

Quartierplan Industrieplatz Ost, Neuhausen

Vorschriften

Entwurf vom 07.10.2016 (öffentliche Auflage)

Beschlossen durch den Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall am 25. Oktober 2016
Öffentliche Auflage vom 29. Oktober 2016 bis 16. November 2016
Einschreiben an Betroffene vom 25. Oktober 2016

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident:


.....
Dr. Stephan Rawyler

Die Gemeindeschreiberin:


.....
Janine Rutz

~~Vom Baudepartement des Kantons Schaffhausen genehmigt~~

~~im Sinne der Verfügung vom:~~

Vom Regierungsrat genehmigt
im Sinne des Beschlusses
vom 26. Sep. 2017

Verfasser: Ernst **Basler + Partner**

Der Staatsschreiber

Dr. Stefan Bilger

Quartierplan Industrieplatz Ost, Neuhausen - Vorschriften

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 Rheinfall vom 1. September 1988 (BauO; NRB 700.100) stellt der Gemeinderat folgenden Quartierplan auf:

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

Der Quartierplan soll auf planungsrechtlicher Ebene eine städtebaulich besonders gute sowie nachhaltige Überbauung sichern. Er schafft die Voraussetzungen für die öffentliche Zugänglichkeit des Gebietes sowie dessen gute Erschliessung für alle Verkehrsteilnehmenden. Dabei haben die Nutzweisen Dienstleistung, Gewerbe und Wohnen wie auch die Freiräume in ihrer Ausprägung dem Charakter eines identifikationsstiftenden Standorts für die Gemeinde und das Umfeld des Industrieplatzes zu entsprechen.

Art. 2 Geltungsbereich, Bestandteile

¹ Für den im Plan bezeichneten Geltungsbereich gilt ein Quartierplan im Sinne von Art. 17 ff. der BauO der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall.

² Der Quartierplan besteht aus den nachfolgenden Vorschriften und dem zugehörigen Situationsplan im Massstab 1:500.

³ Als orientierende Inhalte dient der Erläuterungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) samt Anhang.

⁴ Der Quartierplan beruht auf dem Referenzprojekt der Dachtler Partner AG Architekten, welches unter dem Namen «Offene Mitte» aus dem Studienauftrag «Industrieplatz Ost» als Siegerprojekt hervorgegangen ist sowie der zugehörige Freiraumplan. Die darin aufgezeigten Qualitäten gelten bei der Weiterbearbeitung in städtebaulicher, architektonischer und ausseräumlicher Hinsicht als Massstab.

Art. 3 Ergänzendes Recht

Soweit diese Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gelten die kantonalen und eidgenössischen Gesetze und Verordnungen sowie die jeweils gültigen Bestimmungen der Bauordnung (BauO) der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall.

B. Bebauung

Art. 4 Rückbau

Die im Situationsplan mit „Rückbau“ bezeichneten Bauten sind zurückzubauen. Mit der Baueingabe ist ein Rückbau- und Verwertungskonzept einzureichen.

Art. 5 Baubereich und Stellung der Neubauten

- ¹ Die Hauptgebäude sind innerhalb des im Plan bezeichneten Baubereichs anzuordnen.
- ² Die im Plan bezeichnete Baubegrenzungslinie definiert den maximal bebaubaren Bereich für oberirdische, das heisst oberhalb des gestalteten Terrains liegende Hauptgebäude. Die Hauptgebäude dürfen auf die Baubegrenzungslinie oder innerhalb der Baubegrenzungslinie frei platziert werden.
- ³ An- und Nebenbauten sind innerhalb des Geltungsbereichs zulässig, sofern sie sich gut in das Gesamtbild einfügen.
- ⁴ Unterirdische, das heisst unterhalb des gestalteten Terrains liegende Gebäude und Gebäudeteile dürfen innerhalb des Baubereichs erstellt werden.
- ⁵ Eine Erweiterung der Tiefgarage, z.B. gegen Norden, ist zulässig.
- ⁶ Die zur Realisierung des Referenzprojekts erforderlichen Abgrabungen und Aufschüttungen, zum Beispiel für Zu- und Ausgänge zu den Untergeschossen sowie zur Gestaltung des Geländeversprungs dürfen realisiert werden.

Art. 6 Nutzungsmasse

- ¹ Für den im Plan bezeichneten Baubereich gilt eine maximale Ausnützungsziffer (AZ) von 4.73 bezogen auf die oberirdische Geschossfläche (GF). Die anrechenbare Grundstücksfläche entspricht dem gesamten Quartierplanperimeter. Unterirdische Nutzungen sind nicht zur Ausnützung anzurechnen.
- ² Sofern Erdgeschosse mit Raumhöhen über 4.5 m erstellt werden, erhöht sich die AZ entsprechend der doppelten Anrechenbarkeit gemäss Art. 22 Abs. 3 BauO, höchstens jedoch insgesamt um 0.47. Als Erdgeschoss gelten alle Geschosse, die an das gestaltete Terrain angrenzen.
- ³ Der für die Berechnung der relativen Gebäudekoten relevante Kataster-Bezugspunkt wird auf 407.807 m.ü.M. festgelegt (LFP-Nr. 2003152).
- ⁴ Für das im Plan bezeichnete Gebäude 1 gilt eine maximale Gebäudekote von 453.50 m.ü.M., für das Gebäude 2 eine maximale Gebäudekote von 443.00 m.ü.M.
- ⁵ Die Geschosszahl und die Anzahl Untergeschosse sind frei.
- ⁶ Folgende Gebäudeteile dürfen über die maximalen Gebäudekoten hinausragen:
 - a) Technisch bedingte Aufbauten auf dem Dach, wie z.B. Kamine, Antennen (auch projektfremde) und Abluftrohre sowie Dachaufgänge und Liftüberfahrten im technisch notwendigen Minimum mit einer max. Höhe von 1.2 m. mit einem Mindestabstand von 3 m ab Gebäudeaussenkante,
 - b) Für die Gewinnung von erneuerbaren Energien dienende Anlagen mit einem Mindestabstand von 1.5 m ab Gebäudeaussenkante,
 - c) Feste Brüstungen oder andere Formen der Absturzsicherungen von maximal 1.2 m Höhe mit einem Mindestabstand von 1.5 m ab Gebäudeaussenkante, sofern die Dachflächen der obersten Geschosse begehbar gemacht werden.

⁷ Die in Absatz 6 aufgeführten Gebäudeteile sind allseitig so zu konzipieren, dass sie als gestalteter Gebäudeabschluss in Erscheinung treten, mit Ausnahme von Anlagen zur Gewinnung oder Umwandlung erneuerbare Energien sowie z.B. Kaminen, Rohren und Geländern.

Art. 7 Nutzweisen

¹ Innerhalb des Geltungsbereichs des Quartierplans sind Dienstleistungs-, Gewerbe- und Wohnnutzweisen zulässig. Eine Hotelnutzung ist ebenfalls gestattet und wird nicht als Wohnnutzung angerechnet.

² In den Erdgeschossen sind überwiegend publikumsorientierte Nutzungen vorzusehen. .

Art. 8 Gestaltung

¹ Die städtebauliche und architektonische Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume hat mindestens die Qualität des Referenzprojekts gemäss Art. 2 Abs. 4 aufzuweisen. Die Gestaltung der Bauten hat hinsichtlich Massstäblichkeit, Formsprache, Gliederung, Materialwahl, Farbgebung und Beleuchtung zu einem harmonischen Erscheinungsbild zu führen, welches dem urbanen Charakter des Zentrums Rechnung trägt. Insbesondere die dem Rheinfall zugewandten Bauteile dürfen weder aufgrund einer besonders auffälligen Gestaltung und Materialisierung, noch wegen einer allfälligen Beleuchtung in Konkurrenz zum Rheinfall treten.

² Die Hauptgebäude sind mit Flachdächern oder Pultdächern mit maximal 10% Neigung zu erstellen. Dachflächen, die nicht als Dachgärten/-terrassen oder anderweitig genutzt werden, sind extensiv zu begrünen. Für die Begrünung sind einheimische Arten zu verwenden.

³ Parabolantennen an Fassaden oder auf Dächern sind nicht zulässig. Innerhalb von Balkonen und Loggien sind sie zulässig, sofern die Gesamtwirkung nicht beeinträchtigt wird.

Art. 9 Behindertengerechtes Bauen

Es gelten die gesetzlichen Mindestanforderungen. Zu deren Umsetzung sind die SIA Norm 500 „Hindernisfreie Bauten“ respektive die VSS-Norm SN 640 075 „Hindernisfreier Verkehrsraum“ verbindlich.

Art. 10 Qualitätssicherung

¹ Die vorgesehenen Bauten liegen unmittelbar beim BLN-Gebiet „Rheinfall“ und bedingen den Nachweis einer besonders guten baulichen, architektonischen und freiräumlichen Gesamtwirkung. Die erforderlichen Unterlagen für die entsprechende Prüfung sind rechtzeitig vor der Eingabe des Baugesuchs dem Baureferat Neuhausen am Rheinfall einzureichen. Dazu gehören insbesondere aussagekräftige Visualisierungen sowie Fassadenschnitte / -ansichten mit Angaben zur Konstruktion, Materialisierung, Gestaltung und Farbgebung. Bis vor Baufreigabe ist eine grossflächige Bemusterung der Materialisierung und Farbgebung vorzusehen.

² Die Bewilligungsbehörde hat die bauliche, architektonische und freiräumliche Qualität des Bauprojekts mittels eines Fachgutachtens oder des Berichts eines Beurteilungsgremiums, welchem mit Stimmrecht zur Mehrheit bis zu drei unabhängige Fachleute angehören müssen, zu überprüfen. Das Beurteilungsgremium ist wenn möglich mit Mitgliedern der früheren Jury des

Richtprojekts «Offene Mitte» zu besetzen. Das Fachgutachten oder der Bericht des Beurteilungsgremiums ist mit dem Baugesuch öffentlich aufzulegen. Die Baugesuchstellerin, resp. der Baugesuchsteller ist vor der Beauftragung der Gutachterin oder des Gutachters, resp. vor der Bestimmung des Beurteilungsgremiums anzuhören. Die Baugesuchstellerin beziehungsweise der Baugesuchsteller hat unabhängig vom Ausgang des Baubewilligungsverfahrens die Kosten des Gutachtens oder des Beurteilungsgremiums zu tragen.

C. Erschliessung, Mobilität und Parkierung

Art. 11 Erschliessung motorisierter Individualverkehr MIV

¹ Die Zu- und Wegfahrt des Areals sowie in die unterirdische Tiefgarage kann sowohl von der Industriestrasse als auch von der Weinbergstrasse an den im Plan bezeichneten Stellen erfolgen.

² Der Aussenraum dient dem Aufenthalt und darf zu Zwecken der Anlieferung, Entsorgung und Notbefahrbarkeit genutzt werden.

³ Die Anlieferung mit Fahrzeugen bis 3.5 Tonnen darf sowohl unter- als auch oberirdisch erfolgen. Die Anlieferung mit Fahrzeugen grösser 3.5 Tonnen muss unterirdisch erfolgen.

⁴ Für den oberirdischen Warenumschatz können zeitliche und örtliche Beschränkungen erlassen werden.

Art. 12 Mobilitätskonzept und Parkierung

¹ Mit dem Baugesuch ist ein Mobilitätskonzept einzureichen. In diesem ist aufzuzeigen, wie bei der Reduktion der Parkplatzanzahl gemäss Art. 12 Abs. 2 ff. alle Nutzungsgruppen ihre Mobilitätsbedürfnisse mit dem öffentlichen Verkehr, dem Fuss- und Veloverkehr sowie einem effizienten Einsatz des Motorfahrzeugs erfüllen können. Die zu erreichenden Ziele für den Veloverkehr und die Minimalanforderungen an die Abstellplätze für den Veloverkehr sind zu definieren.

² Die Bemessung der Anzahl Parkplätze für Personenwagen richtet sich nach der VSS-Norm SN 640 281. Unter Berücksichtigung der zentralen Lage und sehr guten Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr (Standorttyp A) werden die Parkplätze gegenüber dem Normbedarf reduziert festgelegt.

³ Die öffentlich zugänglichen Parkplätze sind ortsüblich zu bewirtschaften.

⁴ Der Parkplatzbedarf für Motorfahrzeuge innerhalb des Geltungsbereichs ist grundsätzlich unterirdisch oder in Gebäuden abzudecken.

⁵ Die Bemessung der Anzahl Stellplätze für Fahrräder, Kinderwagen und dergleichen richtet sich nach der VSS-Norm SN 640 065. Vom errechneten Gesamtbedarf sind mit der Baueingabe 2/3 der Stellplätze nachzuweisen, die weiteren 1/3 sind als Option innerhalb des Geltungsbereichs sicherzustellen. Der Nachweis zur Sicherung der Option hat ebenfalls im Rahmen der Baueingabe zu erfolgen. Die Stellplätze sind an geeigneter sowie gut zugänglicher Lage und in der Regel überdeckt anzuordnen.

⁶ Für E-Bikes der Bewohnerinnen und Bewohner sind ausreichend Lademöglichkeiten bei den Veloabstellplätzen vorzusehen.

Art. 13 Fuss- und Veloverbindungen

¹ Die im Plan bezeichneten, schematischen Fuss- und Veloverbindungen mit Orientierungsinhalt sind sicherzustellen, die mit Festsetzungsinhalt zu realisieren, um die Durchlässigkeit, Durchwegung und Verbindung zum Industrieplatz zu ermöglichen.

² Die Fuss- und Veloverbindungen sind nachts beleuchtet.

D. Freiraumnutzung und -gestaltung

Art. 14 Ersatzabgabe Spielplatz

Im Quartierplangebiet muss kein Spielplatz erstellt werden. Die Höhe einer Ersatzabgabe an die Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall für die Gestaltung, Aufwertung oder Erneuerung entsprechender Anlagen der öffentlichen Hand wird in einer separaten Vereinbarung oder Verfügung festgelegt.

Art. 15 Freiraumplan und Bepflanzung

¹ Mit dem Baugesuch ist ein Freiraumkonzept mit einem Freiraumplan einzureichen.

² Für die Bepflanzung sind vorzugsweise standortgerechte, einheimische Arten zu verwenden.

³ Für die jeweilige Bepflanzung ist ein ausreichender unterirdischer Wurzelraum zu realisieren. Das mit dem Baugesuch einzureichende Freiraumkonzept muss hierfür detaillierte Angaben aufzeigen.

⁴ Bei der Anlage und Gestaltung des Freiraums wird über die Pflanzung von Bäumen und die Reduktion von versiegelten Flächen ein behagliches Mikroklima angestrebt.

⁵ Im Rahmen der Bauvorhaben auf der Grundlage dieses Quartierplans sowie bei der Anlage und Gestaltung von für die Öffentlichkeit zugänglichen Räumen ist den allgemeinen Sicherheitsbedürfnissen Rechnung zu tragen.

Art. 16 Anbindung an Industrieplatz und Umgebung

¹ Die Schnittstellen zwischen Fassaden und Industrieplatz sind in Absprache mit der Gemeinde zu definieren.

² Für spätere Anpassungen gilt die Verordnung über Grundeigentümerbeiträge (NRB 700.110).

³ Die nördliche Perimetergrenze des Aussenraumes ist so zu gestalten, dass die Anschlussfähigkeit an das bestehende, nördlich angrenzende Terrain gewahrt werden kann.

E. Umwelt, Energie und nachhaltiges Bauen

Art. 17 Lärmschutz

¹ Im Quartierplanperimeter gelten die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutz-Verordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986 und die Anforderungen gemäss Art. 31 LSV (Einhaltung der Immissionsgrenzwerte IGW).

² Falls die Immissionsgrenzwerte überschritten werden, ist der Lärmschutz durch die Anordnung der lärmempfindlichen Räume auf der dem Lärm abgewandten Seite oder durch bauliche oder gestalterische Massnahmen, die das Gebäude gegen Lärm abschirmen, sicherzustellen.

³ Der Nachweis zur Einhaltung der massgebenden Immissionsgrenzwerte muss im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens erbracht werden. Mit dem Baugesuch ist ein Lärmgutachten einzureichen, das die Einhaltung der massgebenden Immissionsgrenzwerte nachweist und aufzeigt, dass die Schalldämmung der Äussenhülle den Anforderungen der SIA-Norm 181 „Schallschutz im Hochbau“ entspricht.

Art. 18 Lichtemissionen

¹ Lichtemissionen sind soweit zu begrenzen, als dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist, mindestens aber so, dass sie für Menschen und Tiere weder schädlich noch lästig sind und die Umgebung nicht unnötig beleuchtet wird.

² Aussenbeleuchtungen sind so zu erstellen, dass kein Licht nach oben strahlt.

Art. 19 Energie

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

² Bei einem Anschluss an ein Fernwärmenetz müssen alle Neubauten mindestens die zum Zeitpunkt der Baueingabe geltende gewichtete Energiekennzahl gemäss MINERGIE®-Standard erreichen. Die Energiekennzahl muss kalkulatorisch von externen Expertinnen und Experten im Rahmen der Baueingabe nachgewiesen werden. Der Anschluss an ein Fernwärmenetz ist zwingend, sofern nicht schwerwiegende wirtschaftliche oder technische Gründe dies als unzumutbar erscheinen lassen.

³ Sofern kein Anschluss an ein Fernwärmenetz erfolgen kann, müssen die Neubauten der zum Zeitpunkt der Baueingabe geltenden gewichteten Energiekennzahl gemäss MINERGIE®-P-Standard oder eines gleichwertigen Standards erreichen.

⁴ Im Aussenraum ist ein Standort für eine Transformatorenstation vorzusehen. Das Stromversorgungsunternehmen ist frühzeitig in die Planungen miteinzubeziehen.

Art. 20 Nachhaltiges Bauen

In Planung und Ausschreibung sind die im Zeitpunkt des Baugesuchs gültigen Planungswerkzeuge ECO-BKP Merkblätter (Merkblätter ökologisches Bauen nach Baukostenplan BKP) sowie eco-devis anzuwenden. Alternativ dazu können Planungswerkzeuge anderer anerkannter Standards zur Anwendung gelangen, sofern diese im Ergebnis weitgehend den Planungswerkzeugen ECO-BKP entsprechen.

F. Schlussbestimmungen

Art. 21 Erschliessungsbeiträge

Die Höhe der Erschliessungsbeiträge wird in einer separaten Verfügung oder Vereinbarung festgelegt.

Art. 22 Etappierung

Der Bau der Gebäude 1 und 2 sowie die Aussenraumgestaltung haben ohne Etappierung zu erfolgen. Bautechnisch bedingte Etappierungen sind zulässig.

Art. 23 Grundbucheintrag

Dieser Quartierplan ist innerhalb zweier Monate nach dessen Inkrafttreten auf Kosten der privaten Grundeigentümer im Grundbuch anzumerken.

Art. 24 Inkrafttreten

Der vorliegende Quartierplan „Industrieplatz Ost“ tritt mit der rechtskräftigen Genehmigung in Kraft.