

Quartierplan «Wildenstrasse - Chilesteig»

vom 2. Februar 2016¹

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 «Wildenstrasse - Chilesteig» mit den folgenden besonderen Bauvorschriften.

A. Allgemeine Bestimmungen

1. Quartierplangebiet

¹Das Quartierplangebiet umfasst die Parzellen GB Nrn. 561, 562, 571, 592 und 2012 mit einer Fläche von total 4'060 m². Dieses ist im zugehörigen Situationsplan 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 RPV

3. Planungsziele

Der Quartierplan bezweckt:

- die Festlegung der Grundkonzeption für eine strassenraumfassende Zentrumsüberbauung in hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität und unter Berücksichtigung der gegebenen topografischen Verhältnisse,
- die Stärkung der Wildenstrasse als Einkaufszone durch die gezielte Anordnung von publikumsorientierten Nutzungen entlang des Strassenraums,
- die häusliche Bodennutzung durch eine angemessene bauliche Dichte von Neubauten und die Ausschöpfung des Nachverdichtungspotenzials von bestehenden Bauten,
- das Sicherstellen einer rationellen Parkierung,
- die Schaffung eines ruhigen, aufenthaltsfreundlichen und begrünten Freiraums im Innern der Überbauung.

4. Richtprojekt

¹Wegleitend für die Überbauung ist die Projektstudie von hofer.kick architekten, Schaffhausen, vom 12.3.2015.

²Die prägenden städtebaulichen und architektonischen Merkmale der Projektstudie sind im Sinne eines Richtprojekts in der weiteren Projektierung weiterzuverfolgen.

³Von den Zielsetzungen des Richtprojekts 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 V – Zentralstrasse Süd, gelten in Ergänzung zu diesem Quartierplan weiterhin.

B. Überbauungsvorschriften

6. Rückbau

¹Die im Situationsplan bezeichneten Gebäude in den Baubereichen A bis C sind vollständig rückzubauen.

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 entlang der Wildenstrasse sind keine Wohnnutzungen zulässig.

8. Baudichte

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

²Die Baubereiche B bis F sind bei der Errichtung von Neubauten volumenmässig zu mindestens 80 % auszunützen.

9. Baubereiche

Oberirdische Gebäude sind nur innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baubereiche A bis F zulässig. Pro Baubereich ist nur ein Gebäude zulässig. Entlang der gemeinsamen Grenzen der Baubereiche gilt die geschlossene Bauweise, d.h. die Gebäude sind dort zusammenzubauen.

10. Teilbaubereich für auskragende Gebäudeteile

¹In den im Plan als Teilbaubereich für auskragende Gebäudeteile bezeichneten Bereich D2 ist im zweiten Vollgeschoss (gemessen von der Wildenstrasse aus) eine lichte Höhe von mindestens 2.80 m freizuhalten.

²Die Fläche unter dem auskragenden Gebäudeteil ist öffentlich zugänglich zu halten.

11. Bereich für unterirdische Gebäudeteile

Unterirdische Gebäudeteile sind ausschliesslich in den Baubereichen A bis F sowie in dem im Situationsplan bezeichneten Bereich für unterirdische Gebäudeteile zulässig.

12. Höhen und Geschosse

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

Baubereiche	Gebäudekote max.	Gebäudekote min.
A	420.00 m ü. M.	418.50 m ü. M.
B	430.00 m ü. M.	
C	439.50 m ü. M.	
D	434.50 m ü. M.	
E	430.00 m ü. M.	
F	422.00 m ü. M.	

²In sämtlichen Baubereichen ist die Anzahl Vollgeschosse unter Berücksichtigung der maximalen Höhenkote frei.

13. Bereich für Hochhäuser

Im Baubereich F ist in dem im Situationsplan ausgeschiedenen Bereich für Hochhäuser eine maximale Gebäudekote von 460.00 m ü. M. zulässig.

14. Technische Aufbauten

Technische Aufbauten auf dem Dach wie Treppenhäuser, Kamine, Abluftrohre, Oblichter, Liftaufbauten und weitere technisch bedingte Aufbauten sowie Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie dürfen die zulässige Gebäudekote überschreiten. Technische Aufbauten sind so zu gestalten und anzuordnen, dass sie sich gut in die Dachlandschaft einfügen.

15. Abstände

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

16. Pflichtbaulinien

Wo Pflichtbaulinien bestehen, muss die Fassade von oberirdischen Bauten auf diese gestellt werden.

17. Gebäudevorsprünge

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

²Vordächer und andere vorspringende Gebäudeteile dürfen die strassenseitigen Begrenzungen der Baubereiche nicht überschreiten. Auf den strassenabgewandten Seiten dürfen einzelne vorspringende Gebäudeteile die Begrenzungen der Baubereiche um maximal 1.50 m überragen.

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

18. Dachgestaltung

¹In sämtlichen Baubereichen besteht eine Flachdachpflicht.

²Die Dachflächen in den Baubereichen B, C und D 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.

19. Gestaltungsvorschriften

¹Die Gebäudefassaden sind in ihrer Aussenwirkung so zu gestalten und aufeinander abzustimmen, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird.

²Die Fassade der Erdgeschosse entlang der Pflichtbaulinie ist gegenüber dem öffentlichen Raum mehrheitlich offen zu gestalten.

³Die Fassaden sind in ihrer Farbgebung zurückhaltend zu gestalten und grossmehrheitlich mit einem nicht reflektierenden oder glänzenden Material auszuführen oder zu verkleiden.

⁴Das Hochhaus hat sich in seiner Stellung und in seinen Proportionen gut in die unmittelbare und weitere Umgebung einzuordnen.

20. Hindernisfreie Gestaltung

Gebäude- und Wohnungszugänge von Neubauten 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

21. Strassenerschliessung

¹Das Quartierplangebiet wird über die Wildenstrasse verkehrsmässig erschlossen.

²Die bestehende Bushaltestelle der VBSH ist auf Kosten der Grundeigentümer zu verschieben. Dabei ist eine Doppelhaltestelle mit einer Haltekantenlänge von 35 m vorzusehen.

22. Öffentlicher Fussweg «Chilesteig»

Der öffentliche Fussweg «Chilesteig» ist zu erhalten. Die Lage dieser Fusswegverbindung wird im zugehörigen Situationsplan mit Richtungspfeilen dargestellt.

23. Parkierung

¹Es ist eine gemeinsame Sammelgarage für Bewohnerinnen und Bewohner sowie Beschäftigte in den Baubereichen A bis F zu realisieren.

²Es sind mindestens 80 Autoabstellplätze und 5 Motorradabstellplätze zu erstellen. Diese sind in die Gebäude zu integrieren.

³Pro Wohnung ist ein gut zugänglicher Fahrrad- und Mofaabstellplatz zu erstellen. Zusätzlich sind mindestens 20 Fahrrad- und Mofaabstellplätze oberirdisch für Besucher und Kunden anzubieten.

⁴Die Zu- und Wegfahrt der Sammelgarage hat an der im Situationsplan bezeichneten Stelle zu erfolgen und ist in das Gebäude zu integrieren.

24. Notzufahrt

Für Notfall- und Rettungsdienste ist eine Zu- und Wegfahrt an der im Situationsplan bezeichneten Stelle zu gewährleisten.

25. Ver- und Entsorgung

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

26. Erschliessungsbeiträge

Die Erschliessungsbeiträge werden separat vereinbart.

D. Umgebungsgestaltung

27. Öffentlicher Spiel- und Aufenthaltsbereich

Im bezeichneten Bereich ist eine Fläche von mindestens 70 m² als öffentlich zugänglicher Spiel- und Aufenthaltsbereich auszugestalten und dauernd zu erhalten.

28. Innenhof

Auf der Dachfläche des Gebäudes im Baubereich A ist eine hochwertig gestaltete, begrünte und mit Einrichtungen zur Beschattung ausgestattete Gemeinschaftsfläche für die Bewohnerinnen und Bewohner der Baubereiche A bis D zu erstellen.

E. Umwelt und Energie

29. 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.

30. Energie

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

²Bei einem Anschluss an ein Fernwärmenetz müssen alle Neubauten mindestens den Minergie-Eco-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, muss mindestens eine der beiden nachstehenden Bedingungen erfüllt sein:

a) Alle Neubauten müssen den im Zeitpunkt der Baueingabe geltenden Vorschriften des Gütesiegels «greenproperty» mit Prädikat «silber» entsprechen.

b) Alle Neubauten müssen den im Zeitpunkt der Baueingabe geltenden Vorschriften von MINERGIE-Standard sowie den MINERGIE-ECO-Ausschlusskriterien oder einem gleichwertigen Standard entsprechen.

F. Schlussbestimmungen

31. Anmerkung im Grundbuch

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

32. Inkrafttreten

Der private Quartierplan «Wildenstrasse - Chilesteig» tritt mit der Genehmigung durch das Baudepartement in Kraft.²

¹Beschluss des Gemeinderats vom 2. Februar 2016

² Vom Regierungsrat des Kantons Schaffhausen genehmigt mit Beschluss vom 26. September 2017

Privater Quartierplan Wildenstrasse - Chilesteig

Situation / Schemaschnitte

1:500

Von den Grundeigentümern aufgestellt am

GB Nr. 561: Thomas Bühler, Schaffhausen
Corinne Weibel, Olten

GB Nr. 562: Credit Suisse Anlagestiftung, Zürich

GB Nr. 571: Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall,
Neuhausen am Rheinfall

GB Nr. 592: Schaffhauser Kantonalbank, Schaffhausen

GB Nr. 2012: Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall,
Neuhausen am Rheinfall

Vom Gemeinderat beschlossen am

Öffentliche Auflage vom

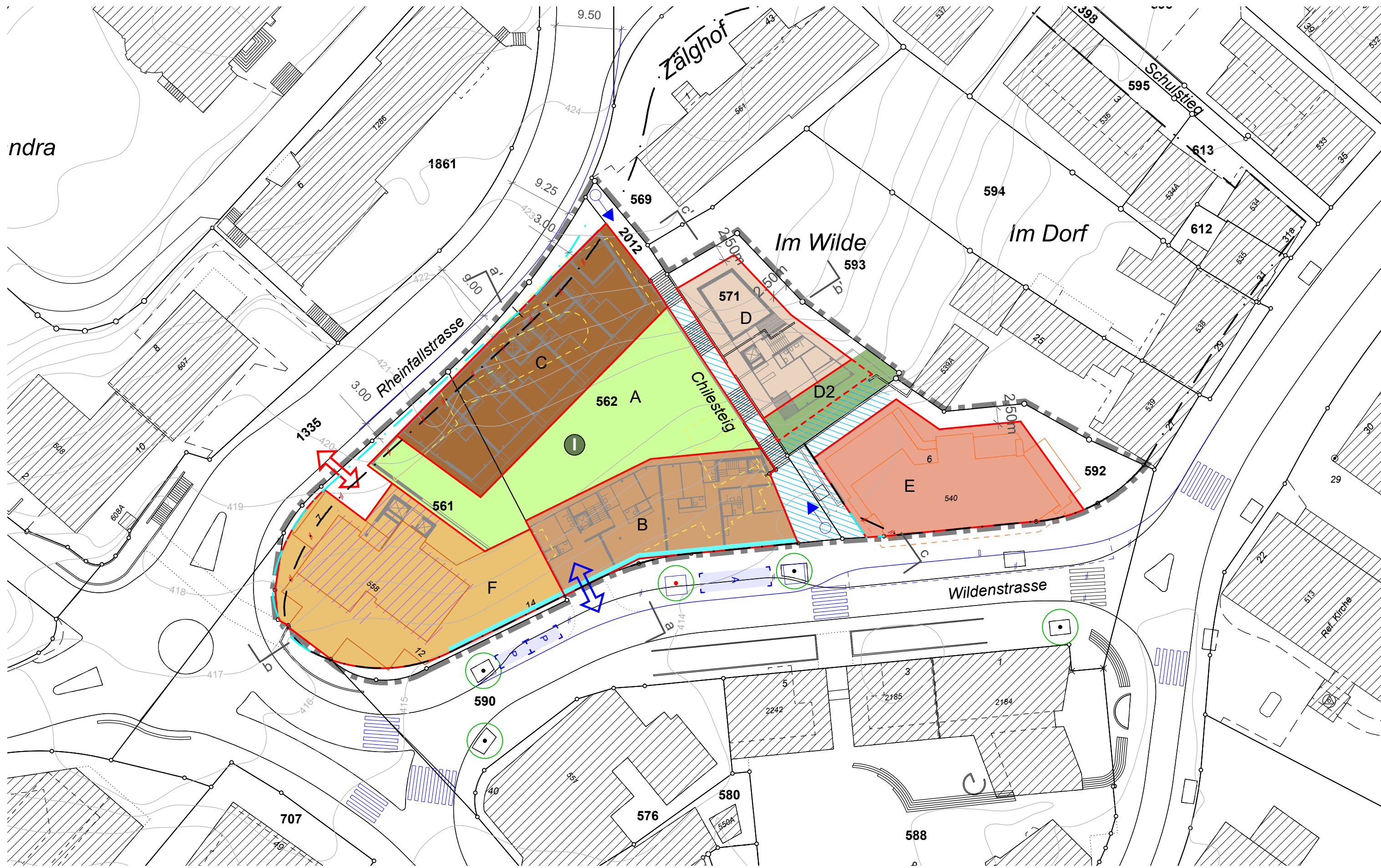
bis

Einschreiben an Betroffene vom

Namens des Gemeinderates
Der Gemeindepräsident
Stephan Rawyler

Die Gemeindeschreiberin
Janine Rutz

Vom Baudepartement des Kantons Schaffhausen genehmigt
im Sinne der Verfügung vom



Grundlagedaten
Amtliche Vermessung (LV03): Kanton Schaffhausen, Amt für Geoinformation vom 16.3.2015
Richtprojekt: Architekturbüro hofer.kick architekten vom 12.3.2015

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.

Verbindlicher Inhalt



Quartierplangebiet

Art. 1



Rückbau

Art. 6



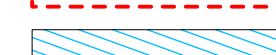
Baubereiche

Art. 9



Teilbaubereich für auskragende Gebäudeteile

Art. 10



Bereich für unterirdische Gebäudeteile

Art. 11



Bereich für Hochhäuser

Art. 13



Pflichtbaulinie

Art. 16



Öffentlicher Fussweg "Chilesteig"

Art. 22



Zu- und Wegfahrt Sammelgarage

Art. 23



Notzufahrt

Art. 24



Öffentlicher Spiel- und Aufenthaltsbereich

Art. 27



Innenhof

Art. 28

Informativer Inhalt



Bestehende Gebäude ausserhalb Quartierplangebiet



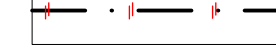
Bestehende Gebäude innerhalb Quartierplangebiet



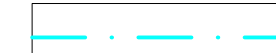
Baulinie rechtskräftig, Baulinienplan Nr. 30



Aufhebung Baulinie rechtskräftig gemäss
Baulinienplan Nr. 30, 6. Änderung



Baulinie neu



Vorprojekt Hochbau



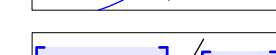
Bestehender Baum / Baumpflanzung neu



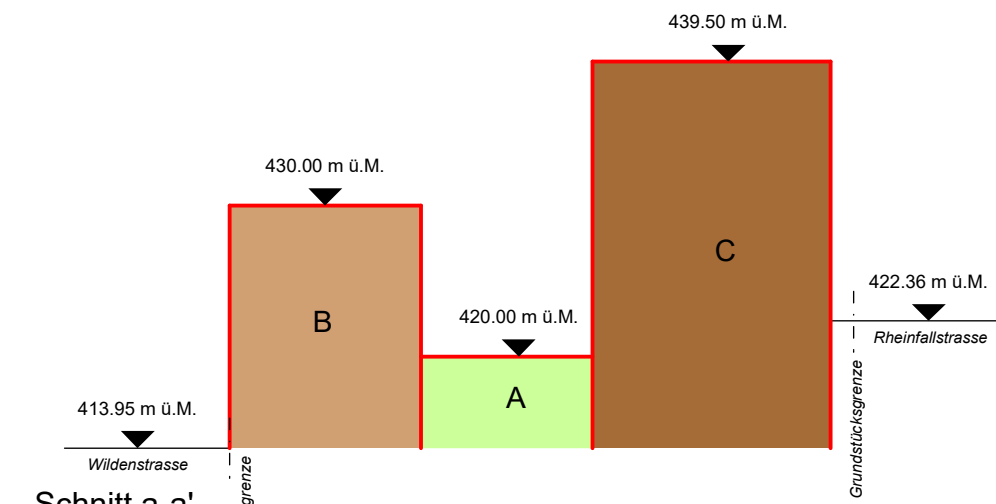
Verkehrskonzept



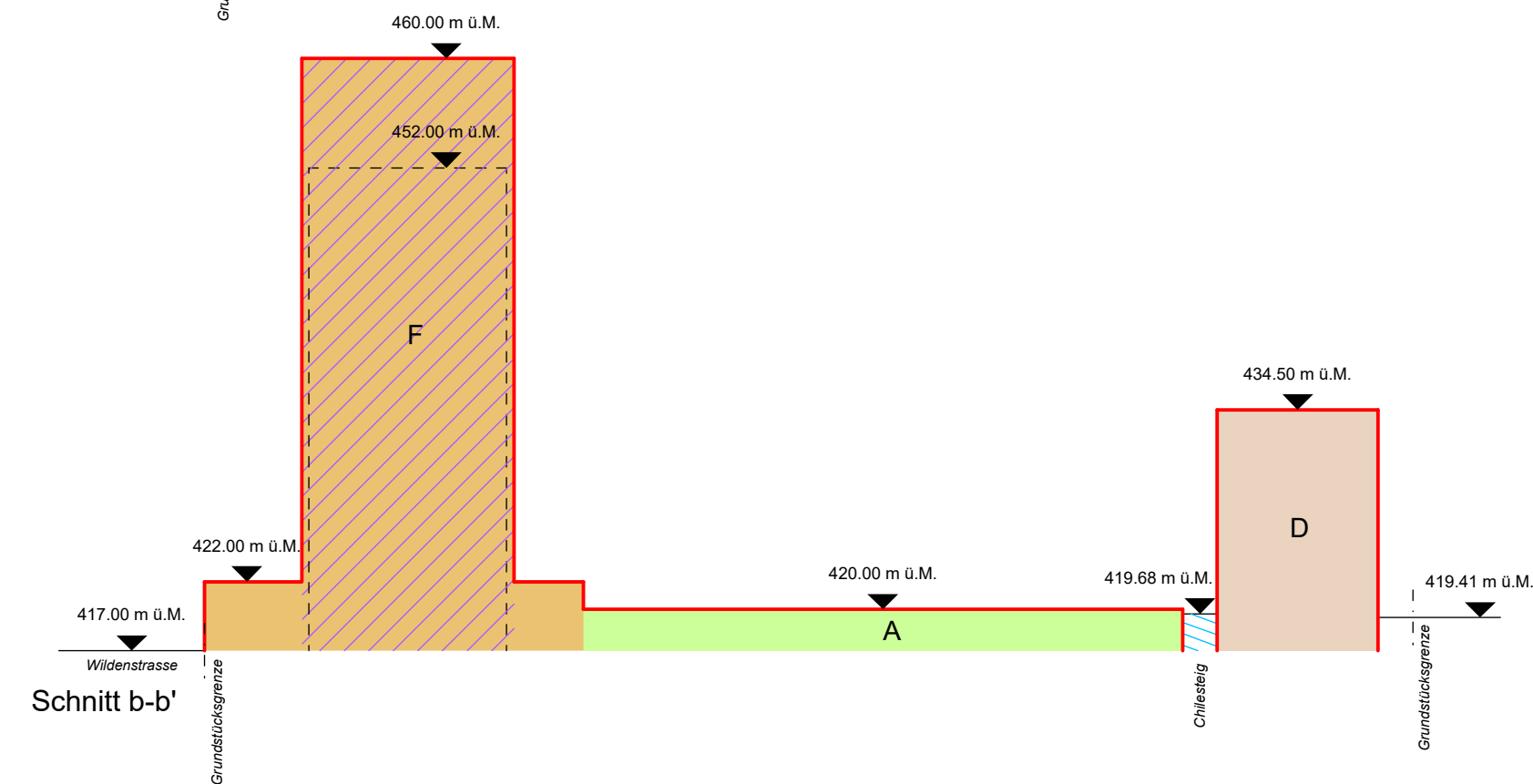
Bereich für Anlieferung / Parkierung



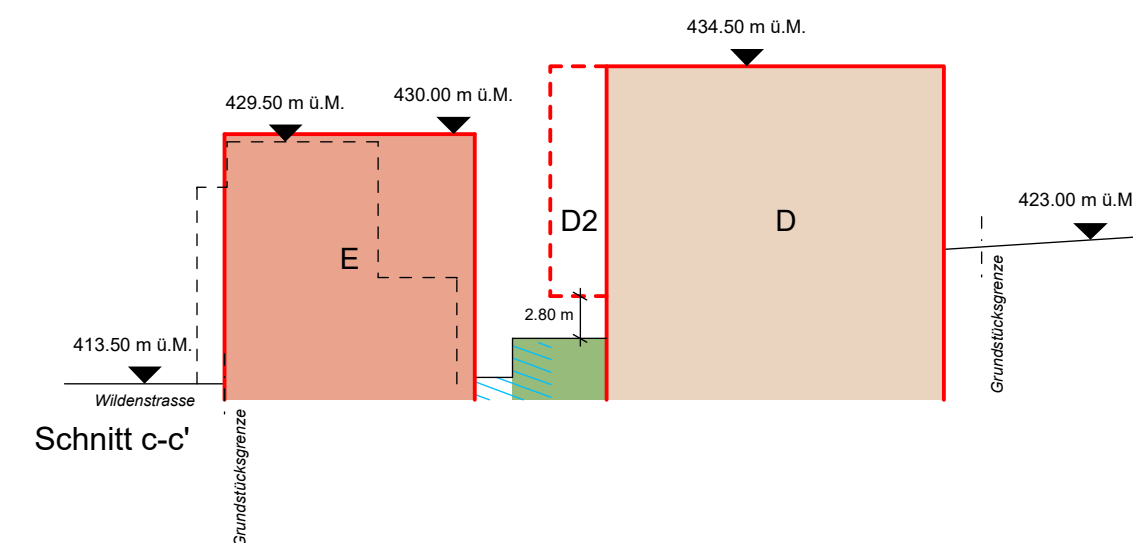
Aufhebung Bestand



Schnitt a-a'



Schnitt b-b'



Schnitt c-c'