

Quartierplan «Industrieplatz Nord»

vom 6. September 2016¹

Der Gemeinderat beschliesst:

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 Rheinfall vom 1. September 1988 (BauO, NRB 700.100) stellt der Gemeinderat für das Gebiet «Industrieplatz Nord» einen Quartierplan auf.

1. Zweck

¹Der 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.

²Gemäss 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.

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 RPV².

3. Geltungsbereich, Verbindlichkeit

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

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

³Der 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.

B. Parzellierung

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.

5. Neuparzellierung

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

C. Bebauung

6. Rückbau

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

7. Baubereiche

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

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

³Zusätzlich 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 Nrn. 716 und 717 zu errichten.

⁴Unterirdische Bauteile innerhalb der Grundstücke GB Nrn. 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.

⁵Zusätzlich 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 Nrn. 716, 717 und 718 zu errichten.

⁶In 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.

8. Nutzungsmass

Maximal ist eine Bruttogeschossfläche von 6'625 m² zulässig.

9. Nutzweise

Es sind folgende Nutzungen zulässig:

Bereich	zulässige Nutzung
Erdgeschoss der Bereiche 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

10. Dachnutzung und -gestaltung

¹Es sind nur Flachdächer zulässig.

²Die im Situationsplan mit «Dachgarten» bezeichneten Dachflächen der Baubereiche A, B und C dürfen als Dachgärten oder -terrassen genutzt werden.

³Auf 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.

⁴Nicht genutzte Dachflächen sind extensiv zu begrünen und zu unterhalten.

⁵Dachaufbauten 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.

⁶Projektfremde technische Anlagen wie Mobilfunkantennen sind auf dem Baukörper C nicht zulässig.

11. Gestaltung

¹Die 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 den urbanen Charakter des Zentrums Rechnung trägt. Insbesondere die dem Rheinflall zugewandten Bauteile dürfen weder aufgrund einer besonders auffälligen Gestaltung und Materialisierung noch wegen einer allfälligen Beleuchtung in Konkurrenz zum Rheinflall treten.

²Die 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.

³Insbesondere 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.

⁴Sichtbare Parabolantennen an Fassaden oder auf Dächern sind nicht zulässig. Innerhalb von Balkonen und Loggias sind sie zulässig, sofern die Gesamtwirkung nicht beeinträchtigt wird.

⁵Weitere Auflagen können im Baubewilligungsverfahren erlassen werden.

12. Behindertengerechtes Bauen

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

13. Etappierung

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

14. Qualitätssicherung

¹Die 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;

²Die erstinstanzliche Bewilligungsbehörde hat die bauliche, architektonische und freiräumliche Qualität des Bauprojekts mittels eines Fachgutachtens oder des Berichts eines Beurteilungsgremiums, welchen 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

15. Mobilitätskonzept

¹Mit 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.

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

16. Verkehrserschliessung

¹Die 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 Fahrwegrecht zwischen den Grundstücken GB Nrn. 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.

²Bei 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.

³Für Ladenlokale, Restaurants und Dienstleistungsbetriebe darf der Industrieplatz für den Warenumsatz 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.

17. Parkierung

¹Die 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.

²Die Bemessung der Anzahl Parkplätze für Personenwagen wird aufgrund der sehr guten Erschliessung mit öffentlichen Verkehr gemäss VSS-Norm SN 640 281 Ziff. 9.4 für den Standorttyp A festgelegt.

³Die maximal zulässige Zahl der Parkplätze inklusive Besucherparkplätze sowie Kundenparkplätze innerhalb des Quartierplangebiets wird auf 60 beschränkt.

⁴Gestützt 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.

⁵Für E-Bikes der Bewohnerinnen und Bewohner sind ausreichend Lademöglichkeiten bei den Veloabstellplätzen vorzusehen.

⁶Die öffentlich zugänglichen Parkplätze sind ortsüblich zu bewirtschaften.

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.

19. Verlegung Abwasserkanal

¹Der die Grundstücke GB Nr. 718 und 719 querende Abwasserkanal kann, nachdem die Gemeinde die entsprechenden Pläne bewilligt hat, auf Kosten der Grundeigentümer verlegt werden.

²Die Zugänglichkeit des Abwasserkanals für den Unterhalt und seine hydraulischen Eigenschaften müssen erhalten bleiben.

20. Entwässerung

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

21. Erschliessungsbeiträge

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

E. Freiraumnutzung und -gestaltung

22. Erholungsraum und Gartenbereiche

¹Die im Situationsplan 1:500 als «Gartenbereich» bezeichneten Flächen dürfen als private Aussenbereiche genutzt werden.

²Diese sind als Grünflächen anzulegen, gärtnerisch zu nutzen und zu unterhalten.

³In privaten Gartenbereichen sind ebenerdige Gartenterrassen bis höchstens 25 m² je Wohneinheit zulässig.

⁴Für die Bepflanzung sind vorab standortgerechte, einheimische Arten zu verwenden.

23. Ersatzabgabe Spielplatz

¹Das Quartierplangebiet eignet sich nicht für eine Spielplatzfläche gemäss den Anforderungen von Art. 25 BauO.

²Die Höhe einer Ersatzabgabe an die Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall für die Gestaltung, Aufwertung oder Erneuerung entsprechender Anlagen der öffentlichen Hand wird in einer separaten Vereinbarung oder Verfügung festgelegt.

24. Umgebungsgestaltungsplan

Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan mit einem Freiraumkonzept einzureichen.

25. Anbindung an den Industrieplatz

¹Die Schnittstellen zwischen Fassaden und Industrieplatz sind in Absprache mit der Gemeinde zu definieren.

²Für spätere Anpassungen gilt die Verordnung über Grundeigentümerbeiträge (NRB 700.110).

F. Umwelt, Energie und nachhaltiges Bauen

26. Lärmschutz

¹Mit dem Baugesuch ist mittels Gutachten der Nachweis zu erbringen, dass die Immissionsgrenzwerte (ES III LSV³) eingehalten werden können.

²Für 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.

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).

28. Lichtemissionen

¹Lichtemissionen 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.

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

29. Energie

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

²Bei 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.

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

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

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

G. Schlussbestimmungen

31. Grundbucheintrag

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

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

32. Inkrafttreten

Der Quartierplan tritt mit seiner rechtskräftigen Genehmigung in Kraft.⁴

¹Beschluss des Gemeinderats vom 6. September 2016

²Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV, SR 700.1)

³Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 47 der Lärmschutzverordnung des Bundes vom 15. Dezember 1986 (LSV, SR 814.41)

⁴Vom Baudepartement des Kantons Schaffhausen genehmigt im Sinne der Verfügung vom 26. September 2017:

"III. 4. Im Grundbuch ist (mit Überbindungspflicht an allfällige Rechtsnachfolger) einzutragen, dass die ZSL Invest AG, Zürich, im Falle einer Beanspruchung des unterirdischen Überbaurechts, für die Kosten der baulichen Anpassungen aufzukommen hat, welche durch die Beanspruchung entstehen."