



DIALOGFORUM

BAULICHE ENTWICKLUNG NEUHAUSEN AM RHEINFALL

Bevölkerungsrundgang Zentrum

5. März 2016

Moderation: Katrin Jaggi, dipl. Architektin ETH SIA



DIALOGFORUM

Bauliche Entwicklung Neuhausen am Rheinfall

Bevölkerungsrundgang Zentrum

Gemeinde Neuhausen am Rheinfall
Zentralstrasse 52
8212 Neuhausen am Rheinfall

Moderation: Katrin Jaggi, dipl. Architektin ETH SIA

Layout Booklet: Planungsreferat, Gemeinde Neuhausen am Rheinfall

5. März 2016

DIALOGFORUM

BAULICHE ENTWICKLUNG NEUHAUSEN AM RHEINFALL

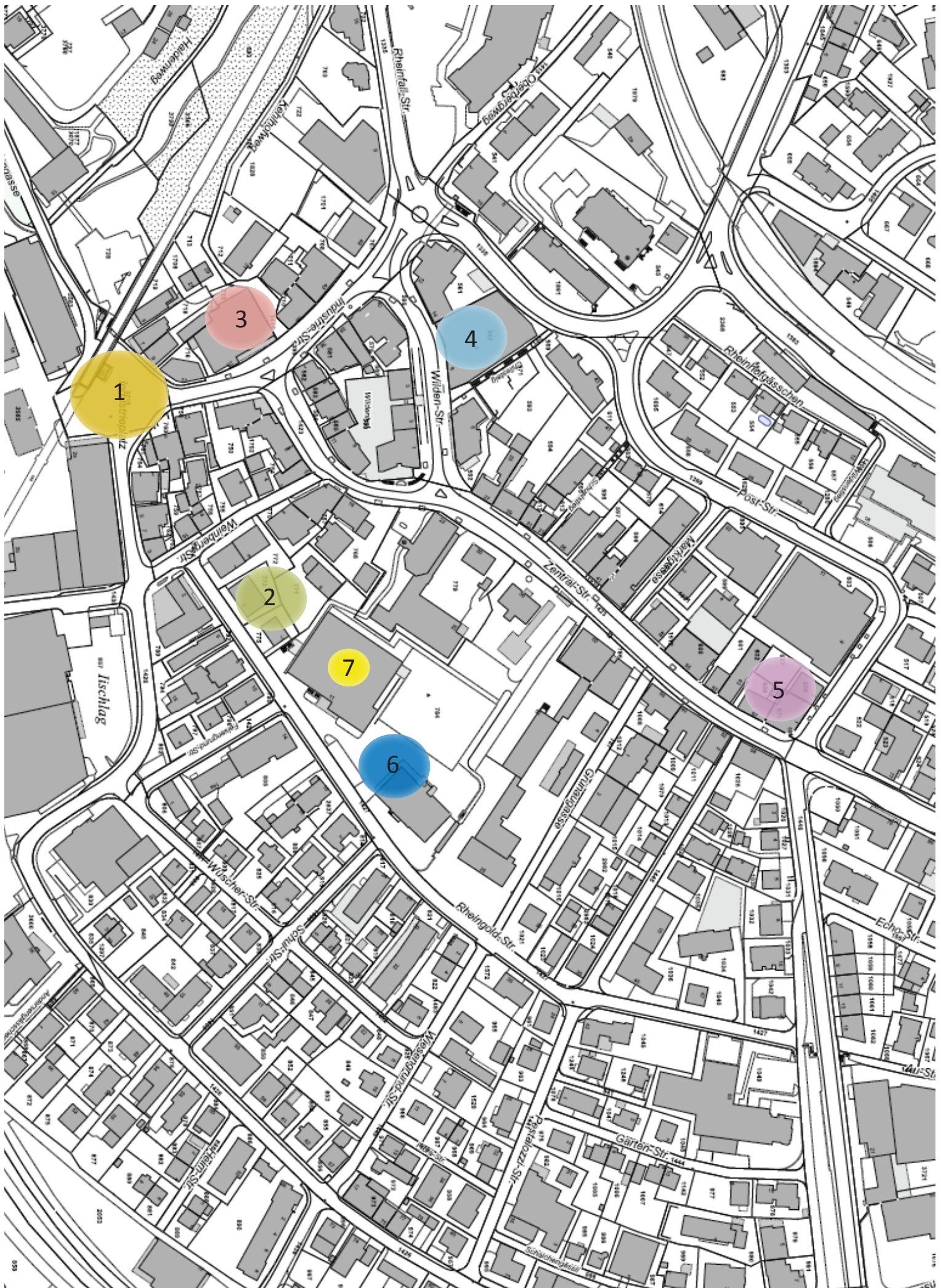
BEVÖLKERUNGSRUNDGANG IM ZENTRUM

Ziel des Rundgangs ist es, der Bevölkerung anhand einer persönlich geführten Begehung an Ort und Stelle aufzuzeigen, wo aktuelle bauliche Entwicklungen im Zentrum stattfinden.

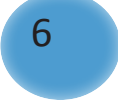
Eine Fachexpertin im Bereich Städtebau und Architektur, Katrin Jaggi, wird auf dem Rundgang diverse Bauprojekte vorstellen, die entweder kürzlich abgeschlossen wurden, oder solche, die erst in Planung oder Umsetzung sind.

Schwerpunkte des Bevölkerungsrundgangs sind:

- Industrieplatz mit SIG-Areal
- Areal Posthof
- Areal Wildenstrasse – Chilesteig
- Kirchacker-Areal



PROJEKTSTANDORTE ^[1]

- | | | | |
|--|--|--|---|
|  1 | 09.05 – 09.40 Uhr
Projekte rund um den Industrieplatz |  4 | 10.15 – 10.25 Uhr
Wildenstrasse – Chilesteig |
|  2 | 09.45 – 09.55
Rheingoldstrasse 5 |  5 | 10.30 – 10.40 Uhr
Posthof Süd / Burgunwiese |
|  3 | 10.00 – 10.10 Uhr
Industriestrasse 23 / 51 |  6 | 10.50 – 11.00
Kirchacker-Areal |
| | |  7 | ab 11.00 Uhr
Beantwortung von Fragen
Kaffee und Kuchen Rhyfallhalle |

^[1] Bei den nachfolgenden Projektvorstellungen sind mit Stern (*) gekennzeichnete Informationen im derzeitigen Planungsstand provisorisch.

Im Anschluss an die Projektvorstellungen werden die wichtigsten Begriffe in einem Glossar (Anhang Booklet) zusammengefasst.

PROJEKT 1

Industrieplatz Nord «Neighbourhood»

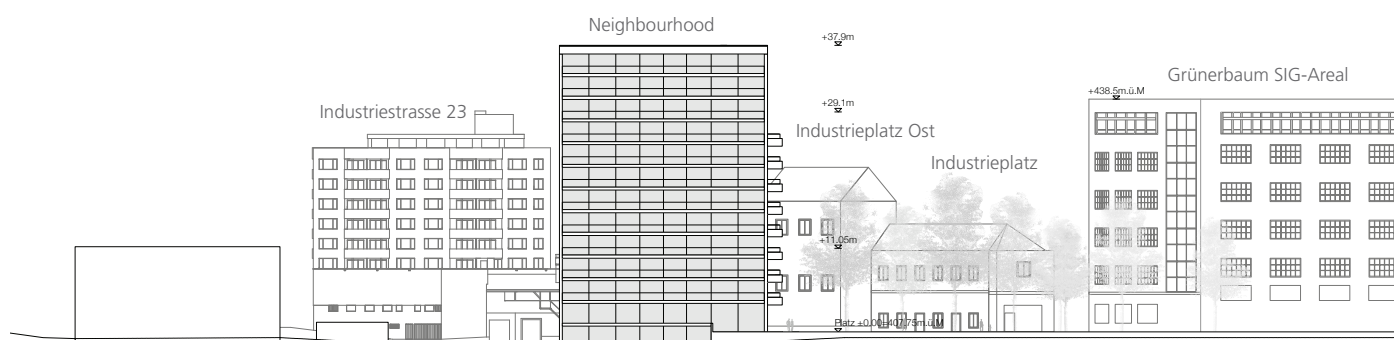
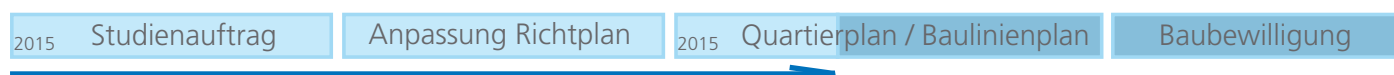


«NEIGHBOURHOOD»

Projektdaten

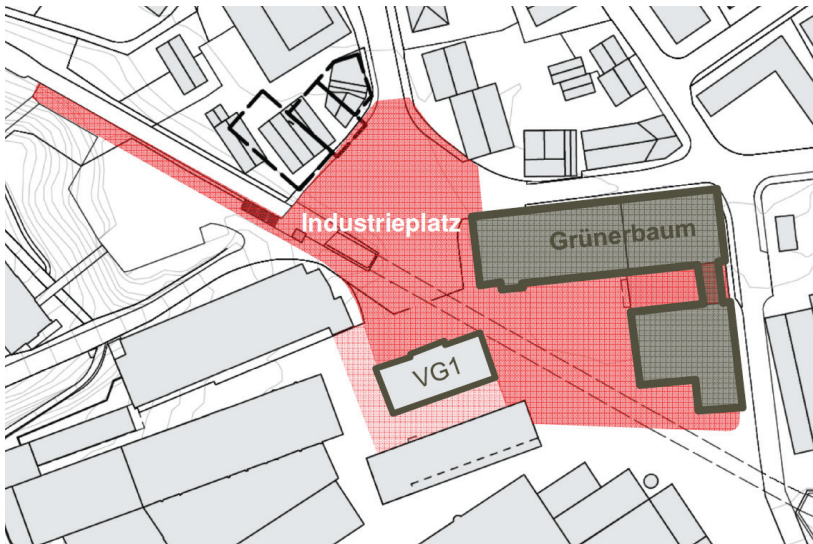
Projektentwicklung	Halter AG Entwicklungen, Zürich
Architektur	Tony Fretton Architects, London / Blättler Dafflon Architekten, Zürich
Wohnungsspiegel*	ca. 57 Wohnungen (2 x 1 ½, 14 x 2 ½, 30 x 3 ½, 11 x 4 ½ Whng.)
Bürofläche / Verkaufsflächen*	92 m² / 340 m²
Anzahl Geschosse	abgestufte Punktbauten mit 12, 8, 2 Vollgeschosse plus Erdgeschoss
Gesamthöhe	ca. 38 m
Freiraum / Grünfläche	Dachgärten / Aufenthalts- und Spielbereich im Innenhof
Freiraumkonzept	Berücksichtigung in Studienauftrag und Baubewilligung
Mobilitätsmanagement	Berücksichtigung im Quartierplan und Baubewilligung
AZ*	3.90
Ausführung*	2017 – 2019
Städtebauliche Bedeutung Projekt	Südwesttor für das Zentrum, Schaffung hochwertiger Wohnraum
Baukosten / Anlagevolumen*	ca. Fr. 35 Mio.
Kontakt / Website	Halter AG, Entwicklungen Patrick Senn, Hardturmstrasse 134, 8005 Zürich Tel.: 044 438 28 57, Email: patrick.senn@halter.ch,

VERFAHRENSSTAND



PROJEKT 2

SIG-Areal «Grünerbaum»

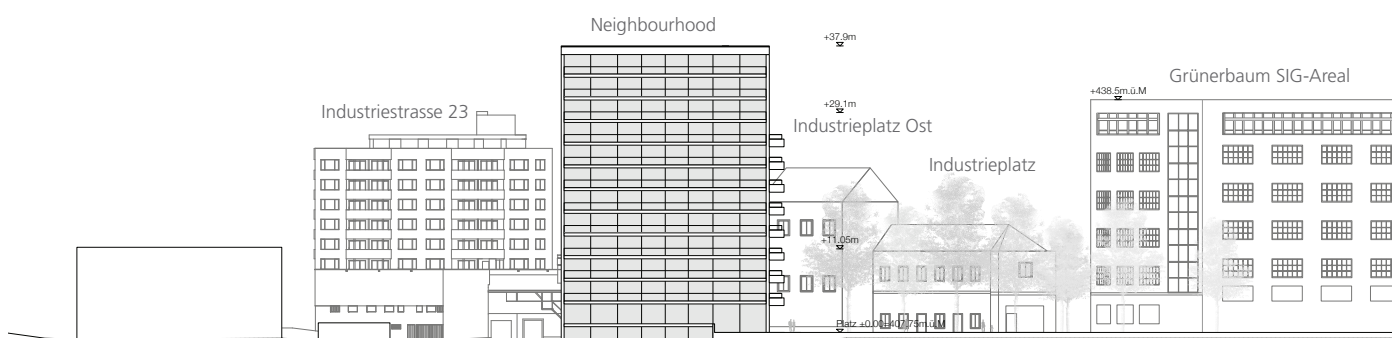
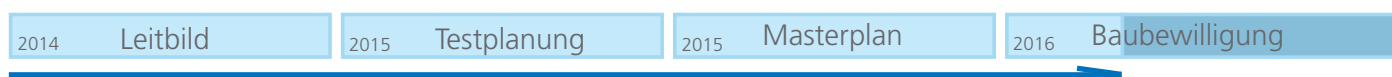


«Grünerbaum»

Projektdaten

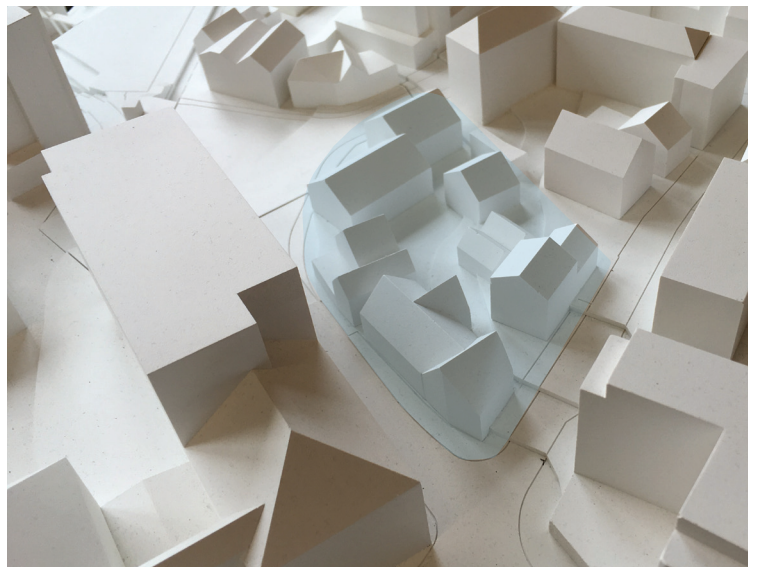
Projektentwicklung	SIG Gemeinnützige Stiftung
Architektur	P&B Partner Architekten AG, Winterthur
Wohnungsspiegel*	52 Loftwohnungen / 3 Studios
Dienstleistungsflächen*	in der Erdgeschossesebene
Anzahl Geschosse	5 Vollgeschosse (Bestandsbau)
Gesamthöhe*	ca. 30 m
Freiraum / Grünfläche	Öffnung Teilbereich des SIG-Areals als öffentlicher Freiraum
Freiraumkonzept	Berücksichtigung in Leitbild, Testplanung, Masterplan und Baubewilligung
Mobilitätsmanagement	Berücksichtigung in Baubewilligung
AZ	–
Ausführung*	2016 – 2018
Städtebauliche Bedeutung Projekt	Aktivierung einer Brache / Leuchtturmcharakter im Rheinfalpanorama
Baukosten / Anlagevolumen*	ca. Fr. 25 – 30 Mio.
Kontakt / Website	Odinga und Hagen AG Christoph Hug, Seestrasse 98, 8610 Uster Tel. 043 444 26 74, Email: hug@bplr.ch, http://www.sigareal.ch

VERFAHRENSSTAND



PROJEKT 3

Industrieplatz Ost

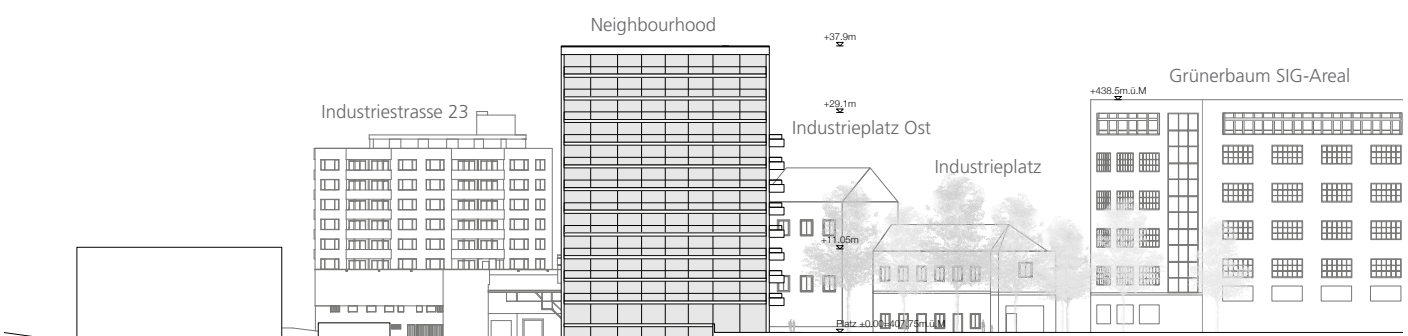


«Industrieplatz Ost»

Projektdaten

Projektentwicklung	Losinger Marazzi AG, Zürich
Architektur	Studienauftrag im Gange
Wohnungsspiegel	–
Dienstleistungsflächen	–
Anzahl Geschosse	–
Gesamthöhe	–
Freiraum / Grünfläche	–
Freiraumkonzept	Berücksichtigung in Studienauftrag und Baubewilligung
Mobilitätsmanagement	Berücksichtigung in Quartierplan und Baubewilligung
AZ	max. 4.50
Ausführung*	abhängig von Dauer Quartierplan
Städtebauliche Bedeutung Projekt	Zentrumsentwicklung, Raumgebung Industrieplatz, Anschluss Rheinflall
Baukosten / Anlagevolumen*	ca. Fr. 40 Mio.
Kontakt / Website	Losinger Marazzi AG Joerg Samland, Hardturmstrasse 11, 8005 Zürich Tel.: 058 456 71 92, www.losinger-marazzi.ch

VERFAHRENSSTAND



PROJEKT 4

Rheingoldstrasse 5



«Rheingoldstrasse 5»

Projektdaten

Projektentwicklung	Klaiber Immobilien AG, Schaffhausen
Architektur	Ideenstudie im Gange
Wohnungsspiegel	–
Dienstleistungsflächen	–
Anzahl Geschosse	–
Gesamthöhe	–
Freiraum / Grünfläche*	Berücksichtigung in Ideenstudie und Baubewilligung
Freiraumkonzept*	Berücksichtigung in Ideenstudie, Quartierplan und Baubewilligung
Mobilitätsmanagement*	Berücksichtigung in Quartierplan und Baubewilligung
AZ	–
Ausführung*	abhängig von Dauer Quartierplan
Städtebauliche Bedeutung Projekt	qualitätsvolle Innenentwicklung für Wohnnutzungen an zentraler Lage
Baukosten / Anlagevolumen	–
Kontakt / Website	Klaiber Immobilien AG Quaistrasse 3, 8200 Schaffhausen

VERFAHRENSSTAND



PROJEKT 5

Industriestrasse 23



«River View»

Projektdaten

Bauherrschaft	Rongil AG, c/o Treuhand- und Unternehmensberatung AG, Zürich
Architektur	Relistab Huggler Partner AG, Neuhausen am Rheinfall
Wohnungen	32 Wohnungen (12 x 2 oder 2 ½, 20 x 4 oder 4 ½ Whng.)
Verkaufsfläche	860 m²
Anzahl Geschosse	6 Vollgeschosse plus Erd- und Attikageschoss / 3 Untergeschosse
Gesamthöhe	ca. 20 m
Freiraum / Grünfläche	nicht berücksichtigt
Freiraumkonzept	nicht berücksichtigt
Mobilitätsmanagement	nicht berücksichtigt
AZ	–
Ausführung	2015
Städtebauliche Bedeutung Projekt	qualitätsvolle Wohnnutzungen an zentraler Lage mit Blick auf Rheinfall
Baukosten / Anlagevolumen	ca. Fr. 6.4 Mio. (exkl. Mwst)
Kontakt / Website	Relistab Huggler Partner AG, B. Huggler, Zentralstrasse 102, 8212 Neuhausen am Rheinfall Tel. 052 675 00 50 / www.river-view.ch

VERFAHRENSSTAND



PROJEKT 6

Industriestrasse 51



«Rheinblick»

Projektdaten

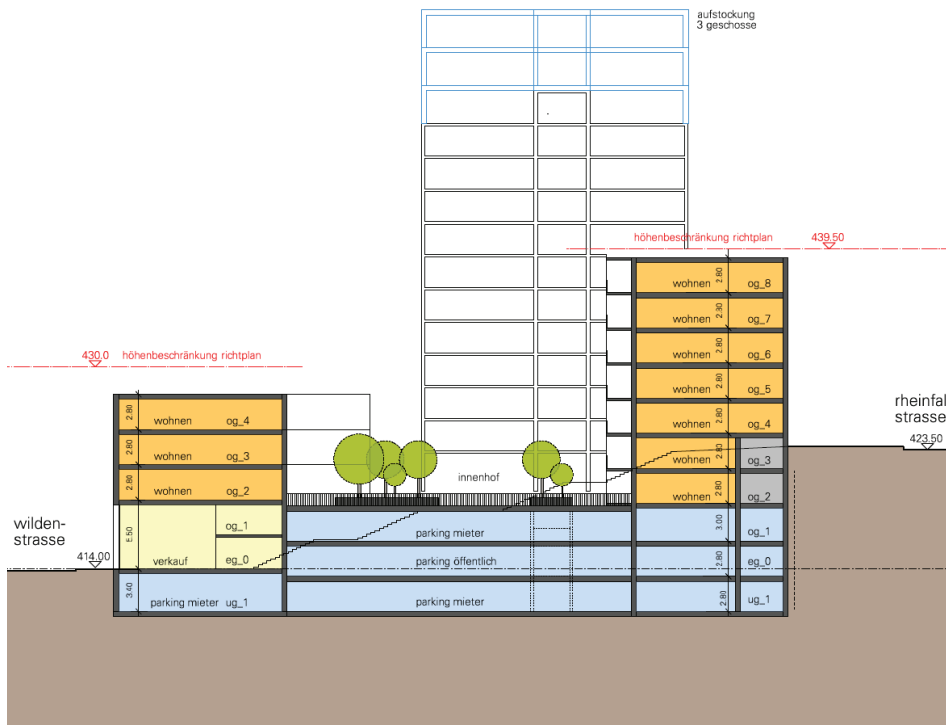
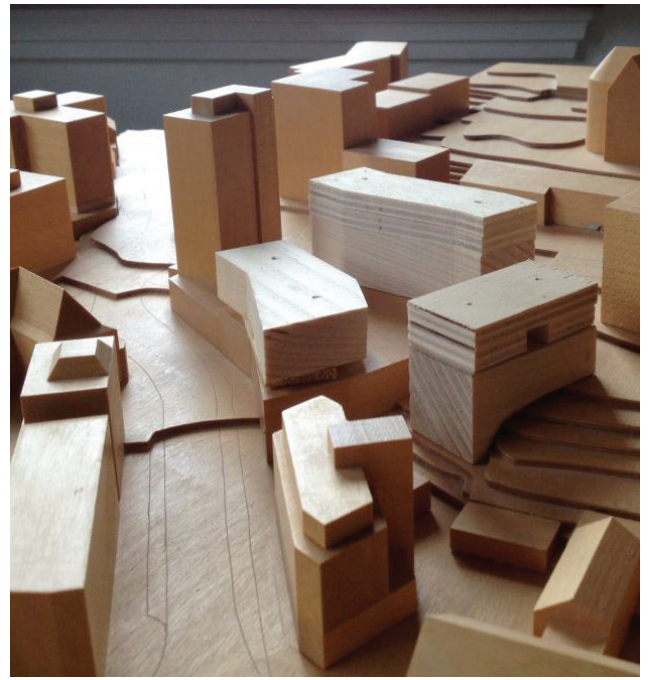
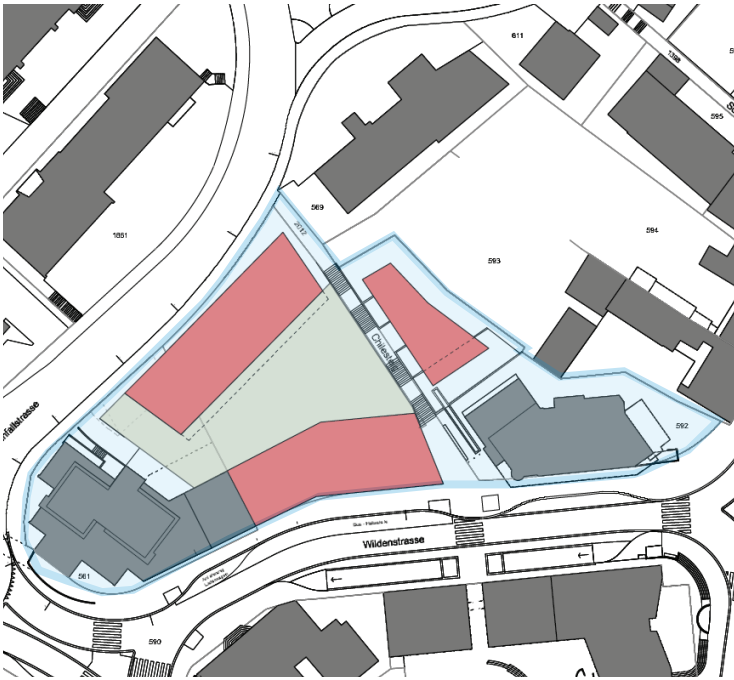
Projektentwicklung	Klaiber Immobilien AG, Schaffhausen
Architektur	Ulmer Ledergerber Architekten AG, Schaffhausen
Wohnungen	12 Wohnungen (12 x 4 ½ Whng.)
Dienstleistungsflächen	keine
Anzahl Geschosse	6 Vollgeschosse
Gesamthöhe	ca. 18.50 m
Freiraum / Grünfläche	Schaffung öffentlicher Freiraum an Kehlhofweg neuer Verbindungsweg Industriestrasse – Kehlhofweg (Nohlblickweg) für Fussgängerinnen und Fussgänger
Freiraumkonzept	Berücksichtigung Quartierplan und Baubewilligung
Mobilitätsmanagement	keine Berücksichtigung
AZ	–
Ausführung	2015
Städtebauliche Bedeutung Projekt	qualitätsvolle Wohnnutzungen an zentraler Lage mit Blick auf Rheinfall
Baukosten / Anlagevolumen	–
Kontakt / Website	Klaiber Immobilien AG Quaistrasse 3, 8200 Schaffhausen

VERFAHRENSSTAND



PROJEKT 7

Wildenstrasse – Chilesteig



«Wildenstrasse – Chilesteig»

Projektdaten

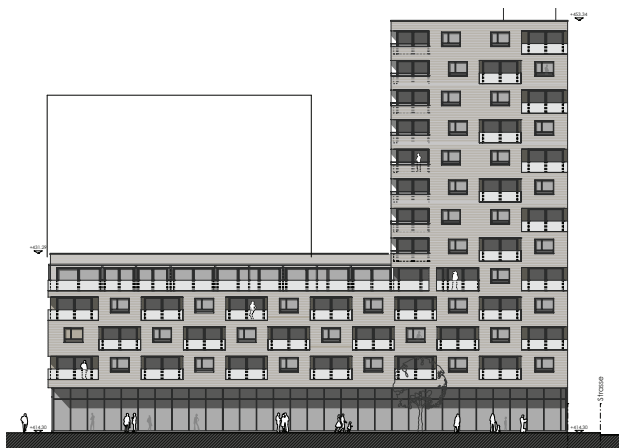
Projektentwicklung	LBM Partner AG, Schaffhausen
Architektur	hofer.kick architekten, Schaffhausen
Wohnungen*	Wildenstrasse ca. 12 Wohnungen (6 x 2 ½, 6 x 3 ½ Whng.) Rheinfallstrasse ca. 35 Wohnungen (10 x 2 ½, 17 x 3 ½, 8 x 4 ½ Whng.) Aufstockung Hochhaus ca. 5 Wohnungen (32 Whng. bestehend)
Gewerbe- und Dienstleistungsflächen*	in der Erdgeschosssebene
Anzahl Geschosse	Rheinfallstrasse 8 Vollgeschosse, Wildenstrasse 4 Vollgeschosse, Aufstockung Hochhaus 3 Vollgeschosse
Gesamthöhe*	Baukörper an Wildenstrasse bis ca. 26 m Baukörper an Rheinfallstrasse bis ca. 18 m Aufstockung Hochhaus bis ca. 43 m
Freiraum / Grünfläche	privater, begrünter Innenhof, Spielplatzfläche
Freiraumkonzept	Berücksichtigung in Quartierplan und Baubewilligung
Mobilitätsmanagement	keine Berücksichtigung
AZ	–
Ausführung	–
Städtebauliche Bedeutung Projekt	qualitätsvolle Innenverdichtung an zentraler Lage mit Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen
Baukosten / Anlagevolumen	–
Kontakt / Website	LBM Partner AG „Haus zum Thiergarten“ Thomas Lenz, Schönmaiengässchen 1, 8200 Schaffhausen Tel.: 052 633 60 60, Email: info@lbm-partner.ch

VERFAHRENSSTAND



PROJEKT 8

Posthof Süd



«Posthof Süd»

Projektdaten

Projektentwicklung	LBM Partner AG, Schaffhausen
Architektur	Relstab Partner Architekten, Neuhausen am Rheinflall
Wohnungen*	ca. 55 Wohnungen (10 x 2 ½, 25 x 3 ½, 20 x 4 ½ Whng.)
Gewerbe- und Dienstleistungsflächen*	ca. 575 m² in den Erdgeschosebenen
Anzahl Geschosse*	12 Vollgeschosse plus Erdgeschoss
Gesamthöhe*	ca. 40 m
Freiraum / Grünfläche	privater Innenhof
Freiraumkonzept	Berücksichtigung in Quartierplan und Baubewilligung
Mobilitätsmanagement	keine Berücksichtigung
AZ	–
Ausführung	2016 – 2018
Städtebauliche Bedeutung Projekt	qualitätsvolle Innenverdichtung an zentraler Lage mit Wohn- und Gewerbenutzungen, 15 % der Wohnungen hindernisfrei (altersgerechtes Wohnen)
Baukosten / Anlagevolumen	ca. Fr. 28.5 Mio.
Kontakt / Website	LBM Partner AG «Haus zum Thiergarten» Thomas Lenz, Schönmaiegässchen 1, 8200 Schaffhausen Tel.: 052 633 60 60, Email: info@lbm-partner.ch

VERFAHRENSSTAND



PROJEKT 9

Kirchacker-Areal



«Schulhaus Kirchacker»

Projektdaten

Projektentwicklung	Gemeinde Neuhausen am Rheinfall
Architektur	Caruso St John Architects, Zürich antón & ghiggi landschaft architektur, Zürich
Wohnungen	keine
Gewerbe- und Dienstleistungsflächen	keine
Anzahl Geschosse	–
Gesamthöhe	Orientierung an Isthöhe
Freiraum / Grünfläche	Schulhof und Freizeitanlage
Freiraumkonzept	Berücksichtigung in Studienauftrag, Baubewilligung
Mobilitätsmanagement	–
AZ	–
Ausführung	ca. 2018
Städtebauliche Bedeutung Projekt	Sanierung und Modernisierung des Schulhauses für den künftigen Schulbedarf
Baukosten / Anlagevolumen*	ca. Fr. 15 Mio.
Kontakt / Website	Gemeinde Neuhausen am Rheinfall Patrick de Quervain, Zentralstrasse 52, 8212 Neuhausen am Rheinfall Tel.: 052 674 22 73, Email: Patrick.DeQuervain@neuhausen.ch

VERFAHRENSSTAND



Anrechenbare Grundstücksfläche: Zur anrechenbaren Grundstücksfläche gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen resp. Grundstücksteile.

Attikageschoss: Attikageschosse sind auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse und zählen nicht zu den Vollgeschossen.

Areal: Klar definierter räumlicher Perimeter, welcher von einem Einzelunternehmen oder einer einheitlich organisierten Gesellschaft entwickelt wird.

Ausnutzungsziffer (AZ): Ausnutzungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Gebäude und der anrechenbaren Grundstücksfläche.

Baufeld: Überbaubare Grundstücksfläche

Baubewilligung: Wer bauen will, braucht eine Baubewilligung. Meist ist dafür die Gemeinde zuständig. Sie prüft, ob ein Bauvorhaben den Vorschriften der jeweiligen Zone entspricht und ob die Umweltvorschriften (z.B. bezüglich Lärm oder Luftreinhaltung) eingehalten werden. Baugesuche müssen publiziert werden, damit Betroffene (benachbarte Eigentümer, Umwelt, Schutzorganisationen) dagegen Einsprache erheben können.

Bau- und Nutzungsordnung (BNO): Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) umfasst das kommunale Raumplanungs-, Umwelt- und Baurecht. Ihre Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten und Anlagen, deren Nutzung sowie den Schutz des Bodens. Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet und ist grundeigentümerverbindlich.

Bruttogeschossfläche (BGF): Geschossfläche abzüglich der Flächen, die weder dem Wohnen noch dem Arbeiten dienen.

Ideenstudie: Honorierter Dienstleistungsauftrag zur Erarbeitung von Entwurfsideen für komplexe Aufgabenstellungen.

Langsamverkehr (LV): Fortbewegung zu Fuss und durch menschliche Muskelkraft angetriebene Räder oder Rollen, primär also Fuss- und Veloverkehr.

Mobilitätskonzept: Das Mobilitätskonzept ist das Planungsinstrument für den Aufbau und Betrieb eines Mobilitätsmanagements an einem Standort. Im Konzept werden die Rahmenbedingungen, die Potenziale, die Ziele, die Massnahmen, die Zuständigkeiten für den Aufbau und den Betrieb der Massnahmen, das Monitoring und die Wirkungskontrolle sowie die Kosten und Finanzierung definiert.

Mobilitätsmanagement (arealbezogen): Das arealbezogene Mobilitätsmanagement befasst sich mit den Mobilitätsbedürfnissen der verschiedenen Nutzergruppen eines Areals und den durch diese ausgelösten Verkehrsvorgängen. Für die Nutzergruppen werden Massnahmen bereitgestellt, die es erlauben, die Mobilitätsbedürfnisse möglichst mit den öffentlichen Verkehrsmitteln, dem Velo oder zu Fuss abzuwickeln.

Modal-Split: Aufteilung von Etappen, Wegen, Unterwegszeiten, Wegdistanzen auf einzelne Verkehrsmittel oder zusammengefasste Verkehrsmittelgruppen (wie LV, MIV, öV).

Motorisierter Individualverkehr (MIV): Im Personenverkehr Sammelbegriff für Personenwagen, Motorräder, Kleinmotorräder und Mofas.

Nutzung: Verschiedene Räume inner- oder ausserhalb eines Gebäudes mit unterschiedlichen Funktionen, z.B. Wohnen, Büro, Läden, Restaurant, Park, Platz etc.

Öffentlicher Verkehr (öV): Sammelbegriff für den kollektiven Transport per Bahn, Tram, Bus und Postauto.

Quartierplan: Instrument der Sondernutzungsplanung.

Richtplanung: Mit der Richtplanung werden die zur Verwirklichung der angestrebten räumlichen Ordnung erforderlichen Tätigkeiten und der Rahmen zu deren gegenseitiger Abstimmung behördenverbindlich festgelegt.

SIA: Der Schweizerische Ingenieur- und Architektenverein (SIA) ist ein Berufsverband für qualifizierte Fachleute der Bereiche Bau, Technik und Umwelt.

Sondernutzungsplanung: Sondernutzungspläne (Quartierpläne) konkretisieren für bestimmte Gebiete, in denen die bau- und nutzungsrechtliche Grundordnung nicht ausreicht, die Nutzung und legen Grundsätze der Gestaltung fest. Im Siedlungsgebiet haben Sondernutzungspläne häufig den Zweck, städtebauliche und architektonische Qualität zu sichern.

Studienauftrag: Honorierter Dienstleistungsauftrag zur Erarbeitung von Lösungsvorschlägen für komplexe städtebauliche / architektonische Aufgabenstellungen.

Vollgeschoss: Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden ausser Unter-, Dach und Attikageschosse.

Vorprojekt: Das Vorprojekt ist eine Teilleistung für ein Gesamtprojekt (Bauprojekt von der Idee bis zur Realisierung) und richtet sich nach dem SIA Leistungsmodell. Bei dieser Teilleistung wird die Entwurfsidee zu einem vollständigen «Vorprojekt» ausgearbeitet. Im Vorprojekt werden vor allem die Konzeption sowie die Wirtschaftlichkeit optimiert. Im Anschluss zum Vorprojekt wird das Bauprojekt ausgearbeitet. Hierbei liegt der Fokus auf den Projektkosten und der Terminplanung.

[2] Glossar nach Ausführungen des Bundesamts für Raumentwicklung (www.are.admin.ch/glossar/index.html?action=id&id=26&lang=de [Abfrage vom 25.01.2016] sowie IVHB (IVHB-Erläuterungen, Stand 3.9.2013)



Projekt Kirchacker

KONTAKT

Bei Fragen oder Anregungen können Sie sich melden unter:

Dr. Stephan Rawyler
Gemeindepräsident
Gemeinde Neuhausen am Rheinfall
Telefon: 052 674 22 18
Email: stephan.rawyler@neuhausen.ch

Weitere Informationen finden Sie auch aktualisiert auf unserer Webseite www.neuhausen.ch unter der Rubrik Dialogforum & Projekte.



Orientierung

Rhytech-Quartier

Der Quartierplan «RhyTech-Quartier, Teilgebiet A» vom 21. April 2015 wurde angefochten. Derzeit läuft das Rekursverfahren beim Regierungsrat des Kantons Schaffhausen.

Kontakt:

Halter AG, Entwicklungen

Patrick Senn, Hardturmstrasse 134, 8005 Zürich

Tel.: 044 438 28 57

Email: patrick.senn@halter.ch

