

DIALOGFORUM

«BAULICHE ENTWICKLUNG NEUHAUSEN AM RHEINFALL»

III. QUARTIER-GESPRÄCH – UNTERDORF MIT ZENTRUM



ZIELE DER VERANSTALTUNG



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

1. **Vorstellung Dialogforum** Patrick Schenk
2. **Begrüßungsworte der Gemeinde** Dr. Stephan Rawyler
3. **Studien zur Ortskernplanung** Rolf Hähnle
4. **Mögliche Entwicklungen im Zentrum** Konradin Winzeler
5. **Fragerunde** alle Teilnehmer

1. WUNSCH NACH INFORMATION UND MITSPRACHE

FORDERNDE STIMMEN AUS DER BEVÖLKERUNG



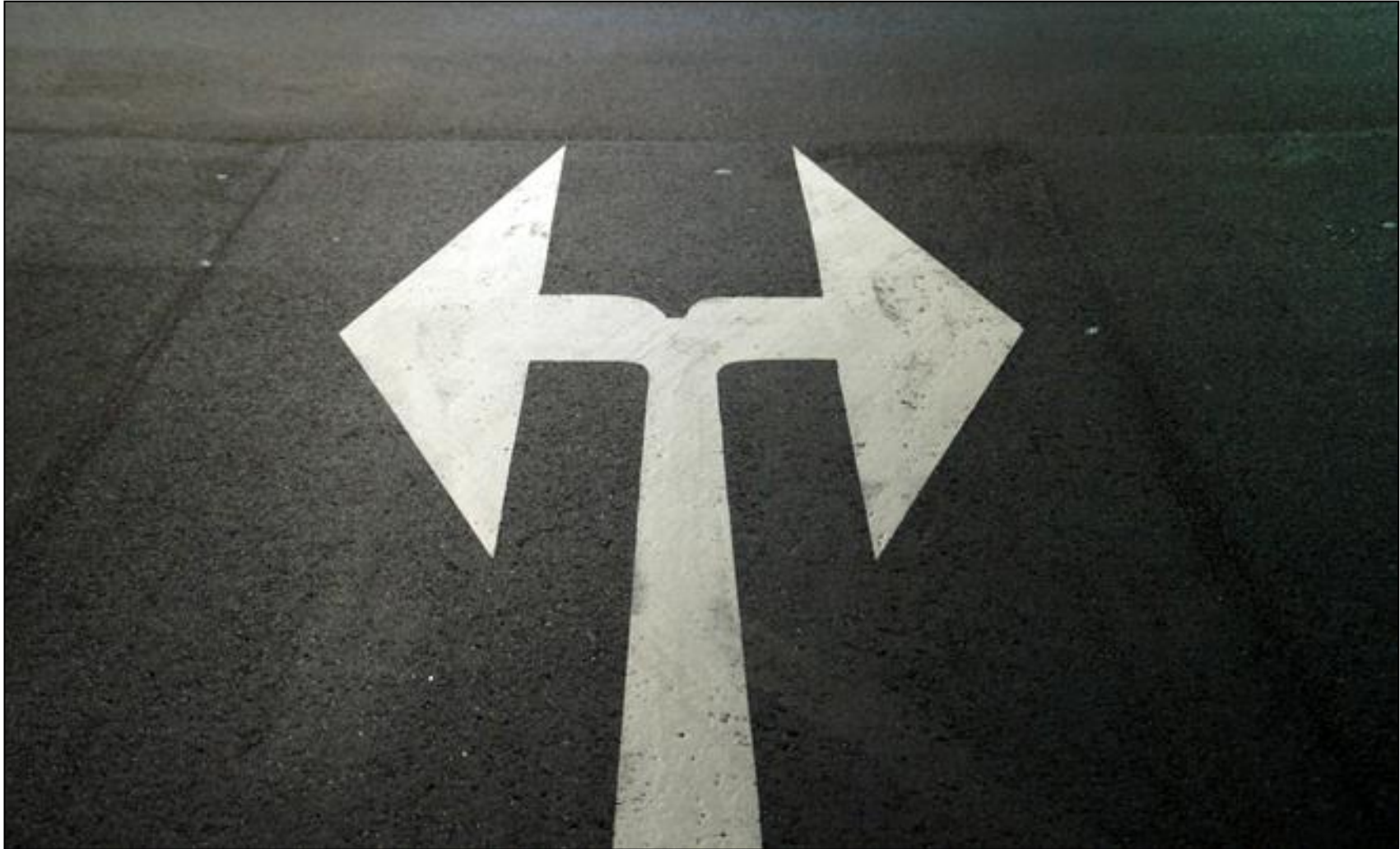
«Wir wollen einfach
gerne **mitreden...**»

«Wie beurteilt der
Gemeinderat seine
bisherige
Kommunikation?»

«Ist der Gemeinderat
bereit, die Bevölkerung
an der
Siedlungsentwicklung
teilhaben zu lassen?»

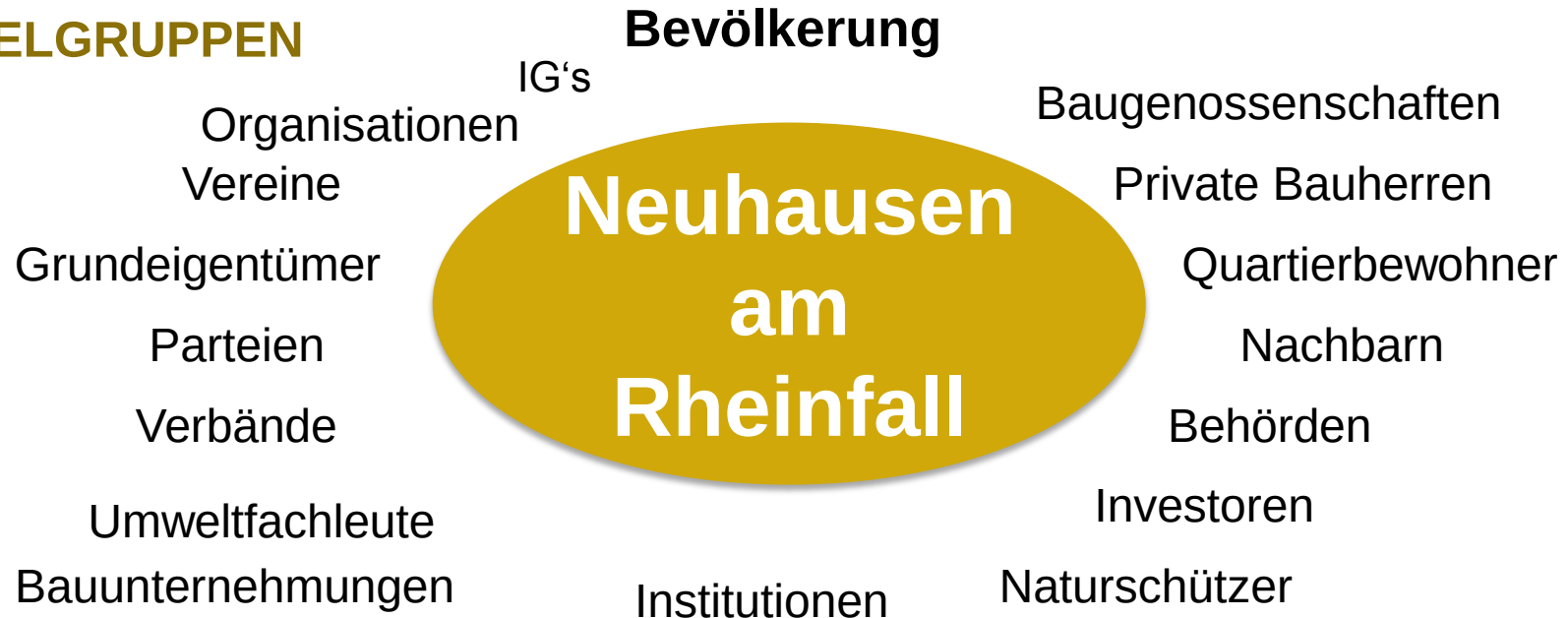
«Wie kann die
Bevölkerung besser in
die Entwicklung der
Gemeinde
miteinbezogen
werden?»

1. ZEIT FÜR EINE GEMEINSAME VERÄNDERUNG



1. DIALOGFORUM – SINN UND ZWECK

ZIELGRUPPEN



Ziel

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

Weil

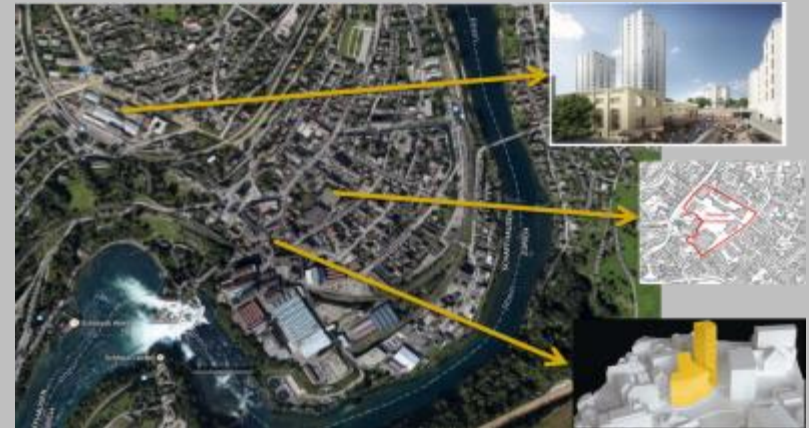
- Raumplanung von Menschen gestaltet und gelebt wird
- Lokales Wissen der Betroffenen zu effizienteren Lösungen führen kann

1. DIALOGFORUM – AUSGESTALTUNG

DIALOGFORUM ALS GEFÄSS FÜR...



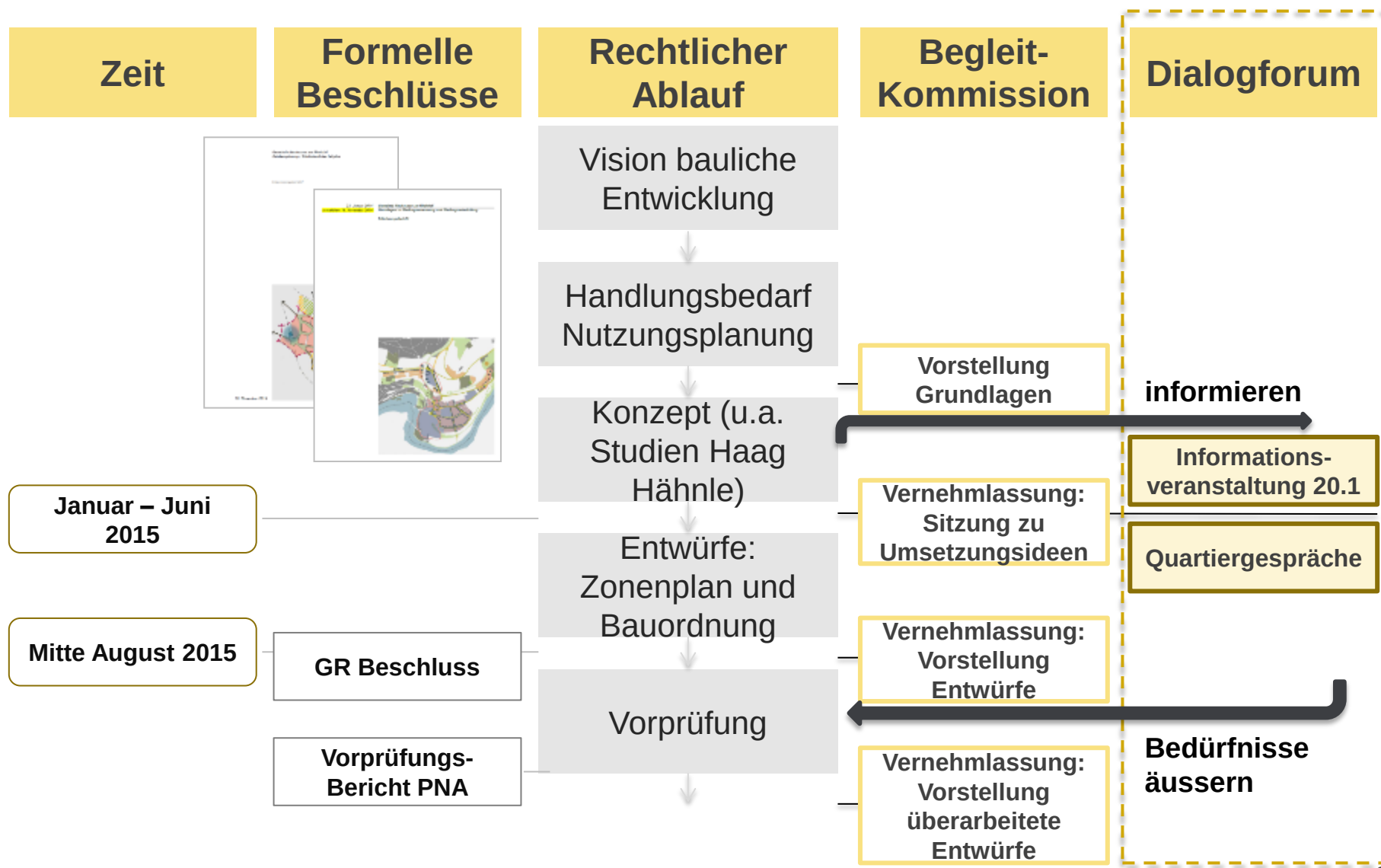
*Informationsveranstaltungen &
Quartiergespräche für Feedback*



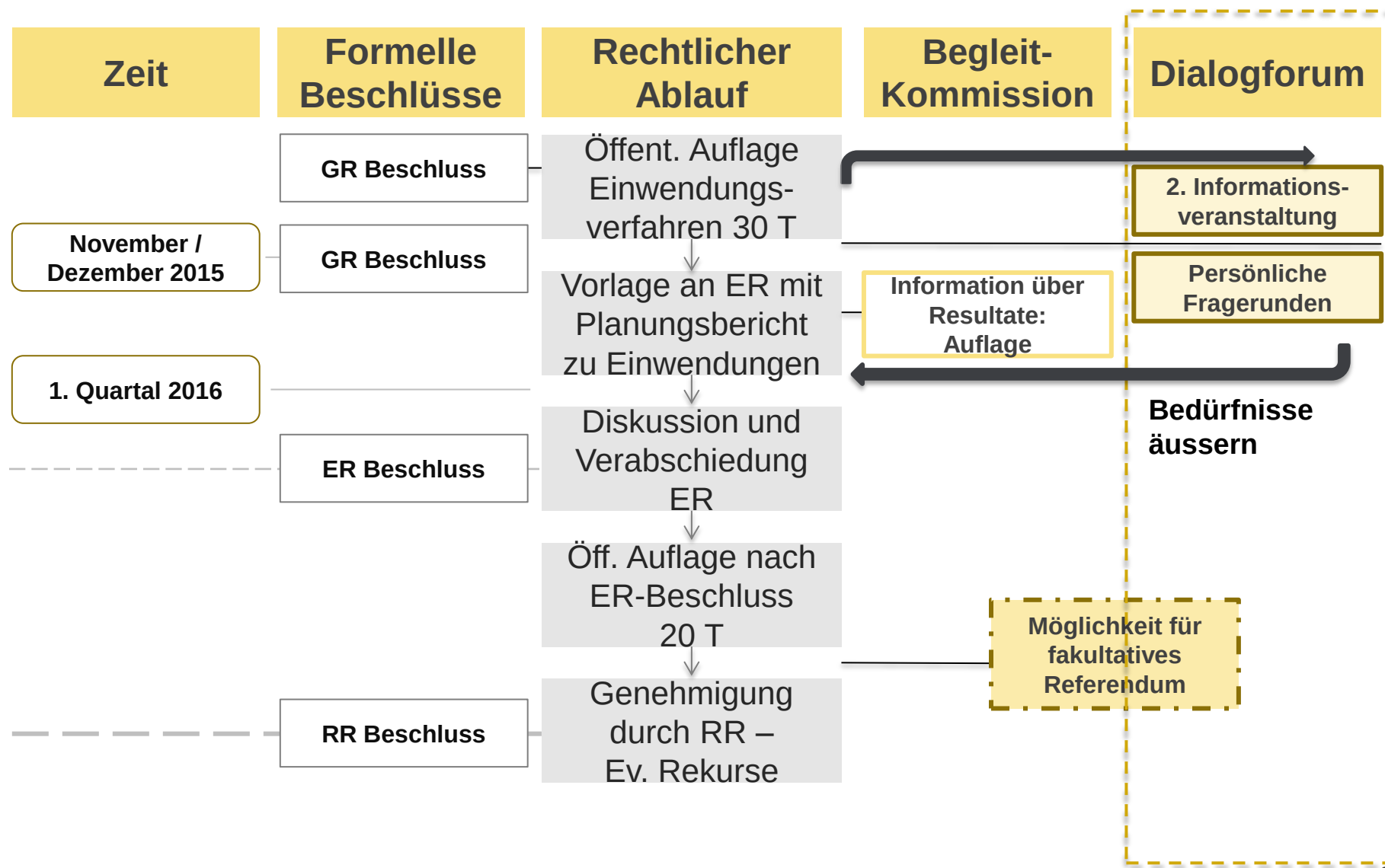
*Veranstaltungen zu konkreten
Projekten*

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

1. ZEITPLAN GENERALE REVISION DER NUTZUNGSPLANUNG

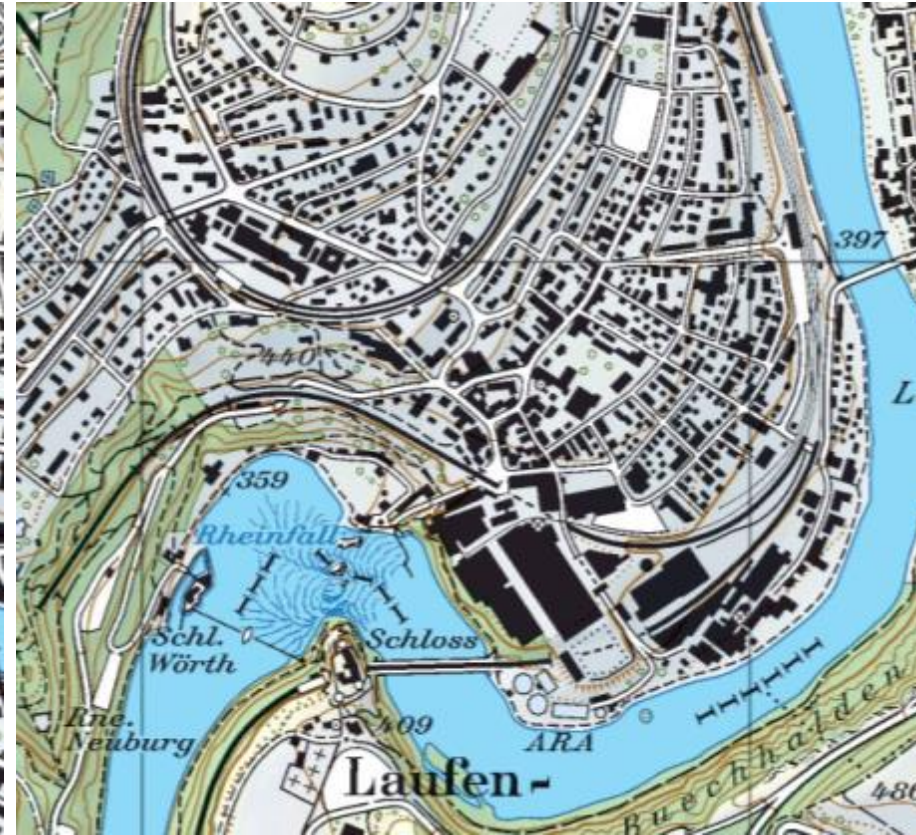
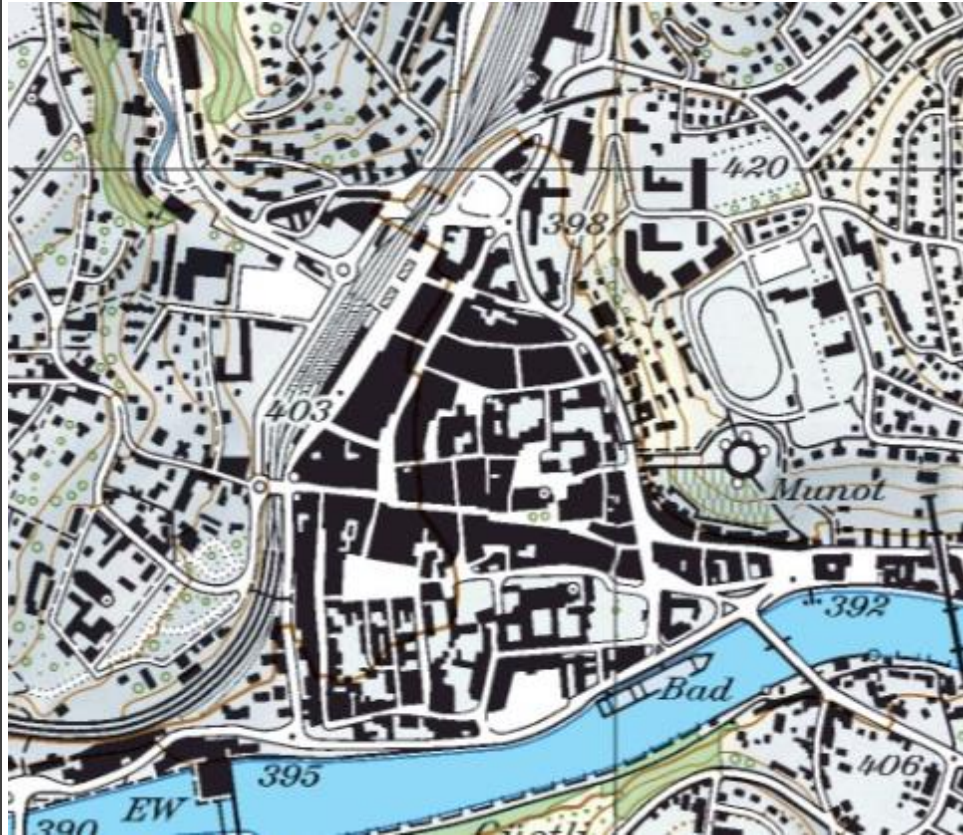


1. ZEITPLAN GENERALE REVISION DER NUTZUNGSPLANUNG



1. **Vorstellung Dialogforum** Patrick Schenk
2. **Begrüßungsworte der Gemeinde** Dr. Stephan Rawyler
3. **Studien zur Ortskernplanung** Rolf Hähnle
4. **Mögliche Entwicklungen im Zentrum** Konradin Winzeler
5. **Fragerunde** alle Teilnehmer

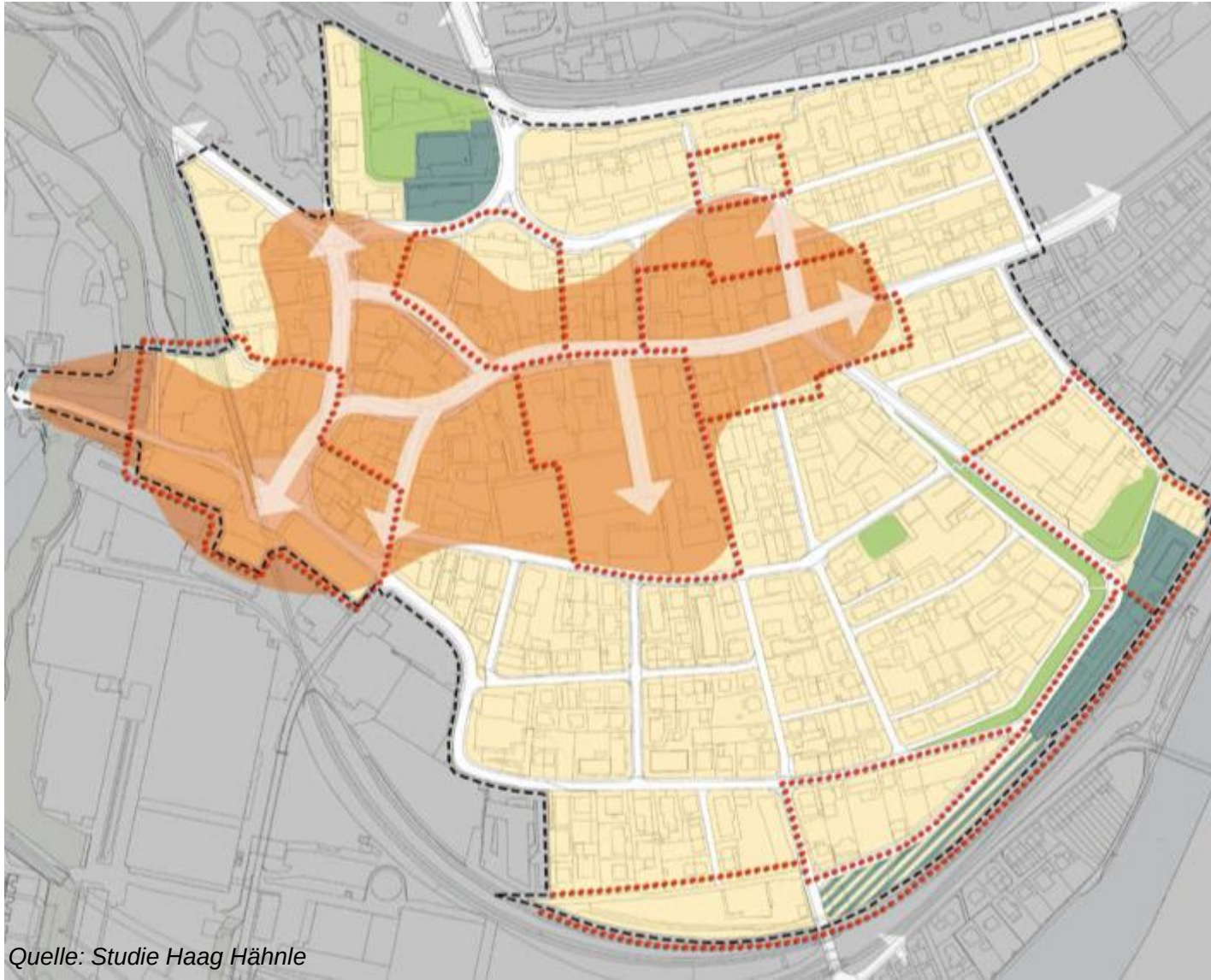
2. Wo IST DAS NEUHAUSER ZENTRUM?



Quelle: swisstopo

2. WIE GROSS IST DAS NEUHAUSER ZENTRUM?

WAS ZEICHNET EIN ZENTRUM ALS „ZENTRUM“ AUS?



2. AKTUELLER AUSZUG AUS DER NZZ ZU: «WIE SIEDLUNGSQUALITÄT HERSTELLEN?»

LUKAS BÜHLMANN, DIREKTOR VLP-ASPAN

- «(...) Siedlungsqualität erfordert einen Mix von Bevölkerungsgruppen und Nutzungen (Gewerbe, Cafés, Büros usw.) sowie Grünräume, Plätze und Strassenräume mit Aufenthaltsqualität. Es braucht Treffpunkte und identitätsstiftende Orte.»
- «(...) Ortsplanung ist heute mehr als das Zeichnen von Zonenplänen. Innenentwicklung ist komplexer als das Ausscheiden neuer Bauzonen, hochwertige Innenentwicklung erst recht. Komplexer ist die Ortsplanung geworden, weil im Bestand verschiedenste Akteure und ihre Interessen zu berücksichtigen sind.»

2. AKTUELLER AUSZUG AUS DER NZZ ZU: «WIE SIEDLUNGSQUALITÄT HERSTELLEN?»

LUKAS BÜHLMANN, DIREKTOR VLP-ASPAN

- «(...) <Die Gemeinde> kann Grundeigentümern eine Bauberatung anbieten und grossen Detailhändlern bei der Standortsuche helfen – statt zu warten, bis ein Gesuch für ein Bauvorhaben am falschen Standort eintrifft. (...)»

2. WAS WAREN / SIND WEITERE ENTWICKLUNGEN IM ZENTRUM?

SITUATION

- **Vorgabe Richtplan:** SIG-Areal und Alcan-Areal als Entwicklungsschwerpunkte
- Entwicklung dort, wo **Verkehrsinfrastruktur** vorhanden ist
- S-Bahnhaltestelle Neuhausen Rheinfall zeigt Wirkung
- Über das **Agglomerationsprogramm** wurde abgestimmt, hohe Zustimmung in Neuhausen am Rheinfall
- Neuhausen am Rheinfall als **Wohnort** wird interessanter
- **Nur 1 Projekt der Gemeinde**, alle anderen sind privat!

2. «...WAS ÜBER DIE ZEIT BLEIBT SIND VERKEHRSWEGE...»



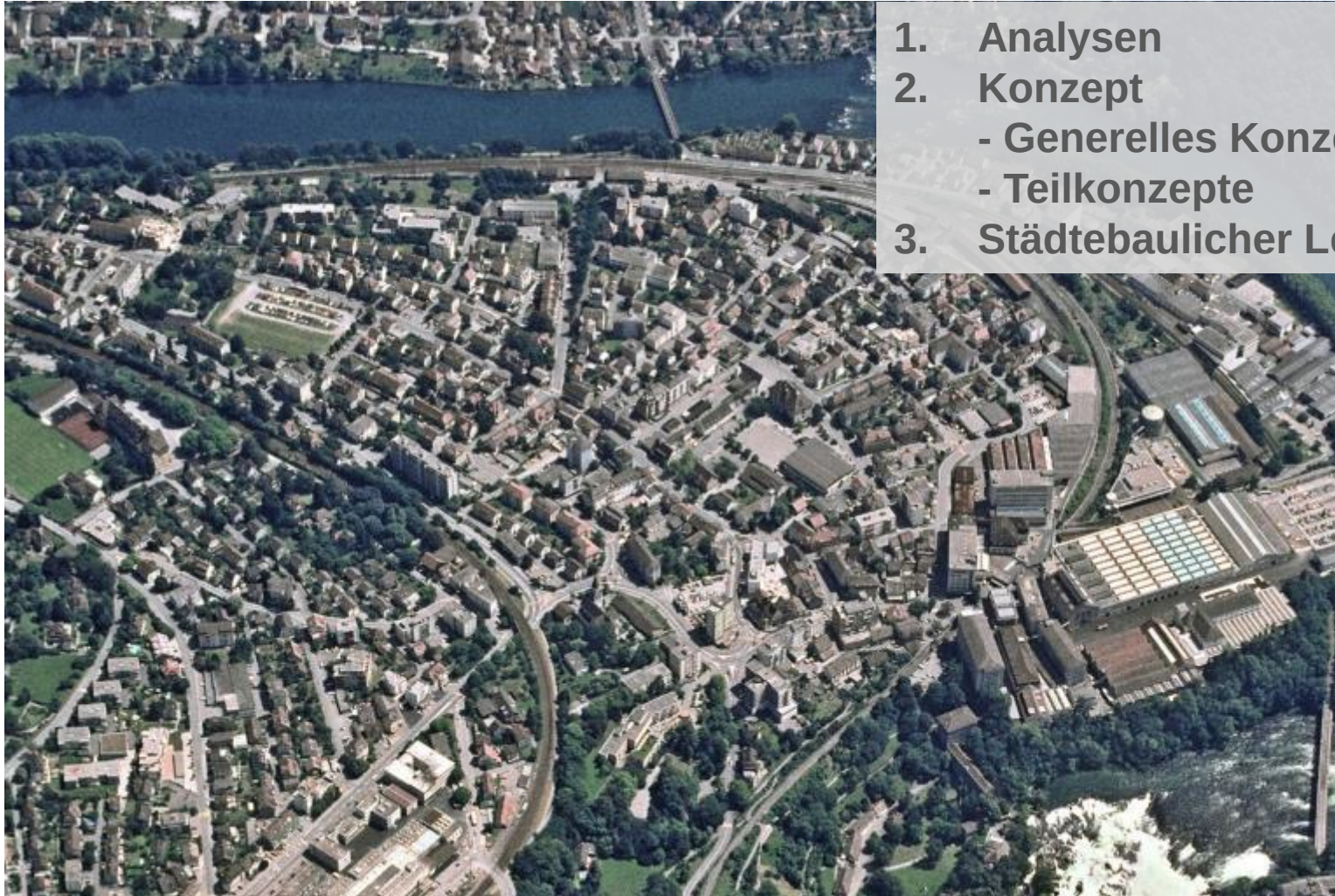
Quelle: swisstopo

2. WIEVIEL ZUSÄTZLICHEN VERKEHR KÖNNEN UNSERE STRASSEN NOCH BEWÄLTIGEN?



1. **Vorstellung Dialogforum** Patrick Schenk
2. **Begrüßungsworte der Gemeinde** Dr. Stephan Rawyler
3. **Studien zur Ortskernplanung** Rolf Hähnle
4. **Mögliche Entwicklungen im Zentrum** Konradin Winzeler
5. **Fragerunde** alle Teilnehmer

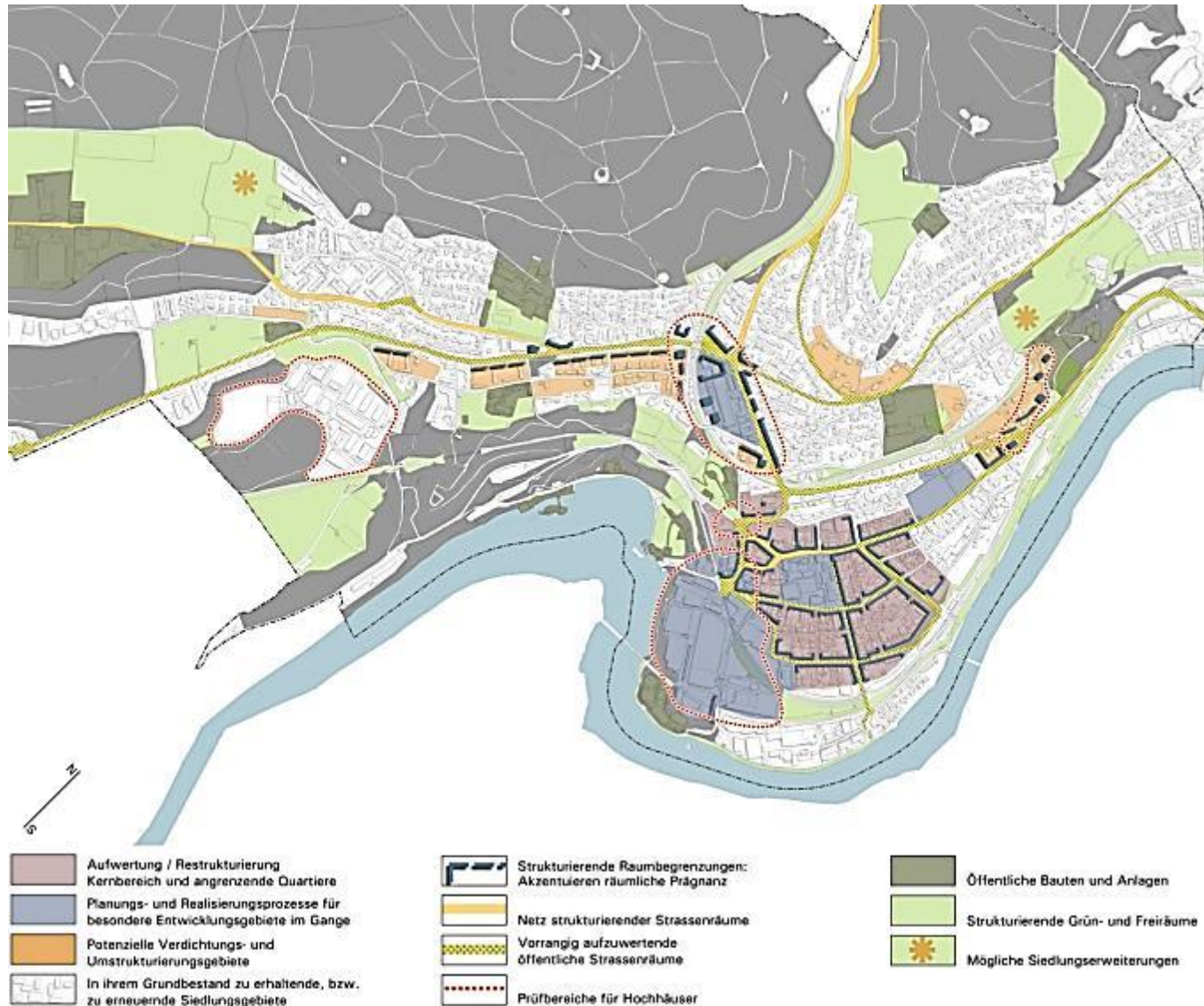
3. ORTSKERNPLANUNG / STÄDTEBAULICHER LEITPLAN



1. Analysen
2. Konzept
 - Generelles Konzept
 - Teilkonzepte
3. Städtebaulicher Leitplan

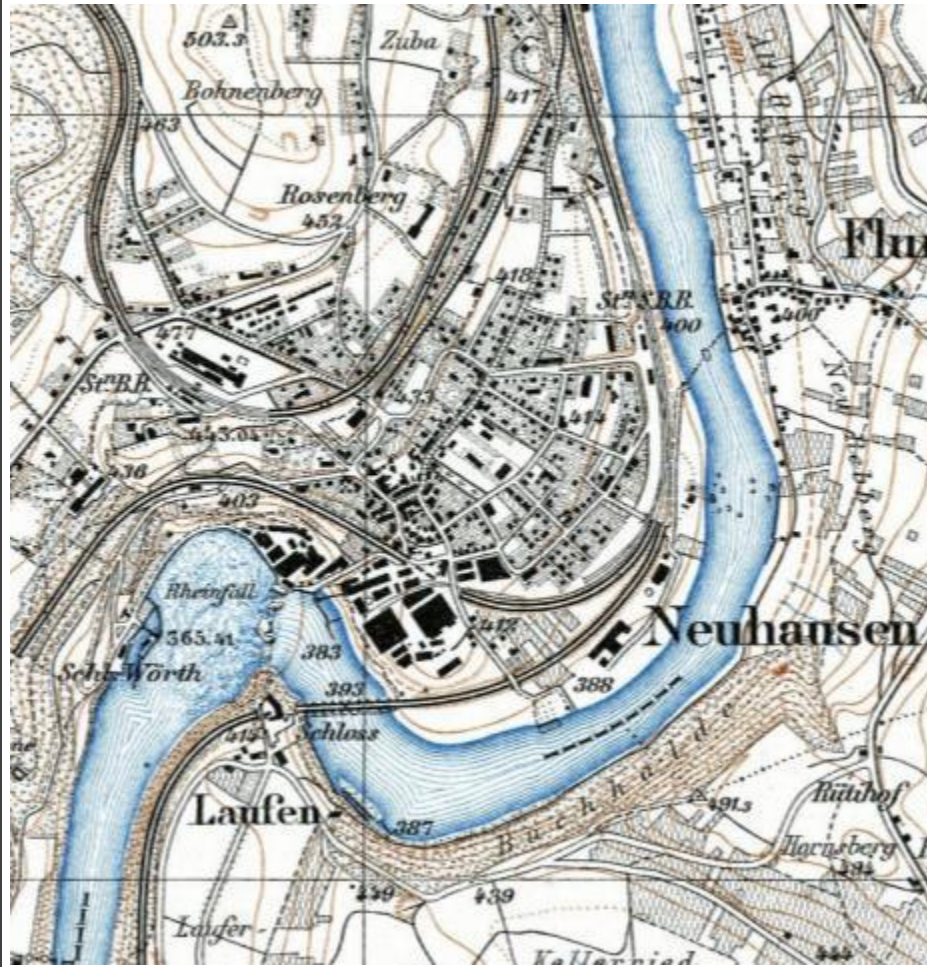
3. GRUNDLAGEN ZU SIEDLUNGSERNEUERUNG UND SIEDLUNGSENTWICKLUNG

Städtebaulicher Rahmenplan

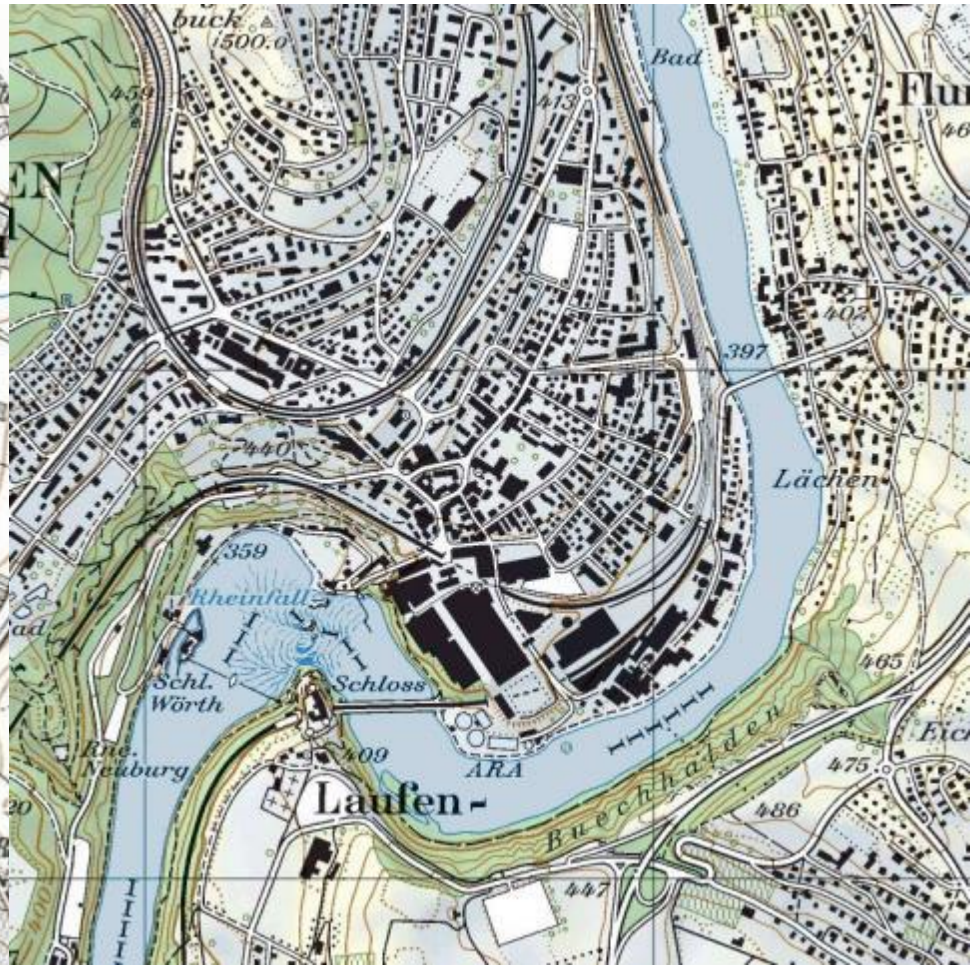


3. ORTSKERNPLANUNG

GESCHICHTLICHE ENTWICKLUNG



1920



2010

3. ORTSKERNPLANUNG

GESCHICHTLICHE ENTWICKLUNG



1920



2010

3. ORTSKERNPLANUNG

ANALYSEN: BODENNUTZUNG

Zirkulation



3. ORTSKERNPLANUNG

ANALYSEN: BODENNUTZUNG

Zirkulation
Grünflächen



3. ORTSKERNPLANUNG

ANALYSEN: BODENNUTZUNG



Zirkulation
Grünflächen
Bauten

3. ORTSKERNPLANUNG

ANALYSEN: SIEDLUNGSMUSTER



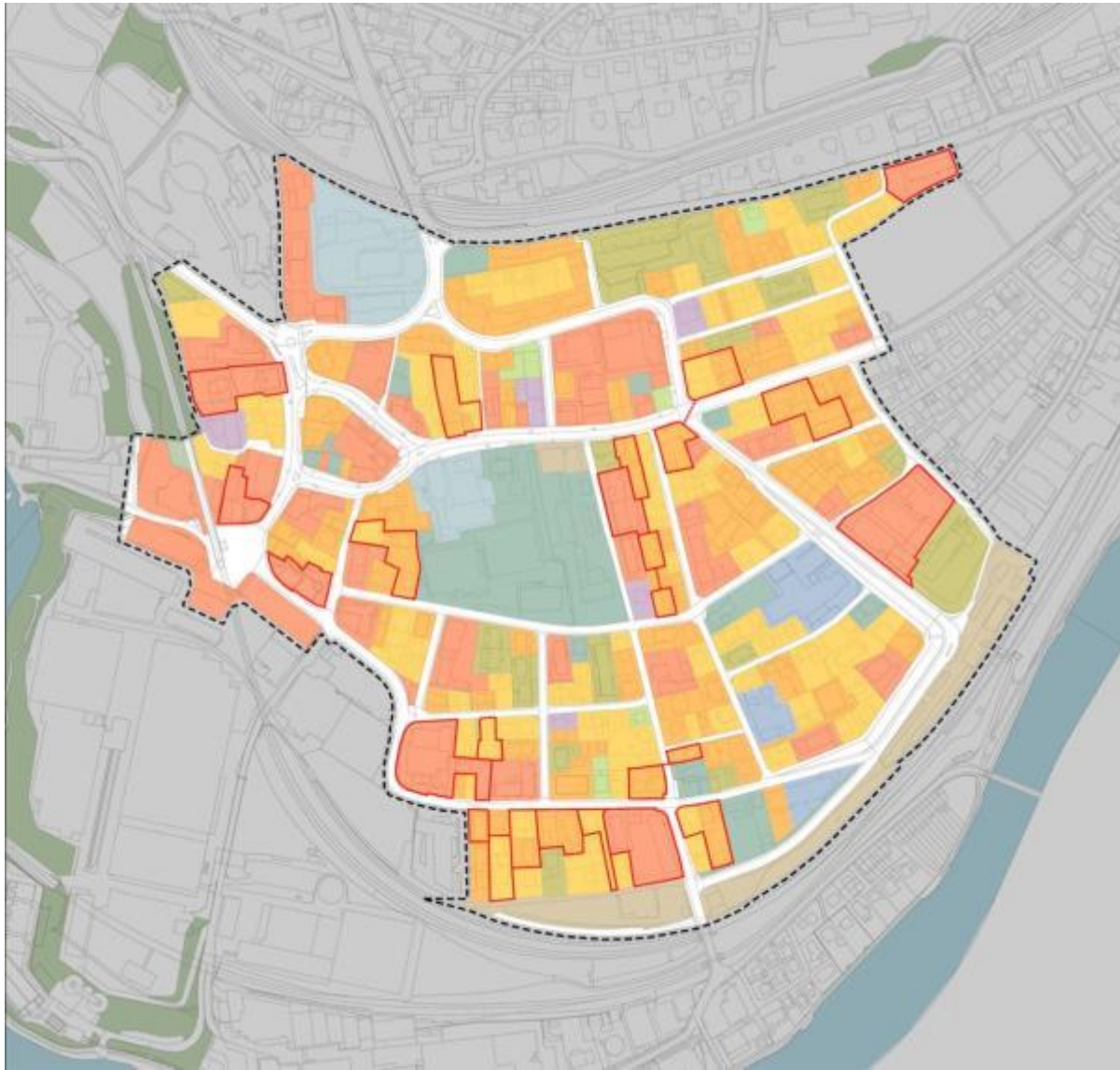
3. ORTSKERNPLANUNG

ANALYSEN: SIEDLUNGSMUSTER



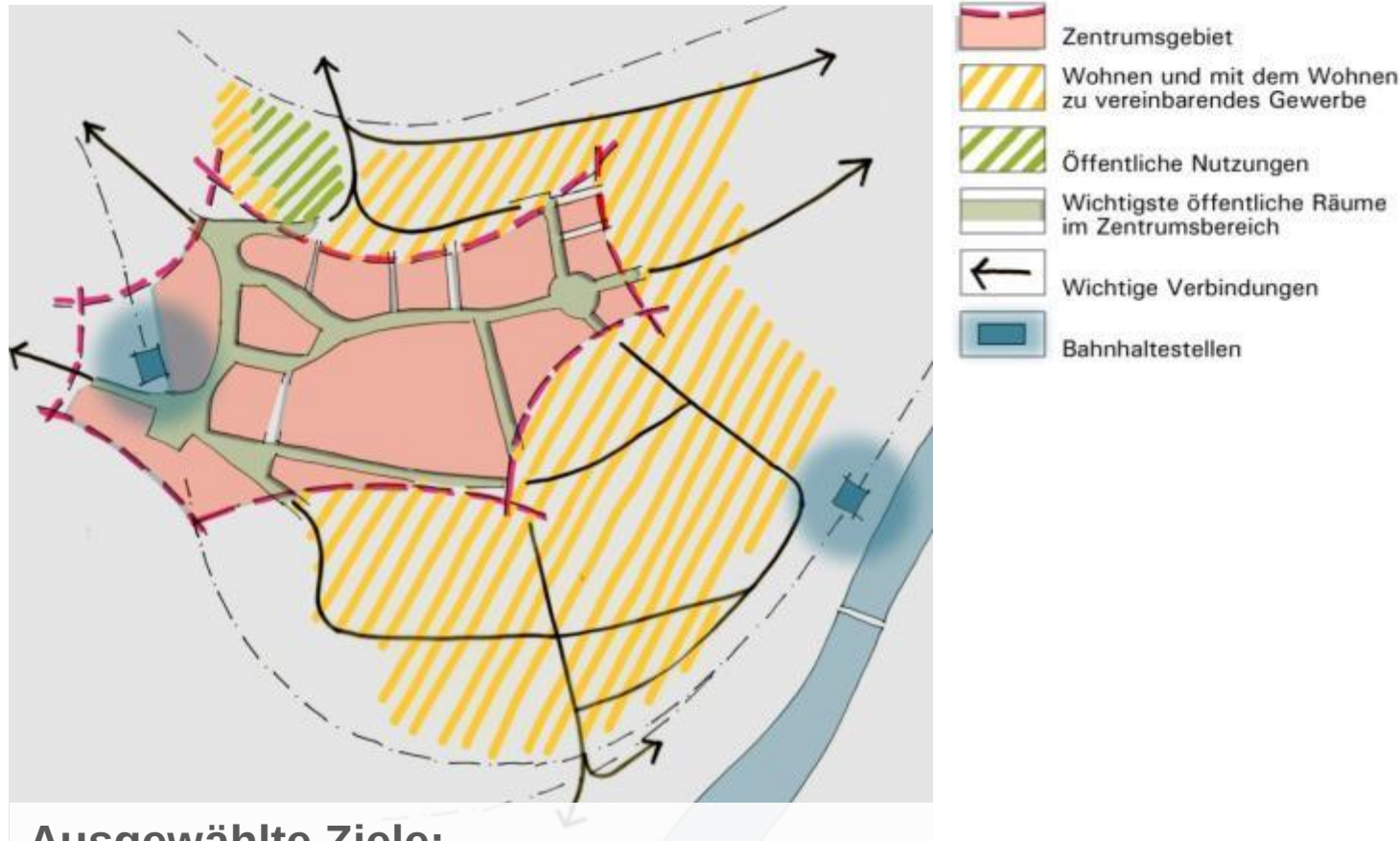
3. ORTSKERNPLANUNG

ANALYSEN: GRUNDEIGENTUMS-STRUKTUR



3. ORTSKERNPLANUNG

ZIELSETZUNGEN

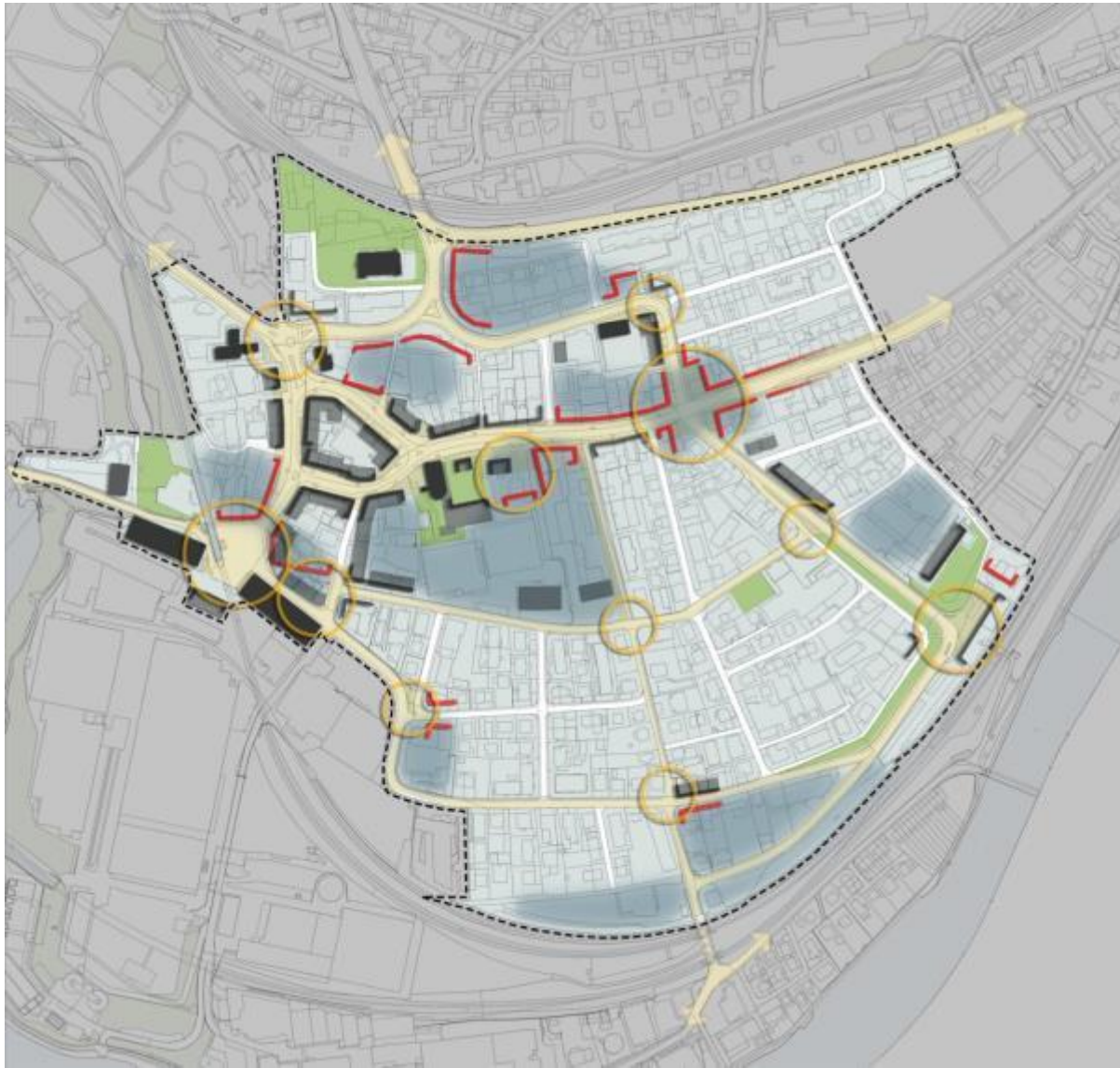


Ausgewählte Ziele:

- Ausdehnung Zentrumsgebiet begrenzen
- Zentrum ist auch ein Wohnquartier
- Erneuerung / Verfestigung der Bausubstanz unterstützen
- Grünanteil erhalten / erhöhen

3. ORTSKERNPLANUNG

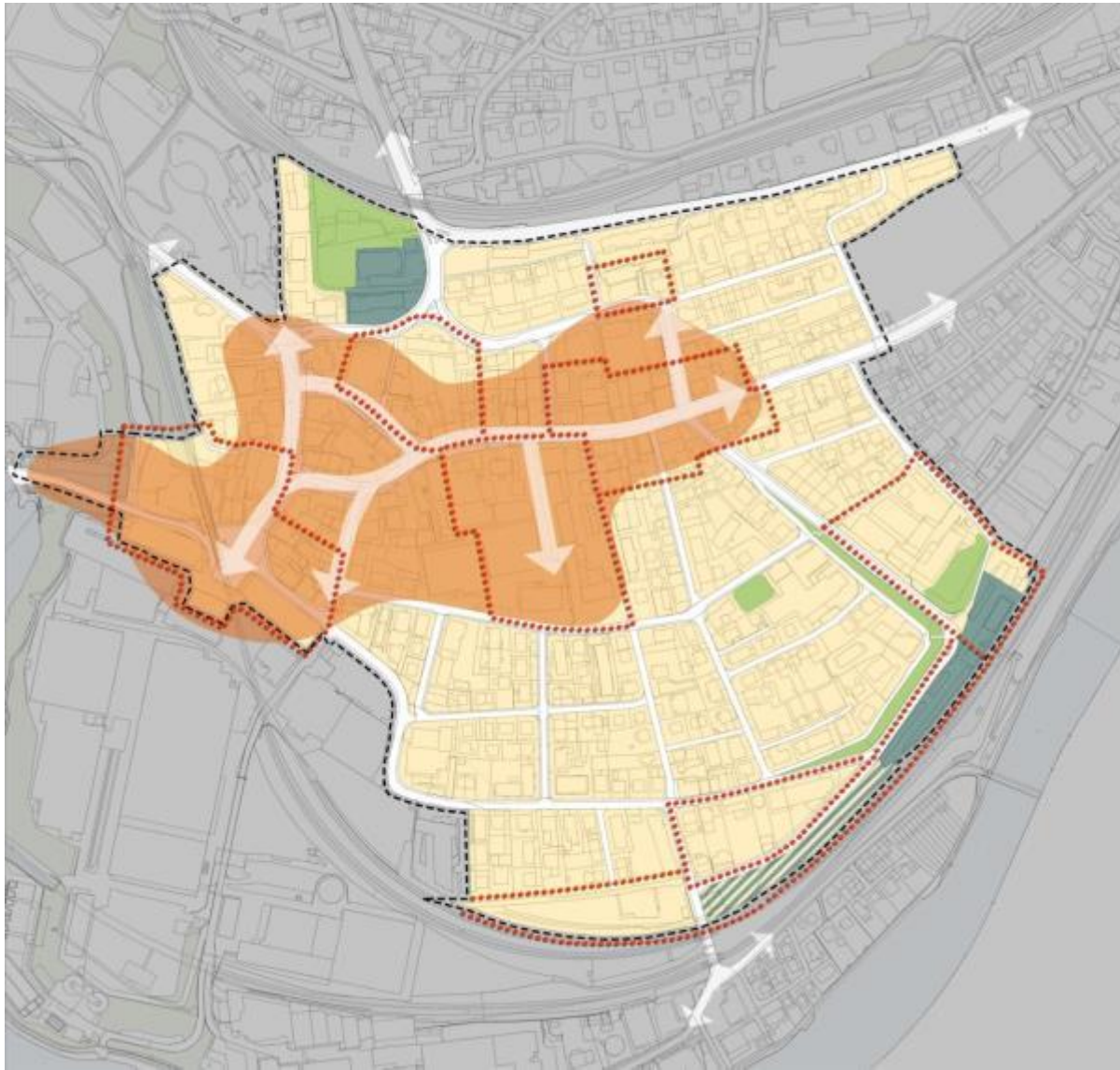
KONZEPT STÄDTEBAU



- Planungsperimeter
- Strukturprägende Bausubstanz
- Stadträumlich wichtige Begrenzungen und Bauten, Bestand
- Stadträumlich wichtige Begrenzungen, neu
- Zu stabilisierende, bzw. zu restrukturierende Siedlungsbereiche
- Bereiche mit Potenzial für eine umfassende städtebauliche Neuordnung
- Strukturierende Grünbereiche
- Prägender öffentlicher Strassenraum
- Schwerpunktbereiche Aufwertung öffentlicher Strassenraum

3. ORTSKERNPLANUNG

KONZEPT NUTZUNG



- Planungsperimeter
- Zentrumsgebiet
- Mischnutzungsgebiete
- Zonen für öffentliche Nutzungen
- Gebiet für standortspezifische öffentliche oder private Nutzungen
- Grünzonen
- Interventionsschwerpunkte

3. ORTSKERNPLANUNG

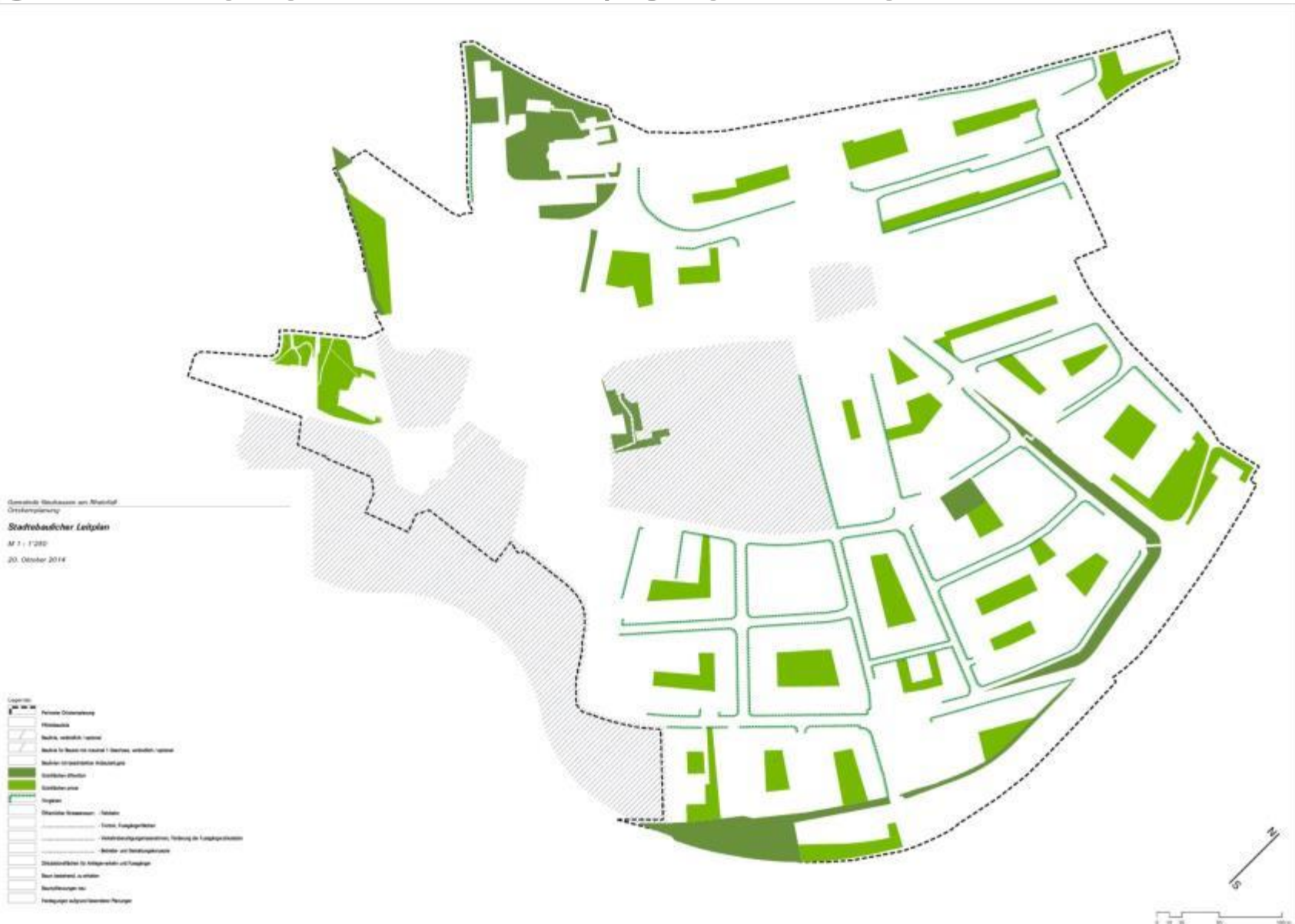
TEILKONZEPTE



STÄDTEBAULICHER LEITPLAN / BAUBEREICHE



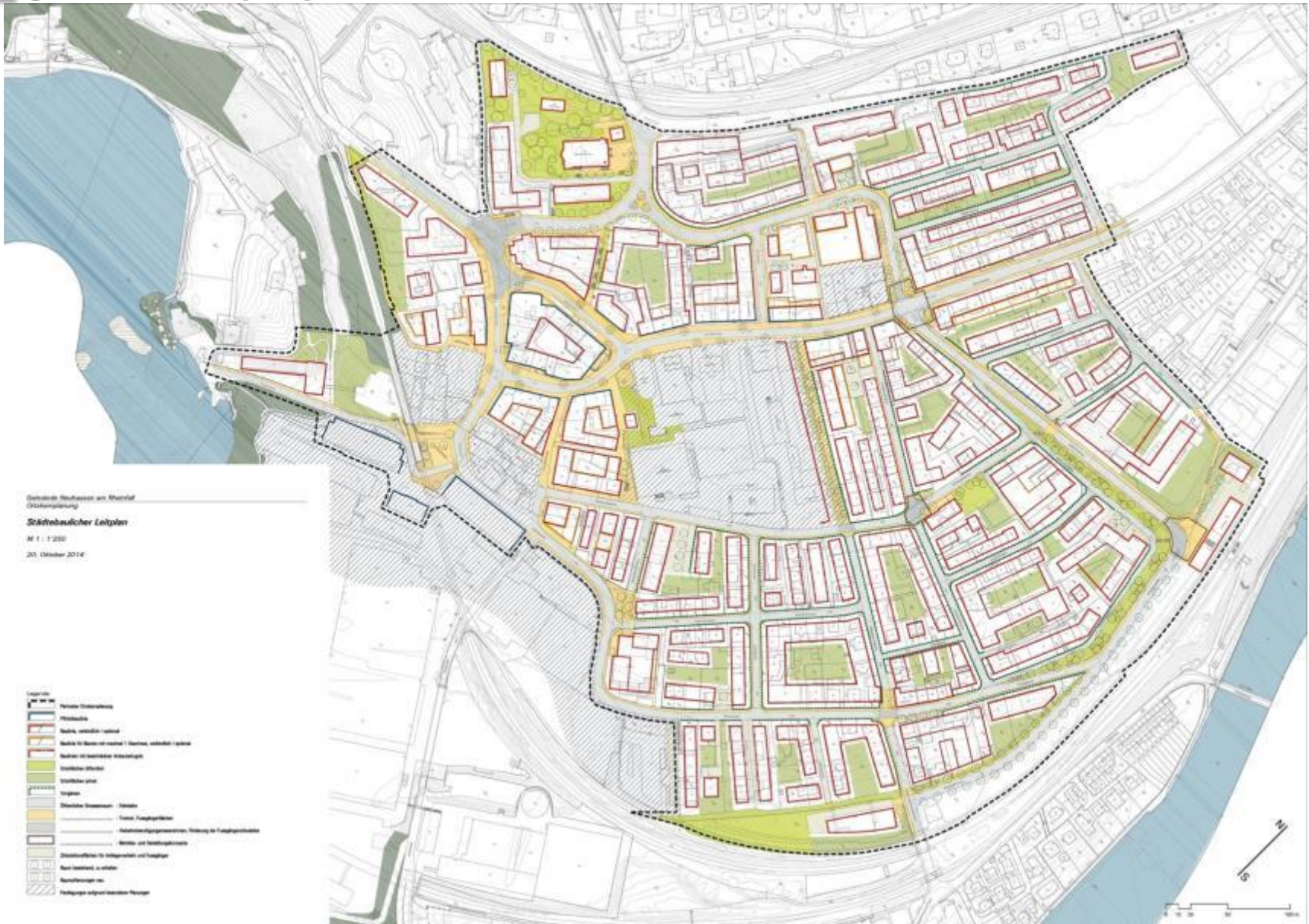
STÄDTEBAULICHER LEITPLAN / GRÜNBEREICHE



STÄDTEBAULICHER LEITPLAN / STRASSEN- UND PLATZRÄUME

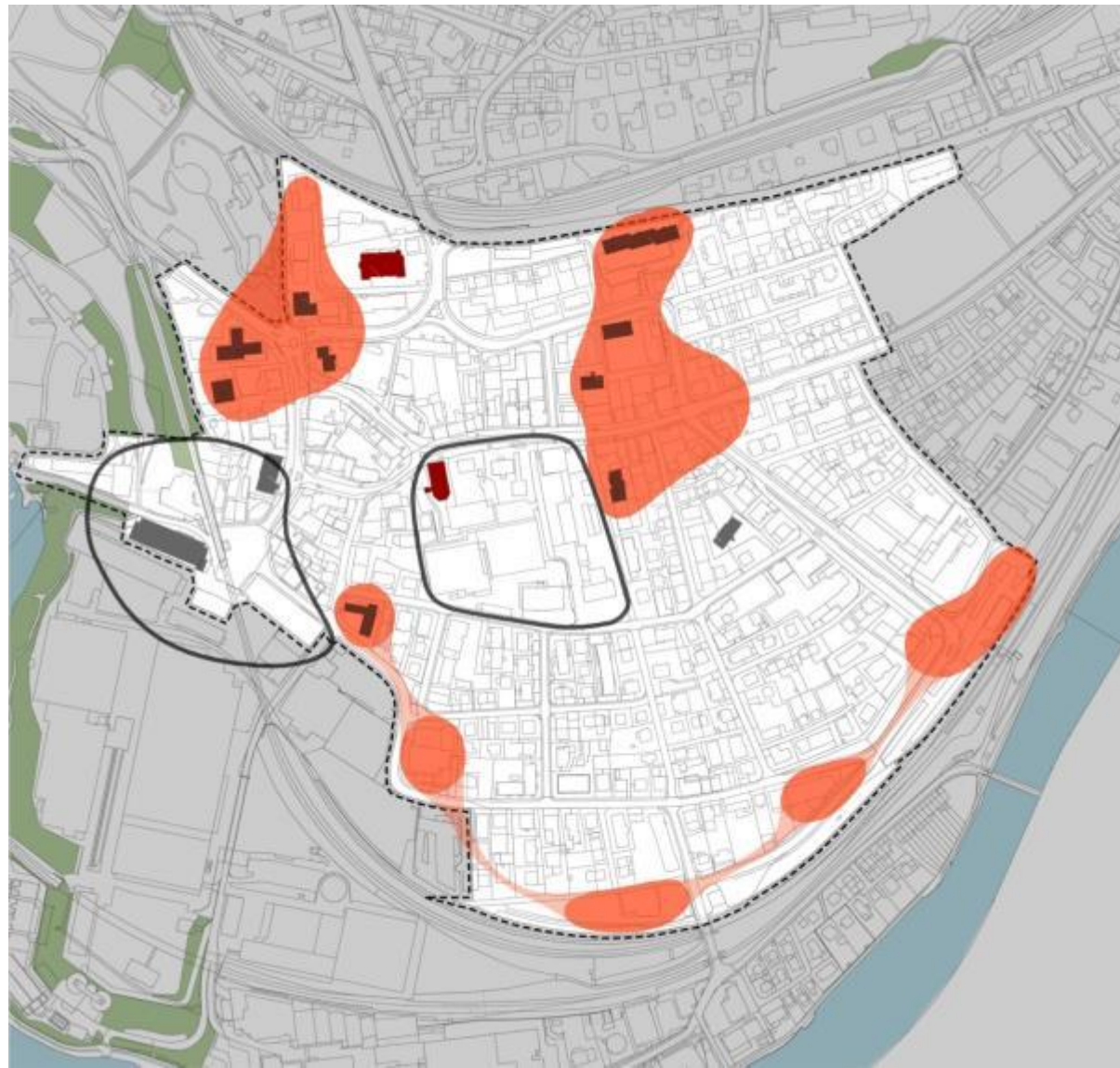


STÄDTEBAULICHER LEITPLAN



3. ORTSKERNPLANUNG

EMPFEHLUNGEN ZU ZONENPLAN / BAUREGLEMENT: HOCHHÄUSER

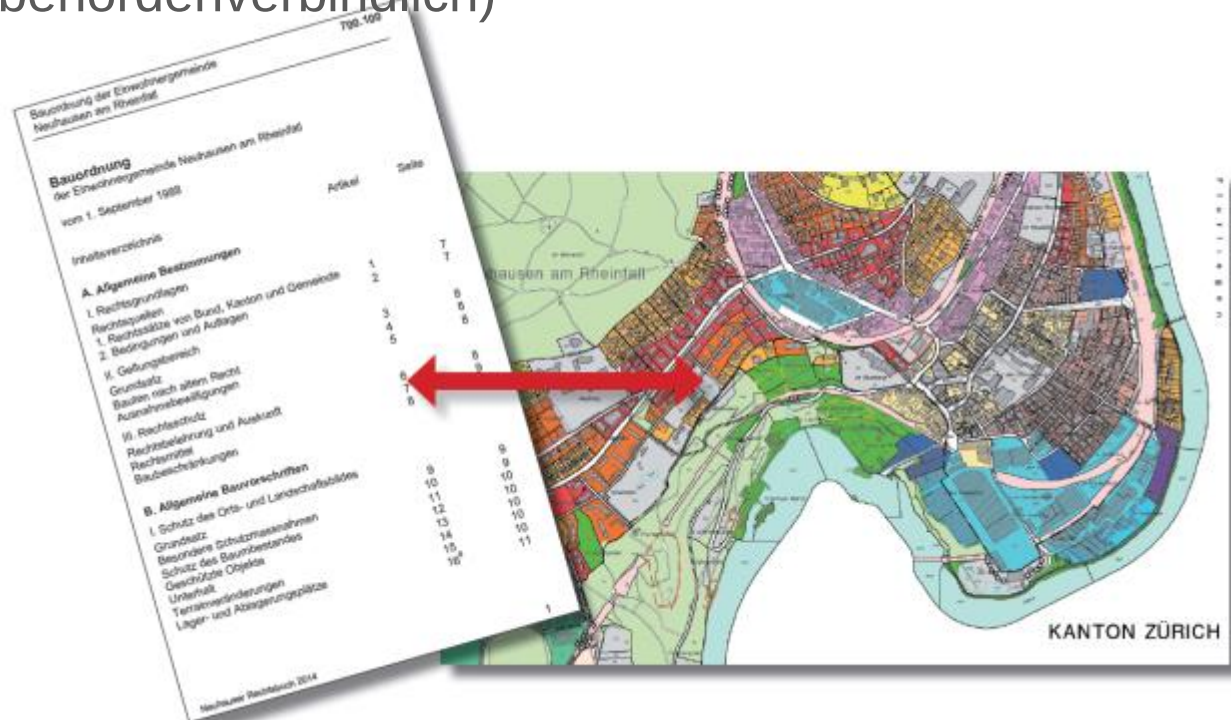


- Planungsperimeter
- Hochhäuser und höhere Häuser, Bestand
- Weitere markante Bauten (Kirchen)
- Eventualgebiete für Hochhäuser und höhere Bauten:
 - Gruppenbildung höherer Bauten
 - Abfolge einzelner höherer Bauten
 - Möglichkeit höherer Bauten im Rahmen besonderer städtebaulicher Untersuchungen abzuklären

1. **Vorstellung Dialogforum** Patrick Schenk
2. **Begrüßungsworte der Gemeinde** Dr. Stephan Rawyler
3. **Studien zur Ortskernplanung** Rolf Hähnle
4. **Mögliche Entwicklungen im Zentrum** Konradin Winzeler
5. **Fragerunde** alle Teilnehmer

4. NUTZUNGSPLANUNG

- Besteht aus **Bauordnung** und **Zonenplan** mit allfälligen Verweisen auf weitere Pläne (grundeigentümergebunden)
- 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

Bezeichnung im Zonenplan, Bestimmungen in der BauO





4. RECHTSGÜLTIGE KERNZONEN



Rechtsgültige Bauordnung: Auszug Art. 29

- ¹ **Kernzonen I und II** umfassen Zentrumsgebiete, in denen **Wohnbauten** sowie **Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe** zugelassen sind
- ² Die **Kernzone III** umfasst die **vorwiegend** für das **Wohnen** bestimmten Zentrumsgebiete
- ³ Die **Kernzone I** umfasst das eigentliche **Kerngebiet der Gemeinde**.

4. RECHTSGÜLTIGE KERNZONEN



Rechtsgültige Bauordnung: Auszug Art. 30

¹ Erreichung von **städtebaulich guten Lösungen** bestimmt der **Gemeinderat** bei Neu- und Umbauten die **Bauweise** und legt das **Nutzungsmass** fest.

Er kann die **Bauflucht**, die **Gebäudehöhe**, die **Gebäudetiefe** sowie die **Grenz- und Gebäudeabstände** oder die **geschlossene Bauweise** vorschreiben.

² Als **Grundlage** erlässt der Gemeinderat einen **Richtplan**.

4. RECHTSGÜLTIGE KERNZONEN



Rechtsgültige Bauordnung: Auszug Art. 32

- ¹ In den Kernzonen II und III höchstens **4 Vollgeschosse** zugelassen
- ² Im Rahmen **Quartierplanungen** um höchstens **2 erhöht** werden

Auszug Art. 33

- ¹ Der **Grenzabstand** mindestens **4.00 m** betragen
- ² **Grenzabstand** im Rahmen von **Quartierplanvorschriften** bis auf **2.50 m** reduziert werden. **Gebäudeabstand** kann bis auf **5.00 m** reduziert werden

4. UMSETZUNG NUTZUNGSPLANUNG

ENTWURF BAUORDNUNG IM ZUSAMMENHANG MIT DER ZENTRUMSZONE

Art. 6a: Baukommission

- ¹ Der Gemeinderat bestimmt eine Baukommission
- ² Die Baukommission prüft Quartierpläne und Baugesuch



4. UMSETZUNG NUTZUNGSPLANUNG

ENTWURF BAUORDNUNG IM ZUSAMMENHANG MIT DER ZENTRUMSZONE

Auszug Art. 16 Richtplanung

¹ Als **Grundlage für Baugebiete** erlässt Gemeinderat **Richtpläne** [...] enthalten Konzepte zu **Siedlung, Verkehr, Energie, Freiraumgestaltung, Natur und Landschaft**

³ **Richtpläne** sind **behördenverbindlich**.
haben **keine unmittelbare Wirkung** auf **Grundeigentum**

⁵ Als Grundlage für Festlegung von Bauweise, Freiräumen und städtebauliche Einordnung in **Zentrumszone** erlässt Gemeinderat einen **Richtplan** **Zentrumszone**



4. UMSETZUNG NUTZUNGSPLANUNG

ENTWURF BAUORDNUNG IM ZUSAMMENHANG MIT DER ZENTRUMSZONE

Auszug Art. 20 Qualitätskriterien

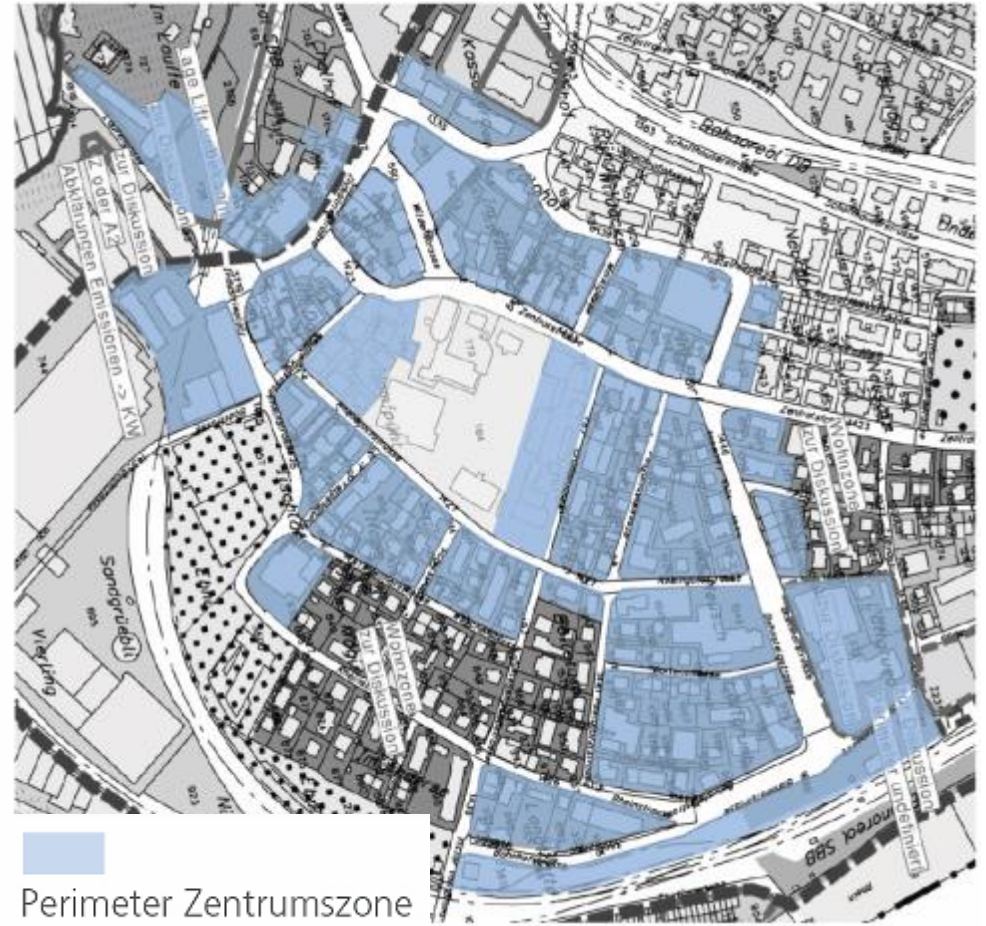
¹ Bei **Quartierplänen** legt Gemeinderat besondere **Qualitätskriterien** fest, insbesondere:

- rationeller **Verkehrerschliessung**
- Erstellung einer gemeinsamen **Parkieranlage**;
- besonders guter **Einordnung durch Stellung, Art und Grösse der einzelnen Baukörper**;
- architektonischem Ausdruck, **Farb- und Materialwahl**;
- besonderer Anforderungen zur **Energienutzung** und zum **Energieverbrauch**;
- Umgebungsgestaltung und **Bepflanzung mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen**



4. IV. ZONEN- UND NUTZUNGSVORSCHRIFTEN

A) ZENTRUMSZONE



4. IV. ZONEN- UND NUTZUNGSVORSCHRIFTEN

A) ZENTRUMSZONE

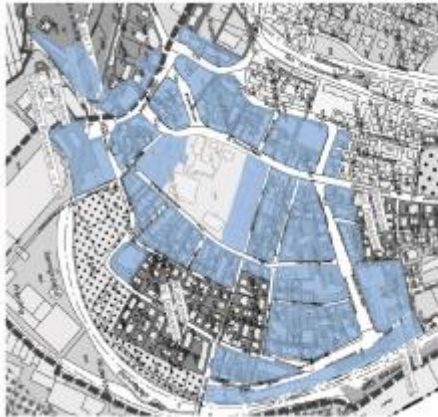


Auszug Art. 48 Grundsatz

- ¹ Die **Zentrumszone** umfasst das **Zentrumsgebiet** der Gemeinde, in denen **Wohnbauten, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie öffentliche Nutzungen** zugelassen sind.
- ² **Bauweise, Stellung** der Bauten sowie **Freiräume** richten sich **nach dem Richtplan Zentrumszone**

4. IV. ZONEN- UND NUTZUNGSVORSCHRIFTEN

A) ZENTRUMSZONE



Perimeter Zentrumszone

Auszug Art. 49 Besondere Vorschriften

¹ In der **Zentrumszone** gelten folgende Masse:

- | | |
|---|----------------|
| a) Grenzabstand bei offener Bauweise | 3,00 m |
| b) Gesamthöhe höchstens | 20,00 m |

Bei **Quartierplänen** betragen diese Masse:

- | | |
|--|-------------------|
| a) Grenzabstand mindestens bei offener Bauweise | noch offen |
| b) Gesamthöhe höchstens | 40,00 m |

² Regelung zum **Schattenwurf** notwendig
(2 Stundenschatten ZH)



➤ **Veranstaltung eines SIG Dialogforums zur Vorstellung der laufenden Entwicklung des SIG Areal**

51

1. **Vorstellung Dialogforum** Patrick Schenk
2. **Begrüßungsworte der Gemeinde** Dr. Stephan Rawyler
3. **Studien zur Ortskernplanung** Rolf Hähnle
4. **Mögliche Entwicklungen im Zentrum** Konradin Winzeler
5. **Fragerunde** alle Teilnehmer

5. FRAGERUNDE



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

Weitere Informationen
www.neuhausen.ch



Weitere Info

www.neuhausen-am-rheinfall.ch



Presse

Fotob

Organisations

Veranstaltung

Schieds-Gerech

Ges. Publikation

Neuhausen-Rachbach

Wohnen in Alth

Totfall-Rachbach

Schule-Neuhausen

Fachbereich-Neuhausen

Tourismus

Eventplatz

Unter-Neuhausen

Pflege

Stadtrats-Neuhausen

Neuhausener

Stadtrats-Neuhausen

Veranstaltungen

Veranstaltungen

Bauliche Entwicklung Neuhausen am Rheinfall



Erste Veranstaltung vom 28. Januar 2015 im Kirchgemeindehaus

Das erste Dialogforum "Bauliche Entwicklung Neuhausen am Rheinfall" vom 28. Januar 2015 im Kirchgemeindehaus hat einen sehr grossen Zuspruch erfahren. Der Gemeinderat dankt der Bevölkerung für das Interesse und freut sich, den Dialog mit weiteren Veranstaltungen fortsetzen zu können.

PDF: Medienmitteilung

PDF: Einladung

Einladung zu Quartier-Gesprächen

Um die Bevölkerung besser über die zukünftigen baulichen Entwicklungen der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall sowie über künftige Projekte zu informieren, hat der Gemeinderat das Dialogforum lanciert. Es wurde an der Auftaktveranstaltung am 28. Januar 2015 ein Haushaltskalendarium und Hauskalendarium vorgestellt. Im Rahmen der bevorstehenden Revision der Nutzungsplanung lädt der Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall in einem nächsten Schritt die neuhausener Bevölkerung zu den Quartier-Gesprächen ein. Ziel dieser Gespräche ist es, mögliche Entwicklungen und Veränderungen in den jeweiligen Quartieren aufzuzeigen sowie auf Fragen und Bedürfnisse der Bevölkerung einzugehen und diese aufzunehmen.

Programme und Reden

1. Begrüssung und Eröffnung: Dr. Stephan Rauscher, Gemeindepräsident Neuhausen am Rheinfall

2. Erklärungen zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung: Rolf Hähnel, Haag Hähnel GmbH, BSL

Erklärung



Förderung der Jugendpolitik



Einbürgerung Neuhausen



DIALOGFORUM

«BAULICHE ENTWICKLUNG NEUHAUSEN AM RHEINFALL»

**HERZLICHEN DANK
FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT**

