

Quartierplan «Posthof Süd»

vom 14. April 2015¹

Der Gemeinderat beschliesst:

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 Rheinfall 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

1. Quartierplangebiet

¹Das 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.

²Wo der Quartierplan nichts anderes regelt, gelten die Bestimmungen der gültigen Bauordnung der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall sowie die weiteren massgebenden kommunalen und übergeordneten Vorschriften. Dies betrifft auch die Nutzweise und die Berechnung der Baudichte.

2. Bestandteile

Der Quartierplan besteht aus folgenden Bestandteilen:

- a) Rechtsverbindliche Unterlagen:
 - Vorschriften,
 - Plan 1:500 mit Situation, Schemaschnitte 1:500.
- b) Informative Unterlagen:
 - Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 PRV.

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.

4. Vorprojekt

¹Wegleitend für die Überbauung ist das Vorprojekt des Architekturbüros Rellstab Partner Architektur GmbH, Neuhausen am Rheinfall vom 12.2.2014 sowie das Freiraumkonzept vom 17. 3. 2015.

²Die prägenden städtebaulichen und architektonischen Merkmale des Vorprojektes sind im Bauprojekt weiterzuverfolgen.

³Vom Vorprojekt darf vorbehältlich der Vorschriften des Quartierplanes sowie des übergeordneten Rechtes nur dann abgewichen werden, wenn eine insgesamt mindestens gleichwertige qualitative Lösung erreicht wird.

5. Empfehlungen Richtplan Kernzone I

Die bestehenden Empfehlungen gemäss Richtplan Kernzone I, Teilgebiet VII «Zentralstrasse Nord», gelten in Ergänzungen zu diesem Quartierplan weiterhin.

B. Überbauungsvorschriften

6. Rückbau

¹Die bestehenden Bauten im Quartierplangebiet werden vollständig zurückgebaut.

²Der 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.

7. Nutzungen

¹Zulässig sind folgende Nutzungen:

- Wohnen
- Dienstleistungen
- mässig störendes Gewerbe

²Im Erdgeschoss ist keine Wohnnutzung zulässig.

³Der Wohnanteil hat mindestens 80 % zu betragen.

⁴Gewerblich betriebenes Wohnen im Alter, betreutes Wohnen und möbliertes Wohnen im Sinne eines Hotelbetriebes können ebenfalls als Wohnanteil angerechnet werden.

8. Baudichte

¹Die bauliche Dichte wird durch die Abmessungen der Baubereiche definiert.

²Die Baubereiche sind volumenmässig zu mindestens 85 % auszunützen. Davon ausgenommen ist der Baubereich D.

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.

10. Teilbaubereiche für auskragende Gebäudeteile

¹In 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.

²Die Flächen unter den auskragenden Gebäudeteilen sind öffentlich zugänglich zu halten.

11. Höhen und Geschosse

¹Die 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

²Einzelne 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.

³In sämtlichen Baubereichen ist die Anzahl Vollgeschosse unter Berücksichtigung der maximalen Höhenkote frei.

12. Abstände

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

13. Pflichtbaulinien

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

14. Gebäudevorsprünge

¹Private Aussenräume wie Loggien, Balkone usw. sind gestalterisch in die Baukörper zu integrieren. Sie dürfen die Begrenzungen der Baubereiche an keiner Stelle überschreiten.

²Vordächer und andere vorspringende Gebäudeteile müssen innerhalb der Baubereiche angeordnet werden.

³Kleinere, nicht raumbildende Vorsprünge im Erdgeschoss wie Treppen und Lichtschächte sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.

15. Dachgestaltung

¹In sämtlichen Baubereichen besteht eine Flachdachpflicht.

²Die 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.

16. Gestaltungsvorschriften

¹Es ist eine architektonisch hochstehende Fassadengestaltung vorzusehen.

²Die Fassade des Sockelgeschosses ist gegenüber dem öffentlichen Raum mehrheitlich offen zu gestalten.

³Die Fassaden der oberen Geschosse sind mehrheitlich als Lochfassaden auszubilden.

⁴Die Fenster und Loggien an den Fassaden gegen die Zentralstrasse und die Poststrasse sind so anzuordnen, dass ein lebendiges Fassadenbild entsteht.

⁵Die Fassaden sind grossmehrheitlich mit einem nicht reflektierenden oder glänzenden Material auszuführen oder zu verkleiden.

⁶Die Fassaden sind in ihrer Farbgebung zurückhaltend zu gestalten.

⁷Weitergehende Auflagen können im Baubewilligungsverfahren erlassen werden.

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**18. Strassenerschliessung**

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

19. Fussweg

¹Es ist eine öffentlich zugängliche Fusswegverbindung sicherzustellen. Die Lage dieser Fusswegverbindung wird im zugehörigen Situationsplan mit Richtungspfeilen dargestellt.

²Das Wegrecht ist im Grundbuch einzutragen. Gleichzeitig ist der Unterhalt des Fusswegs zu regeln.

20. Parkierung

¹Es sind mindestens 60 Autoabstellplätze und 5 Motorradabstellplätze zu erstellen. Diese sind in die Bauten in den Baubereichen A - D zu integrieren.

²Es sind mindestens 40 Velo- und Mofaabstellplätze zu erstellen. Davon sind mindestens 10 Velo- und Mofaabstellplätze oberirdisch anzubieten.

³Die Zu- und Wegfahrt zur Parkierungsanlage hat an der im zugehörigen Plan bezeichneten Stelle zu erfolgen.

21. Anlieferung

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

22. Ver- und Entsorgung

¹Die Erschliessung des Quartierplangebiets mit Werkleitungen erfolgt nach den Vorschriften der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinflall und zulasten der Grundeigentümer.

²Im Quartierplangebiet ist ein geeigneter Standort für eine neue Transformatorenstation vorzusehen.

23. Erschliessungsbeiträge

Die Erschliessungsbeiträge werden separat vereinbart.

D. Umgebungsgestaltung**24. Gemeinschaftsfläche**

¹Auf 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.

²Eine direkte Verbindung der Gemeinschaftsfläche mit dem Innenhof der Überbauung Posthof Nord ist anzustreben.

25. Bepflanzung

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

E. Umwelt und Energie

26. Lärmschutz

¹Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung vom 15.12.1986, Stand 1.2.2015 (SR 814.41).

²Der 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.

³Mit 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.

27. Energie

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

28. Anmerkung im Grundbuch

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

29. Inkrafttreten

Der Private Quartierplan Posthof Süd tritt mit der Genehmigung durch das Baudepartement in Kraft.²

¹Beschluss des Gemeinderats vom 14. April 2015

²Vom Baudepartement des Kantons Schaffhausen genehmigt mit Verfügung vom 21. Dezember 2015

Privater Quartierplan Posthof Süd

Situation / Schemaschnitte

1:500

Von den Grundeigentümern beschlossen am

GB Nr. 601: Judith Suter, Dörflingen

GB Nr. 602: Astrid Straub, Hemishofen

GB Nr. 603: Helvetia Schweizerische Lebensversicherungsgesellschaft AG, Basel

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

GB Nr. 608: Genu Partner AG, Schaffhausen

GB Nr. 609: Weder Immobilien GmbH, Schaffhausen

GB Nr. 610: Erbvorbezugs-gemeinschaft Köppel, Neuhausen am Rheinflall

Alle vertreten durch Genu Partner AG, Schaffhausen

Vom Gemeinderat genehmigt mit Beschluss vom 19.04.2015

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



Verbindlicher Inhalt

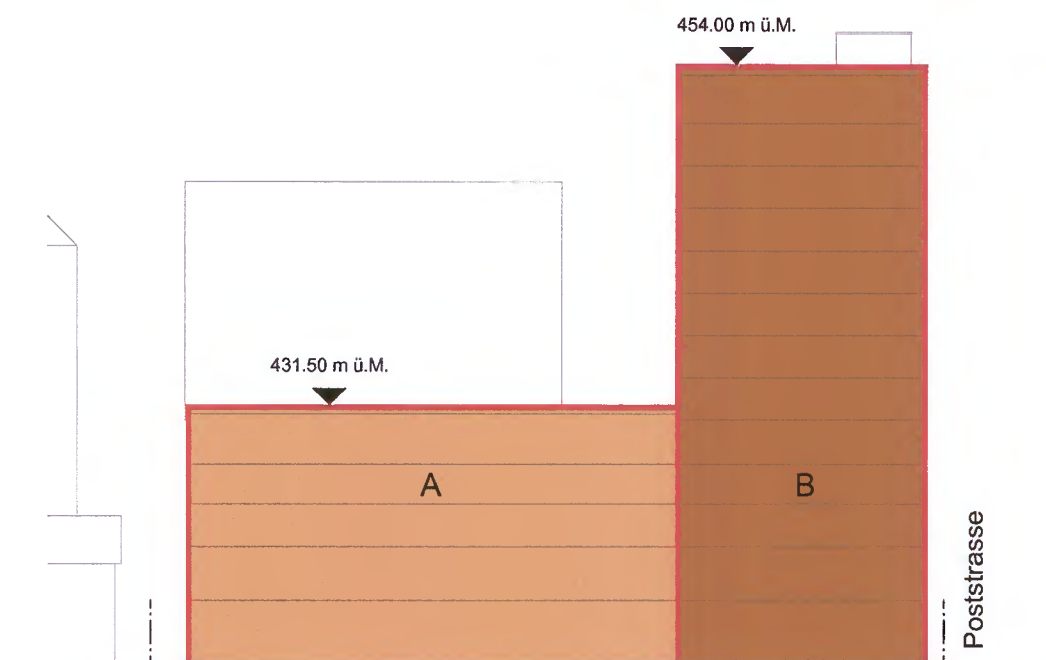
	Quartierplangebiet	Art. 1
	Baubereiche	Art. 9
	Teilbaubereiche für ausragende Gebäudeteile	Art. 10
	Pflichtbaulinien im Erdgeschoss	Art. 13
	Fussweg	Art. 19
	Zu- und Wegfahrt	Art. 20
	Bereich für Anlieferung	Art. 21
	Bepflanzung	Art. 25

Informativer Inhalt

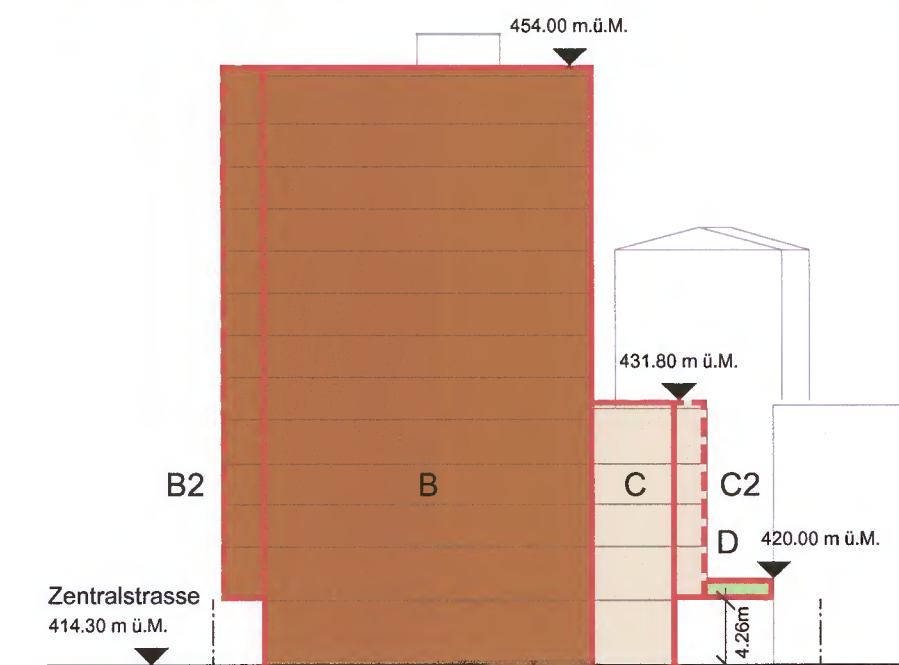
	Bestehende Gebäude
	Bestehende Parzellierung mit Grundbuchnummer
	Vorprojekt
	Bestehender Baum / möglicher Baumstandort
	Rechtskräftige Baulinie

Grundlagedaten
Amtliche Vermessung: Kanton Schaffhausen, Amt für Geoinformation vom 17.7.2014
Richtprojekt: Rellstab Partner Architekten vom 12.2.2014

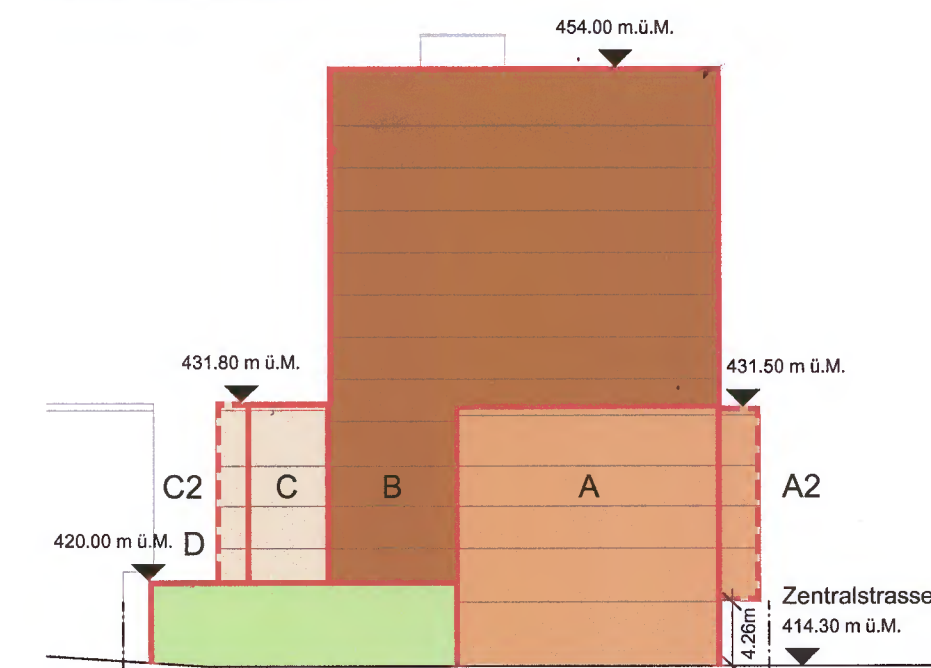
Die Daten der Fixpunkte, Grenzpunkte und Einzelpunkte sind nach den gültigen Genauigkeits- und Zuverlässigkeitsanforderungen der amtlichen Vermessung bestimmt. Die Bodenbedeckung, Gebäude und Einzelobjekte dienen lediglich der Orientierung. Ihre Lage beruht auf einfachen Messungen ohne Kontrolle, weshalb für deren Richtigkeit keine Gewähr durch den Geometer besteht.



Südostfassade a-a



Nordostfassade b-b



Südwestfassade c-c