandt werden. Der entsprechende Abschnitt ist ggf. anzupassen, sofern Leitungen ausserhalb des Quartierplangebiets gemeint sind.</p>	<p>Quartierplanvorschriften gelten generell nur innerhalb des Quartierplanperimeters. Die Erschliessung und deren Verrechnung richten sich nach den Reglementen der Gemeinde. Dies sollte keinen Widerspruch zu dieser Bestimmung darstellen.</p>
<p>Ziffer 6.4 <i>Antrag:</i> Grundsätzlich können Dritte nicht mit einer Quartierplanvorschrift zum Abschluss einer Dienstbarkeit verpflichtet werden. Dienstbarkeiten müssen parallel zur Erarbeitung des Quartierplans angepasst oder neu gewährt werden, sofern dies für die Erschliessung des Quartierplangebiets nötig ist. Dies gilt auch für Ziffer 6.1. Die entsprechenden Abschnitte sind zu streichen oder anzupassen.</p>	<p>Das ist korrekt für Dienstbarkeiten ausserhalb des Quartierplanperimeters. Die zur Gewährleistung der Erschliessung notwendigen Dienstbarkeiten sind im Grundbuch eintragen zu lassen. Dies erfolgt nach Möglichkeit vor der Genehmigung des Quartierplans. Die entsprechenden Dienstbarkeiten werden in den Bauvorschriften aufgeführt und im Planungsbericht erläutert. Die entsprechenden Abschnitte in den Bauvorschriften werden gestrichen. Dienstbarkeiten innerhalb des Quartierplanperimeters könnten mit dem Quartierplan im Grundbuch eingetragen werden. Da die Zufahrt zur Tiefgarage die einzige Dienstbarkeit ist, welche innerhalb des Quartierplanperimeters eingetragen werden muss, wird diese separat nach der Öffentlichen Auflage eingetragen. Im Planungsbericht werden die notwendigen Dienstbarkeiten aufgelistet.</p>
<p><i>Hinweis:</i> Gemäss Richtprojekt werden die Besucherparkplätze als Senkrechtparkierung entlang der Zelgstrasse angeordnet. Es ist darauf zu achten, dass die VSS-Norm sowohl für die Parkierung wie auch für die Sichtweiten eingehalten wird.</p>	<p>Wird im Projekt noch geprüft. Der Nachweis ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erbringen.</p>
<p>Ziffer 6.5 <i>Antrag:</i> Es wird nicht klar, wo die Pflichtparkplätze für Besuchende anzuordnen sind. Unter Ziffer 6.4 wird festgehalten, dass Besucherparkplätze im Baubereich für Gebäudeerschliessung angeordnet werden können. In Ziffer 6.5 wird festgehalten, dass Pflichtparkplätze (dazu gehören auch jene für Besuchende) in einer unterirdischen Tiefgarage zu erstellen sind. Die Vorschriften sind zu präzisieren.</p>	<p>Korrekt. Wird präzisiert: <i>6.5 Die Pflichtparkplätze sind, mit Ausnahme der Besucherparkplätze, in einer ...</i></p>

Prüfbericht	Beurteilung/Umsetzung
<p>Ziffer 6.8 <i>Hinweis:</i> Das maximale Gefälle gemäss VSS-Norm 40 075, Anhang 1, darf nicht überschritten werden (in der Regel $\leq 6\%$).</p>	<p>Die Ausführung mit 6 % Gefälle ist aufgrund der Topografie nicht möglich. Interessenabwägung zu Gunsten Naturschutz (vgl. Vorprüfungsbericht Kap. Naturschutz)</p> <p><i>Falls bei einem Bauvorhaben einzelne Bestimmungen der Norm nicht eingehalten werden können (z.B. aufgrund der Topographie oder der technischen Machbarkeit), sind die zulässigen Abweichungen im Rahmen der Verhältnismässigkeit durch die zuständigen Instanzen festzulegen (Ziff. 5).</i></p> <p>Der hindernisfreie Zugang ist über die Zelg- und Bahnhofstrasse oder über Lift/Tiefgarage gewährleistet.</p>
<p>Ziffer 7.1 <i>Antrag:</i> Die Aussagen zur Erneuerung und Umnutzung bestehender Bauten ist zu streichen. Eine Wiederholung von Vorschriften der übergeordneten Gesetzgebung wie z. B. des Baugesetzes sind in einem Quartierplan nicht nötig und aus diesem Grund zu vermeiden.</p>	<p>Umsetzung entsprechend Vorschlag Prüfbericht.</p>
<p>Ziffer 7.4 <i>Hinweis:</i> Wird die Tiefgarage gemäss Ziffer 7.4 erstellt (massgebendes Terrain wird um maximal 0.8 m überschritten), so gilt die Tiefgarage nicht mehr als Unterniveaubaute gemäss Ziff. 2.5 Anh. 1 BO).</p>	<p>Es sollte möglich sein, die Tiefgarage so zu erstellen, damit sie nicht mehr als 0.5 m über das massgebende Terrain hinausragt. Damit gilt sie als Unterniveaubaute. Der Perimeter für die Tiefgarage soll gleichwohl festgelegt werden, damit die sensible Böschung zur Bahnhofstrasse nicht tangiert wird.</p>
<p>Ziffer 7.11 <i>Hinweis:</i> Grundsätzlich lassen sich extensiv begrünte Flächen mit Flächen, welche für die Erzeugung von Strom (Photovoltaikanlagen) oder für die Warmwassererzeugung (Solaranlagen) genutzt werden, kombinieren. Anpassung der Vorschrift prüfen.</p>	<p>Dieser Artikel schliesst die Kombination PV-Anlage und extensive Begrünung auch nicht aus. Auf min. einem Gebäudedach soll diese Kombination auch geprüft werden.</p>
<p>Unterirdischer Verbindungsgang <i>Hinweis:</i> Mit dem Quartierplan sind die baurechtlichen Voraussetzungen für die Erstellung der vorgesehenen Bauten und Anlagen zu prüfen. Zum vorgesehenen Verbindungsgang bestehen keine Vorschriften. Es ist zu prüfen, ob eine entsprechende Bestimmung aufgenommen werden muss. Diese würde allerdings nur innerhalb des Quartierplanperimeters Gültigkeit entfalten. Die Zulässigkeit eines Verbindungsgangs ausserhalb beurteilt sich nach Massgabe der kommunalen Bauordnung.</p>	<p>Für den Verbindungsgang ist eine entsprechende Dienstbarkeit notwendig. Diese soll im Grundbuch eingetragen werden.</p>

Prüfbericht	Beurteilung/Umsetzung
<p>Naturschutz <i>Antrag:</i> Die Wiesenböschung auf der Parzelle GB Nr. 996 ist in den Plänen als schützenswerte Böschung zu kennzeichnen. Es sind verbindliche Bestimmungen aufzunehmen, die sicherstellen, dass die schützenswerte Böschung mit Ausnahme der Garageneinfahrt sowie des Bereichs, auf dem eine rollstuhlgängige Wegverbindung zum Bahnhof erstellt werden soll, erhalten und grösstmöglich geschont wird. Dies gilt sowohl für den Bau als auch für den zukünftigen Unterhalt und die Pflege. Die Wegverbindung ist weiter nach Osten zu verschieben. Die Trockenwiesen auf der Böschung auf der Parzelle GB Nr. 996 gelten gemäss Art. 18, Abs.1 bis des eidgenössischen Natur- und Heimatschutzgesetzes (NHG) als schützenswerte Lebensräume. Das NHG des Kantons Schaffhausen sieht für solche Lebensräume den Erlass von Vorschriften in Quartierplänen als eine mögliche Massnahme zum Schutz vor. Die östlichste Beanspruchung von GB 996 im Bereich der Garageneinfahrt stellt eine geringere Beeinträchtigung dar, da hier schon länger ein Gebüschgürtel wächst. Um eine zweckmässige Erschliessung des Areals sicherzustellen, kann der Garageneinfahrt im vorgesehenen Bereich zugestimmt werden. Der geplanten rollstuhlgängigen Wegverbindung kann unter der Voraussetzung, dass diese nach Osten in den heutigen Gebüschbereich versetzt wird, ebenfalls zugestimmt werden.</p>	<p>Eine rollstuhlgängige Verbindung gemäss VSS-Norm 40075 und der vollständige Erhalt der Trockenwiese ist nicht möglich. Die Wegverbindung soll deshalb mit einer grösseren Neigung ausgeführt werden (ca. 10 %) und einem Zwischenpodest. Dies ist in einer Interessenabwägung im Planungsbericht aufzuführen.</p> <p>Der Erhalt der Böschung als Trockenwiese kann damit gewährleistet werden.</p>
<p>Plan 1, Erschliessung und Bebauung, Situation 1 :500 <i>Hinweis:</i> Wir empfehlen, den Bereich der Tiefgaragenausfahrt als Erschliessungsfläche und nicht als Umgebungsfläche darzustellen (Bautiefe).</p>	<p>Wird wie vorgeschlagen umgesetzt.</p>
<p>3.2 Planungsbericht nach Art. 47 RPV</p>	
<p>Zum Planungsbericht bestehen zusätzlich zu den oben erwähnten Punkten keine ergänzenden Hinweise oder Anträge.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>3.3 Weitere Hinweise</p>	
<p>Die durch den Rückbau des bestehenden Gebäudes entstehenden Mengen an mineralischem Bauschutt sind beim Neubau in Form von Recyclingbaustoffen zu verwerten (Verwertungspflicht Art. 12, 17 und 20 WEA SR 814.600). Die Verwertung soll für eine spätere Wiederverwertung in gebundener Form erfolgen.</p>	<p>Kenntnisnahme Aufnahme im Planungsbericht</p>
<p>Bei der Anpassung bestehender oder Eintragung von neuen Dienstbarkeiten im Grundbuch ist frühzeitig mit dem Grundbuchamt Kontakt aufzunehmen.</p>	<p>Kenntnisnahme Ist nach der Öffentlichen Auflage vorgesehen.</p>