

GEMEINDE

**NEUHAUSEN  
AM RHEINFALL**

CH-8212 Neuhausen am Rheinfall  
www.neuhausen.ch



An die Stimmberechtigten der  
Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall

## **Botschaft**

zur Gemeindeabstimmung  
vom 9. Juni 2013 betreffend

### **15. Teilrevision des Zonenplans**

#### **7. Teilrevision der Bauordnung**

#### **3. Teilrevision des Plans der Empfindlichkeitsstufen der Einwohner- gemeinde Neuhausen am Rheinfall vom 1. September 1988**

Zusammenfassung	S. 2
Ausführliche Darstellung	S. 5 ff.
Zonenplan	S. 10 f.
Text Teilrevision Bauordnung	S. 25 ff.
Kurzinformation	S. 28



Ansicht von der Kreuzstrasse Richtung S-Bahnhaltestelle

**Geschätzte Stimmbürgerinnen  
Geschätzte Stimmbürger**  
Der Gemeinderat unterbreitet Ihnen zur  
Bewilligung die Teilrevision des Zonenplans,  
der Bauordnung und des Plans der Empfind-  
lichkeitsstufen. Diese Änderungen betreffen  
alle das Aluisse-/Alcan-/RhyTech-Areal.

## Zusammenfassung

Das Aluisse-/Alcan-/RhyTech-Areal umfasst eine Fläche von rund 26'000 m<sup>2</sup> und gehört der 3A Technology & Management AG (3ATM), welche eine Tochtergesellschaft der Schweiter Technologies AG, Horgen, ist. Das Areal wird nur noch teilweise genutzt und ist nicht öffentlich zugänglich. Die Halter AG Entwicklungen, Zürich, ein im Immobilienbereich renommiertes Unternehmen, beabsichtigt, das RhyTech-Areal in Zusammenarbeit mit der 3ATM und mit Unterstützung der Gemeinde zu entwickeln und für Wohnen und Arbeiten sowie Freizeitgestaltung zu öffnen.

Das Areal ist verkehrstechnisch bestens erschlossen, insbesondere durch die bestehenden Buslinien, die S-Bahnlinie der DB sowie den bis 2015 fertig gestellten S-Bahnhof Neuhausen Rheinfall, welcher zu Fuss in 5 Minuten erreichbar sein wird. Aus einem zweistufigen Wettbewerbsverfahren wurde das vorliegende Projekt von Prof. Peter Märkli ausgewählt. Es wird den örtlichen Gegebenheiten auf dem zum Rheinfall hin abfallenden Gelände in optimaler Weise gerecht.

Das ausgewählte Projekt wurde bereits verschiedenen Vorprüfungen unterzogen, so auch durch die Eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK). Die Prüfung bezog sich insbesondere auf die zwei geplanten Hochhäuser von 56 und 74 m Höhe und ihre Vereinbarkeit mit dem Rheinfall als BLN-Objekt. Die ENHK kommt zum Schluss, dass die beiden Hochhäuser nur zu einer leichten Beeinträchtigung des BLN-Objektes Rheinfall führen werden. Die beiden Hochhäuser werden als filigrane Silhouetten wahrgenommen.

Die Gemeinde unterstützt das Projekt, da sich so eine einmalige Chance für eine zukunftsgerichtete Entwicklung ergibt. Andernfalls besteht die Gefahr, dass das Areal zur Industriebrache wird, in welcher über einen grösseren Zeitraum hinweg keine Entwicklung mehr stattfindet. Das Projekt ermöglicht insbesondere neuen, grosszügigen Wohnraum für den Mittelstand im Mietverhältnis wie auch im Stockwerkeigentum. Die Gemeinde braucht neuen Wohnraum für die steigenden Bedürfnisse der eigenen Wohnbevölkerung, aber auch, um aus dem Raum Zürich Neuzuzügerinnen und Neuzuzüger zu gewinnen. Dank dem bereits bestehenden Halb-

studentakt der SBB ist der Raum Zürich sehr schnell erreichbar und damit attraktiv für Pendlerinnen und Pendler. Mit dem Projekt können neue Freiräume und Grünflächen für die Öffentlichkeit geschaffen werden.

Die geplanten beiden Hochhäuser stossen teilweise auf Widerstand. Schaut man sich jedoch in der Gemeinde um, ist unschwer festzustellen, dass bereits hohe Bauten vorhanden sind, so im Ortszentrum, an der Badischen Bahnhofstrasse, beim Kreisel Scheidegg oder das neueste an der Poststrasse. Das kleinere Hochhaus auf dem Rhytech-Areal hätte lediglich fünf Stockwerke mehr als das Wohnhaus beim Kreisel Scheidegg.

Die Vorstellungen von möglichen Wohnformen sind für alle Menschen unterschiedlich. Manche mögen Einfamilienhäuschen mit Garten und Nähe zum Nachbarn, viele andere wohnen dagegen gerne in hohen Häusern mit weiter Aussicht und ohne Gegenüber. Baulandreserven sind in der Gemeinde so gut wie keine mehr vorhanden. Damit drängt sich ein Bauen nach oben unweigerlich auf. Aus dem sorgfältig durchgeführten Wettbewerbsverfahren ist das Projekt von Prof. Peter Märkli als Sieger hervorgegangen, weil es das Areal nicht mit grossen Wohnblocks verdichtet zubaut, sondern mit den beiden Hochhäusern an Leichtigkeit, Durchlässigkeit und Offenheit zu den umliegenden Quartieren gewinnt. Die Projektentwickler wollen dieses Projekt realisieren, weil es Vorbildcharakter hat und eine verträgliche Lösung zu den umliegenden Quartieren garantiert. Sie sind dagegen nicht bereit, an einem anderem Projekt mitzuwirken und haben auch keinen Plan «B».

Die Gemeinde tritt nicht als Investorin auf und das unternehmerische Risiko liegt nicht bei ihr. Sie unterstützt aber mit aller Kraft Investoren, die bereit sind, in der Gemeinde Projekte mit Vorbildcharakter zu realisieren, indem sie die notwendigen gesetzlichen Grundlagen schafft. Bei einem positiven Ausgang der Abstimmung kann das vorliegende Projekt wie dargelegt realisiert werden, zumal es interessierte Investoren dafür gibt.

Der Gemeinderat und die grosse Mehrheit des Einwohnerrats empfehlen den Teilrevisionen des Zonenplans, der Bauordnung und des Plans der Empfindlichkeitsstufen zuzustimmen.

## 1. Ausgangslage

Gemeinde- und Einwohnerrat sind der Ansicht, dass die bauliche Entwicklung von Neuhausen am Rheinflall vorab innerhalb der bestehenden Bauzone angestrebt werden muss. Neue Einzonungen, namentlich Richtung Aazheimerhof, sind im grossen Umfang nicht vorgesehen. Andererseits haben beide Räte auch stets die Meinung vertreten, dass für Hochhäuser dann eine Regelung gesucht werden muss, wenn ein konkretes Projekt vorliegt, was nun auf das Aluisse-/Alcan-/RhyTech-Areal (nachfolgend als RhyTech-Areal bezeichnet) zutrifft.



Ansicht Richtung Dorfzentrum, parallel zur DB-Linie

## 2. Vom RhyTech-Areal zum RhyTech-Quartier

Das RhyTech-Areal umfasst eine Fläche von rund 26'000 m<sup>2</sup>. Der heutige Gebäudebestand weist rund zwanzig Büro-, Fabrikations- und Lagergebäude auf. Diese sind aktuell nur teilweise genutzt, namentlich vom Technologiepark «rhytech». Dieser beherbergt verschieden Firmen im Bereich Materialwissenschaften und Oberflächentechnologien, welche insgesamt rund 70 Arbeitsplätze anbieten. Die Bauten wurden zwischen 1898 und 2004 erstellt und sind in unterschiedlichem Zustand. Das Areal ist derzeit nicht öffentlich zugänglich. Grundeigentümerin ist die 3A Technology & Management AG (3ATM), welche eine Tochtergesellschaft der Schweiter Technologies AG, Horgen, ist.

Die Halter AG Entwicklungen, Zürich, ein im Immobilienbereich renommiertes Unternehmen mit grosser Erfahrung, beabsichtigt, das RhyTech-Areal in Zusammenarbeit mit der Grundeigentümerin und mit Unterstützung der Gemeinde zu entwickeln. Ziel ist ein attraktives, dichtes Mischquartier mit der Hauptnutzung Wohnen, hochwertigen technologischen Dienstleistungen und ergänzenden Nutzungen wie Fitness, Detailhandel, Gastronomie etc. zu schaffen. Die heute vom Technologiepark «rhytech» genutzten Gebäude sollen gezielt aufgewertet und in die neue Gesamtbebauung integriert werden. Aufgrund der anspruchsvollen Aufgabenstellung und der vielschichtigen Fragen im Zusammenhang mit der beabsichtigten Entwicklung des RhyTech-Areals führte die Halter AG ein zweistufiges Wettbewerbsverfahren durch. Ziel der ersten Stufe war die Klärung von Fragen im Umgang mit dem heutigen Bestand, der Identität des Orts und die Klärung der wichtigsten Aspekte wie Bebauungsdichte, Höhenentwicklung, Nutzungsanordnung und Aussenraum. Dabei gab es keine Auflagen hinsichtlich der Mindest- oder Maximalausnutzung oder der Frage, ob die zentrale Halle stehenbleiben soll.

Basierend auf den Erkenntnissen der ersten Stufe wurden in einer zweiten Stufe die schlüssigsten Strategieansätze und Konzepte vertieft sowie ein konkreter Projektvorschlag erarbeitet, der als Grundlage für die weitere Arealentwicklung dienen soll. Dabei wurde eine Bandbreite für die Ausnutzung vorgegeben und empfohlen, die zentrale Halle stehen zu lassen.

### **3. Auswahl des Projekts**

#### **3.1 Jury**

Zur Beurteilung der eingereichten Arbeiten setzte die Halter AG als Veranstalterin ein Beurteilungsgremium ein, welches Expertinnen und Experten aus verschiedensten Fachrichtungen umfasste:

##### **3.1.1 stimmberechtigte Mitglieder:**

- Prof. dipl. Arch. ETH Astrid Stauer, Stauer & Hasler Architekten, Frauenfeld, als vorsitzende Fachrichterin
- dipl. Arch. ETH Roman Bächtold, (damals) Kantonsbaumeister Schaffhausen, Fachrichter

- dipl. Arch. ETH Marie-Claude Bétrix, Bétrix & Consolascio Architekten, Zürich, Fachrichterin
- dipl. Landschaftsarchitekt FH Matthias Krebs, Rotzler Krebs Partner GmbH, Winterthur, Fachrichter
- Prof. dipl. Arch. ETH Bruno Krucker, von Ballmoos Krucker Architekten, Zürich, Fachrichter
- dipl. Arch. FH Anuschka Bossi, Halter AG, Sachrichterin
- lic. iur. und dipl. Arch. ETH Balz Halter, Halter AG, Sachrichter
- Ludwig Huser, 3ATM, Sachrichter
- lic. oec. Markus Mettler, Halter AG, Sachrichter
- Dr. iur. Stephan Rawyler, Gemeindepräsident, Sachrichter

### **3.1.2 nicht stimmberechtigte Mitglieder:**

- Andreas Hänsenberger, Halter AG
- lic. oec. Ueli Jäger, Wirtschaftsförderung Schaffhausen
- dipl. Bauing. FH Paul Kurer, Bausekretär
- Dr. oec. Robert Salà, Suisse Technology Partners
- lic. iur. Michael Stanek, Schweiter Technologies AG
- Patrick Wetter, Halter AG
- Christoph Lippuner, Ernst Basler + Partner AG
- dipl. phil. II Christian Gruber, magma AG

### **3.2 Wettbewerbsteilnehmer**

Die Halter AG beauftragte für die erste Stufe zehn namhafte Architekturbüros, darunter auch eines aus der Region Schaffhausen. In der zweiten Stufe konnten noch vier dieser Büros ihre Studien vorlegen. Angefragt und Studien eingereicht haben die folgenden Architekturbüros:

- Aellig + Lamparsky, Schaffhausen (1. Stufe)
- Buchner Bründler Architekten, Basel (1. Stufe)
- Fischer Architekten, Zürich (1. und 2. Stufe)
- Knapkiewicz + Fickert Architekten, Zürich (1. Stufe)
- Prof. Hans Kolhoff, Berlin (1. Stufe)

- Prof. Peter Märkli, Zürich (1. und 2. Stufe)
- Arbeitsgemeinschaft :mlzd, Biel, und raumbureau, Zürich (1. Stufe)
- oos Architekten, Zürich (1. Stufe)
- Park Architekten AG, Zürich (1. und 2. Stufe)
- SAM Architekten und Partner, Zürich (1. und 2. Stufe)

### **3.3 Jurierung**

Das Beurteilungsgremium hat am 14. Juni 2012 nach eingehender Prüfung sowie unter Abwägung der Vor- und Nachteile der jeweiligen Beiträge das Studienprojekt «MATISSE» von Prof. Peter Märkli einstimmig als Siegerprojekt erkoren und zur Weiterbearbeitung empfohlen. Basierend auf einer intensiven Auseinandersetzung mit der Landschaft und den umliegenden baulichen Strukturen schlägt das Projekt «MATISSE» eine Gliederung des RhyTech-Areals in zwei Ebenen vor. Durch Nutzung der topographischen Gegebenheiten wird an der heutigen Hangkante ein grüner Terrassensockel zur Bahn geschaffen. Es entsteht ein sogenanntes «Belvedere», das als öffentlicher Freiraum und Terrasse zum Rheinfall sowohl für das Areal als auch für die Umgebung nutzbar ist und einen Zugang zum Bahnweg bietet. Im Sockelbereich des «Belvederes» sind Läden und Gewerberäume vorgesehen. Es ist über Wege und Treppen mit der tieferliegenden Ebene verbunden. Auf dieser Ebene wird die zentrale Halle als Zeitzeuge erhalten und teilweise umgenutzt. Entlang der Klettgauerstrasse werden die bisherigen Nutzungen beibehalten mit der Option auf etappierte Auf- und Anbauten oder Ersatzneubauten in höherer Dichte zu einem späteren, heute noch offenen Zeitpunkt. Zwei Hochhäuser mit 75 Meter respektive 56 Meter Gebäudehöhe sind als präzise volumetrische Anordnung an der südlichen Kante auf dem «Belvedere» positioniert. Ein V-förmiges sechs- beziehungsweise achtgeschossiges Gebäudevolumen befindet sich im nordwestlichen Bereich des Areals und ist über das «Belvedere» in die Gesamtanlage eingebunden.

Das Studienprojekt überzeugte das Beurteilungsgremium, weil es als schlüssiges, unschematisches Gesamtkonzept vielfältige Bezüge zum umliegenden Quartier schafft und dadurch das ehemals isolierte Industrieareal auf selbstverständliche Weise zu einem attraktiven Ort mit einer neuen Gesamtidentität werden lässt.



Blick Richtung Neherplatz auf dem Belvedere

#### 4. Rechtliche Situation

Das RhyTech-Areal liegt heute in einer Industriezone in der Gebäude mit einer Höhe von 20 m erlaubt sind. Die angestrebte Entwicklung dieses Areals erfordert somit eine Umzonung in eine Sonderzone, in der sowohl Wohnungen als auch Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zugelassen sind. Mit den vorgeschlagenen Änderungen des Zonenplans, der Bauordnung sowie des Plans der Empfindlichkeitsstufen werden die rechtlichen Grundlagen geschaffen, dass im Rahmen von Quartierplanvorschriften für ein Gebäude die zulässige Gebäudehöhe bis auf 80 m und für ein weiteres bis auf 60 m erhöht werden kann. Zwingend erforderlich ist, dass so eine besonders gute Gesamtlösung erreicht werden kann. Das Projekt «MATISSE» erfüllt diese Anforderungen, wobei mit dem Quartierplan die städtebaulich wesentlichen Elemente verbindlich festgelegt werden müssen. Der Quartierplan wird auch

Vorschriften enthalten über Fuss- und Radwegverbindungen, die Anbindung an die Umgebung, die Verkehrserschliessung und die Parkierung, die Energieeffizienz und die Nachhaltigkeit, weitere Umweltaspekte sowie erhaltens- und schützenswerte Bauten. Zugleich wird aber auch eine neue Regelbauordnung für die Sonderzone geschaffen, sollte kein Quartierplan zustande kommen.

Mit der für das RhyTech-Areal vorgesehenen Empfindlichkeitsstufe wird der Lärmschutz geregelt. Eine tiefere ist aufgrund des bereits vorhandenen Strassenlärms nicht möglich, eine höhere würde den angestrebten Wohnzweck gefährden.

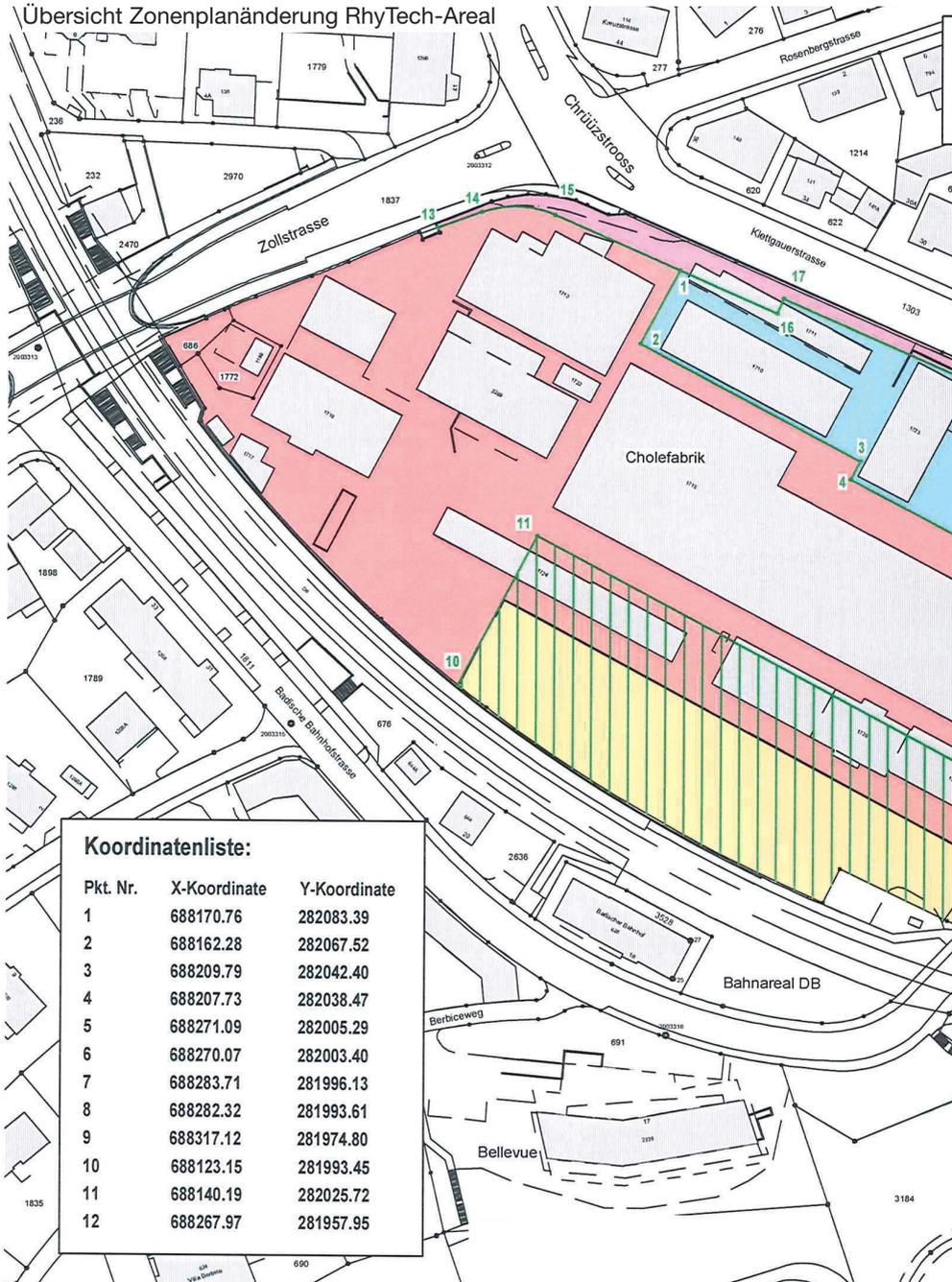
Zulässigen Höhen nach heute geltender Bauordnung und nach der vorgeschlagenen Regelung im RhyTech-Areal:

heute	ohne Quartierplan	mit Quartierplan
20 m	20 m	bis 30 m in der Sonderzone A bis 25 m in der Sonderzone B 1 Gebäude bis 80 m 1 Gebäude bis 60 m

## 5. Einwendungsverfahren

Der Gemeinderat hat am 25. September 2012 die Unterlagen der 15. Teilrevision des Zonenplans, der 7. Teilrevision der Bauordnung und der 3. Teilrevision des Plans der Empfindlichkeitsstufen der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinflall vom 1. September 1988 zu Handen des Einwendungsverfahrens verabschiedet. Dieses fand vom 1. bis 30. Oktober 2012 statt. Die Unterlagen lagen während dieser Zeit auf dem Bausekretariat Neuhausen am Rheinflall auf. Das Einwendungsverfahren wurde im Amtsblatt des Kantons Schaffhausen und in den Schaffhauser Nachrichten publiziert. Innert der Auflagefrist sind sechs Einwendungen eingegangen. Der Gemeinderat hat diese am 18. Dezember 2012 behandelt. Die Einwendungen führten bei den geplanten Änderungen des Zonenplans, der Bauordnung und des Plans der Empfindlichkeitsstufen zu keinen Änderungen oder Ergänzungen. Immerhin sind die eingegangenen Hinweise teilweise bei der Baubewilligung respektive beim Quartierplan zu berücksichtigen.

# Übersicht Zonenplanänderung RhyTech-Areal

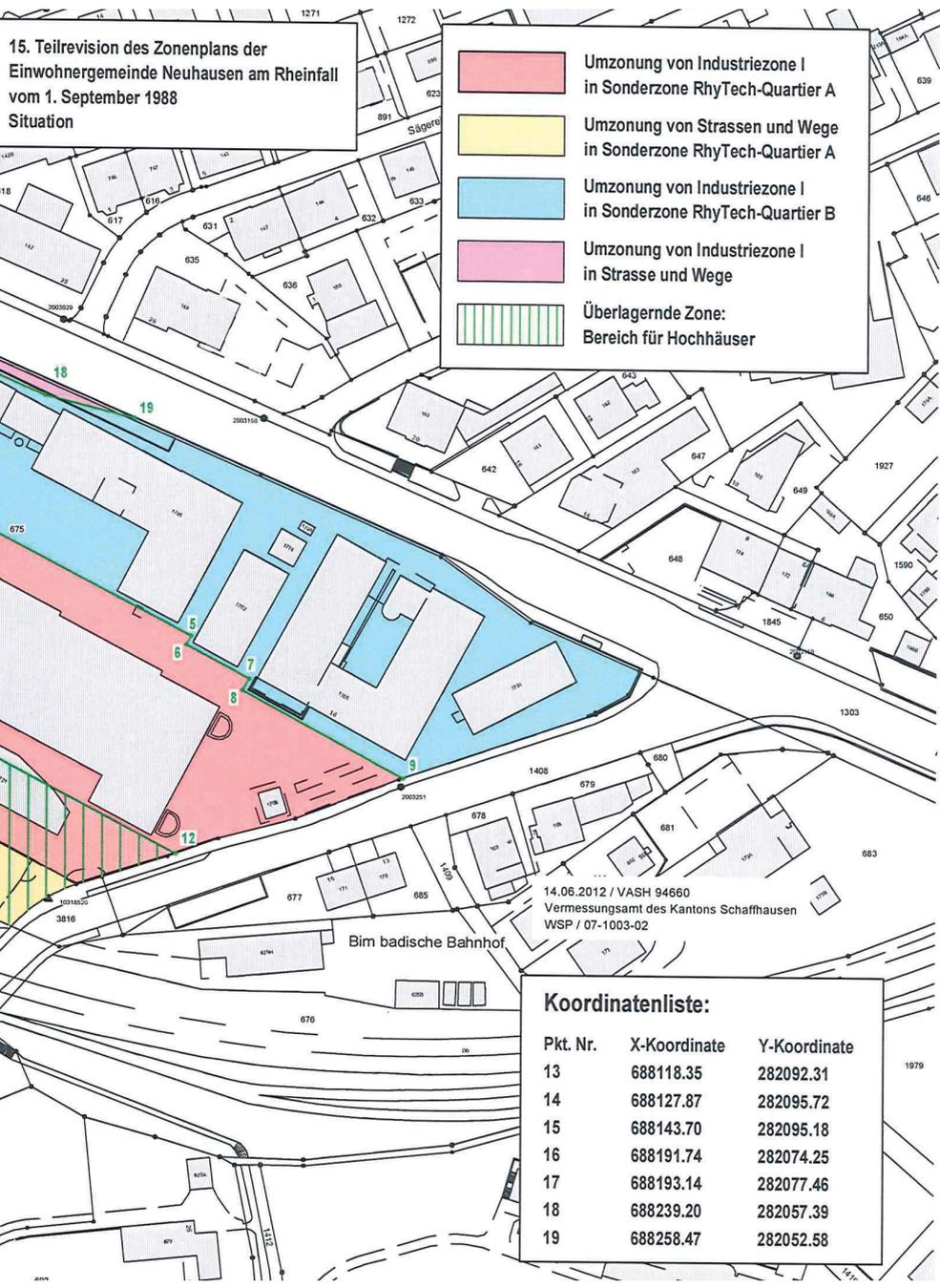


## Koordinatenliste:

Pkt. Nr.	X-Koordinate	Y-Koordinate
1	688170.76	282083.39
2	688162.28	282067.52
3	688209.79	282042.40
4	688207.73	282038.47
5	688271.09	282005.29
6	688270.07	282003.40
7	688283.71	281996.13
8	688282.32	281993.61
9	688317.12	281974.80
10	688123.15	281993.45
11	688140.19	282025.72
12	688267.97	281957.95

15. Teilrevison des Zonenplans der  
 Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall  
 vom 1. September 1988  
 Situation

- Umzonung von Industriezone I  
in Sonderzone RhyTech-Quartier A
- Umzonung von Strassen und Wege  
in Sonderzone RhyTech-Quartier A
- Umzonung von Industriezone I  
in Sonderzone RhyTech-Quartier B
- Umzonung von Industriezone I  
in Strasse und Wege
- Überlagernde Zone:  
Bereich für Hochhäuser



14.06.2012 / VASH 94660  
 Vermessungsamt des Kantons Schaffhausen  
 WSP / 07-1003-02

**Koordinatenliste:**

Pkt. Nr.	X-Koordinate	Y-Koordinate
13	688118.35	282092.31
14	688127.87	282095.72
15	688143.70	282095.18
16	688191.74	282074.25
17	688193.14	282077.46
18	688239.20	282057.39
19	688258.47	282052.58

## 6. Kantonale Vorprüfung

Das Planungs- und Naturschutzamt des Kantons Schaffhausen hat die verschiedenen, mit raumwirksamen Aufgaben betrauten Stellen des Kantons Schaffhausen zur Prüfung und Stellungnahme eingeladen sowie am 4. Dezember 2012 einen Vorprüfungsbericht erstellt. Die darin gemachten Hinweise und Ergänzungen hat die Gemeinde aufgenommen, so dass einer Genehmigung der Teilrevisionen seitens des Kantons nichts entgegenstehen sollte.

## 7. Infrastrukturanlagen

Ein bei der Ernst Basler + Partner AG, Zürich, eingeholtes Verkehrsgutachten hat aufgezeigt, dass die Verkehrserschliessung des RhyTech-Areals für den motorisierten Verkehr über die Badische Bahnhofstrasse Richtung Klettgauerstrasse und umgekehrt zu erfolgen hat. Die Beteiligung der 3ATM an den Kosten für Anpassungen an den bestehenden Strassen wird in einer Vereinbarung geregelt, welche unterschriftsreif vorliegt.

Die bestehenden Anlagen der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinflur zur Ver- und Entsorgung des RhyTech-Areals mit Wasser, Gas und Abwasser sind genügend. Den Wasserdruck in den Hochhäusern hat die 3ATM sicherzustellen; das ist nicht Aufgabe der Gemeinde. Vorgesehen ist ein Anschluss des Gebiets an die Gemeinschaftsantennenanlage.



Blick Richtung Kreuzstrasse

Der zwingend erforderliche feuerpolizeiliche Schutz kann mit der heute vorhandenen Technik erreicht werden. Die Feuerwehr Neuhausen am Rheinfall benötigt keine zusätzlichen Mittel. Diverse Häuser in der Schweiz sind höher als die nun in Neuhausen am Rheinfall geplanten, so dass die Schweizer Feuerwehren über die erforderliche Erfahrung mit Hochhäusern verfügen.

Ob und in welchem Umfang neuer Schulraum geschaffen werden muss, ist noch offen. Möglicherweise muss bei einem der drei Schulhäuser eine Erweiterung vorgeschriebene werden. Dabei spielt aber auch die künftig vom Kanton vorgesehene Klassen-grösse eine wichtige Rolle, weshalb heute noch keine abschlies-sende Angabe gemacht werden kann.

## 8. Fussgängerverbindungen

Das Agglomerationsprogramm Schaffhausen (2. Generation) sieht eine direkte Fussgängerverbindung zwischen dem RhyTech-Areal und der Badischen Bahnhofstrasse auf der Höhe der Brunnenwiesenstrasse vor. Die in der Zwischenzeit erfolgten Abklärungen haben ergeben, dass eine behindertengerechte Unterführung unter der DB-Bahnlinie technisch möglich ist. Mit den Quartier-



Blick vom Belvedere Richtung Kreuzstrasse

planvorschriften hat die rechtliche Sicherstellung dieser Verbindung im Planungsgebiet zu erfolgen. Die Unterführung muss in die Projektierungen für die Bebauung der Sonderzone RhyTech-Quartier A einfließen. Die 3ATM wird sich gemäss der unterschriftsreifen Vereinbarung an den Kosten dieser Unterführung in massgeblicher Weise beteiligen.

## **9. Bushaltestellen «Kreuzstrasse»**

Das RhyTech-Areal ist mit drei Buslinien (VBSH-Linien 1 und 6 sowie RVSH-Linie 21) sowie der DB-Bahnhaltstelle der künftigen S-Bahn der Region Schaffhausen sehr gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Die neue SBB S-Bahnhaltstelle Neuhausen Rheinfall liegt zudem weniger als 300 m entfernt. Um die Anbindung der Bushaltestellen «Kreuzstrasse» zu verbessern, sollen die heutigen drei Haltestellen der Busse in Richtung Neuhausen Zentrum respektive Schaffhausen zusammengeführt werden. Die Verlegung der Haltestelle der Linien 1 und 6 an die bereits im Projekt «Aufhebung Niveauübergang Zollstrasse» vorgesehene Lage ermöglicht zudem die Führung des Veloverkehrs von der Zollstrasse in Richtung Rosenbergstrasse auf dem Trottoir bis zum Fussgängerstreifen südöstlich des Knotens «Kreuzstrasse» respektive die Überquerung der Klettgauerstrasse parallel zu diesem Fussgängerstreifen. Die Verkehrssicherheit für den Veloverkehr wird so erheblich verbessert. Die Verlegung der Haltestellen war eine der Vorgaben für den zweistufigen Studienauftrag und ist in das Projekt «MATISSE» eingeflossen. Die Umzonung der erforderlichen Flächen von der Industriezone I in Strassen und Wege ist in der nun vorgeschlagenen Änderung des Zonenplans bereits vorgesehen. Die 3ATM ist gemäss unterschriftsreifer Vereinbarung bereit, die erforderlichen Landflächen unentgeltlich der Gemeinde abzutreten.

## **10. Beratung und Empfehlung des Einwohnerrats**

### **10.1 Kommission**

Der Einwohnerrat hat am 17. Januar 2013 eine siebenköpfige Kommission mit der Prüfung dieses Geschäfts beauftragt. Die

Kommission hat drei Mal getagt. An der ersten Sitzung war auch der Architekt anwesend, welcher Fragen der Kommissionsmitglieder beantwortete. In der Schlussabstimmung, an der ein Kommissionsmitglied nicht teilnehmen konnte, empfahl die Kommission einstimmig Zustimmung zur Änderung des Zonenplans und zur vorgesehenen Zuweisung der Empfindlichkeitsstufen. Der Änderung der Bauordnung stimmte sie mit 4 Ja gegen 1 Nein und 1 Enthaltung zu.

## **10.2 Einwohnerrat**

Der Einwohnerrat beriet am 7. März 2013 das vorliegende Geschäft und stimmte mit 18 Ja gegen 1 Nein bei 1 Enthaltung sowohl der Änderung des Zonenplans als auch der vorgesehenen Zuweisung der Empfindlichkeitsstufen zu. Der Änderung der Bauordnung stimmte der Einwohnerrat mit 15 Ja gegen 1 Nein und 4 Enthaltungen zu. Innert Frist verlangten 262 Personen für diese drei Beschlüsse das Referendum.

## **11. Argumente der Gegnerinnen und Gegner<sup>1</sup>**

«Das RhyTech-Areal hat grosses Potential für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde. Allerdings sollte diese so erfolgen, dass die Entwicklung der umliegenden Gebiete nicht gebremst wird. Im Rahmen von Arc actuel hat der Gemeinderat im Oberdorf viele bauliche Entwicklungsmöglichkeiten ausgemacht und diese mittels Beratungen gezielt unterstützt. Es geht darum, dass zahlreiche Liegenschaften in die Jahre gekommen sind und daher Erneuerungen und Handänderungen anstehen. Käufer, Investoren und Nachkommen haben dabei auch die Möglichkeit eines verdichteten Bauens, wie es allgemein angestrebt wird. Wenn nun das RhyTech-Areal in der vorgesehenen Weise – mit zwei Hochhäusern, deren Höhe den bisherigen Rahmen massiv sprengt – überbaut wird, ohne Rücksichtnahme auf die angrenzenden Wohngebiete, so werden diese stark beeinträchtigt. Käufer und Investoren werden abgeschreckt, weil diese überdimensionierten Baukörper durch ihre enorme Dominanz eine massive visuelle Be-

1 Dieser Textteil stammt von Personen, welche das Referendum ergriffen haben.

einträchtigung darstellen und bestehende Bauten als «Spielzeughäuser» wirken lassen. Wir haben also die Wahl: Wenn wir dem vorgeschlagenen Projekt zustimmen wird zwar das RhyTech-Areal entwickelt, aber mit starken Einbussen in weiten Teilen des Oberdorfs. Bei einer Ablehnung muss der Gemeinderat noch einmal über die Bücher. Neue Investoren für das RhyTech-Areal werden sich rasch finden lassen, auch wenn diese gezwungen sein werden, ihre Bauprojekte besser der Umgebung anzupassen, denn das Areal stellt eine sehr attraktive Wohnlage mit toller Aussicht auf die Rheinlandschaft dar. Langfristig gesehen wird damit der Gemeinde mehr gedient sein, weil sich so die ganze Gemeinde entfalten kann, und nicht nur das RhyTech-Areal.»

## **12. Stellungnahme des Gemeinderats**

Die Neuhauser Bevölkerung hat unlängst dem revidierten Raumplanungsgesetz zugestimmt. Konsequenz hiervon ist, dass kein neues Bauland eingezont, sondern vermehrt in Höhe gebaut werden soll. Dem entspricht das Projekt «RhyTech-Quartier» in allen Belangen und Neuhausen am Rheinfall erhält eine wohl einmalige Chance für eine positive Entwicklung. Das Projekt ist in einem vom Kanton und Fachkreisen als mustergültig bezeichneten Prozess auserkoren worden. Heute wäre es zulässig, eine 20 m hohe, durchgehende Fabrikhalle zu bauen, was dem Landschaftsbild in der Tat abträglich wäre. Die von Gegnern genannte Höhe von 40 m bei gleicher Quadratmeterzahl würde zu einer allzu dichten Bebauung führen, welche sich von aussen als undurchdringlicher Riegel mit wenig attraktiven Wohnungen zeigen würde. Die Schaffung von neuen Grünflächen würde so zudem verunmöglicht. Die drei geplanten Gebäude sind dagegen aufeinander abgestimmt. Eine Kürzung der beiden Hochhäuser würde nicht nur zu einem unharmonischen Bild der Überbauung führen, sondern wäre wirtschaftlich nicht rentabel, so dass kein Investor die Überbauung realisieren würde. Halter AG als Projektentwicklerin hat stets betont, dass es keinen zweiten Plan gibt, beispielsweise mit nicht so hohen Gebäuden. Somit besteht die erhebliche Gefahr, dass das Gebiet während Jahren, möglicherweise über zehn Jahre zur Branche degeneriert. Denn die Gemeinde selbst kann und will nicht als Investorin auftreten. Ein solcher Zustand stünde im klaren Widerspruch zur Absicht von Kanton und Gemeinde, das RhyTech-Areal

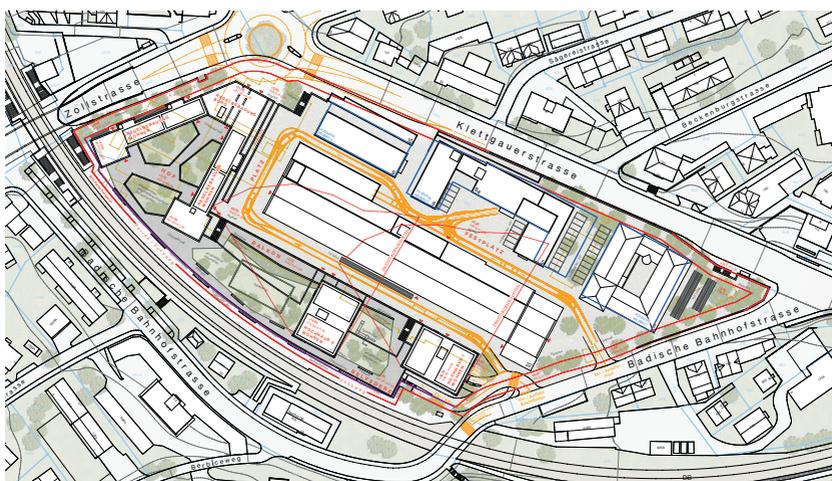
als kantonalen Entwicklungsschwerpunkt zu fördern. Das vorliegende Projekt entspricht den Erkenntnissen von «arc actuel», indem Wohnen, Einkaufen, Dienstleistungen, Arbeiten etc. in vorzüglicher Weise aufeinander abgestimmt sind. Unbestritten ist, dass einzelne Personen in ihrer Aussicht leicht eingeschränkt werden, was aber auch bei einem Gebäude gemäss den aktuell gültigen Bauvorschriften in gleicher, wenn nicht sogar in stärkerer Weise der Fall wäre. Die beiden Hochhäuser sind vom Galgenbuck aus sichtbar, aber nur das höhere schränkt das Sichtfeld etwas ein. Dementsprechend hat die Eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission das Projekt als eine nur «leichte Beeinträchtigung» bezeichnet, wohingegen der sehr kritische und in Neuhausen am Rheinfall aufgewachsene Geschäftsführer der Stiftung Landschaftsschutz Schweiz, Dr. h.c. Raimund Rodewald, sich mehrmals mit Nachdruck für das Projekt ausgesprochen hat und das Vorhaben unterstützt. Der Gemeinderat empfiehlt daher der Bevölkerung, dem Projekt «RhyTech-Quartier» zuzustimmen.

### 13. Weiterer Planungsablauf

Nach der Volksabstimmung ist das Rechtsmittelverfahren durchzuführen. Die Änderungen des Zonenplans, der Bauordnung und des Plans der Empfindlichkeitsstufen treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Schaffhausen in Kraft. Anschliessend ist das Quartierplanverfahren durchzuführen, worauf das Baubewilligungsverfahren erfolgt. Gegen die jeweiligen Entscheide stehen wiederum Rechtsmittel offen.



Sicht vom Schloss Laufen



Plan Projekt «MATISSE»

## 14. Häufig gestellte Fragen

### 14.1 Wer soll im RhyTech-Areal wohnen?

Die Agglomeration Schaffhausen gehört zum Grossraum Zürich. Die Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum in diesem Gebiet ist ungebrochen, so dass mit Neuzuzügerinnen und Neuzuzüglern gerechnet werden darf. Dies ist eine – erwünschte – Folge des Halbstundentakts nach Zürich. In den letzten vierzig Jahren hat sich zudem der Wohnraumbedarf pro Person nahezu verdoppelt. Selbst ohne Zuzügerinnen und Zuzüger benötigen wir für uns selbst zusätzlichen Wohnraum.

### 14.2 Gibt es im RhyTech-Areal ein Ghetto?

Bei der Auswahl des Projekts wurde besonders auf die Verbindung des RhyTech-Areals mit den bestehenden Wohngebieten geachtet. Hierzu dienen auch die vorgesehenen Geschäfte. Die Wohnungen sind im gehobenen Mittelfeld anzusiedeln, so dass die Gefahr für ein Ghetto nicht besteht.

### 14.3 Können Läden im RhyTech-Areal existieren?

Im RhyTech-Areal sollen wenigstens 220 Wohnungen entstehen. Daneben sind grössere Flächen für Dienstleistungsbetriebe vorge-

sehen. Die Gebäude entlang der Klettgauerstrasse bieten wie bis anhin weitere Flächen für gewerbliche Zwecke an. Allein die Personen, welche auf dem RhyTech-Areal arbeiten oder wohnen, stellen ein beachtliches Potential für Geschäfte dar. Hinzu kommen diejenigen Personen, welche im Brunnenwiesen- und Herbstäckerquartier, aber auch im Oberdorf leben. Andererseits sind die Flächenvorgaben bewusst so gewählt worden, dass keine grossen Elektronik-, Möbel- oder Bau- und Hobby-Märkte sich in diesem Areal breit machen werden.

#### **14.4 Das Projekt ist schön, könnte aber nicht weniger hoch gebaut werden?**

Das Projekt ist in einem vom Kanton und Fachkreisen als muster-gültig bezeichneten Prozess auserkoren worden. Wer die Höhe kritisiert, muss sich fragen, welche Höhe denn angemessen wäre und was die Kriterien für eine andere, tiefere Höhe sind. Heute wäre es zulässig, eine 20 m hohe, durchgehende Fabrikhalle zu bauen, was dem Landschaftsbild in der Tat abträglich wäre. Die drei geplanten Gebäude sind dagegen aufeinander abgestimmt. Eine Kürzung der beiden Hochhäuser würde nicht nur zu einem unharmonischen Bild der Überbauung führen, sondern wäre wirtschaftlich nicht rentabel, so dass kein Investor die Überbauung realisieren würde.

#### **14.5 Was passiert, wenn das Projekt abgelehnt wird?**

Halter AG als Projektentwicklerin hat stets betont, dass es keinen zweiten Plan gibt, beispielsweise mit nicht so hohen Gebäuden. Somit besteht die erhebliche Gefahr, dass das Gebiet während Jahren, möglicherweise über zehn Jahre zur Brache degeneriert. Dies steht im klaren Widerspruch zur Absicht von Kanton und Gemeinde, das RhyTech-Areal als kantonalen Entwicklungsschwerpunkt zu fördern.

#### **14.6 Wird das Projekt etappenweise verwirklicht?**

Das Projekt muss in einem Zug umgesetzt worden, was sich bereits aus bautechnischen Gründen ergibt. Ob in einigen Jahren die Gebäude entlang der Klettgauerstrasse um- oder neugebaut werden, ist dagegen noch offen, beeinflusst das nun vorliegende Projekt aber nicht.

#### **14.7 Gibt es störenden Schattenwurf in den umgebenden Wohngebieten?**

Analog den Vorschriften der Stadt Zürich musste die Halter AG den Schattenwurf aufzeigen. Die umliegenden Gebiete werden nicht mit mehr Schatten betroffen sein als wenn ein Gebäude gemäss den aktuell gültigen Bauvorschriften erstellt würde.

#### **14.8 Wird die Aussicht der umgebenden Wohngebiete beeinträchtigt?**

Einzelne Personen werden in ihrer Aussicht leicht eingeschränkt werden, was aber auch bei einem Gebäude gemäss den aktuell gültigen Bauvorschriften in gleicher, wenn nicht sogar stärkerer Weise der Fall wäre.

#### **14.9 Gibt es billige oder sehr teure Wohnungen?**

Es gibt keine Sozialwohnungen, aber auch keine Luxuswohnungen. Vielmehr ist vom oberen Mittelstand auszugehen. Einstweilen ist vorgesehen, sowohl Mietwohnungen als auch Eigentumswohnungen anzubieten.

#### **14.10 Wird das Rheinflallgebiet verunstaltet?**

Das Rheinflallgebiet ist auf Neuhauser Seite umgeben von einer Bauzone. Die beiden Hochhäuser sind von der Neuhauser Seite aus kaum, von der Zürcher Seite aus dagegen deutlich sichtbar. Die Eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission hat entsprechend festgehalten, dass das Rheinflallgebiet durch die beiden Hochhäuser nur leicht beeinträchtigt werde. Die Stiftung für Landschaftsschutz ist demgegenüber sogar der Ansicht, die beiden Hochhäuser seien ideal platziert und würden sich sehr gut in die Landschaft einfügen.

#### **14.11 Wird der Blick vom Galgenbuck verstellt?**

Die beiden Hochhäuser sind vom Galgenbuck aus sichtbar, aber nur das höhere schränkt das Sichtfeld etwas ein.



Sicht vom Galgenbuck

#### **14.12 Gibt es mehr Strassenverkehr?**

Dank der hervorragenden Anbindung des RhyTech-Areals an den öffentlichen Verkehr müssen weniger Parkplätze vorgesehen werden, als dies die Norm vorschreibt. Zudem sind keine gewerblichen Nutzungen vorgesehen, welche im grossen Umfang zusätzlichen Strassenverkehr auslösen würden. Immerhin muss dafür gesorgt werden, dass die Verbindung via Neher-Platz oder Brunnenwiesen- und Zollstrasse nicht als Schleichweg benützt wird.

#### **14.13 Wird die Gemeinde finanziell belastet oder gibt es höhere Steuereinnahmen?**

Die Gemeinde tritt nicht als Investorin auf. Die Infrastruktur ist vorhanden und genügt. Allein beim Schulraum könnten Anpassungen erforderlich sein. Das RhyTech-Areal bietet Platz für rund 500 Personen, was zusätzliche Steuereinnahmen von rund Fr. 1 Mio. jährlich bringen dürfte.

#### **14.14 Ist das Projekt überdimensioniert?**

An diversen Orten sind Hochhäuser geplant oder bereits ausgeführt worden. So beispielsweise in Luzern, Chur, Dietikon und Köniz. Es gibt immer mehr Leute, welche nicht ein Leben lang im gleichen Haus in der stets gleichen Art und Weise wohnen wollen. Diesem ausgewiesenen Bedürfnis wird das Projekt RhyTech-Areal in idealer Weise gerecht.

## **14.15 Gibt es Investoren?**

Vorab ist festzuhalten, dass die Gemeinde nicht als Investorin auftritt. Halter AG ist überaus zuversichtlich, Investoren finden zu können, da Projekte mit diesem Volumen gesucht sind.

## **15. Weitere wichtige Stellungnahmen**

### **15.1 Stiftung Landschaftsschutz Schweiz**

Der in Neuhausen am Rheinflall aufgewachsene Geschäftsführer der Stiftung Landschaftsschutz Schweiz, Dr. h.c. Raimund Rodewald, hat sich mehrmals mit Nachdruck für das Projekt ausgesprochen und unterstützt das Vorhaben.

### **15.2 Eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission**

Auf Wunsch des Planungs- und Naturschutzamtes des Kantons Schaffhausen hat die Eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) am 12. März 2013 eine Stellungnahme abgegeben, welche im Kernpunkt wie folgt lautet: «Die ENHK stellt fest, dass von den geplanten Nutzungen und Neugestaltungen des RhyTech-Areals nur die beiden vorgesehenen Hochhäuser für das BLN-Objekt<sup>2</sup> relevant sind. Wie der Augenschein ergeben hat, wären die beiden geplanten Hochhäuser vom rechten Rheinufer aus von zahlreichen Standorten, insbesondere im Bereich des Schlössli Wörth, zu sehen. Da sie aber seitlich oder im Rücken der Betrachtenden des Rheinflalls liegen, kann von diesem Standort aus weder von einer Beeinträchtigung der Fluss- und Kulturlandschaft noch von einer Schmälerung des Erlebniswerts des Rheinflalls als Naturschauspiel gesprochen werden.

Von der gegenüberliegenden Seite, namentlich von den Aussichtsterrassen beim und unterhalb des Schlosses Laufen, aber auch von der Bahnbrücke oberhalb des Rheinflalls aus werden die beiden Hochhäuser indes markant in Erscheinung treten und die Horizontlinie dominieren. Sie bilden allerdings nicht die einzigen deutlich sichtbaren Bauten im Horizontbereich. Der bereits beste-

2 Das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN) wurde 1977 vom Bundesrat erlassen. Es soll die Erhaltung und die Pflege der landschaftlichen Vielfalt der Schweiz und die spezifische Eigenart ihrer Landschaften gewährleisten.

hende städtische Charakter, den Neuhausen von diesen Standorten aus bietet, wird jedoch verstärkt, insbesondere wird die Horizontlinie verändert. Wichtig erscheint der Kommission, dass durch das Vorhaben der für den Erlebniswert des Rheinfalls wichtige Grüngürtel im Hangbereich über dem Rheinfallbecken nicht tangiert wird.

Die ENHK kommt zum Schluss, dass der Bau von zwei Hochhäusern auf dem RhyTech-Areal zu einer leichten Beeinträchtigung des BLN-Objektes Nr. 1412 «Rheinfall» führen wird. Zur Wahrung der von Art. 6 NHG geforderten grösstmöglichen Schonung muss sichergestellt werden, dass die beiden Hochhäuser weder aufgrund einer besonders auffälligen Gestaltung und Materialisieren, noch wegen einer allfälligen Beleuchtung in Konkurrenz zum Rheinfall treten können.» Diesen Anliegen der ENHK wird im Quartierplan sowie in der Baubewilligung Rechnung getragen werden.

## 16. Abstimmungsfragen

### 16.1 Frage 1

*Der Zonenplan der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall vom 1. September 1988 (NRB 700.010) wird wie folgt geändert:*

- a) *Umzonung einer Teilfläche von 15'483 m<sup>2</sup> des Grundstücks GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 675 von der Industriezone I in die Sonderzone RhyTech-Quartier A.*
- b) *Umzonung einer Teilfläche von 2760 m<sup>2</sup> des Grundstücks GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 675 von Strassen und Wege in die Sonderzone RhyTech-Quartier A.*
- c) *Umzonung einer Teilfläche von 6954 m<sup>2</sup> des Grundstücks GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 675 von der Industriezone I in die Sonderzone RhyTech-Quartier B.*
- d) *Umzonung einer Teilfläche von 582 m<sup>2</sup> des Grundstücks GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 675 von der Industriezone I in Strassen und Wege.*
- e) *Erlass einer überlagernden Zone Bereich für Hochhäuser für eine Teilfläche von 4053 m<sup>2</sup> des Grundstücks GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 675.*

## 16.2 Frage 2

*Die 7. Teilrevision der Bauordnung der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall vom 1. September 1988 (NRB 700.100) wird genehmigt.*

## 16.3 Frage 3

*Die Sonderzonen RhyTech-Quartier A und B werden im Plan der Empfindlichkeitsstufen der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall vom 1. September 1988 der Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet.*

Neuhausen am Rheinfall, 18. Dezember 2012

Namens des Gemeinderates:

Der Gemeindepräsident: *Dr. Stephan Rawyler*

Die Gemeindegemeinschafterin: *Olinda Valentinuzzi*

Neuhausen am Rheinfall, 7. März 2013

Namens des Einwohnerrates:

Der Präsident: *Dr. Urs Hinnen*

Die Aktuarin: *Sandra Ehrat*

## **7. Teilrevision der Bauordnung der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinflall vom 1. September 1988:**

Die Bauordnung der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinflall vom 1. September 1988 (NRB 700.100) wird wie folgt ergänzt:

### **Art. 27 Abs. 1**

(einfügen nach Kernzone III)

Sonderzone RhyTech-Quartier A           SRA

Sonderzone RhyTech-Quartier B           SRB

### **Art. 33 a Sonderzonen RhyTech-Quartier, 1. Grundsatz**

- 1 Die Sonderzone RhyTech-Quartier A ist für eine gemischte Nutzung mit Wohnungen, Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben sowie für Bauten und Anlagen, welche öffentlichen Zwecken dienen, bestimmt. Es sind höchstens mässig störende Betriebe zugelassen.
- 2 Die Sonderzone RhyTech-Quartier B ist für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie für Bauten und Anlagen, welche öffentlichen Zwecken dienen, bestimmt. Es sind höchstens mässig störende Betriebe zugelassen.
- 3 Vorkehren im Sinne von Art. 54 Abs. 2 lit. a, b und e BauG<sup>3</sup> dürfen nur im Rahmen eines rechtskräftigen Quartierplans bewilligt werden. Untergeordnete Um-, An- und Aufbauten sowie Änderungen der Zweckbestimmung von bestehenden Bauten und Anlagen können ohne rechtskräftigen Quartierplan bewilligt werden, sofern diese keine präjudizierende Wirkung auf die Entwicklung des RhyTech-Quartiers haben und kein hohes Verkehrsaufkommen erzeugt wird.

3 Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen vom 1. Dezember 1997 (BauG; SHR 700.100)

- 4 Die Quartierpläne können zeitlich gestaffelt für Teilgebiete erlassen werden. In den Quartierplänen sind in Ergänzung zur Bauordnung Vorschriften zu erlassen, namentlich über:
- Bauvolumen, Stellung der Bauten und Gebäudehöhe
  - Gestaltung und Materialisierung
  - Nutzungsart und Anordnung
  - Aussen- und Freiraumgestaltung
  - Fuss- und Radwegverbindungen/Anbindung an die Umgebung
  - Verkehrserschliessung und Parkierung
  - Ver- und Entsorgung
  - Energieeffizienz und Nachhaltigkeit
  - Umweltaspekte
  - erhaltenswerte und schützenswerte Bauten

## **Art. 33 b 2. Besondere Vorschriften**

### **a) Zulässige Baudichte**

- 1 In den Sonderzonen RhyTech-Quartier A und B dürfen die anrechenbaren Bruttogeschossflächen nicht mehr betragen als:
  - 19'500 m<sup>2</sup> in der Sonderzone RhyTech-Quartier A
  - 9000 m<sup>2</sup> in der Sonderzone RhyTech-Quartier B
- 2 Die anrechenbaren Bruttogeschossflächen können im Rahmen von Quartierplänen und basierend auf einem städtebaulichen Wettbewerb erhöht werden, sofern damit eine besonders gute Gesamtlösung erreicht wird:
  - bis auf 38'500 m<sup>2</sup> anrechenbare Bruttogeschossflächen in der Sonderzone RhyTech-Quartier A
  - bis auf 18'500 m<sup>2</sup> anrechenbare Bruttogeschossflächen in der Sonderzone RhyTech-Quartier B
- 3 Ausnutzungsübertragungen zwischen den Sonderzonen RhyTech-Quartier A und B sind nicht zulässig.
- 4 Innerhalb der Sonderzone RhyTech-Quartier A sind mindestens 3000 m<sup>2</sup> Nettoflächen für publikumsorientierte Nutzungen vorzusehen, davon mindestens 1200 m<sup>2</sup> für Güter und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs.

- 5 In den Sonderzonen RhyTech-Areal A und B sind maximal 5000 m<sup>2</sup> Nettoflächen für Verkaufsnutzungen zulässig.
- 6 Innerhalb der Sonderzone RhyTech-Quartier A sind mindestens 4000 m<sup>2</sup> öffentlich zugängliche Freiflächen mit hoher Aufenthaltsqualität wie Spiel- und Gemeinschaftsflächen, Plätze, Grünflächen und dergleichen vorzusehen.

### **Art. 33 c b) Zulässige Gebäudehöhen**

- 1 In den Sonderzonen RhyTech-Quartier A und B darf die Gebäudehöhe, gemessen ab gewachsenem Terrain, nicht mehr als 20.00 m betragen. Ausgenommen sind technisch bedingte Aufbauten für Treppen, Aufzüge, Kamine und dergleichen.
- 2 Die Gebäudehöhe kann im Rahmen von Quartierplänen und basierend auf einem städtebaulichen Wettbewerb erhöht werden, sofern damit eine besonders gute Gesamtlösung erreicht wird:
  - bis auf 30.00 m in der Sonderzone RhyTech-Quartier A
  - bis auf 25.00 m in der Sonderzone RhyTech-Quartier B
  - bis auf 80.00 m für ein Gebäude und bis auf 60 m für ein weiteres Gebäude innerhalb der überlagernden Zone Bereich für Hochhäuser
- 3 In den Sonderzonen RhyTech-Quartier A und B wird das gewachsene Terrain auf der Höhenkote 440.00 m ü. M. festgelegt.

### **Art. 33 d c) Grenzabstand, Gebäudeabstand**

- 1 Der Grenzabstand muss, gemessen ab äusserstem Bauteil, mindestens 2.50 m betragen. Der Gebäudeabstand muss mindestens 5.00 m betragen.

## **Kurzinformation<sup>4</sup>**

### **Wieso soll das Alusuisse-/Alcan-/RhyTech-Areal zwei Hochhäuser erhalten?**

In einem sorgfältigen Prozess wurde das städtebauliche Projekt mit zwei Hochhäusern und einem V-förmigen Gebäude als beste Lösung ausgewählt. Das neue Quartier wird optimal an die bestehenden Wohngebiete, namentlich an das Brunnenwiesenquartier angebunden, wobei neue Grünflächen geschaffen werden.

### **Muss die Gemeinde die Infrastruktur anpassen?**

Da Neuhausen am Rheinflall in den Siebziger Jahren des letzten Jahrhundert über 12'500 Einwohnerrinnen und Einwohner zählte, reicht die Infrastruktur aus. Allein beim Schulraum müssen eventuell Anpassungen vorgenommen werden.

### **Können die Hochhäuser weniger hoch gebaut werden?**

Nein, das Projekt wäre bei einer Ablehnung der Änderungen des Zonenplans sowie der Bauordnung gescheitert, womit das Areal möglicherweise während Jahren ungenutzt bliebe.

### **Wird der Rheinflall verunstaltet?**

Sowohl die Eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission als auch die Stiftung für Landschaftsschutz beurteilen das Projekt als mit dem Rheinflall verträglich.

### **Was sagen die Gegnerinnen und Gegner dieser Vorlage?**

Die Gegnerinnen und Gegner sind der Ansicht, die beiden Hochhäuser seien zu hoch und würden das Landschaftsbild negativ beeinträchtigen.

### **Was sagen der Gemeinderat und der Einwohnerrat?**

Der Gemeinderat und der Einwohnerrat, dieser mit 18 Ja gegen 1 Nein bei 1 Enthaltung, empfehlen der Änderung des Zonenplans als auch der vorgesehenen Zuweisung der Empfindlichkeitsstufen zuzustimmen. Der Änderung der Bauordnung stimmte der Einwohnerrat mit 15 Ja gegen 1 Nein und 4 Enthaltungen zu.

<sup>4</sup> Vgl. auch S. 18 ff.