



Privater Quartierplan Posthof Süd

Vorschriften

Von den Grundeigentümern beschlossen am

GB Nr. 601: [REDACTED]

GB Nr. 602: [REDACTED]

GB Nr. 603: [REDACTED]

GB Nr. 607: Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall,
Neuhausen am Rheinfall

GB Nr. 608: [REDACTED]

GB Nr. 609: [REDACTED]

GB Nr. 610: [REDACTED]

Alle vertreten durch Genu Partner AG, Schaffhausen

Vom Gemeinderat genehmigt mit Beschluss vom 14.04.2015

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident

Stephan Rawyler

Die Gemeindeschreiberin

Olinda Valentinuzzi

Öffentliche Auflage vom 17.04.2015 bis 06.05.2015

Einschreiben an Betroffene vom 15.04.2015

Vom Baudepartement des Kantons Schaffhausen genehmigt
im Sinne der Verfügung vom 21. DEZ. 2015

Dr. R. Dubach

Ingress

Gestützt auf Art. 17 und 18 des Baugesetzes für den Kanton Schaffhausen vom 1.12.1997 (BauG) und Art. 61 ff der Bauordnung der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinflall vom 1.9.1988 (Stand 21.1.2010, BauO) erlässt der Gemeinderat den privaten Quartierplan Posthof Süd mit den folgenden besonderen Bauvorschriften.

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Quartierplangebiet

- 1 Das Quartierplangebiet umfasst die Parzellen GB Nrn. 601, 602, 607, 608, 609 und 610 sowie Teile der Parzelle GB Nr. 603 mit einer Fläche von total 2'197 m². Dieses ist im zugehörigen Plan festgehalten.
- 2 Wo der Quartierplan nichts anderes regelt, gelten die Bestimmungen der gültigen Bauordnung der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinflall sowie die weiteren massgebenden kommunalen und übergeordneten Vorschriften. Dies betrifft auch die Nutzweise und die Berechnung der Baudichte.

Art. 2 Bestandteile

Der Quartierplan besteht aus folgenden Bestandteilen:

- 1 Rechtsverbindliche Unterlagen:
 - Vorschriften,
 - Plan 1:500 mit Situation, Schemaschnitte 1:500.
- 2 Informative Unterlagen:
 - Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV.

Art. 3 Planungsziele

Der Quartierplan bezweckt:

- die Festlegung der Grundkonzeption für eine zeitgemässe Wohnüberbauung in hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität,
- die Anordnung von Gewerbe- und Dienstleistungsflächen im Erdgeschoss zur Belebung des öffentlichen Raumes,
- die haushälterische Bodennutzung durch die Realisierung eines Hochhauses,
- das Sicherstellen einer rationellen Parkierung,
- die Schaffung eines ruhigen, aufenthaltsfreundlichen und begrünten Freiraums im Innenhof.

Art. 4
Vorprojekt

- 1 Wegleitend für die Überbauung ist das Vorprojekt des Architekturbüros Rellstab Partner Architekten GmbH, Neuhausen am Rheinfall vom 12.2.2014 sowie das Freiraumkonzept vom 17.3.2015.
- 2 Die prägenden städtebaulichen und architektonischen Merkmale des Vorprojektes sind im Bauprojekt weiterzuverfolgen.
- 3 Vom Vorprojekt darf vorbehältlich der Vorschriften des Quartierplanes sowie des übergeordneten Rechtes nur dann abgewichen werden, wenn eine insgesamt mindestens gleichwertige qualitative Lösung erreicht wird.

Art. 5
Empfehlungen Richtplan
Kernzone I

Die bestehenden Empfehlungen gemäss Richtplan Kernzone I, Teilgebiet VII "Zentralstrasse Nord", gelten in Ergänzung zu diesem Quartierplan weiterhin

B. Überbauungsvorschriften

Art. 6
Rückbau

- 1 Die bestehenden Bauten im Quartierplangebiet werden vollständig zurückgebaut.
- 2 Der Rückbau ist so zu planen und umzusetzen, dass die anfallenden Materialien soweit als möglich der Wiederverwertung zugeführt werden. Im Rahmen des Bauprojekts ist ein Rückbau- und Verwertungskonzept zu erstellen.

Art. 7
Nutzungen

- 1 Zulässig sind folgende Nutzungen:
 - Wohnen
 - Dienstleistungen
 - mässig störendes Gewerbe
- 2 Im Erdgeschoss ist keine Wohnnutzung zulässig.
- 3 Der Wohnanteil hat mindestens 80% zu betragen.
- 4 Gewerblich betriebenes Wohnen im Alter, betreutes Wohnen und möbliertes Wohnen im Sinne eines Hotelbetriebes können ebenfalls als Wohnanteil angerechnet werden.

Art. 8
Baudichte

- 1 Die bauliche Dichte wird durch die Abmessungen der Baubereiche definiert.
- 2 Die Baubereiche sind volumenmässig zu mindestens 85% auszunützen. Davon ausgenommen ist der Baubereich D.

Art. 9
Baubereiche

Oberirdische Bauten sind nur innerhalb der im Plan bezeichneten Baubereiche A–D zulässig. Pro Baubereich ist nur ein Gebäude zulässig. Es gilt die geschlossene Bauweise, d.h. die Bauten sind entlang den gemeinsamen Grenzen der Baubereiche zusammenzubauen.

Art. 10
Teilbaubereiche für
auskragende Gebäudeteile

- 1 In den im Plan als Teilbaubereiche für auskragende Gebäudeteile bezeichneten Bereichen A2, B2 und C2 ist im Erdgeschoss eine lichte Höhe von mindestens 3.50 m freizuhalten.
- 2 Die Flächen unter den auskragenden Gebäudeteilen sind öffentlich zugänglich zu halten.

Art. 11
Höhen und Geschosse

- 1 Die maximal zulässigen Gebäudekoten innerhalb der Baubereiche A - D betragen:

Baubereiche	Vollgeschosse max.	Gebäudekote max.	Gebäudekote min.
A	5 VG	431.50 m ü.M.	
B	13 VG	454.00 m ü.M.	
C	5 VG	431.80 m ü.M.	
D	–	420.00 m ü.M.	418.50 m ü.M.

- 2 Einzelne technische Aufbauten sowie Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie dürfen über die maximale Gebäudekote hinausragen. Technische Aufbauten sind so zu gestalten und anzuordnen, dass sie sich gut in die Dachlandschaft einfügen.
- 3 In sämtlichen Baubereichen ist die Anzahl Vollgeschosse unter Berücksichtigung der maximalen Höhenkote frei.

Art. 12
Abstände

Der Abstand zum öffentlichen Grund und die Grenzabstände zu den benachbarten Grundstücken ergeben sich durch die Lage der Baubereiche.

Art. 13
Pflichtbaulinien

Wo Pflichtbaulinien bestehen, muss die Fassade des Erdgeschosses auf diese gestellt werden.

Art. 14
Gebäudevorsprünge

- 1 Private Aussenräume wie Loggien, Balkone usw. sind gestalterisch in die Baukörper zu integrieren. Sie dürfen die Begrenzungen der Baubereiche an keiner Stelle überschreiten.
- 2 Vordächer und andere vorspringende Gebäudeteile müssen innerhalb der Baubereiche angeordnet werden.
- 3 Kleinere, nicht raumbildende Vorsprünge im Erdgeschoss wie Treppen und Lichtschächte sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.

Art. 15
Dachgestaltung

- 1 In sämtlichen Baubereichen besteht eine Flachdachpflicht.
- 2 Die Dachflächen in den Baubereichen A und C sind als Retentionsflächen auszubilden und extensiv zu begrünen, soweit sie nicht für technische Aufbauten oder für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie wie Sonnenkollektoren oder Photovoltaik-Anlagen beansprucht werden.

Art. 16
Gestaltungsvorschriften

- 1 Es ist eine architektonisch hochstehende Fassadengestaltung vorzusehen.
- 2 Die Fassade des Sockelgeschosses ist gegenüber dem öffentlichen Raum mehrheitlich offen zu gestalten.
- 3 Die Fassaden der oberen Geschosse sind mehrheitlich als Lochfassaden auszubilden.
- 4 Die Fenster und Loggien an den Fassaden gegen die Zentralstrasse und die Poststrasse sind so anzuordnen, dass ein lebendiges Fassadenbild entsteht.
- 5 Die Fassaden sind grossmehrheitlich mit einem nicht reflektierenden oder glänzenden Material auszuführen oder zu verkleiden.
- 6 Die Fassaden sind in ihrer Farbgebung zurückhaltend zu gestalten.
- 7 Weitergehende Auflagen können im Baubewilligungsverfahren erlassen werden.

Art. 17
Hindernisfreie Bauten

Gebäude- und Wohnungszugänge sind hindernisfrei zu gestalten. Mindestens 15% der Wohnungen sind hindernisfrei zu erstellen. Es gilt die Norm SIA 500 „Hindernisfreie Bauten“ von 2009.

C. Erschliessung und Parkierung

Art. 18
Strassenerschliessung

Das Quartierplangebiet wird über die Zentralstrasse und die Poststrasse verkehrsmässig erschlossen.

Art. 19
Fussweg

- 1 Es ist eine öffentlich zugängliche Fusswegverbindung sicherzustellen. Die Lage dieser Fusswegverbindung wird im zugehörigen Situationsplan mit Richtungspfeilen dargestellt.
- 2 Das Wegrecht ist im Grundbuch einzutragen. Gleichzeitig ist der Unterhalt des Fusswegs zu regeln.

Art. 20
Parkierung

- 1 Es sind mindestens 60 Autoabstellplätze und 5 Motorradabstellplätze zu erstellen. Diese sind in die Bauten in den Baubereichen A-D zu integrieren.
- 2 Es sind mindestens 40 Velo- und Mofaabstellplätze zu erstellen. Davon sind mindestens 10 Velo- und Mofaabstellplätze oberirdisch anzubieten.
- 3 Die Zu- und Wegfahrt zur Parkierungsanlage hat an der im zugehörigen Plan bezeichneten Stelle zu erfolgen.

Art. 21
Anlieferung

Die Anlieferung für die Gewerbe- und Dienstleistungsflächen darf nur innerhalb der im zugehörigen Plan bezeichneten Bereiche erfolgen.

Art. 22
Ver- und Entsorgung

- 1 Die Erschliessung des Quartierplangebiets mit Werkleitungen erfolgt nach den Vorschriften der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall und zulasten der Grundeigentümer.
- 2 Im Quartierplangebiet ist ein geeigneter Standort für eine neue Transformatorenstation vorzusehen.

Art. 23
Erschliessungsbeiträge

Die Erschliessungsbeiträge werden separat vereinbart.

D. Umgebungsgestaltung

Art. 24
Gemeinschaftsfläche

- 1 Auf der Dachfläche des Gebäudes im Baubereich D ist eine hochwertig gestaltete, zu mehr als 50 % begrünte und mit Einrichtungen zur Beschattung ausgestattete Gemeinschaftsfläche für die Bewohnerinnen und Bewohner zu erstellen. Die Gestaltung hat den Vorgaben des Freiraumkonzepts zu entsprechen.
- 2 Eine direkte Verbindung der Gemeinschaftsfläche mit dem Innenhof der Überbauung Posthof Nord ist anzustreben.

Art. 25
Bepflanzung

An der im zugehörigen Plan bezeichneten Stelle ist die Fassade mit einheimischen und standortgerechten Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen.

E. Umwelt und Energie

Art. 26
Lärmschutz

- 1 Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung vom 15.12.1986, Stand 1.2.2015 (SR 814.41).
- 2 Der Lärmschutz ist sicherzustellen durch die Anordnung der lärmempfindlichen Räume auf der dem Lärm abgewandten Seite oder durch bauliche oder gestalterische Massnahmen, die das Gebäude gegen Lärm abschirmen.
- 3 Mit dem Baugesuch ist ein Lärmgutachten einzureichen, das die Einhaltung der massgeblichen Immissionsgrenzwerte nachweist und aufzeigt, dass die Schalldämmung der Aussenbauhülle den Anforderungen der SIA-Norm 181 "Schallschutz im Hochbau" entspricht.

Art. 27
Energie

- 1 Es muss wenigstens eine der drei Bedingungen erfüllt sein:
 - a) Der erneuerbare Anteil des Wärmebedarfs (Heizung und Brauchwasser) muss mindestens 80% betragen. Als erneuerbarer Anteil gelten auch äquivalente Kompensationen der CO₂-Emissionen durch Zukauf von anerkannten Zertifikaten.

- b) Die Neubauten erreichen den Minergie P-Standard, den Minergie A-ECO-Standard oder einen gleichwertigen Standard.
- c) Die Neubauten erfüllen die im SIA Merkblatt 2040 (Effizienzpfad Energie) definierten Zielwerte für die Erstellung und den Betrieb.

F. Schlussbestimmungen

Art. 28
Anmerkung im Grundbuch

Der Quartierplan ist für alle Grundstücke, für die er Anwendung findet, im Grundbuch anzumerken.

Art. 29
Inkrafttreten

Der Private Quartierplan Posthof Süd tritt mit der Genehmigung durch das Baudepartement in Kraft.