

GESTALTUNGSRICHTPLAN QUARTIERSCHUTZGEBIET ENGEHALDE



VOM STADTRAT AM 24. NOVEMBER 2020 BESCHLOSSEN

Inhaltsverzeichnis

1	EINLEITUNG	3
2	SITUATIONSPLAN	4
3	VORSCHRIFTEN	6
3.1	Allgemeines	6
	Art. 1 Rechtsnatur und Geltungsbereich	6
	Art. 2 Einzubeziehende Fachstellen	6
	Art. 3 Abweichung	6
3.2	Erhaltungs- und Entwicklungsziele	6
	Art. 4 Schutz- und Entwicklungsziele	6
	Art. 5 Bewilligungsvoraussetzungen	7
3.3	Gebäude	7
	Art. 6 Hauptgebäude	7
	Art. 7 Anbaubereiche	7
	Art. 8 Gestaltung	7
	Art. 9 Energie	8
3.4	Strassen- und Freiräume	8
	Art. 10 Strassen- und Platzräume	8
	Art. 11 Vorgartenbereiche	8
	Art. 12 Freiräume und Gärten	9
	Art. 13 Bäume und Bepflanzung	9
	Art. 14 Topografie	9
3.5	Erschliessung	9
	Art. 15 Parkierung	9
	ANHANG 1: Schema Anbaubereiche	10

1 EINLEITUNG

Der Gestaltungsrichtplan besteht aus den Vorschriften und dem Situationsplan, der die Vorschriften grafisch konkretisiert.

Charakter Quartierschutzgebiet Engehalde

Das Quartierschutzgebiet Engehalde umfasst eine einheitlich geplante Wohnsiedlung aus Einfamilienhäusern, welche vom Architekten Eduard Lenhard aus Neuhausen entworfen und während des 2. Weltkrieges von 1943 bis 1944 in wirtschaftlich schwierigen Zeiten erstellt wurde. Die Bauherrschaft war die "Baugenossenschaft Oerlifall", welche das Ziel verfolgte, zweckmässige, günstige und spekulationsfreie Wohnhäuser zu erstellen. Die Bebauung gehört zu den sozialgeschichtlich wichtigen Genossenschaftssiedlungen aus der 1. Hälfte des 20. Jahrhunderts wie sie das Quartier Breite in besonderem Mass prägen. Mit den schlichten Wohnhäusern an der Engehalde wurde auch Arbeiterfamilien das Wohnen in einem Einfamilienhaus an sonziger Hanglage und mit eigenem Garten ermöglicht.

Im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) ist das Quartierschutzgebiet Engehalde als Teil des Ortsbildes der Stadt Schaffhausen aufgeführt und wird folgendermassen charakterisiert: "Mit ihren klaren Kuben, ihren flachen Satteldächern und ihrer regelmässigen Anordnung bilden die 42 kleinen, von Gärten umgebenen Häuschen inmitten unverbauter Umgebungen eine eindrücklich strukturierte Ganzheit, die dank ihrer Hanglage besonders gut zur Geltung kommt und die Geländekammer der Breite seitlich abschliessen hilft."

Zwei Typen von freistehenden Einfamilienhäuser mit ähnlicher Fassadengestaltung bilden fünf Reihen. Entlang dem Neherstieg und der Engemattstrasse befinden sich die Häuser vom Typ A. Am schmalen, sich in steiler Hanglage befindlichen, Engehaldenweg stehen links und rechts der Strasse die Häuser vom Typ B. Alle Häuser verfügen über ein Erdgeschoss, einem zum Wohnen ausgebauten Dachgeschoss und ein Kellergeschoss. Auf der Talseite ragen die Kellergeschosse soweit aus dem Hang, dass die Gebäude dort zweigeschossig in Erscheinung treten.

Im Laufe der Zeit ist die einst auf der "grünen Wiese" erstellte Siedlung mit den nördlich und südlich gelegenen Ein- und Mehrfamilienhäusern jüngeren Datums zusammengewachsen. Mit Fertigstellung der Siedlung waren die verputzten Gebäude im gleichen weissen Farbton gestrichen. Inzwischen verfügen die meisten Gebäude über eine individuelle Farbgebung. Zudem erfolgten diverse An- und Umbauten wie Garagen, Lukarnen, Velounterstände, Schöpfe oder Wintergärten. Die gleichmässige Parzellenstruktur mit regelmässiger Anordnung der Häuser, flache Satteldächer mit dunklen Tonfalzziegeln, die zeittypische Fassadengestaltung mit quadratischen und rechteckigen Fenstern, die liegend angeordnet sind sowie Fensterläden lassen auch heute noch die Siedlung als eine einheitliche Planung erkennen.

2 SITUATIONSPLAN



	Perimeter Quartierschutzgebiet
	Baulinie
	Volumenerhaltung Hauptgebäude für Haustyp A und Haustyp B mit Firstrichtung
	Gebäude bestehend
	Unterirdisches Gebäude bestehend
	Unterstand bestehend
	Oberirdischer Gebäudeteil bestehend
	Den Erhaltungs-/Entwicklungszielen nicht entsprechende (störende) Elemente
	Möglicher Anbaubereich
	Strassenraum Quartierstrasse
	Baum raumprägend
	Umgebungsgestaltung
	Vorgartenbereiche
	Den Erhaltungs-/Entwicklungszielen nicht entsprechende (störende) Umgebungsgestaltung
	Bereich für Längsparkierung (Lage schematisch)
	Bereich für Garage/Tiefgarage Engehaldenweg
	Öffentliche Fusswegverbindung

3 VORSCHRIFTEN

3.1 Allgemeines

Art. 1 Rechtsnatur und Geltungsbereich

- 1 Der Gestaltungsrichtplan dient als Entwicklungsrahmen und beinhaltet Hinweise zur ortsbaulichen Setzung, zu Freiräumen und Gärten, Gestaltungsempfehlungen sowie zur Erschliessung.
- 2 Gemäss Art. 7 Abs. 1 der Bauordnung (BauO) für die Stadt Schaffhausen dient der Gestaltungsrichtplan der Behörde als strategisches Steuerungsinstrument und konkretisiert die Vorschriften für das Quartierschutzgebiet Engehalde nach Art. 10 BauO.
- 3 Der Gestaltungsrichtplan dient als Grundlage für die Planung von Bauvorhaben sowie für die Beurteilung von Baugesuchen und ist für die Behörden verbindlich.
- 4 Inhalte des Gestaltungsrichtplans können in Form von Bedingungen und Auflagen in die Baubewilligung aufgenommen werden.
- 5 Der Gestaltungsrichtplan wird periodisch überprüft und nötigenfalls an veränderte Verhältnisse angepasst.

Art. 2 Einzubeziehende Fachstellen

- 1 Die Stadtplanung ist frühzeitig bei geplanten Bauvorhaben miteinzubeziehen und erteilt zum Gestaltungsrichtplan fachliche Auskünfte.
- 2 Bei städtebaulich wichtigen öffentlichen und privaten Bauvorhaben kann gemäss Art. 9 Abs. 2 BauO die Empfehlung der Stadtbildkommission eingeholt werden.

Art. 3 Abweichung

Bei überzeugender, besonders sorgfältiger Gestaltung und Einordnung kann vom Gestaltungsrichtplan abgewichen werden.

3.2 Erhaltungs- und Entwicklungsziele

Art. 4 Schutz- und Entwicklungsziele

- 1 In Quartierschutzgebieten sind gemäss Art. 10 Abs. 1 BauO Bauwerke und deren Umgebung besonders sorgfältig zu gestalten, und es ist alles vorzunehmen, um eine einwandfreie städtebauliche Wirkung zu erzielen.
- 2 Das Schutzziel des Quartierschutzgebietes Engehalde ist die Erhaltung und Förderung des Quartier-, Strassen- bzw. Ortsbildes, der gewachsenen Baustrukturen sowie des bestehenden Wohnwertes.

Art. 5 Bewilligungsvoraussetzungen

Bei Bauvorhaben sind insbesondere folgende Merkmale zu schützen, zu erhalten bzw. zu fördern:

- a) die einheitliche Wirkung;
- b) die Parzellenstruktur einschliesslich Erschliessung und Parkierung
- c) die einfachen, klaren Baukörper in offener Bauweise, welche ein- bis zweigeschossig in Erscheinung treten;
- d) die gebietsprägende Dachlandschaft;
- e) die charakteristische Freiraumgestaltung;
- f) die Verbesserung des Wohnungsstandards durch die Schaffung von Erweiterungsbereichen.

3.3 Gebäude

Art. 6 Hauptgebäude

- 1 Für die Hauptgebäude beider Haustypen gilt die Volumenerhaltung. Die Erscheinung der Dachlandschaft, insbesondere die Dachneigung, ist zu erhalten.
- 2 Bauliche Veränderungen der Hauptgebäude haben sich an der bestehenden Gebäudetypologie zu orientieren.

Art. 7 Anbaubereiche

- 1 Für die Haustypen A und B sind unterschiedliche Anbaubereiche gemäss Darstellung auf dem Situationsplan und Schemaplan (siehe Anhang 1) festgelegt
- 2 Anbauten sind im Unter- und Erdgeschoss möglich. Sie können ein- bis zweigeschossig in Erscheinung treten.
- 3 Anbauten sollen sich vom Bestand abheben und mit Holz-, Eternitverkleidung oder vergleichbarem Material erstellt werden. Sockel sind in Sichtbeton oder mit verputztem Mauerwerk auszuführen.
- 4 Anbauten sind vom Hauptgebäude differenziert und als eigenständige Volumen zu gestalten. Flachdächer können als begehbare Dachterrasse genutzt werden. Als Absturzsicherung sind durchlässige Geländer mit vertikalen Stäben zu verwenden. Nicht begehbare Terrassenflächen sind zu begrünen.
- 5 Wintergärten oder gedeckte Pergolen sind in Holz oder dunkler Farbgebung zu erstellen.
- 6 An der Nordfassade beider Haustypen ist beim Hauseingang der Anbau eines eingeschossigen, architektonisch sich unterordnenden Windfangs möglich.

Art. 8 Gestaltung

- 1 Fensteröffnungen im Hauptgebäude haben die quartiertypischen Proportionen und Fenstergliederung zu übernehmen. Balkone an der Ostfassade sind nicht zulässig.
- 2 Als Sonnenschutz an den Fenstern sind quartiertypische Fensterläden vorzusehen.

- 3 Das Anbringen einer verputzten Aussenisolation ist möglich. Verputze sind nach quartiertypischen Grundsätzen zu wählen. Für die Dämmung des Daches ist eine Erhöhung der First- und Gebäudehöhe gestattet.
- 4 Die Farbgebung der Fassaden hat die einheitliche Wirkung der Siedlung zu berücksichtigen.
- 5 Die Dachneigung, Dacheindeckung sowie Trauf- und Ortsabschlüsse sind in quartiertypischer Art und Farbe auszuführen. Als Bedachungsmaterial sind dunkle Tonfalzziegel zu verwenden.
- 6 Spenglerarbeiten und sichtbare metallische Bauteile sind in Kupfer oder dunkler Farbgebung auszuführen.
- 7 Auf dem Dach des Haustyps A sind Gauben auf maximal ein Drittel der Fassadenlänge zu beschränken. Gauben sind einheitlich zu gestalten. Dachflächenfenster sind mit einer maximalen Grösse von 0,70 m Breite und 1,20 m Höhe zulässig. Die Kombination von Gauben und Dachflächenfenstern auf einer Dachfläche ist nicht zulässig.
- 8 Auf dem Dach des Haustyps B sind keine Gauben zulässig. Es sind jedoch zwei einheitlich gestaltete Dachflächenfenster mit einer maximalen Grösse von je 0,70 m Breite und 1,20 m Höhe pro Dachfläche zulässig.
- 9 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind sorgfältig in die Dachfläche einzupassen.
- 10 Kaminzüge sind entlang der giebelseitigen Fassade des Hauptgebäudes anzuordnen. Die Kaminzüge sind in Kupfer oder vergleichbarem Material mit dunkler Farbgebung auszuführen.

Art. 9 Energie

- 1 Die Energieversorgung soll den im Energierichtplan gebietsweise festgelegten Prioritäten entsprechen (Art. 19 Abs. 1 BauO).
- 2 Wärmepumpen sind innerhalb von Gebäuden zu installieren.

3.4 Strassen- und Freiräume

Art. 10 Strassen- und Platzräume

- 1 Die Quartierstrassen sind einheitlich als siedlungsorientierte Strassenräume zu gestalten.
- 2 Entlang des Engehaldenweges ist die charakteristische und raumprägende Betonstützmauer zu erhalten. Durchbrüche sind auf ein Minimum zu beschränken. Anpassungen der Mauer sind in Beton auszuführen

Art. 11 Vorgartenbereiche

- 1 Der quartiertypische, gut durchgrünte Charakter der Vorgärten ist zu erhalten. Innerhalb der Vorgartenbereiche ist, wenn im Situationsplan gekennzeichnet, die Erstellung eines Längsparkplatzes möglich.
- 2 Versiegelte Flächen für Erschliessung und Parkplätze sind auf ein zweckmässiges Minimum zu reduzieren.

- 3 Für befahrbare Flächen sind versickerungsfähige Bodenbeläge wie Kies, Schotter, Mergel oder Natursteinpflasterungen zu verwenden.

Art. 12 Freiräume und Gärten

- 4 Der quartiertypische, gut durchgrünte Charakter der Gärten ist durch entsprechende Bepflanzungen zu erhalten und Versiegelungen des Bodens sind auf ein zweckmässiges Minimum zu reduzieren.
- 5 Ausserhalb des Anbaubereichs sind untergeordnete Kleinbauten zulässig, sofern die offene Bauweise und charakteristische Freiraumgestaltung nicht beeinträchtigt werden.
- 6 Einfriedungen sind als transparente, offene Zäune (Holz, Metall, Drahtgeflecht, u. a.) mit einer maximalen Höhe von 1.20 m auszuführen. Als Sichtschutzelemente können bepflanzte Spaliere, Rankgerüste oder vergleichbare Konstruktionen bewilligt werden.

Art. 13 Bäume und Bepflanzung

- 1 Der raumprägende Baum auf der Kreuzung Oerlifallstiege / Neherstiege ist zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
- 2 Es sind einheimische und standortgemässe Baum- und Pflanzenarten zu verwenden.

Art. 14 Topografie

- 1 Die Freiraumgestaltung hat sich nach dem bestehenden Terrain zu richten. Abgrabungen, Aufschüttungen und die Erstellung von Stützmauern sind zu vermeiden oder auf ein Minimum zu reduzieren.
- 2 Stützmauern dürfen maximal 1.00 m hoch sein. Sie sind in Beton auszuführen.

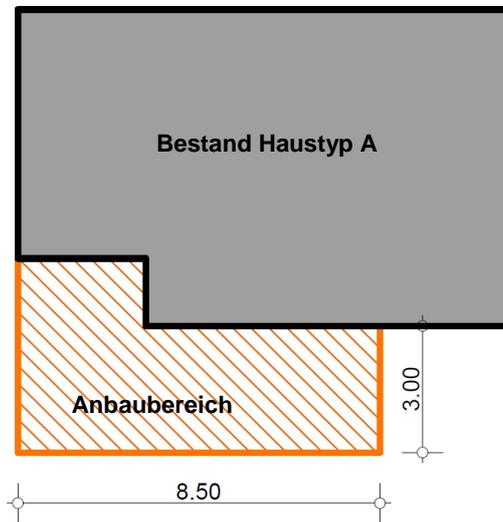
3.5 Erschliessung

Art. 15 Parkierung

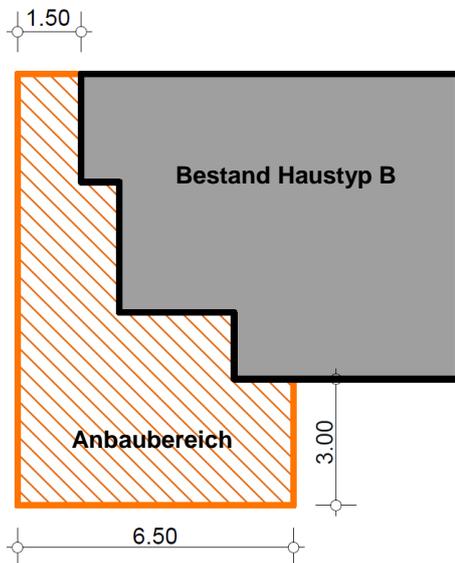
- 1 Auf dem Neherstiege und der Engemattstrasse ist öffentliche Längsparkierung erlaubt.
- 2 Befahrbare Flächen und Parkplätze auf privaten Grund sind auf ein zweckmässiges Minimum zu reduzieren und sind nur innerhalb der im Situationsplan gekennzeichneten Bereiche möglich. Es sind versickerungsfähige Bodenbeläge wie Kies, Schotter, Mergel oder Natursteinpflasterungen zu verwenden.
- 3 Auf privatem Grund ist maximal ein Längsparkplatz als Parkplatznische mit einer maximalen Länge von 6.00 m zulässig. Die Anordnung der Parkplätze ist auf dem Situationsplan schematisch dargestellt.
- 4 Parkplätze können bei guter Gestaltung und Einordnung überdacht erstellt werden.
- 5 Garagen und Tiefgaragen sind nur auf der Hangseite entlang dem Engehaldenweg zulässig. Dabei ist die gute Einordnung ins Siedlungsbild zu berücksichtigen. Der Vorplatz darf maximal 6.00 m breit sein. Die Sichtflächen sind in Beton auszuführen. Das Dach ist, sofern es nicht als Sitzplatz genutzt wird, zu begrünen.

ANHANG 1: Schema Anbaubereiche

Haustyp A: Anbaubereich für Unter- und Erdgeschoss



Haustyp B: Anbaubereich für Unter- und Erdgeschoss



STADT-SCHAFFHAUSEN.CH

Stadtplanung
Kirchhofplatz 19
Postfach 1000
CH-8201 Schaffhausen
T +41 52 632 53 88
stadtplanung@stsh.ch

