



GEMEINDERAT

An den Einwohnerrat
Neuhausen am Rheinfall

Neuhausen am Rheinfall, 10. September 2013

**Bericht zur Kenntnisnahme
betreffend
Teilrevision Richtplan Kernzone I, Teilgebiet V - Zentralstrasse Süd**

Sehr geehrter Herr Einwohnerratspräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Einwohnerräte

1. Ausgangslage

Das zentral gelegene Areal zwischen der Rheinfall- und der Wildenstrasse beim Migros zeigt heute eine ortsbaulich äusserst unbefriedigende Situation. Der rechtskräftige Richtplan Kernzone I der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall lässt auf dem Areal der Migros explizit keine Entwicklungsmöglichkeiten zu (vgl. Richtplan Kernzone I, Teilgebiet V, S. 31).

Zur Bereinigung der Situation rund um die Migros ist eine Teilrevision des Richtplans Kernzone I vorzunehmen. Diese soll und kann sich auf das Teilgebiet V beschränken. Mit der Teilrevision kann die erforderliche Anpassung der planerischen Rahmenbedingungen in diesem vordringlichen Teilgebiet zeitnah erfolgen und muss nicht den weiter gefassten Rahmen der Gesamtrevision bzw. der Neukonzeption und/oder Ablösung des Richtplans Kernzone I abwarten.

1.1 Der Gemeinderat hat im Rahmen der Prozessbegleitung mit den Planern den sorgfältig ausgearbeiteten Vorschlag gutgeheissen.

1.2 In der vorliegenden Fassung wurden gegenüber der Version vom 12. Dezember 2012 marginale Korrekturen bzw. Ergänzungen betreffend zulässige Höhe vorgenommen. Das Planungsreferat hat die angestrebte Bebauung am Modell geprüft. Diese Version ist auf Grund der Arbeiten der Planar AG städtebaulich zu empfehlen und erscheint für den einzuleitenden politischen Prozess für diese Teilrevision gut realisierbar. Eine grundsätzliche Bebauung auf dem Dach

der heutigen Migros kann aufgrund dieser Sachlage und dem vorliegenden Bericht der Planar AG zugestanden werden.

1.3. Das Mitwirkungsverfahren gemäss Art. 59 Abs. 4 der Bauordnung der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall vom 1. September 1988 (NRB 700.100) erfolgte anhand des Entwurfs vom 12. Dezember 2012. Zwischen dem 11. Januar 2013 und dem 11. Februar 2013 lag die Teilrevision des Richtplans Kernzone I (Teilgebiet V – Zentralstrasse Süd) auf (vgl. Amtsblatt für den Kanton Schaffhausen Nr. 1 vom 11. Januar 2013, S. 67). Ergänzend wurden die politischen Parteien von Neuhausen am Rheinfall eingeladen, bis zum 25. Februar 2013 mitzuwirken. Innert Frist gingen zwei Stellungnahmen von Parteien und eine Einwendung der römisch-katholischen Kirchgemeinde ein.

1.4 a) Die Neuhauser ÖBS unterstützt die Teilrevision vollumfänglich. Sie ist gegenüber einer auf die bestehenden Strukturen abgestimmten Aufwertung des Ortszentrums – wie in den Planungsunterlagen skizziert – ausdrücklich positiv eingestellt.

1.4 b) aa) Die SP Neuhausen erachtet das Bestreben, das Teilgebiet V – Zentralstrasse aufzuwerten, als nötig und richtig. Die vorgesehenen Massnahmen, d.h. die formulierten Ziele und Skizzen, scheinen ihr zweckmässig zu sein. Baugesuche müssten sich an die Vorgaben des Richtplans halten. Zudem regt die SP an, die Skizzen und das "Planer-Deutsch" in eine auch für Laien verständliche Visualisierung umzusetzen (Modell). Als Wermutstropfen bezeichnet wird der Verlust des Durchblicks über das heutige Migros-Dachgeschoss ab der Rheinfallstrasse in Richtung Laufen-Uhwiesen.

1.4 b) bb) Die Anregung zur Umsetzung der baulichen Möglichkeiten im Stadtmodell soll für die tatsächlich gewählte Bebauungsvariante umgesetzt werden. Der Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall gewichtet die Möglichkeit, künftig im Teilgebiet V – Zentralstrasse Süd eine bauliche Entwicklung zulassen zu können deutlich höher als die Freihaltung eines städtebaulich untergeordneten Durchblickes von der Rheinfallstrasse nach Laufen-Uhwiesen. Hinzuweisen ist dabei, dass der Blick heute nur von der privaten Dachfläche des Migrosgebäudes aus möglich ist. Von den öffentlichen Flächen (Rheinfallstrasse und Chilestieg samt den dort gelegenen Grünanlagen) ist der Blick bereits heute kaum oder gar nicht möglich. Die sprachliche Vereinfachung wurde, soweit dies möglich und sinnvoll ist, angestrebt.

1.5 a) Die römisch-katholische Kirchgemeinde stimmt der Teilrevision im Grundsatz ebenfalls zu. Aus ihrer Sicht sind jedoch keine städtebaulichen Gründe erkennbar, weshalb der entlang der Rheinfallstrasse vorgesehene Bau derart nahe an diese Strasse gestellt werden müsse (Überstellung der bestehenden Baulinie von 5 m). Die römisch-katholische Kirchgemeinde sieht sich dadurch in ihren eigenen Entwicklungsmöglichkeiten auf dem Grundstück GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 1861 mit dem Gebäude "Casino" eingeschränkt. Zudem werden weiterführende Angaben zur Beurteilung der Höhenentwicklung vermisst. Die römisch-katholische Kirchgemeinde beantragt, mit ihren Grundstücken ebenfalls in die Teilrevision integriert zu werden.

1.5 b) Wie bereits im rechtskräftigen Richtplan Kernzone I (Teilgebiet VI – Katholische Kirche) festgehalten, soll das überbreite Raumprofil der Rheinfallstrasse durch eine räumliche und optische Gliederung besser gefasst werden. Mit der vorliegenden Teilrevision wird diese Aufgabe sinngemäss auf der anderen Strassenseite im Teilgebiet V vorgesehen. Es ist darauf hinzuweisen, dass mit der Teilrevision noch keine Änderung des Baulinienplans einhergeht. Diese hat vielmehr erst parallel zu einem künftigen Quartierplanverfahren zu erfolgen. Die Basis dazu müsste eine Projektstudie bilden, welche im heutigen Zeitpunkt noch nicht vorliegt. Die künftige Höhenentwicklung beim Migrosgebäude wurde bei der Erarbeitung der Revisionsvorlage modellhaft mittels vereinfachten Schnittstudien sowie vor Ort geprüft. Die tatsächlich gewählte Bebauungsvariante wird in einem nächsten Schritt mit Hilfe eines Modells umgesetzt. Entgegen den Befürchtungen der römisch-katholischen Kirchgemeinde sind jedoch keine unmittelbar negativen Auswirkungen auf deren Grundstücke feststellbar. Auch wenn der Gemeinderat nicht verkennt, dass mittelfristig der Richtplan Kernzone I gesamthaft überprüft werden muss, gibt es keinen zwingenden Grund, die Grundstücke der römisch-katholischen Kirchgemeinde in die vorliegende Teilrevision einzubeziehen.

1.6 Für das Teilgebiet V - Zentralstrasse Süd sind die nachstehenden Bedingungen vorgesehen:

"Ausgangslage Situation

Das Gebiet nordwestlich der Zentralstrasse setzt sich aus zwei verschiedenen Überbaumustern zusammen.

Die geschlossene Bauzeile mit zweigeschossigen, mehrheitlich einfachen, ländlichen traufständigen Bauten lässt an der Zentralstrasse ein ruhiges Strassenbild entstehen. Hausgärten sowie An- und Nebenbauten sind zur Hofseite orientiert. Eine dispersere, offene Bebauung an der Poststrasse umschliesst zusammen mit der Bebauung an der Zentralstrasse Hofräume (ähnliches Muster wie Teilgebiet VII).

Die Überbauung Wildenstrasse 8 und dem Hochhaus am Kopf des Gevierts ist der partiell verwirklichte Teil des städtebaulichen Konzeptes von Hans Marti aus den fünfziger und sechziger Jahren des letzten Jahrhunderts.

Innerhalb des gesamten Teilgebiets besteht ein prägendes, lineares Erschliessungssystem ('Chilestieg', 'Schulstieg', 'Marktgasse'), welches sowohl die Hofbereiche als auch die Siedlungsteile gliedert.

Ziele

- Bedeutung der Zentralstrasse und der Wildenstrasse – als Rückgrat Neuhausen am Rheinfalls – durch die Ausgestaltung der Bebauung sowie des Strassenraumes betonen
- ruhiges Strassenbild an der Zentralstrasse fördern (Platzfassade für den Gemeindeplatz)
- Erhaltung des Hochhauses 'Bühner' als für sich freistehenden Solitär (Orientierungspunkt)
- Stärkung der Zentralstrasse und der Wildenstrasse als Einkaufszone (Nutzweise und Orientierung)
- Erhaltung des linearen Erschliessungssystems
- Überbreites Raumprofil der Rheinfallstrasse durch eine räumliche und optische Gliederung besser fassen sowie angemessene Trottoirräume wahren und kontextgerecht ausgestalten

Empfehlungen

- Bebauung entlang der Zentralstrasse und der Wildenstrasse mit strassenraumfassender, geschlossener Bauweise, drei- bis viergeschossig, publikumsorientierte Nutzungen wie Läden oder Restaurants entlang der Strasse, Hinterbauten möglich
- Einzelbauten sowie strassenraumfassende Bebauung an der Poststrasse und der Rheinfallstrasse sowie massstäblich sorgfältige Ausgestaltung der Fassaden im städtebaulichen Kontext, insbesondere entlang der Rheinfallstrasse
- Beibehaltung der charakteristischen, gebogenen Führung der Zentralstrasse
- Bauliche Aufwertung des Hofes beim Hochhaus 'Bührer' an der Rheinfallstrasse erwägen

Abgeleitete Bebauung

Längsbau 1 an der Rheinfallstrasse

Die angestrebte Bebauung¹ zeigt zwei strassenbegleitende Bauten (Rheinfallstrasse und Wildenstrasse). Diese werden längsseitig einerseits durch die Wahrung des Akzents/Solitärs (Hochhaus "Bührer") und andererseits durch den Chilestieg begrenzt. Ein dem Strassenverlauf folgender Längsbau präsentiert sich an der Rheinfallstrasse. Angleichend an den nordöstlich gelegenen Wohnblock erscheint eine schlicht gehaltene, 5-geschossige² Bauweise ohne Dach- oder Attikageschoss als verträglich (Ausgangspunkt bei der Kreuzung Rheinfallstrasse /Chilestieg mit 423.38 m ü. M.; leicht geringere Gesamthöhe als vorhandene Traufhöhe beim Wohngebäude Rheinfallstrasse 1 mit rund 18 m).

Soweit sich eine merkliche Aufwertung der Kleinhof-Situation beim Hochhaus "Bührer" herstellen lässt, ist eine Bebauung bis etwa zur Hälfte der unbefriedigenden, aufgestellten Parkierung wünschbar (gegenseitige Verzahnung und Verschränkung zwischen Hochhaus und Migros).

Längsbau 2 an der Wildenstrasse

Ebenfalls ein länglicher, entsprechend dem bestehenden Migros-Sockel geknickter Längskörper zeigt sich im Gassenraum an der Wildenstrasse. Insgesamt sind bei der Front zur Wildenstrasse wiederum bis zu 5 Vollgeschosse ohne zusätzliches Dach-/Attikageschoss vorstellbar (Ausgangspunkt bei der Kreuzung Wildenstrasse/Chilestieg mit 413.88 m ü. M.). Durch die beiden Längsbauten 1 und 2 wird ein privater Freiraum gefasst, welcher östlich durch den Chilestieg begrenzt ist.

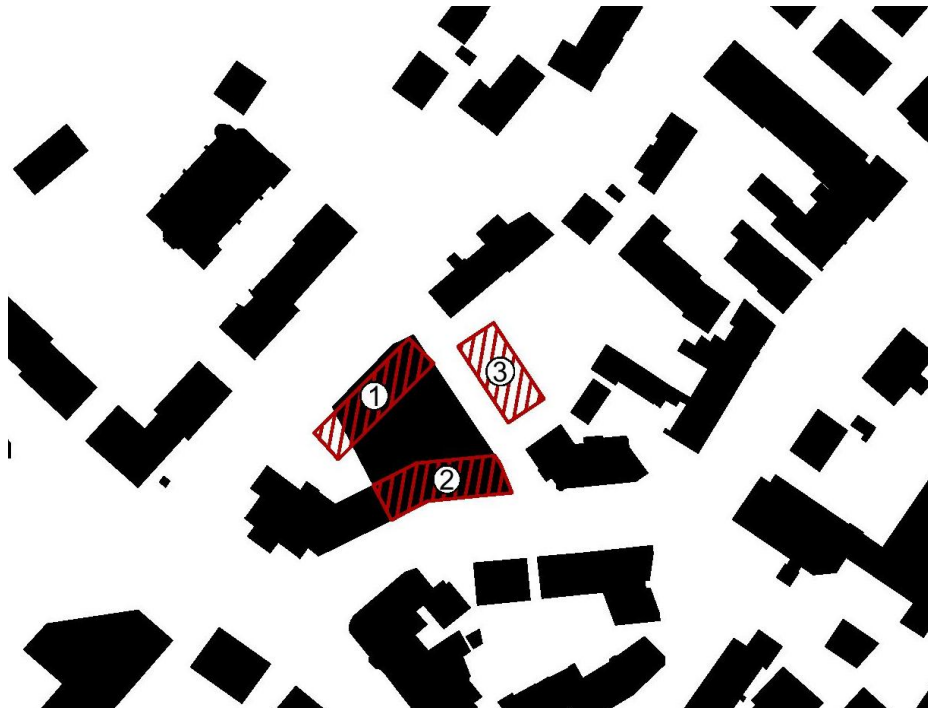
Querbau 3 zwischen Wilden- und Rheinfallstrasse

Auf der anderen Seite des Chilestiegs – im Bereich des heute öffentlich zugänglichen Freiraums – vermittelt ein quer zum Hang gestellter Bau zwischen der Rheinfallstrasse und der Wildenstrasse. Ein wiederum schlichter Baukörper mit bis zu 4 Vollgeschossen und ohne Dach-/Attikageschoss erscheint hier adäquat (Ausgangspunkt bei nördlicher Gebäudeecke des Querbaus 3 mit 421.31 m ü. M., südlich des bestehenden Wohngebäudes an der Rheinfallstrasse 1). Südseitig ist eine gute Integration der "Talfassade" in die Umgebungsgestaltung zu suchen. Damit können die bestehende Baulücke geschlossen, die Hofraumsituation im Bereich zwischen Chile- und Schulstieg städteräumlich vollendet und ein neuer, attraktiver Freiraum für die Öffentlichkeit realisiert werden.

¹ Die "angestrebte Bebauung" ist die optimierte Version der Überbauungsvariante II gemäss Auflageakten zur Teilrevision vom 12. Dezember 2012.

² Vollgeschoss = Regelgeschoss von durchschnittlich 3.0 m Höhe gemäss Art. 23 BauO.

Schema der abgeleiteten Bebauung



Abgeleitete Bebauung:
schwarz = Bestand / rot = neue Bebauung

Abgeleitete Bebauung Masstabelle

Baukörper Nr.	max. VG ³	Gesamthöhe ⁴ / max. zulässige Höhe in m ü. M.
1	5	gut 16.0 m inkl. Flachdachbrüstung/-abschluss (gemessen ab Ausgangspunkt bei Rheinfalstrasse/Chilestieg); max. 439.50 m ü. M.
2	4 - 5	gut 16.0 m inkl. Flachdachbrüstung/-abschluss (gemessen ab Ausgangspunkt bei Wildenstrasse/Chilestieg); max. 430.00 m ü. M.
3	4	13.0 m inkl. Flachdachbrüstung/-abschluss (gemessen bei nördlicher Gebäudeecke, südlich des bestehenden Wohngebäudes an der Rheinfalstrasse 1); max. 434.50 m ü. M.

Anmerkung: Die Höhenmasse in m ü. M. sind als Maximalmasse zu verstehen, welche bzgl. Einordnung und aus ortsbaulicher Sicht im Kontext der umgebenden Bebauung zu lesen sind (Richtprojekt bzw. Quartierplan).

³ VG = Vollgeschoss (alle neuen Gebäude jeweils ohne zusätzliches Dach-/Attikageschoss)

⁴ Gesamthöhe = höchste Höhe gemessen ab jeweiligem Ausgangspunkt (bis O.K. Dachabschluss)

Fazit

Die abgeleitete Bebauung basiert überwiegend auf städtebaulichen Überlegungen. Die bestehende Stadtstruktur wird zeitgemäss weiterentwickelt und aufgewertet. Insbesondere werden vorhandene Werte wie der Chlestieg oder der Akzent/Solitär (Hochhaus "Bührer") in ihrer Bedeutung gewahrt und respektiert. Die massgebliche Herausforderung der angestrebten Bebauung bilden die Grundeigentumsverhältnisse (Betroffenheit mehrerer Eigentümer).



Modellfoto Abgeleitete Bebauung umgesetzt im Stadtmodell (Quelle: Planungsreferat Neuhausen am Rheinfall)".

2. Antrag

Sehr geehrter Herr Einwohnerratspräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Einwohnerräte

Gestützt auf diese Ausführungen unterbreitet Ihnen der Gemeinderat den folgenden Antrag:

Der Einwohnerrat nimmt von diesem Bericht Kenntnis.

Mit freundlichen Grüssen

NAMENS DES GEMEINDERATES
NEUHAUSEN AM RHEINFALL

Dino Tamagni
Vizepräsident

Olinda Valentinuzzi
Gemeindeschreiberin