

Quartierplan «Tonwerk» Lohn



Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Stand: 21. März 2024, **Öffentliche Auflage**

Bearbeitung:

Winzeler + Bühl | Rheinweg 21 | 8200 Schaffhausen | Tel. 052 624 32 32 | info@regional-entwicklung.ch

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	5
1.1	Ausgangslage, baurechtliche Randbedingungen.....	5
1.1.1	Zonenplan.....	5
1.1.2	Bauordnung.....	5
1.1.3	Verhältnis der Bauvorschriften des Quartierplans zur Bauordnung und anderen Vorschriften.....	9
1.1.4	Privatrechtliche Vereinbarungen.....	10
1.2	Siedlungsentwicklungsstrategie.....	11
1.3	Vorgeschichte.....	13
1.4	Quartierplan	14
1.4.1	Zweck.....	14
1.4.2	Anforderungen	14
1.4.3	Gesetzliche Vorgabe für mögliche Bestimmungen	14
1.4.4	Berücksichtigung öffentlicher Interessen.....	14
1.5	Planungsbericht nach Art. 47 RPV	15
2	Angaben zur Planung.....	16
2.1	Planungsziele und -absichten.....	16
2.2	Planungsablauf und Organisation	16
2.3	Vorgaben des Gemeinderats	16
2.4	Mitwirkung	17
3	Quartierplan	18
3.1	Konzeptioneller Ansatz	18
3.2	Interessenabwägung.....	18
3.3	Richtprojekt	18
3.3.1	Zweck und Bedeutung	18
3.3.2	Ortsbauliche Situation.....	20
3.3.3	Nutzungsvorstellungen	22
3.3.4	Etappierbarkeit, Flexibilität.....	22
3.3.5	Einbezug des Quartierplanbereichs D	22
3.4	Erläuterungen zu einzelnen Festlegungen	22
3.5	Berücksichtigung übergeordneter Vorgaben	25
3.5.1	Leitbild zur Siedlungsentwicklung.....	25
3.5.2	Grundanforderungen an den Quartierplan	25
3.5.3	Spezielle Anforderungen an den Quartierplan.....	25
3.5.4	Feuerwehr, Brandschutz.....	25
3.5.5	Weitere Themen	25

4 Planungsverfahren.....27

4.1 Beschlussfassung durch den Gemeinderat.....27

4.2 Vorprüfung27

4.3 Mitwirkungsverfahren.....27

4.4 Öffentliche Auflage, Einspracheverfahren.....27

4.5 Genehmigung27

5 Würdigung und Ausblick.....28

Anhang29

1 Allgemeines

1.1 Ausgangslage, baurechtliche Randbedingungen

1.1.1 Zonenplan

Der Nordteil des Quartierplangebiets ist gemäss Zonenplan (noch nicht rechtskräftig; Stand Januar 2024) der Dorfkernzone zugewiesen, der Südteil der Wohn- und Arbeitszone. Die Grundstücke GB Nr. 1195 und 1450 sind mit einer Quartierplanpflicht überlagert, der in der Dorfkernzone gelegene Teil von GB Nr. 1195 zusätzlich mit einer Ortsbildschutzzone.



Abb. 1: Zonenplanausschnitt

1.1.2 Bauordnung

Dabei gelten gemäss BauO (noch nicht rechtskräftig, Stand Januar 2024) für das Quartierplanareal insbesondere folgende Vorschriften:

B. Planungsinstrumente: Quartierpläne

Art. 12 Quartierpläne		
1	Der Gemeinderat erlässt im Rahmen von Art. 17 des kantonalen Baugesetzes Quartierpläne.	Grundsatz
2	Im Quartierplan können die Bau-, Schutz-, Gestaltungs- und Nutzungsvorschriften der Bauordnung geändert, ergänzt oder ausser Kraft gesetzt werden. Vom Zweck der Zone darf nicht abgewichen werden.	Besonderer Inhalt
3	Die zulässigen Abweichungen von Vorschriften über Gebäudemasse, Abstände und die Ausnützung des Baugrundstücks sind in Anhang 2 der Bauordnung zusammengestellt. Diese werden nur zugestanden, wenn eine gute Gesamtlösung erzielt wird.	Zulässige Abweichungen
4	Ob eine gute Gesamtlösung vorliegt, wird anhand folgender Kriterien bewertet:	Kriterien einer guten Gesamtlösung
	a) Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung;	
	b) Kubische Gliederung und architektonischer Ausdruck der Gebäude;	
	c) Lage, Zweckbestimmung und Gestaltung der Freiflächen;	
	d) Rationelle, flächensparende Erschliessung.	

Allgemeine Vorschriften

Art. 16 Terrainveränderungen

- | | |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Grundsatz | 1 Bauten und Anlagen sind insbesondere durch geeignete Grundrisskonzeption, Stellung und Staffelung so den topografischen Verhältnissen anzupassen, dass Terrainveränderungen, künstliche Böschungen und Stützmauern auf das Minimum beschränkt bleiben. |
| Abgrabungen und Aufschüttungen | 2 Abgrabungen, Aufschüttungen und dergleichen von mehr als 1.00 m über oder unter dem massgebenden Terrain sind nur zulässig, wenn sie sich harmonisch ins Gelände einfügen und dem Gewässerschutzgesetz und den Bestimmungen über den Bodenschutz genügen. Stützmauern dürfen nur da erstellt werden, wo keine andere Möglichkeit besteht. |
| Einfahrten und Zugänge | 3 Weitergehende Abgrabungen sind einzig bei Einfahrten und Zugängen bis zu einer Breite von max. 6 m zulässig. |
| Umgebungsgestaltung | 4 Die Umgebung ist sorgfältig zu gestalten. Sie ist vorwiegend mit einheimischen und standortgerechten Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. |

Art. 17 Flachdächer

Nicht genutzte neue oder umfassend sanierte und nicht genutzte Flachdächer sind extensiv zu begrünen, soweit dies zweckmässig sowie technisch und wirtschaftlich zumutbar ist. Leicht geneigte Dächer bis zu einer maximalen Neigung von 8° werden den Flachdächern gleichgestellt.

Art. 18 Spiel- und Gemeinschaftsflächen

- | | |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Grundsatz | 1 Beim Neubau von Gesamtüberbauungen und Mehrfamilienhäusern sind nach Massgabe des Baugesetzes auf privatem Grund besonnte und vom Verkehr geschützte Spiel- und Gemeinschaftsflächen zu erstellen. |
| Ausstattung und Erhalt | 2 Diese sind angemessen auszustatten und ihrem Zweck dauernd zu erhalten. |

D. Zonen- und Nutzungsvorschriften: 2. Grundnutzungszonen des Baugebietes

Art. 27 Wohn- und Arbeitszone WA	
Nutzung	1 In der Wohn- und Arbeitszone sind neben Wohnbauten mässig störende Betriebe sowie Mischbauten und reine Dienstleistungsbetriebe zulässig. Wohnungen haben lagemässig und in baulicher Hinsicht den zu erwartenden Immissionen Rechnung zu tragen.
An Dorfkernzone angrenzende Bauten	2 Bei unmittelbar an die Dorfkernzone angrenzenden Bauten sind Fassaden und Dächer baulich und farblich der Umgebung anzupassen.
Dachgestaltung	3 Flachdächer sind nur für Klein- und Anbauten und technisch bedingte Aufbauten gestattet. Bei Hauptgebäuden sind nur Schrägdächer zulässig. Für Dachaufbauten und Dachflächenfenster gelten die Bestimmungen von Art. 25 Abs. 2 BauO.
Art. 28 Dorfkernzone DK	
Umfang	1 Die Dorfkernzone umfasst den historischen Kern der Gemeinde, der als Wohn-, Wirtschafts- und Arbeits- sowie Kulturort gilt und erhalten werden soll.
Nutzung	2 Zulässig sind Wohnbauten, landwirtschaftliche Bauten, Werkstätten, Gaststätten und Ladengeschäfte. Im Weiteren sind auch mässig störende Gewerbebetriebe zulässig. Offene und geschlossene Bauweise ist möglich.
Einordnung	3 Neu- und Ersatzbauten haben sich hinsichtlich Kubatur, Massstäblichkeit, Dachform und Materialisierung an den sie umgebenden Bauten zu orientieren.
Stellung	4 Siedlungsstruktur und Bauweise sind zu erhalten und zu ergänzen. Wo Baulinien fehlen, sind bei Neubauten, Ersatz- und Umbauten die bestehenden Fassadenfluchten beizubehalten. Bei geschlossener Bauweise entlang von Strassen und Gassen sind die bestehenden Fassadenfluchten beizubehalten.
Offene Bauweise	5 Bei offener Bauweise ist der Grenzabstand gemäss Art. 32 Baugesetz einzuhalten.
Dachform	6 Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit Ziegel-, vorzugsweise Tonziegeldeckung gestattet.
7	Es sind nur Dachaufbauten in Form von Schleppgauben und Lukarnen zulässig. Die Grösse der einzelnen Dachaufbauten ist den Proportionen der Dachflächen und des Gebäudes anzupassen. Die geschlossene Erscheinung der Dachfläche muss bewahrt bleiben. Front und Wände der Dachaufbauten sind in Farbe und Material auf das Dach und auf das Gebäude abzustimmen. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf ein Drittel der betreffenden darunterliegenden Fassadenlänge nicht überschreiten. Vereinzelte hochrechteckige Dachflächenfenster bis zu einer Grösse von 0.5 m ² Glasfläche sind zulässig. Sie können zusammengefasst und als schmale Dachflächenlichtbänder parallel oder senkrecht zum First angeordnet werden. Dachflächenfenster und -lichtbänder sind in ihrer Gesamtwirkung auf das Erscheinungsbild des Gebäudes abzustimmen. Sie sind in die Dachfläche einzulassen. Aussenliegende Storen sind nicht zulässig. Dacheinschnitte sind nicht gestattet.
	Dachgestaltung

8	Abweichungen von den Vorschriften gemäss Abs. 3 bis 7 sind im Sinne von Ausnahmen nach Art. 51 Baugesetz möglich. Sie bedingen die positive Beurteilung eines von der Gemeinde gewählten Gutachters.	Abweichungen
9	Bei Projekten mit zeitgenössischer Architektur, die das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln, sind weitergehende Abweichungen von den Vorschriften gemäss Abs. 3 bis 7 möglich. Solche Abweichungen setzen eine zustimmende Beurteilung von qualifizierten Fachleuten der Denkmalpflege und des Städtebaus voraus.	Zeitgenössische Architektur

D. Zonen- und Nutzungsvorschriften: 4. Überlagernde Zonen

Art. 38 Überlagernde Ortsbildschutzzone OS	
Umfang	1 Für das Ortsbild besonders bedeutsame Teile des Dorfkerns und angrenzender Bereiche gelten als Ortsbildschutzzone (Ensemble-schutz gemäss Art. 7 NHG-SH).
Einordnung	2 Bauten und Anlagen sowie deren Umgebung sind besonders sorgfältig zu gestalten und haben sich in Stellung, Farbgebung, Materialwahl und Gestaltung in den baulichen und landschaftlichen Charakter ihrer Umgebung einzuordnen.
Abbruch von Bauten	3 Die Erhaltung, Pflege und Erneuerung des Ortsbilds ist, wenn nicht triftige Gründe dagegen sprechen, ohne den Abbruch von Bauten zu erreichen. Vor der Erteilung von Abbruchbewilligungen sind die Auswirkungen auf das Ortsbild sorgfältig zu prüfen.
Stellungnahmen	4 Der Gemeinderat holt vor der Erteilung einer Baubewilligung bzw. Abbruchbewilligung die Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege ein.
Sonnenkollektoren und Aussenantennen	5 In Gebieten mit überlagernder Ortsbildschutzzone kann der Gemeinderat in der Baubewilligung Auflagen bezüglich Standort, Abmessung und Farbgebung von Sonnenkollektoren und Aussenantennen machen.

Art. 42 Quartierplanpflicht Qu	
In quartierplanpflichtigen Gebieten bildet ein rechtskräftiger Quartierplan Bestandteil der Baureife.	

Anhang 2: Höchst- und Mindestmasse

Regelbauweise

Zone	Höhenmasse				Gebäude- länge max. m	Mehrlängen- zuschlag gem. Anhang 3 Ziff. 7.1a ab Gebäude- länge von m	Grenz- abstand min. m	Ausnüt- zungs- ziffer max.	Grün- flächen- ziffer min.	Empfindlich- keitsstufe gemäss Lärmschutz- verordnung
	Schrägdach		Flachdach							
	Gesamt- höhe max. m	Fassaden- höhe trauf- seitig max. m	Gesamt- höhe max. m	Fassaden- höhe max. m						
Wohnzone W1	7.5	6.5	6.5	6.5	25.0	15.0	5.0	0.35	50 %	II
Wohnzone W2	9.5	7.5	7.5	7.5	28.0	20.0	5.0	0.45	40 %	II
Wohnzone W3	10.5	9.0	9.0	9.0	35.0	-	5.0	0.60	40 %	II
Arbeitszone	10.0	-	10.0	-	50.0	-	4.0	-	20 %	III
Wohn- und Arbeitszone	11.0	7.5	-	-	35.0	-	5.0	0.70	25 %	III
Dortkernzone	-	-	-	-	-	-	-	-	-	III
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen 1	16.0	-	16.0	-	-	-	5.0	-	-	II
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen 2	5.0	-	5.0	-	-	-	5.0	-	-	III
Landwirtschaftszone (Wohnbauten)	W2	W2	W2	W2	W2	W2	W2	-	-	III
Landwirtschaftszone (Ökonomiebauten)	-	-	-	-	50.0	-	-	-	-	III

Abweichungen bei Quartierplänen (bei Einhaltung von Art. 12 BauO)

Zone	Höhenmasse				Gebäude- länge max. m	Mehrlängen- zuschlag gem. Anhang 3 Ziff. 7.1a ab Gebäude- länge von m	Grenz- abstand min. m	Ausnüt- zungs- ziffer max.	Grün- flächen- ziffer min.	Empfindlich- keitsstufe gemäss Lärmschutz- verordnung
	Schrägdach		Flachdach							
	Gesamt- höhe max. m	Fassaden- höhe trauf- seitig max. m	Gesamt- höhe max. m	Fassaden- höhe max. m						
Wohnzone W2			9.0			Entfällt inner- halb QP- Perimeter	2.5	0.55		
Wohnzone W3					2.5		0.70			
Wohn- und Arbeitszone			9.0	9.0			2.5	0.80		

1.1.3 Verhältnis der Bauvorschriften des Quartierplans zur Bauordnung und anderen Vorschriften

In den Bauvorschriften des Quartierplans werden im Wesentlichen nur Abweichungen oder Ergänzungen zu anderen geltenden Vorschriften aufgeführt. Wenn in den Bauvorschriften dazu keine Aussage gemacht wird, sind diese gleichwohl einzuhalten. Dies gilt beispielsweise für den Grundsatz, dass unverschmutztes Meteorwasser nach Möglichkeit auf dem eigenen Grund zu versickern ist.

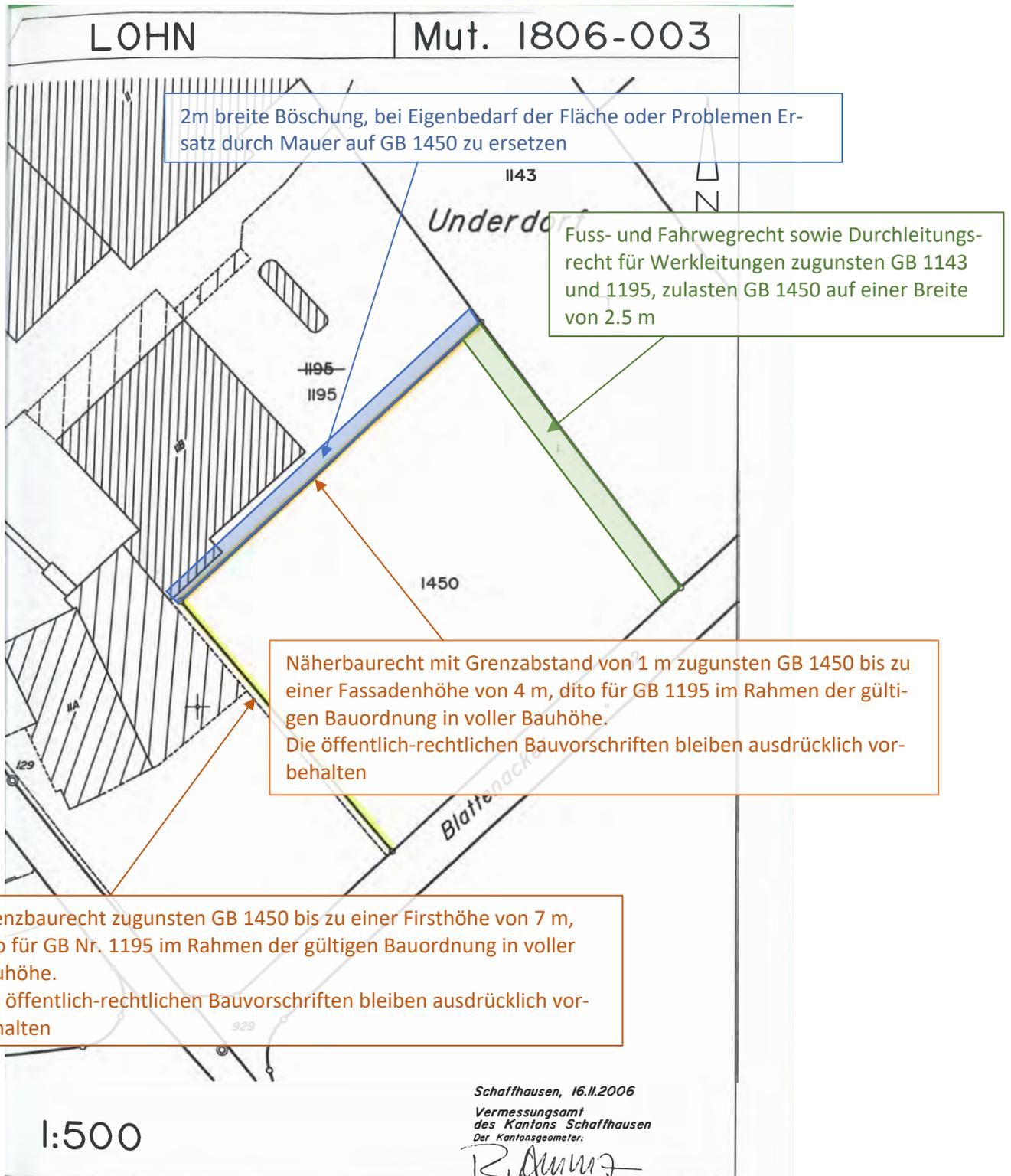
Ebenso verhält es sich etwa mit den Baubereichen und den Massvorschriften der Bauordnung.

Zur Beachtung:

Beim Baubereich handelt sich um den bebaubaren Bereich, der abweichend von Abstandsvorschriften und Baulinien in einem Nutzungsplanverfahren festgelegt wird. Im Bauprojekt sind die Gebäudeabstände durch eine entsprechende Anordnung der Bauten innerhalb der Baubereiche gleichwohl einzuhalten, auch wenn zwei Baubereiche näher zusammenliegen als die gemäss Bauordnung minimal vorgeschriebenen 5 m (z.B. zwischen den Baubereichen A2 und B2).

1.1.4 Privatrechtliche Vereinbarungen

Zudem bestehen sinngemäss folgende privatrechtlichen Vereinbarungen:



1.2 Siedlungsentwicklungsstrategie

Im «Räumlichen Siedlungsleitbild» ist das Tonwerkareal als Potentialgebiet Nr. 3 bezeichnet (siehe Abb. 2), wobei die Gesamthöhe kritisch zu prüfen ist (siehe Abb. 3).



Abb. 2: «Gesamtansicht Räumliches Entwicklungsleitbild» (Siedlungsentwicklungsstrategie Lohn; Verkleinerung)

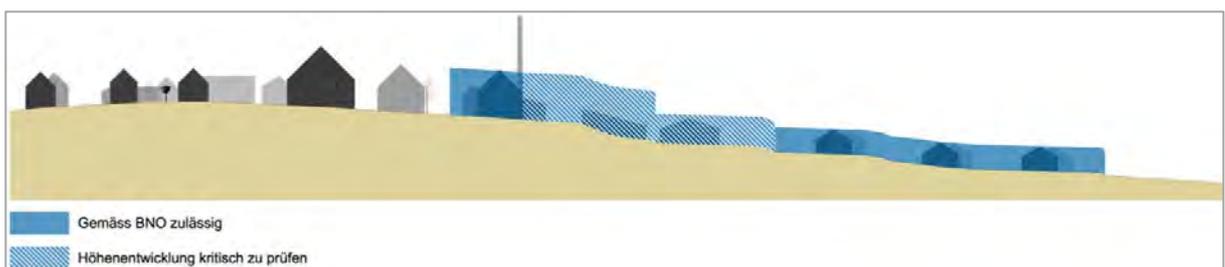


Abb. 3: Schnitt A-A durch Tonwerk aus «Erläuternder Bericht zum Entwicklungsleitbild» (Siedlungsentwicklungsstrategie)

Im Erläuternden Bericht zum Entwicklungsleitbild der Suter • von Känel • Wild AG, Bericht Nr. 34831 vom 9.1.2018 wird zum Tonwerkareal im Speziellen folgende Aussage gemacht:

3 Tonwerk Lohn



Blick von Westen



Blick von Süden

Die Tonwerk Lohn AG, deren Betriebsstätte sich auf dem Gebiet befindet, beabsichtigt, das Areal umzunutzen.

In einer Ideenskizze (Stand Mai 2016) sehen die Projektverfasser vor, das unternutzte Areal zu einem neuen Quartier mit grosser Impulswirkung weiterzuentwickeln. Mit einer behutsamen Nachverdichtung auf dem Areal mit schutzwürdiger Bauungsstruktur sollen neue Wohn- und Arbeitsflächen geschaffen werden, bei gleichzeitigem Erhalt einzelner städtebaulich hochwertiger Strukturen mit hohem Identifikationswert.

Diese Zielsetzungen sind grundsätzlich vereinbar mit den im vorliegenden Bericht formulierten Leitsätzen. Das Areal verfügt tatsächlich über ein beträchtliches Entwicklungspotenzial. Die seitens der Gemeinde zu stellenden Anforderungen leiten sich unter anderem aus dem vorliegenden Entwicklungsleitbild ab. Genauere Anforderungen sind projektspezifisch zu entwickeln, ausgehend von den Stossrichtungen des Leitbildes.

1.3 Vorgeschichte

Die TL-Tech AG plant seit längerer Zeit eine bessere Nutzung des Betriebsareal mit einer teilweisen Umnutzung für eine gemischte Nutzung sowie Ersatz- und Ergänzungsbauten, da nicht mehr alle Teile für die Produktion benötigt werden. Dazu liess sie unter anderem durch das damalige Architekturbüro Schnellli Meier Blum GmbH, Zürich/Schaffhausen, eine Projektstudie erstellen (vgl. Aussage zur «Ideen-skizze» im Erläuternden Bericht zum Entwicklungsleitbild oberhalb).

Darin wurde eine detaillierte Analyse der ortsbaulichen Situation vorgenommen sowie Dichten, Bebauungstypologien und Dachformen ausgelotet. Die Abb. 4 und 5 zeigen eine Auswahl der verschiedenen untersuchte Varianten.

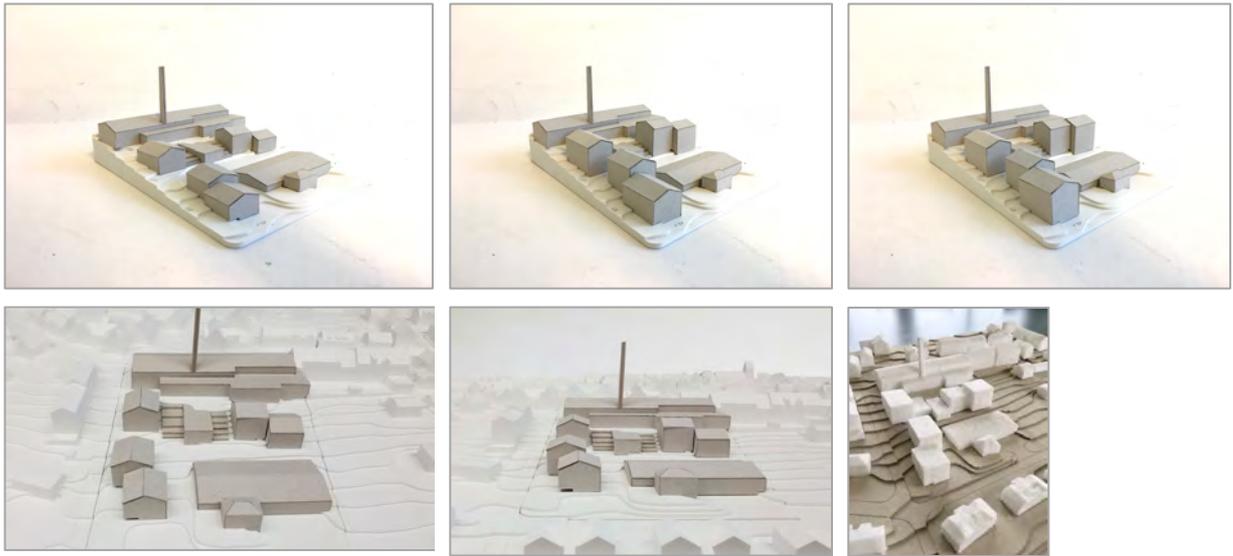


Abb. 4 Modellfotos mit verschiedenen Höhen und Dichten

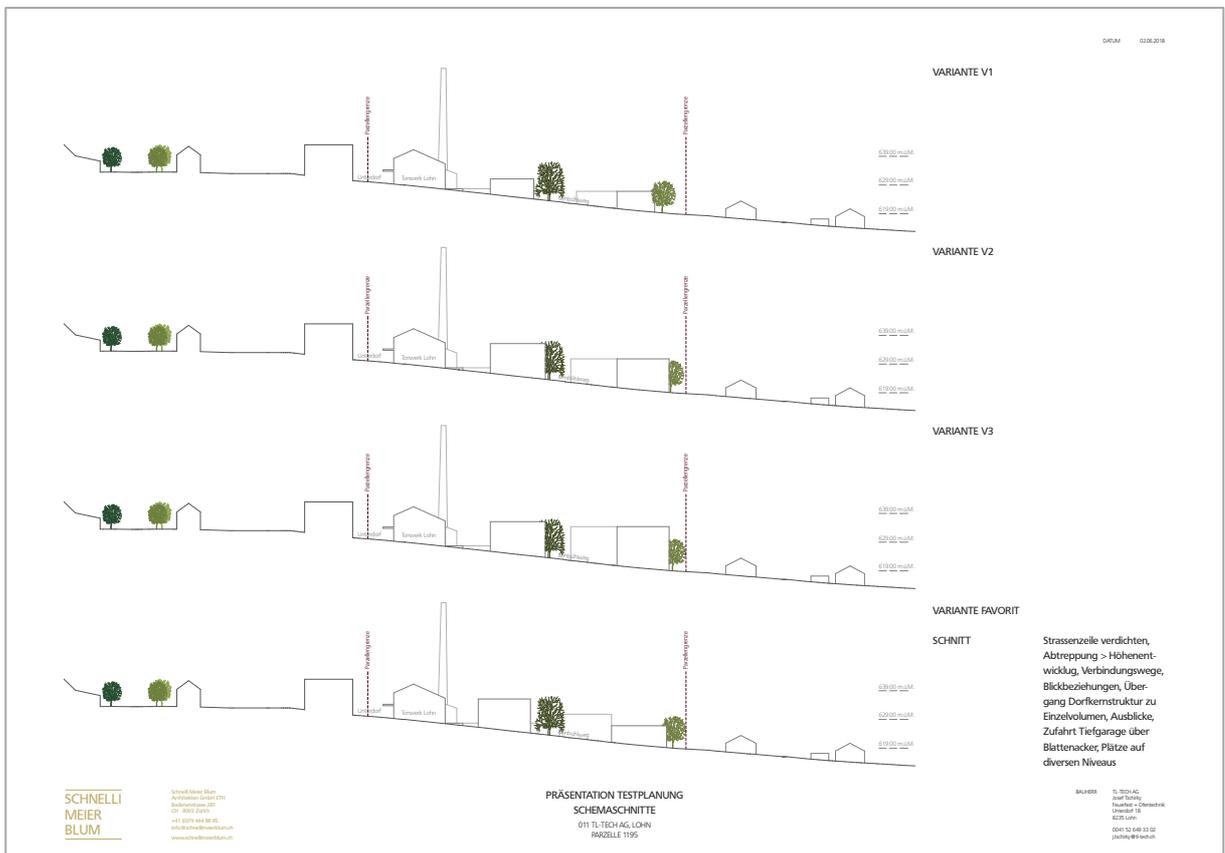


Abb. 5 Ansichten mit verschiedenen Höhen und Dichten

1.4 Quartierplan

1.4.1 Zweck

Gemäss Arbeitshilfe des Planungs- und Naturschutzamtes¹⁾ regelt ein Quartierplan die Erschliessung, Gestaltung und Überbauung eines Areals. Der Quartierplan ist aber vor allem ein Werkzeug, um Qualität zu sichern und Rechtssicherheit für die Bauherrschaft zu schaffen. Als Sondernutzungsplan ist er mit seinem höheren Detaillierungsgrad eine Ergänzung zum Zonenplan. Er dient dazu, die Erschliessung, Gestaltung und Überbauung eines Teilgebietes einer Gemeinde festzulegen. In einem Quartierplan ist der haushälterischen Nutzung des Bodens, dem umweltschonenden, energiesparenden Bauen, den architektonisch und ästhetisch guten Bauten, der Einbettung der geplanten Überbauung in die Dorfsstruktur und Landschaft, der Gestaltung der Fussgänger- und Veloverbindungen und der Erschliessung mit öffentlichen Verkehrsmitteln besondere Beachtung zu schenken.

1.4.2 Anforderungen

Die Anforderungen an einen Quartierplan können ebenfalls der Arbeitshilfe²⁾ entnommen werden:

Mit der Quartierplanung soll, neben dem Erreichen der technischen Baureife, unter anderem eine hohe Qualität beim öffentlichen und privaten Aussenraum erzielt werden. Dabei ist es wichtig, die Überbauungsdichte, die Quartierstruktur, die Strassen- und Freiräume aufeinander abzustimmen. Weiter ist es wichtig, die örtliche Umgebung sowie die Landschaft zu berücksichtigen. So kann ein wesentlicher Beitrag zur Siedlungsqualität geleistet werden ...

1.4.3 Gesetzliche Vorgabe für mögliche Bestimmungen

Die möglichen Bestimmungen richten sich nach Art. 18 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen (BauG).

Art. 18 BauG

1 Im Quartierplan können die Bau-, Schutz-, Gestaltungs- und Nutzungsvorschriften der Bauordnung geändert, ergänzt oder ausser Kraft gesetzt werden. Vom Zweck der Zone darf nicht abgewichen werden.

2 Die zulässigen Abweichungen von Vorschriften über Gebäudemasse, Abstände und die Ausnützung des Baugrundes (Art. 7 Abs.1 Ziff. 3 - 5) sind in der Bauordnung festzulegen.

3 Weiter können Vorschriften erlassen werden über die Energiestandards der Gebäude, die Art der zur Wärmezeugung in Haushalten zugelassenen Energieträger und die Pflicht zur Einrichtung und zum Betrieb gemeinsamer Energieversorgungsanlagen oder zum Anschluss an Energieverteilungsnetze oder zentrale Wärmezeugungsanlagen.

4 Die Kosten der Gemeinde für den Erlass oder die Änderung eines Quartierplans können von den beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern in der Regel im Verhältnis der Flächen ihrer Grundstücke eingefordert werden. Besondere Verhältnisse sind zu berücksichtigen.

5 Im Übrigen finden die Verfahrensbestimmungen über den Baulinienplan auf das Quartierplanverfahren sinngemäss Anwendung.

1.4.4 Berücksichtigung öffentlicher Interessen

Gemäss Arbeitshilfe¹⁾ werden bei der Quartierplanung die öffentlichen Interessen, zum Beispiel Strassenverbindungen, Langsamverkehrswege, Aussichtsbereiche, Quartierfreiräume, der ökologische Ausgleich oder auch der öffentliche Verkehr abgeklärt, formuliert und räumlich festgelegt. Ebenso festgelegt werden kann in einem Quartierplan die Überbauungsdichte. Der Quartierplan soll sich nach den Grundsätzen, die im Siedlungsentwicklungsleitbild²⁾ formuliert wurden, ausrichten. Im Rahmen des Planungsprozesses sind sämtliche öffentliche und private Interessen gegeneinander abzuwägen.

¹⁾ Arbeitshilfe Nutzungsplanung – Modul Quartierplan – Version 1.0 – 14.05.2018

²⁾ Siedlungsleitbild vom 09.01.2018

1.5 Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Die Arbeitshilfe «Modul Planungsbericht» des Planungs- und Naturschutzamt (Erstausgabe 21.09.2021) zeigt auf, worum es sich beim Planungsbericht gemäss Art. 47 PBV handelt, wie dieser gegliedert werden kann sowie welche Themen zu behandeln und welche Inhalte darin zu beschreiben sind.

Da der vorliegende Planungsbericht vor der Erscheinung der Arbeitshilfe konzipiert wurde, weicht er in der Gliederung gegenüber deren Vorschläge teilweise ab. Die darin aufgeführten wichtigen Themen und Inhalte sind jedoch enthalten.

2 Angaben zur Planung

2.1 Planungsziele und -absichten

Die Planungsabsichten ergeben sich aus den Absichten der TL-Tech AG, das Areal besser zu nutzen, welche grundsätzlich mit dem Entwicklungsleitbild der Gemeinde vereinbar ist. Diesbezüglich kann dieses wie folgt zitiert werden.

Erläuterungsbericht zum Entwicklungsleitbild, Abschnitt 3.4 Gebiete mit Entwicklungspotenzial, 3. Tonwerk Lohn auf Seite 32)

«Mit einer behutsamen Nachverdichtung auf dem Areal mit schutzwürdiger Bebauungsstruktur sollen neue Wohn- und Arbeitsflächen geschaffen werden, bei gleichzeitigem Erhalt einzelner städtebaulich hochwertiger Strukturen mit hohem Identifikationswert.»

Die Ziele sind im Zweckartikel der Bauvorschriften des Quartierplans wie folgt definiert.

Bauvorschriften Quartierplan «Tonwerk» Lohn

Art. 1 Zweck

Der Quartierplan bezweckt eine in die Umgebung eingepasste Bebauung für eine gemischte Nutzung mit hoher Wohnqualität unter besonderer Berücksichtigung der Fernwirkung der Silhouette des Dorfkerns mit dem Produktionsgebäude der TL-Tech AG sowie einer rationellen und zweckmässigen Erschliessung und Energieversorgung. Dem schutzwürdigen Teil des Produktionsgebäudes der TL-Tech AG und dem Hochkamin als Baudenkmale sind besondere Beachtung zu schenken.

2.2 Planungsablauf und Organisation

Die Planung zur Arealentwicklung der TL-Tech AG wurde durch die Revision der Nutzungsplanung zunächst gebremst, im Entwicklungsleitbild, den Zonenplanänderungen und den neuen Bestimmungen der Bauordnung anschliessend jedoch berücksichtigt. Durch die Überlagerung des Areals mit einer Quartierplanpflicht im Zonenplan ist für deren Realisierung zwingend ein Quartierplan zu erstellen.

Zu dessen Erarbeitung wurde von der TL-Tech AG das Büro Winzeler + Bühl, Schaffhausen, mandatiert. Nach einer Analyse der Aufgabenstellung wurde der Planungsablauf und die Planungsorganisation im Einvernehmen zwischen der TL-Tech AG und dem Gemeinderat wie folgt festgelegt:

Der Entwurf des Quartierplans wird durch die TL-Tech AG in engem Kontakt mit dem Gemeinderat erstellt und dieser anschliessend dem Gemeinderat zur Beschlussfassung eingereicht. Der Gemeinderat bringt dabei die öffentlichen Interessen ein.

2.3 Vorgaben des Gemeinderats

Im Anschluss an eine Sitzung am 2. November 2020 zwischen der TL-Tech AG und dem Gemeinderat, an welchem die wichtigsten Eckpunkte des Planungsvorhabens besprochen worden waren, formulierte der Gemeinderat für den Quartierplan insbesondere folgenden Randbedingungen:

- Die Projektstudie des Architekturbüros Schnellli Meier Blum GmbH bildet die Ausgangsbasis für die Bebauungs-, Gestaltungs- und Erschliessungsidee.
- Das Hochkamin hat gemäss ISOS eine besondere Bedeutung und muss erhalten bleiben.
- Die Erschliessung der Überbauung soll vom «Blattenacker» her erfolgen.

2.4 Mitwirkung

Zunächst wurden die übrigen vom Quartierplan betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer mehrfach über die Planungsabsicht, die Inhalte des Quartierplanentwurfs und den Planungsstand informiert. Bei den Grundeigentümerinnen des Quartierplanbereichs D erfolgte dies durch die TL-Tech AG, beim Grundeigentümer des Quartierplanbereichs C durch Winzeler + Bühl.

Nach Art. 4 RPG haben die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden die Bevölkerung über Ziele und Ablauf der Planung zu unterrichten. Sie sorgen dafür, dass die Bevölkerung in geeigneter Weise mitwirken kann, bevor ein Entscheid gefällt wird. Nach Art. 3 BauG unterrichten Kanton und Gemeinden die Öffentlichkeit über Stand, Ablauf, Inhalt und Ziele der Richt- und Nutzungsplanung und ermöglichen in geeigneter Weise eine rechtzeitige Mitwirkung der Bevölkerung. Die Behörden nehmen Anregungen und Einwände entgegen, prüfen diese bei der weiteren Bearbeitung und beantworten sie in geeigneter Form.

In der Folge wurde daher an der Gemeindeversammlung vom 29. November 2021 über das Vorhaben informiert.

3 Quartierplan

3.1 Konzeptioneller Ansatz

Das Vorhaben ist nicht auf eine vollständige Umnutzung ausgerichtet. Vielmehr sollen der TL-Tech AG vielfältige Optionen für Veränderungen am Markt offengelassen werden. Die teilweise Umnutzung mit Um- und Ersatzbauten ist daher sowohl baulich als auch nutzungsmässig möglichst flexibel und etappierbar zu konzipieren.

Ein besonderes Augenmerk ist der ortsbaulichen Situation im Übergangsbereich zwischen dem wertvollen Ortsbild von nationaler Bedeutung auf der Geländekuppe im Norden und den gegen Westen, Süden und Osten anschliessenden Einfamilienhausquartieren zu schenken. Insbesondere ist dabei auch zu gewährleisten, dass das Hauptgebäude des «Tonwerks» in der Fernwirkung von Südosten her als prägendes Industriegebäude erkennbar bleibt.

3.2 Interessenabwägung

Sämtliche raumplanerisch relevanten Massnahmen sind einer Interessensabwägung im Einzelfall zu unterziehen. Im vorliegenden Fall sind dabei vorab die Belange des Orts- und Landschaftsbildes, erhaltenswerter Bausubstanz und baulicher Veränderung und Dichte gegeneinander abzuwägen, wobei auch die gute Erreichbarkeit des öffentlichen Verkehrs aufgrund der unmittelbar nördlich des Areals gelegenen Bushaltestelle «Dorf» in die Überlegungen miteinzubeziehen ist.

Die Interessenabwägung wurde grösstenteils mit der Umzonung von der Gewerbezone in die Wohn- und Arbeitszone und den Bestimmungen und Massvorschriften der Bauordnung, gestützt auf das Entwicklungsleitbild, im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung vorweggenommen.

Mit dem Quartierplan soll daher eine dichte Bebauung für eine gemischte Nutzung unter Beachtung des Orts- und Landschaftsbildes und somit auch unter Berücksichtigung des Inventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ISOS und der Schutzwürdigkeit von Teilen des Produktionsgebäudes der TL-Tech AG und dem Hochkamin als Baudenkmale ermöglicht werden.

3.3 Richtprojekt

3.3.1 Zweck und Bedeutung

Als Sondernutzungsplan bildet dieser nicht ein Projekt ab, sondern belässt dem nachfolgenden Planungsträger den notwendigen Spielraum. Dem Quartierplan ist jedoch eine Bebauungs-, Gestaltungs- und Erschliessungsidee zugrunde zu legen, welches aufzeigt, wie die aufgestellten Ziele erreicht werden können.

Dafür wurde die Projektstudie des Architekturbüros Schnellli Meier Blum GmbH zu einem Richtprojekt weiterentwickelt und dazu ein Modelleinsatz für das Dorfmodell Lohn erstellt (siehe dazu die nachfolgenden Abbildungen).

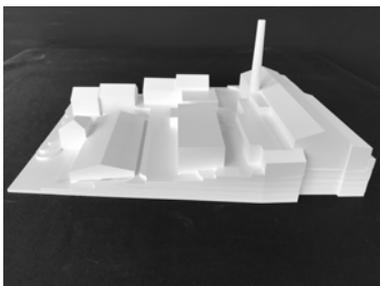


Abb. 6: Ansicht Richtprojekt von NE

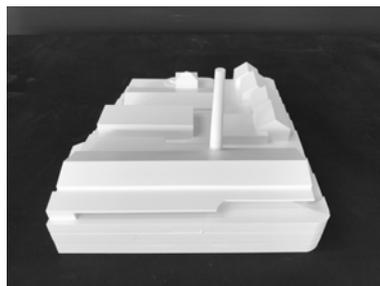


Abb. 7: Ansicht Richtprojekt von NW



Abb. 8: Ansicht Richtprojekt von SW

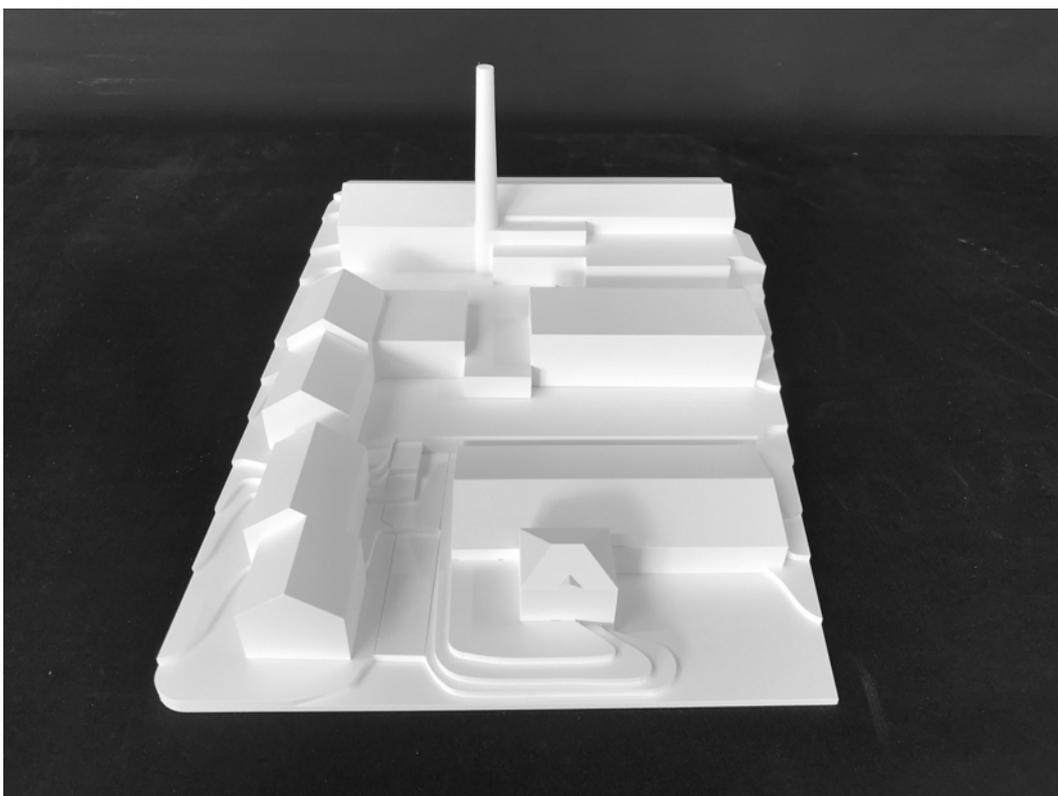


Abb. 9: Ansicht des Modelleinsatzes mit Darstellung des Richtprojekts von Südosten

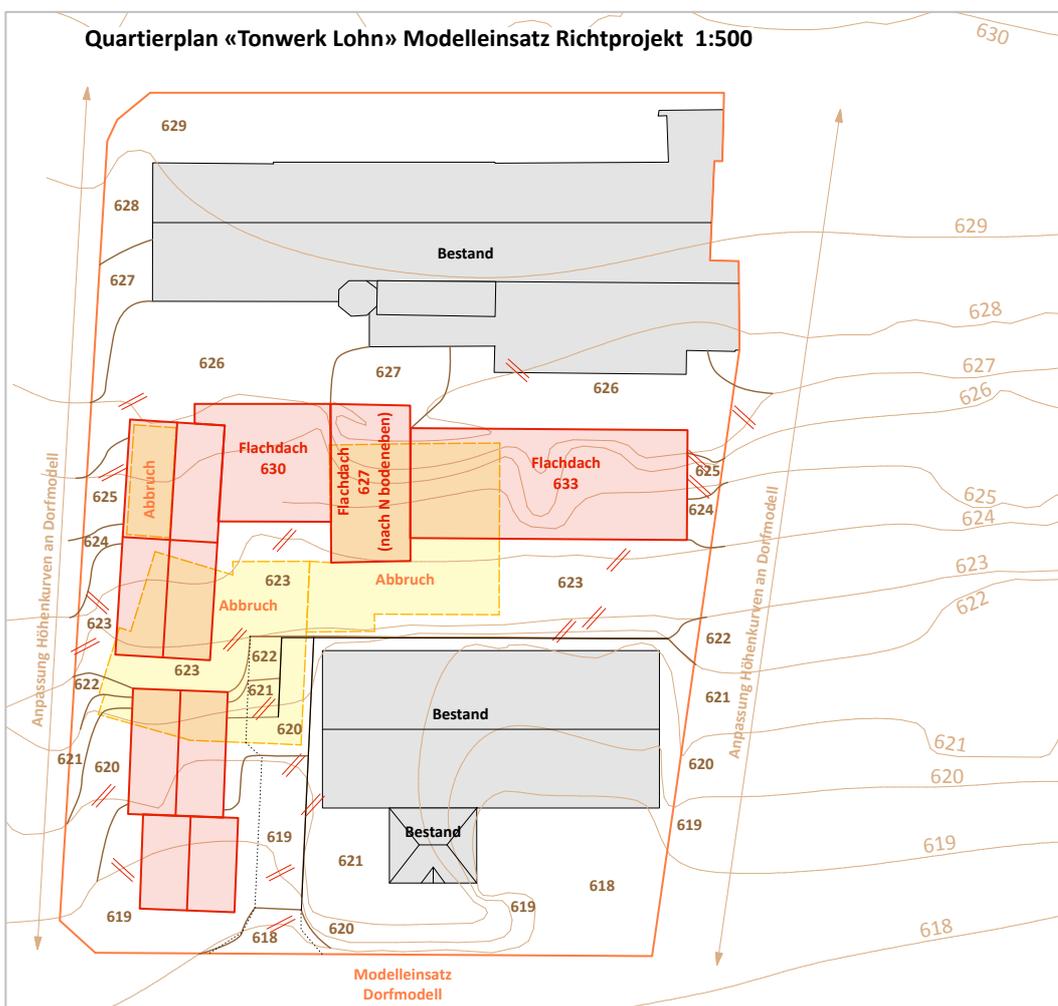


Abb. 10: Situation mit Höhenkurven und -koten des bestehenden und gestalteten Terrains (Angaben für Modelleinsatz)

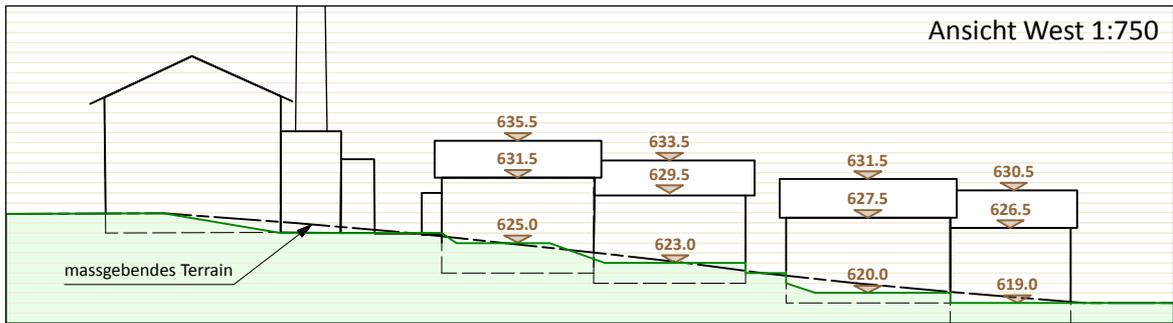


Abb. 11: Ansicht des Richtprojekts von Südwesten mit Höhenkoten

3.3.2 Ortsbauliche Situation

Das Areal liegt im Übergangsbereich zwischen erhaltenswertem historischem Ortskern im Norden und den nordwestlich, südöstlich und nordöstlich anschliessenden Einfamilienhausquartieren, in welche zwei Gewerbehallen eingestreut sind. Die Hauptbaute des «Tonwerks» wird als Teil des Ortskerns gesehen.

Das Mehrfamilienhaus auf der anderen Seite des Isenbühlwegs im Nordwesten ist aufgrund seiner Grösse und Stellung ausserhalb des Ortskerns ortsbaulich nicht verständlich (siehe Abb. 12).



Abb. 12: Mehrfamilienhaus am Isenbühlweg

Um diese eher unglückliche Situation zu verbessern, wird ihm eine strassenbegleitende, traufständige, halboffene, vertikal und horizontal gestaffelte Bebauung mit je zwei zusammengebauten Gebäudekörpern mit symmetrischen Satteldächern gegenübergestellt.

Durch die Verdichtung der Bebauung des Strassenraums des Isenbühlwegs von Südosten gegen Norden wird damit eine Torwirkung ins «Unterdorf» erzeugt.

In umgekehrter Richtung öffnet sich die Bebauung, um zwischen dem historischen Ortskern mit dem dominanten «Tonwerkgebäude» und den umliegenden Einfamilienhausquartieren zu vermitteln (siehe dazu auch Abb. 13).

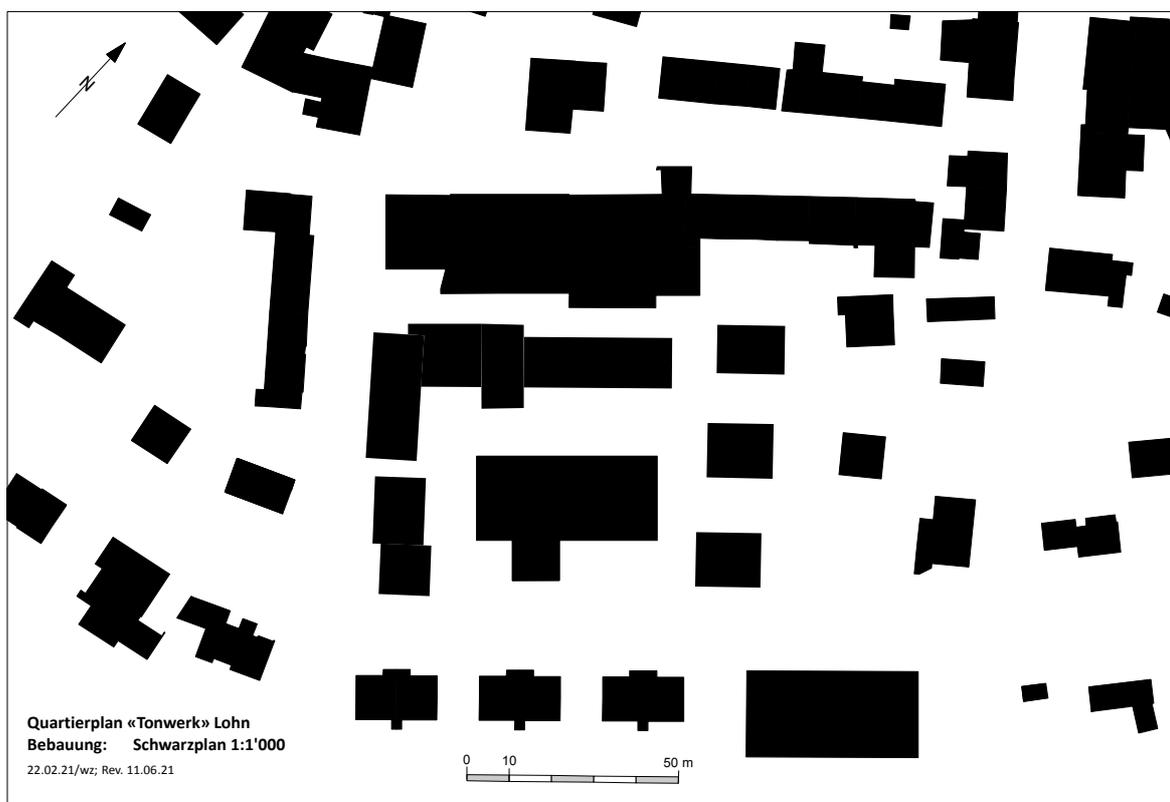


Abb. 13: Schwarzplan mit Richtprojekt (Verkleinerung)

Eine grössere «Auflösung» der Gebäudekörper entlang des Isenbühlwegs gegen die Einfamilienhäuser im Südosten oder der Verzicht auf eine Hauptbaute im Baubereich B3.2 hätte dort zwar zu einem noch besseren Übergang geführt. Für die bereits im Grundnutzungsplan vorgesehene, relative dichte Bebauung hätte dies im Zentrum jedoch eine Verkleinerung des Freiraums zwischen einer Baute im Baubereich B2 und der südöstlichen Gewerbehalle im Quartierplanbereich C resp. einem an dieser Lage möglichen Ersatzbau mit einem weiteren Mehrfamilienhaus zur Folge gehabt.

Der gegen Norden eingeschossig in Erscheinung tretende, für eine gewerbliche Nutzung angedachte Bau im Baubereich B1.2 fasst den strassenseitigen Platz gegen den Isenbühlweg und dient als Scharnier zwischen den Bauten am Isenbühlweg und dem diesen gegenüber um neunzig Grad gedrehten Bau im Baubereich B2 und der südöstlichen Gewerbehalle resp. einem möglichen Ersatzbau.

Indem beim im Baubereich B1.2 vorgesehenen Gewerbebau, der Heizzentrale im Baubereich HZ und dem Mehrfamilienhaus im Baubereich B2 die Höhendifferenz innerhalb der Bauten überwunden wird, fügen sich diese organisch in die Topographie ein.

Mit der unter dem Grünflächenbereich GF3 vorgesehenen Tiefgarage für die Quartierplanbereiche A und B wird zwischen den Quartierplanbereichen B und C ein weiterer Topographiesprung überwunden.

Die Flachdächer von Bauten in den Baubereichen B1.2 und B2 sind zum einen ortsbaulich begründet. Damit treten sie gegenüber dem dominanten Hauptbau des «Tonwerks» zurück und ermöglichen, dass dieser in der Fernwirkung weiterhin als identitätsstiftendes Gebäude erkennbar bleibt.

Zum anderen dienen die Flachdächer auch einer hohen Wohnqualität, indem diese Disposition bei einer allfälligen Umnutzung zu Wohnungen die herausragende Sicht auf die Alpen aus den Obergeschossen des «Tonwerkgebäudes» belässt.

Die in den Bauvorschriften festgelegten Höhenbeschränkungen dienen sowohl der Einpassung ins Ortsbild als auch der Gewährleistung der Fernsicht für möglichst viele Wohneinheiten (vgl. auch Abb. 11).

3.3.3 Nutzungsvorstellungen

Das geschützte «Tonwerkgebäude» bleibt grundsätzlich weiterhin der Betriebs- und Produktionsstandort der TL-Tech AG. Falls dazu nicht alle Flächen benötigt werden oder nach einer allfälligen späteren Aufgabe des Betriebs eignen sich die Untergeschosse vorab für handwerkliche Gewerbebetriebe, die Räume auf dem Niveau der Strasse «Unterdorf» auch für gewerbliche Nutzungen mit Publikumsverkehr wie etwa eine Postfiliale und die Obergeschosse für Loftwohnungen. Vor einer Umnutzung auf dem Niveau Strasse «Unterdorf» ist vorgängig der Ausarbeitung eines Bauprojekts mit dem Gemeinderat Kontakt aufzunehmen, um allfällige Interessen für öffentliche Nutzungen in Erfahrung zu bringen und solche in die Überlegungen miteinzubeziehen.

Entlang des Isenbühlwegs (Baubereiche B1.1 sowie B3.1 und B3.2) sieht das Richtprojekt Wohnnutzungen vor, ebenso im Baubereich B3. Dessen Gartengeschoss (auf dem Niveau des Grünflächenbereichs GF3) eignet sich insbesondere auch für Atelierwohnungen oder Tagesstrukturen für die Kinderbetreuung wie Kinderkrippe oder Hort).

Im Baubereich B1.2 sieht das Richtprojekt gewerbliche Nutzungen vor, wobei eine Nutzung des Daches als (Gemeinschafts-)Terrasse für die Wohnungen im Baubereich B1.1 denkbar ist. Das obere Geschoss auf dem Niveau des Platzbereichs gegen den Isenbühlweg eignet sich dabei insbesondere für Nutzungen mit Publikumsverkehr wie ein Dorfladen oder ein Café mit Aussensitzplätzen auf dem Dach der Heizzentrale.

3.3.4 Etappierbarkeit, Flexibilität

Umnutzungen sowie Neu- und Ersatzbebauungen lassen sich praktisch unabhängig voneinander realisieren, woraus sich eine grosse Flexibilität ergibt, insbesondere auch, was die zeitliche Abfolge deren Realisierung anbelangt. Bauliche Veränderungen im zu erhaltenden Teil des «Tonwerkgebäudes» sind erst zulässig, wenn die Schutzvereinbarung gemäss Art. 11 der Bauvorschriften vorliegt.

Einzige Ausnahme bildet dabei die für die Pflichtparkplätze der Quartierplanbereiche A und B gemeinsam zu erstellende und zu betreibende Tiefgarage. Um sich dennoch eine möglichst grosse Flexibilität für Umnutzungen und Änderungen der Nutzungsanteile zu bewahren, wäre die Gründung einer Baugenossenschaft ideal.

3.3.5 Einbezug des Quartierplanbereichs D

Der Quartierplanbereich D liegt ausserhalb der Zonenüberlagerung «Quartierplanpflicht». Dieser wurde miteinbezogen, um die Verkehrserschliessung neben den privatrechtlichen Vereinbarungen auch öffentlich-rechtlich zu sichern, und die Fernsicht für alle Wohnbauten in diesem Quartierplanbereich zu gewährleisten. Die Regelungsdichte für diesen Quartierplanbereich ist gegenüber den anderen deutlich tiefer. Zum Schutz des nördlich anschliessenden Dorfkerns wird in Art. 16 BV ein Gestaltungsgrundsatz postuliert. Damit wird insbesondere das ISOS berücksichtigt und sichert dessen grundeigentümergebundene Umsetzung.

3.4 Erläuterungen zu einzelnen Festlegungen

Geltungsbereich (Art. 3 BV und Situationsplan)

Obschon im Zonenplan nicht der Quartierplanpflicht unterstellt, werden die Parzellen GB Nr. 1484, 1485 und 1525 (Quartierplanbereich D) ebenfalls in den Quartierplan miteinbezogen. Damit kann auch für diese eine optimale Einordnung ins Ortsbild und die Erschliessung von GB Nr. 1485 durch eine öffentlich-rechtliche Bestimmung sichergestellt werden (vgl. dazu auch Abschnitt 3.3.5).

Massgebendes Terrain (Art. 4 BV und Situationsplan)

Gemäss Anhang zum BauG gilt als massgebendes Terrain der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen. Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden.

Die Topographie innerhalb des Quartierplangebietes entspricht nicht dem natürlichen Geländeverlauf, sondern wurde in der Vergangenheit wesentlich umgestaltet. Zur Sicherstellung einer optimalen Einfügung von Bauten und der Umgebung ins Orts- und Landschaftsbild sowie zur Planungssicherheit in der Projektierung wird das massgebende Terrain innerhalb der Quartierplanbereiche B, C und D abweichend über die im Quartierplan definierten Höhenlinien des massgebenden Terrains festgelegt (siehe Abb. 14).

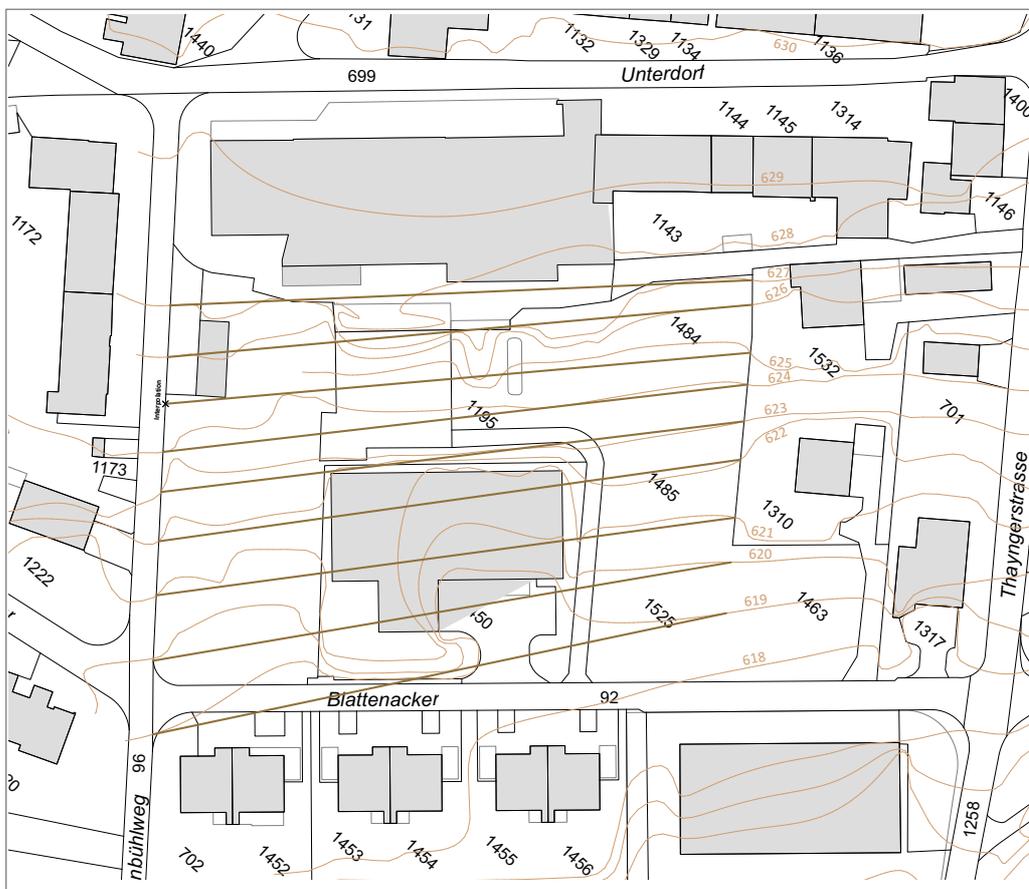


Abb. 14 Höhenlinien des massgebenden Terrains in den Quartierplanbereichen B, C und D

Dachgestaltung (Art. 13 BV)

Die erwünschte Wirkung des «Tonwerkgebäude» als das südliche Ortsbild prägendes Industriegebäude mit dominant in Erscheinung tretender, ruhiger Dachfläche, insbesondere auch in der Fernwirkung, wäre durch Dachaufbauten auf der Südostseite wesentlich beeinträchtigt. Die in Art. 13 Abs. 4 ermöglichte Erhöhung der Traufe in diesem Bereich schmälert diese Qualität jedoch nicht wesentlich.

Damit wird ein zeitgemässer Zugang und eine sinnvolle Nutzung möglicher Terrassen auf den Vorbauten ermöglicht, was wesentlich zu einer hohen Wohnqualität beiträgt (Veranschaulichung siehe Abb. 15).

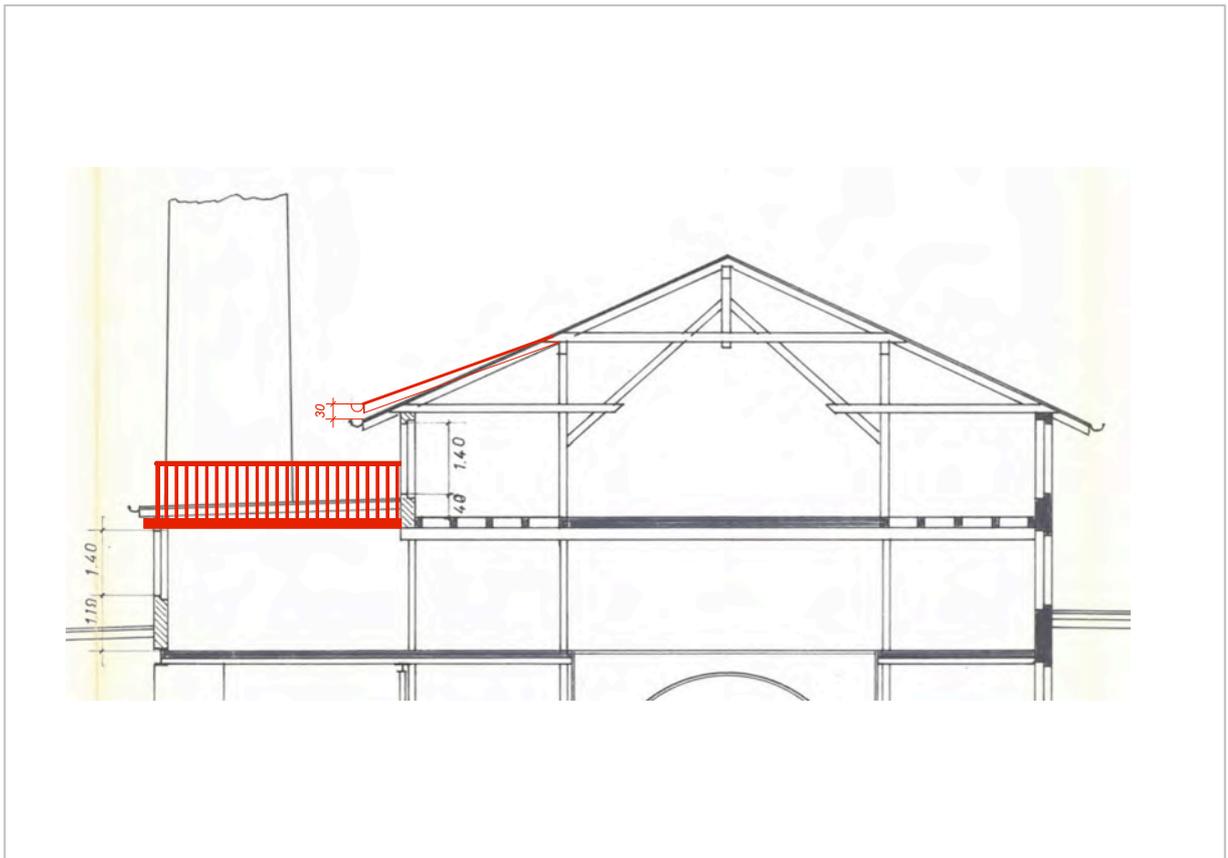


Abb. 15: Schemaschnitt durch das Dachgeschoss des «Tonwerkgebäudes» mit einer Erhöhung der Traufe auf der Südostseite für eine Terrasse auf dem Vorbau

Grünflächenbereiche (Art. 12 und 15, Situationsplan)

Gemäss Art. 18 BauO sind beim Neubau von Gesamtüberbauungen und Mehrfamilienhäusern nach Massgabe des Baugesetzes auf privatem Grund besonnte und vom Verkehr geschützte Spiel- und Gemeinschaftsflächen zu erstellen, welche angemessen auszustatten und ihrem Zweck dauernd zu erhalten sind.

Die genaue Lage, die Ausmasse, die Ausgestaltung und Ausstattung sind projektabhängig. Daher werden im Quartierplan lediglich mögliche Flächen bezeichnet und für den Grünflächenbereich GF3 in Art. 15 BV allgemeine Bestimmungen erlassen. Der Nachweis zur Einhaltung der Grünflächenziffer in der Wohn- und Arbeitszone ist im Baugesuchsverfahren zu erbringen.

3.5 Berücksichtigung übergeordneter Vorgaben

3.5.1 Leitbild zur Siedlungsentwicklung

Dass der Quartierplan auf das Leitbild zur Siedlungsentwicklung abgestimmt und daher mit diesem kompatibel ist, wurde bereits weiter vorn ausgeführt und muss darum an dieser Stelle nicht nochmals näher erläutert werden.

3.5.2 Grundanforderungen an den Quartierplan

Die in der Arbeitshilfe Nutzungsplanung, Modul Quartierplan, formulierten Anforderungen werden erfüllt, indem mit der Quartierplanung eine hohe Qualität des öffentlichen und privaten Aussenraums erzielt wird und die Überbauungsdichte, die Quartierstruktur, die Strassen- und Freiräume aufeinander abgestimmt sind. Weiter wird die örtliche Umgebung sowie die Landschaft in hohem Mass berücksichtigt und damit ein wesentlicher Beitrag zur Siedlungsqualität geleistet.

3.5.3 Spezielle Anforderungen an den Quartierplan

Der Quartierplan weicht mit der maximal zulässigen AZ von 0.8 in den Quartierplanbereichen A, B und C sowie bezüglich gestalterischer Bestimmungen von der Regelbauweise ab.

Die Zulässigkeit von Abweichungen von den Vorschriften zu den Gebäudemassen, Abständen und der Ausnutzung des Baugrundes richtet sich nach Art. 12 Abs. 3 und 4 BauO. Davon abweichende Masse werden nur zugestanden, wenn eine gute Gesamtlösung erreicht wird. Ob eine gute Gesamtlösung vorliegt, wird dabei gemäss Art. 12 Abs. 4 BauO nach folgenden Kriterien bewertet:

- a) Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung;
- b) Kubische Gliederung und architektonischer Ausdruck der Gebäude;
- c) Lage, Zweckbestimmung und Gestaltung der Freiflächen;
- d) Rationelle, flächensparende Erschliessung.

Der Nachweis, dass der Quartierplan diesen Anforderungen genügt, ist insbesondere mit den Ausführungen im Abschnitt 3.3.2 *Ortsbauliche Situation* bezüglich Beziehung zum Orts- und Landschaftsbild sowie der kubischen Gliederung und dem architektonischen Ausdruck der Gebäude erbracht.

Lage, Zweckbestimmung und Gestaltung der Freiflächen sind stufengerecht genügend definiert. Dass eine rationelle, flächensparende Erschliessung vorliegt, ist offensichtlich.

3.5.4 Feuerwehr, Brandschutz

Die Notzufahrt für die Feuerwehr wird mit dem Eintrag im Situationsplan und den zugehörigen Bestimmungen in Art. 8 Abs. 2 der Bauvorschriften sichergestellt.

3.5.5 Weitere Themen

Von den im Web_GIS SH dargestellten Sachverhalten der speziell zu beachtenden Vorgaben in den Bereichen Planung und Umwelt ist das Areal einzig von einer Gefährdung durch Oberflächenabfluss bei einem Starkregenereignis betroffen (siehe Abb. 16). Zur Gefahrenabwehr sind jedoch im Rahmen des Quartierplans keine konzeptionellen Massnahmen notwendig. Dieser Aspekt ist vielmehr bei der konkreten Projektierung der Bauten und Anlagen zu beachten.



Abb. 16: Ausschnitt aus Web-GIS SH: Naturgefahren, Oberflächenabfluss

4 Planungsverfahren

4.1 Beschlussfassung durch den Gemeinderat

Die Grundeigentümerin wünschte sich eine Vorprüfung durch die kantonalen Amtsstellen.

Dazu verabschiedete der Gemeinderat an seiner Sitzung vom 14. März 2022 den Entwurf des Quartierplans zu Händen der Vorprüfung.

Der Entwurf wurde am 7. April 2022 durch Winzeler + Bühl beim Planungs- und Naturschutzamt zur Vorprüfung eingereicht.

4.2 Vorprüfung

Mit Schreiben vom 30. März 2023 liegt der Vorprüfungsbericht des Planungs- und Naturschutzamtes vor (Anhang 1). Im Rahmen mehrerer Schriftenwechsel und einer Besprechung mit Augenschein am 30. August 2023 konnten die fraglichen Punkte geklärt werden (Akttenotiz der Besprechung mit Augenschein in Anhang 2).

Die Entwürfe wurden anschliessend dem Planungs- und Naturschutzamt und dem Amt für Denkmalpflege und Archäologie nochmals zur Stellungnahme zugestellt. Dies hat zu den folgenden Änderungen der Bauvorschriften geführt:

- Ergänzung von Art. 1 (Zweck):
«Dem schutzwürdigen Teil des Produktionsgebäudes der TL-Tech AG und dem Hochkamin als Baudenkmale sind besondere Beachtung zu schenken.»
- Neue Formulierung von Art. 4 (Massgebendes Terrain):
«Das massgebende Terrain wird innerhalb der Quartierplanbereiche B, C und D abweichend über die im Quartierplan definierten Höhenlinien des massgebenden Terrains festgelegt.»
- Streichung einer Frist zum Abschluss der Schutzvereinbarung in Art. 11, Abs. 2 (Erhalt, Baubereiche)
- Ergänzung von Art. 11 Abs. 1 (Erhalt, Baubereiche):
«Bauliche Veränderungen sind erst zulässig, wenn die Schutzvereinbarung vorliegt.»

4.3 Mitwirkungsverfahren

siehe Abschnitt 2.4.

4.4 Beschlussfassung, Öffentliche Auflage, Einspracheverfahren

Der Gemeinderat verabschiedete den Quartierplan an seiner Sitzung vom 20. März 2024 zuhanden der öffentlichen Auflage.

Die öffentliche Auflage findet vom 29. März bis 18. April 2024 statt. Innerhalb der Auflagefrist kann beim Gemeinderat gegen den Quartierplan schriftlich Einsprache erhoben werden. Die Betroffenen werden mit eingeschriebenem Brief über die Auflage informiert.

Der Quartierplan steht unter dem Vorbehalt der Rechtskraft des Rahmennutzungsplans (Bauordnung und Zonenplan).

4.5 Genehmigung

5 Würdigung und Ausblick

Gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ISOS befindet sich das Tonwerkgebäude im geschlossenen Siedlungsbereich, die übrigen Flächen des Quartierplangebiets in der Umgebungsrichtung I, welche als «unverbaute Reiat-Landschaft, allseits abfallend» bezeichnet ist. Letztere existiert in diesem Sinne nicht mehr, da sie rings um das Quartierplangebiet zwischenzeitlich bebaut ist.

Mit dem prioritär auf das schützenswerte Ortsbild von nationaler Bedeutung hin konzipierte Richtprojekt, die entsprechenden Festlegungen im Situationsplan und den Bestimmungen in den Bauvorschriften wird dem IOSOS jedoch soweit noch möglich Rechnung getragen, so dass dieses gemäss Rechtsprechung des Bundesgerichts als rechtsgenügend berücksichtigt betrachtet werden darf und dessen Ziele, soweit noch möglich, situationsgerecht grundeigentümergebunden sichert.

Der Quartierplan setzt zudem die Entwicklungsziele der Siedlungsentwicklungsstrategie grundeigentümergebunden um.

Damit vermag der Quartierplan einen Beitrag zur angestrebten Siedlungsentwicklung zu leisten (vgl. dazu die dafür definierten Ziele in Abschnitt 1.2).

Da der Quartierplan auf der noch nicht genehmigten Nutzungsplanung beruht (Stand: Januar 2024) steht er unter dem Vorbehalt der Genehmigung des neuen Zonenplans und der Bauordnung.

Bei der Realisierung der zulässigen baulichen Massnahmen werden insbesondere folgende Aspekte zu berücksichtigen sein:

- Massnahmen zur Gefahrenabwehr der Naturgefahr «Oberflächenabfluss» (siehe Abschnitt 3.5.5).
- Frühzeitige Rücksprache mit der Gemeinde zu einem allfälligen Bedarf an öffentlichen Nutzungen bei vorgesehenen Umnutzungen im TL-Tech Produktionsgebäude auf dem Strassenniveau «Unterdorf».
- Gemäss Hinweis im Planungsbericht ist das EKS im Zusammenhang mit dem Strombedarf für das Vorhaben genügend vorzeitig in die Planung einzubinden.

Anhänge:

- Anhang 1: Vorprüfungsbericht vom 30. März 2023
- Anhang 2: Aktennotiz der Besprechung mit Augenschein vom 30. August 2023

Kanton Schaffhausen
Planungs- und Naturschutzamt

Beckenstube 11
CH-8200 Schaffhausen
www.sh.ch

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



Planungs- und Naturschutzamt

Gemeinderat Lohn
8235 Lohn

EMGESANGEN

31. MRZ. 2023

Nr. Geschäft 20118

Schaffhausen, 30. März 2023

Lohn, Quartierplan «Tonwerk»; Vorprüfung

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 7. April 2022 ersucht die Gemeinde Lohn um Vorprüfung des Quartierplans «Tonwerk». Gerne stellen wir Ihnen hiermit den Vorprüfungsbericht zu.

1. Allgemeines

1.1 Unterlagen

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

- Quartierplan «Tonwerk» Lohn, Gemeinderatsbeschluss, 29.03.2022
- Quartierplan «Tonwerk» Lohn, Situationsplan 1:500
- Quartierplan «Tonwerk» Lohn, Bauvorschriften, 20.12.2021
- Quartierplan «Tonwerk» Lohn, Planungsbericht nach Art. 47 RPV, 07.04.2022

1.2 Ablauf der Vorprüfung

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

2. Vorprüfung

2.1 Formelles

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

2.2 Materielles

Die beigelegten Unterlagen lassen eine Überprüfung zu.

2.3 Würdigung:

Die besondere ortsbauliche Hanglage des Quartierplangebietes erfordert Sensibilität im Umgang mit dem historischen identitätsbildenden Tonwerk bei der Höhenentwicklung und fordert eine hohe städtebauliche wie aussenräumliche Qualität. Diesen Aspekten wird der gewählte vorgelagerte Planungsprozess mit der Projektstudie. Insbesondere die Auseinandersetzung mit der Setzung, Volumenverteilung, Dichten, Höhen, und Variantenstudien. Besonders hervorheben möchten wir im Sinne einer positiven Rückmeldung auch die Arbeit mit physischen Modellvarianten. Das daraus abgeleitete Richtprojekt und die im Planungsbericht dargelegte Interessenabwägung ist damit nachvollziehbar. Ebenfalls positive Aspekte in dieser Planung ist die geplante Durchlässigkeit, das heisst, der Ansatz, das Quartierplangebiet mit einem Fussweg zu öffnen und mit einem Grünbereich zu verknüpfen. Darüber hinaus begrüssen wir die vorgesehenen planerischen siedlungsökologischen Aspekte wie z.B. die extensive Begrünung der Flachdächer.

3. Generelle Anmerkungen zur Planung

3.1 Revision der Nutzungsplanung vom 29.06.2020

Hinweis

Der Quartierplan wurde dem PNA unter dem Vorbehalt der Genehmigung der revidierten Nutzungsplanung zur Vorprüfung eingereicht. Der Quartierplan und damit die Vorprüfung bezieht sich folglich auf Rechtsnormen, die zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht rechtskräftig sind.

3.2 Ausgangslage

Das Gebiet «Tonwerk» liegt südöstlich des Dorfkerns von Lohn. Der Quartierplan umfasst die Parzellen Nr. 1195, 1450, 1484, 1485 und 1525. Der nördliche Teil liegt in der Dorfkernzone, der südliche Teil in der Wohn- und Arbeitszone. Die Grundstücke GB Nr. 1195 und 1450 sind mit einer Quartierplanpflicht überlagert, der in der Dorfkernzone gelegene Teil von GB Nr. 1195 zusätzlich mit einer Ortsbildschutzzone. Das Tonwerkareal ist im räumlichen Entwicklungsleitbild als Potenzialgebiet bezeichnet, im südlichen Teil des Quartierplanperimeters soll gemäss räumlichem Entwicklungsleitbild zudem ein hoher Grünanteil erhalten bleiben. Die TL-Tech AG plant seit längerer Zeit eine bessere Nutzung des Betriebsareals mit einer teilweisen Umnutzung für eine gemischte Nutzung sowie Ersatz- und Ergänzungsbauten, da nicht mehr alle Teile für die Produktion benötigt werden. Dazu liess sie eine Projektstudie erstellen, in der eine detaillierte Analyse der ortsbaulichen Situation vorgenommen sowie Dichten, Bebauungstypologien und Dachformen ausgelotet wurden. Die Projektstudie wurde zu einem Richtprojekt weiterentwickelt. Dem Quartierplan liegt die Bebauungs-, Gestaltungs- und Erschliessungsidee des Richtprojekts zugrunde.

3.3 Allgemeine Einschätzung zur ortsbaulichen Einordnung

Hinweis

Gemäss dem Quartierplan Tonwerk, Situationsplan 1:500, umfasst der Quartierplanperimeter die Bereiche A, B, C und D, in denen sich der zu erhaltende Gebäudeteil (A) sowie die Bereiche für die Hauptbauten (A1-D3) befinden. Dem Quartierplan liegt eine Bebauungs-, Gestaltungs- und Erschliessungsidee zugrunde, die aufzeigt, wie die gemäss Planungsbericht definierten Ziele erreicht werden können. Dafür wurde eine Projektstudie zu einem Richtprojekt weiterentwickelt und dazu ein Modelleinsatz für das Dorfmodell Lohn erstellt. Dieser Modelleinsatz bezieht sich lediglich auf die

Bereiche A, B und C. Der Bereich D (D1, D2 und D3) fehlt im Modelleinsatz und ebenso auf dem entsprechenden Situationsplan. Im Gebiet C wäre zudem gemäss Quartierplan ein Abbruch der bestehenden Liegenschaft möglich. Auch diese Möglichkeit wird im Modell nicht dargestellt.

Zwingende Vorgabe

Im Planungsbericht ist der Nachweis zu erbringen, dass sich auch die geplanten, im Modell bzw. dem entsprechenden Situationsplan jedoch nicht abgebildeten Bereiche (Baufeld C und D), ins Ortsbild einbetten.

3.4 Berücksichtigung ISOS

Hinweis

Ein Teil des Planungsgebietes liegt im Bereich ISOS Gebiet 1 als geschlossener Siedlungsbereich mit dem Erhaltungsziel A (Erhalt der Substanz). Der andere Teil liegt im Bereich der Umgebungsrichtung I als «unverbaute Reiat-Landschaft» mit dem Erhaltungsziel A. Der zweite Bereich wurde in den vergangenen Jahren mehrheitlich überbaut. Die Klassierung im ISOS als «unverbaute Reiat-Landschaft» kann entsprechend nicht mehr nachvollzogen werden. Es ist aber nach wie vor davon auszugehen, dass es sich um einen unerlässlichen Teil des Ortsbilds handelt. Es stellt sich daher die Frage, inwiefern die zugehörigen Aussagen des ISOS noch berücksichtigt werden können. Aufgrund der Einträge im ISOS ist den ortsbaulichen Aspekten grosse Bedeutung beizumessen. Negative Auswirkungen auf den angrenzenden Ortsbildteil (Gebiet 1) und auf die für die landschaftliche Einbettung zentrale unverbaute Umgebung sind zwingend zu vermeiden. Insgesamt lässt sich festhalten, dass die ortsbauliche Einordnung noch nicht ausgereift ist. Verschiedene Bestimmungen der Bauvorschriften sind nicht präzise genug formuliert. Diese sind zu prüfen und ggfs. umzuformulieren.

Zwingende Vorgabe

Eine Auseinandersetzung mit dem ISOS fehlt in den vorliegenden Unterlagen. Es ist aufzuzeigen, inwiefern die Aussagen des ISOS noch anwendbar sind und wie der Quartierplan darauf reagiert. Die Erläuterungen sind im Planungsbericht zu dokumentieren. Die Erkenntnisse und Überlegungen aus dem vorgelagerten Planungsprozess (städtebauliche Projektstudie / Variantenstudien) sind mit dem ISOS abzugleichen, zu gewichten und zu begründen und nachvollziehbar zu dokumentieren. Falls erforderlich sind die Vorschriften aufgrund der oben erwähnten Punkte anzupassen. Aus denkmalpflegerischer Sicht ist der Quartierplan bezüglich der Ziele und Vorschriften beim Thema Ortsbild- und Denkmalschutz zu präzisieren. Voraussetzung für die Genehmigung ist, dass eine Beeinträchtigung des Ortsbildes ausgeschlossen werden kann. Dies ist in Verbindung zum ISOS im Planungsbericht darzulegen.

4. Hinweise und zwingende Vorgaben zu den Bauvorschriften

4.1 Allgemein

zwingende Vorgabe

Die Absatznummern in den Bauvorschriften sind in vielen Fällen nicht korrekt und sind generell zu überprüfen.

4.2 Art. 2

Zwingende Vorgabe

Der Situationsplan hat den Massstab 1:500. Art. 2 der Bauvorschriften ist entsprechend anzupassen.

Hinweis

Es wird darauf hingewiesen, dass die Abs. 2 und 3 nicht zur Überschrift «Geltungsbereich» passt.

4.3 Art. 4

Hinweis

Das massgebende Terrain ist für Gesamthöhen, Fassadenhöhen, unterirdische Bauten und Unterniveaubauten sowie für Terrainveränderungen relevant. Gemäss Ziff. 1.1 des Anhangs des kantonalen BauG gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf als massgebendes Terrain. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen. Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden.

Unter planerischen Gründen sind neben Grundwasser und Hochwasserschutz die Erschliessungsplanung (mit dem Anschluss der angrenzenden Bauten und Anlagen) sowie Lärmschutz oder Ortsbildschutz zu nennen.

Im Planungsbericht wird dargelegt, dass die Topographie innerhalb des QP-Gebiets nicht dem natürlichen Geländeverlauf entspreche, sondern in der Vergangenheit wesentlich umgestaltet worden sei. Zur Sicherstellung einer optimalen Einfügung von Bauten und der Umgebung ins Orts- und Landschaftsbild, sowie zur Planungssicherheit in der Projektierung werde dieses daher im Sinne der gesetzlichen Vorgabe als Verbindung der Höhen an den Quartierplan-Grenzen festgelegt.

Zwingende Vorgabe

Mit der Formulierung in Art. 4 der Bauvorschriften wird aber gerade keine Rechtssicherheit erreicht. Falls vorliegend das Terrain tatsächlich abweichend festgelegt werden muss, so muss dies einmalig erfolgen und kann nicht dynamisch sein. Die vorliegende Bestimmung würde zulassen, dass falls es z.B. im Bereich der Höhenkoten an den Grenzen des Quartierplan-Gebiets zu Terrainveränderungen kommen würde, ergäbe dies wieder neue Messpunkte für die Festlegung des massgeblichen Terrains. Art. 4 ist dahingehend umzuformulieren, dass das massgebende Terrain mit den Höhenlinien im Quartierplan festgelegt wird.

4.4 Art. 8

zwingende Vorgabe

Aus ortsbaulicher Sicht ist vor allem die Garageneinfahrt als kritisch zu beurteilen. Es ist im Planungsbericht aufzuzeigen, wie dieses Rampenbauwerk ortsbaulich möglichst gut in den Quartierplan-Perimeter eingepasst werden kann.

Hinweis

Gemäss Bauvorschriften sind die Zu- und Wegfahrt zu und von den Tiefgaragen, die Hauszufahrten und die Zufahrten für einen beschränkten Anlieferungs- und Publikumsverkehr im Situationsplan konzeptionell eingetragen. Die Verbindlichkeit dieser Bestimmung ist unklar. Es wird empfohlen, die Vorschrift in Art. 8 Abs. 1 im Sinne des nachstehenden Vorschlags zu präzisieren: «Die Zu- und Wegfahrt zu und von den Tiefgaragen, die Hauszufahrten und die Zufahrten für einen beschränkten Anlieferungs- und Publikumsverkehr sind an der im Situationsplan schematisch bezeichneten Lage anzuordnen.»

Hinweis

In Art. 8 Abs. 5 wird eine behindertengerechte Fussgängerverbindung über den Platz- und Begegnungsbereich gefordert, während in Art. 14, auf den Art. 8 Abs. 2 verweist, festgelegt wird, dass dieser Bereich, der auch als Spielfläche dienen soll, mit dafür

geeignetem Oberflächenmaterial zu versehen ist. Grundsätzlich ist darauf zu achten, dass die Bestimmungen zu den einzelnen Bereichen und deren Ausgestaltung nur in einer Vorschrift des Quartierplans zu finden sind. In diesem Zusammenhang stellt sich die Frage, was genau ein für eine Spielfläche geeignetes Oberflächenmaterial ist. Sofern es dazu keine konkreten Vorgaben bzw. Vorstellungen gibt, sollte diese Formulierung besser ganz gestrichen werden.

Hinweis

Es ist unklar, wer genau die in Art. 8 Abs. 6 genannte Fussgängerverbindung zu schaffen hat und wann diese realisiert wird. Es wird empfohlen, im Planungsbericht die Überlegungen dazu darzulegen.

4.5 Art. 9, Abs. 1

Hinweis

Da die Abstellplätze für «sämtliche Nutzungen» in Sammelgaragen anzuordnen sind, ist im Rahmen der weiteren Planung sicherzustellen, dass auch Besucher Zugang zur Sammelgarage haben.

4.6 Art. 11

zwingende Vorgabe

Die Ziele für den Quartierplanbereich A sind in den Bauvorschriften nicht separat aufgeführt. Im Plan ist lediglich die Mantellinie der bestehenden Ziegelei mit der Bezeichnung «zu erhaltender Gebäudeteil» bezeichnet. Im Art. 11 ist dieser als «Produktionsgebäudes der TL_Tech AG und das Hochkamin» bezeichnet. Es sind keinerlei Regeln für den Erhalt oder eine allfällige Umnutzung festgehalten.

Es ist zu präzisieren, was «erhalten» heisst, bspw. bezüglich Volumina oder Erscheinungsbild. Dies betrifft insbesondere auch die gemäss Planungsbericht, S. 23 erwähnte Änderungsmöglichkeit der Dachneigung des Tonwerkgebäudes. Es ist zu präzisieren, was baulich zulässig ist bei einem Ersatz des nicht zu erhaltenden Gebäudeteils (Baubereiche A1 und A2).

Hinweis

Kann-Formulierungen sind zu vermeiden.

Zwingende Vorgabe

Die Vorschrift in Abs. 2 ist im Sinne des nachstehenden Vorschlags zu präzisieren: «Bei einem Ersatz der bestehenden Gewerbehalle im Quartierplanbereich C ist die neue Bebauung innerhalb der Baubereiche C1-C3 anzuordnen.» Damit wird klar, dass die Gewerbehalle bestehen bleiben kann. Sollte sie aber ersetzt werden, gelten die bezeichneten Baubereiche.

4.7 Art. 12

Zwingende Vorgabe

Soweit die Gesamthöhen anhand der Höhenkoten festgelegt werden, müssen diese die Masse gem. Anhang 2 der noch nicht rechtskräftigen BauO vom 26.09.2020 (Abweichungen bei Quartierplänen) zwingend einhalten (Art. 18 Abs. 2 BauG). Die Einhaltung ist im Planungsbericht zu dokumentieren. Alternativ dazu empfehlen wir, anstelle der Höhenkoten die konkreten Masse zu bezeichnen.

Zwingende Vorgabe

Die Formulierung «In Ergänzung zu den Massen der BauO...» ist zu streichen. In Quartierplan-Vorschriften sind Ergänzungen zur BauO nicht zulässig, wenn diese nicht ausdrücklich dort genannt sind. Die rechtlichen Grundlagen müssen sich bereits in der BauO wiederfinden.

Zwingende Vorgabe

Die Bestimmung in Abs. 4 (bzw. 5) widerspricht dem BauG SH und der BauO vom 26.09.2020 und ist insgesamt zu streichen. Eine Überschreitung der Gebäudelänge im Quartierplan ist in der BauO nicht vorgesehen. Deswegen muss die Gebäudelänge gem. BauO eingehalten werden. Dies gilt auch für den Gebäudeabstand (vgl. Anhang Pkt. 7.2 BauO).

Eine Ausnahmegewilligung gem. Art. 51 BauG ist im Quartierplan nicht vorgesehen, da die Quartierplan-Vorschriften selbst bereits die Ausnahme zur Regelbauweise der BauO sind. Dies wird so auch im Planungsbericht (S. 24) richtigerweise festgehalten. Die Argumente, weshalb es sich im vorliegenden Fall anders verhalte, überzeugen nicht. Insbesondere ist kein Handlungsspielraum vorhanden, da die Abweichungen gem. Art. 18 Abs. 22 BauG SH in der BauO vom 26.09.2020 hätten festgelegt werden müssen. Eine Interessenabwägung im Einzelfall ist bei einem Antrag auf Ausnahmegewilligung gem. Art. 51 BauG SH vom dafür zuständigen Bauinspektorat durchzuführen. Aber es kann keine Rechtsgrundlage für eine Ausnahmegewilligung in einer Quartierplan-Vorschrift begründet werden. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die neue (noch nicht rechtskräftige BauO vom 26.09.2020) erst vor Kurzem ausgearbeitet wurde. Dort wurden aber gerade keine derartigen Anpassungen / Abweichungen hinsichtlich Gebäudelänge etc. in Quartierplänen vorgesehen. Auch aus diesem Grund kommt im vorliegenden Fall eine Ausnahmegewilligung nicht in Betracht.

4.8 Kapitel 5 Gestaltung, Umgebung

Hinweis

Es wäre wünschenswert, wenn die Anforderungen in Bezug auf Gestaltung und Einpassung um einen allgemeinen Artikel ergänzt würden, der die gute ortsbauliche Einordnung im ganzen Quartierplangebiet einfordert: z.B. analog der Bestimmung der überlagernden Ortsbildschutzzone: «Bauten und Anlagen sowie deren Umgebung sind besonders sorgfältig zu gestalten und haben sich in Stellung, Farbgebung, Materialwahl und Gestaltung in den baulichen und landschaftlichen Charakter ihrer Umgebung einzuordnen.» Es sollte zudem in Bericht oder Vorschrift präzisiert werden, dass auf Grund der exponierten Lage auf Elemente zu verzichten ist, welche die landschaftliche Einbettung stören. Die betrifft insbesondere die Ausgestaltung der Bauten in Form und Material und Farbgebung (z.B. keine grosse Glasfronten etc.).

4.9 Art. 13

Hinweis

Die Dachgestaltung soll so geplant werden, dass die Flachdächer auch Habitate für Wildbienen und weitere Insekten dienen. Art. 13 wäre entsprechend zu ergänzen. Die Gebäude sollen so geplant werden, dass die Statik auch höhere Substratdicken zulässt, damit mittels variabler Substratdicke, Substratart und weiteren Strukturen auch ein Lebensraum für Wildbienen und andere Insekten geschaffen werden kann.

Vorbildlich ist, dass in Abs. 2 festgehalten wird, nicht begehbare Flachdächer extensiv mit regionsspezifischem, standortangepasstem Saatgut zu begrünen sind. Es wird empfohlen, neben der extensiven Begrünung der Flachdächer auch die Möglichkeit von Solaranlagen zu erwähnen. Solaranlagen und extensive Begrünung auf Dächern lassen sich gut miteinander vereinen.

Hinweis

Es wird empfohlen in Abs. 3 und 4 (bzw. 6) «...unter Einhaltung der Gesamthöhe...» hinsichtlich der Dachnutzung als Terrasse einzufügen. Da ein mögliches Terrassengelände / Brüstung bei der Gesamthöhe zu berücksichtigen ist.

4.10 Art. 14

zwingende Vorgabe

Im Art. 14 wird die Funktion des Platz- und Begegnungsbereiches mit der Fusswegverbindung und der beschränkten Zufahrt – beides verkehrliche Funktionen – umschrieben. Aussagen dazu, wie der Begegnungsbereich gestaltet und welche Funktionen dieser Platz- und Begegnungsbereich erfüllen sollte, im Sinne von Art. 18 BauO vom 29.06.2020, fehlt. Ebenfalls vermisst werden Aussagen zu möglichen Konflikten zwischen den beschriebenen verkehrlichen Anforderungen und der gewünschten Funktion und Zweck, Ausstattung und Erhalt der Begegnungs- und Spielfläche.

Aussagen zur geplanten Gestaltung und zu den allfällig konfliktbehafteten gleichzeitigen Funktionen, sind im Planungsbericht und in den Bauvorschriften zu ergänzen.

Zwingende Vorgabe

Abs. 2 ist zu streichen, dies ist bereits in Art. 8 festgelegt.

4.11 Art. 15

Zwingende Vorgabe

Der Baubereich für Sammelgaragen und der Grünflächenbereich GF3 überlagern sich. Es ist entsprechend schwierig, in diesem Bereich qualitativ hochwertige Grünflächen zu realisieren. Aufgrund der häufig begrenzten Dicke der Substratschicht über Sammelgaragen, trocknen solche Grünräume rasch aus und Bäume gedeihen schlecht. Die ökologische Qualität der Grünräume sowie die Wirkung hinsichtlich eines angenehmen Siedlungsklimas bleiben begrenzt. Das räumliche Entwicklungsleitbild weist auf den zu erhaltenden hohen Grünanteil hin. Dieser kann im genannten Bereich kaum erreicht werden.

Es ist aufzuzeigen, wie der Erhalt eines hohen Grünanteils gesichert werden kann (z.B. mit einer Beschränkung des unterbaubaren Bereichs, Vorgaben zur minimalen Substratdicke und Bepflanzungsvorgaben).

Hinweis

Die Grünflächenziffer von min. 25 % für Wohn und Arbeitszonen gemäss BauO vom 29.06.2020 muss grundsätzlich auf jeder Parzelle bzw. bei jedem Baugesuch nachgewiesen werden. Die BauO sieht nicht vor, dass gegenüber der Vorgabe von 25 % abgewichen werden kann. Es ist jedoch denkbar, dass mit dem Quartierplan präzisiert wird, wo die Grünflächen erstellt werden müssen und dass dabei auf gewissen Grundstücken keine Grünflächen erstellt werden müssen, solange die Vorgabe von 25 % für den gesamten Quartierplanperimeter eingehalten wird. In diesem Fall muss jedoch klar festgelegt und dokumentiert werden, wo (bzw. mit welchem Baugesuch) wieviel Grünfläche nachzuweisen sind. Dies geht aus der aktuellen Bestimmung nicht hervor.

4.12 Art. 16

Hinweis

Es wäre zu begrüssen, wenn für die Begrünung von Böschungen analog zu der Bestimmung in Art. 13 Abs. 2 das zu verwendende Saatgut definiert würde.

zwingende Vorgabe

Die Formulierung in Abs. 1 ist sehr vage und beschreibt nur zu welchem Zweck eine Terrainveränderung zulässig ist. Die inhaltliche Wirkung ist indes unklar. Der Umfang der zulässigen Terrainveränderungen wird nicht festgelegt.

Es wird darauf hingewiesen, dass Geländeänderungen erst ab einer Niveaudifferenz von 1.50 m oder über 200 m³ Material bewilligungspflichtig sind (Art. 54 Abs. 2 lit g) BauG).

Es ist zu präzisieren, wann Terrainveränderungen vorgenommen werden dürfen, in welchem Umfang und was unter einer guten Umgebungsgestaltung gemeint ist alternativ ist zu definieren. zu welchen Zwecken Terrainveränderungen umgekehrt nicht zulässig sind.

4.13 Art. 17

Hinweis

Zur Regelung von Lichtemissionen im Aussenraum bietet die SIA-Norm 491 hilfreiche Planungsanweisungen zur Vermeidung unnötiger Lichtemissionen. Es wird empfohlen, auf die Anwendung dieser Norm zu verweisen bzw. die Vorschrift entsprechend den Grundsätzen der SIA-Norm anzupassen.

4.14 Naturschutz

Hinweis

Zum Schutz und zur Förderung allfälliger bestehender Fledermausquartiere sowie Brutkolonien von Vögeln im Quartierplanperimeter sollen geeignete Massnahmen ergriffen werden. Ob Massnahmen nötig sind, sind vorgängig abzuklären. Es wird empfohlen, dass ein Umgebungsgestaltungsplan sowie ein Beleuchtungskonzept als Bestandteil der Baueingabe eingefordert wird und dies in den Bauvorschriften zum Quartierplan so festgehalten wird.

5. Hinweise zum Situationsplan

5.1 Legende

zwingende Vorgabe

Die im Situationsplan angegebenen Verweise auf die Vorschriften stimmen teilweise nicht (bspw. Kehrichtsammelplatz müsste auf Art. 10, nicht auf Art. 9) verweisen. Die Verweise sind zu überprüfen und korrigieren.

5.2 Darstellung

Hinweis

Die Darstellung im Situationsplan sollte optimiert werden. Durch die Überlagerung von verschiedenen farbigen, teils transparenten Flächen ist der Plan sehr schwer lesbar (z.B. Flächen für den vorgesehenen Abbruch). Es wird empfohlen, die Darstellung dahingehend zu optimieren, dass die Genehmigungsinhalte / Festlegungen eindeutig zu erkennen sind.

Hinweis

Gemäss Legende sind die einzelnen Zonen (DK, W2, W3 etc.) als Hinweis dargestellt, im Situationsplan sind diese jedoch nicht zu erkennen respektive können optisch kaum auseinandergelassen werden. Der Situationsplan ist dahingehend zu ändern, dass alle in der Legende vermerkten Inhalte eindeutig zu erkennen sind. Es ist zu prüfen ob alle Hinweise für die Verständlichkeit des Quartierplans notwendig sind.

5.3 Ausrichtung Schraffur

Zwingende Vorgabe

Die in der Legende des Situationsplans vorgesehene Darstellung des Platz- und Begegnungsbereichs (senkrecht gestrichelt) stimmt nicht mit der Darstellung im Plan überein. Die Darstellung in Legende und Plan sind einander anzugleichen.

6. Hinweis für das anschliessende Bauprojekt

Hinweis

Das EKS ist im Zusammenhang mit dem Strombedarf für das Vorhaben genügend vorzeitig in die Planung einzubinden.

7. Fazit

Ausgehend von den oben ausgeführten Beurteilungen kann für den Quartierplan unter Beachtung der vorgenannten Punkte eine Genehmigung in Aussicht gestellt werden. Die Unterlagen sind unter Berücksichtigung der Erwägungen zu überarbeiten.

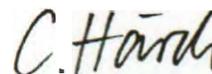
Für allfällige Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüssen

**Planungs- und Naturschutzamt
des Kantons Schaffhausen**



Andrea Meier
Kantonsplanerin



Claudia Härdi
Raumplanerin

Kopie an:

- Baudepartement, (sekretariat-bd@sh.ch)
- Rechtsdienst des Baudepartements, (rechtsdienst.bd@sh.ch)
- Planungs- und Naturschutzamt, (andrea.meier@sh.ch; claudius.neu-komm@sh.ch; pna.sekretariat@sh.ch; petra.bachmann@sh.ch)
- Amt für Geoinformation, (felix.berger@sh.ch)
- Koordinationsstelle Öffentlicher Verkehr, (rene.meyer@sh.ch)
- Tiefbau Schaffhausen, Fachstelle Lärm (erich.fischer@sh.ch)
- Tiefbau Schaffhausen, Verkehr und Infrastrukturbau (dino.giuliani@sh.ch)
- Interkantonales Labor, (kurt.seiler@sh.ch)
- Elektrizitätswerke des Kantons Schaffhausen AG, (matea.alilovic@eks.ch)
- SHPower (lutz.wangler@shpower.ch)
- Kantonsforstamt (urban.bruetsch@sh.ch)
- Landwirtschaftsamt, (hannes.schaerer@ktsh.ch)
- Amt für Denkmalpflege und Archäologie, (flurina.pescatore@sh.ch)
- Kantonale Natur- und Heimatschutzkommission, knhk@sh.ch

Aktennotiz: Besprechung/Augenschein vom 30. August 2023, 10:00 Uhr, TL-Tech AG, Lohn

Teilnehmende

- Flurina Pescatore, ADA
- Andreas Ehrat, Gemeindepräsident/Hochbaureferat, Lohn
- Claudius Neukomm, PNA (in Vertretung von Claudia Härdi)
- Philipp Sax, ADA
- Josef Tschirky, Initiant
- Jürg Tschirky, Initiant
- Konradin Winzeler, Winzeler + Bühl (Akttenotiz)

Unterlagen

- Einladung mit Traktandenliste
- Auswertung Vorprüfung Quartierplan Tonwerk: Rückmeldung PNA, Besprechung vom 30.08.23

Weiter wurden vom ADA an K. Winzeler an der Sitzung abgegeben:

- Mail von F. Pescatore an M. Zimmermann (damals Hochbaureferent Lohn) vom 09.05.2017 zu den denkmalpflegerischen Aspekten des Tonwerkgebäudes
- Datenblatt 8235-01-0 der Online Datenbank Industriekultur Schweiz: Ehem. Tonwerk Lohn, Stand: 14.05.2021

1. Besprechungsergebnisse

- Die kantonale Gebäudeversicherung lehnte die Versicherung des Hochkamins mit der Begründung ab, dass dieses nicht mehr betriebsnotwendig sei. Für die Sitzungsteilnehmenden ist dieser Entscheid nicht nachvollziehbar, handelt es sich dabei doch um einen Gebäudeteil und nicht um eine Anlage.
- ISOS: Dieses ist nicht nur für die Fernsicht wichtig, sondern auch im Nahbereich zu berücksichtigen. Im Planungsbericht muss die Berücksichtigung des ISOS explizit beschrieben werden. **Inbesondere in Bezug auf die Erhaltungsziele (siehe Erläuterungen zum ISOS)**. Ebenso ist im Planungsbericht die Einordnung der Bebauung und der Freiräume ins Orts- und Landschaftsbild präziser zu beschreiben.
- Bei der Festlegung des massgebenden Terrains ist auf die Höhenlinien des angrenzenden Terrains Bezug zu nehmen, nicht auf die Höhenkoten.
- Der Schutzbereich des Tonwerkgebäudes (Baubereich A) ist zu präzisieren oder zu umschreiben, wie dieser festgelegt und damit gesichert wird. **Beispielsweise über ein Inventar und daraus entstehende Erhaltungsziele.**
- Die Bestimmungen im Quartierplanbereich D sind mit Einordnungskriterien unter besonderer Berücksichtigung der Stellung und ruhigen Wirkung der geschlossenen Bebauung im angrenzenden Ortskern zu ergänzen. **Dem Gemeinderat muss eine geeignete Handhabung für die Einpassung gegeben werden.**
- Bei der Festlegung der maximal zulässigen Höhen der Gebäude handelt es sich um eine gestalterische Bestimmung, welche zusätzlich zu den einzuhaltenden Masse gemäss der BNO gilt. Auf den Ausdruck «in Ergänzung zur BNO» ist zu verzichten.
- Am Augenschein wird ersichtlich, dass ein Anschluss der Bauten in den Baubereichen B1.2 und B2 an die Heizzentrale (Baubereich HZ) ein besseres gestalterisches Resultat ergibt, als wenn diese voneinander getrennt würden, einzig um die maximal zulässige Gebäudelänge nicht zu überschreiten. Eine Ausnahme im Rahmen des QPs ist nicht möglich. Hingegen besteht die Möglichkeit, im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens eine Ausnahmegewilligung zu beantragen.
- In Art. 24 SBV ist auf die Bestimmung «... dient ... als Spielfläche» zu verzichten.

2. Weiteres Vorgehen

- Die überarbeiteten Entwürfe (SBV, Situationsplan und Planungsbericht) werden dem ADA und dem PNA nochmals für eine Stellungnahme zugestellt.
- Durch die Initianten sollte nochmals abgeklärt werden, ob das Hochkamin durch die kantonale Gebäudeversicherung versichert werden kann.

05.09.23/wz, **dunkelrot**: Ergänzungen Amt für Denkmalpflege und Archäologie