

GEMEINDE

**NEUHAUSEN  
AM RHEINFALL**

CH-8212 Neuhausen am Rheinfall  
www.neuhausen.ch



---

# Bauordnung

**der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall  
vom 1. September 1988 (NRB 700.100)**

**10. Teilrevision Art. 33e, 33f, 33g  
(Sonderzonen Ebni)**

---

Vom Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall beschlossen am: 19.12.2023

Genehmigt durch den Einwohnerrat am:

Der Einwohnerratspräsident:

Die Aktuarin:

.....  
Urs Schüpbach

.....  
Barbara Zanetti

Öffentliche Auflage vom:

Genehmigt durch den Regierungsrat am:

Der Staatsschreiber

.....  
Dr. iur. Stefan Bilger

**Stand: Einwohnerrätliche Kommission 20.2.2024, Beschluss Einwohnerrat**

Die Bauordnung der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfluss vom 1. September 1988 (NRB 700.100) wird wie folgt ergänzt:

**Art. 1 bis 26 [unverändert]**

<b>Ergänzung Bauordnung</b>	
<b>Art. 27 Abs. 1</b> (einfügen nach Sonderzone RhyTech-Quartier B SRB)	
Sonderzone Ebni A	SEA
Sonderzone Ebni B	SEB
Sonderzone Ebni C	SEC

**Art. 28 bis 33 [unverändert]**

**Art. 33a bis 33d [unverändert]**

<b>Bauordnung neu</b>
<b>Art. 33e Grundsatz</b> <sup>1</sup> Die Sonderzonen bezwecken die Neu- und Weiterentwicklung sowie die freiraumplanerische und architektonische Aufwertung für das Gebiet Ebni. Sie ermöglichen auch den Fortbestand von Gewerbe- und Industriebetrieben sowie die Umnutzung der schutzwürdigen Gebäude unter Wahrung der jeweiligen Schutzziele.  <sup>2</sup> In den Sonderzonen Ebni sind Wohnungen, Gewerbe-, Dienstleistungs- und Industriebetriebe sowie öffentliche Nutzungen zugelassen.  <sup>3</sup> Mit den Sonderzonen Ebni wird eine zusammenhängende, öffentlich nutzbare Parkanlage sichergestellt.
<b>Art. 33f Quartierplanpflicht</b> <sup>1</sup> In den Sonderzonen Ebni sind wesentliche bewilligungspflichtige Vorkehren nur im Rahmen eines oder mehrerer Quartierpläne gestattet. Untergeordnete Massnahmen wie Fassadensanierungen, Umbauten und Umnutzungen innerhalb der bestehenden Gebäudevolumen, Bauten und Anlagen zur Freiraumgestaltung und energetische Verbesserungen sind davon ausgenommen, sofern dadurch kein hohes Verkehrsaufkommen verursacht wird.  <sup>2</sup> Die Quartierpläne können zeitlich gestaffelt für Teilgebiete erlassen werden. In den Quartierplänen sind in Ergänzung zur Bauordnung Vorschriften zu erlassen, insbesondere über: <ul style="list-style-type: none"><li>– Bauvolumen, Stellung der Bauten und Gesamthöhe</li><li>– Gestaltung und Materialisierung</li><li>– Nutzungsart und Anordnung</li><li>– Grünraum- und Freiraumgestaltung</li><li>– Fuss- und Radwegverbindungen sowie Anbindung an die Umgebung</li><li>– Verkehrserschliessung und Parkierung</li><li>– Ver- und Entsorgung</li><li>– Energieeffizienz und Nachhaltigkeit</li><li>– Umweltaspekte</li><li>– erhaltenswerte und schützenswerte Bauten und Plätze</li></ul>

### Art. 33g Besondere Vorschriften

<sup>1</sup> In den Sonderzonen Ebni dürfen Neubauten und bestehende Bauten höchstens folgende Baumassenziffern erreichen:

- 4.8 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> in der Sonderzone Ebni A
- 11.2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> in der Sonderzone Ebni B
- 6.6 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> in der Sonderzone Ebni C

<sup>2</sup> Es gelten folgende Masse:

- a) Grenzabstand bei offener Bauweise: mindestens 2.50 m. Es gilt der äusserste Bauteil. Grenzabstand gegenüber den Grundstücken der SBB (Bahngelände): mindestens 4.00 m.
- b) Gesamthöhe höchstens 30.00 m.

<sup>3</sup> Bauten von mehr als 25.00 m Höhe dürfen Wohnnutzungen durch Schattenwurf nicht wesentlich beeinträchtigen.

<sup>4</sup> Keine wesentliche Beeinträchtigung durch Schattenwurf liegt vor, wenn der auf die betroffenen Wohnbauten und zu Wohnzwecken bebaubare Bereich fallende Schatten an einem mittleren Wintertag nicht mehr als zwei Stunden und an einem mittleren Sommertag nicht mehr als drei Stunden beträgt.

<sup>5</sup> Weist ein betroffenes Gebäude einen Gewerbesockel auf, fällt dieser bei der Bemessung des Schattens ausser Ansatz.

<sup>6</sup> In der Sonderzone Ebni C ist eine öffentlich zugängliche, gut nutzbare **und ökologisch wertvolle** Parkanlage mit einer Fläche von mindestens 3'000 m<sup>2</sup> anzulegen. Sie dient vorab den Wohnnutzungen in der Sonderzone Ebni C je nach deren Zweckbestimmung als Spiel- und/oder Erholungsraum. Es sind standortgemässe, einheimische Pflanzen zu verwenden.

### Art. 34 bis 77 (unverändert)

#### Bauordnung neu

#### Art. neu Zuweisung zu den Zonen (bei der Gesamtrevision der Nutzungsplanung im entsprechenden Artikel zu integrieren)

<sup>1</sup> Die Empfindlichkeitsstufen gemäss LSV werden wie folgt zugewiesen:

<i>Bezeichnung</i>	<i>Empfindlichkeitsstufe</i>
[...]	
Sonderzone Ebni A (SEA)	III
Sonderzone Ebni B (SEB)	III
Sonderzone Ebni C (SEC)	III
[...]	