



Quartierplan «Industrieplatz Nord»

Vorschriften

Entwurf vom 5. September 2016, **2. Öffentliche Auflage**

Vom Gemeinderat beschlossen am 6. September 2016

1. Öffentliche Auflage vom 12. August bis 1. September 2016

2. Öffentliche Auflage vom 9. bis 29. September 2016

(Änderungen gegenüber der 1. Auflage sind hellgrün hinterlegt)

Einschreiben an Betroffene am 10. August 2016 und _____

Namens des Gemeinderates

Der Vizepräsident :

Die Gemeindegemeinschafterin:

Dino Tamagni

Janine Rutz

Vom Baudepartement des Kantons Schaffhausen genehmigt im Sinne der

Verfügung vom

Bearbeitung:

Winzeler + Bühl | Raumplanung und Regionalentwicklung | Rheinweg 21 | 8200 Schaffhausen
Planungsreferat Neuhausen am Rheinfall | Zentralstrasse 52 | 8212 Neuhausen am Rheinfall

A. Allgemeine Bestimmungen

Gestützt auf Art. 17 f. des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen vom 1. Dezember 1997 (Baugesetz) [BauG, SHR 700.100] und Art. 61 ff. der Bauordnung der Gemeinde Neuhausen am Rheinflall vom 1. September 1988 [BauO, NRB 700.100] stellt der Gemeinderat für das Gebiet «Industrieplatz Nord» einen Quartierplan auf.

Art. 1 Zweck

¹ Der Quartierplan bezweckt eine sinnvolle Neubebauung und eine rationelle Verkehrserschliessung des Areals unter besonderer Berücksichtigung der ortsbaulichen und landschaftlichen Situation sowie der hervorragenden Erschliessung mit öffentlichem Verkehr. Es wird eine hohe Nutzung der öffentlichen Verkehrsmittel und des Fuss- und Veloverkehrs angestrebt.

² Gemäss den Empfehlungen des Richtplans Kernzone I soll in diesem Gebiet aufgrund der grosszügigen Freiraumsituation eine vertikale Verdichtung mit einem maximal 40 m hohen Hochpunkt unter Beachtung der Arbeits- und Wohnhygiene ermöglicht werden und in der Massstäblichkeit zwischen Zentrum und den Industriebauten der SIG vermitteln.

Art. 2 Bestandteile

Der Quartierplan besteht aus

a) dem allgemeinverbindlichen Teil mit

- Vorschriften (QBV)
- Situationsplan 1:500
- Schnitte 1:500

b) dem erläuternden Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV¹.

Art. 3 Geltungsbereich, Verbindlichkeit

¹ Der Quartierplan gilt für das im Situationsplan 1:500 umgrenzte Gebiet.

² Wo in diesen Vorschriften keine speziellen Regelungen getroffen werden, gelten diejenigen der jeweils gültigen Bauordnung der Gemeinde Neuhausen am Rheinflall.

³ Der Quartierplan beruht auf dem Richtprojekt der Arbeitsgemeinschaft Tony Fretton Architects, London/Blättler Dafflon Architekten Zürich, vom 30. April 2015, welches unter dem Namen «Neighbourhood» aus dem Studienauftrag «Industrieplatz» als Siegerprojekt hervorgegangen ist. Dessen Qualitäten gelten bei der Weiterbearbeitung in städtebaulicher, architektonischer und aussenräumlicher Hinsicht als Massstab.

¹ Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 [RPV, SR 700.1]

B. Parzellierung

Art. 4 Grenzbereinigung

Mit der Anmerkung des Quartierplans im Grundbuch sind die im Situationsplan 1:500 bezeichneten Grenzbereinigungen zu vollziehen. Der Abtausch erfolgt unentgeltlich. Mit dem Antritt gehen sämtliche Rechte und Pflichten an die neue Grundeigentümerin oder den neuen Grundeigentümer über.

Art. 5 Neuparzellierung

Die Grundstücke GB-Nr. 716, 717, 718 und 719 dürfen zusammengelegt oder der Bebauung entsprechend neu parzelliert werden.

C. Bebauung

Art. 6 Rückbau

Die im Situationsplan 1:500 mit «Rückbau» bezeichneten Bauten sind zurückzubauen. Mit der Baueingabe ist ein Rückbau- und Verwertungskonzept einzureichen.

Art. 7 Baubereiche

¹ Die Begrenzungen der Baubereiche ersetzen die Abstandsvorschriften der Bauordnung und des Baugesetzes.

² Oberirdische Gebäudeteile sind in den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Baubereichen A, B und C zulässig.

³ Zusätzlich dürfen Balkone innerhalb des im Situationsplan 1:500 mit «Überbaurecht» bezeichneten Baubereichs D ab einer Höhe von 411.25 m.ü.M. angeordnet werden. Dazu ist mit dem Eintrag des Quartierplans ins Grundbuch ein Überbaurecht zugunsten der Grundeigentümer der Grundstücke GB-Nr. 716 und 717 zu errichten.

⁴ Unterirdische Bauteile innerhalb der Grundstücke GB- Nr. 716, 717, 718 und 719 dürfen an die Grenze gestellt werden, sofern von ihnen keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen ausgehen. Andernfalls ist ein Grenzabstand von 2.5 m einzuhalten.

⁵ Zusätzlich sind unterirdische Bauteile innerhalb des mit «Unterbaurecht» bezeichneten Baubereichs E zulässig. Dazu ist mit dem Eintrag des Quartierplans ins Grundbuch ein Unterbaurecht zugunsten der Grundeigentümer der Grundstücke GB-Nr. 716, 717 und 718 zu errichten.

⁶ In den Baubereichen A, B, C und D dürfen die höchsten Punkte der Dachkonstruktion die folgenden Höhenkoten nicht überschreiten:

Baubereich A: 419.75 m ü.M.

Baubereich B und D: 437.75 m ü.M.

Baubereich C 446.75 m ü.M.

Davon ausgenommen sind technisch bedingte Aufbauten. Diese dürfen die Höhenkoten um maximal 1.5 m überschreiten. Sie sind zu verkleiden und mindestens 3 m von den darunterliegenden Fassaden zurückversetzt zu platzieren, damit sie vom Boden der näheren Umgebung nicht sichtbar sind.

Art. 8 Nutzungsmass

Maximal ist eine Bruttogeschossfläche von 6'625 m² zulässig.

Art. 9 Nutzweise

Es sind folgende Nutzungen zulässig:

Bereich	zulässige Nutzung
Erdgeschoss der Baubereiche A und B	Ladenlokale, Restaurants, Dienstleistungsbetriebe
Erdgeschoss des Baubereichs C	Ladenlokale, Restaurants, Dienstleistungsbetriebe, Wohnen mit Ausnahme des Baubereichs C _E (im Bereich C _E ist eine Wohnnutzung nicht zulässig)
1. und 2. OG der Baubereiche A, B, C	Dienstleistungsbetriebe, Wohnen
ab dem dritten OG der Baubereiche B und C	Wohnen

Art. 10 Dachnutzung und -gestaltung

- ¹ Es sind nur Flachdächer zulässig.
- ² Die im Situationsplan mit «Dachgarten» bezeichneten Dachflächen der Baubereiche A, B und C dürfen als Dachgärten oder -terrassen genutzt werden.
- ³ Auf den gleichen Flächen sind auch Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie zulässig. Diese dürfen die Höhenkoten gemäss Art. 7 um höchstens 1.5 m überragen.
- ⁴ Nicht genutzte Dachflächen sind extensiv zu begrünen und zu unterhalten.
- ⁵ Dachaufbauten sind allseitig zu verkleiden und so zu konzipieren, dass sie als gestalteter Gebäudeabschluss in Erscheinung treten, mit Ausnahme von Anlagen zur Gewinnung oder Umwandlung erneuerbarer Energien sowie Kaminen, Rohren und Geländern.
- ⁶ Projektfremde technische Anlagen wie Mobilfunkantennen sind auf dem Baukörper C nicht zulässig.

Art. 11 Gestaltung

- ¹ Die städtebauliche und architektonische Gestaltung der Bauten hat mindestens die Qualität des Richtprojekts gemäss Art. 3 aufzuweisen. Die Gestaltung der Bauten hat hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung, Materialwahl, Farbgebung und Beleuchtung zu einem harmonischen Erscheinungsbild zu führen, welches dem urbanen Charakter des Zentrums Rechnung trägt. Insbesondere die dem Rheinfall zugewandten Bauteile dürfen weder aufgrund einer besonders auffälligen Gestaltung und Materialisierung, noch wegen einer allfälligen Beleuchtung in Konkurrenz zum Rheinfall treten.
- ² Die strassenraum- und platzbildenden Fassaden zur Industriestrasse und zum Industrieplatz sind auf die Pflichtbaulinie selbst oder höchstens bis 0.5 m dahinter sowie parallel dazu zu stellen.
- ³ Insbesondere ist auch der differenzierten Gestaltung der Fassaden auf der Nordwest- bis Westseite der Überbauung die notwendige Aufmerksamkeit zu schenken, damit der daran anschliessende Aussenraum als Bereich mit einer eigenen, stimmigen Qualität empfunden wird.
- ³ Sichtbare Parabolantennen an Fassaden oder auf Dächern sind nicht zulässig. Innerhalb von Balkonen und Loggias sind sie zulässig, sofern die Gesamtwirkung nicht beeinträchtigt wird.
- ⁴ Weitere Auflagen können im Baubewilligungsverfahren erlassen werden.

Art. 12 Behindertengerechtes Bauen

Es gelten die gesetzlichen Mindestanforderungen. Zu deren Umsetzung ist die SIA Norm 500 „Hindernisfreie Bauten“ verbindlich.

Art. 13 Etappierung

Der Bau der Gebäudeteile A, B und C hat ohne Etappierung zu erfolgen. Bautechnisch bedingte Etappierungen sind zulässig.

Art. 14 Qualitätssicherung

¹ Die vorgesehenen Bauten liegen innerhalb des BLN-Gebiets "Rheinflall" und bedingen den Nachweis einer besonders guten baulichen, architektonischen und freiräumlichen Gesamtwirkung. Die erforderlichen Unterlagen für die entsprechende Prüfung sind rechtzeitig vor der Eingabe des Baugesuchs dem Baureferat Neuhausen am Rheinflall einzureichen. Dazu gehören insbesondere:

- a) aussagekräftige Visualisierungen;
- b) Fassadenschnitte / -ansichten mit Angaben zur Konstruktion, Materialisierung, Gestaltung, Farbgebung;
- c) grossflächige Bemusterung der Materialisierung und Farbgebung;

² Die erstinstanzliche Bewilligungsbehörde hat die bauliche, architektonische und freiräumliche Qualität des Bauprojekts mittels eines Fachgutachtens oder des Berichts eines Beurteilungsgremiums, welchem mit Stimmrecht zur Mehrheit unabhängige Fachleute angehören müssen, zu überprüfen. Das Fachgutachten oder der Bericht des Beurteilungsgremiums ist mit dem Baugesuch öffentlich aufzulegen. Die Baugesuchstellerin respektive der Baugesuchsteller ist vor der Beauftragung der Gutachterin oder des Gutachters respektive vor der Bestimmung des Beurteilungsgremiums anzuhören. Die Baugesuchstellerin beziehungsweise der Baugesuchsteller hat unabhängig vom Ausgang des Baubewilligungsverfahrens die Kosten des Gutachtens oder des Beurteilungsgremiums zu tragen.

D. Erschliessung, Mobilität und Parkierung

Art. 15 Mobilitätskonzept

¹ Mit dem Baugesuch ist ein Mobilitätskonzept einzureichen. In diesem ist aufzuzeigen, wie bei der Reduktion der Parkplatz-Anzahl gemäss Art. 17 Abs. 2 und 3 alle Nutzungsgruppen ihre Mobilitätsbedürfnisse mit dem öffentlichen Verkehr, dem Fuss- und Veloverkehr sowie einem effizienten Einsatz des Motorfahrzeugs erfüllen können. Die zu erreichenden Ziele für den Veloverkehr und die Minimalanforderungen an die Abstellplätze für den Veloverkehr sind zu definieren.

² Die zum Erreichen der Ziele erforderlichen Massnahmen sind umzusetzen. Das Mobilitätskonzept ist Gegenstand der Überprüfung im Baubewilligungsverfahren.

Art. 16 Verkehrserschliessung

- ¹ Die Ein- und Ausfahrt für den motorisierten Individualverkehr hat an der im Situationsplan bezeichneten Stelle zu erfolgen. Aufgrund einer bestehenden Dienstbarkeit mit einem gegenseitigen Fuss- und Fahrwegrechts zwischen den Grundstücken GB Nr. 715 und 716 auf einer Breite von 5 m kann dazu auch der entsprechende, ausserhalb des Quartierplans gelegene Streifen auf dem Grundstück GB Nr. 715 gelegene Teil verwendet werden.
- ² Bei Vorliegen eines Fahr- und Fusswegrechts zugunsten des Quartierplangebietes auf dem Grundstück GB Nr. 715 kann mit Zustimmung des Gemeinderats ein anderes Verkehrsregime eingerichtet werden, welches den Kehlhofweg mit einbezieht.
- ³ Für Ladenlokale, Restaurants und Dienstleistungsbetriebe darf der Industrieplatz für den Warenumschlag verwendet werden, sofern dadurch weder der Zugang zur Bahnhaltestelle oder zum Fussweg entlang der südlichen Grenze von Grundstück GB Nr. 719, noch der übrige Verkehr behindert werden. Dazu können zeitliche und örtliche Beschränkungen erlassen werden.

Art. 17 Parkierung

- ¹ Die Autoabstellplätze für Bewohnerinnen und Bewohner sowie Beschäftigte sind in einer Sammelgarage anzuordnen. Maximal 5 Besucherparkplätze dürfen an der im Situationsplan 1:500 schematisch bezeichneten Lage angeordnet werden.
- ² Die Bemessung der Anzahl Parkplätze für Personenwagen wird aufgrund der sehr guten Erschliessung mit öffentlichem Verkehr gemäss VSS-Norm SN 640 281 Ziff. 9.4 für den Standorttyp A festgelegt.
- ³ Die maximal zulässige Zahl der Parkplätze inklusive Besucherparkplätze sowie Kundenparkplätze innerhalb des Quartierplangebiets wird auf 60 beschränkt.
- ⁴ Gestützt auf die VSS-Norm SN 640 065 sind 120 Abstellplätze für Velos, Kinderwagen und dergleichen bereitzustellen. Davon sind mit der Baueingabe 80 nachzuweisen, die weiteren 40 sind als Option sicherzustellen und im Situationsplan 1:500 darzustellen. Die Abstellplätze sind gut zugänglich in den Gebäuden oder in Eingangsnähe zu den Gebäuden und in der Regel überdeckt anzuordnen.
- ⁵ Für E-Bikes der Bewohnerinnen und Bewohner sind ausreichend Lademöglichkeiten bei den Veloabstellplätzen vorzusehen.
- ⁶ Die öffentlich zugänglichen Parkplätze sind ortsüblich zu bewirtschaften.

Art. 18 Notzufahrt

Der Zufahrtsbereich zwischen den Grundstücken GB Nrn. 715 und 716 sowie der nördlich der Überbauung gelegene Hofbereich sind baulich, gestalterisch und nutzungsmässig so zu konzipieren, dass sie auf deren ganzen Längen als Notzufahrt für Rettungsfahrzeuge dienen können.

Art. 19 Verlegung Abwasserkanal

- ¹ Der die Grundstücke GB Nr. 718 und 719 querende Abwasserkanal kann, nachdem die Gemeinde die entsprechenden Pläne bewilligt hat, auf Kosten der Grundeigentümer verlegt werden.
- ² Die Zugänglichkeit des Abwasserkanals für den Unterhalt und seine hydraulischen Eigenschaften müssen erhalten bleiben.

Art. 20 Entwässerung

Das Quartierplangebiet ist im Trennsystem zu entwässern. Mit der Baueingabe ist ein Entwässerungskonzept einzureichen.

Art. 21 Erschliessungsbeiträge

Die Höhe der Erschliessungsbeiträge wird in einer separaten Verfügung oder Vereinbarung festgelegt.

E. Freiraumnutzung und -gestaltung

Art. 22 Erholungsraum und Gartenbereiche

- ¹ Die im Situationsplan 1:500 als «Gartenbereich» bezeichneten Flächen dürfen als private Außenbereiche genutzt werden.
- ² Diese sind als Grünflächen anzulegen, gärtnerisch zu nutzen und zu unterhalten.
- ³ In privaten Gartenbereichen sind ebenerdige Gartenterrassen bis höchstens 25 m² je Wohneinheit zulässig.
- ⁴ Für die Bepflanzung sind vorab standortgerechte, einheimische Arten zu verwenden.

Art. 23 Ersatzabgabe Spielplatz

- ¹ Das Quartierplangebiet eignet sich nicht für eine Spielplatzfläche gemäss den Anforderungen von Art. 25 BauO.
- ² Die Höhe einer Ersatzabgabe an die Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinflall für die Gestaltung, Aufwertung oder Erneuerung entsprechender Anlagen der öffentlichen Hand wird in einer separaten Vereinbarung oder Verfügung festgelegt.

Art. 24 Umgebungsgestaltungsplan

Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan mit einem Freiraumkonzept einzureichen.

Art. 25 Anbindung an den Industrieplatz

- ¹ Die Schnittstellen zwischen Fassaden und Industrieplatz sind in Absprache mit der Gemeinde zu definieren.
- ² Für spätere Anpassungen gilt die Verordnung über Grundeigentümerbeiträge (NRB 700.110).

F. Umwelt, Energie und nachhaltiges Bauen

Art. 26 Lärmschutz

¹ Mit dem Baugesuch ist mittels Gutachten der Nachweis zu erbringen, dass die Immissionsgrenzwerte (ES III LSV²) eingehalten werden können.

² Für Gebäudeteile in einem Bereich, in welchem die Immissionsgrenzwerte überschritten werden, gelten erhöhte Anforderungen an den Schallschutz der Gebäudehülle. Dort wird eine kontrollierte Wohnungslüftung mindestens gemäss Minergie®-Standard vorgeschrieben. Für diese Bauteile ist mit dem Lärmschutznachweis auch der Schallschutznachweis für erhöhte Anforderungen des Aussenlärms gemäss SIA Norm 181 zu erbringen.

Art. 27 Störfallvorsorge

Im Rahmen der Störfallvorsorge sind für die der Bahnlinie zugewandten Fassaden und Balkone ein der Gefahrensituation angepasster, erhöhter Brandwiderstand zu berücksichtigen. Die Gebäudehülle ist so zu erstellen, dass sie im Ereignisfall als Schutz vor Hitzestrahlung und toxischen Gasen wirkt (brand- und explosionsresistent).

Art. 28 Lichtemissionen

¹ Lichtemissionen sind soweit zu begrenzen, als dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist, mindestens aber so, dass sie für Menschen und Tiere weder schädlich noch lästig sind und die Umgebung nicht unnötig beleuchtet wird.

² Aussenbeleuchtungen sind so zu erstellen, dass kein Licht nach oben strahlt.

Art. 29 Energie

¹ Mit dem Baugesuch ist ein Energiekonzept einzureichen, das eine effiziente Energieverwendung und eine umweltschonende Wärmeerzeugung unter Einbezug ökologischer Baumaterialien sicherstellt.

² Bei einem Anschluss an ein Fernwärmenetz müssen alle Neubauten mindestens den MINERGIE®-Standard oder einen gleichwertigen Standard erreichen. Der Anschluss an ein Fernwärmenetz ist zwingend, sofern nicht schwerwiegende wirtschaftliche oder technische Gründe dies als unzumutbar erscheinen lassen.

³ Sofern kein Anschluss an ein Fernwärmenetz erfolgen kann, müssen die Neubauten den MINERGIE®-P-Standard oder einen gleichwertigen Standard erreichen.

⁴ Kommen andere Standards als Minergie®-Standard oder MINERGIE®-P-Standard zum Einsatz, muss die Gesuchstellerin oder der Gesuchsteller die Gleichwertigkeit anderer Standards nachweisen.

Art. 30 Nachhaltiges Bauen

In Planung und Ausschreibung sind die im Zeitpunkt des Baugesuchs gültigen Planungswerkzeuge ECO-BKP Merkblätter (Merkblätter ökologisches Bauen nach Baukostenplan BKP) sowie eco-devis anzuwenden. Alternativ dazu können Planungswerkzeuge anderer anerkannter Standards zur

² Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 47 der Lärmschutzverordnung des Bundes vom 15. Dezember 1986 [LSV, SR 814.41]

Anwendung gelangen, sofern diese im Ergebnis weitgehend den Planungswerkzeugen ECO-BKP entsprechen.

G. Schlussbestimmungen

Art. 31 Grundbucheintrag

¹ Dieser Quartierplan ist innerhalb zweier Monate nach dessen Inkrafttreten auf Kosten der privaten Grundeigentümer im Grundbuch anzumerken.

² Gleichzeitig sind auch das Über- und das Unterbaurecht gemäss Art. 7 Abs. 3 und 5 zu errichten.

Art. 32 Inkrafttreten

Der Quartierplan tritt mit seiner rechtskräftigen Genehmigung in Kraft.

15.01.16/wz, Rev. 03.02.16/wz / Planungsreferat, 04./08.02.2016, 08.02.16/wz, 15.02.16/wz, 19.02.16/wz, 23.02.16/Planungsreferat, 28.07.16/wz, 01.09.16/wz, 02.09.16/wz, 05.09.16/wz

