GEMEINDE
NEUHAUSEN
AM RHEINFALL

Richtplan «Zentrumszone»

Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall

(VORLAGE EINWOHNERRAT)

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 7. Juni 2016

Öffentliche Auflage vom 10. Juni 2016 bis 11. Juli 2016

Namens des Gemeinderates:

Der Gemeindepräsident: Die Gemeindeschreiberin:

Genehmigt durch den Einwohnerrat am:

GEMEINDE
NEUHAUSEN
AM RHEINFALL

Energiestadt Neuhausen am Rheinfall
Wir sind dabei

Richtplan «Zentrumszone»

Gemeinde Neuhausen am Rheinfall
Zentralstrasse 38
8212 Neuhausen am Rheinfall

Bearbeitung:
Planungsreferat Gemeinde Neuhausen am Rheinfall
Thomas Felzmann

Konradin Winzeler, Winzeler + Bühl
Raumplanung und Regionalentwicklung Schaffhausen

Richtplankarte:
Pascal Häberli, Bürgin Winzeler Partner AG
Ingeniuerbüro für Tiefbau und Vermessung Schaffhausen

Layout:
Thomas Felzmann

07. Oktober 2016

Teil I RICHTPLANKARTE

Richtplankarte 4

Teil II ERLÄUTERUNGS- UND GRUNDLAGENBERICHT

Einordnung des kommunalen Richtplans in der Raumplanung 6

Bedeutung Richtplan «Zentrumszone» 7

Aufgabe des Richtplans «Zentrumszone» in der kommunalen Planung 8

Verbindlichkeit Richtplan «Zentrumszone» 9

Veränderte Rahmenbedingungen – Planbeständigkeit 10

Städtebauliche Ausgangslage 11

Orientierung Handlungsfelder Zentrumszone 12

Grundsätze Zentrumszone 14

Teil III RICHTPLANTEXT

Allgemeine Ziele Zentrumszone 20

Perimeter Zentrumszone 21

Teilgebiet 1 Posthof 22

Teilgebiet 2 Wildenstrasse / Marktgasse 24

Teilgebiet 3 Wildenhof 26

Teilgebiet 4 Kehlhofweg 28

Teilgebiet 5 Weinbergstrasse 30

Teilgebiet 6 Industrieplatz / SIG Areal Nordost bis Laufengasse 32

Teilgebiet 7 Felsengrundstrasse / Rheingoldstrasse / Rheinstrasse 34

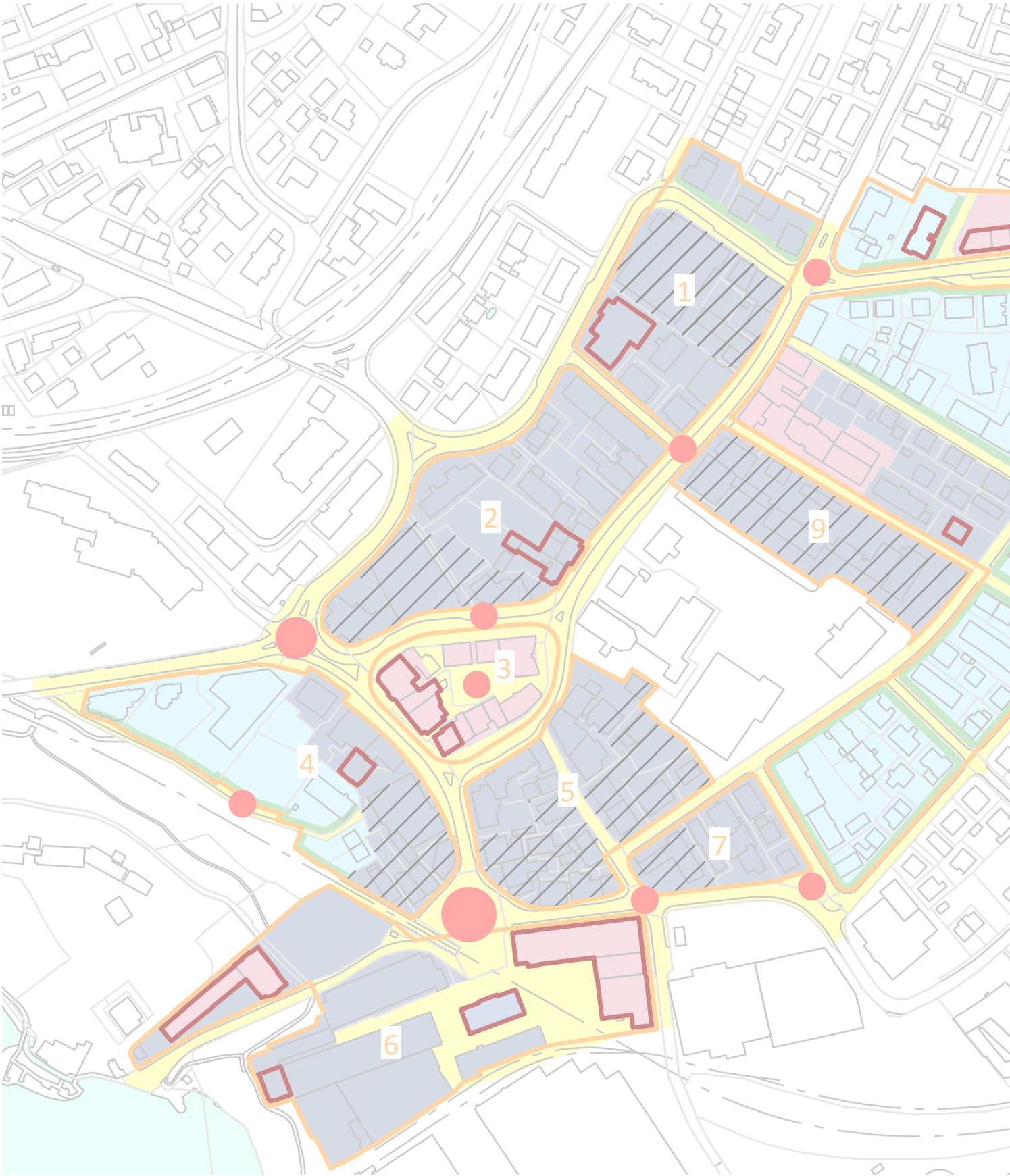
Teilgebiet 8 Rheingoldstrasse / Bahnhofstrasse / Bahnsteigstrasse 36

Teilgebiet 9 Baufeld Kirchacker 38

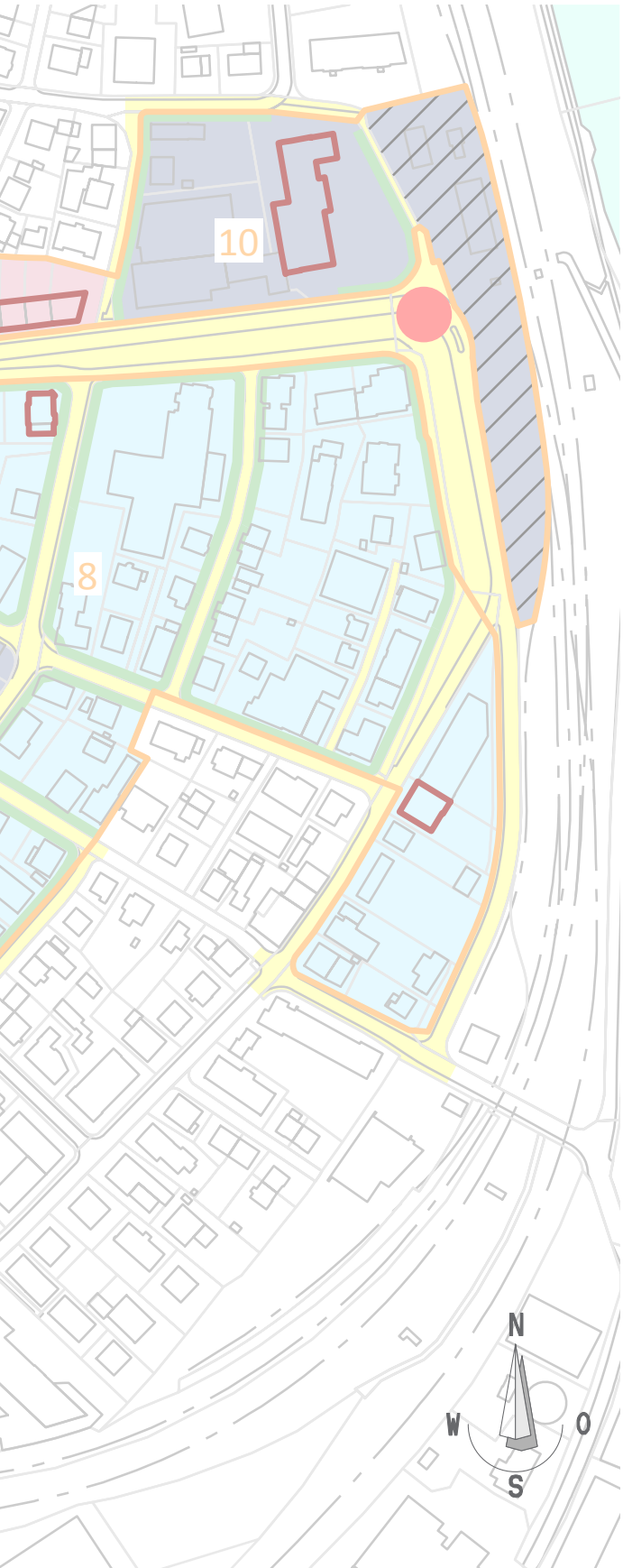
Teilgebiet 10 Bahnhofstrasse – Bahnhof 40

FESTLEGUNG

Richtplankarte



Richtplan «Zentrumszone» Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall



Legende

- Offene Bauweise
- Geschlossene Bauweise
- Verdichtete Sonderbauweise
- Öffentliche Freiräume
- Denkmalschutz
- Potenzial vertikale Verdichtung
- Schwerpunktbereiche Aufwertung öffentlicher Strassenraum
- Erhalt der Vorgartenbereiche und Grünstrukturen

1 Teilgebiete 1-10

-1 Posthof
-2 Wildenstrasse — Marktgasse
-3 Wildenhof
-4 Kehlhofweg
-5 Weinbergstrasse
-6 Industrieplatz / SIG Areal Nordost bis Laufengasse
-7 Felsengrundstrasse / Rheingoldstrasse / Rheinstrasse
-8 Rheingoldstrasse / Bahnhofstrasse / Bahnsteigstrasse
-9 Baufeld Kirchacker
-10 Bahnhofstrasse — Bahnhof

Einordnung des kommunalen Richtplans in die Raumplanung

Nach Art. 75 der Bundesverfassung vom 18. April 1999 (BV; SR 101) legt der Bund die Grundsätze der Raumplanung fest. Diese konkretisiert der Bund mit dem Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG; SR 700) und verpflichtet mit Art. 2 RPG Kantone und Gemeinden, die für ihre raumwirksamen Aufgaben nötigen Planungen zu erarbeiten und aufeinander abzustimmen.

Gemäss Verfassungsauftrag liegt die Hauptverantwortung der Raumplanung bei den Kantonen und dient der zweckmässigen und haushälterischen Nutzung des Bodens und der geordneten Besiedlung des Landes. Der Kanton Schaffhausen verfügt hierzu über das Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen vom 1. Dezember 1997 (BauG; SHR 700.100) sowie den durch den Regierungsrat vom 26. April 2014 erlassenen Richtplan[1]. In diesem zeigt er auf, wie der Kanton sich räumlich entwickeln soll, wie die raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander abgestimmt sind und in welcher zeitlichen Folge und mit welchen Mitteln vorgesehen ist, diese Aufgaben zu erfüllen.

Art. 7 BauG sieht vor, dass die Gemeinden in den kommunalen Bauordnungen Vorschriften über kommunale Richtpläne aufstellen können. Hierauf stützt sich Art. 18 der Bauordnung der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall vom 7. Juni 2016 (BauO; NRB 700.100).

[1] Richtplan Kanton Schaffhausen: Erlassen vom Regierungsrat am 26. April 2014; genehmigt durch den Kantonsrat am 8. September 2014, Genehmigung des revidierten Richtplans durch den Bundesrat am 21. Oktober 2015.

Teil
II

Bedeutung
Richtplan «Zentrumszone»

Städte und Gemeinden, die ein Höchstmass an Lebensqualität bieten, befinden sich im städtischen Wettbewerb auf den vorderen Plätzen und können ihre Bewohnerzahlen erhöhen oder zumindest halten. Auch Neuhausen am Rheinfall ist gefordert, ein sehr gutes öffentliches Verkehrsnetz und leistungsfähige Strassen anzubieten. Diese müssen so ausgestaltet sein, dass die in den jeweiligen Zonen vorgesehenen Nutzungen erreicht werden können. Die Raumplanung soll auch die Voraussetzungen dafür schaffen, dass ein vielfältiges Freizeit-, Kultur- und Naherholungsangebot präsentiert werden kann. Um dies zu erreichen, muss die Gemeinde Neuhausen am Rheinfall die im konkreten Einzelfall richtigen raumplanerischen Instrumente anwenden.

Der im Zonenplan beschriebenen Zentrumszone kommt die Aufgabe zu, verschiedene Funktionen wie Wohnen, Arbeiten und Dienstleistungen zu ermöglichen und damit dem Neuhauser Zentrum eine konkrete Gestalt zu geben, die für die Gesamtgemeinde von Bedeutung ist. Ihre kontinuierliche städtebauliche Erneuerung wird jedoch durch die vorhandenen, vielfältig ineinandergreifenden, teilweise kleinmassstäblichen Grundeigentumsverhältnisse und Baustrukturen nur über viele Jahre hinweg möglich sein. Das Bauen im Bestand bedingt, dass bei jedem konkreten Projekt immer mitüberlegt wird, wie die städtebauliche Fortsetzung aussehen könnte. Die Aufgabe besteht somit in der Schaffung eines sowohl auf die städtebauliche Vielgestaltigkeit, als auch den Erneuerungs- und Entwicklungsbedarf des Siedlungskerns abgestimmten Planungsinstruments, was der vorliegende Richtplan «Zentrumszone» leisten soll.

Aufgabe des Richtplans «Zentrumszone» in der kommunalen Planung

Der Richtplan «Zentrumszone» stellt die angestrebte räumliche Entwicklung des Zentrums in der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall dar. Gestützt auf die allgemeinverbindlichen Vorgaben aus der Bauordnung und dem Zonenplan bildet er die Grundlage für die Festlegung von Bauweise, Freiräumen sowie die städtebauliche Einordnung von Bauvorhaben. Damit ist der Richtplan «Zentrumszone» ein zusätzliches Planungsinstrument, das die Bauordnung und den Zonenplan ergänzt.

Der Richtplan «Zentrumszone» beinhaltet:

- Grundlagen und Erläuterungsbericht;
- Richtplantext;
- Richtplankarte.

Richtplantext und Richtplankarte enthalten zusammen die Festlegungen.

Als wichtige Grundlagen für den Richtplan «Zentrumszone» dienen die Konzeptstudien «Grundlagen zu Siedlungserneuerung und Siedlungsentwicklung»[1] sowie «Ortskernplanung und Städtebaulicher Leitplan»[2] des Bieler Raumplanungs- und Städtebaubüros Haag Hähnle GmbH aus dem Jahr 2014. Um die geschichtliche Entwicklung einzubeziehen, muss der Bericht zur Siedlungsgeschichte[3] der Arbeitsgemeinschaft von Bruno Clerici (Architekt), Bernhard Müller (Siedlungsplaner) und Edgar Heilig (Kunsthistoriker) beachtet werden. Weitere Planungsgrundlagen des Kantons und der Gemeinde, wie beispielsweise Studien, bleiben vorbehalten.

[1] Gemeinde Neuhausen am Rheinfall: Grundlagen zu Siedlungserneuerung und Siedlungsentwicklung, Erläuterungsbericht, Haag Hähnle GmbH, Biel, 23. Januar 2014.

[2] Gemeinde Neuhausen am Rheinfall: Ortskernplanung / Städtebaulicher Leitplan, Erläuterungsbericht, Haag Hähnle GmbH, Biel, 20. Oktober 2014.

[3] Gemeinde Neuhausen am Rheinfall: Bericht zur Siedlungsgeschichte Neuhausen am Rheinfall – Kernzone; Arbeitsgemeinschaft Bruno Clerici, Bernhard Müller, Edgar Heilig, ohne Jahr.

Teil
II

Verbindlichkeit
Richtplan «Zentrumszone»

Art. 18 Abs. 3 BauO hält fest, dass die Richtpläne für die Behörden verbindlich sind, jedoch keine unmittelbare Wirkung auf das Grundeigentum haben.

Der Richtplan «Zentrumszone» ist – anders als der Zonenplan – nicht parzellenscharf. Damit steht den anwendenden Behörden ein Ermessensspielraum bei der Anwendung und Auslegung des Richtplans zu. Auch nimmt der Richtplan keine grundeigentümerverbindlichen Entscheide des Gemeinde- oder Einwohnerrats vorweg, sondern dient mit seinen Hinweisen und Empfehlungen als Entscheidungsgrundlage.

Der Richtplan «Zentrumszone» benennt allgemeine Zielformulierungen für die Zentrumszone, die generell für den gesamten Perimeter der Zentrumszone Gültigkeit besitzen. Darüber hinaus werden für die in der Zentrumszone räumlich abgegrenzten Teilgebiete spezifische Ziele festgelegt. Diese spezifischen Ziele werden mit Blick auf die Bauweise, den Freiraum und die städtebauliche Einordnung konkretisiert.

Veränderte Rahmenbedingungen

Planbeständigkeit

Am 29. September 1992 hat der Gemeinderat den Richtplan «Kernzone I» als Grundlage für die Festlegung von Bauweise und Nutzungsmass bei Neu- und Umbauten erlassen. Gemäss dem Konzept des Richtplans «Kernzone I» ist es das übergeordnete Ziel der Kernzonenplanung, die vorhandenen, positiven Ansätze weiterzuentwickeln und die einzelnen Siedlungsteile mit einer neuen Ordnung zu einem zeitgemäss gestalteten und funktionierenden Ortskern zu verschmelzen. Zudem sollten für das Zentrum neue Qualitäten eingebracht werden, die Neuhausen am Rheinfall wieder eine stärkere Identität und Anziehungskraft verleihen. Aber auch der Wunsch, das Neuhauser Zentrum als attraktiven Einkaufs-, Wohn- und Arbeitsort zu entwickeln, wozu neue Qualitäten eingebracht werden müssen, die Neuhausen am Rheinfall eine stärkere Identität und Anziehungskraft verleihen, sind von grosser Bedeutung für die Gemeinde.

Die über zwei Jahrzehnte alten Konzeptinhalte sowie die Zielformulierungen und Empfehlungen für die jeweiligen Teilgebiete des Richtplans «Kernzone I» weisen für eine zeitgemässe bauliche Entwicklung und die Schaffung neuer Qualitäten jedoch keine Planbeständigkeit mehr auf. Insofern besteht seitens der Gemeinde die planerische Verpflichtung, den Richtplan «Kernzone I» einer Gesamtrevision zu unterziehen.

Diesen Handlungsbedarf haben auch die wesentlichen Ergebnisse der beiden Studien «Grundlagen zu Siedlungserneuerung und Siedlungsentwicklung» sowie «Ortskernplanung / Städtebaulicher Leitplan» des Bieler Büros Haag Hähnle AG, Raumplanung und Städtebau, für das Zentrum der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall aus dem Jahr 2014 gezeigt.

Der Industrieplatz mit seinen umgebenden Siedlungsstrukturen befindet sich gemäss dem Richtplan des Kantons Schaffhausen an einem Entwicklungsschwerpunkt (ESP) der Agglomeration Schaffhausen; dies sind Schlüsselflächen für künftige Siedlungsentwicklungen mit hoher Nutzungsdichte, die sich aufgrund ihrer Lage, Grösse und Erreichbarkeit besonders gut für Entwicklungen eignen.

Teil
II

Städtebauliche Ausgangslage

Die städtebauliche Ausgangslage ist im Zentrum der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall vielfältig geprägt; insbesondere durch:

- Baustrukturen, deren Anordnung eine Ordnung nur in Ansätzen erkennen lässt;
- eine grundsätzlich stabile, gegenüber Veränderungen tendenziell resistente Siedlungsstruktur;
- eine teilweise zufällige Platzierung hoher Bauten (z.B. Hochhaus zwischen Pestalozzi- und Bahnhofstrasse), was zu erheblichen Massstabssprüngen führt;
- einprägsame Raumbildungen im Bereich des engeren Zentrums sowie punktuelle Akzentuierungen durch bauliche oder funktional wichtige Bauten;
- Innenhöfe und Gartenbereiche ausserhalb des engeren Zentrumbereichs, die neben ihrem Beitrag zur Wohnqualität ein differenziertes Raumgefüge gewährleisten;
- verschiedene begrünte, zu einem attraktiven Quartiercharakter beitragende Vorgartenbereiche;
- ein historisch gewachsenes Netz an Strassenräumen, das massgeblich für Erkennbarkeit und Orientierung und damit für Identität im Zentrum sorgt;
- Bereiche mit Potenzial für eine umfassende städtebauliche Neuordnung (z.B. Kirchacker-Areal, Industrieplatz Nord und Ost).

Orientierung Handlungsfelder Zentrumszone

NUTZUNGSMISCHUNG
Die Nutzungsmischung soll die Funktion einer «Stadt der kurzen Wege» erfüllen. Die verschiedenen Nutzungen sollen im Neben- und Miteinander den Charakter eines lebenswerten Zentrums schaffen.

BAULICHE VERDICHTUNG
Mit der Revision von 2014 des RPG sind neben dem Kanton auch die Gemeinden angehalten, die qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken. In diesem Zusammenhang besteht vielfach der Wunsch nach einer höheren Ausnützung. Insofern ist die bauliche Verdichtung vor dem Hintergrund einer qualitätsvollen Siedlungsinnenentwicklung angemessen und unter Beachtung der verschiedenen Nutzungsinteressen umzusetzen. Das Ortsbild kann durch den Verdichtungsprozess ein vertikales Aussehen erhalten, das dadurch charakteristischer, aber auch dynamischer wird.

FREIRÄUME
Mit zunehmender Verdichtung der Zentrumszone nehmen die privaten Freiräume vermehrt ab. Die Bevölkerung verstärkt den Nutzungsdruck auf die öffentlichen Freiräume. Diesen kommt künftig dadurch eine höhere Bedeutung zu. Die Sicherung, Vernetzung, Nutzung und nicht zuletzt die Finanzierung der öffentlichen Freiräume, namentlich der Unterhalt, müssen langfristig tragbar sein. Die Freiräume sind notwendig und leisten einen wertvollen Beitrag zur Schaffung und Sicherung einer guten Zentrumsqualität.

BAUWEISE
Sowohl die geschlossene als auch die offene Bauweise ermöglicht eine hohe Verdichtung bei einer zeitgemässen Wohnqualität. In der Zentrumszone können mit geschlossenen Bauweisen hohe Dichten mit einer angemessenen Wohnqualität erreicht werden. Hierbei ist darauf zu achten, dass beispielsweise mit einer Kombination von Blöcken und Zeilen attraktive und sinnvolle städtebauliche Strukturen geschaffen respektive ergänzt oder eingefügt werden. Bei einer mit der Verdichtung einhergehenden Erhöhung der Einwohnerzahl müssen auch die Auswirkungen auf das Strassennetz, das öV-Netz, die Schulen, die Spitex, die Altersheime und die technischen Infrastrukturen beachtet werden.

WOHNHYGIENE UND WOHNQUALITÄT
Die Qualitätsvorschriften für Wohnhygiene und Wohnqualität sind bedeutende Kriterien, die eine angemessene Qualität in der Siedlung sicherstellen. Besonders Lärmimmissionen sind erhebliche Faktoren, wenn es um das Wohlbefinden der Bewohnerschaft geht. Viele Entscheidungen über den Wohnstandort hängen vom Lärm-Kriterium ab. Sowohl verkehrsberuhigte Bereiche als auch nachhaltige Mobilitätskonzepte sind in Zukunft bei der Zentrumsentwicklung von hoher Bedeutung. Zu beachten ist auch das Problem der Wärmebildung bei nicht naturbelassenen Freiflächen.

SIEDLUNGSÖKOLOGIE
Durch die Verdichtung des Zentrums nimmt die Bedeutung von siedlungsökologischen Kriterien zu. Besonders klimatische Auswirkungen, wie Abkühlungsvorgänge in den Abendstunden, sind bei der Zentrumsentwicklung

zu berücksichtigen. Zudem verstärkt sich durch die Verdichtung die Verkehrsbelastung, wodurch auch die Stadtbäume vermehrt belastet werden. Künftige Planungen müssen diesen Sachverhalt aufnehmen und mit Vorteil den Umwelteinflüssen angepasste Baum- und Straucharten vorsehen.

WOHNBEDÜRFNISSE UND LEBENSPHASEN
Der Gemeinderat strebt ein moderates Bevölkerungswachstum an. Die Bedürfnisse der Bevölkerung sind sehr verschieden und hängen von verschiedenen Rahmenbedingungen wie Geschlecht, Alter, Bildung, Lebensstil oder Nationalität ab. Dies bedeutet auch, dass eine einmal gewählte Wohnform nicht mehr dauerhaft ist, sondern von der jeweiligen Lebensphase abhängt. Diese Bevölkerungsgruppen – wie Singles, Paare ohne Kinder, Familien oder Senioren – stellen verschiedene Ansprüche an ihr Wohnumfeld. Sind die ausschlaggebenden Kriterien für die jeweilige Bevölkerungsgruppe gegeben, kann von einer angemessenen Wohnumfeldqualität gesprochen werden. In der Zentrumszone sind für alle Wohnformen attraktive Wohnlagen vorhanden.

VORSCHRIFTEN ÜBER DIE VERKEHRSMÄSSIGE ERSCHLIESSUNG
Die verkehrsmässige Erschliessung steht in Wechselbeziehung zu den siedlungsökologischen Vorschriften. Grund dafür ist die Verträglichkeit der Erschliessung mit den Anforderungen aus der Umweltschutzgesetzgebung. In gegenseitiger Abhängigkeit stehen somit insbesondere die Leistungsfähigkeit von Sammel- und Quartierstrassen, die Anzahl und Benutzungsart der PW-Abstellplätze sowie die Anbindung an den öffentlichen Verkehr und die Qualität der Infrastrukturen für den Langsamverkehr. Bekanntermassen ist ein durch den öV sehr gut erschlossenes Gebiet geringer durch den motorisierten Individualverkehr belastet. Dieser Sachverhalt hat wiederum zur Folge, dass die Vermietungs- und Verkaufschancen höher sind und dass die Zahl der benötigten respektive vorgeschriebenen Parkplätze verringert werden kann. Wichtig sind namentlich die Gehdistanzen zu den Haltestellen des öV, damit dieser benutzt wird. Von ebenso grosser Bedeutung sind aber auch dessen Zuverlässigkeit und Taktfrequenzen.

DENKMALSCHUTZ
Die Gemeinde Neuhausen am Rheinfall verfügt über ein Inventar der Baudenkmäler, das Einfluss auf die bauliche Entwicklung nimmt. Die sich daraus ergebenden Schutzziele müssen bei der Zentrumsentwicklung beachtet werden.

NAHVERSORGUNG
Ein gut zugängliches und attraktives sowie konzentriertes Netz von Ladenflächen für die Nahversorgung in der Zentrumszone wird bekanntlich stärker frequentiert, als ein weitläufiges nicht zusammenhängendes Netz von Läden für die Nahversorgung. Deswegen sind für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe innovative, individuell nutzbare Raumangebote an geeigneten Lagen bereitzustellen.

Grundsätze Zentrumszone

Die Grundsätze zeigen auf, welche Kriterien für eine urbane Qualität im Rahmen der Zentrumsentwicklung Berücksichtigung finden sollten. Daneben bilden sie einen Orientierungsrahmen für anzustrebende Entwicklungen oder für erhaltenswerte Siedlungsstrukturen. Ferner können die Grundsätze als Diskussions- oder Argumentationsgrundlage bei Verdichtungsprozessen in der Gemeinde verwendet werden. Sie sind aber stets im Licht der konkreten städtebaulichen Entwicklung zu verstehen und sollen zwar ein Grundgerüst, jedoch kein starres Korsett bilden.

Teil II

Die Zentrumszone fördert die Entwicklung und bewahrt Erhaltenswertes!

In der Zentrumszone sollen Bereiche mit Potenzial für eine umfassende städtebauliche Neuordnung entwickelt und Bereiche, die erhaltenswerte Siedlungsstrukturen aufweisen, bewahrt werden.

EMPFEHLUNGEN FÜR DEN PLANUNGSPROZESS

- Architektonisch hochstehende Fassaden vorsehen, die sich harmonisch in den baulichen Bestand einfügen.
- Identitätsstiftende Bauten und Ensembles erhalten.
- Potenzialgebiete für eine umfassende Neuordnung entwickeln (Arealentwicklung).
- Umsetzung der Schutzempfehlungen gemäss dem Inventar der Baudenkmäler der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall.

Grundsätze Zentrumszone

Die Zentrumszone stellt die Wohnqualität sicher!

Eine hohe Wohnqualität des Zentrums beeinflusst das Angebot und die Nachfrage nach Wohnraum, die individuelle Lebensqualität, die Kosten oder den Versorgungsgrad von Infrastrukturen positiv. Vor diesem Hintergrund soll die Zentrumszone eine gute Wohnqualität sicherstellen.

EMPFEHLUNGEN FÜR DEN PLANUNGSPROZESS

- Die Individualität des Wohnens gewährleisten.
- Angemessene bauliche Dichten umsetzen.
- Zeitgemässe Wohnungsgrössen schaffen.
- Hindernisfreie Wohnungen schaffen.
- Dem Prinzip «Stadt der kurzen Wege» nachkommen.
- Gute fussläufige Erreichbarkeit zu Naherholungsgebieten sicherstellen.
- Gute fussläufige Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen sicherstellen.
- Private Freiräume in den Erdgeschossebenen vermeiden.
- Private Freiräume in die Bebauungen integrieren (Balkone / Terrassen).
- Sehr gute öV-Erschliessung gewährleisten.
- Nutzungsdurchmischung (Arbeiten, Wohnen, Erholen, Versorgen) sichern.

Die Zentrumszone gewährleistet die Identität des Wohnumfelds!

Die Bevölkerung nimmt das Erscheinungsbild des Zentrums individuell wahr, wobei die verschiedenen Entwicklungsabschnitte der Gemeinde sichtbar bleiben dürfen. Die gegebenen städtebaulichen Baustrukturen, wie sie sich beispielsweise beim SIG-Areal präsentieren, widerspiegeln zeitliche Abschnitte der Gemeindegeschichte. Ein qualitätsvolles Weiterbauen an den Baustrukturen ist gefordert. Bedeutende Faktoren wie Licht, Luft und Sonneneinwirkung sollen planerisch positiv beeinflusst werden. Hingegen sind negativ wirkende Emissionen respektive Immissionen mit planerischen Massnahmen zu verringern. Wo das nicht genügt, sind bauliche Massnahmen vorzusehen.

Begegnungs- und Kommunikationsstätten charakterisieren ein Wohnumfeld und schaffen Identität. Die Qualitäten des Erscheinungsbilds und der Identität des Wohnumfelds sind entscheidende Indikatoren für die Wahl eines Wohnstandorts im Zentrum der Gemeinde.

EMPFEHLUNGEN FÜR DEN PLANUNGSPROZESS

- Architektonisch hochstehende Fassadengestaltung umsetzen.
- Attraktiv gestaltetes Wohnumfeld lancieren, identitätsstiftende Bäume erhalten.
- Schaffung strukturierter Spielflächen oder -plätze.
- Die Baustrukturen sollen ein Optimum an Licht und Luft aufweisen.
- Sehr gute fussläufige Erreichbarkeit von Spielflächen und Kinderstätten sicherstellen.
- Hindernisfreie Erreichbarkeit von Aufenthaltsflächen für Senioren sicherstellen.
- Vermeidungs- und Verminderungsmassnahmen gegen Lärm- und Verkehrsimmissionen.
- Dem Aspekt der Sicherheit bei Tag und Nacht ist die notwendige Aufmerksamkeit zu schenken.

Grundsätze Zentrumszone

In der Zentrumszone werden ausreichend öffentliche Freiräume zur Verfügung gestellt!

Durch die Siedlungsinnenentwicklung nehmen die privaten Freiräume in den Erdgeschossebenen tendenziell ab. Dadurch besteht die Chance für mehr öffentlich nutzbaren Freiraum. Öffentliche, begrünte Freiräume nehmen zudem eine besondere siedlungsökologische Stellung ein, da sie nachweislich das Stadtklima verbessern. Sie sind daher von grosser Bedeutung für eine hohe Lebensqualität. Insbesondere alte und neue Stadtbäume sind identitätsstiftend. Eine gute Vernetzung des Wohnstandorts mit öffentlichen Freiräumen ist ein entscheidendes qualitatives Kriterium bei der Wahl, wo man wohnen will.

EMPFEHLUNGEN FÜR DEN PLANUNGSPROZESS

- Freiräume sollten auf die Innenentwicklung abgestimmt werden.
- Berücksichtigung, dass öffentliche Freiräume individuell nutzbar sind.
- Öffentliche Freiräume sollten eine hohe Nutzungsqualität besitzen.
- Beachtung, dass öffentliche Freiräume eine gute Vernetzung aufweisen.
- Öffentliche Freiräume müssen fussläufig und per Velo gut erreichbar sein.
- Öffentliche Freiräume sollten unter Berücksichtigung siedlungsökologischer Aspekte geplant werden.
- Die Finanzierung der Freiräume sollte im Planungsprozess transparent aufgezeigt werden; dem Unterhalt ist ein besonderes Augenmerk zu widmen.
- Öffentliche grüne Freiräume müssen sauber und sicher sein.

Die Zentrumszone gewährleistet die Nahversorgung und bietet auch Platz für Dienstleistungen, Gewerbe und Arbeitsplätze!

Ein bedeutendes Kriterium für eine urbane Zentrumsqualität ist eine ausreichende Nahversorgung. Dies kann mit einem attraktiven öffentlichen Raumangebot in den Erdgeschossebenen abgedeckt werden. Einerseits kann eine gute Nahversorgung dem Einkauf in der Peripherie entgegenwirken, andererseits aber auch die Bindung der Bewohner zum Zentrum festigen und den öffentlichen Strassenraum beleben. Ein weiteres Kriterium für die Gewährleistung einer urbanen Zentrumsqualität ist eine mittlere bis hohe Arbeitsplatzdichte. Deswegen sind die Arbeitsplätze im Zentrum zu erhalten und, wenn immer möglich, neue zu schaffen.

EMPFEHLUNGEN FÜR DEN PLANUNGSPROZESS

- Arbeitsplätze gehören zur Zentrumszone und sind daher zu fördern.
- Eine genügende Zahl von gut zugänglichen Park- und Abstellplätzen, die den Läden, Dienstleistungsbetrieben sowie dem Gewerbe dienen.
- Den ruhenden Verkehr möglichst in den Untergeschossebenen einrichten.
- Attraktive Ladengestaltung zu den publikumsorientierten Strassenräumen hin.
- Flächen für Gewerbe und Dienstleistungen müssen im Grundriss flexibel nutzbar sein.
- Schaffung ausreichender Kapazitäten für Gewerbe und Dienstleistung unter Berücksichtigung des Wohnumfelds.
- In den Erdgeschossebenen sind innovative und attraktive Ladenflächen an den richtigen Orten im Zentrum zu fördern.

FESTLEGUNG

Allgemeine Ziele Zentrumszone

1. Die Zentrumszone wird räumlich so abgegrenzt, dass sie eine genügende Dichte an Zentrumsfunktionen aufweist und als Zentrum wahrgenommen wird. In diesem Gebiet finden Wohnen, Gewerbe, Dienstleistungen, Arbeitsplätze und Einkaufsmöglichkeiten zusammen. Hierfür soll neben den öffentlichen und privaten Dienstleistungsnutzungen das Wohnen als weitere Hauptnutzung erhalten und – wenn möglich – an den besten Lagen gefördert werden, ohne aber das Gewerbe oder Arbeitsplätze zu verdrängen. Erdgeschossflächen sollen, soweit sinnvoll und möglich, eine öffentliche Nutzung enthalten. Ziel ist eine moderate Zunahme der Bevölkerungszahl in der Zentrumszone.

2. Mit den Zentrums- und Wohnfunktionen zu vereinbarende Gewerbebetriebe sind im Sinne einer vielfältigen Nutzungsmischung erwünscht. Demgegenüber werden Neuansiedlungen von grossflächigen oder emissionsverursachenden Betrieben ausgeschlossen.

3. Die Gemeinde ist Trägerin des Labels «Energiestadt». Aus diesem Grund wird die Erneuerung der Gebäudesubstanz unterstützt, gegebenenfalls durch die Festlegung von Standards des nachhaltigen Bauens oder Energiestandards, die die Wirtschaftlichkeit entsprechender Baumassnahmen berücksichtigt.

4. Das Entstehen geordneter Siedlungsstrukturen wird durch die differenzierte Steuerung baulicher Veränderungen gefördert. Es sollen städtebaulich, freiraumplanerisch und architektonisch gute Strukturen umgesetzt werden. Deswegen sind, wenn immer möglich, städtebauliche Wettbewerbsverfahren zu lancieren.

5. Die bauliche Verdichtung ist behutsam und massvoll umzusetzen. In städtebaulich geeigneten Räumen kann eine vertikale Verdichtung unter Beachtung der Wohnhygiene und der entsprechenden Freiraumgestaltung sinnvoll sein.

6. Der Grünanteil im privaten und im öffentlichen Bereich wird erhalten, wenn immer möglich jedoch erhöht.

7. Der öffentliche Raum wird gestalterisch und betrieblich aufgewertet und die einzelnen Netzteile in ihrem spezifischen Charakter verstärkt.

8. Wichtige Verbindungen werden entsprechend ihrer Funktion verdeutlicht und räumlich akzentuiert.

9. Die Bahnhaltestellen werden, entsprechend ihrer Funktion als Publikumsmagnete, mitsamt ihrer Umgebung aufgewertet.

10. Bei Planungsprozessen für grössere Bauvorhaben soll frühzeitig ein Mobilitätsmanagement vorgesehen werden. Dieses soll sicherstellen, dass die durch die geplanten Bauten generierten neuen Mobilitätsbedürfnisse und Verkehrsauswirkungen mit Blick auf eine nachhaltige und energieeffiziente Regelung bereits in der Planungsphase berücksichtigt werden.

FESTLEGUNG

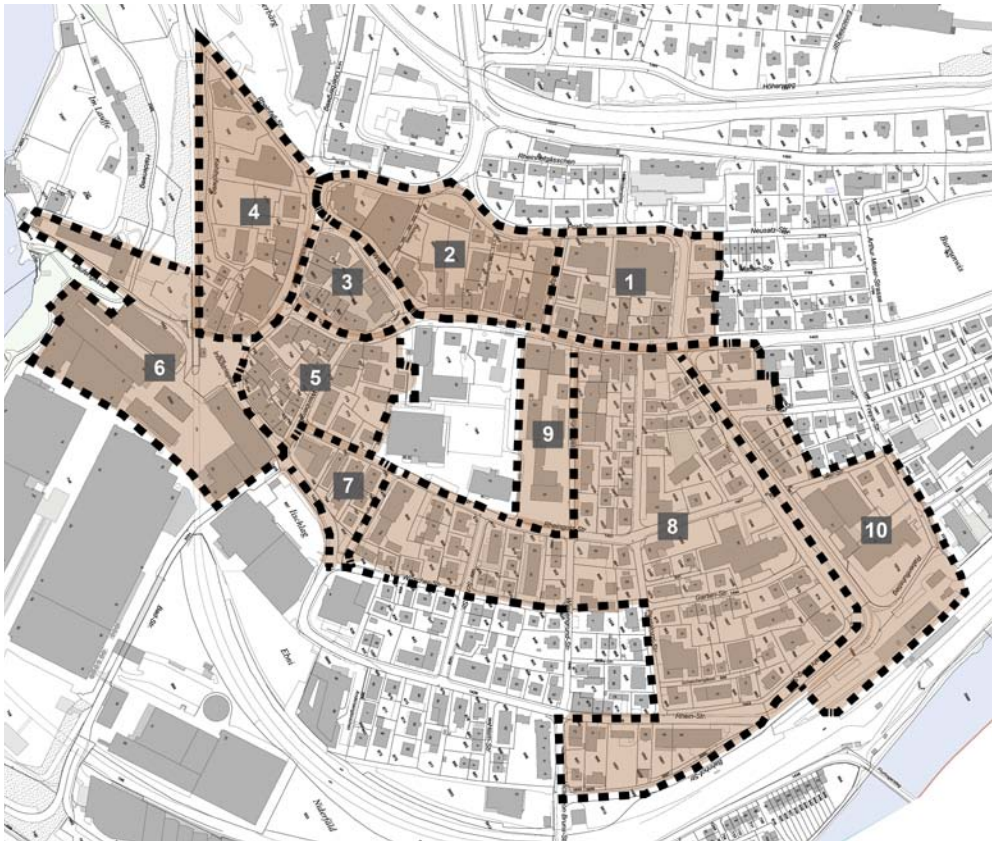
Perimeter Zentrumszone

ANGABEN ZENTRUMSZONE

Fläche: ca. 15.20 ha

Teilgebiete:

Teilgebiet 1	Posthof
Teilgebiet 2	Wildenstrasse – Marktgasse
Teilgebiet 3	Wildenhof
Teilgebiet 4	Kehlhofweg
Teilgebiet 5	Weinbergstrasse
Teilgebiet 6	Industrieplatz / SIG Areal Nordost bis Laufengasse
Teilgebiet 7	Felsengrundstrasse / Rheingoldstrasse / Rheinstrasse
Teilgebiet 8	Rheingoldstrasse / Bahnhofstrasse / Bahnsteigstrasse
Teilgebiet 9	Baufeld Kirchacker
Teilgebiet 10	Bahnhofstrasse – Bahnhof



Teilgebiet 1
Posthof

Der Bereich der Zentrumszone im weiteren Umfeld Zentralstrasse / Poststrasse / Marktgasse bildet das östliche Tor zum Zentrumsbereich und hat eine bedeutende Versorgungsfunktion. Das gesamte Gebiet wird heute als sehr heterogen wahrgenommen.

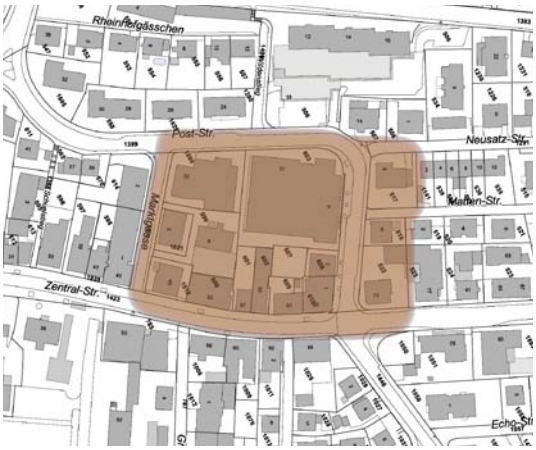
Herausragend ist das ehemalige Kino Cinévox / Mehrfamilienhaus für das Zentrum, das im Inventar der Baudenkmäler der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall mit nationaler Bedeutung eingestuft ist. Der Bau ist ein qualitätsvolles bauliches Zeugnis der 1950er-Jahre und ein herausragender Beitrag zur schweizerischen Kinoarchitektur, der bereits zu seiner Erbauungszeit über die Kantonsgrenzen hinaus Beachtung fand. Es gilt, den klug ins leicht abfallende Gelände zwischen Poststrasse und Marktgasse platzierten Gebäudekomplex integral zu erhalten.

Schwerpunkt der städtebaulichen Bestrebungen bildet die Akzentuierung des östlichen Eingangs zum Zentrum durch Erneuerung und Verdichtung der Umgebung der Kreuzung Zentralstrasse / Poststrasse / Bahnhofstrasse. Anzustreben ist dabei die Bildung eines Platzraums, dessen Hauptelemente eine raumprägende Randbebauung sowie eine den Übergang zum Zentrum markierende Platzgestaltung sind. Im Bereich der Poststrasse erlaubt dies die Einrichtung einer Begegnungszone, die Aufwertungsmassnahmen für die Strassenraumgestaltung bedingen. Für den in seiner Grundanlage als stabil einzuschätzenden Sektor zwischen Marktgasse und dem Posthof Nord soll die Aufwertung der Freiräume angestrebt werden.

FESTLEGUNG

Teilgebiet 1
Posthof

PERIMETER TEILGEBIET 1



BAUWEISE

- verdichtete Sonderbauweise[1]

FREIRAUM

- qualitativ hochwertige und nutzerorientierte halböffentliche Freiräume in den Innenhofbereichen mit standortgerechter Begrünung;
- private Freiräume durch vertikale Gärten (Balkone, Terrassen);
- gestalterische Aufwertung der Strassenräume Marktgasse und Poststrasse;
- Gewährleistung linearer Erschliessungswege zwischen Zentralstrasse und oberer Poststrasse.

STÄDTEBAULICHE EINORDNUNG / EMPFEHLUNG

- Kombination von Linien- und Punktbauten mit Möglichkeit einer differenzierten Höhenausbildung;
- vertikale Verdichtung mit Hochpunkten bis max. 40 Metern möglich;
- Ausformung der städtebaulichen Struktur im Sinne einer offenen Blockrandbebauung;
- Gebäudeflucht an der Zentralstrasse aufnehmen;
- punktuelle Erneuerungen mit massvoller Verdichtung im östlichen Bereich an der Poststrasse zwischen Mattenstrasse und Zentralstrasse. Die noch nicht überzeugende Wirkung des Gebäudes Marktgasse 4 ist zu beheben;
- besondere Berücksichtigung des ehemaligen Kino Cinévox / Mehrfamilienhaus bei Transformationen im Geviert.

[1] Die verdichtete Sonderbauweise nimmt sowohl geschlossene Bauweisen als auch offene Gebäudegruppen für die Umsetzung auf.

Teilgebiet 2

Wildenstrasse / Marktgasse

Das Gebiet nordwestlich der Zentralstrasse setzt sich aus zwei verschiedenen Überbauungsmustern zusammen. Die geschlossene Bauzeile mit zweigeschossigen, mehrheitlich einfachen, traufständigen Bauten lässt an der Zentralstrasse ein ruhiges Strassenbild entstehen.

Eine dispersere, offene Bebauung an der Poststrasse umschliesst zusammen mit der Bebauung an der Zentralstrasse Hofräume. Die Überbauung Wildenstrasse 8 und das Hochhaus am Kopf des Gevierts sind der partiell verwirklichte Teil des städtebaulichen Konzepts von Hans Marti aus den 50er- und 60er-Jahren des letzten Jahrhunderts. Innerhalb des gesamten Teilgebiets besteht ein prägendes, lineares Erschliessungssystem (‚Chilestieg', ‚Schulstieg', ‚Marktgasse'), das sowohl die Hofbereiche als auch die Siedlungsteile gliedert. Für das Gebiet um den Chilestieg wurde im Jahre 2013 eine Teilrevision des Richtplans Kernzone I vorgenommen, die eine städtebauliche Verdichtung und die Umgestaltung der heutigen Terrasse mit Oberflächenparkplätzen bezweckt. Die dabei angestrebte Bebauung geht aus der nachstehenden Abbildung hervor.

An der Zentralstrasse 27 und 29 befinden sich Bauten, die im Inventar der Baudenkmäler der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall enthalten sind.

FESTLEGUNG

Teilgebiet 2

Wildenstrasse / Marktgasse[1]

PERIMETER TEILGEBIET 2

BAUWEISE

- verdichtete Sonderbauweise

FREIRAUM

- qualitativ hochwertige private Freiräume in den Innenhofbereichen;
- gestalterische Aufwertung der Strassenräume Poststrasse und Schulsteig;
- Erhaltung und Aufwertung des linearen Erschliessungssystems für den Fussgängerverkehr respektive Veloverkehr.

STÄDTEBAULICHE EINORDNUNG / EMPFEHLUNG

- Kombination von Linien- und Punktbauten mit Möglichkeit einer differenzierten Höhenausbildung;
- Gebäudeflucht an der Zentralstrasse als stadträumlich wichtige Begrenzung aufnehmen;
- Berücksichtigung der im Inventar der Baudenkmäler der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall geführten Schutzobjekte unter dem Aspekt der Massstäblichkeit sowie der Wirkung des Ortsbilds;
- westlicher Hochpunkt «Bührer», das Eingangstor zur Zentrumszone als höchster Punkt;
- besondere Berücksichtigung des ehemaligen Kino Cinévox / Mehrfamilienhaus an der Marktgasse bei Transformationen im Geviert.

[1] Im Teilgebiet Chilesteig / Wildenstrasse ist ein Quartierplanverfahren von des Credit Suisse Immobilienfonds in Planung (Stand 26. Mai 2016).

Teilgebiet 3
Wildenhof

Der Wildenhof ist ein städtebaulich stabiles und homogenes Teilgebiet in der Zentrumszone mit einer publikumsorientierten Strassennutzung an der Industrie-, Wilden- und Zentralstrasse sowie in Teilbereichen des Innenhofs.

Eindrücklich ist die Ortsbildwirkung an der Industriestrasse. Ein alter Dorfteil verleiht durch die Additionen der historischen Punkte dem Zentrum Identität. Diese an der Industriestrasse befindlichen Bauten sind im Inventar der Baudenkmäler der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall aufgeführt und sind zu erhalten. Dies bedingt ein behutsames Weiterbauen für die übrigen Teile des Gevierts um den Wildenhof.

Der öffentliche Freiraum im Innenhof besitzt Aufwertungspotenzial und kommt derzeit seiner Bedeutung nicht nach, weil die Nutzung ausbleibt. Der öffentliche Freiraum wird überwiegend lediglich vom Fussgängerverkehr für direkte Verbindungswege im Zentrumsgebiet genutzt.

FESTLEGUNG

Teilgebiet 3 Wildenhof

PERIMETER TEILGEBIET 3

BAUWEISE

- geschlossene Bauweise

FREIRAUM

- Aufwertung des öffentlichen Freiraums insbesondere im Innenhof;
- Gewährleistung der direkten Zugänge für den Fussgängerverkehr;
- Adressbildung an den publikumsorientierten Strassenseiten.

STÄDTEBAULICHE EINORDNUNG / EMPFEHLUNG

- vielfältige Kombination von geschlossenen Punktbauten;
- Gebäudeflucht an der Industrie-, Wilden- und Zentralstrasse als stadträumlich wichtige Begrenzung aufnehmen;
- hochstehende Fassadengestaltung zu den publikumsorientierten Strassenräumen hin;
- massvolle bauliche Verdichtung unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes;
- Wahrung der Massstäblichkeit;
- Eine Verdichtung des Wildenhofs respektive eine teilweise Überbauung ist möglich; Hinweise dazu gibt die Studie von hofer.kick.

[1] Gemeinde Neuhausen am Rheinfall: Städtebauliche Studie «Wildenhof», hofer.kick Architekten, Schaffhausen, 7. Mai 2012.

Teilgebiet 4
Kehlhofweg

Das Teilgebiet 4 Kehlhofweg befindet sich gemäss Richtplan des Kantons Schaffhausen an einem Entwicklungsschwerpunkt (ESP). Dies sind Schlüsselgebiete für künftige Siedlungsentwicklungen mit hoher Nutzungsdichte, die sich aufgrund ihre Lage, Grösse und Erreichbarkeit besonders für eine Fortentwicklung eignen. In den bezeichneten Gebieten mit Entwicklungsschwerpunkten sollen insbesondere grössere Wohnprojekte sowie publikumsintensive Nutzungen möglich sein.

Der Kehlhofweg verortet sich am nach Südwest ausgerichteten, ausserordentlich steilen Rheinhang, der oberhalb der SBB-Bahnlinie etwas abflacht. Er stellt für das Zentrum ein wichtiges Naherholungsgebiet im Übergang zum Rheinfallbecken dar, das beispielsweise für die Kurzpausen zur Mittagszeit aufgesucht wird. Das Teilgebiet III wird mit dem Gebiet Rheinfall vom Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN Gebiet Rheinfall Nr. 1412) überlagert. Hieraus resultiert die planerische Verpflichtung, das Teilgebiet III besonders behutsam baulich weiterzuentwickeln respektive neu zu ordnen. Insbesondere ist bei einer Neuordnung mit einer vertikalen Verdichtung der Konkurrenzwirkung des Landschaftsbilds zum BLN-Gebiet Rheinfall besondere Aufmerksamkeit zu schenken.

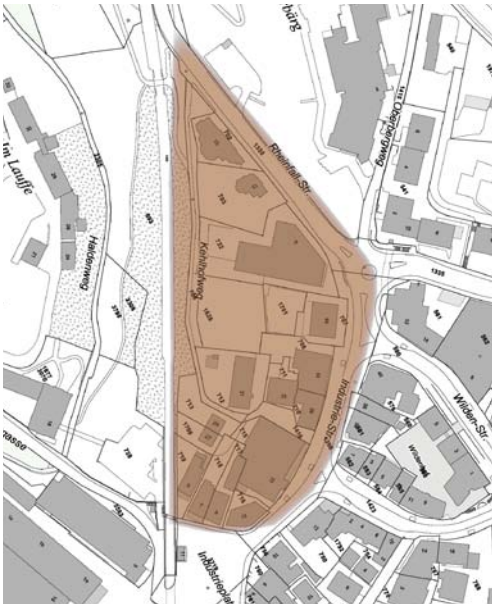
Entlang der Industriestrasse befinden sich grossvolumige Bauten aus den frühen 70er-Jahren. Sie schliessen den Ortskern gegen den Rhein hin wie mit einem Riegel ab. Einerseits weisen diese Bauten in Bezug auf städtebauliche Gesichtspunkte mit ihrer Innenhofsituation eine unbefriedigende Wohnumfeldqualität auf. Andererseits erzeugen sie aus architektonischem Blickwinkel betrachtet ein unbefriedigendes Fassadenbild, das keine identitätsstiftende Wirkung entfaltet. Sichtbezüge zum Rhein vom Ortszentrum fehlen bei den im mittleren Teilbereich gelegenen geschlossenen Bauten an der Industriestrasse Nr. 39 und 43.

Durch die Errichtung der neuen S-Bahn-Haltestelle «Neuhausen Rheinfall» erhält das Teilgebiet eine direkte Erschliessung mit dem Schienenverkehr, der eine sehr gute Anbindung an Schaffhausen und Richtung Zürich gewährleistet. Die S-Bahn-Haltestelle «Neuhausen Rheinfall» fungiert künftig in Kombination mit dem Industrieplatz als Südwest-Tor des Zentrums von Neuhausen am Rheinfall. Dort wird sich eine bedeutende Mobilitätsdrehscheibe etablieren, die den Mobilitätswechsel zu den verschiedenen Verkehrsarten ermöglicht.

FESTLEGUNG

Teilgebiet 4
Kehlhofweg[1]

PERIMETER TEILGEBIET 4



BAUWEISE

- offene Bauweise;
- verdichtete Bauweise im südlichen Teilbereich am Industrieplatz.

FREIRAUM

- Aufwertung des öffentlichen Freiraums;
- Schaffung von durchgrünten, attraktiven und nutzbaren Innenhofbereichen;
- direkte Verbindungen für den Langsamverkehr vom Ortszentrum zum Kehlhofweg und zum Rheinfall;
- Schaffung von Sichtachsen auf das Rheinfallbecken;
- Adressbildung am Industrieplatz;
- Aufwertung der Umgebung der Bahnhaltestelle «Neuhausen Rheinfall» bis zum Kehlhofweg sowie Aufwertung des öffentlichen Freiraums am Kehlhofweg mit Sichtbeziehungen zum Rheinfall.

STÄDTEBAULICHE EINORDNUNG / EMPFEHLUNG

- Beachtung, dass Bauten weder wegen einer auffälligen Gestaltung und Materialisierung noch wegen einer allfälligen Beleuchtung in Konkurrenz zum BLN-Gebiet treten;
- Schaffung von vertikalen Gärten (Terrassen, Balkone);
- Im südlichen Teilbereich am Industrieplatz ist aufgrund der grosszügigen Freiraumsituation eine vertikale Verdichtung mit maximal 40 Meter hohen Hochpunkten unter Beachtung der Arbeits- und Wohnhygiene städtebaulich sinnvoll;
- Die bauliche Verdichtung ist behutsam und massvoll umzusetzen, auch in Anbetracht der angrenzenden Teilgebiete sowie dem BLN-Gebiet;
- Vermittlung der Massstäblichkeit zu den Industriebauten der SIG.

[1] Im südlichen Teil des Perimeters am «Industrieplatz Nord» wurde ein Studienauftrag durchgeführt, aus dem das Projekt «Neighbourhood» (Tony Fretton Architects, London/Bättler Dafflon, Zürich) als Sieger hervorging (Stand Juni 2016).

Teilgebiet 5
Weinbergstrasse

Das Teilgebiet der Weinbergstrasse tangiert im südwestlichen Bereich den Industrieplatz. Damit befindet sich das Gebiet an einem Entwicklungsschwerpunkt der Agglomeration Schaffhausen.

Es ist eines der ältesten Siedlungsgebiete. Im südlichen, tieferen Teil herrscht eine kleinteilige Baustruktur mit vorwiegend zwei- bis dreigeschossigen Bauten vor. Die dortigen Baustrukturen befinden sich in einem desolaten Zustand. Aus diesem Grund hat das südwestliche Teilgebiet Potenzial für eine umfassende städtebauliche Neuordnung, die im Übergang zum Industrieplatz respektive den Bauten des SIG-Areals (Grünerbaum) harmonisch einzufügen ist.

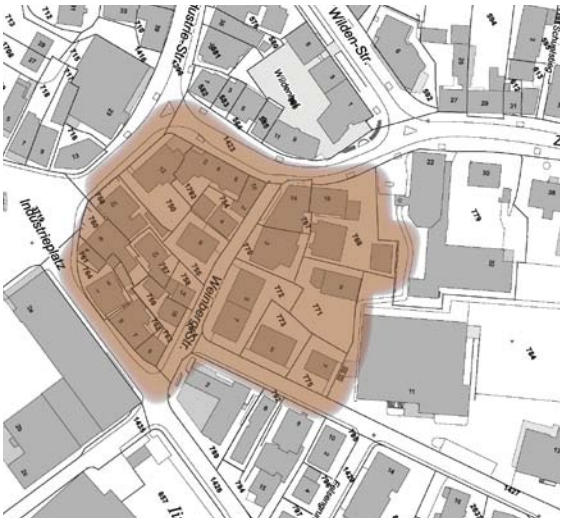
Im nördlichen Teil finden wir eine geschlossene, sechsgeschossige Häuserreihe mit strassenseitig orientierten Läden im Erdgeschoss. Die einzelnen Bauten stellen aus denkmalpflegerischer Sicht keine schutzwürdigen Objekte dar.

Aus freiraumplanerischer Sicht schöpft das Gebiet sein Potenzial in keinster Weise aus. Die bestehenden öffentlichen Freiräume sind unattraktiv und werden kaum genutzt. Besonders im Geviert Industriestrasse, Zentralstrasse, Weinbergstrasse existiert ein hohes Potenzial für die Aufwertung der Freiraumstrukturen.

FESTLEGUNG

Teilgebiet 5
Weinbergstrasse[1,2]

PERIMETER TEILGEBIET 5



BAUWEISE

- verdichtete Sonderbauweise

FREIRAUM

- gestalterische Aufwertung des öffentlichen Freiraums;
- Schaffung von durchgrünten, attraktiven und nutzbaren Innenhofbereichen;
- Gewährleistung einer offenen Wegverbindung von der Industrie- zur Rheingoldstrasse sowie vom Kirchackerareal – Weinbergstrasse – Industrieplatz für den Langsamverkehr, zumindest aber für Fussgängerinnen und Fussgänger;
- Adressbildung am Industrieplatz und den publikumsorientierten Strassenbereichen an der Industrie-, Zentral- und Rheinstrasse.

STÄDTEBAULICHE EINORDNUNG / EMPFEHLUNG

- vielfältige Kombination von geschlossenen Punktbauten mit hochstehenden Fassaden an der Zentralstrasse mit massvoller, behutsamer baulicher Weiterentwicklung ohne Massstabssprung (kompakte zusammenhängende Baugevierte);
- Empfehlung zur Entwicklung eines Stadtgevierts bestehend aus fünf Baukörpern mit durchgängigem Stadtboden (Projekt «Offene Mitte»);
- umfassende Transformation im südlichen Bereich an der Rheinstrasse / Industriestrasse sowie im Bereich der Weinbergstrasse und Rheingoldstrasse mit Möglichkeit für eine vertikale Verdichtung;
- Verlagerung des ruhenden Verkehrs durch die Schaffung von unterirdischen Einstellanlagen;
- Vermittlung der Massstäblichkeit zu den Industriebauten der SIG.

[1] An der Rheingoldstrasse / Weinbergstrasse wurde eine Ideenstudie der Klaiber Immobilien AG durchgeführt. Das Projekt von Armon Semadeni Architekten GmbH, Zürich, wurde zur Weiterbearbeitung empfohlen (Stand 18.04.2016).
[2] Für die Entwicklung am Industrieplatz Ost wurde ein Studienauftrag von der Losinger-Marazzi AG durchgeführt. Hieraus ging das Projekt «Offene Mitte» von Dachtler Partner Architekten, Zürich, als Sieger hervor (Stand 14.04.2016).

Teilgebiet 6

Industrieplatz / SIG Areal Nordost bis Laufengasse

Der Industrieplatz wird ostseitig vom Richtplan-Teilgebiet Weinbergstrasse und westseitig vom Richtplan-Teilgebiet Kehlhofweg begrenzt, während sich der Platz gegen Süden, in der Verlängerung der Industriestrasse, zuerst weitet und dann torartig und kulissenhaft verengt und in das Industrieareal der SIG führt. Mit der SBB-Haltestelle «Neuhausen Rheinfall» bildet der Industrieplatz das Nordwest-Tor zur Zentrumszone. Der Industriekomplex der SIG gehört zur Siedlungsgeschichte von Neuhausen am Rheinfall; damit sind dessen Bauten auch Teil des Siedlungsbilds. So sind Teile des Industriekomplexes, wie das Verwaltungsgebäude 1 am Industrieplatz, im Inventar der Baudenkmäler geführt. Zur Schaffung neuer urbaner Qualitäten gilt es, den Nordteil des SIG-Areals im Zuge der anstehenden Umnutzungen mit dem übrigen Ortskern und dem Rheinfallbecken im Bereich der Laufengasse zu verschmelzen. Bindeglied ist dabei der Industrieplatz als räumlich wichtiger Teil der Zentrumszone. Eine Anbindung kann nur gelingen, wenn die Aussenräume von ungenutzten Teilen des SIG-Areals mit diesem verwoben werden und sie als Teil des öffentlichen Raums gelesen und genutzt werden.

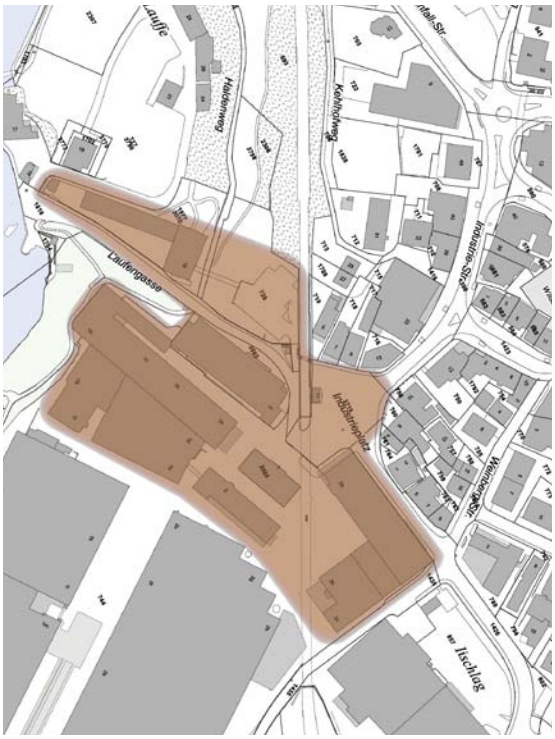
Die SIG Gemeinnützige Stiftung hat in Zusammenarbeit mit der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall eine Gesamtplanung für die langfristige und nutzungsmässige Weiterentwicklung des SIG-Areals mit gemeinsam festgelegten Zielsetzungen erarbeitet. Mit dem Leitbild 2014 wurden generelle Zielsetzungen für das SIG-Areal definiert und mit einer darauffolgenden Testplanung auf ihre Umsetzungspotenziale hin untersucht. Aus den Erkenntnissen der Testplanung wurden Bebauungs- und Freiraumkonzeptionen für eine langfristige Transformationsstrategie abgeleitet, die in einem Masterplan definiert wurden. Dieser soll das Grundgerüst für die weiteren Entwicklungen mit den wesentlichen Entwicklungsschwerpunkten festlegen.

FESTLEGUNG

Teilgebiet 6

Industrieplatz / SIG Areal Nordost bis Laufengasse[1]

PERIMETER TEILGEBIET 6



BAUWEISE

- verdichtete Sonderbauweise

FREIRAUM

- Schaffung von durchgrünten, attraktiven und nutzbaren öffentlichen und halböffentlichen Freiräumen bei der Umnutzung von Teilen des derzeitigen Industrieareals SIG sowie das Verweben dieser Freiräume mit der Laufengasse und dem Industrieplatz als zentrales Element;
- Sichtbeziehungen zum Rheinfallbecken gewährleisten;
- Adressbildung am Industrieplatz;
- Reorganisation mit Verschiebung und Reduktion der Parkfelder auf dem Industrieplatz.

STÄDTEBAULICHE EINORDNUNG / EMPFEHLUNG

- Einbezug der den Platz begrenzenden Bauten der SIG im Süden in die Gesamtgestaltung des Industrieplatzes als Teil der Zentrumszone;
- Vermittlung der unterschiedlichen Massstäbe der Gebäude im Bereich Industrieplatz und Rheinstrasse;
- Konsolidierung der Siedlungsstruktur;
- massvolle bauliche Verdichtung respektive Ergänzung unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes.

[1] Das SIG-Areal befindet sich in der Umsetzung des SIG Masterplans von 2015 (Stand 14. Oktober 2015).

Teilgebiet 7

Felsengrundstrasse / Rheingoldstrasse / Rheinstrasse

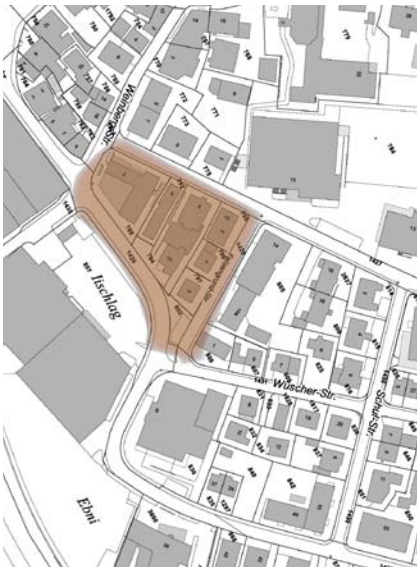
Das kleine Teilgebiet wird im Norden von der Rheingoldstrasse, im Osten von der Felsengrundstrasse und im Süden von der Rheinstrasse begrenzt. Die Siedlungsstrukturen sind heterogen und weisen örtlich geringe Freiraumqualitäten auf. Entlang der Felsengrundstrasse hat das Gebiet eine stabile städtebauliche Struktur. Hingegen ist im Südwesten des Gebiets, am Spickel Rheingoldstrasse / Rheinstrasse, die städtebauliche Struktur ungeordnet und erzeugt kein gutes Ortsbild.

FESTLEGUNG

Teilgebiet 7

Felsengrundstrasse / Rheingoldstrasse / Rheinstrasse

PERIMETER TEILGEBIET 7



BAUWEISE

- verdichtete Sonderbauweise

FREIRAUM

- Schaffung von durchgrünten, attraktiven und nutzbaren halb-öffentlichen Freiräumen;
- gestalterische Aufwertung der Felsengrundstrasse;
- gestalterische Aufwertung des Freiraums an der Rheinstrasse / Felsengrundstrasse mit Reorganisation der Parkplatzflächen.

STÄDTEBAULICHE EINORDNUNG / EMPFEHLUNG

- Kombination von Linien- und Punktbauten mit Möglichkeit einer differenzierten Höhenausbildung;
- massvolle bauliche Verdichtung;
- Transformation der Bausubstanz oder Neubau des Gebäudes im Spickel Rheingoldstrasse-Rheinstrasse;
- Transformation der Bausubstanz auf dem Areal des SIG-Hauses mit städtebaulicher Akzentsetzung.

Teilgebiet 8

Rheingoldstrasse / Bahnhofstrasse / Bahnsteigstrasse

Das Teilgebiet wird im Norden von der Rheingoldstrasse sowie der Zentralstrasse, im Osten von der Bahnhofstrasse, im Westen von der Felsengrundstrasse und im Süden von der Wüscherstrasse sowie der Bahnsteigstrasse begrenzt. Die heterogene Siedlungsstruktur wird von Punkt- und Linienbauten dominiert, die von wichtigen Vorgartenbereichen sowie wichtigen Hof- und Gartenbereichen begleitet werden. Wohnen und mit dem Wohnen zu vereinbarendes Gewerbe sind die charakteristischen Nutzungen in diesem durchaus städtebaulich stabilen Teilgebiet.

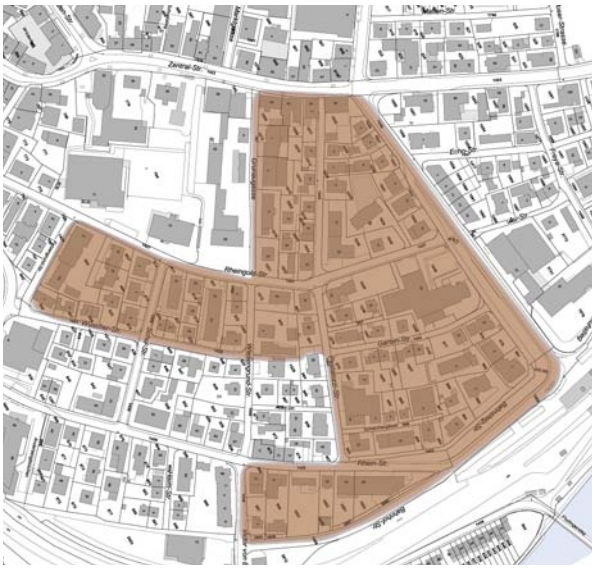
Einzig die an der Zentralstrasse sowie an der Grünaugasse befindlichen geschlossenen städtebaulichen Strukturen ragen aus diesem Charakterbild heraus.

FESTLEGUNG

Teilgebiet 8

Rheingoldstrasse / Bahnhofstrasse / Bahnsteigstrasse

PERIMETER TEILGEBIET 8



BAUWEISE

- offene Bauweise
- geschlossene Bauweise an Zentralstrasse

FREIRAUM

- Schaffung von attraktiven und nutzbaren öffentlichen Freiräumen;
- Erhalt der privaten Vorgartensituationen;
- Aufwertung der Innenhofbereiche;
- Aufwertung der Quartierstrassen;
- angemessene Berücksichtigung der Lebensräume für die Nordfledermaus (Eptesicus nilssonii) unter Beratung des Kantonalen Fledermausschutzbeauftragten.

STÄDTEBAULICHE EINORDNUNG / EMPFEHLUNG

- Kombination von Linien- und Punktbauten mit Möglichkeit einer differenzierten Höhenausbildung;
- massvolle bauliche Verdichtung;
- Stabilisierung der Siedlungsbereiche;
- Erhalt der städtebaulichen Strukturen unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes.

Teilgebiet 9
Baufeld Kirchacker

Das Teilgebiet Kirchacker besteht aus einem Baufeld, das Potenzial für eine umfassende städtebauliche Neuordnung aufweist. Diesbezüglich hat die Gemeinde Neuhausen am Rheinfall von August 2014 bis Februar 2015 in Zusammenarbeit mit der Migros Genossenschaft Ostschweiz einen einstufigen, nicht anonymen Studienauftrag im selektiven Verfahren mit sieben Teams durchgeführt, um Vorschläge für ein neues Zentrum im Gebiet Kirchacker zu erlangen.

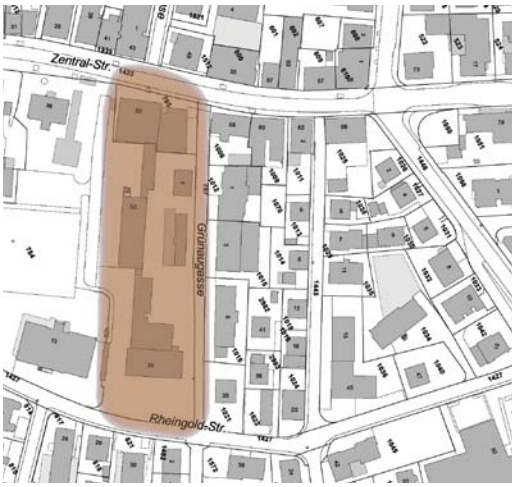
Das Beurteilungsgremium hat den Beitrag des Teams Caruso St John Architects, Zürich, und antón & ghiggi landschaft architektur, Zürich, zur Weiterbearbeitung empfohlen.

Der Beitrag überzeugt beim Baufeld mit Dienstleistungs- und Wohnnutzungen, die eine für diese Nutzungen passende Dimension aufweisen. Für die Gebäudevolumen in den Obergeschossen sind verschiedene Anordnungen möglich. Die städtebauliche Grundkonzeption des Entwurfs kann ohne aufwendiges Regelwerk in einem Quartierplan verankert werden.

FESTLEGUNG

Teilgebiet 9
Baufeld Kirchacker

PERIMETER TEILGEBIET 9



BAUWEISE

- verdichtende Sonderbauweise

FREIRAUM

- Schwerpunktbereich für die Aufwertung des öffentlichen Strassenraums an der Zentralstrasse im Übergang zum «Platz für alli»;
- Schaffung von attraktiven und nutzbaren öffentlichen Freiräumen;
- gestalterische Aufwertung des Freiraums an der Grünaugasse.

STÄDTEBAULICHE EINORDNUNG / EMPFEHLUNG

- Kombination von Linien- und Punktbauten mit Möglichkeit einer differenzierten Höhenausbildung;
- vertikale Verdichtung.

ORIENTIERUNG

Teilgebiet 10

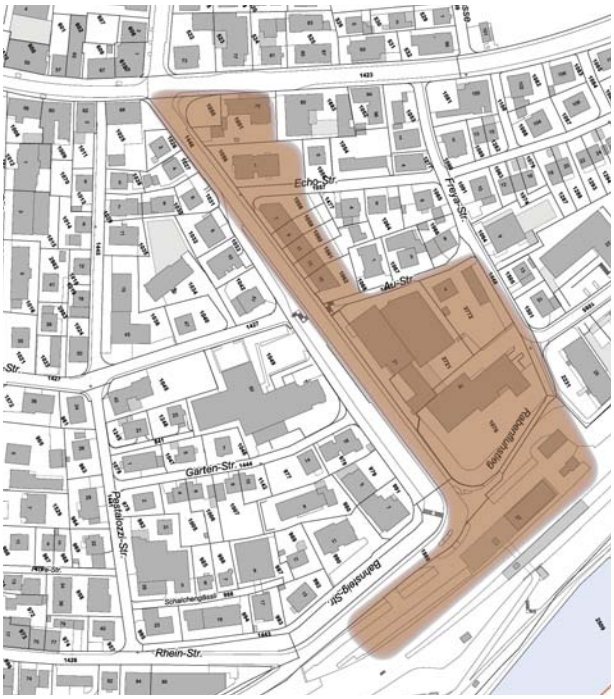
Bahnhofstrasse – Bahnhof

Das Umfeld des Bahnhofs ist durch seine topografisch bedingte isolierte Lage geprägt. Stossrichtungen der städtebaulichen Bestrebung sind die bessere Anbindung des Bahnhofs an die benachbarten Quartiere und die Herstellung eines durch öffentliches Leben geprägten Bahnhofumfelds.

FESTLEGUNG

Teilgebiet 10
Bahnhofstrasse – Bahnhof

PERIMETER TEILGEBIET 10



BAUWEISE

- verdichtende Sonderbauweise

FREIRAUM

- Schaffung von attraktiven und nutzbaren öffentlichen Freiräumen;
- Erhalt der privaten Vorgartensituationen;
- Umgestaltung des Bahnhofvorplatzes zu einem einprägsamen, betrieblich die Koexistenz aller Verkehrsarten fördernden Stadtraum.

STÄDTEBAULICHE EINORDNUNG / EMPFEHLUNG

- Kombination von Linien- und Punktbauten mit Möglichkeit einer differenzierten Höhenausbildung;
- Markanter Hochpunkt nördlich des Bahnhofs mit einer zur Belebung des Bahnhofumfelds beitragenden Nutzungsmischung;
- Erhalt der städtebaulichen Struktur an der Freyastrasse (Spielkartenfabrik), Echostrasse und Bahnhofstrasse (Hasler Häuser) unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes.