

GEMEINDE

**NEUHAUSEN
AM RHEINFALL**

CH-8212 Neuhausen am Rheinfall
www.neuhausen.ch



Quartierplan «Alterswohnungen Rabenfluh 2» (Grundstücke GB Nrn. 1107, 1472 und 2231)

Vorschriften

Vom Gemeinderat beschlossen am 7. März 2023

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident



Felix Tenger

Die Gemeindeschreiberin



Barbara Pantli-Zirell

Öffentliche Auflage vom 17. März 2023 bis 6. April 2023

Einschreiben an Betroffene vom 15. März 2023

Vom Baudepartement, im Falle von Rekursen, vom Regierungsrat des Kantons Schaffhausen genehmigt im Sinne der Verfügung vom

28. Sep. 2023



RR Martin Kessler

Ingress

Gestützt auf Art. 17 ff. des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen vom 1. Dezember 1997 (BauG; SHR 700.100) und Art. 61 ff. der Bauordnung der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfluh vom 01.09.1988 (BauO; NRB 700.100) stellt der Gemeinderat folgenden Quartierplan «Alterswohnungen Rabenfluh 2» auf. Gleichzeitig wird der bestehende Quartierplan «Alterswohnungen Rabenfluh» aufgehoben.

A. Allgemeine Bestimmungen

1. Zweck

Der Quartierplan bezweckt die Festlegung von Bestimmungen bezüglich der Bebauung, der Parkierung und der Umgebung für das Quartierplangebiet. Damit sollen die Ziele des Richtprojektes für das Quartierplangebiet, insbesondere die Sicherung der Durch- und Ausblicke sowie eine flächensparende Verkehrserschliessung, sichergestellt werden.

2. Bestandteile

Der Quartierplan setzt sich zusammen aus:

- a) dem grundeigentümergebundenen Teil mit
 - Vorschriften
 - Situationsplan 1:500 «Erschliessung und Bebauung»
- b) dem erläuternden Teil gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) mit
 - Planungsbericht
 - Richtprojekt des Architekturbüros Rellstab Huggler Partner AG, Neuhausen am Rheinfluh und des Landschaftsarchitekturbüros Brogle Rüeger Landschaftsarchitekten BSLA, Winterthur vom 03.01.2023 als Beilage zum Planungsbericht

3. Geltungsbereich und Verbindlichkeit

- 3.1 Der Quartierplan umfasst den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Perimeter. Er gilt für die Grundstücke GB Neuhausen am Rheinfluh Nrn. 1107, 1472 und 2231.
- 3.2 Wo in diesen Vorschriften keine speziellen Regelungen getroffen werden, gelten diejenigen der Bauordnung der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfluh vom 01.09.1988 mit RRB vom 02.05.1989.

4. Nutzungsart

- 4.1 Im Quartierplangebiet ist folgende Nutzung zulässig: Bauten mit Mietwohnungen für ältere Menschen, welche altersgerecht gestaltet und ausgerüstet sind.
- 4.2 Die Richtlinien betreffend den Bau von altersgerechten Wohnungen, insbesondere SIA 500 «Hindernisfreie Bauten» (Stand 2009) sind anzuwenden.
- 4.3 Mindestens 80 % der Wohnungen sind zur Nutzung durch Personen mit Alter ab 60 Jahren oder Personen, welche aufgrund einer körperlichen Behinderung einer entsprechenden Wohnung bedürfen, zu vermieten. Mindestens eine Person pro Wohnung hat beim Abschluss des Mietvertrags eine dieser Bestimmungen zu erfüllen. Der Gemeinderat kann bei Leerständen von Wohnungen über längere Dauer zeitlich begrenzte Ausnahmen bewilligen.

B. Erschliessung und Energie

5. Werkleitungsererschliessung

- 5.1 Das Quartierplangebiet ist vollständig erschlossen. Sämtliche notwendigen Anschlüsse der Wasser- und Abwasserleitungen sind an die Leitungen in der Rabenfluhstrasse anzuschliessen, sofern sie nicht an bereits bestehende Leitungen innerhalb des Quartierplanperimeters angeschlossen werden können. Für alle Werkleitungen gilt: Anschlüsse sind soweit möglich zusammenzufassen.
- 5.2 Das unverschmutzte Abwasser wie Dachwasser, Vorplatzwasser sowie Wasser aus Sickerleitungen ist nach Möglichkeit nicht in die Kanalisation einzuleiten. Dieses unverschmutzte Abwasser ist unter Einhaltung der VSA-Richtlinie «Abwasserbewirtschaftung bei Regenwetter» (Stand 2019) zu versickern. Ist die Versickerung oder Teilversickerung nicht möglich, nicht zulässig oder nicht sinnvoll, so kann es in die Mischwasserleitung eingeleitet werden. Falls nicht sämtliches unverschmutztes Abwasser versickert werden kann, ist ein entsprechender Nachweis zu erstellen. Die Abflussbeiwerte gemäss «Generellem Entwässerungsplan» (GEP) vom 10.02.2006 der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall sind in jedem Fall einzuhalten.
- 5.3 Bestehende, nicht mehr benötigte Leitungen sind von den übergeordneten Netzen zu trennen und, wo nötig, durch die Grundeigentümer abzubrechen. Bestehende Anschlüsse an aufzuhebenden Leitungen, die weiterhin benötigt werden, sind zwingend an die neuen Leitungen anzuschliessen.

6. Parkierung, Verkehrserschliessung

- 6.1 Für die Bewohnerinnen und Bewohner der Wohnungen sind mindestens 0.4 und maximal 0.6 Personenwagen-Abstellplätze pro Wohnung dauernd bereitzustellen.
- 6.2 Für die Besucherinnen und Besucher sind mindestens 0.1 und maximal 0.2 Personenwagen-Abstellplätze pro Wohnung bereitzustellen. Es ist sicherzustellen, dass die Abstellplätze offen zugänglich sind.
- 6.3 Die Personenwagen-Abstellplätze für die Bewohnerinnen und Bewohner sind in einer unterirdischen Einstellhalle anzuordnen. Die Lage der Ein- und Ausfahrt der Einstellhalle ist im Situationsplan 1:500 eingetragen. Die Rampe der Ein- und Ausfahrt der Einstellhalle ist als geschlossenes Bauwerk zu erstellen.
- 6.4 Die Haupthauszugänge zu den Bauten haben an den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Gebäudeseiten zu erfolgen.
- 6.5 Für die Bewohnerinnen und Bewohner sowie Besucherinnen und Besucher sind insgesamt mindestens ein Veloabstellplatz pro Wohnung bereitzustellen. Davon sind 50 Prozent mit der Baueingabe nachzuweisen, die weiteren 50 Prozent sind als Option in den Plänen der Baueingabe aufzuzeigen.
- 6.6 Veloabstellplätze sind gut zugänglich in den Gebäuden oder in der Nähe der Hauszugänge und in der Regel überdeckt anzuordnen. Die Überdachung hat in derselben architektonischen Sprache zu erfolgen wie die Hauptbauten. Für die E-Bikes der Bewohnerinnen und Bewohner sind ausreichend Lademöglichkeiten bei den Veloabstellplätzen vorzusehen.

7. Energieversorgung und -standard

- 7.1 Es muss mindestens einer der in § 16a Energiehaushaltsverordnung (EHV; SHR 700.401) genannten Baustandards erfüllt werden:
- Minergie-A oder -P
 - SIA-Effizienzpfad Energie (SIA 2040)
 - Standard nachhaltiges Bauen Schweiz SNBS 2.0
- 7.2 Die Versorgung mit Energie hat durch einen Anschluss an einen Wärmeverbund zu erfolgen.
- 7.3 Auf den Dachflächen der Hauptbauten ist die Erstellung von Solaranlagen vorzusehen. Die Gestaltung der Dachflächen richtet sich nach Art. 11.2.

C. Bebauung und Gestaltung

8. Richtprojekt

- 8.1 Wegleitend für die Überbauung ist das Richtprojekt des Architekturbüros Rellstab Huggler Architekten AG, Neuhausen am Rheinfall und des Landschaftsarchitekturbüros Brogle Rüeger Landschaftsarchitekten BSLA, Winterthur vom 03.01.2023.
- 8.2 Die prägenden ortsbaulichen und architektonischen Merkmale des Richtprojekts sind im Bauprojekt weiterzuverfolgen.
- 8.3 Vom Richtprojekt darf vorbehältlich der Vorschriften des Quartierplanes sowie des übergeordneten Rechtes nur dann abgewichen werden, wenn eine insgesamt mindestens gleichwertige qualitative Lösung erreicht wird.

9. Qualitätssicherung

Die erforderlichen Unterlagen für die entsprechende Prüfung sind mit der Eingabe des Baugesuchs dem Baureferat Neuhausen am Rheinfall einzureichen. Dazu gehören insbesondere: Fassadenschnitte bzw. -ansichten mit Angaben zur Konstruktion, Materialisierung, Gestaltung, Farbgebung. Das Baureferat prüft die Unterlagen auf die adäquate Umsetzung gemäss den Vorgaben aus dem Richtprojekt.

10. Stellung und Abmessungen der Bauten

- 10.1 Die minimalen Grenzabstände und die maximalen Gebäudeabmessungen der Bauten und Bauteile werden durch die Baulinien A bis E sowie durch Höhenkoten festgelegt. Davon ausgenommen sind Entsorgungsstellen gemäss Art. 15 sowie Überdachungen für Veloabstellanlagen gemäss Art. 6.6.
- 10.2 Bauten oder Bauteile dürfen die Baulinien gemäss Situationsplan 1:500 nicht überragen. Bauten oder Bauteile, die das gewachsene Terrain nicht überragen sowie technisch bedingte Einrichtungen wie Kamine, Rohre und dergleichen dürfen die Baulinien überragen.
- 10.3 Bauten oder Bauteile innerhalb der Baulinie A gemäss Situationsplan 1:500 dürfen die Höhe von 418.80 m ü. M. nicht überragen. Technisch bedingte Einrichtungen wie Liftüberfahrten, Kamine, Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie und dergleichen, bis zu einer Überragung von 1.30 m, soweit von ihnen keine störenden Auswirkungen ausgehen, sind zulässig.
- 10.4 Bauten oder Bauteile innerhalb der Baulinie B gemäss Situationsplan 1:500 dürfen die Höhe von 415.70 m ü. M. nicht überragen. Ausgenommen sind Geländer bis zu einer Höhe von

1.00 m sowie Sichtschutzwände und Geräteschränke zwischen den Wohnungen bis zu einer Höhe von 1.80 m.

- 10.5 Bauten und Bauteile innerhalb der Baulinie C gemäss Situationsplan 1:500 dürfen die Höhe von 410.00 m ü. M. nicht überragen. Ausgenommen sind Brüstungen und Geländer bis zu einer Höhe von 1.00 m, filigrane Vordächer, seitliche Windschutzeinrichtungen aus Glas sowie Bauteile der Ein- und Ausfahrt der Einstellhalle bis zu einer Höhe von 411.70 m ü. M.
- 10.6 Bauten und Bauteile innerhalb der Baulinie D gemäss Situationsplan 1:500 dürfen die Höhe von 409.10 m ü. M. nicht überragen. Ausgenommen sind Geländer mit Durchsicht bis zu einer Höhe von 1.00 m.
- 10.7 Bauten und Bauteile innerhalb der Baulinie E gemäss Situationsplan 1:500 dürfen die Höhe von 407.20 m ü. M. nicht überragen. Ausgenommen sind Geländer mit Durchsicht bis zu einer Höhe von 1.00 m.
- 10.8 Die vorstehend erwähnten Höhen basieren auf dem Polygonpunkt Nr. 2003128 an der Rabenfluhstrasse auf der Höhe der Einmündung der Kurzstrasse mit einer Höhe von 409.365 m ü. M.

11. Dachgestaltung

- 11.1 Dachflächen sind als Flachdach auszugestalten. Sie sind extensiv mit standortgemässen, einheimischen Pflanzen zu begrünen und zusätzlich für die Solarenergienutzung zu verwenden.
- 11.2 Ein Konzept zur Begrünung und energetischen Nutzung der Dächer ist Bestandteil der zu genehmigenden Baueingabe. Für die Ausführung von Dachbegrünungen gilt die SFG «Richtlinie für extensive Dachbegrünungen» (Ausgabe 2021) als verbindlich.¹

12. Umgebung

- 12.1 Wegleitend für die Umgebungsgestaltung ist das Richtprojekt des Architekturbüros Rellstab Huggler Architekten AG, Neuhausen am Rheinfall und des Landschaftsarchitekturbüros Brogle Rüeger Landschaftsarchitekten BSLA, Winterthur vom 03.01.2023.
Mit dem Baugesuch ist ein detailliertes Umgebungskonzept einzureichen. Dieses muss mindestens folgende Punkte beinhalten:
- Genaue Lage und Gestaltung von Wegen, Aufenthaltsflächen und Plätzen
 - Gestaltung Entsorgungsstelle
 - Terrainveränderungen
 - Detaillierte Ausgestaltung von Grün- und Freiflächen sowie Belagsart und Möblierung
 - Lage und Arten von Bäumen
 - Artenliste Pflanzen
 - Lichtkonzept
- 12.2 Die Umgebung muss erhöhten ökologischen Ansprüchen genügen und eine hohe Aufenthaltsqualität gewährleisten. Sie ist nach folgenden Grundsätzen auszuführen und zu unterhalten:
- Es sind standortgemässe, einheimische Pflanzenarten zu verwenden.
 - Für Wiesen sind im Sinne einer ökologischen Ausgleichsmassnahme Mischungen mit einheimischen und standortgemässen Gräsern und Kräutern zu verwenden.

¹ Geändert gemäss Verfügung des Baudepartementes des Kantons Schaffhausen vom 28. September 2023

- Invasive Arten gemäss schwarzer Liste und gemäss der Freisetzungsverordnung sind zu entfernen.
 - Die Hecken sind als artenreiche Wildhecken auszugestalten.
 - Sitz- und Stützmauern sollen, wenn technisch machbar und zweckmässig, als unverfugte Trockensteinmauern ausgeführt werden.
 - Die Versiegelung wird auf ein zweckmässiges Minimum reduziert.
 - Es sind ausreichend beschattete Sitzmöglichkeiten zu erstellen.
 - Das angrenzende Naturschutzobjekt Nr. 110 (1-04) «Magerwiese Raabefluehaalde» darf durch das Quartierplangebiet nicht erheblich beeinträchtigt werden (beispielsweise durch überschüssiger Nährstoffeinträge, Streusalz im Winter etc.)
- 12.3 Die Fläche A gemäss Situationsplan 1:500 muss der Öffentlichkeit dauernd als behindertengerechter Fussweg und zum Aufenthalt zur Verfügung stehen.
- 12.4 Die Gemeinde ist berechtigt, auf der Fläche B gemäss Situationsplan 1:500 einen Fussweg mit einer Breite von mindestens 2.50 m zu erstellen. Der Fussweg muss der Öffentlichkeit dauernd zur Verfügung stehen.
- 12.5 Die Fläche D dient als Verbindung zwischen den vier Bauten. Sie ist als offener Begegnungs- und Aufenthaltsraum zu gestalten. Es sind Anlagen zulässig wie Grünflächen, Sitzbänke, Personenwagen-Abstellplätze, Veloabstellplätze, Entsorgungsanlagen, öffentliche Fusswege und dergleichen. Die Ausgestaltung ist mit der Eingabe des Baugesuchs festzulegen.
- 12.6 Die Gestaltung der Fläche A und D sowie des Fussweges in der Fläche B sind mit dem Baureferat der Gemeinde Neuhausen am Rheinflall abzusprechen und bedürfen deren Genehmigung.
- 12.7 Die Foundationsschicht inklusive der Feinplanie der Fläche A ist im Rahmen der Erstellung der Wohnungen zu erstellen und die Kosten sind von der Bauherrschaft der Wohnungen zu tragen.
- 12.8 Die Kosten für die Erstellung der Beläge (Tragschicht und Deckschicht), den Betrieb und den Unterhalt der Fläche A sind von der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinflall zu tragen. Die Kosten für den Bau, den Betrieb und den Unterhalt der Fläche B sind von der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinflall zu tragen.
- 12.9 Die Fläche C ist als extensiv bewirtschaftete Wiese mit Hecken und Sträuchern zu erhalten, zu pflegen und zu ergänzen. Terrainveränderungen sind nicht zulässig. Die Erstellung eines öffentlichen Fussweges im Sinne von Art. 12.11 ist zulässig.
- 12.10 In Abweichung zu Art. 25 Bauordnung Gemeinde Neuhausen müssen im Quartierplangebiet keine Kinderspielflächen angelegt werden.
- 12.11 Die geplante öffentliche Fusswegverbindung bedarf einer guten Einfügung in die Umgebung.²

² Geändert gemäss Verfügung des Baudepartementes des Kantons Schaffhausen vom 28. September 2023

D Weitere Bestimmungen

13. Lärm

- 13.1 Der Schallschutz bei Aussenbauteilen (z.B. Fenster, Aussentüren, Aussenwänden, Dächer) hat den Anforderungen der SIA-Norm 181 «Schallschutz im Hochbau» (November 2020) zu entsprechen. Mit dem Baugesuch ist der Nachweis zu erbringen, dass bei den massgeblichen Ermittlungsorten die Grenzwerte durch geeignete Massnahmen eingehalten werden können und die Anforderungen an die Schalldämmung der Aussenhülle erfüllt sind. Die Kosten für Schallschutzmassnahmen bei Neubauten und wesentlichen Änderungen von Gebäuden gehen zu Lasten der Bauherrschaft.
- 13.2 Die Anordnung der lärmempfindlichen Räume hat auf der dem Lärm abgewandten Seite zu erfolgen oder durch bauliche oder gestalterische Massnahmen, die das Gebäude gegen Lärm abschirmen, ist der Lärmschutz sicherzustellen.
- 13.3 Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Lärmgutachten zu erstellen, welches aufzeigt, dass bei den massgebenden Lüftungsfenstern die Grenzwerte eingehalten werden und die Schalldämmung der Aussenbauhülle den Anforderungen der SIA-Norm 181 «Schallschutz im Hochbau» (November 2020) entspricht.

14. Lichtverschmutzung

Das Lichtkonzept ist Bestandteil des Baugesuchs. Für das Lichtkonzept gelten folgende Vorgaben:

- Vertikale Lichtemissionen und Streulicht über die Horizontale sind nicht zugelassen.
- Sämtliche Aussenleuchten sind mit Bewegungsmeldern und geeigneten Reflektoren auszurüsten.
- Es sind ausschliesslich Aussenleuchten mit einer Lichtfarbe von maximal 3000 K (warmweiss) zulässig.

15. Entsorgung

Der Sammelplatz für die Kehrriech-Container für das Quartierplangebiet ist in der Fläche D anzuordnen. Lage, Grösse und Ausgestaltung sind mit der Eingabe des Baugesuchs festzulegen. Der Sammelplatz ist als Unterflurcontainer auszuführen.

E. Schlussbestimmungen

16. Inkrafttreten

- 16.1 Der Quartierplan tritt mit der Genehmigung des Baudepartements, im Falle von Rekursen des Regierungsrates des Kantons Schaffhausen in Kraft.
- 16.2 Mit Inkrafttreten des Quartierplans «Alterswohnungen Rabenfluh 2» (Grundstücke GB Nrn. 1107, 1472 und 2231) wird der Quartierplan «Alterswohnungen Rabenfluh» (Grundstücke GB Nrn. 1472 und 2231) vom 28.06.2011 bzw. vom 26.07.2011 mit RRB vom 03.10.2011 ausser Kraft gesetzt.

17. Grundbucheintrag

Der Quartierplan ist innerhalb zweier Monate nach Inkrafttreten auf Kosten der Bauherrschaft im Grundbuch anzumerken.