

SITZUNG

Nr. S/W/7/11 vom 29. Januar 1964

Real-Grund AG, Glattbrugg
Erstellung eines Hochhauses
in Neuhausen am Rheinflall

GB 1814

I.

Der Gemeinderat Neuhausen am Rheinflall richtet mit Auszug aus dem Protokoll vom 13. November 1963 an den Regierungsrat das Gesuch, dem Baugesuch der [REDACTED], zur Erstellung eines Hochhauses auf GB 1814 an der Badischen Bahnhofstrasse unter gewissen Bedingungen zu entsprechen.

II.

Mit Beschluss vom 23. Oktober 1963 hat der Regierungsrat dem fraglichen Baugesuch im Sinne eines Vorentscheides unter verschiedenen Bedingungen zugestimmt.

Unter anderem wurde verlangt, dass vorgängig der definitiven Behandlung des Gesuches dem Regierungsrat die erforderlichen Aenderungen des Quartierplanes und der besonderen Bauvorschriften zur Genehmigung einzureichen seien.

Mit Beschluss vom 3. Dezember 1963 hat der Regierungsrat dem Gesuch des Gemeinderates vom 13. November 1963 um Genehmigung des abgeänderten Quartierplanes zugestimmt.

III.

Die Höhe des Hauptgesimses des projektierten Hochhauses beträgt ab Niveaulinie der Badischen Bahnhofstrasse ca. 24.47 m, die zulässige Bauhöhe von 18 m wird somit um ca. 6.47 m überschritten. Die Höhe des Gesimses des Treppenhauseaufbaues über der Niveaulinie beträgt ca. 26.82 m. Da der Aufbau aber nur eine kleine Grundfläche aufweist, kann die Höhe des Hauptgesimses als massgebend betrachtet werden.

Die Höhen entsprechen im ganzen gesehen den seinerzeit für das Hochhaus Lieber vorgesehenen Massen, welches für den gleichen Standort projektiert worden ist.

Die Ausnützungsziffer für das vorliegende Projekt beträgt 0.93. Sie liegt für ein offen bebautes Quartier an der obersten Grenze des zulässigen Masses. Unter Berücksichtigung der besonderen Verhältnisse des Standortes kann diese Ausnützung ausnahmsweise toleriert werden.

Die Grenzabstände entsprechen den im Quartierplan festgelegten Massen.

IV.

Der Rat

b e s c h l i e s s t :

- A. Der [REDACTED] wird vorbehaltlich der Rechte Dritter, gestützt auf Art. 12, 72, 75 und 76 des Kantonalen Baugesetzes sowie den Bestimmungen des Quartierplanes und den besonderen Bauvorschriften, unter den nachstehenden Bedingungen die Bewilligung erteilt zur Erstellung eines 9-geschossigen Wohnhochhauses (zuzüglich des sichtbaren Untergeschosses mit Autoeinstellräumen gegen den Hof) auf Grundstück GB 1814 an der Badischen Bahnhofstrasse in Neuhausen am Rheinflall.

Die Ueberschreitung der gesetzlich zulässigen Bauhöhe des Hauptgesimses des Wohnhochhauses von 18 m ab Niveaulinie der Badischen Bahnhofstrasse um ca. 6.47 m wird bewilligt.

Allgemeine Bedingungen

1. Wo in der Folge nichts anderes verlangt wird, hat die Ausführung analog den eingereichten Plänen und dem Baubeschrieb zu erfolgen.
2. Für die Ausführung der Baute wird nebst den vorliegenden Bedingungen auf den Vorentscheid des Regierungsrates vom 23. Oktober 1963 hingewiesen.

Gemäss Beschluss des Gemeinderates Neuhausen am Rheinfall vom 15. Januar 1964 wird der Bau gemäss dem abgeänderten Situationsplan um eine Garagebreite nach Nordwesten verschoben. Die Bauherrschaft wird bei der Einhaltung des abgeänderten Situationsplanes behaftet.

3. Für 2/3 aller Wohnungen sind entweder Garagen oder Parkplätze auf privatem Grund zu schaffen.
4. Die Ausfahrten von den Parkflächen auf den öffentlichen Grund sind nach den Angaben des Tiefbauamtes Neuhausen am Rheinfall anzulegen.
5. Für das Hotel Bellevue sind noch besondere Parkflächen zu erstellen. Deren Grösse und Gestaltung ist in Verbindung mit der Bauverwaltung Neuhausen am Rheinfall festzulegen.
6. Dem Tiefbauamt Neuhausen am Rheinfall ist noch vor Baubeginn ein Kanalisationsgesuch mit den erforderlichen Plänen einzureichen.
7. Sofern für die Ausführung öffentlicher Grund in Anspruch genommen werden muss, ist ein bezügliches Gesuch an den Gemeindepräsidenten einzureichen.
8. Die Bauherrschaft wird dabei behaftet, dass sie bei Realisierung des vorliegenden Projektes auch die Bestimmungen des Dienstbarkeitsvertrages vom 25. Oktober 1963 vollumfänglich berücksichtigt.
9. Die Erhaltung und der eventuell spätere Ersatz der Bäume auf dem Grundstück Nr. 691, westlich des Hotels Bellevue, ist durch Grundbucheintrag sicherzustellen, wobei die Kosten vom jeweiligen Eigentümer des Grundstückes Nr. 1814 zu tragen sind.
10. Es sind genügend grosse Kinderspielplätze anzulegen.
11. Das Schnurgerüst, der Sockel, die Rohbaute sowie die Fertigstellung der Baute sind der Bauverwaltung Neuhausen am Rheinfall zu melden.
12. Während der Ausführung der Baute sind die Bestimmungen der Verordnung vom 30.12.1961 betreffend Unfallverhütung bei Bauten einzuhalten. Gegen die Badische Bahnhofstrasse und die Garagen-Vorplätze sind Schutzvorrichtungen anzubringen, die Gewähr bieten, dass die Passanten nicht durch herabfallende Steine oder Gerüstmaterialien gefährdet werden. Sämtliche Gerüstungen sind der Bauverwaltung Neuhausen am Rheinfall zur Abnahme zu melden.

13. Bei der eventuellen Erstellung von Kehrrecht-Abwurf-Schächten sind für den Abtransport des Kehrichtes Kontainer System Ochsner 800 l zu verwenden. In den Schächten sind bei den Abwurföffnungen Rückstauklappen einzubauen.
14. Die Liftanlage ist nach den Normen des SIA zu erstellen. Die Liftkabine hat eine Grundfläche von mindestens 1.00 x 2.10 m aufzuweisen.

Feuerpolizeiliche Bedingungen

1. Die Wohnungsabschlusstüren zum Treppenhaus sind feuerhemmend zu erstellen.
2. Das Treppenhaus ist im Kellergeschoss gegen die Keller- und Luftschutzräume feuersicher abzutrennen. Die Verbindungstüren sind mindestens feuerhemmend zu erstellen.
3. Das Treppenhaus hat eine Laufbreite von mindestens 1.25 m aufzuweisen.
4. In jedem Geschoss sind in den Fenstern des Treppenhauses Lüftungsflügel einzubauen. Am höchsten Punkt des Treppenhauses muss ein Rauchabzug von mindestens 10 % der Grundfläche des Treppenhauses geschaffen werden, der auf mechanische Weise im Erdgeschoss vor der Haustüre bedient werden kann.
5. Die Liftmotorenkabine ist feuersicher zu erstellen und muss gut entlüftet werden können. Bei der Motorenkabine ist ein wirksamer Feuerlöscher anzubringen.
6. Im Treppenhaus ist eine Löschwasserleitung 2" zu montieren, von welcher im 2. Untergeschoss, Erdgeschoss, 2., 4., 6. und 8. Stockwerk je ein Wasserbezugsort mit Feuerhähnen 55 mm in Storzkupplung vorzusehen ist. Zu ebener Erde, ausserhalb des Gebäudes, sind die erforderlichen Vorrichtungen für den raschen Anschluss einer Motorspritze (75 mm Storzkupplung) an die Steigleitung anzubringen.
7. Die Umgebung ist so zu gestalten, dass die Feuerwehr mit der Autodrehleiter ungehindert zufahren und arbeiten kann.
8. Zur Sicherung der Fluchtwege gegen die Treppenanlagen sind bei Ausfall des Netzstromes die erforderlichen Massnahmen (Erstellung einer Notbeleuchtung) zu treffen.
9. Ueber die Oelfeuerungsanlage und die Lagerung von Heizöl ist vor Ausführung der Arbeiten ein spezielles Gesuch in 3-facher Ausfertigung mit Planbeilagen der örtlichen Feuerpolizei zuhanden der kantonalen Feuerpolizei einzureichen.

10. Der Heizraum muss vom Freien her zugänglich sein; direkte Verbindungen mit den übrigen Kellerräumen sind nur über Vorplätze gestattet.
 11. Die Garageböden sind flüssigkeitsdicht zu erstellen und haben Sicherheit zu bieten gegen das Ausfliessen von Brennstoff gegen aussen (Schwellen oder Gefälle der Böden nach innen).
 12. Sofern in den Garagen oder im Vorplatz Bodenabläufe eingebaut werden, sind diese mit Benzinabscheidern zu versehen und an die Kanalisation anzuschliessen.
 13. Zur natürlichen Belüftung der Garagen sind in den Zufahrtstoren Fenster mit Lüftungsflügeln einzubauen.
 14. In den einzelnen Garagen dürfen höchstens 50 l Benzin gelagert werden.
 15. Auf die Bestimmungen der §§ 41 - 62 der Kantonalen Feuerpolizei-Ordnung vom 6.12.1939 über die Erstellung von Garagen wird besonders hingewiesen.
 16. Das Hochhaus ist mit einer Blitzschutzanlage zu versehen. Vorgängig der Ausführung ist der kantonalen Feuerpolizei das Projekt zur Genehmigung vorzulegen.
 17. Gemäss Bundesbeschluss vom 21.12.1950 ist der Einbau von Luftschutzräumen in Neubauten obligatorisch. Mit dem Bau darf erst begonnen werden, wenn das Projekt von den zuständigen Instanzen genehmigt worden ist.
 18. Gemäss Weisung der kantonalen Feuerpolizei muss der Abstand zwischen Kochherdgehäusen und Holzschränken, Küchenmöbeln und dergleichen mindestens 8 cm bzw. 4 cm bei feuerhemmender Verkleidung des Holzwerkes aufweisen.
 19. Die Richtlinien der Vereinigung Kantonaler Feuerversicherungsanstalten über Brandschutzmassnahmen bei Hochhäusern sind zu beachten (Ausgabe August 1962).
- Die Beschlussesgebühr wird auf Fr. 100.-- festgesetzt.

• Mitteilung an:

unter Beilage

Herrn Hans Wanner, Architekt, Beckenburgstrasse 10, Neuhausen am Rheinfall

Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall

Baudirektion

kantonales Grundbuchamt

kantonale Feuerpolizei

kantonale Bauverwaltung, unter Rückgabe der Akten