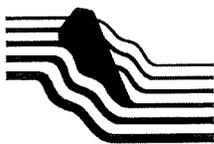


GEMEINDE

**NEUHAUSEN
AM RHEINFALL**

CH-8212 Neuhausen am Rheinfall
www.neuhausen.ch



GEMEINDERAT

An den Einwohnerrat
Neuhausen am Rheinfall

Neuhausen am Rheinfall, 5. Juli 2016

**Bericht zur Kenntnisnahme
betreffend
Teilrevision Richtplan Kernzone I – Teilgebiet II Weinbergstrasse**

Sehr geehrte Frau Einwohnerratspräsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren Einwohnerräte

1. Ausgangslage

1.1 Das Zentrum beziehungsweise der Ortskern der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall umfasst den Bereich der Zentralstrasse von der Kreuzung Post- und Bahnhofstrasse bis zur Industriestrasse respektive zum Industrieplatz und schliesst die angrenzenden Gebiete bis zur Schaffhauserstrasse im Norden sowie zur SBB-Bahnlinie im Süden ein.

1.2 Der Ortskern erfüllt aufgrund seiner Zentrumsfunktion und als räumlicher Bezugsort eine wichtige Rolle für die Gemeinde. Die derzeitigen Entwicklungsplanungen im Zentrum der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall wie das Baubewilligungsverfahren für das Bauprojekt «Posthof Süd», die Erarbeitung des Quartierplans «Industrieplatz Nord» oder die bevorstehende Kernsanierung des Grünenbaums auf dem SIG-Areal belegen diese Bedeutung sowie den Bedarf nach zeitgemässen städtebaulichen Entwicklungen und dem damit verbundenen Siedlungsentwicklungsdruck.

1.3 Gemäss Art. 7 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen vom 1. Dezember 1997 (BauG, SHR 700.100) ermöglicht der Kanton den Gemeinden im Rahmen ihrer Raumplanung, Vorschriften in den kommunalen Bauordnungen über kommunale Richtpläne aufzustellen. Mit Art. 30 der Bauordnung der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinflall vom 1. September 1988 (BauO, NRB 700.100) macht die Gemeinde von diesem Recht Gebrauch. Am 29. September 1992 hat der Gemeinderat im Sinne von Art. 30 Abs. 2 BauO den Richtplan Kernzone I als Grundlage für die Festlegung von Bauweise und Nutzungsmass bei Neu- und Umbauten erlassen. Gemäss dem Konzept des Richtplans Kernzone I ist das übergeordnete Ziel der Kernzonenplanung, die vorhandenen, positiven Ansätze weiterzuentwickeln und die einzelnen Siedlungsteile mit einer neuen Ordnung zu einem zeitgemäss gestalteten und funktionierenden Ortskern zu verschmelzen. Zudem sollen für das Zentrum neue Qualitäten eingebracht werden, die Neuhausen am Rheinflall wieder eine stärkere Identität und Anziehungskraft verleihen. Aber auch dem Wunsch, das Neuhauser Zentrum als attraktiven Einkaufs-, Wohn- und Arbeitsort zu entwickeln, wozu neue Qualitäten eingebracht werden müssen, die Neuhausen am Rheinflall eine stärkere Identität und Anziehungskraft verleihen, sind von grosser Bedeutung für die Gemeinde.

1.4 Die über zwei Jahrzehnte alten Zielformulierungen und Empfehlungen für das Teilgebiet II – Weinbergstrasse des Richtplans Kernzone I weisen für eine zeitgemässe bauliche Entwicklung und der Schaffung neuer Qualitäten jedoch keine Planbeständigkeit mehr auf. Insofern besteht für die Gemeinde die planerische Möglichkeit und Pflicht, den Richtplan für das Teilgebiet II – Weinbergstrasse anzupassen. Gewichtige Gründe für die Teilrevision sind:

- a) Das Teilgebiet II Weinbergstrasse befindet sich laut Richtplan des Kantons Schaffhausen an einem Entwicklungsschwerpunkt (ESP) der Agglomeration Schaffhausen. Dies sind die Schlüsselflächen für künftige Siedlungsentwicklungen mit hoher Nutzungsdichte, die sich aufgrund ihrer Lage, Grösse und Erreichbarkeit besonders gut für Entwicklungen eignen.
- b) Das Teilgebiet II Weinbergstrasse befindet sich in unmittelbarer Nähe zur SBB-S-Bahnhaltestelle Neuhausen Rheinflall sowie zu den Haltestellen der Buslinien 1 und 6 der VBSH und weist deshalb eine sehr gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr auf.
- c) Die halböffentlichen und privaten Innenhofbereiche im Teilgebiet weisen einen sehr schlechten Zustand auf. Besonders für die Wohnumfeldqualität sind diese Freiräume jedoch von hoher Bedeutung und müssen aufgewertet werden.
- d) Mit der Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs, der von der Losinger Marazzi AG, Zürich, im ersten Halbjahr 2016 abgeschlossen wurde, ist ein grösseres Wohnprojekt mit publikumsintensiven Nutzungen angrenzend zum Industrieplatz in Planung.
- e) An der Weinbergstrasse / Rheingoldstrasse wurde zudem ebenfalls im ersten Halbjahr 2016 eine Ideenstudie für eine Wohnüberbauung abgeschlossen.

1.5 Mit der Planungszusicherung vom 17. März 2016 bestätigt die Losinger Marazzi AG, dass sie auf Basis der siegreichen Studie «Offene Mitte» das Projekt entwickeln und realisieren wolle und auf dieser Basis die Teilrevision des Richtplans Kernzone I vom 29. September 1992 für das Teilgebiet II – Weinbergstrasse in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Neuhausen am Rheinflall lancieren möchte.

1.6 Das Planungsreferat hat im April 2016 die Teilrevision des Richtplans Kernzone I für das Teilgebiet II – Weinbergstrasse erarbeitet.

1.7 Am 3. Mai 2016 hat der Gemeinderat die Teilrevision des Richtplans Kernzone I für das Teilgebiet II – Weinbergstrasse in erster Lesung gutgeheissen. Die öffentliche Auflage erfolgte vom 6. Mai 2016 bis 6. Juni 2016.

1.8 Innert Auflagefrist gingen keine formellen Einwendungen bei der Gemeinde Neuhausen am Rheinflall ein.

1.9 Für das Teilgebiet II – Weinbergstrasse sind die nachstehenden Bedingungen vorgesehen:

«Ausgangslage

Das Teilgebiet der Weinbergstrasse tangiert im südwestlichen Bereich den Industrieplatz. Damit befindet sich das Gebiet in einem Entwicklungsschwerpunkt gemäss dem Richtplan des Kantons Schaffhausen.

Es ist eines der ältesten Siedlungsgebiete der Gemeinde. Im südlichen, tieferen Teil herrscht eine kleinteilige Baustruktur mit vorwiegend zwei- bis dreigeschossigen Bauten vor. Die Baustrukturen befinden sich dort in einem sehr schlechten Zustand. Aus diesem Grund hat das südwestliche Teilgebiet Potenzial für eine umfassende städtebauliche Neuordnung, die im Übergang zum Industrieplatz respektive den Bauten des SIG-Areals (insbesondere zum Projekt Grünerbaum) harmonisch einzufügen ist.

Im nördlichen Teil findet sich eine geschlossene, sechsgeschossige Häuserreihe mit strassenseitig orientierten Läden im Erdgeschoss. Die einzelnen Bauten stellen aus denkmalpflegerischer Sicht keine schutzwürdigen Objekte dar. Aus freiraumplanerischer Sicht schöpft das Gebiet sein Potenzial in keinster Weise aus. Die bestehenden öffentlichen Freiräume sind unattraktiv und werden kaum genutzt. Besonders im Geviert Industrie-, Zentral- und Weinbergstrasse existiert ein hohes Potenzial für die Aufwertung der Freiraumstrukturen.

Ziele

- Schaffung einer ausreichenden Dichte an Zentrumsfunktionen (Arbeiten, Wohnen, Versorgen, Erholen). Hierfür soll neben den Dienstleistungsnutzungen das Wohnen als weitere Hauptnutzung erhalten und an den besten Lagen gefördert werden.
- Umfassende Transformation auf der Basis qualifizierter Konkurrenzverfahren im südlichen Bereich an der Rhein-/Industriestrasse sowie im Bereich der Weinberg- und Rheingoldstrasse mit Möglichkeit für eine vertikale Verdichtung.
- Schaffung und gestalterische Aufwertung des öffentlichen Freiraums.
- Schaffung von durchgrüneten, attraktiven und nutzbaren Innenhofbereichen.
- Adressbildung am Industrieplatz und den publikumsorientierten Strassenbereichen an der Industrie-, Zentral- und Rheinstrasse.
- Gewährleistung einer offenen Wegverbindung von der Industrie- zur Rheingoldstrasse sowie vom Kirchackerareal – Weinbergstrasse – Industrieplatz für den Langsamverkehr, zumindest aber für Fussgängerinnen und Fussgänger.

Empfehlungen

- Entwicklung eines Stadtgevierts bestehend aus fünf Baukörpern mit durchgängigem, öffentlichem Stadtboden.
- Verlagerung des ruhenden Verkehrs durch die Schaffung von unterirdischen Einstellanlagen.
- Vermittlung der Massstäblichkeit zu den Industriebauten der SIG.»

Diese Ausführungen stimmen mit dem Entwurf für einen Richtplan Zentrumszone, der für die neue Bauordnung vorgesehen ist, überein.

2. Antrag

Sehr geehrte Frau Einwohnerratspräsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren Einwohnerräte

Gestützt auf diese Ausführungen unterbreitet Ihnen der Gemeinderat den folgenden Antrag:

Der Bericht wird zur Kenntnis genommen.

Mit freundlichen Grüssen

NAMENS DES GEMEINDERATES
NEUHAUSEN AM RHEINFALL




Dr. Stephan Rawyler Janine Rutz
Gemeindepräsident Gemeindeschreiberin

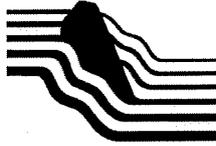
Beilage:

- Planungsbericht, Teilrevision Richtplan Kernzone I, 3. Änderung, Teilgebiet II – Weinbergstrasse vom 3. Mai 2016

GEMEINDE

**NEUHAUSEN
AM RHEINFALL**

CH-8212 Neuhausen am Rheinfall
www.neuhausen.ch



Teilrevision Richtplan

Kernzone I

3. Änderung

Teilgebiet II – Weinbergstrasse

Planungsbericht vom 3. Mai 2016

Teilrevision

INHALTSVERZEICHNIS

Planungsbericht

1	Planerischer Kontext.....	- 1 -
1.1	Einordnung des Richtplans in der kommunalen Planung	- 1 -
1.2	Zentrumsentwicklung	- 1 -
1.3	Städtebauliche Ausgangslage.....	- 2 -
1.4	Planbeständigkeit.....	- 2 -
2	Fazit	- 4 -

Teilrevision

	Teilgebiet II – Weinbergstrasse	II
	Ausgangslage	II
	Ziele	III
	Empfehlungen	III
	Skizze.....	IV
	ANHANG.....	V

1 Planerischer Kontext

1.1 Einordnung des Richtplans in der kommunalen Planung

Gemäss Art. 7 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen vom 1. Dezember 1997 (BauG, SHR 700.100) ermöglicht der Kanton den Gemeinden, im Rahmen ihrer Raumplanung Vorschriften in den kommunalen Bauordnungen über kommunale Richtpläne aufzustellen.

Mit Art. 30 der Bauordnung der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinflall vom 1. September 1988 (BauO, NRB 700.100) macht die Gemeinde von diesem Recht Gebrauch.

Am 29. September 1992 hat der Gemeinderat im Sinne von Art. 30 Abs. 2 BauO den Richtplan Kernzone I als Grundlage für die Festlegung von Bauweise und Nutzungsmass bei Neu- und Umbauten erlassen.

1.2 Zentrumsentwicklung

Räumlich betrachtet umfasst das Zentrum der Gemeinde Neuhausen am Rheinflall den Bereich der Zentralstrasse von der Kreuzung Post- und Bahnhofstrasse bis Industriestrasse respektive Industrieplatz und schliesst die angrenzenden Mischnutzungsquartiere bis zur Schaffhauserstrasse im Norden, zur Bahnlinie im Süden und zur Burgunwiese im Osten ein.

Der Ortskern erfüllt aufgrund seiner Zentrumsfunktion und als räumlicher Bezugsort eine wichtige Rolle für die Gesamtgemeinde. Die derzeitigen Entwicklungsplanungen im Zentrum der Gemeinde Neuhausen am Rheinflall wie der Quartierplan Posthof Süd, der Quartierplan Industrieplatz Nord oder die Entwürfe für einen Quartierplan Chilestieg / Wildenstrasse belegen diese Zentrumsfunktion sowie den Bedarf nach zeitgemässen städtebaulichen Entwicklungen und dem damit verbundenen Siedlungsentwicklungsdruck.

1.3 Städtebauliche Ausgangslage

Die städtebauliche Ausgangslage ist im Zentrum der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall vielfältig geprägt. Insbesondere durch:

- Baustrukturen, deren Anordnung eine erkennbare Ordnung nur in Ansätzen erkennen lässt;
- eine grundsätzlich stabile, gegenüber Veränderungen tendenziell kaum reagierende Siedlungsstruktur;
- eine teilweise zufällige Platzierung der hohen Bauten, was zu erheblichen Massstabssprüngen führt;
- ein historisch gewachsenes Netz an Strassenräumen, welches massgeblich für Erkennbarkeit und Orientierung im Zentrum sorgt;
- Bereiche mit Potenzial für eine umfassende städtebauliche Neuordnung (z.B. Posthof Süd, Kirchacker-Areal, Industrieplatz Nord und Ost).

1.4 Planbeständigkeit

Gemäss dem Konzept des Richtplans Kernzone I ist das übergeordnete Ziel der Kernzonenplanung, die vorhandenen, positiven Ansätze weiterzuentwickeln und die einzelnen Siedlungsteile mit einer neuen Ordnung zu einem zeitgemäss gestalteten und funktionierenden Ortskern zu verschmelzen. Zudem sollen für das Zentrum neue Qualitäten eingebracht werden, welche Neuhausen am Rheinfall wieder eine stärkere Identität und Anziehungskraft verleihen. Aber auch dem Wunsch, das Neuhauser Zentrum als attraktiven Einkaufs-, Wohn- und Arbeitsort zu entwickeln, wozu neue Qualitäten eingebracht werden müssen, welche Neuhausen am Rheinfall eine stärkere Identität und Anziehungskraft verleihen, sind von grosser Bedeutung für die Gemeinde.

Die über zwei Jahrzehnte alten Zielformulierungen und Empfehlungen für das Teilgebiet II – Weinbergstrasse des Richtplans Kernzone I weisen für eine zeitgemässe bauliche Entwicklung und der Schaffung neuer Qualitäten jedoch keine Planbeständigkeit mehr auf. Insofern besteht die planerische Möglichkeit und Verpflichtung von Seiten der Gemeinde, den Richtplan für das Teilgebiet II an der Weinbergstrasse anzupassen.

AUSSAGEN STUDIEN HAAG HÄHNLE

Das Bieler Büro Haag Hähnle GmbH, Raumplanung und Städtebau, hat für die Gemeinde Neuhausen am Rheinflall im Jahr 2014 zwei raumplanerische Studien erarbeitet: «Grundlagen zu Siedlungserneuerung und Siedlungsentwicklung» sowie «Ortskernplanung / Städtebaulicher Leitplan».

Im Rahmen dieser Studien wurde für den Raum um den Industrieplatz aufgezeigt, dass dort für besondere Entwicklungen städtebaulicher Handlungsbedarf besteht. Insbesondere wird für das Gebiet um den Industrieplatz ausgesagt, dass:

- dies ein Gebiet sei, welches im Prüfbereich für Hochhäuser liege;
- der öffentliche Strassenraum vorrangig aufzuwerten sei;
- es ein Bereich sei, welcher Potenzial für eine umfassende städtebauliche Neuordnung habe;
- die stadträumlich wichtigen Begrenzungen zu beachten seien.

GEWICHTIGE GRÜNDE FÜR DIE AUSLÖSUNG DER TEILREVISION:

1. Das Teilgebiet II Weinbergstrasse befindet sich laut Richtplan des Kantons Schaffhausen an einem Entwicklungsschwerpunkt (ESP) der Agglomeration Schaffhausen. Dies sind die Schlüsselflächen für künftige Siedlungsentwicklungen mit hoher Nutzungsdichte, welche sich aufgrund ihrer Lage, Grösse und Erreichbarkeit besonders gut für Entwicklungen eignen.

2. Das Teilgebiet II Weinbergstrasse befindet sich in unmittelbarer Nähe zur SBB S-Bahnhaltestelle Neuhausen Rheinflall sowie zu den Haltestellen der Buslinien 1 und 6 der VBSH und weist deshalb eine sehr gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr auf.

3. Die halböffentlichen und privaten Innenhofbereiche im Teilgebiet weisen einen sehr schlechten Zustand auf. Besonders für die Wohnumfeldqualität sind diese Freiräume jedoch von hoher Bedeutung und müssen aufgewertet werden.

4. Mit der Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs, welcher von der Losinger Marazzi AG, Zürich, im ersten Halbjahr 2016 abgeschlossen wurde, ist ein grösseres Wohnprojekt mit publikumsintensiven Nutzungen angrenzend zum Industrieplatz in Planung (siehe Anhang).

5. An der Weinbergstrasse / Rheingoldstrasse wurde zudem ebenfalls im ersten Halbjahr 2016 eine Ideenstudie für eine Wohnüberbauung abgeschlossen (siehe Anhang).

2 Fazit

Im Kapitel 1 wurden ausreichend Gründe für die Notwendigkeit für eine Teilrevision des Richtplans Kernzone I Teilgebiet II – Weinbergstrasse dargelegt.

Die für die Teilrevision abgeleiteten Ziele und Empfehlungen basieren insbesondere auf städtebaulichen Überlegungen resultierend aus dem städtebaulichen Leitplan von Haag Hähnle sowie aus den im Kapitel 1 genannten gewichtigen Gründen.

Mit der Teilrevision wird flexibel planerisch auf den Entwicklungsschwerpunkt reagiert. Damit soll ermöglicht werden, dass im Teilgebiet einerseits die bestehende Stadtstruktur zeitgemäss weiterentwickelt und aufgewertet werden kann, andererseits soll so gewährleistet werden, dass die südlichen Teilbereiche an der Industriestrasse / Rheinstrasse sowie an der Rheingoldstrasse / Weinbergstrasse für eine umfassende Neuordnung freigespielt werden.

Richtplan Kernzone I

3. Änderung

Teilrevision

Teilgebiet II / Weinbergstrasse

Einwohnergemeinde

Neuhausen am Rheinfall

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 3. Mai 2016

Öffentliche Auflage vom: 6. Mai 2016 bis 6. Juni 2016

Namen des Gemeinderates:

Der Präsident:

Die Gemeindegemeinschaft:

Kenntnisnahme Einwohnerrat am:

Neuer Text für das Teilgebiet II – Weinbergstrasse

Teilgebiet II – Weinbergstrasse

Ausgangslage

Das Teilgebiet der Weinbergstrasse tangiert im südwestlichen Bereich den Industrieplatz. Damit befindet sich das Gebiet in einem Entwicklungsschwerpunkt gemäss dem Richtplan des Kantons Schaffhausen.

Es ist eines der ältesten Siedlungsgebiete der Gemeinde. Im südlichen, tieferen Teil herrscht eine kleinteilige Baustruktur mit vorwiegend zwei- bis dreigeschossigen Bauten vor. Die Baustrukturen befinden sich dort in einem sehr schlechten Zustand. Aus diesem Grund hat das südwestliche Teilgebiet Potenzial für eine umfassende städtebauliche Neuordnung, die im Übergang zum Industrieplatz respektive den Bauten des SIG-Areals (insbesondere zum Projekt Grünerbaum) harmonisch einzufügen ist.

Im nördlichen Teil finden wir eine geschlossene, sechsgeschossige Häuserreihe mit strassenseitig orientierten Läden im Erdgeschoss. Die einzelnen Bauten stellen aus denkmalpflegerischer Sicht keine schutzwürdigen Objekte dar. Aus freiraumplanerischer Sicht schöpft das Gebiet sein Potenzial in keiner Weise aus. Die bestehenden öffentlichen Freiräume sind unattraktiv und werden kaum genutzt. Besonders im Geviert Industrie-, Zentral- und Weinbergstrasse existiert ein hohes Potenzial für die Aufwertung der Freiraumstrukturen.

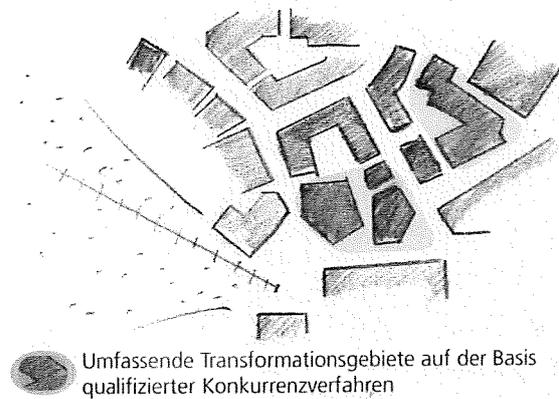
Ziele

- Schaffung einer ausreichenden Dichte an Zentrumsfunktionen (Arbeiten, Wohnen, Versorgen, Erholen). Hierfür soll neben den Dienstleistungsnutzungen das Wohnen als weitere Hauptnutzung erhalten und an den besten Lagen gefördert werden.
- Umfassende Transformation auf der Basis qualifizierter Konkurrenzverfahren im südlichen Bereich an der Rheinstrasse / Industriestrassè sowie im Bereich der Weinbergstrasse und Rheingoldstrasse mit Möglichkeit für eine vertikale Verdichtung.
- Schaffung und gestalterische Aufwertung des öffentlichen Freiraums.
- Schaffung von durchgrünten, attraktiven und nutzbaren Innenhofbereichen.
- Adressbildung am Industrieplatz und den publikumsorientierten Strassenbereichen an der Industrie-, Zentral- und Rheinstrasse.
- Gewährleistung einer offenen Wegverbindung von der Industrie- zur Rheingoldstrasse sowie vom Kirchackerareal – Weinbergstrasse – Industrieplatz für den Langsamverkehr, zumindest aber Fussgängerinnen und Fussgänger.

Empfehlungen

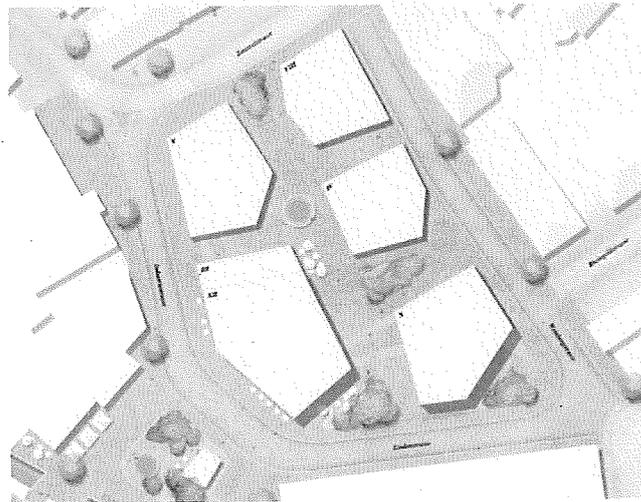
- Entwicklung eines Stadtgevierts bestehend aus fünf Baukörpern mit durchgängigem, öffentlichem Stadtboden
- Verlagerung des ruhenden Verkehrs durch die Schaffung von unterirdischen Einstellanlagen.
- Vermittlung der Massstäblichkeit zu den Industriebauten der SIG.

Skizze



Potential zur Weiterentwicklung als Stadtgeviert

Der Entwurf von Dachtler Partner Architekten schlägt ein Stadtgeviert bestehend aus fünf Baukörpern vor und ist als durchgängiger, öffentlicher Stadtboden gedacht.



ANHANG

1. Studienauftrag «Industrieplatz Ost»
2. Ideenstudie «Weinbergstrasse / Rheingoldstrasse»

(Die im Anhang aufgeführten Inhalte haben ausschliesslich orientierenden Charakter)

1. Studienauftrag

«Industrieplatz Ost»

(Auszug aus dem Schlussbericht des Beurteilungsgremiums Studienauftrag
Industrieplatz Ost Neuhausen am Rheinflall)

Auftraggeberin: Losinger Marazzi Immobilien AG, Zürich

Bearbeitung: Ernst Basler + Partner AG, Zürich

Text / Visualisierungen des Projektvorschlags „Offene Mitte“ des Teams Dachtler
Partner Architekten, Zürich. Alle Plandarstellungen sind massstabslos.

«Offene Mitte von Dachtler Partner Architekten

Projektbeschreibung

Das Projekt schlägt auf dem Betrachtungsperimeter ein Stadtgeviert bestehend aus fünf Baukörpern vor und ist als durchgängiger, öffentlicher Stadtboden gedacht. Auf dem Bearbeitungsperimeter sind zwei Neubauvolumen verortet. Die durch die Anordnung der Gebäude geschaffenen platzartigen Situationen werden durch die Aufweitungen der Gebäudekörper definiert und sind allseitig öffentlich zugänglich. Im Zusammenhang mit der Topografie werden die Zwischen-räume auf zwei Ebenen angeordnet und sind über öffentliche Treppen begehbar. Die Körnigkeit des Areals bewegt sich zwischen den industriell geprägten Solitären im Südosten und der klein-teiligen Bebauung im Norden.

Der geplante Hochpunkt am Industrieplatz weist eine Höhe von 40 m auf. Das zweite Gebäude ist mit 33 m tiefer gehalten. Die nicht rechtwinklig zueinander stehenden Fassaden reagieren auf die jeweiligen städtebaulichen Situationen.

Die beiden Gebäude sind mit einer gemeinsamen Tiefgarage verbunden. Auf den beiden Fussgängerebenen sind das Dienstleistungsangebot mit Cafés, Läden und Büros angeordnet. In den oberen Geschossen sind die Wohnnutzungen untergebracht.

Die Fassaden werden durch stehende und liegende Betonbänder gegliedert. Die unteren Geschosse für Gewerbenutzungen sind mehrheitlich grossflächig verglast, während sich in den oberen Wohngeschossen offene und geschlossene Fassadenelemente abwechseln. Jede Wohnung verfügt über eine Loggia, welche meist an der Gebäudeecke verortet ist und so eine Polyorientierung schafft.

Die Wohnnutzungen werden sowohl entlang der Industriestrasse vis à vis vom Industrieplatz und dem SIG-Areal als auch von der höher gelegenen Freiraumebene adressiert. Die Anlieferung sowie die Einfahrt in die Tiefgarage werden über eine Einfahrt an der Industriestrasse organisiert.

Würdigung

Die durchlässigen Baukörper werden als öffentliches Geviert mit städtischen Charakter angelegt, mit Zugängen und kleinen baumbestandenen Plätzen sowie einem durchgängigen Stadtboden, der eine hohe Durchlässigkeit zu schaffen vermag und der Bebauung zu allen Seiten ein Gesicht verleiht. Vom Industrieplatz her bietet sich eine attraktive Perspektive, durch welche sich die Tiefe des Areals erfassen lässt.

Das anschlussfähige Freiraumgeflecht ist auf zwei Ebenen angeordnet, mit kleinteiligen Zwischenräumen und der inneren Aufweitung einer mittigen Hauptgasse. Es weist eine sehr gute

Durchwegung auf und eröffnet grosse Potenziale für weitere Entwicklungen auf den angrenzenden Parzellen, die wiederum einen Anschluss an die Zentralstrasse erlauben.

Die Anordnung des Hochpunkts direkt am Industriepplatz schafft eine schön gefasste Platzsituation. Das Beurteilungsgremium ist aber der Meinung, dass die ausgewiesene Höhe von 40 m zu tief gewählt ist, und das Gebäude aus städtebaulicher Sicht um ein Geschoss erhöht werden sollte. Der Industriepplatz wird folgerichtig als eigenständige Platzfigur behandelt, die im Dialog mit den umgebenden Bauten steht und durch eine Bauminsel mit Brunnen akzentuiert wird.

Die direkt am Industriepplatz selbstverständlich gesetzten Volumen überzeugen, ohne dabei eine Hierarchie herzustellen. Die Ausrichtung der Fassaden schafft eine eindeutig gefasste Platzsituation. Der respektvolle Abstand zu den Nachbargebäuden zeigt einen sensiblen Umgang mit der benachbarten Bestandsbebauung. Der Umgang mit dem grossvolumigen SIG Bestandsgebäude überzeugt, da durch die Abdrehung des Neubaus ein direktes Vis-à-vis vermieden wird. Die Profilierung der Gebäude, bei der auch geschlossene Teile zurückgesetzt werden, erzeugt eine freundliche Gesamtwirkung des Ensembles.

Das Sockelgeschoss nimmt die am Standort vorhandene Topografie auf. Es schafft einen Dialog zwischen den verschiedenen Nutzungen, welche in den unteren und oberen Geschossen verortet sind. Die Ausgestaltung der Fassade definiert zusätzlich zur städtebaulichen Setzung den Industriepplatz räumlich. Die klar strukturierte Fassade zeigt eine funktionelle Zonierung und wird durch die klare Struktur gleichzeitig als Einheit gelesen.

Aus Sicht der Nutzenden überzeugt die stimmige Adressbildung des Projekts. So wird die heute funktionierende Adressierung der Läden beibehalten und für die Wohnnutzung eine zusätzliche, klare Adresse geschaffen. Die entworfenen Wohnungsgrundrisse zeigen eine hohe Variabilität für Wohnungstypen und reagieren ausserordentlich gut auf die vorhandene Situation. Durch die leichte Abschrägung der Gebäudevolumen werden Wohnungen in hoher Qualität und mit einem guten Bezug zum Umfeld geschaffen.

Die Anordnung der Baukörper schafft in der Mitte einen öffentlichen Ort in Anlehnung an das Dorfzentrum Neuhausens. Einen Widerspruch sieht das Beurteilungsgremium in der Durchlässigkeit im Zusammenhang mit den in dieser Grösse

vermeidbaren Treppenanlagen im Aussenraum. Die Überbrückung der Niveauunterschiede mittels Treppenanlagen steht den heutigen Anforderungen und dem Zeitgeist entgegen. Positiv beurteilt wird hingegen die Zusammenlegung der Einfahrt in die Tiefgarage mit der Anlieferung, die so die verkehrlich kritischen Situationen im Stadtraum zu reduzieren vermag. Ob die Anlieferung verkehrsplanerischen Anforderungen genügt, ist noch vertieft zu prüfen.

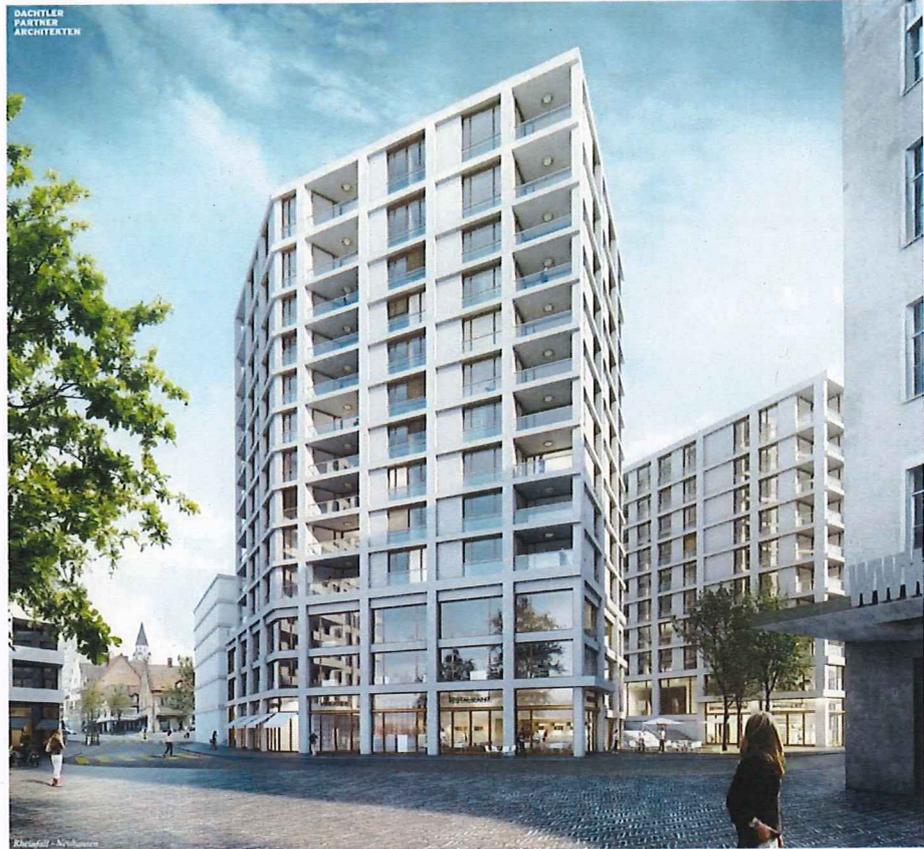
Empfehlungen für die Weiterbearbeitung

Das Beurteilungsgremium empfiehlt für die Weiterbearbeitung des Projekts „Offene Mitte“ folgende Punkte vertieft zu prüfen und anzupassen:

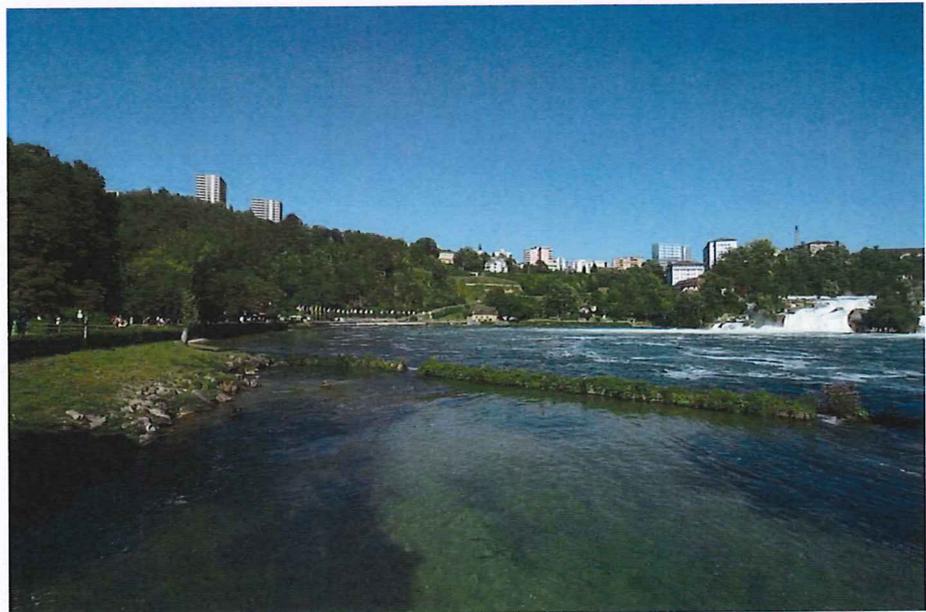
- Die Höhenentwicklung des Gebäudes am Industrieplatz erscheint mit 40 m noch nicht optimal. Das Beurteilungsgremium empfiehlt das Gebäude unbedingt um ein Geschoss zu erhöhen.
- Im Gegenzug zur Erhöhung des Gebäudes sollen die Dächer ohne weitere Technikaufbauten geplant werden.
- Die Anordnung der Zufahrt und Anlieferung via Ecke Weinbergstrasse / Rheinstrasse ist durch einen Verkehrsplaner vertieft zu prüfen.
- Die Aussenraumgestaltung soll weniger Treppen aufweisen und hindernisfrei gestaltet werden.»

Angepasster Entwurf «Offene Mitte» von Dachtler Partner Architekten

(Stand 14.4.2016, in Folge den Empfehlungen des Beurteilungsgremiums)



Visualisierung Industrieplatz (mit zusätzlichem Geschoss)



Visualisierung Fernwirkung Landschaftsbild

2. Ideenstudie

«Weinbergstrasse / Rheingoldstrasse»

(Auszug aus dem Bericht des Beurteilungsgremiums Ideenstudie Areal Weinbergstrasse / Rheingoldstrasse Neuhausen am Rheinflall; überarbeitete Fassung der Klaiber Immobilien AG vom 22. April 2016)

Auftraggeberin: Klaiber Immobilien AG, Schaffhausen

Bearbeitung: Suter • von Känel • Wild • AG, Zürich

Text / Visualisierungen des zur Weiterbearbeitung vorgesehenen Projektvorschlags von Armon Semadeni Architekten GmbH. Alle Plandarstellungen sind massstabslos.

«Projektverfasser

Armon Semadeni Architekten GmbH, Zürich

Städtebauliche Idee

Der Vorschlag schafft es, mit der Setzung eines präzisen Volumens eine blockrandartige Haltung zu generieren, ohne die Vielschichtigkeit des Ortes zu banalisieren. Das Volumen nimmt mit seiner strassenbegleitenden Setzung das städtebauliche Prinzip des Zentrums von Neuhausen auf und vermag damit auch die Besonderheit des Kirchackerareals zu stärken. Auch in der Höhenentwicklung des Volumens ordnet sich das Projekt sowohl gegenüber dem Kirchturm und den geplanten Bauten auf dem Kirchackerareal als auch gegenüber dem zu erwartenden neuen städtebaulichen Akzent am Industriepplatz unter. Mit einer umlaufenden Fassade vermag das Bauvolumen gegenüber den unterschiedlichen Nachbarschaften wie Strasse, Hof, aber auch Gasse individuell zu wirken und ermöglicht somit eine Gleichwertigkeit der verschiedenen Orte mit unterschiedlichsten Qualitäten. Ein gelungenes Zusammenspiel von französischen Fenstern unterschiedlicher Breiten und ähnlich ausgebildeten Loggien verleiht dem Volumen eine elegante und zurückhaltende Urbanität und ein eigenständiges Gesicht.

Freiraumgestaltung

Im Aussenraum überzeugt der Entwurf durch typologisch klare, gut nutzbare und räumlich hochwertige Teilräume. Der Weg zwischen Rheinfallhalle, Neubau und Kirche bleibt erhalten. Von allen Seiten reichen Grünflächen mit gut platzierten Baumgruppen bis an das Gebäude heran. Der vom Bauvolumen schützend umfasste Hof bietet einfache, angemessene Nutzungsmöglichkeiten für Kinderspiel und Aufenthalt.

Nutzungsanordnung und Funktionalität der Wohnflächen

Der Neubau teilt sich in drei Gebäudeteile mit jeweils einem Treppenhaus. Zwei Gebäudeteile sind als Zweispänner ausgebildet, der dritte als Dreispänner. Die nicht orthogonale Form und das mehrfache Abwinkeln des Volumens eröffnen sowohl bei der Anordnung der Wohnungen als auch in der Grundrissorganisation viele Möglichkeiten. Auch kleine Wohnungen können dank der Verwinkelung trotz geringer Grösse von zwei Seiten belichtet werden. Die Wohnungen gehen bewusst auf die örtliche Umgebung und die Himmelsrichtungen ein. Das Erdgeschoss ist als Sockelgeschoss ausgebildet. Wie die Wohnungen sind auch die Aussenräume sehr gut angeordnet und weisen unterschiedliche Orientierungen auf. Durch die einspringende Ecke des Baukörpers in Richtung der Rhyfallhalle

erhalten auch die privaten Aussenräume der Nordostwohnungen eine zusätzliche Qualität.

Gesamtbeurteilung

Der Projektvorschlag vermag im Zusammenspiel seiner städtebaulichen Setzung, seiner dem Umfeld angemessenen Dichte, seiner individuellen Qualität der Wohnungsgrundrisse und seiner Wirtschaftlichkeit zu überzeugen. Der Vorschlag verfügt über gute Voraussetzungen, als einer von vielen Bausteinen einen wichtigen Beitrag für ein neues, lebendiges und qualitativ hochstehendes Zentrum von Neuhausen zu leisten.

Empfehlung für die Weiterbearbeitung:

- Eine Fussgänger-Verbindung zwischen dem Kirchacker-Areal und der Weinbergstrasse fehlt, sollte aber ergänzt werden.
- Die Eingangssituation zwischen dem Neubau und der Rhyfallhalle ist wie im Entwurf angedeutet als kleiner Platzraum mit klarer Adresse für den Neubau markanter zu gestalten.
- Ein zusätzliches Geschoss ist möglich.



Visualisierung des zur Weiterbearbeitung vorgesehenen Projektvorschlags von Armon Semadeni Architekten GmbH