DIALOGFORUM

«BAULICHE ENTWICKLUNG NEUHAUSEN AM RHEINFALL»

II. QUARTIER-GESPRÄCH –
OBERDORF MIT SCHEIDEGG UND CHARLOTTENFELS



ZIELE DER VERANSTALTUNG





- Dialogforum vorstellen
- Mögliche Entwicklungen im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung im Quartier aufzeigen
- Bedürfnisse und Anliegen der Bevölkerung frühzeitig aufnehmen

ABLAUF



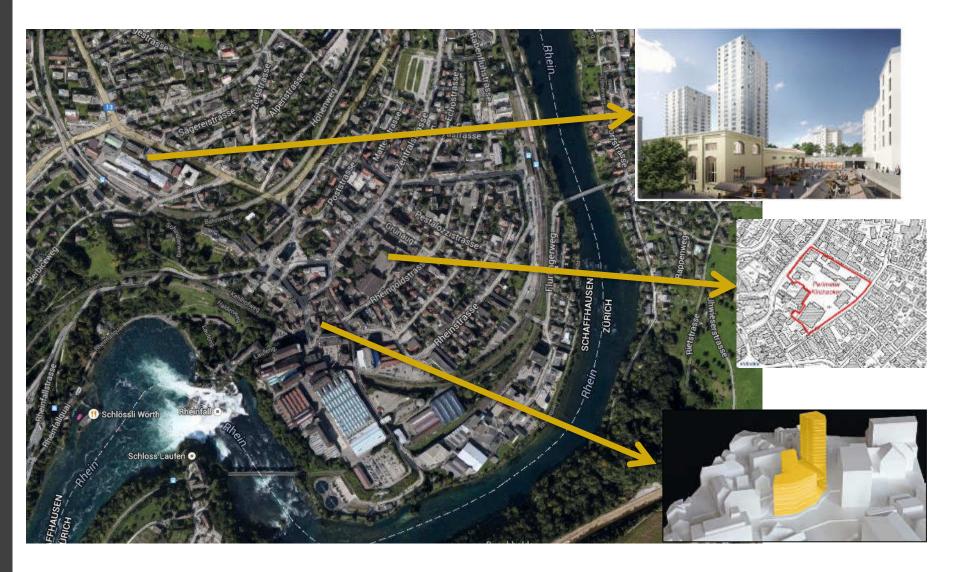
- **Vorstellung Dialogforum** Patrick Schenk
- Begrüssungsworte der Gemeinde Dr. Stephan Rawyler
- Studien zur Gesamtrevision Nutzungsplanung Rolf Hähnle 3.
- Mögliche Entwicklungen im Quartier
- Fragerunde

Konradin Winzeler

alle Teilnehmer

1. NEUHAUSEN MIT LAUFENDEN BAUPROJEKTEN IN DEN SCHLAGZEILEN





1. WUNSCH NACH INFORMATION UND

NEUHAUSEN AM RHEINFALL D 1801 7 No du aus er e Brokkel

MITSPRACHE

FORDERNDE STIMMEN AUS DER BEVÖLKERUNG

«Wir wollen einfach gerne **mitreden**…»



teilhaben zu lassen?»

«Wie beurteilt der Gemeinderat seine bisherige

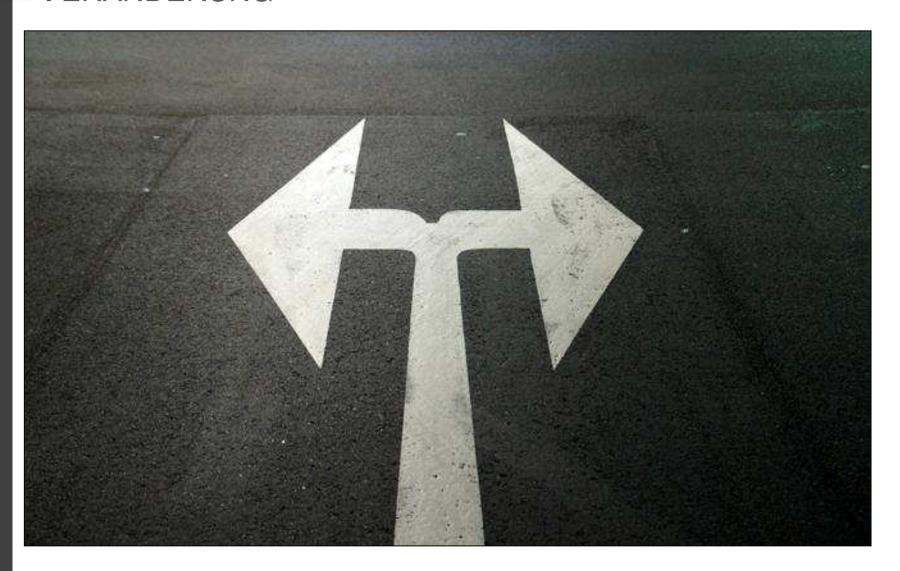
Kommunikation?»

«Wie kann die Bevölkerung besser in die Entwicklung der Gemeinde

miteinbezogen werden?»

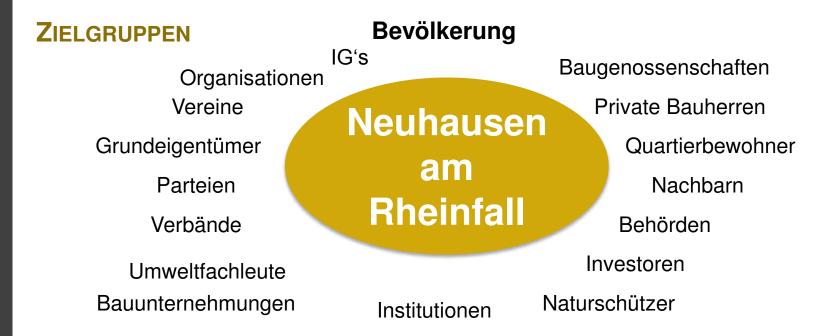
1. ZEIT FÜR EINE GEMEINSAME VERÄNDERUNG





1. DIALOGFORUM – SINN UND ZWECK





Ziel

- Bevölkerung über aktuelle Entwicklungen informieren
- Mit der Bevölkerung in den Dialog treten – Anliegen aufnehmen

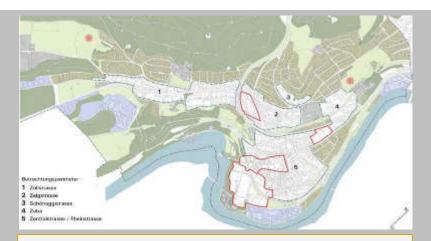
Weil

- Raumplanung von Menschen gestaltet und gelebt wird
- Lokales Wissen der Betroffenen zu effizienteren Lösungen führen kann

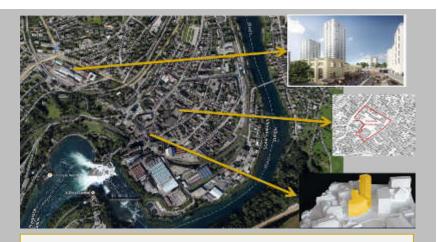
1. DIALOGFORUM – AUSGESTALTUNG



DIALOGFORUM ALS GEFÄSS FÜR...



Informationsveranstaltungen & Quartiergespräche für Feedback

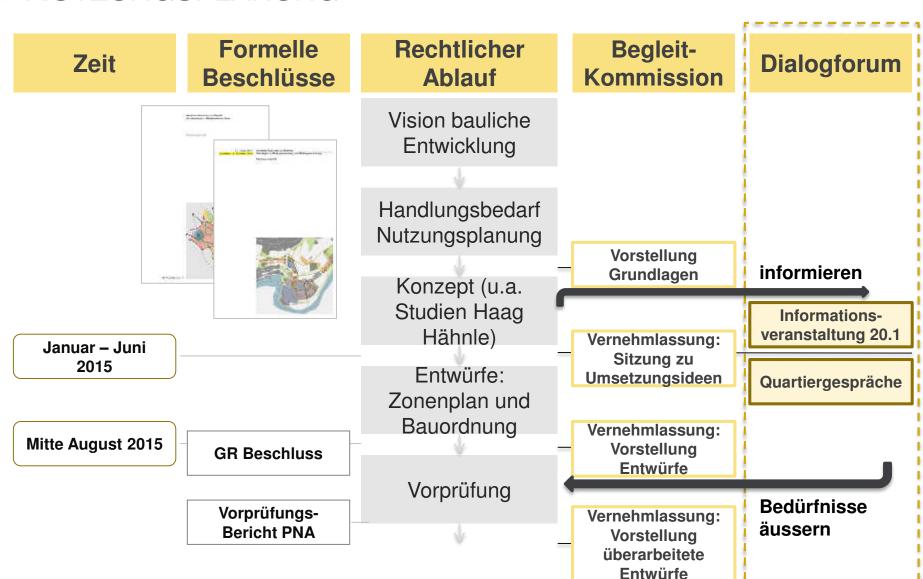


Veranstaltungen zu konkreten Projekten

- → Informieren
- → Anliegen aufnehmen und in Entscheidungsprozesse einfliessen lassen
- → Initiiert durch Gemeinde Neuhausen am Rheinfall
- → Neutrale Begleitung durch Generis AG

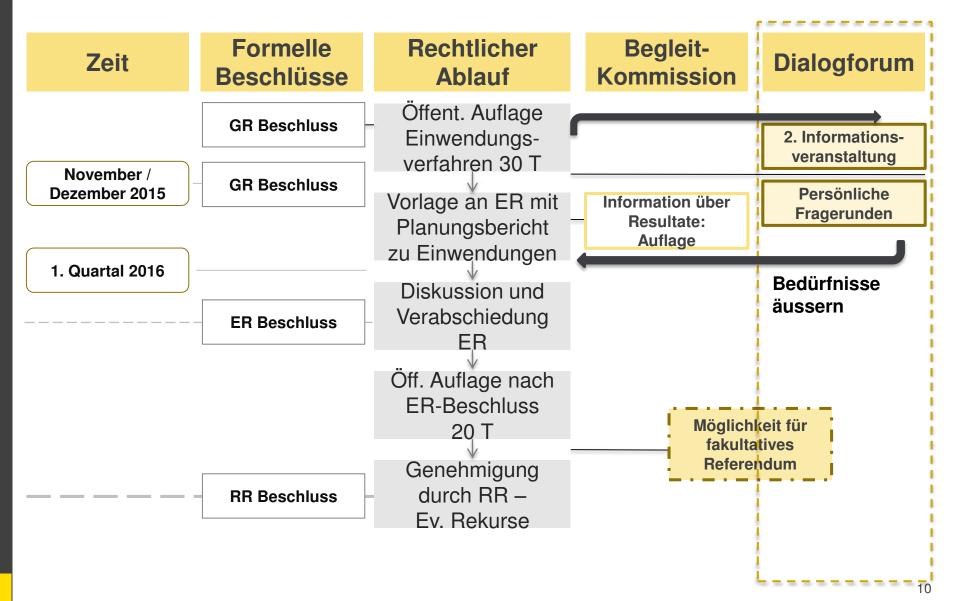
1. Zeitplan Generelle Revision der Nutzungsplanung





1. Zeitplan Generelle Revision der Nutzungsplanung





ABLAUF



- 1. Vorstellung Dialogforum Patrick Schenk
- 2. Begrüssungsworte der Gemeinde Dr. Stephan Rawyler
- 3. Studien zur Gesamtrevision Nutzungsplanung Rolf Hähnle
- 4. Mögliche Entwicklungen im Quartier
- 5. Fragerunde

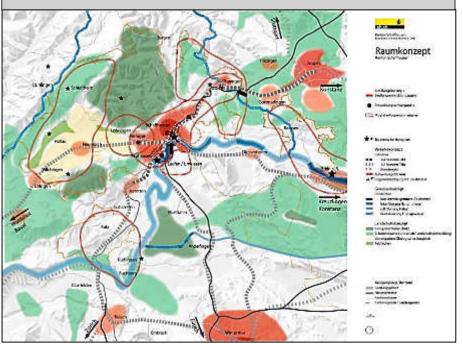
Konradin Winzeler

alle Teilnehmer

2. Ausgangslage der Gemeinde



Kantonaler Richtplan Entwicklungsschwerpunkt





15. Teilrevision des Zonenplans

2. MITGLIEDER DER GEMEINDERÄTLICHEN KOMMISSION



Wer	Funktion
Dr. Stephan Rawyler	Gemeindepräsident
Franziska Brenn	Gemeinderätin
Christian Di Ronco	Gemeinderat
Ruedi Meier	Gemeinderat
Dino Tamagni	Gemeinderat
Thomas Felzmann	Sachbearbeiter Raumplanung
Anuschka Bossi	Leiterin Raumplanung
Patrick de Quervain	Leiter Hochbau
Markus Anderegg	FDP
Marcel Stettler	CVP
August Hafner	SP
Urs Hinnen	ÖBS
Herbert Hirsiger	SVP
Hans Gatti	nefa
Julius Koch	Pro Velo
Diane Kiesewetter	Verein Ortsmarketing
Mascia Tamagni	Neuhauser Gewerbeverband
Dr. Gion Hendry	Hauseigentümerverband Kt. SH
Bruno Riklin	Mieterverband Kanton SH
Konradin Winzeler	Büro Winzeler + Bühl

Breite Abstützung der Gesamtrevision

Mehrere Kommissions-Sitzungen

ABLAUF



- 1. Vorstellung Dialogforum Patrick Schenk
- 2. Begrüssungsworte der Gemeinde Dr. Stephan Rawyler
- 3. Studien zur Gesamtrevision Nutzungsplanung Rolf Hähnle
- 4. Mögliche Entwicklungen im Quartier
- 5. Fragerunde

Konradin Winzeler

alle Teilnehmer





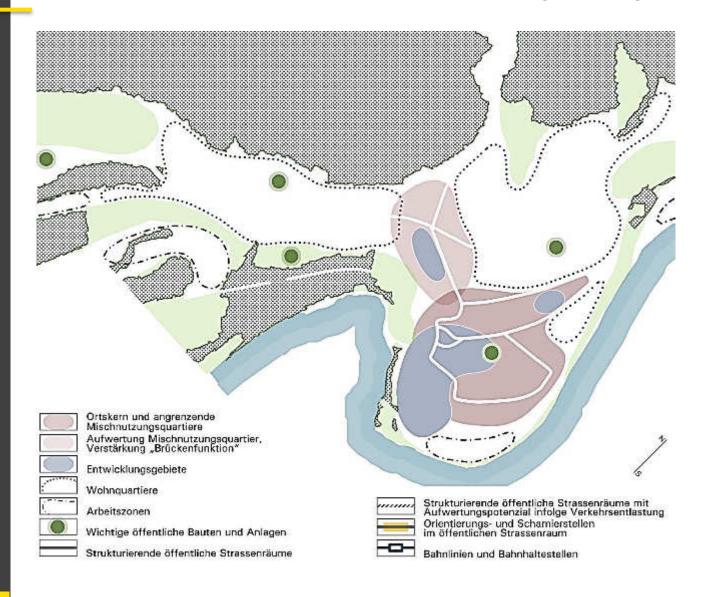


Grundlagen zu Welche Standort kommen für die Realisierung von Hochhäusern in Frage?



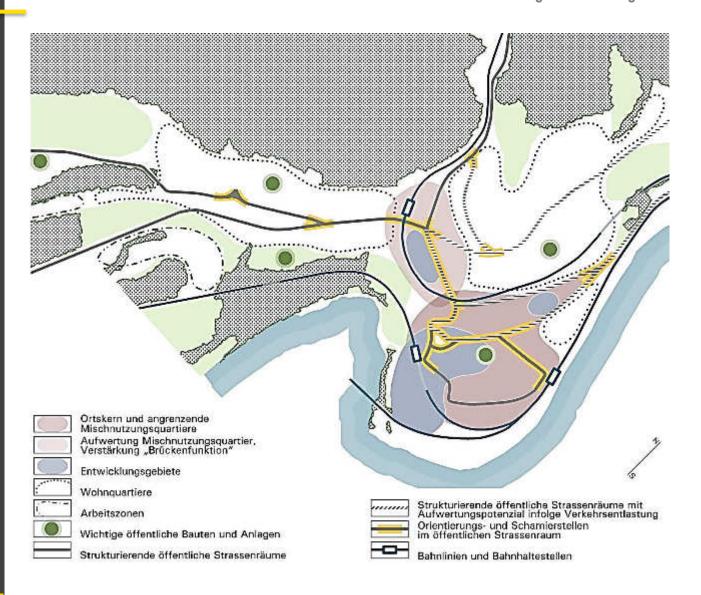
und ZP?





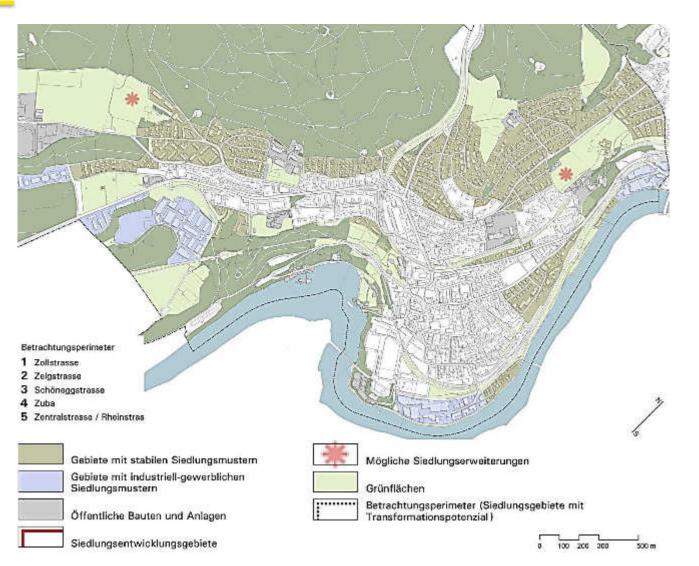
Strukturskizze: Siedlungsbereiche und Verbindungselemente





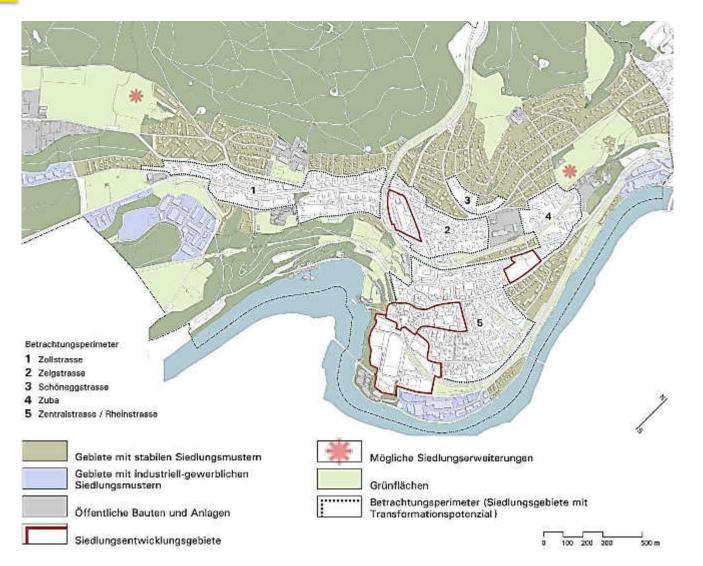
Strukturskizze: Siedlungsbereiche und Verbindungselemente





Gebietsdifferenzierung

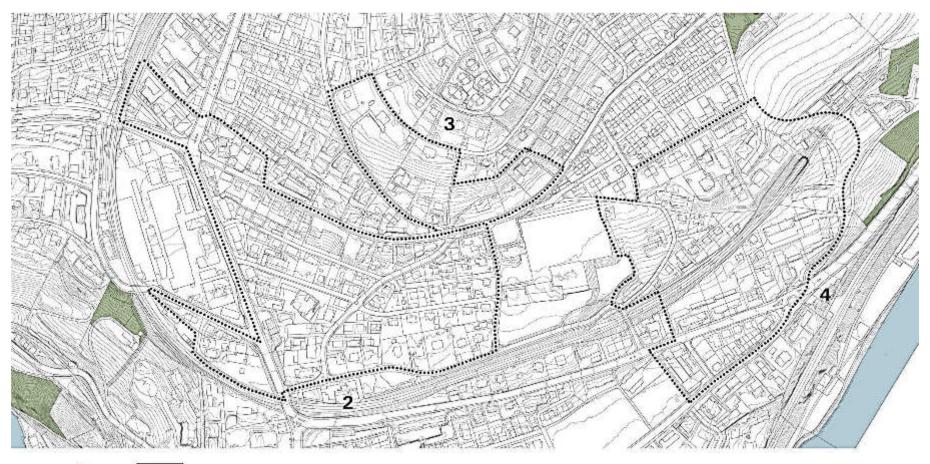




Gebietsdifferenzierung



Betrachtungsperimeter 2 Zelgstrasse, 3 Schöneggstrasse, 4 Zuba

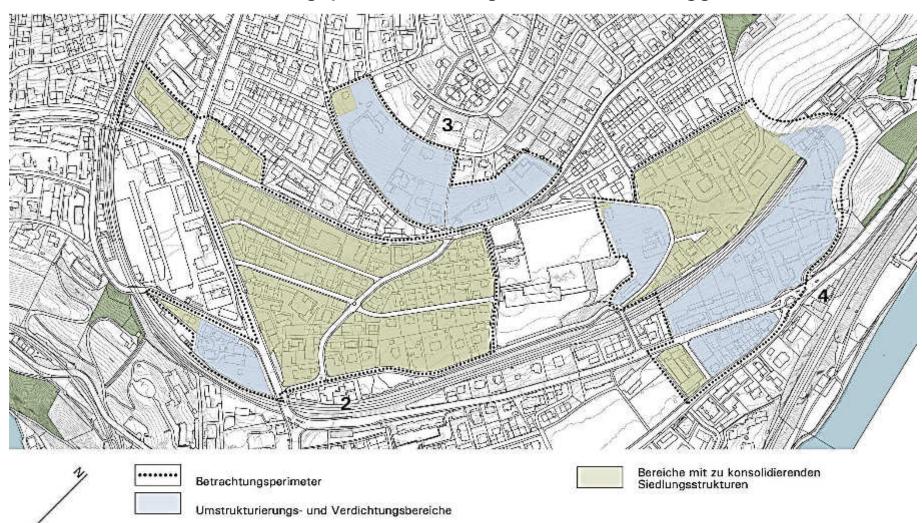




Betrachtungsperimeter



Betrachtungsperimeter 2 Zelgstrasse, 3 Schöneggstrasse, 4 Zuba

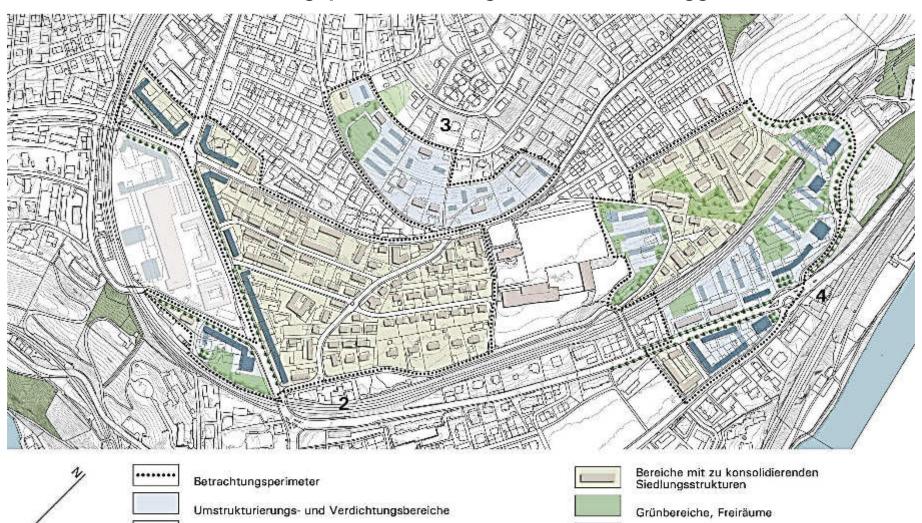




Strukturierende Bepflanzungen

Weitere, siedlungsbezogene Bepflanzungen

Betrachtungsperimeter 2 Zelgstrasse, 3 Schöneggstrasse, 4 Zuba



Städtebauliche Akzentsetzungen

Mögliche Siedlungsmuster in den Umstrukturierungs- und Verdichtungsbereichen



Betrachtungsperimeter 2 Zelgstrasse, 3 Schöneggstrasse, 4 Zuba







Umstrukturierungs- und Verdichtungsbereiche

Städtebauliche Akzentsetzungen Mögliche Siedlungsmuster in den Umstrukturierungs- und Verdichtungsbereichen



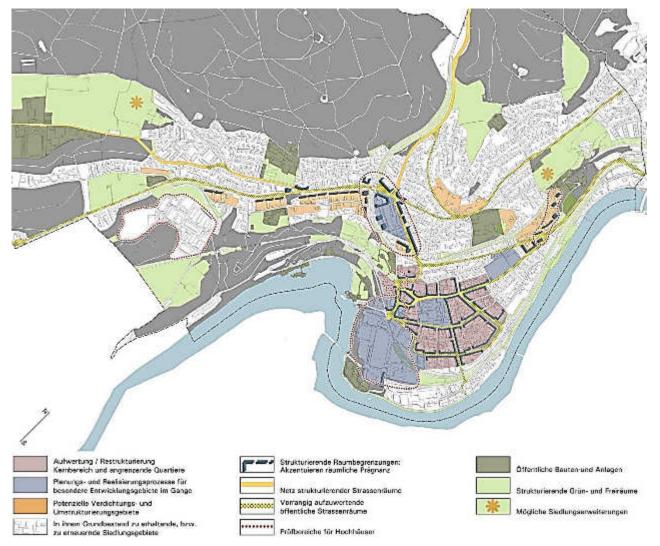
Grünbereiche, Freiräume

Strukturierende Bepflenzungen

Weitere, sledlungsbezogene Bepflanzungen

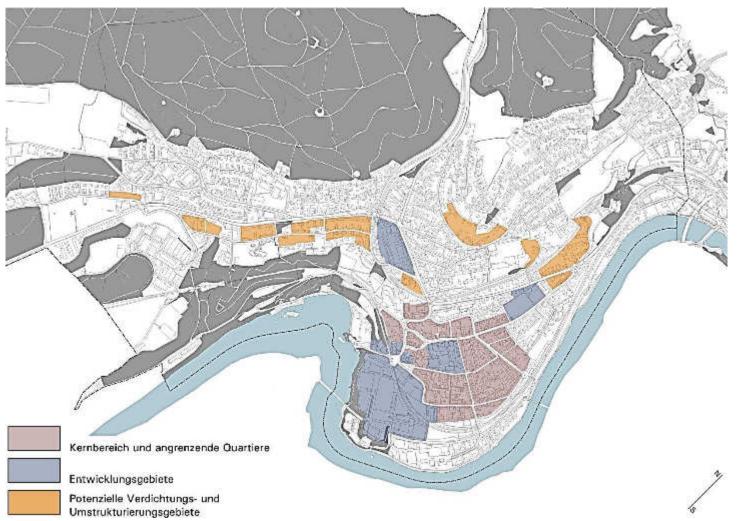


Städtebaulicher Rahmenplan



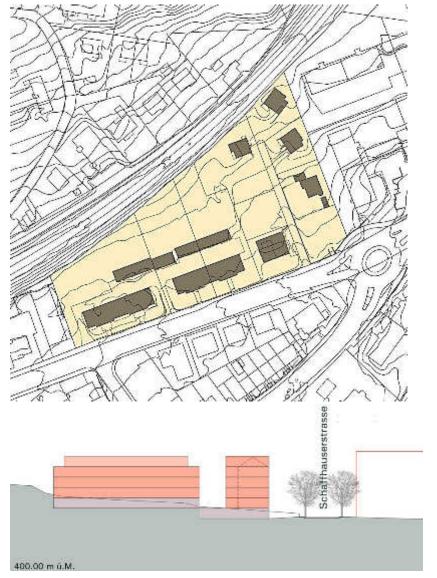


Empfehlungen z.H. Revision Nutzungsplanung





Empfehlungen z.H. Revision Nutzungsplanung: Areal 4.2 Scheideggweg





BGF Bestand ca. 4'300 m2 BGF Potenzial ca. 9'500 m2



Empfehlungen z.H. Revision Nutzungsplanung: Areal 4.2 Scheideggweg



Festlegungen heute gültige Nutzungsplanung:

Schaffhauserstrasse: - Wohnzone IV, AZ 0.8

Entlang Bahn: - Freihaltezone

Scheideggweg: - Wohnzone II, AZ 0.5



Empfehlungen z.H. Revision Nutzungsplanung:

- Quartierplanpflicht
- 5 Geschosse entlang Schaffhauserstrasse / nördlich Scheideggweg
- 3 Geschosse im übrigen Teil
- Ausnützungsziffer bis 1.0



Die Studie stellt eine Grundlage für die Revision der Nutzungsplanung dar und enthält eine Auswahl von Möglichkeiten zur Siedlungsverdichtung und Siedlungserneuerung. In welcher Form und mit welcher Priorität diese umgesetzt werden sollen, muss im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung diskutiert und entschieden werden.

ABLAUF



- 1. Vorstellung Dialogforum Patrick Schenk
- Begrüssungsworte der Gemeinde Dr. Stephan Rawyler
- 3. Studien zur Gesamtrevision Nutzungsplanung Rolf Hähnle
- 4. Mögliche Entwicklungen im Quartier
- 5. Fragerunde

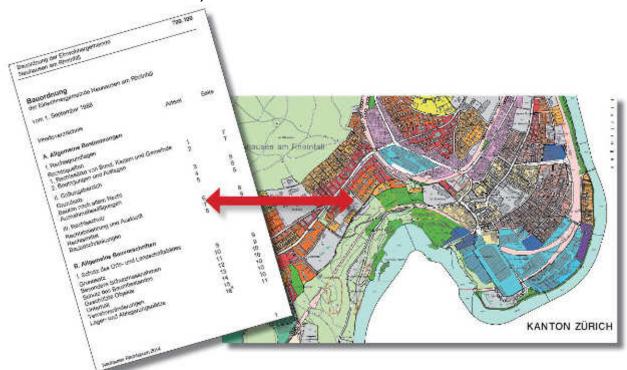
Konradin Winzeler

alle Teilnehmer

4. Nutzungsplanung



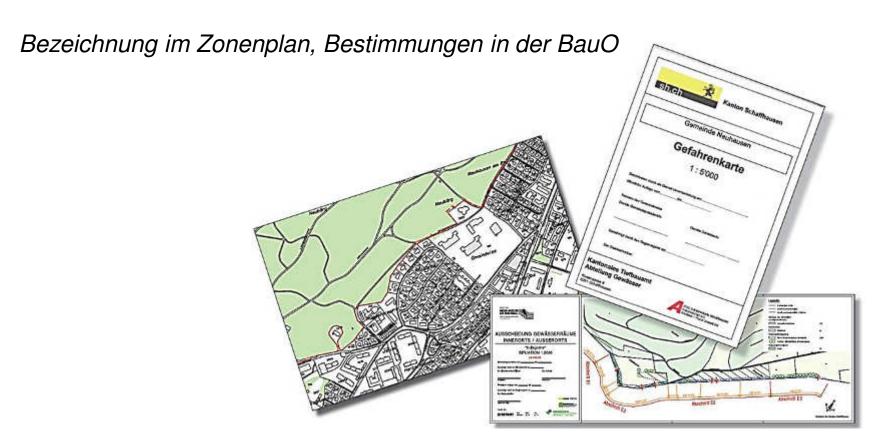
- Besteht aus Bauordnung und Zonenplan mit allfälligen Verweisen auf weitere Pläne (grundeigentümerverbindlich)
- Bildet zusammen mit abschliessenden Regelungen des BauG die allgemeinverbindliche rechtliche Grundlage der Raumplanung
- Strassenrichtplan (gemäss BauG zwingend) und allenfalls weiteren Richtplänen (behördenverbindlich)



4. NEUE AUFGABEN



- Umsetzung Gefahrenkarte Hochwasser und Massenbewegung
- Abgrenzung Wald-Bauzone (statische Waldgrenze)
- Ausscheidung von Gewässerräumen



4. WICHTIGE FESTLEGUNGEN

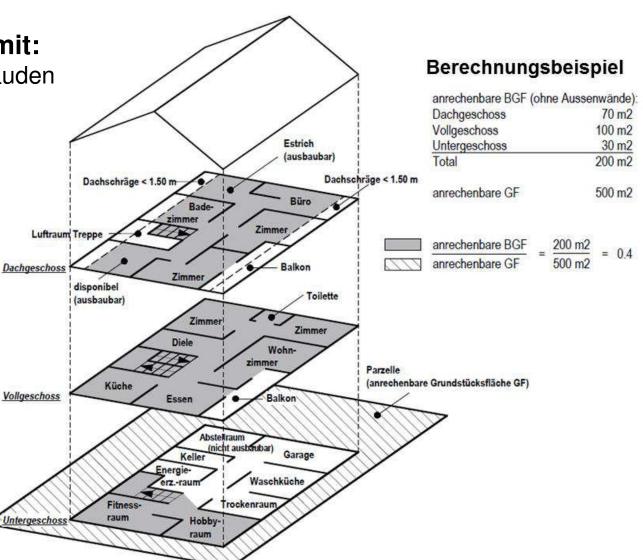


Nutzungsmass mit:

Höhen von Gebäuden

Abständen

Dichte



4. VERANSCHAULICHUNG DER AUSNÜTZUNGSZIFFERN



Dichte-	Struktur /	Atmosphäre
Kategorien	Dichte	Atmosphare
	All A	

	1/4	
< 0.4	0.3	
	161	ATTEMPT OF THE PROPERTY OF THE PARTY OF THE
	771111111111111111111111111111111111111	II II
0.0.00	o o a	
0.6 - 0.9	0.61	
	J.	
	13 g	
0.9 – 1.2	1.18	
	296	
1.5 – 1.9	1.55	

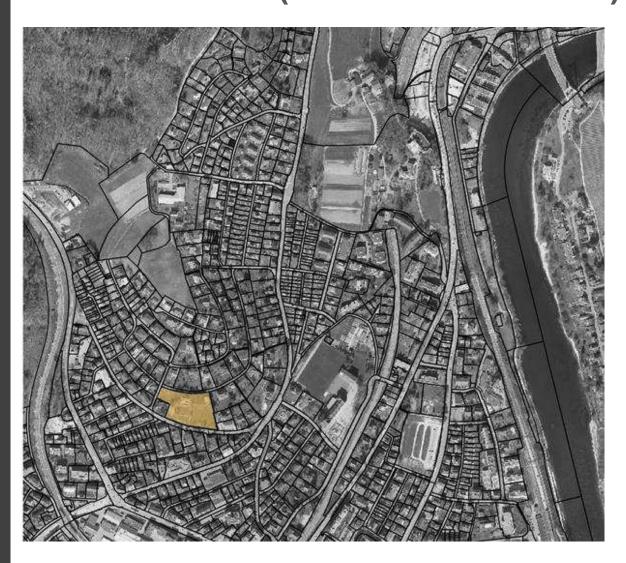
4. ÜBERSICHT DER ENTWICKLUNGSGEBIETE





4.1 Umsetzung Nutzungsplanung – Parzelle 296 (Schönegsstrasse)





4.1 Umsetzung Nutzungsplanung - Parzelle 296 (Schönegstrasse)



Regelung Zonenplan heute:

Wohnzone 1 / AZ 0.4



Arealblatt 3.1 Parzelle 296 (Schöneggstrasse) Grundlagen zu Siedlungserneuerung und Siedlungsentwicklung Haag & Hähnle 2014



Zonenplan Neuhausen am Rheinfall Genehmigung Regierungsrat 2.5.1989

4.1 Umsetzung Nutzungsplanung – Parzelle 296 (Schöneggstrasse)

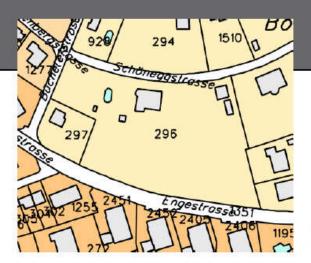


- Empfehlungen Studie Haag & Hähnle:
 - Maximal 3 Geschosse
 - AZ bis zu 0.6 unter Voraussetzung Quartierplanerlass

Entwurf Zone Planungsreferat:

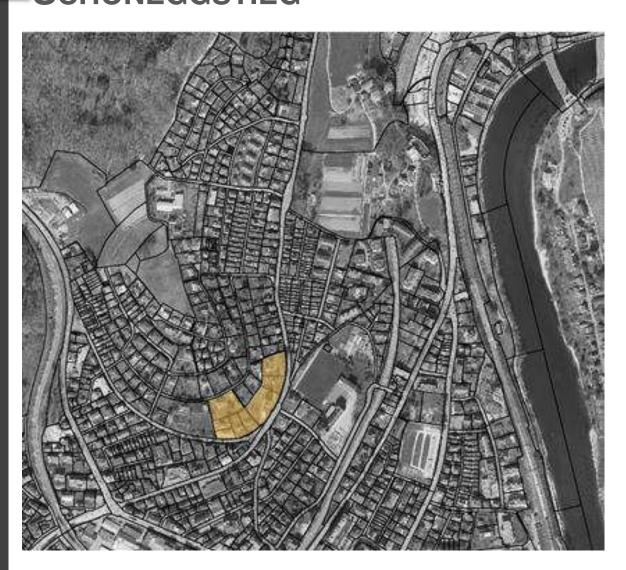
Wohnzone 1 (W1)

AZ 0.35



4.2 Umsetzung Nutzungsplanung – Schöneggstieg





4.2 Umsetzung Nutzungsplanung – Schöneggstieg



Regelung Zonenplan heute:

Wohnzone 1 / AZ 0.4



Arealblatt 3.2 Schöneggstieg Grundlagen zu Siedlungserneuerung und Siedlungsentwicklung Haag & Hähnle 2014



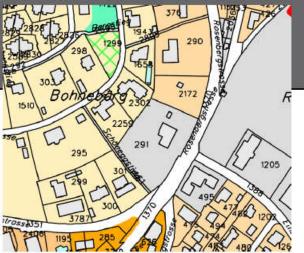
Zonenplan Neuhausen am Rheinfall Genehmigung Regierungsrat 2.5.1989

4.2 Umsetzung Nutzungsplanung – Schöneggstieg



- Empfehlungen Studie Haag & Hähnle:
 - Maximal 3 Geschosse
 - AZ bis zu 0.6 unter Voraussetzung Quartierplanerlass

Entwurf Zone Planungsreferat:



Wohnzone 1 (W1)

AZ 0.35

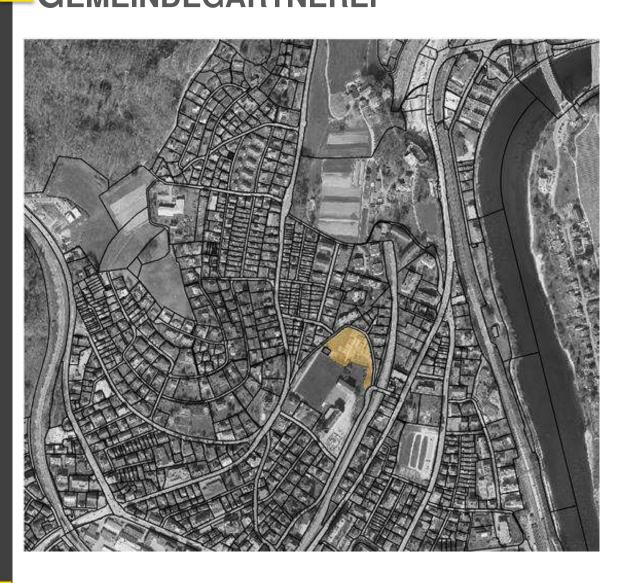
Wohnzone 2 (W2)

AZ 0.6

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBa)

4.3 Umsetzung Nutzungsplanung – Gemeindegärtnerei





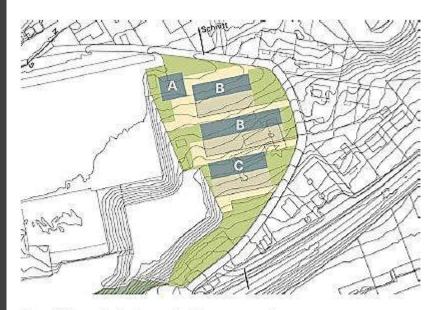
4.3 Umsetzung Nutzungsplanung –

GEWENDE NEUHAUSEN AM RHEINFALL DIEGT? Nedwarand of Briefeld

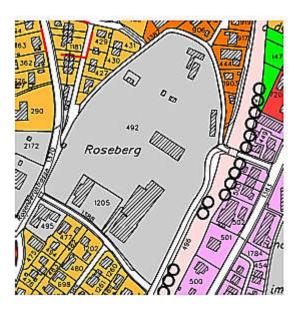
GEMEINDEGÄRTNEREI

Regelung Zonenplan heute:

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen



Arealblatt 4.1 Gemeindegärtnerei Grundlagen zu Siedlungserneuerung und Siedlungsentwicklung Haag & Hähnle 2014



Zonenplan Neuhausen am Rheinfall Genehmigung Regierungsrat 2.5.1989

4.3 Umsetzung Nutzungsplanung –



GEMEINDEGÄRTNEREI

Empfehlungen Studie Haag & Hähnle:

- Prüfen der Verlegung der Gemeindegärtnerei an einen anderen Standort
- In Falle ihrer möglichen Verlagerung: maximal 5 Geschosse im nordwestlichen Bereich
- Maximal 3 Geschosse im restlichen Bereich
- AZ bis zu 0.7 unter Voraussetzung Quartierplanerlass

Entwurf Zone Planungsreferat:

Wohnzone 3 (W3)

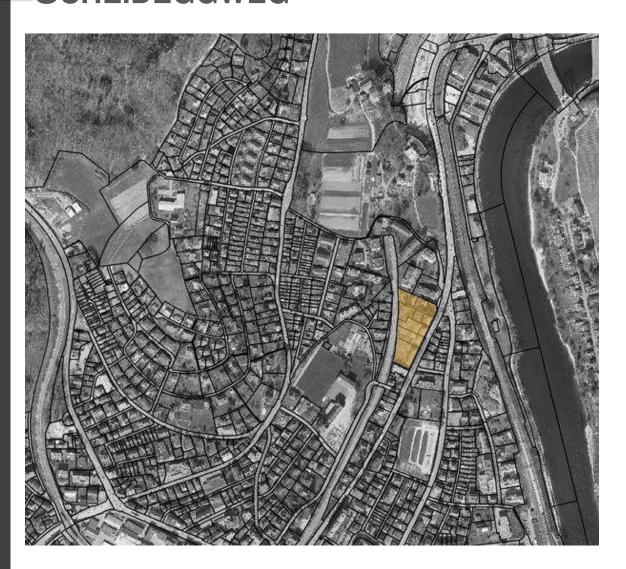
Quartierplanpflicht

AZ 0.65 / max. 5 Geschosse

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBa)

4.4 Umsetzung Nutzungsplanung – Scheidegweg





4.4 Umsetzung Nutzungsplanung – Scheidegweg



Regelung Zonenplan heute:

- Wohnzone 4 / AZ 0.8 entlang der Schaffhauserstrasse
- Freihaltezone bis zur Bahnlinie
- Wohnzone 2 / AZ 0.5 im Bereich Scheideggweg



Arealblatt 4.2 Scheideggweg Grundlagen zu Siedlungserneuerung und Siedlungsentwicklung Haag & Hähnle 2014



Zonenplan Neuhausen am Rheinfall Genehmigung Regierungsrat 2.5.1989

4.4 Umsetzung Nutzungsplanung – Scheidegweg



Empfehlungen Studie Haag & Hähnle:

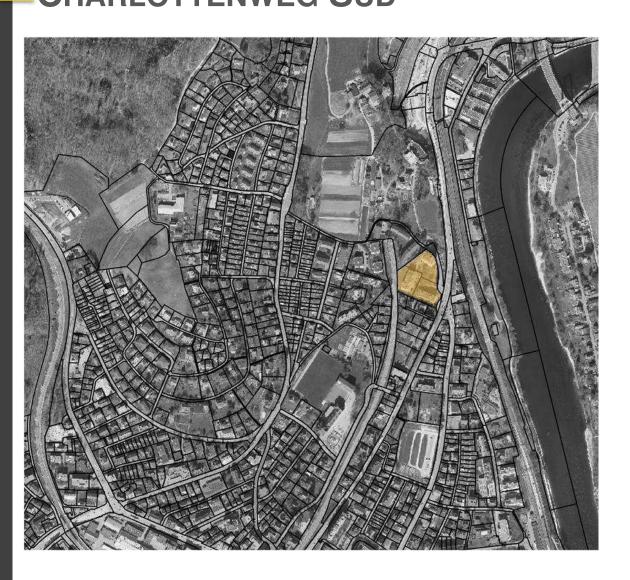
- Maximal 5 Geschosse entlang Schaffhauserstrasse und n\u00f6rdlich Scheideggweg
- 3 Geschosse im übrigen Bereich
- AZ bis zu 1.0 unter Voraussetzung Quartierplanerlass

Kaufrecht oder Vorkaufsrecht Gemeinde 2001 Poly Research Begutachtung Vor Orl About Bot of State State 1504 1504 1504 Entwo Neuha

Wohnzone 1 (W1) ¦ AZ 0.35 Wohnzone 4 (W4) ¦ AZ 0.75 mit Quartierplan AZ 0.90 – 1.00 / max. 6 Geschosse

4.5 Umsetzung Nutzungsplanung – Charlottenweg Süd





4.5 Umsetzung Nutzungsplanung – Charlottenweg Süd



Regelung Zonenplan heute:

Wohnzone 4 / AZ 0.8



Arealblatt 4.3 Charlottenweg Süd Grundlagen zu Siedlungserneuerung und Siedlungsentwicklung Haag & Hähnle 2014



Zonenplan Neuhausen am Rheinfall Genehmigung Regierungsrat 2.5.1989

4.5 Umsetzung Nutzungsplanung – Charlottenweg Süd



- Empfehlungen Studie Haag & Hähnle:
 - Maximal 6 Geschosse; AZ bis zu 1.5 unter Voraussetzung Quartierplanerlass
 - Erstellung eines Hochhauses bis zu 12 Geschossen möglich

Entwurf Zone Planungsreferat:

Begutachtung

Vor Ort

Kaufrecht oder

Vorkaufsrecht Gemeinde

1 2020

1 3 3 4 3 4 3 6 3 8

Wohnzone 4 (W4)

AZ 0.75

mit Quartierplan AZ 0.90 – 1.00 / max. 6 Geschosse

4.6 Umsetzung Nutzungsplanung – Charlottenweg Ost





4.6 Umsetzung Nutzungsplanung – Charlottenweg Ost



Regelung Zonenplan heute:

Wohnzone 4 / AZ 0.8



Arealblatt 4.4 Charlottenweg Ost Grundlagen zu Siedlungserneuerung und Siedlungsentwicklung Haag & Hähnle 2014



Zonenplan Neuhausen am Rheinfall Genehmigung Regierungsrat 2.5.1989

4.6 Umsetzung Nutzungsplanung – Charlottenweg Ost



Empfehlungen Studie Haag & Hähnle:

- Maximal 6 Geschosse
- AZ bis zu 1.5 unter Voraussetzung Quartierplanerlass
- Erstellung zweier Hochhäuser bis zu 9 Geschossen ist möglich

Entwurf Zone Planungsreferat:

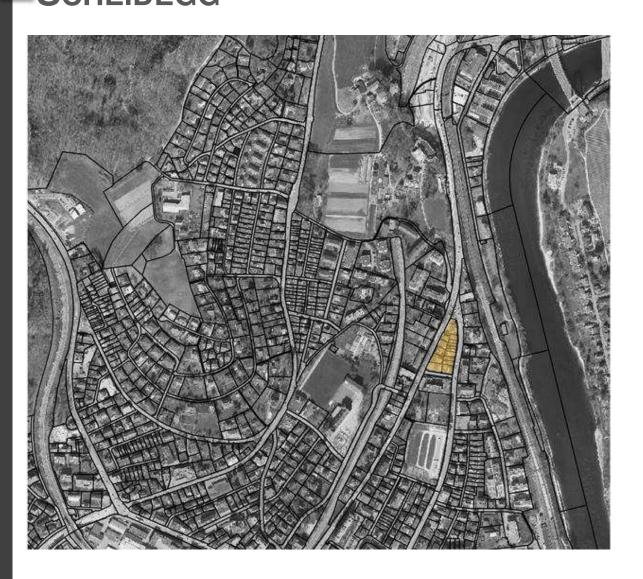
Wohnzone 4 (W4)

AZ 0.75

mit Quartierplan AZ 0.90 – 1.00 / max. 6 Geschosse

4.7 Umsetzung Nutzungsplanung – Scheidegg



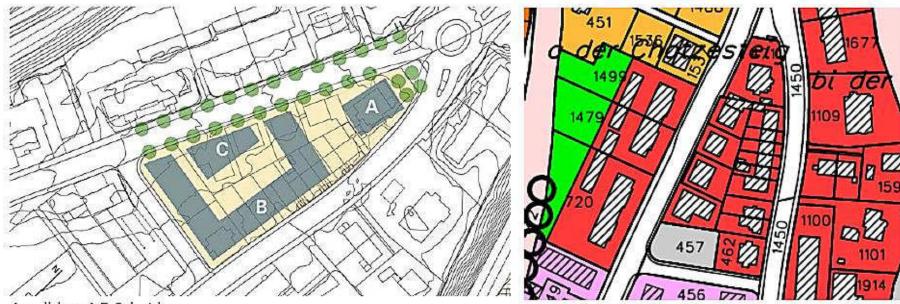


4.7 Umsetzung Nutzungsplanung – **Scheideg**



Regelung Zonenplan heute:

Wohnzone 4 / AZ 0.8



Arealblatt 4.5 Scheidegg Grundlagen zu Siedlungserneuerung und Siedlungsentwicklung Haag & Hähnle 2014

Zonenplan Neuhausen am Rheinfall Genehmigung Regierungsrat 2.5.1989

4.7 Umsetzung Nutzungsplanung – Scheideg



Empfehlungen Studie Haag & Hähnle:

- Bis zu 6 Geschosse im Bereich der Strassengabelung Schaffhauserstrasse / Zentralstrasse (Scheidegg)
- bis zu 5 Geschosse im übrigen Bereich
- AZ bis zu 1.8 unter Voraussetzung Quartierplanerlass

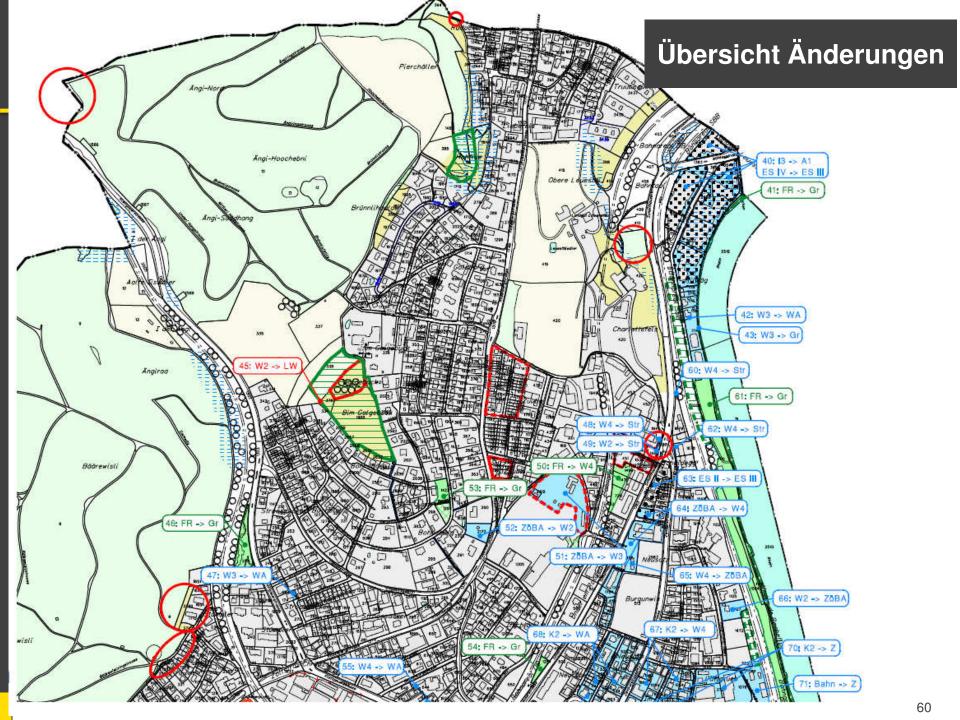
Entwurf Zone Planungsreferat:

Wohnzone 4 (W4)

AZ 0.75

mit Quartierplan AZ 0.90 – 1.00 / max. 6 Geschosse





ABLAUF



- 1. Vorstellung Dialogforum Patrick Schenk
- 2. **Begrüssungsworte der Gemeinde** Dr. Stephan Rawyler
- 3. Studien zur Gesamtrevision Nutzungsplanung Rolf Hähnle
- 4. Mögliche Entwicklungen im Quartier
- 5. Fragerunde

Konradin Winzeler

alle Teilnehmer

5. Fragerunde





5. FEEDBACK-BOGEN



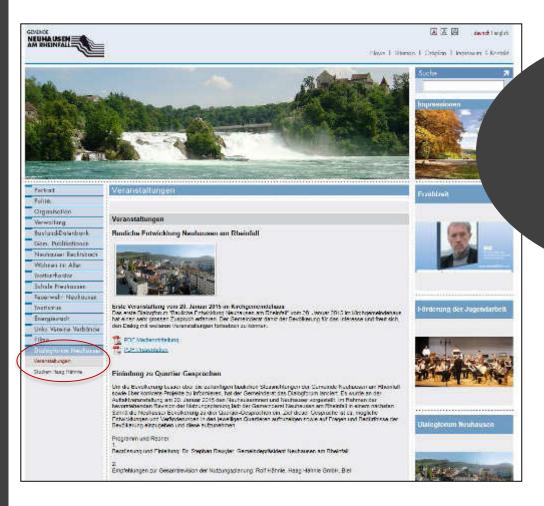
the figures of	
Welche Fragen besch	äftigen Sie?
Wie erreichen wir Sie	? (freiwillia)
Name:	Vorname:
Email:	Adresse:

	n:
Mehr zum Dialogforur	
Mehr zum Dialogforur Gemeindekanzlei Neuhausen am Zentralstrasse 38	Rheinfall

«Konnten Sie Ihre Anliegen nicht platzieren oder haben Sie weitere Fragen? Dann füllen Sie den Feedbackbogen aus.»







Weitere Informationen zu Veranstaltungen www.neuhausen.ch

DIALOGFORUM

«BAULICHE ENTWICKLUNG NEUHAUSEN AM RHEINFALL»

HERZLICHEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT

