



Dialogforum zur baulichen Entwicklung der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall

Wichtigste Fragen und Antworten

August 2015

1. Entwicklung der Gemeinde – Gesamtrevision Nutzungsplanung

a. *Warum startet die Gemeinde Neuhausen am Rheinfall ein Dialogforum?*

In den letzten Monaten mehrten sich in der Neuhauser Bevölkerung Stimmen, die ausführlichere Informationen und Mitwirkungsmöglichkeiten zu Bauprojekten in der Gemeinde forderten. Dieses Bedürfnis hat der Gemeinderat aufgenommen und ein Dialogforum mit der Bevölkerung gestartet. Damit möchte er die Bevölkerung stärker über die zukünftigen baulichen Stossrichtungen in Neuhausen am Rheinfall sowie über konkrete Projekte informieren und in deren Entwicklung einbeziehen.

Am 20. Januar 2015, hat die Auftaktveranstaltung des Dialogforums stattgefunden. Das Interesse war enorm: Knapp 200 Neuhauserinnen und Neuhauser fanden sich ein, um einen Überblick über das Dialogforum, die aktuellen Entwicklungsschwerpunkte in Neuhausen am Rheinfall und die bevorstehende Revision der Nutzungsplanung zu erhalten.

An insgesamt drei Quartiergesprächen werden die Einwohnerinnen und Einwohner von Neuhausen am Rheinfall nun vertieft über die empfohlenen Entwicklungen in einzelnen Quartieren informiert, welche im Zonenplan-Entwurf vorgesehen sind. Am Dienstag, 7. April 2015 fand das erste Quartiergespräch mit rund 60 interessierten Teilnehmern statt. Bewohner der Quartiere Brunnenwiesen, Herbstäcker, Rundbuck, Birch und Langacker waren eingeladen, über die Vorschläge des Zonenplan-Entwurfs zu diskutieren.

Am 4. Mai 2015 fand das zweite Quartiergespräch für das Oberdorf mit Scheidegg und Charlottenfels, am 22. Juni das dritte Quartiergespräch für die Quartiere Unterdorf mit Zentrum statt. Die Pläne der SIG Gemeinnützigen Stiftung für das SIG Areal wurden am 12. August 2015 der Bevölkerung vorgestellt.

b. *Warum wird eine Gesamtrevision der Nutzungsplanung fällig?*

Nach über 15 Teilrevisionen des Zonenplans ist die Gemeinde vom kantonalen Planungs- und Naturschutzamt des Kantons angehalten, im Rahmen einer Gesamtrevision den Zonenplan sowie die Bauordnung anzupassen. Dies entspricht auch dem Bedürfnis der Gemeinde, neue Entwicklungen in der Gemeinde anzustossen.

Dazu wurde das Bieler Städte- und Raumplanungs-Büro Haag Hähnle GmbH beauftragt, zwei Studien mit Empfehlungen zur Siedlungserneuerung und -entwicklung sowie zur Ortskernplanung zu konzipieren. Basierend auf diesen Empfehlungen hat die Gemeinde zusammen mit dem Neuhauser Raumplaner Konradin Winzeler Entwürfe für den Zonenplan und die Bauordnung erstellt.

c. *Wie viel Entwicklung bzw. Wachstum strebt der Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall in den nächsten Jahren an?*

Mit der Annahme der RPG-Revision 2013 hat das Volk entschieden, den Verschleiss von Kulturland einzudämmen und die Innenentwicklung in Dörfern zu fördern. Der Kanton SH ist nun angehalten, im Richtplan aufzuzeigen, wie die Entwicklung nach innen erfolgen soll. Vom Kanton kommt deshalb die Vorgabe, die Gebiete zwischen Beringen und Thayngen als Entwicklungsschwerpunkte zu betrachten und in diesem Agglomerationskernraum in 15 Jahren rund 7'200 zusätzliche Einwohner an-

zusiedeln.

Der Gemeinderat strebt ein jährliches Bevölkerungswachstum von 0.5% an, was rund 50 Zuzüger pro Jahr entspricht. Der Gemeinderat kann jedoch aktuell noch keine Aussagen machen, ob und wie sehr die Bevölkerung in den nächsten 20 – 50 Jahren wachsen wird. Zudem hatte Neuhausen letztes Jahr sogar einen leichten Rückgang der Bevölkerung zu verzeichnen.

Fakt ist jedoch, dass der Raumbedarf der heutigen Bevölkerung steigt und dass viele Gebäude in Neuhausen nicht mehr den heutigen Wohnbedürfnissen entsprechen und deshalb um- oder neugebaut werden sollten.

d. Wird Neuhausen am Rheinfluss nicht zu einer Schlafstadt, wenn der Schwerpunkt der Gemeindeentwicklung auf der Verbesserung der Wohnqualität liegt?

Der Gemeinderat setzt sich nach wie vor ein, dass Neuhausen am Rheinfluss ein attraktiver Wirtschafts- und Arbeitsstandort bleibt. Die Strukturen (z.B. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen etc.) sind genügend tragfähig, um auch Pendlerinnen und Pendler aufnehmen zu können.

e. Was unternimmt die Gemeinde gegen das Lädelersterben?

Mit dem Lädelersterben steht Neuhausen am Rheinfluss nicht alleine da - die Mehrheit der Schweizer Gemeinden sieht sich mit diesem Problem konfrontiert. In Neuhausen am Rheinfluss ist beispielsweise der Verein Ortsmarketing Neuhausen bestrebt, dem Lädelersterben entgegenzuwirken.

Die Situation hat sich nach der Aufwertung des Schweizer Fränkens anfangs 2015 weiter verschärft – der Einkaufstourismus auf deutscher Seite hat nochmals zugenommen. Neuhausen am Rheinfluss als Grenzgemeinde ist davon besonders betroffen. Auch grosse Einkaufszentren in Herblingen und Feuerthalen ziehen viele Konsumentinnen und Konsumenten aus Neuhausen am Rheinfluss an, welche diese den lokalen, kleinen Läden vorziehen. Zudem hat auch der Internet-Einkauf für Konsumgüter stark zugenommen. Dies zwingt Gewerbe- und Handelsbetriebe noch innovativer und kundenorientierter zu werden, damit die Kundschaft gehalten werden kann.

2. Entwicklungen im Brunnenwiesenquartier und Herbstäcker mit Rundbuck, Birch und Langacker

a. Ist das Gebiet bei der Chlaffentalstrasse eine Bauzone?

Ja es ist in der Bauzone. Aktuell ist es aber noch eine Freihaltezone, die nicht bebaut werden darf. Das Gebiet weist möglicherweise eine schutzwürdige Flora und Fauna auf, dies gilt es jetzt mit einer neuen Untersuchung zu überprüfen.

b. Was passiert mit den Schrebergärten des Kleingartenvereins?

Es ist noch nicht entschieden, ob die Fläche oder allenfalls nur eine Teilfläche überbaut werden soll oder nicht. Der Entscheid hat sich herausgezögert, da keine Teilrevision des Zonenplans mehr erlaubt ist, um eine nötige Umzonung vorzunehmen. Falls es zu einer Überbauung kommen würde, würde Realersatz für Häuser und Grillstellen geleistet werden.

c. Welche Gebiete werden nicht verändert?

Grosse Gebiete wie Neuberg, Herbstäcker, Rundbuck und Birch sollen unverändert bleiben.

3. Entwicklungen im Oberdorf mit Scheidegg und Charlottenfels

a. Wird das Gebiet Schloss Charlottenfels und Landgut Löwenstein überbaut?

Nein, das Gebiet bleibt in der Landwirtschaftszone. Auch der Kanton Schaffhausen als Grundeigentümer hat auf eine Umzonung verzichtet. Somit bleiben das Gebiet Schloss Charlottenfels und das Landgut Löwenstein unverändert.

b. Wird der Galgenbuck überbaut?

Der Galgenbuck ist keine Bauzone, weshalb der ganze Bereich nicht überbaut werden darf und soll.

c. Wird die Gemeindegärtnerei einen neuen Standort beziehen?

Es ist geplant, dass der bisherige Standort der Gemeindegärtnerei in eine Wohnzone 3 umgezogen wird. Diskutiert wird eine Zusammenlegung des Werkhofs mit der Gemeindegärtnerei, welche beim Rundbuck vorgesehen wäre.

4. Entwicklungen im Unterdorf mit Zentrum

a. Was ändert sich mit der neuen Zentrumszone?

Neu soll es eine einzige Zentrumszone geben. In dieser gilt anders als heute eine Regelbauweise, mit der Grenz- und Gebäudeabstände sowie die maximale Höhe von 20 m vorgegeben ist. Ziel ist eine hochwertige Siedlungsqualität mit einem Nutzungsangebot von Handel, Dienstleistungen, Wohnen etc., welches den verschiedenen Ansprüchen der Bevölkerung gerecht wird. Bei besonderen Projekten, für welche ein Quartierplan zu erlassen ist, kann, sofern alle Voraussetzungen erfüllt sind, eine maximale Höhe von 40 m künftig bewilligt werden. Das Baureferat schlägt zusätzlich vor, dass eine Baukommission eingesetzt werden soll, welche Quartierpläne und Baugesuche prüfen und den Gemeinderat beraten soll.

b. Wie wird die Attraktion des Rheinfalls geschützt?

Der Rheinfall steht schon seit Jahrhunderten nicht für sich allein in einer unberührten Naturlandschaft, sondern in einer vom Menschen geschaffenen Kulturlandschaft. Die Fragestellung wird aber aktuell vom Kanton im „Masterplan Rheinfall“ behandelt. Der Gemeinderat prüft bereits heute bei jedem Bauprojekt im Perimeter des Rheinfalls, ob dieses mit dem Ortsbild und dem Rheinfall verträglich ist.

5. Projekt Kirchacker

a. Wäre eine verkehrsfreie Zone von der Bahnhofstrasse bis zur Industriestrasse bei der Zentralstrasse möglich?

Bei der Beruhigung und Attraktivierung des Ortszentrums wurden neben den Varianten Zone 50 und Zone 30 (diese wurde realisiert) auch die Zonen 20 sowie eine autofreie Zone geprüft. Letzte wurde abgelehnt, da Neuhausen am Rheinfall viel zu wenig Personen hat, welche das Neuhauser Zentrum zu Fuss aufsuchen und dort einkaufen wollen, um eine Fussgängerzone mit Läden am Leben erhalten zu können. Als eine der Stärken des Neuhauser Zentrums wurde vielmehr festgehalten, dass man in Neuhausen am Rheinfall in unmittelbarer Nähe zu den Läden und Restaurants ebenerdig parkieren kann. Um die Situation für Fussgängerinnen und Fussgänger zu verbessern, wurden dafür die Trottoirs wesentlich breiter ausgestaltet und zugleich die Fahrbahnen deutlich verengt.

b. Wo wird ein „Platz für Allii“ entstehen?

Die Jury und der Gemeinderat sind der Meinung, dass der neue "Platz für allii" an der Zentralstrasse städtebaulich optimal positioniert ist und so Neuhausen am Rheinfall zu einem erkennbaren Zentrum kommt. Dazu würde das heutige Gemeindehaus, welches - wie im Gegensatz zu anderen Liegenschaften entlang der Zentralstrasse – nicht denkmalschutzwürdig ist, weiter hinten Richtung Schulhaus neu aufgebaut werden.

c. Wird die Migros im Neuhauser Zentrum bleiben?

Die Migros muss für die Zeit ab 2018 einen neuen Standort suchen, da sie an der Wildenstrasse nicht mehr bleiben kann. Die neue Grundeigentümerin hat für den Gebäudekomplex Wildenstrasse bereits neue Pläne ausgearbeitet, die mit einer Migrosfiliale nicht kompatibel sind.

Der Standortentscheid der Migros fiel jedoch nicht auf das Neuhauser Zentrum, sondern auf das RhyTech-Areal. Der Gemeinderat bedauert, dass aufgrund des Entscheids der Migros Ostschweiz das Neuhauser Zentrum geschwächt wird.

Der Studienauftrag Projekt Kirchacker mit dem hervorgegangenen Siegerprojekt des Architektenbüros Caruso St John war jedoch nicht umsonst.

Erstens hat die Migros Ostschweiz einen grossen Teil der Kosten des Projekts Kirchacker übernommen, so auch der Bund und Kanton. Zweitens wurde nicht nur für die Sanierung und den Neubau des Schulhauses eine Studie durchgeführt, sondern für das ganze Areal.

Welche Teile des Projekts Kirchacker des Studienauftrags nun nach der Entscheidung von Migros Ostschweiz umgesetzt werden können, wird der Gemeinderat in den kommenden Wochen sorgfältig prüfen. Dazu dürfte vorab die überzeugende Ergänzung des Schulhauses Kirchacker gehören; der flexible Vorschlag für das Projekt Kirchacker lässt es zu, dass auch nur einzelne Etappen gebaut werden.

d. Was passiert mit dem Schulhaus Kirchacker?

Der Gemeinderat hat es bei der Ausschreibung des Studienauftrags bewusst offen gelassen, ob das Schulhaus Kirchacker abgerissen oder saniert werden soll. Die Bausubstanz ist nicht gut, das Gebäude hat aber einen hohen emotionalen und identitätsstiftenden

Charakter, weshalb sich der vom obsiegenden Team vorgeschlagene Erhalt trotz Mehrkosten rechtfertigt.

e. *Wird der Feuerwehr-Standort im Kirchacker erhalten bleiben?*

Der Gemeinderat prüft Alternativstandorte, auch auf dem SIG-Areal. Ein Ziel des Studienauftrags war es, nachzuweisen, dass die Gemeinde eine selbständige Lösung finden kann. Vertiefte Zusammenarbeitsmöglichkeiten werden einerseits mit der Werkfeuerwehr, aber auch mit der städtischen Feuerwehr geprüft.

f. *Was passiert mit dem Werkhof?*

Die Gärtnerei und der Werkhof sollen in das Gebiet Rundbuck kommen, wobei Gärtnerei und Werkhof künftig enger zusammenarbeiten sollen. Der Kleintierzüchterverein ist hiervon nicht betroffen. Es ist mit Kosten von Fr. 4.5 Mio. zu rechnen, wobei für das Land der Gärtnerei mit einem Erlös von Fr. 1 Mio. gerechnet werden darf, so dass sich effektive Kosten von Fr. 3.5 Mio. ergeben dürften. Diese Zahlen sind jedoch erst geschätzt und enthalten einen Spielraum von wenigstens +/- 25 %. Die Entsorgung von Abfällen wie Glas, Metall und Altkleider wird weiterhin im Zentrum möglich sein.

6. Projekt RhyTech-Areal

a. *Warum werden so hohe Türme gebaut?*

Der aktuell gültige Zonenplan, der vom Volk am 9. Juni 2013 angenommen wurde, lässt zwei höhere Gebäude zu. Der vorliegende Quartierplan wird die Höhen definitiv festlegen. Maximal zulässig sind gemäss Zonenplan 80 m und 60 m. Der Quartierplan sieht nun maximale Höhen von 77.50 m respektive von 59.50 m vor (jeweils inklusive technisch bedingte Aufbauten).

b. *Wie sieht das weitere Vorgehen aus?*

Am 29. April 2015 wurde die Gemeinde öffentlich über den „Quartierplan RhyTech“ orientiert. Dieser wurde bis am 15. Mai öffentlich aufgelegt. Ende Juli 2015 hat der Gemeinderat über die Einsprachen entschieden. Nun steht der Rechtsmittelweg an den Regierungsrat offen.

7. Entwicklungen auf dem SIG Areal

a. *Was geschieht auf dem SIG Areal?*

Am 12. August 2015 stellte die SIG Gemeinnützige Stiftung als Grundeigentümerin im vierten Quartiergespräch der Bevölkerung die Pläne für die künftige Entwicklung des SIG Areals vor. Die SIG Gemeinnützige Stiftung hat 2011 das Areal übernommen, um den Bestand dieses für Neuhausen am Rheinflall wichtigen Areals zu sichern. Ziel ist es nun, das bisher „geschlossene“ Quartier über mehrere Jahre hinweg zu öffnen und einen belebten Begegnungsort zu schaffen. Vorgesehen sind Mischnutzungen, die Platz für Wohnen, Arbeiten, Dienstleistungen, Bildung und Freizeit ermöglichen.

Mit der Erarbeitung eines Leitbildes für die Gesamtplanung des SIG Areals sowie einer Testplanung für die Präzisierung der formulierten Ziele wurde der Transformationsprozess initiiert. Prioritär ist die Entwicklung von leerstehenden Gebäuden, Freiflächen und schlechter Bausubstanz im nördlichen Teil des Areals.

b. *Was beinhaltet das Projekt Grünerbaum?*

Mit dem Projekt Grünerbaum wird der Transformationsprozess auf dem SIG Areal eingeläutet. Das markante, heute leerstehende Gebäudeensemble zwischen Industrieplatz und Badstrasse, bestehend aus den Gebäuden Hochbau, Grünerbaum und Weinberg, wird vom Industriegebäude zu einem von Leben erfülltem Bereich, welcher vorab Wohnen, aber auch Dienstleistungen wie möglicherweise ein Restaurant im Erdgeschoss anbieten wird.

Mit einer attraktiven Mischnutzung soll der Gebäudekomplex als wichtiger Zeitzeuge nach denkmalpflegerischen Grundsätzen zu neuem Leben erweckt werden. Im Erdgeschoss entsteht eine Mischung mit öffentlicher Nutzung. In den Obergeschossen stehen dem Innenhof zugewandte Wohnnutzungen im Vordergrund. So wird eine neue Durchmischung geschaffen, die das Areal langfristig belebt. Zudem wird der Industrieplatz bis zum Verwaltungsgebäude I erweitert, was mit Blick auf die wichtige Funktion dieses Platzes hochehrwürdig ist.

Im Frühjahr 2015 wurde die Projektierung gestartet – Anfang 2016 erfolgt gemäss heutiger Absicht die Baueingabe. Der Baustart ist auf das zweite Halbjahr 2016 terminiert, sodass das Projekt Grünerbaum voraussichtlich Ende 2017 fertiggestellt werden kann.

c. *Kommt die Sammelstrasse Süd?*

Die Überlegungen zur Sammelstrasse Süd sind noch nicht vom Tisch. Es hängt davon ab, welche Art von Verkehr in Zukunft zu erwarten ist. Je mehr Verkehr und insbesondere Lastwagenverkehr die Strassen belasten, desto eher ist die Realisierung der Sammelstrasse zu prüfen. Der Schwellenwert für den Bau der Sammelstrasse Süd ist bis anhin jedoch noch nicht erreicht worden.

d. Wo finde ich weitere Informationen zum SIG Areal?

Die SIG Gemeinnützige Stiftung hat für das SIG Areal eigens eine neue Webseite lanciert, die aktuelle Informationen zur generellen Planung und zum Projekt Grünerbaum beinhaltet (www.sigareal.ch).

8. Verkehrsentwicklung in Neuhausen am Rheinflall

a. Wie wirken sich neue Bauprojekte auf den Verkehr in Neuhausen am Rheinflall aus?

Der Gemeinderat ist sich bewusst, dass der Verkehr bei weiteren Bauprojekten ein limitierender Faktor ist und dass gewisse Strassen, allen voran die Zollstrasse und Rosenbergstrasse, völlig überlastet sind. Das hat mitunter damit zu tun, dass der Kanton die Verbindung Schaffhausen-Klettgau priorisiert.

In Anbetracht dessen verlangt die Gemeinde Neuhausen am Rheinflall von Investoren, bei der Planung neuer Bauprojekte parallel auch ein Verkehrskonzept auszuarbeiten.

Bei der Planung des Rhytech-Areals wurde beispielsweise auch eine Verkehrsstudie in Auftrag gegeben. Da es beim Rhytech-Areal jedoch nur eine Strasse gibt, welche die Zufahrt für Lastwagen erlaubt, sind die Möglichkeiten eines Verkehrskonzepts beschränkt.

Die Gemeinde prüft bereits heute, ob bei neuen, grösseren Wohnungsüberbauungen die Anzahl Parkplätze limitiert oder die Bauherrschaft zur Abgabe von subventionierten SBB General-Abonnements für die Mieter verpflichtet werden kann.

Diese Massnahmen sollen bewirken, dass neue Bauprojekte nur in einem erträglichen Ausmass den Verkehr weiter belasten.

b. Welchen Einfluss wird der Galgenbucktunnel auf den Verkehr haben?

Der Galgenbucktunnel wird ab Herbst 2019 zu einer Verkehrsberuhigung führen, da schätzungsweise rund ein Drittel des bisherigen Verkehrs zwischen dem Klettgau und Schaffhausen den Galgenbucktunnel benutzen wird.

c. Welche Züge halten an der neuen Bahnstation „Rheinflall“ ab Dezember 2015 Richtung Zürich?

Die S9-Züge Zürich-Schaffhausen halten in der Hauptverkehrszeit im 30' Takt, in der Nebenverkehrszeit im 60' Takt (Richtung und Gegenrichtung).

Die S22-Züge Jestetten-Singen halten nur in der Nebenverkehrszeit im 60' Takt (Richtung und Gegenrichtung), sofern die Mittel des Kantons ausreichen, dass er diesen Zug bestellen kann.

d. Welche Züge Richtung Zürich und Winterthur werden ab Dezember 2015 neu wieder in Neuhausen (jetzige Station) halten?

Die S9-Züge Zürich-Schaffhausen halten in der Hauptverkehrszeit im 30' Takt, in der Nebenverkehrszeit im 60' Takt (Richtung und Gegenrichtung).

Die S22-Züge Jestetten-Singen halten nur in der Nebenverkehrszeit im 60' Takt (Richtung und Gegenrichtung), sofern die Mittel des Kantons ausreichen, dass er diesen Zug bestellen kann.

Die S33-Züge Winterthur-Schaffhausen halten im 30' Takt (Richtung und Gegenrichtung).

Die S24-Züge Zürich Flughafen-Schaffhausen-Thayngen halten im 60' Takt (Richtung und Gegenrichtung; bis anhin S16).

Die S11 (Zusatzzüge) Zürich-Winterthur-Schaffhausen halten nur in der Hauptverkehrszeit (Richtung und Gegenrichtung).