

GEMEINDERAT

An den Einwohnerrat  
Neuhausen am Rheinfall

Neuhausen am Rheinfall, 31. Mai 2022

**Bericht zur Kenntnisnahme  
betreffend  
Areal Schindlergut nach dem Wegzug des Altersheims Schindlergut**

Sehr geehrter Herr Einwohnerratspräsident  
Sehr geehrte Damen und Herren Einwohnerräte

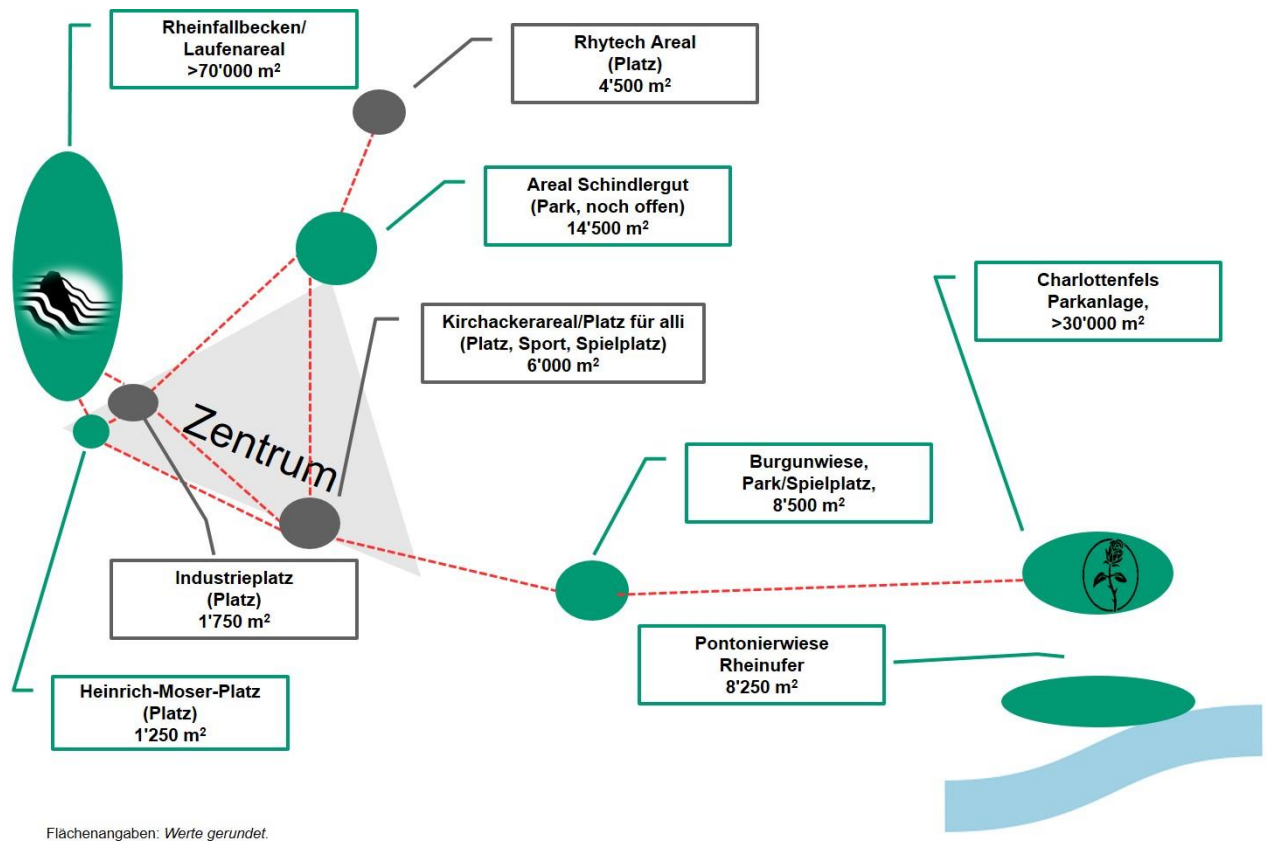
**Ausgangslage**

Das Grundstück GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 700 mit einer Fläche von 14'581 m<sup>2</sup> ist im Eigentum der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall. Das Land, das Gebäude und die zugehörige Infrastruktur sind mit dem Gebrauchsleihevertrag vom 1. Januar 2019 an die öffentlich-rechtliche Anstalt Alterszentrum und Spitex ausgeliehen worden. Die öffentlich-rechtliche Anstalt betreibt dort das Altersheim Schindlergut. Die Verwaltungskommission der öffentlich-rechtlichen Anstalt plant einen Neubau für das Altersheim Schindlergut auf dem Areal der Burgunwiese (GB Nr.513 und GB Nr. 2967). Dazu ist dem Einwohnerrat mit Bericht und Antrag vom 31. Mai 2022 eine Vorlage zugestellt worden. Die entsprechende Abstimmung (Initiative «Für einen öffentlichen Park im Zentrum von Neuhausen am Rheinfall» (Burgunpark-Initiative) und Gegenvorschlag «Abgabe im Baurecht an die öffentlich-rechtliche Anstalt Alterszentrum und Spitex der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall» und «öffentlicher Park Burgunwiese») ist auf den 25. September 2022 geplant. Falls der Gegenvorschlag zur Initiative angenommen wird, ist die Bezugsbereitschaft des neuen Pflegezentrums für den Sommer des Jahres 2026 vorgesehen. Das Areal des Altersheims Schindlergut wird dannzumal wieder der Gemeinde zur Verfügung stehen.

**Einbettung in die Frei- / und Grünraumstrategie der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall**

Der Gemeinderat hat sich im Rahmen der Richtplanung zum Ziel gesetzt, die Frei- und Grünräume zu vergrössern und zu verbessern. Dabei sollen insbesondere die Frei- und Grünräume im Zentrum aufeinander abgestimmt und vernetzt werden.

## Darstellung 1: Verknüpfung der Frei- und Grünräume



Das Areal Schindlergut soll eine adäquate Verbindung des Rhytech Areals, dem Zentrum und dem Industrieplatz sicherstellen und zudem einen Ausgleich zur verdichteten Bauweise im Zentrum schaffen. Mit diesem Areal kann der Frei- und Grünraumbereich und damit die Verweilqualität im Zentrum massiv erhöht werden. Sei es für die Arbeitnehmenden in der Mittagspause, die Anwohner oder die Bewohner (von Jung bis Alt): Die Grösse des Areals wird flexible Nutzungen erlauben und vielfältige Bedürfnisse abdecken.

### Strategie Areal Schindlergut

Der Gemeinderat ist der Meinung, dass das Areal Schindlergut mit einer Fläche von 14'581 m<sup>2</sup> einen wichtigen Pfeiler in der Frei- und Grünraumstrategie der Gemeinde darstellt. Das Areal soll deshalb weder an einen Dritten verkauft noch überbaut werden. Das Areal soll nach dem Wegzug des Altersheims den Einwohnerinnen und Einwohnern der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall als Frei- und/oder Grünraum zur Verfügung stehen.

### Baubeschränkung: Keine Wohnungsbauten für 25 Jahre

Das Areal Schindlergut liegt in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA), in welcher öffentliche Bauten, Anlagen und Grünflächen vorgesehen sind<sup>1</sup>. Damit ist eine Überbauung durch einen privaten Investor aufgrund der Zone nur eingeschränkt möglich<sup>2</sup>. Eine Zonenplanänderung oder allenfalls ein Verkauf des Grundstücks bedarf einerseits der Zustimmung des Einwohnerrates und

<sup>1</sup> Baugesetz Kanton Schaffhausen, SHR 700.100, Art. 9

<sup>2</sup> «Private Bauten und Anlagen sind nur zulässig, wenn sie im Dienst der Öffentlichkeit stehen», SHR 700.100, Art. 9 Abs 2

andererseits einer Volksabstimmung. Um sicherzustellen, dass in dieser Generation keine Wohnbauten erstellt werden können, wird der Gemeinderat zudem im Grundbuch eine Dienstbarkeit eintragen lassen. Mit dieser Dienstbarkeit soll Wohnungsbau auf dem Areal Schindlergut (GB Nr. 700) während 25 Jahren verboten werden.

### **Vorgehen zur Strategie-Umsetzung**

Aufgrund der grossen Fläche des Areals sind verschiedene Nutzungsmöglichkeiten vorstellbar. Die Nutzung, der Anteil Frei- und Grünraum, die Ausgestaltung sowie allfällige Infrastrukturbauten sollen in einem partizipativen Prozess mit der Bevölkerung erarbeitet werden.

Dabei sind vielfältige Nutzungen wie etwa Erholung, Spielplätze, Petanque-Spiel, Pump Track-Anlage, etc. denkbar.

Über die definitive Ausgestaltung und die Kosten wird der Einwohnerrat, resp. das Volk in einer Volksabstimmung entscheiden können.

Der Zeitplan für ein entsprechendes Vorgehen (dies unter der Voraussetzung, dass der Baurechtsvergabe des Areals Burgunwiese an die öffentlich-rechtliche Anstalt zugestimmt wird) könnte wie folgt aussehen:

Abstimmung Initiative Burgunpark/Gegenvorschlag Baurechtsvergabe:	September 2022
Falls Annahme Gegenvorschlag:	
Eintrag Dienstbarkeit im Grundbuch	2022/2023
Partizipativer Prozess mit der Bevölkerung	2023/2024
Planung/Studie	2024/2025
Vorlage Einwohnerrat/Volksabstimmung	Ende 2025
Bezug Neubau Pflegezentrum Burgunwiese	Sommer 2026
Abbruch/Neugestaltung Areal Schindlergut	ab Herbst 2026

Der Gemeinderat legt grossen Wert auf ein partizipatives Vorgehen und den Miteinbezug der Bevölkerung. Er ist überzeugt, dass die Neunutzung des Areals einen ausserordentlichen Mehrwert für die Anwohner und die gesamte Bevölkerung von Neuhausen am Rheinfluss darstellen wird.

## 1. Antrag

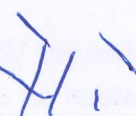
Sehr geehrter Herr Einwohnerratspräsident  
Sehr geehrte Damen und Herren Einwohnerräte

Gestützt auf diese Ausführungen unterbreitet Ihnen der Gemeinderat folgenden Antrag:

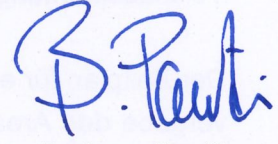
Der Einwohnerrat nimmt Kenntnis von diesem Bericht.

Mit freundlichen Grüßen

NAMENS DES GEMEINDERATES  
NEUHAUSEN AM RHEINFALL



Felix Tenger  
Gemeindepräsident



Barbara Pantli  
Gemeindeschreiberin