GEMEINDE
NEUHAUSEN
AM RHEINFALL
CH-8212 Neuhausen am Rheinfall
www.neuhausen.ch

Gesamtrevision Nutzungsplanung



Kurzfassung Planungsbericht

Stand: Vorlage Einwohnerrat

1. September 2026

GEMEINDE
NEUHAUSEN
AM RHEINFALL
CH-8212 Neuhausen am Rheinfall
www.neuhausen.ch

Energiestadt Neuhausen am Rheinfall
Wir sind dabei

Gesamtrevision Nutzungsplanung
Planungsbericht

Gemeinde Neuhausen am Rheinfall
Planungsreferat
Chlaffentalstrasse 108
Neuhausen am Rheinfall
8212

Bearbeitung:

Planungsreferat Gemeinde Neuhausen am Rheinfall
Winzeler + Bühl, Schaffhausen
Inexo, Schaffhausen

Vorwort

***"Du kannst nicht zurückgehen und den Anfang verändern. Aber du kannst starten wo du bist und das Ende verändern."* C.S. Lewis**

Liebe Einwohnerinnen und Einwohner von Neuhausen am Rheinfall

Mit der vorliegenden Revision der Nutzungsplanung können die aktuellen raumplanerischen Vorgaben erfüllt werden und Planungssicherheit für die kommenden Jahre geschaffen werden. Aus der Ablehnung der letzten Revision sind die Lehren gezogen worden. So sind beispielsweise keine neuen Hochhausstandorte mehr vorgesehen. Es wird eine definierte Zentrumszone mit entsprechenden Bauvorgaben geschaffen. Es sind nur geringfügige Änderungen der Ausnützungsziffern vorgesehen. Die Frei- und Grünräume sowie die Ökologie und Biodiversität finden eine viel höhere Beachtung.

Bei der Ausarbeitung der Nutzungsplanung wurde auf eine breite Abstützung und Beteiligung geachtet. Eine gemeinderätliche Kommission, bestehend aus Vertretern der politischen Parteien und Organisationen wie dem Hauseigentümerverband, dem Mieterverband, dem Gewerbeverband und Pro Natura haben unter der Leitung von Baureferent Christian Di Ronco aktiv mitgearbeitet und einen zeitgemässen und ausgewogenen Entwurf vorgelegt.

Dieser Entwurf basiert auf den Zielen des Richtplans welcher im Jahr 2021 verabschiedet wurde:

- Wir streben ein qualitatives Wachstum für unsere Gemeinde an
- Wir wollen den Wohnungsmix verbessern
- Wir wollen auch für Familien mit Kindern attraktiv bleiben
- Wir wollen das Zentrum attraktivieren und das SIG-Areal noch besser einbinden
- Wir wollen die Frei- und Grünräume vergrössern und verbessern
- Wir wollen die Identifikation mit unserer Gemeinde ermöglichen

Mit der Nutzungsplanung werden diese Ziele nun im Zonenplan und in der Bauordnung abgebildet. Dabei ist es wichtig, dass die Siedlungsentwicklung nach innen gelenkt werden kann und sowohl Arbeits- als auch Wohnzonen aufgewertet werden können. Nur so können wir einerseits bestehende Werte erhalten und andererseits neue Werte schaffen von welchen insbesondere auch die zukünftigen Generationen profitieren können.

Mit der neuen Nutzungsplanung kann Neuhausen am Rheinfall seine Standortqualität langfristig und nachhaltig stärken. Unsere Gemeinde soll attraktiv für das Gewerbe und die Einwohnerinnen und Einwohner, für Arbeitende und Erholungssuchende und für junge und ältere Menschen sein.

Der Gemeinderat lädt Sie und alle interessierten Kreise ein sich zur neuen Nutzungsplanung zu äussern. Wir freuen uns auf Ihre Rückmeldungen!

Der Gemeindepräsident



Felix Tenger

Ausgangslage

Die über 30 Jahre alte Bauordnung sowie der dazugehörige Zonenplan müssen aktualisiert werden, da sie teilweise nicht mehr den aktuellen übergeordneten Vorgaben und den heutigen Anforderungen entsprechen. Vorgängig wurde ein umfassender kommunaler Richtplan erarbeitet. Dieser wurde der Bevölkerung im Frühjahr 2021 im Rahmen einer Mitwirkung vorgelegt. Die entsprechenden Rückmeldungen wurden soweit möglich bei der Weiterbearbeitung berücksichtigt. Der Richtplan wurde am 31. August 2021 vom Gemeinderat genehmigt und am 23. September 2021 dem Einwohnerrat zur Kenntnis gebracht. Der Richtplan dient als wichtige Grundlage für die Gesamtrevision der Bauordnung und des Zonenplans.

Kommunale Ziele

Nachstehend werden die im kommunalen Richtplan aufgeführten Planungsziele und Planungsgrundsätze aufgeführt, die teilweise mit der Gesamtrevision der Nutzungsplanung umgesetzt werden können. Diese Ziele und Grundsätze stehen nicht im Widerspruch zu den übergeordneten Zielen und Planungsgrundsätzen von Bund und Kanton.

1. Siedlung

Der Gemeinderat strebt insbesondere die nachstehenden allgemeinen Planungsgrundsätze und Ziele im Bereich der Siedlungsentwicklung an:

- Ausrichtung auf qualitatives Wachstum, der Zielhorizont für die Einwohnerzahl liegt bei etwa 12'500 Einwohnerinnen und Einwohnern.
- Lenken der Siedlungsentwicklung nach innen unter Berücksichtigung des Grundsatzes «Qualität vor Quantität».
- Die Entwicklung konzentriert sich auf die gut erschlossenen Entwicklungsschwerpunkte (ESP) sowie auf das Ortszentrum.
- Ausstatten des Siedlungsgebiets mit hochwertigen Grün- und Erholungsräumen.
- Berücksichtigung für eine Verringerung der Bodenversiegelung.
- Bei der Siedlungsinnentwicklung werden die Aspekte für eine hitzeangepasste Siedlungsinnenentwicklung berücksichtigt.
- Der Biodiversität wird ein hoher Stellenwert eingeräumt.

- Mit der Siedlungsentwicklungsstrategie werden die allgemeinen Planungsgrundsätze und Ziele nochmals konkretisiert:
- Bewahren von qualitativ hochstehenden ortsbaulichen Strukturen, insbesondere der denkmalgeschützten Bauten und von wertvollen, zusammenhängenden Bebauungen und geschlossenen Zeilen;
- Aktivieren von Innenentwicklungspotenzialen;

- Aufwerten von Freiräumen und Steuern der Verdichtung, sodass gleichzeitig ein attraktives Freiraumnetz entsteht;
- Sichern von Flächen für die langfristige Siedlungsentwicklung.

2. Natur und Landschaft

- Sicherstellen einer klaren Abgrenzung von Siedlung und Landschaft.
- Erhalten der besonderen Qualitäten der Landschaften von nationaler Bedeutung (BLN 1411 Untersee-Hochrhein und 1412 Rheinfall).
- Fördern der ökologischen Vernetzung im Kulturland durch entsprechende Zonenzuweisung und Vernetzungsprojekte.
- Verbessern der Zugänglichkeit zum Rhein.
- Berücksichtigen der Erholungsnutzung bei der Pflege und Bewirtschaftung des Waldes und der Gewässerräume.
- Bei der Siedlungs- und Landschaftsentwicklung sind die Fledermaus-Flugkorridore sowie Fledermausquartiere zu berücksichtigen, um eine erhebliche Beeinträchtigung zu vermeiden. Die Abstimmung erfolgt mit der zuständigen Stelle des Planungs- und Naturschutzamts (Koordinationsstelle Fledermausschutz Schaffhausen).

3. Verkehr

- Der motorisierte Individualverkehr und der öffentliche Verkehr sowie der Langsamverkehr sollen möglichst gleichberechtigt auf den wichtigsten Verkehrsanlagen abgestimmt werden.
- Verbessern der Kombination von öffentlichem Verkehr und Langsamverkehr; Attraktivierung und Verbesserung Verkehrssicherheit Langsamverkehr auf Gemeindegebiet.
- Abstimmen der Siedlungsentwicklung mit den Verkehrsinfrastrukturen.

Die wichtigsten Änderungen in der Bauordnung und im Zonenplan

Anpassung an das übergeordnete Recht

- Übernahme der Baubegriffe und Messweisen der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) und die zugehörigen Abbildungen (Figuren).
- Anpassung an das kantonale Datenmodell Nutzungsplanung mit teilweise geänderten Zonenbezeichnungen

Zentrumzone

Grundsatz

Kleiner, effizienter, nachhaltiger. Das sind insbesondere die Themen für das künftige Zentrum. Die Kernzonen I bis III werden in einer neu abgegrenzten Zentrumzone zusammengefasst. Darin sind keine neuen Hochhausstandorte vorgesehen. Es erfolgt die Einführung einer Regelbauweise mit maximal 4 Vollgeschossen über die gesamte Zentrumszone. Mit Ausnahme der überlagerten Zonen für höhere Häuser und Hochhäuser (siehe unten) können Abweichungen hiervon nur mit einem Quartierplan umgesetzt werden.

Überlagernde Zone höhere Häuser (Zentrumszone)

Im Zentrum befinden sich bestehende höhere Häuser, die nicht als Hochhäuser eingestuft werden können. Bei diesen Liegenschaften wird eine überlagernde Zone für höhere Häuser eingeführt, damit diese nicht altrechtlich werden und sich in einen angemessenen Rahmen weiterentwickeln können. Es handelt sich hierbei um eine Nachführung der realen Verhältnisse.

Überlagernde Zone Hochhäuser (Zentrumszone)

Auch dort wo sich im Zentrum Hochhausstandorte befinden, muss mit der Revision der Nutzungsplanung eine Zuordnung im Zonenplan und die dazugehörigen Bestimmungen in der Bauordnung erfolgen. Es handelt sich um eine Nachführung der realen Verhältnisse.

Wohnzonen

Die stabilen Wohnquartiere an guten Lagen und mit hoher Wohnqualität sollen möglichst erhalten bleiben und erfahren in der Gesamtrevision wenig bis keine Änderungen. In den Wohnzonen 3 und 4 soll die Ausnützung gegenüber den bestehenden Ausnützungsziffern in der Regelbauweise (ohne Quartierplan) nur moderat angehoben werden. In den Wohnzonen 1 und 2 bleibt die Ausnützung unverändert.

Sonderzonen Ebni

Für eine Neu- und Weiterentwicklung im Gebiet Ebni auf dem SIG-Areal wurden Sonderzonen geschaffen. Die Einführung der Sonderzonen Ebni erfolgte im Rahmen einer Teilrevision der Bauordnung und des Zonenplans.

Arbeitszonen

Die bestehenden Industriezonen I II, III und IV sollen zu zwei Arbeitszone zusammengefasst werden. Die Auslastung der Arbeitszonen ist gut. Der künftige Bedarf kann in den bestehenden Zonen abgewickelt werden. Die grössten Reserven finden sich auf dem SIG-Areal.

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Mit der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) wird zur Hauptsache der Bedarf an Flächen für die öffentliche Verwaltung, Schulen, Kindergärten, Spiel- und Sportplätze sowie gemeindeeigene Frei- und Grünflächen abgedeckt. Im Langriet stehen für Vereinslokale wichtige Flächen zur Verfügung. Es erfolgt eine Differenzierung. Neben der herkömmlichen Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (neu ZöBA1) wird eine als Zone ZöBA 2 benannte Zone eingeführt, die für Anlagen zur Erholungs- und Freizeitnutzung, für Spielplätze und Grünflächen bestimmt ist. Darin sind neben Anlagen nur unterirdische und Unterniveaubauten sowie kleinere oberirdische Bauten bis zu einer Grundfläche von 20 m^2 zulässig.

Grün- und Freiräume

Die Gemeinde hat ein Grünraum- und Freiraumkonzept erarbeiten lassen. Dieses Konzept bildet auch eine Grundlage für die vorliegende Gesamtrevision der Nutzungsplanung. Die Bauordnung enthält neu Bestimmungen zur Förderung von Grün- und Freiräumen. So soll die Versiegelung der Bauzonen auf das Minimum beschränkt werden und standortgemässe und einheimische Pflanzenarten bevorzugt Verwendung finden. Weiter sollen Schottergärten als Element der Aussenraumgestaltung nicht mehr zulässig sein.

Quartierpläne

Grössere Gebiete können mit einem Quartierplan weiterentwickelt werden. In der Regel sind damit eine höhere bauliche Ausnützung sowie mehr Geschosse möglich. Höhere Gebäude haben aber auch eine andere Erscheinung auf das Ortsbild. Deswegen sollen die Anforderungen an einen Quartierplan erhöht werden. Dies bedingt beispielsweise eine optimale Verkehrserschliessung, eine besonders gute Einordnung der einzelnen Baukörper, nachhaltige und sparsame Energienutzung sowie Anforderungen an die Umgebungsgestaltung. Der Gemeinderat kann für die Beurteilung von Quartierplänen oder bei Baugesuchen neu einen Gestaltungsbeirat hinzuziehen. Dieser besteht aus externen Fachleuten aus den Fachbereichen der Architektur, Landschaftsplanung, dem Naturschutz oder der Stadtplanung.

Planungsablauf

Bisherige Arbeitsschritte

Zur Unterstützung und Beratung wurden vom Gemeinderat mit Konradin Winzeler vom Planungsbüro Winzeler+Bühl sowie Pascal Häberli vom Planungsbüro Inexo (ehemalig Bürgin Winzeler Partner AG) zwei erfahrene Schaffhauser Raumplaner engagiert. Diese erarbeiteten zusammen mit dem Planungsreferat bereits Ende 2021 erste Entwürfe der Bauordnung und des Zonenplans. Nach der Gutheissung der Entwürfe in einer 1. Lesung im Gemeinderat im Juni 2022 berief dieser eine gemeinderätliche Kommission ein. Diese bestand aus Vertretern der politischen Parteien und Schaffhauser Organisationen wie dem Hauseigentümerverband, dem Mieterverband und Pro Natura. Die Kommission beriet an zehn Sitzungen die Entwürfe der Bauordnung und des Zonenplans und gab abschliessend Empfehlungen zuhanden des Gemeinderats ab. Vor allem wurden die Themen Freiräume, Ökologie und Biodiversität intensiv diskutiert und mit Vorschlägen in die Bauordnung und den Zonenplan eingearbeitet. In einer 2. Lesung im Juli 2023 beriet der Gemeinderat die Empfehlungen der gemeinderätlichen Kommission und verabschiedete die Entwürfe anschliessend zur Vorprüfung beim Kanton.

Parallel zur Vorprüfung wurde die informelle Mitwirkung der Bevölkerung durchgeführt. Der Rücklauf war überwiegend positiv.

Aufgrund der Vorprüfungsresultate mussten Anpassungen vorgenommen werden. Da diese auch wesentliche Inhalte der Bauordnung und des Zonenplans betrafen, musste die Vorlage einer zweiten Vorprüfung unterzogen werden. Der Gemeinderat hat die Entwürfe der Bauordnung und des Zonenplans darauffolgend in 3. Lesung behandelt und im November 2024 zur 2. Vorprüfung verabschiedet. Während der 2. Vorprüfung wurde noch eine Präzisierung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen verlangt. Diese hat der Gemeinderat in seiner 4. Lesung im Oktober 2025 beschlossen.

Die Inhalte der 2. Vorprüfung wurden anschliessend behandelt und durch den Gemeinderat in 5. Lesung im März 2026 zu Handen des obligatorischen Einwendungsverfahrens verabschiedet.

Im Rahmen der öffentlichen Auflage des Einwendungsverfahrens fand am 21. April 2026 eine Informationsveranstaltung statt. Sämtliche BewohnerInnen der Gemeinde Neuhausen wurden mittels Flyer über diese Veranstaltung informiert. Während der Zeit vom 17. April bis 17. Mai 2026 gingen insgesamt 6 Einwendungen ein. Die Einwendungen werden in der Beilage 13 des Planungsberichts behandelt. Weitere Arbeitsschritte

Nach der Beratung und dem Beschluss des Einwohnerrats sind die Unterlagen während 20 Tagen öffentlich aufzulegen (Rekursauflage). Innert Frist kann beim Regierungsrat Rekurs erhoben werden. Es besteht die Möglichkeit das Referendum zu ergreifen.

Die Gesamtrevision bedarf der Genehmigung durch den Regierungsrat. Sind Rekurse hängig, beschliesst er über die Genehmigung und die Rekurse in einem Entscheid.