

Quartierplan «Sonderzone Ebni B»

vom 5. November 2024 und vom 10. Dezember 2024^{1, 2}

Der Gemeinderat beschliesst:

Ingress

Gestützt auf Art. 17 f. des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen vom 1. Dezember 1997 (Baugesetz) [BauG, SHR 700.100] und Art. 33e ff. der Bauordnung der Gemeinde Neuhausen am Rheinflall vom 1. September 1988 [BauO, NRB 700.100] stellt der Gemeinderat für das Gebiet der Sonderzone Ebni B einen Quartierplan auf.

A Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

Der Quartierplan bezweckt eine der ortsspezifischen Lage und den Bedürfnissen der Gemeinde Neuhausen am Rheinflall angepasste, sinnvolle, geordnete Bebauung mit hoher Qualität unter Berücksichtigung einer haushälterischen Nutzung des Bodens sowie einer rationellen Erschliessung und Energienutzung.

Art. 2 Bestandteile

¹ Der Quartierplan besteht aus folgenden rechtsverbindlichen Bestandteilen:

- a) Vorschriften
- b) Situationsplan 1:500

² Das Richtprojekt «GALVANIK» von Joos & Mathis Architekten vom 16.10.23 ist im Teilbereich BLNGebiet in qualitativer Hinsicht gemäss Art. 3 Abs. 2 wegweisend.

³ Folgende Bestandteile haben orientierenden Charakter

- a) Planungsbericht gemäss Art. 47 RVP²
- b) Umweltverträglichkeitsbericht der magma ag, Schaffhausen vom 27.08.24
- c) Richtprojekt vom 16.10.23 mit Ausnahme von Abs. 2).

Art. 3 Geltungsbereich Verbindlichkeit

¹ Der Quartierplan gilt für das im Situationsplan umgrenzte Gebiet.

² Der Quartierplan beruht im Teilbereich BLN-Gebiet auf dem Richtprojekt «GALVANIK» von Joos & Mathis Architekten vom 16.10.23. Dieses gilt im Teilbereich BLN-Gebiet für die städtebaulichen, architektonischen und gestalterischen Qualitäten als Massstab.

B Parzellierung und Etappierung

Art. 4 Parzellierung

Das Quartierplangebiet darf neu parzelliert werden, sofern dadurch mit Ausnahme von Parzellen für spezielle Nutzungen wie Wege, Strassen und Plätze keine unüberbaubare Parzellen entstehen und die Erschliessung weiterhin gewährleistet ist.

Art. 5 Etappierung

Für das Erscheinungsbild und den Nutzungsmix wesentliche bauliche Massnahmen dürfen zeitlich gestaffelt in folgenden Etappen erfolgen:

- a) Rückbau des Baus «Galvanik» und der Bauten im Baubereich F gemäss Art. 6

- b) Rückbau der übrigen im Situationsplan bezeichneten Bauten
- c) Vorhaben in den Baubereichen B1 bis B5 zusammen mit der Gestaltung des Galvanik- und Mittelbauplatzes
- d) Vorhaben im Baubereich E
- e) Umnutzungen und Umbauten im Baubereich A

C Bebauung

a) Allgemeine Bestimmungen

Art. 6 Rückbau

¹ Die im Situationsplan bezeichneten Bauten sind zurückzubauen. Mit der Baueingabe ist ein Rückbau- und Verwertungskonzept einzureichen. Im Baubereich F darf die statische Struktur stehen bleiben.

² Im Verwertungskonzept ist der ReUse von Bauelementen und die Verwertung der mineralischen Rückbaumaterialien im Projekt nachvollziehbar aufzuzeigen. Es muss mindestens die anfallende Menge mineralischer Rückbaumaterialien in Form von qualitätsgeprüften Recyclingbaustoffen, wenn möglich in gebundener Form, aufgezeigt werden.

Art. 7 Geschützte Bauten

¹ Die im Situationsplan bezeichneten Bauten sind gemäss Schutzvereinbarung zwischen der kantonalen Denkmalpflege, der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall und der Grundeigentümerin vom 04.05.2015 geschützt.

² Um- und Anbauten sowie Umnutzungen sind zulässig, soweit sie mit der Schutzvereinbarung gemäss Abs. 1 vereinbar sind und keine anderen planungsrechtliche Bestimmungen entgegenstehen.

Art. 8 Baubereiche für Hauptbauten

¹ Hauptbauten¹⁾ sind nur in den Baubereichen für Hauptbauten zulässig. Davon ausgenommen sind geschützte Bauten gemäss Art. 7.

² Im Baubereich C kann anstelle des Schrägdaches eine Aussichtsplattform geschaffen werden. Für deren Erschliessung ist im Baubereich für Vertikalerschliessung eine Ausstentreppe zulässig.

³ Im Baubereich F ist lediglich eine Überdachung ohne eigene Seitenwände zulässig.

b) Spezielle Bestimmungen

Art. 9 Höhen

¹ Zur Einordnung in die landschaftliche Umgebung des Rheinfalls dürfen im Teilbereich BLN-Gebiet die folgenden Höhenkoten nicht überschritten werden:

Baubereich A	438.30 m ü. M.
Baubereich B1	410.40 m ü. M.
Baubereich B2	413.20 m ü. M.
Baubereich B3	421.90 m ü. M.
Baubereich B4	434.815 m ü. M.
Baubereich B5	405.50 m. ü. M.

¹⁾Der Begriff «Hauptbaute» wird im Anhang definiert
Neuhauser Rechtsbuch 2025

Baubereich C	412.90 m ü. M.
Baubereich D	430.20 m ü.M.
Baubereich F	414.90 m ü. M.

² Davon ausgenommen sind technisch bedingte Aufbauten und Mobilfunkantennen. Diese dürfen die Höhenkoten um maximal 1.5 m überschreiten. Sie sind so zu platzieren, dass sie vom Boden der näheren Umgebung nicht sichtbar sind. Auf dem Baubereich B5 ist zudem ein Geländer als Absturzsicherung zulässig.

Art. 10 Baumassen

¹ Den Baubereichen werden folgende maximale Baumassen zugeordnet

Baubereich A	43'740 m ³
Baubereich B (B1 bis B5)	41'320 m ³
Baubereich C	2'595 m ³
Baubereich D	17'610 m ³
Baubereich E	15'600 m ³
Baubereich F	2'790 m ³ ²⁾

² Zwischen den einzelnen Baubereichen ist ein Abtausch von Baumassen von max. 2% der gemäss Abs. 1 festgelegten Baumassen zulässig.

³ Für An-, Neben- und Unterniveaubauten stehen zusätzlich 400 m³ an Baumasse zur Verfügung.

Art. 11 Durchgänge

Zur Durchlässigkeit durch das Areal sind gemäss konzeptioneller Bezeichnung im Situationsplan in den Baubereichen B4 und F ebenerdige, frei zugängliche, attraktive Durchgänge durch die Gebäude zu schaffen. Der Durchgang im geschützten Gebäude S ist zu erhalten.

Art. 12 Nutzungsarten

¹ Innerhalb des Quartierplangebiets sind Dienstleistungs-, Gewerbe- und Wohnnutzungen sowie öffentliche Nutzungen zulässig.

² In den Erdgeschossen sind überwiegend publikumsorientierte Nutzungen vorzusehen.

Art. 13 Gestaltung

¹ Die Gestaltung der Bauten hat hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung, Materialwahl, Farbgebung und Beleuchtung zu einem harmonischen Erscheinungsbild zu führen, welches dem industriellen und urbanen Charakter des Areals Rechnung trägt.

² Im *Teilbereich BLN-Gebiet* hat die städtebauliche und architektonische Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume mindestens die Qualität des Richtprojekts gemäss Art. 3 Abs. 2 aufzuweisen.

³ Insbesondere die dem Rheinfluss zugewandten Bauteile dürfen weder durch eine besonders auffällige Gestaltung und Materialisierung noch wegen einer allfälligen Beleuchtung in Konkurrenz zum Rheinfluss treten.

²⁾Unter Einbezug der Hälfte der Grundfläche, da nur Überdachung ohne eigene Seitenwände
Neuhauser Rechtsbuch 2025

Art. 14 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.

D Mobilität, Erschliessung und Parkierung**a) Grundsätze****Art. 15 Mobilität**

¹ Das Areal ist für den Langsamverkehr grundsätzlich frei zugänglich.

² Die Erschliessung und Durchwegung hat im Mischverkehr zu erfolgen. Mit Ausnahme der im Situationsplan eingetragenen Haupteerschliessungsbereiche ist durch entsprechende Gestaltung und notwendiger Signalisation dem Langsamverkehr Priorität einzuräumen.

³ Mittels Gestaltung ist für eine intuitive Verkehrslenkung zu sorgen. Dies ist in den Baugesuchsunterlagen auszuweisen. Die Signalisation für den motorisierten Verkehr ist auf das für die Sicherheit und die Beschränkung der Arealzufahrt notwendige Mass zu beschränken.

b) Spezielle Bestimmungen**Art. 16 Erschliessung für den motorisierten Verkehr**

¹ Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr hat sich mit Ausnahme der in Abs. 2 genannten Fälle auf die im Situationsplan eingetragenen Haupteerschliessungsbereiche zu beschränken.

² Das übrige Areal darf nur zu Anlieferungs-, Unterhaltszwecken und in Notfällen befahren werden.

Art. 17 Erschliessung und Durchlässigkeit für den Langsamverkehr

¹ Für den Langsamverkehr sind die Arealzugänge gemäss den konzeptionellen Einträgen im Situationsplan sicherzustellen und als solche erkennbar zu gestalten.

² Für die Durchlässigkeit des Areals ist sicherzustellen, dass alle Zugänge durch ein arealinternes Wegnetz miteinander verbunden sind.

³ Die direkten Anbindungen vom «Galvanikplatz» und westlich des Baubereichs A an das Wegnetz und das Rheinfallbecken werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt (insbesondere genaue Lage, Steigung/Gefälle).

⁴ Im Situationsplan ist der Zugang für eine optionale Fusswegverbindung zwischen dem Parkplatz des Laufenhauses und dem Bau Laufengasse konzeptionell eingetragen.

⁵ Die zum Zeitpunkt des Erlasses des Quartierplans vorgesehene touristische Fahrrad-Route ist im Situationsplan konzeptionell eingetragen.

Art. 18 Parkierung

¹ Der durch neue Nutzungen oder Nutzungsveränderungen entstehende Parkplatzbedarf wird innerhalb des SIG-Gesamtareals über bestehende Parkplätze bedient. Dabei kommt es gesamthaft nicht zu einer Zunahme von Parkfeldern.

² Innerhalb des Quartierplangebiets werden keine neuen öffentlichen Parkplätze erstellt. Einzelne zwingend notwendige Parkfelder z.B. für Betriebspersonal, Pikett oder für Behinderte sind zulässig.

Art. 19 Notzufahrt für die Feuerwehr

Auf den im Situationsplan konzeptionell eingetragenen Abschnitten ist die Notzufahrt für die Feuerwehr gemäss den Richtlinien der Feuerwehr Koordination Schweiz FKS sicherzustellen. Dies ist in den Baugesuchen auszuweisen.

E Freiraum**Art. 20 Platzbereiche**

¹ In den im Situationsplan bezeichneten Platzbereichen sind Plätze anzulegen und als Aufenthalts-, Erholungs- und Ruheflächen zu gestalten. Auf den Platzbereichen sind die Verkehrsflächen für die Durchwegung für den Langsamverkehr sowie für die Anlieferung, den Unterhalt und die Notzufahrt des motorisierten Verkehrs auf das notwendige Mass zu beschränken.

² Für die Bepflanzung sind standortgemässe, einheimische Arten zu verwenden. An sinnvoller Lage sind schasenspendende Bäume vorzusehen.

³ Die Versiegung ist auf das notwendige Minimum zu beschränken.

F Umwelt, Energie und nachhaltiges Bauen**Art. 21 Lichtemissionen**

¹ Die Beleuchtung muss dem Grundsatz der vorsorglichen Emissionsbegrenzung genügen. Dazu ist für die Aussenbeleuchtung die Vollzugshilfe «Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen»³⁾ zu berücksichtigen.

² Es dürfen keine zusätzlichen Lichtemissionen in Richtung Rheinflall sowie der bestockten Geländekante zum Rheinflall abgestrahlt werden.

³ Die Einhaltung von Abs. 1 und 2 sind im Baugesuch in einem Beleuchtungskonzept nachzuweisen.

Art. 22 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 den MINERGIE®-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.

³ Sofern kein Anschluss an ein Fernwärmenetz erfolgen kann, müssen die Neubauten den MINERGIE®-P-Standard oder einen gleichwertigen Standard erreichen.

⁴ Kommen andere Standards als MINERGIE® oder MINERGIE®-P zum Einsatz, muss die Gesuchstellerin oder der Gesuchsteller die Gleichwertigkeit des oder der gewählten Standards nachweisen.

³⁾Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen; Bundesamt für Umwelt BAFU, 2021
Neuhauser Rechtsbuch 2025

Art. 23 Nachhaltiges Bauen

In Planung und Ausschreibung sind die Planungswerkzeuge ecoBKP⁴⁾ und ecoDevis⁵⁾ anzuwenden. Alternativ dazu können Planungswerkzeuge anderer anerkannter Standards verwendet werden, sofern diese im Ergebnis weitgehend den Planungswerkzeugen ECO-BKP entsprechen.

Art. 24 Entsorgung

Die Bereitstellungsplätze für die Abfallentsorgung sind bedarfsgerecht zu konzipieren und im Baugesuchverfahren gemäss Art. 58 Abs. 1 lit. e) BauG auszuweisen. Sie haben sich gut in die Gebäude und Freiraumgestaltung einzufügen.

Art. 25 Belastete Standorte

¹ Mit dem Baugesuch ist ein durch eine Altlasten-Fachperson erstelltes Aushubtriage- und -entsorgungskonzept einzureichen, das den Umgang mit belastetem Aushub regelt.

² Die Aushubarbeiten sind durch die Altlasten-Fachperson zu begleiten und der Verbleib des belasteten Aushubs sowie allfällige im Untergrund verbleibende Restbelastungen sind zu dokumentieren.

D. Schlussbestimmungen**Art. 26 Grundbucheintrag**

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

Art. 27 Inkrafttreten

Der Quartierplan tritt mit seiner rechtskräftigen Genehmigung in Kraft.

Anhang**Definition Hauptbauten**

Unter Hauptbauten werden im Rahmen des Quartierplans alle Bauten mit Ausnahme von Anbauten, Nebenbauten, Unterniveaubauten und unterirdischen Bauten verstanden.

⁴⁾ecoBKP: Merkblätter für ökologische und gesunde Baumaterialien und Verarbeitungsprozesse nach Baukostenplan (BKP), Verein ecobau, Zürich; Januar 2024

⁵⁾ecoDevis: Ökologische und gesunde Leistungen in der Ausschreibung nach Normpositionen-Katalog (NPK), Verein ecobau, Zürich; Januar 2024

Neuhauser Rechtsbuch 2025

¹Beschluss des Gemeinderats vom 5. November 2024 und vom 10. Dezember 2024

²Vom Baudepartement des Kantons Schaffhausen genehmigt im Sinne der Verfügung vom 14. April 2025

Quartierplan «Sonderzone Ebni B»

Situationsplan 1:500

Genehmigung

Vom Gemeinderat beschlossen am 5. November 2024

Öffentliche Auflage vom 8. bis 28. November 2024

Einschreiben an Betroffene am 6. November 2024

Namens des Gemeinderates
Der Gemeindepräsident: Die Gemeindeschreiberin:


Felix Tenger


Barbara Pantli-Zirell

Vom Baudepartement des Kantons Schaffhausen genehmigt im Sinne der

Verfügung vom 1.4. April 2025


RR Martin Kessler

Grundeigentümergebundlicher Inhalt

 Quartierplanperimeter	Art. 3.1	 Haupterschliessungsbereich	Art. 15, 16
 BLN-Gebiet	Art. 3.2	 Arealzugänge	Art. 17.1
 Rückbau	Art. 6	 Zugang zu Bau Laufengasse	Art. 17.4
 Geschützte Bauten	Art. 7	 Touristische Fahrrad-Route	Art. 17.5
 Baubereich für Hauptbauten	Art. 8.1	 Notzufahrt für die Feuerwehr	Art. 19
 Baubereich für Vertikalerschl.	Art. 8.2	 Platzbereich	Art. 20
 Durchgänge	Art. 11		

Unverbindliche Hinweise

413.20 m ü. M. Gesamthöhe gemäss Art. 9

Bearbeitung

TOPIK

Winzeler + Bühl
Raumplanung und Regionalentwicklung
Rheinweg 21, 8200 Schaffhausen

Gez. 25.08.23/wz, Rev.: 28.08.23, 02.11.23, 24.11.23, 28.10.24, 04.12.24

