

GEMEINDERAT

An den Einwohnerrat  
Neuhausen am Rheinfall

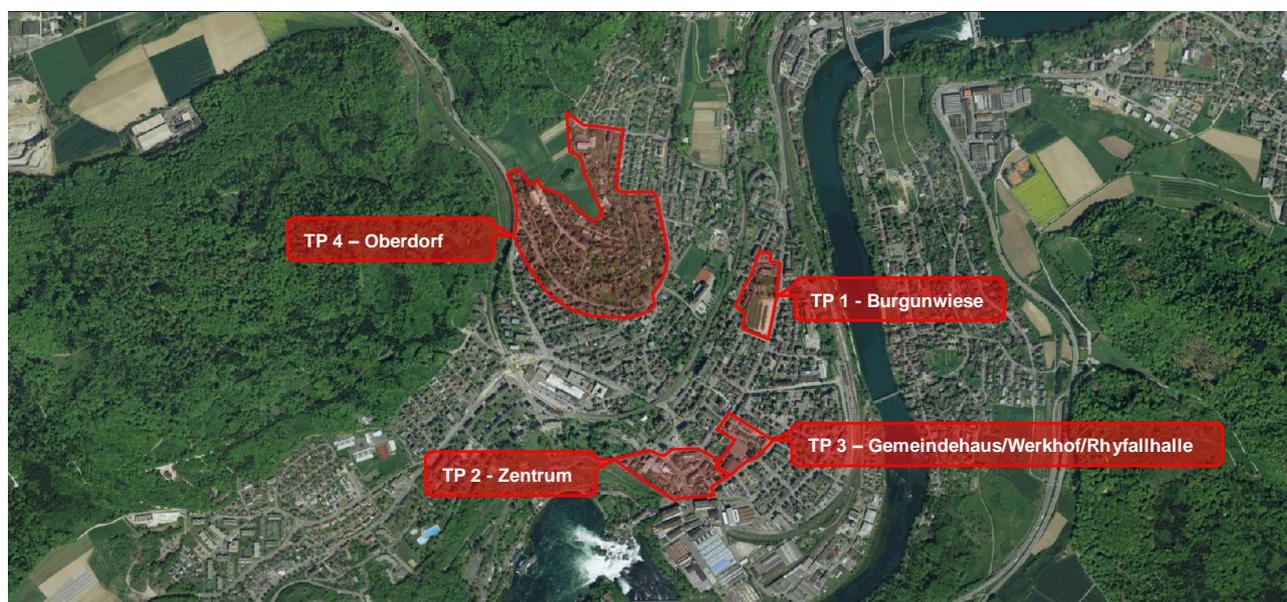
Neuhausen am Rheinfall, 12. Februar 2013

**Bericht zur Kenntnisnahme  
betreffend  
Projekt "arc actuel"**

Sehr geehrter Herr Einwohnerratspräsident  
Sehr geehrte Damen und Herren Einwohnerräte

**1. Ausgangslage**

Der Einwohnerrat hat am 10. März 2011 einen Kredit über Fr. 160'000.-- gesprochen, womit ermöglicht wurde, verschiedene Gebiete in Neuhausen am Rheinfall hinsichtlich ihrer künftigen Nutzung zu überprüfen. Dabei wurde entsprechend dem Projektnamen "arc actuel" ein Bogen über die ganze Gemeinde gespannt. Im Blickfeld standen insbesondere die folgenden Gebiete: die "Burgunwiese" (Teilprojekt 1), die Areale "Zentrum" (Teilprojekt 2) und "Gemeindehaus/Werkhof/Rheinfallhalle" (Teilprojekt 3) sowie bebaute Grundstücke im Gebiet "Oberdorf" (Teilprojekt 4).



Der Kanton Schaffhausen sowie der Bund leisteten im Sinne der "Regionalen Standortentwicklung" (RSE) Beiträge von insgesamt Fr. 260'000.-- an dieses Projekt.

Der Gemeinderat hat auf Anregung des Einwohnerrats eine breit abgestützte Begleitgruppe eingesetzt, welche drei Mal getagt hat. Der Begleitgruppe gehörten an:

Hans Gatti	Neuhausen für alle
Patrick Güntert	Leiter Hochbau
Dr. Urs Hinnen	Einwohnerrat ÖBS
Arnold Isliker	Einwohnerrat SVP
Ueli Jäger	Wirtschaftsförderung
Julius Koch	Pro Velo
Paul Kurer	Bausekretär
Renzo Loiudice	Einwohnerrat SP
Dr. Stephan Rawyler	Gemeindepräsident
Peter Schmid	Gewerbeverband
Marcel Stettler	Verein Ortsmarketing
Dino Tamagni	Gemeinderat
Felix Tenger	Einwohnerrat FDP
Thomas Theiler	Parteipräsident CVP
Konradin Winzeler	Raumplaner

In der Projektgruppe waren die RSE-Geschäftsstelle sowie Fachpersonen des Kantons Schaffhausen, der Stadt Schaffhausen und der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall vertreten. Zu den grundsätzlichen Aufgaben der Projektgruppe gehörten die Erarbeitung von Ideen und Grundlagen zusammen mit der Projektleitung und die kritische Begleitung des Gesamtprojekts:

Dr. Stephan Rawyler*	Gemeindepräsident
Dino Tamagni*	Finanzreferent
Roman Bächtold	Kantonsbaumeister
Susanne Gatti	Leiterin Planungs-/Naturschutzamt
Patrick Güntert*	Leiter Hochbau
Ueli Jäger*	RSE-Geschäftsstelle
Paul Kurer *	Bausekretär
Konradin Winzeler*	Raumplaner
Olaf Wolter	Leiter Hochbauamt Stadt Schaffhausen

\* = Ausschuss Projektgruppe

Die Gemeinde Neuhausen am Rheinfall (Projekträgerin) beauftragte die Wirtschaftsförderung des Kantons Schaffhausen als Geschäftsstelle für Regional- und Standortentwicklung des Kantons Schaffhausen mit der Projektleitung und -koordination. Deren Aufgaben umfassten:

- Koordination des Gesamtprojekts; sämtliche projektbezogenen Arbeiten (inkl. Kostenkontrolle) laufen über die RSE-Geschäftsstelle
- Abstimmung sämtlicher Arbeitsschritte mit der Projekträgerin
- Erarbeitung von Entscheidungsgrundlagen.

## 2. Übersicht

### 2.1 Ausgangslage

Bei der Bevölkerungsentwicklung von Neuhausen am Rheinflall sieht sich der Gemeinderat mit zwei Problemen konfrontiert: Einerseits ist eine zunehmende Überalterung festzustellen und andererseits wächst die Bevölkerungszahl von Neuhausen am Rheinflall seit den 90er Jahren nur in geringem Masse. Demgegenüber hat sich der Gemeinderat zum Ziel gesetzt, ein moderates Bevölkerungswachstum von 100 Personen pro Jahr anzustreben. Dieses Ziel wurde in den vergangenen Jahren nicht erreicht, immerhin ergab sich eine Bevölkerungszunahme. Neben guten Verkehrsanbindungen Richtung Schaffhausen, Winterthur und Zürich braucht es vor allem ein überzeugendes Angebot an Wohn- und Geschäftsräumen in der Gemeinde. Der Gemeinderat ist der Überzeugung, dass das Siedlungsgebiet nur massvoll erweitert werden soll, namentlich nicht in grösserem Umfang Richtung Aazheimerhof. Eine Verdichtung nach innen steht im Vordergrund. Dementsprechend unterstützt der Gemeinderat auch die Entwicklung des RhyTech-Areals.

**These 1: Das Baugebiet von Neuhausen am Rheinflall wird nur zurückhaltend erweitert. Beispielsweise im Gebiet der Schützenstrasse sowie eventuell entlang der Hardstrasse und des Charlottenwegs.**

In Neuhausen am Rheinflall gibt es verschiedene Grundstücke und Liegenschaften, welche dem Markt zugeführt werden könnten oder für Neu- respektive Umnutzungen in Frage kommen. Jedoch fehlte dazu bis heute ein Gesamtüberblick. Zudem sind die vorhandenen Initiativen und Interessen der Eigentümerinnen und Eigentümer nicht flächendeckend bekannt.

Der Bau des Galgenbucktunnels, welcher 2019 eröffnet werden soll, und die damit verbundene Entlastung vom Transitverkehr sowie die Förderung des öffentlichen Verkehrs, namentlich der Inbetriebnahme der S-Bahnhaltestelle Neuhausen Rheinflall Ende 2015, wird für die Entwicklung der Gemeinde sowie der Region eine zusätzlich positive Wirkung haben. Der Nutzen aus diesen Entwicklungen kann aber optimiert und in die richtigen Bahnen gelenkt werden, wenn auch die vorhandenen Potenziale aktiviert werden können. Dabei kann es nicht Aufgabe der Gemeinde sein, als Investorin aufzutreten. Vielmehr kommt ihr die Rolle zu, die verschiedenen Interessenten zusammenzubringen und auf städtebaulich sinnvolle Lösungen zu pochen.

**These 2: Die Gemeinde tritt nicht als Investorin auf. Sie ist bestrebt, die verschiedenen Interessenten zusammenzubringen. Dazu hat sie städtebauliche Studien, Testplanungen und Richtprojekte zu veranlassen.**

### 2.2 Prüfung der Teilprojekte

Die verschiedenen Teilprojekte weisen nach Abschluss des Projekts "arc actuel" einen unterschiedlichen Entwicklungs- und Abklärungsstand auf. Das grundlegende Projektziel der Prüfung von Möglichkeiten zur Aufwertung bestehender Liegenschaften und besseren Ausnützung von Grundstücken in der Wohnzone konnte erreicht werden. Erfreulicherweise zeigte sich bereits, dass die Vorgehensweise und die Ergebnisse auch auf andere Gebiete von Neuhausen am Rheinflall angewendet werden können. Die einzelnen Teilprojekte müssen erwartungsgemäss teilweise noch vertieft bearbeitet werden. Das Gesamtprojekt umfasst folgende Arbeiten:

- Klärung der Eigentümerstrukturen und Interessen
- Evaluation von Flächen- und Nutzungspotenzialen zusammen mit den Eigentümerinnen und Eigentümern
- Kostenanalysen
- Schätzungen volkswirtschaftlicher Effekte
- Investorensuche/Architekturwettbewerbe.

### 3. Teilprojekte

#### 3.1 Teilprojekt 1 - Burgunwiese

##### 3.1.1 Beschreibung

Die Burgunwiese steht im Eigentum der Gemeinde. Die Fläche dient heute vor allem als Parkplatz und zeitweise als Veranstaltungsort. Die Bewirtschaftung der Flächen ist bis 2014 an den Kanton Schaffhausen abgetreten. Soweit bekannt, beabsichtigt dieser, die für das Rheinflallgebiet erforderlichen Flächen an einem neuen, dem Gemeinderat nicht bekannten Ort bereitzustellen. Die Fläche wird seit 2010 nicht mehr für Chilbi-Zwecke benötigt. Die heutigen Nutzungen schöpfen das Potenzial der Fläche daher bei weitem nicht aus. 1998 ist das Bauverbot für das Grundstück GB Neuhausen am Rheinflall Nr. 513 weggefallen.



- Engerer Planungsperimeter
- Weiterer Planungsperimeter

##### 3.1.2 Ergebnisse

###### 3.1.2.1 Vorgehen

Nach den Vorabklärungen soll zuerst ein Richtprojekt erarbeitet werden und dann auf dieser Basis ein Investoren-/Architekturwettbewerb für einen "Stadtpark mit Wohnnutzung" ausgerichtet werden.

### 3.1.2.2 Baugrunduntersuchung

Im August 2011 beauftragte das Planungsreferat das Ingenieurbüro Matousek, Baumann & Niggli AG (heute Dr. von Moos AG), Gächlingen, mit der Durchführung der Baugrunduntersuchung. Die Ergebnisse zeigten keine Einschränkungen für den Bau eines Gebäudekomplexes mit einem zweistöckigen unterirdischen Parkhaus. Damit steht die Geologie einer Überbauung nicht entgegen.

### 3.1.2.3 Politische Akzeptanz

Im Rahmen der Sitzungen mit der Begleitgruppe wurde die wahrscheinliche Akzeptanz der Bevölkerung und der Interessengruppen detailliert diskutiert. Es konnte festgehalten werden, dass die zukünftige Entwicklung sehr kontrovers gesehen wird, obwohl die Burgunwiese in der heutigen Form keine Aufenthaltsqualität vorweisen kann. Die Begleitgruppe ist der Ansicht, dass ein Überbauungsprojekt nur unter dem Label "Stadtpark mit Wohnnutzung" eine politische Chance hat. Die Akzeptanz könnte zusätzlich vergrössert werden, wenn öffentliche Bauten wie ein Ersatzbau für das Alters- und Pflegeheim Schindlergut integriert werden könnten.

### 3.1.2.4 Zeitlicher Ablauf

Das Projekt wurde zurückgestellt, um das Projekt zur Entwicklung des RhyTech-Areals nicht unnötig zu konkurrenzieren. Mit den Vorarbeiten für eine Testplanung und den darauf basierenden Investoren-/Architekturwettbewerb wurde bereits begonnen. Die Einbindung von Nachbargrundstücken hat sich als überaus schwierig herausgestellt. Eine Umsetzung eines Bauvorhabens auf der Burgunwiese dürfte vor 2016 kaum realistisch sein. Ein Teil der Begleitgruppe bedauert dies, da sie die Idee eines Stadtparks mit Wohnnutzung schneller umsetzen, beziehungsweise die Vorarbeiten jetzt weiterführen möchte.

**These 3: Die Burgunwiese soll mittelfristig einer Nutzung als Stadtpark mit Wohnmöglichkeit zugeführt werden.**

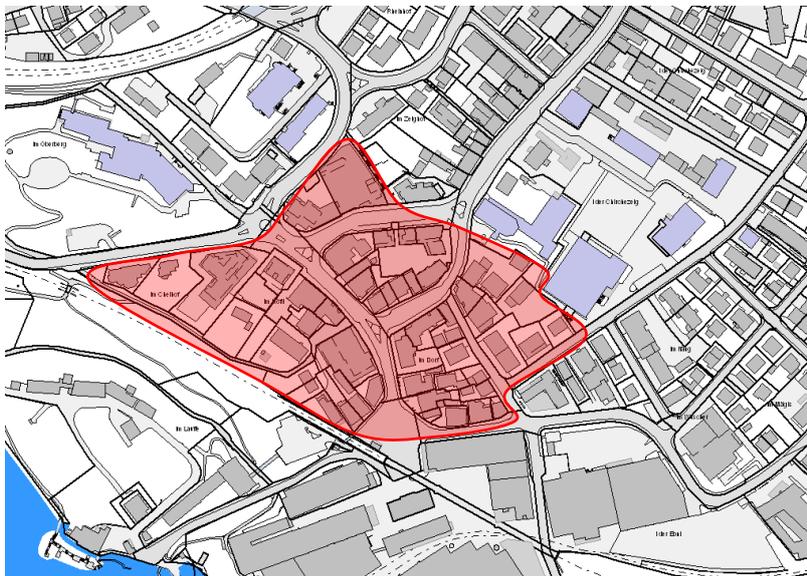
### 3.1.3 Kosten

Für dieses Teilprojekt wurden Fr. 24'200.-- aufgewendet.

## 3.2 *Teilprojekt 2 - Zentrum*

### 3.2.1 Beschreibung

2009 bis 2011 erneuerte die Gemeinde Neuhausen am Rheinflall im Zentrum den Strassenraum im Bereich Industrie-, Zentral- und Wildenstrasse, womit die Attraktivität für Fussgängerinnen und Fussgänger spürbar erhöht werden konnte. Dennoch bleibt aufgrund der bestehenden Gebäude die Nutzung des Zentrums unklar und teilweise suboptimal. Die Anstrengungen zur Erhöhung der Attraktivität des Zentrums sollen, wo nötig und möglich, auch bei den Liegenschaften fortgesetzt werden. Ziel ist eine Aufwertung des Zentrums, verbunden mit der Realisierung von zeitgemäsem Wohnraum. Dabei ist ein koordiniertes Vorgehen wichtig. Während sich einzelne Eigentümerinnen und Eigentümer Gedanken zu ihren Liegenschaften, respektive Standorten machen, waren bis zum vorliegenden Projekt Entwicklungsideen an vielen Orten unbekannt oder die entsprechenden Möglichkeiten durch eine zerstückelte Eigentümerstruktur scheinbar eingeschränkt. In einem ersten Schritt musste daher abgeklärt werden, ob sich Eigentümerinnen und Eigentümer finden lassen, für die bauliche Entwicklungen denkbar sind. Zudem sollte festgestellt werden, ob sich mögliche Projekte über das eigene Grundstück hinaus zusammen mit Nachbarn ergeben könnten. Das Ziel war es, vorhandene Ideen und Initiativen zu koordinieren sowie neue Ideen von aussen an die Eigentümerinnen und Eigentümer heranzutragen. Damit sollte die Basis für die zukünftige Entwicklung, Aufwertung und Belebung des Gebiets geschaffen werden.



Planungssperimeter

### 3.2.2 Ergebnisse

#### 3.2.2.1 Eigentümergebiet

Im Rahmen einer telefonischen Befragung wurden die Absichten der Eigentümerinnen und Eigentümer (ob sie sanieren, neu bauen oder ob sie zu- oder verkaufen wollen) – auch grundstücksübergreifend – abgefragt. Insgesamt wurden 32 Personen kontaktiert, die zusammen 49 Parzellen besitzen. So konnte festgestellt werden, wo sich Entwicklungen durch Sanierungen, Neubauten, Zu-/Verkäufe ergeben könnten. Bei entsprechenden Häufungen wurden die Grundstücke zu Entwicklungsräumen zusammengefasst. Basierend auf den Resultaten der Umfrage konnten entsprechende Gespräche mit den Eigentümerinnen und Eigentümern aufgenommen werden. Die Gemeinde Neuhausen am Rheinflall hat ihrerseits für ausgewählte Entwicklungsräume Bebauungsstudien in Auftrag gegeben. Die weitere Begleitung der Entwicklung in den definierten Entwicklungsräumen im Zentrum erfolgt durch die zuständigen Stellen der Gemeinde Neuhausen am Rheinflall.

### 3.2.2.3 Fazit

Dank des Projekts "arc actuel" waren die Ressourcen vorhanden, um in mehreren Teilgebieten eine Entwicklung anzustossen. Diese ist teilweise erst angedacht, teilweise liegen bereits ein rechtskräftiger Quartierplan und eine Baubewilligung vor. Zudem konnte für eine Teilrevision des Richtplans Kernzone I im Januar 2013 das Einwendungsverfahren eingeleitet werden. Mit der vorgesehenen Änderung kann wiederum eine Erneuerung des Zentrums stattfinden.

### 3.2.3 Kosten

Für dieses Teilprojekt wurden Fr. 36'700.-- aufgewendet.

### 3.2.4 SIG-Areal

Da das Projekt "Phönix" auf dem SIG-Areal bereits weit gediehen war, als das Projekt "arc actuel" angegangen wurde, sah der Gemeinderat bewusst davon ab, auch dieses Gebiet einzubeziehen. Der Ende 2012 von der Grundeigentümerin überraschend gefasste Entscheid, das Bauprojekt "Phönix" nicht zu realisieren, hat das Planungsreferat veranlasst, noch vor Ende 2012 mit der Grundeigentümerin das Gespräch zu suchen. In welcher Weise das SIG-Areal im Bereich des Industrieplatzes erneuert wird, ist heute noch offen. Dagegen steht fest, dass der Industrieplatz neu gestaltet und dass die S-Bahnhaltestelle Rheinfall bis Ende 2015 gebaut wird.

## 3.3. *Teilprojekt 3 - Gemeindehaus/Werkhof/Rhyfallhalle*

### 3.3.1 Beschreibung

Die Verwaltung der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall ist auf verschiedene, teilweise ursprünglich nicht für die Büronutzung gebaute Liegenschaften, verteilt. Das Gemeindehaus und insbesondere das Werkhofgebäude sowie das Feuerwehrmagazin liegen zudem an Lagen, die sich für höherwertige Nutzungen wie Wohnen oder Dienstleistungen eignen. Aufgrund der zwingenden Sanierung des Schulhauses Kirchacker respektive eines Neubaus dieses Schulhauses macht sich der Gemeinderat grundsätzliche Gedanken zur zukünftigen Nutzung des Areals. Ebenfalls sanierungsbedürftig ist die sich im Perimeter befindliche Liegenschaft der Post. Diese beabsichtigt, ihre Liegenschaft an die heutigen Bedürfnisse anzupassen, ist aber auch offen für einen kooperativen Prozess zusammen mit der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall. Das bietet die einmalige Gelegenheit, die Nutzung des gesamten Areals grundsätzlich neu zu überdenken und Standortalternativen für den Werkhof und das Feuerwehrmagazin (unter Berücksichtigung der Flächenbedürfnisse) zu prüfen. Im Rahmen einer städtebaulichen Analyse prüfte Architekt Ernst Reich, Neunkirch, die Möglichkeiten einer baulichen Aufwertung des gesamten Areals in verschiedenen Varianten. Die Analyse zeigt, wie die Gemeindeverwaltung mit der Post in einem gemeinsamen Neubau im Perimeter zusammengefasst werden kann. Dabei wurden das Schulhaus Kirchacker und das Bedürfnis eines Aufenthaltsraums für die Bevölkerung im Perimeter berücksichtigt. Die städtebauliche Analyse zeigt, wie das Areal durch zusätzliche Nutzungen für Wohnen und Arbeiten aufgewertet werden kann. Anhand einer volkswirtschaftlichen Analyse wurden die Gesamteffekte für die Gemeinde und Region für die verschiedenen Varianten beziffert.



Planungssperimeter

### 3.3.2 Ergebnisse

#### 3.3.2.1 Standortalternativen Werkhof / Feuerwehr

Abklärungen zeigten, dass es mehrere Alternativen gibt. Auch das Feuerwehrintspektorat des Kantons Schaffhausen ist grundsätzlich offen für Gespräche. Die entsprechenden Abklärungen und Gespräche werden noch fortgesetzt. Immerhin ist darauf hinzuweisen, dass die heutige Lage auch sehr viele Vorteile für den Werkhofbetrieb und die Feuerwehr aufweist.

**These 4: Der Werkhof und die Feuerwehr können an verschiedene Standorte verlagert werden oder stellen bei einer Überbauung auch eine mögliche Erdgeschossnutzung am heutigen Standort dar.**

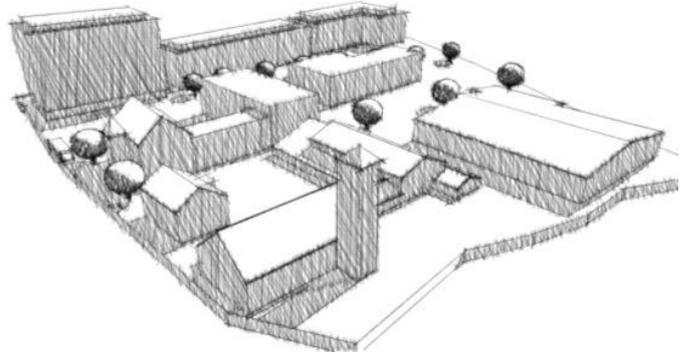
#### 3.3.2.2 Nutzungsstudie und städtebauliche Analyse

Im Juni 2012 wurde Architekt Ernst Reich mit der städtebaulichen Analyse beauftragt. Diese kam im Wesentlichen zu folgenden Schlüssen: Der Platz an der Zentralstrasse ist das Herzstück der Anlage. Dimension, räumliche Qualitäten und insbesondere die Nutzungsintensität um den Platz müssen gegenüber dem bisherigen "Platz für alle" aufgewertet werden. Basierend auf den Vorgaben werden für einen neuen Verwaltungsbau rund 1'700 m<sup>2</sup> Nutzfläche inklusive Verkehrswegen, Toiletten und Pausenräumen ausgewiesen. Im Bereich der Verwaltung können weitere Abteilungen angegliedert werden, beispielsweise der örtliche Polizeiposten. Die Post ist nach heutiger Auffassung ein normaler Geschäftsbetrieb. Sie nimmt allerdings eine Sonderstellung ein, da sie Grundeigentümerin ist. Das Gemeindehaus könnte renoviert oder abgerissen werden. Der Schulstandort Kirchacker bleibt als dritter Standort im Dorf bestehen (mit Option Tagesschule). Anstelle einer Sanierung basieren alle diskutierten Varianten auf einem Ersatzneubau. Der Flächenbedarf im Ortszentrum ist gemäss Schulplanung ausgewiesen. Der Neubau kann entweder freistehend oder als Anbau an die Rhyfallhalle erfolgen. Die Arealnutzung lässt für die gewünschte Zentrumsfunktion nur eine begrenzte Kapazität an oberirdischen Parkplätzen zu. Eine unterirdische Park-

platzlösung ist daher erforderlich. Basierend auf diesen Grundüberlegungen wurden verschiedene Varianten und Volumenstudien diskutiert, die als Grundlage für die weiteren Arbeiten herangezogen werden können.



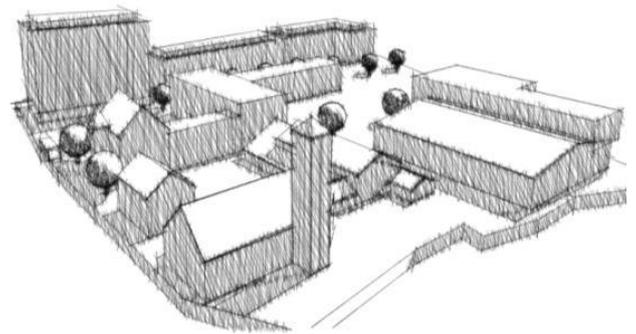
Variante 1



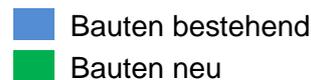
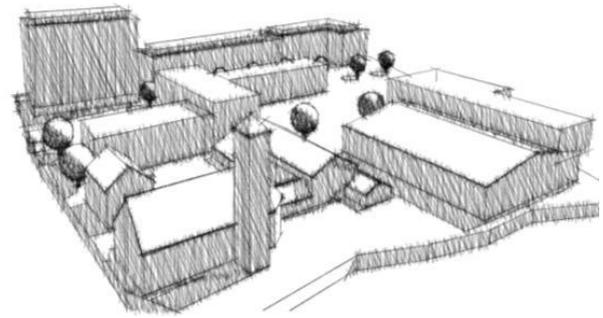
■ Bauten bestehend  
■ Bauten neu



Variante 2



■ Bauten bestehend  
■ Bauten neu



Variante 3

### 3.3.3 Volkswirtschaftliche Beurteilung

Die Kosten und die volkswirtschaftlichen Folgeeffekte werden in der politischen Entscheidungsfindung eine wichtige Rolle spielen. Um weniger Gefahr zu laufen, dass die Sicht zu einseitig auf die direkten Kosten fällt, wird mit der Quantifizierung der gesamten volkswirtschaftlichen Wirkung eine breitere und zukunftsgerichtete Beurteilungsbasis geschaffen. Auch die heutige Situation (Status Quo) ist mit Kosten für die Gemeinde Neuhausen am Rheinflall verbunden. So fallen laufende Kosten für den Unterhalt der bestehenden Liegenschaften an. Weiter ist in jedem Fall mit bedeutenden Erneuerungsinvestitionen zur Gewährleistung des zukünftigen Betriebs zu rechnen.

#### 3.3.3.1 Direkte Nutzen-/Kosteneffekte

Einerseits fallen Erträge und Kosten mit direktem Bezug zur baulichen Tätigkeit an. So sind sowohl für eine Sanierung und Erweiterung der bestehenden Bausubstanz wie auch für die Realisierung von Neubauten Investitionen durch die Gemeinde notwendig. Im Falle einer Neubauvariante können durch Verkäufe der freigespielten Grundstücksflächen Erlöse für die Gemeinde erzielt werden. Diese direkten Kosteneffekte aus der baulichen Tätigkeit sind, je nach gewählter Variante, unterschiedlich. Direkte Kosten ergeben sich für die Gemeinde Neuhausen am Rheinflall in den vorliegenden Varianten beispielsweise infolge von Ersatzinvestitionen für den Werkhof und die Feuerwehr sowie Sanierungsarbeiten oder Kauf respektive Miete von Verwaltungsräumen. Im Gegenzug besteht die Möglichkeit, aus dem Verkauf des Werkhofgrundstücks Erträge zu generieren.

#### 3.3.3.2 Indirekte Nutzen-/Kosteneffekte

Es ergeben sich andererseits indirekte, volkswirtschaftliche Folgeeffekte in unterschiedlicher Höhe als Folge der lokal vergebenen Bauaufträge, zu erwartender zusätzlicher Steuereinnahmen und aus weiteren Konsumeffekten. Auch diese fallen je nach gewählter Variante unterschiedlich aus. Derartige indirekte Effekte zeichnen sich auch dadurch aus, dass sie – im

Gegensatz zu den direkten Effekten – über einen langjährigen Zeitraum wirksam sind. Zusätzliche Steuereinnahmen von neu zugezogenen Einwohnern oder Unternehmen generieren wiederholte jährliche Erträge für die Gemeinde. Die Berechnung der Steuereffekte und Konsumausgaben beruht auf einer konservativen Annahme bezüglich der Anzahl Zuzügerinnen und Zuzüger sowie der Leerstandsquoten. Für wiederkehrende Effekte wurde für alle Varianten ein Beobachtungszeitraum von 25 Jahren mit entsprechender Barwertbetrachtung angewendet.

### 3.3.4 Fazit

Sowohl die städtebauliche als auch die volkswirtschaftliche Analysen haben die Möglichkeiten und den finanziellen Spielraum für eine Aufwertung des Areals detailliert dargestellt. Insbesondere die volkswirtschaftliche Analyse zeigt, dass der Status Quo ebenfalls mit Kostenfolgen verbunden ist. Diese ziehen aber im Gegensatz zu den anderen aufgezeigten Varianten praktisch keine (positiven) volkswirtschaftlichen Folgeeffekte nach sich. Eine grossräumige Neugestaltung des Zentrums bedingt zwar kurzfristig hohe Investitionen, führt aber mittel- bis langfristig zu zusätzlichen, quantifizierbaren volkswirtschaftlichen Effekten wie zusätzliche Steuereinnahmen, erhöhtem Auftragsvolumen für lokale Unternehmen und zusätzlichem Konsum in den lokalen Geschäften. Ebenfalls erzeugte qualitative Effekte wie die Aufwertung des Zentrums wurden nicht berücksichtigt. In der Diskussion mit der Begleitgruppe hat sich gezeigt, dass punktuell sogar eine dichtere Bebauung als in der Studie vorgesehen denkbar ist. Die dadurch unter Umständen möglichen zusätzlichen positiven Effekte wurden nicht ausgewertet.

**These 5: Die Erneuerung des Gebiets ist volkswirtschaftlich sinnvoll. Gebäude, welche heute das Gemeindehaus, den Werkhof und das Schulhaus Kirchacker beinhalten, sollen vor diesem Hintergrund nicht zwingend erhalten bleiben.**

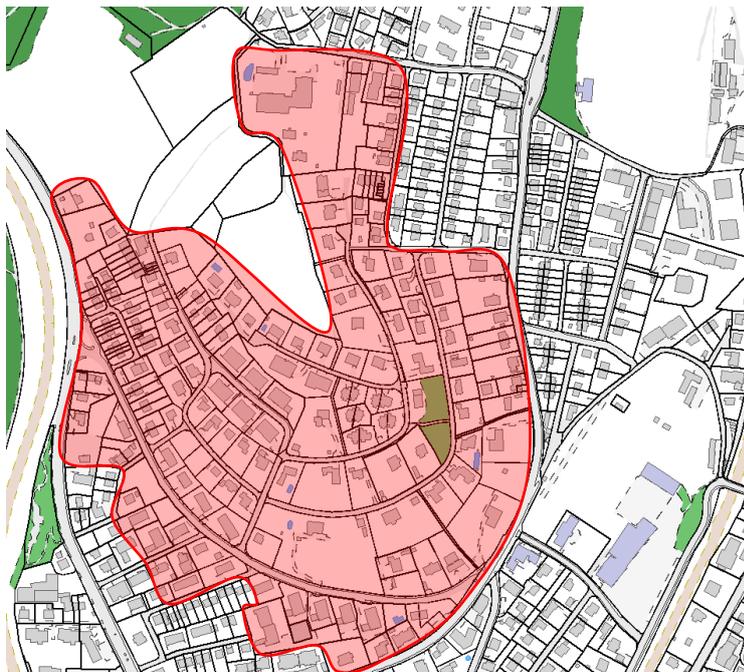
### 3.3.5 Kosten

Für dieses Teilprojekt wurden Fr. 71'500.-- aufgewendet.

## 3.4 Teilprojekt 4 - Oberdorf

### 3.4.1 Beschreibung

Das Oberdorf soll in seiner heutigen Form als ruhiges Wohnquartier erhalten bleiben. Damit das Gebiet aber auch für jüngere Familien attraktiv bleibt und ein Generationenwechsel aufgrund des gestiegenen Flächenkonsums nicht zu einem Bevölkerungsrückgang führt, wurden mit den Eigentümerinnen und Eigentümer älterer Liegenschaften Möglichkeiten beurteilt, wie die Liegenschaften und Grundstücke aufgewertet werden können und eine Verdichtung erreicht werden kann. Der Fokus lag bei älteren Mehrfamilienhäusern, bei denen mit einem ImmoCheck abgeklärt werden sollte, wie die Liegenschaften durch bauliche Massnahmen modernisiert und im Wert erhalten werden können.



Planungsperimeter

### 3.4.2 Ergebnisse

#### 3.4.2.1 Eigentümergebiet

Im Planungsperimeter konnten insgesamt 195 Eigentümerparteien identifiziert werden, die mittels einer schriftlichen Umfrage zu ihren Entwicklungsabsichten (Sanierung, Verkauf, Verdichtung und ImmoCheck) befragt wurden. Insgesamt wurden 220 Fragebogen abgegeben, wovon 95 retourniert wurden. Bei einzelnen ausgewählten Eigentümern wurde zusätzlich telefonisch nachgefragt. Vorgängig fand eine Informationsveranstaltung statt, an der 52 Personen teilnahmen. Das Feedback der Eigentümerinnen und Eigentümer hat ergeben, dass im Oberdorf ein Generationenwechsel absehbar ist und der Immobilienbestand teilweise nicht mehr zeitgemäss ist. Jedoch wurde das Thema Verdichtung erwartungsgemäss kontrovers beurteilt, da befürchtet wird, dass dies einen negativen Einfluss auf die Lebensqualität im Quartier haben könnte.

#### 3.4.2.2 ImmoChecks

Im Gebiet Galgenbuck befindet sich im bebauten Gebiet eine grosse Anzahl von älteren Wohnhäusern, welche nicht mehr den aktuellen Bedürfnissen entsprechen. Im Rahmen dieses Projekts wurde der Gebäudebestand der Wohnbauten analysiert und das Potenzial ermittelt, welches durch Umnutzungen, Neugestaltungen oder Zusammenlegungen erschlossen werden könnte. Die Bereitschaft der jeweiligen Eigentümerin respektive des jeweiligen Eigentümers wurde dabei ebenfalls sondiert.

Der ImmoCheck ist eine individuelle Gebäudeanalyse, bei welcher der bauliche Zustand einer Liegenschaft aufgenommen wird und mögliche Nutzungsänderungen (inklusive bauliche Anpassungen) vorgeschlagen werden. Die Eigentümerinnen und Eigentümer erhalten einen zusammenfassenden Bericht, in dem auch erste Kostenschätzungen und die zu erwartenden Renditen erläutert werden. Der ImmoCheck wird zusammen mit lokalen Fachkräften aus Architektur und Immobilien-

wirtschaft realisiert. Falls gewünscht, können zusätzlich Kontakte zu potenziellen Investoren vermittelt werden. Der Immo-Check wurde vom Kanton Schaffhausen unterstützt, indem er 50 % der Kosten übernahm. Das Angebot für einen ImmoCheck richtete sich an Eigentümerinnen und Eigentümer von Immobilien, welche vor 1980 gebaut wurden und ein Potenzial für mindestens 300 m<sup>2</sup> Nutzfläche aufweisen. Im Rahmen dieses Projekts wurde den Eigentümerinnen und Eigentümern von Mehrfamilienhäusern ein ImmoCheck angeboten, an welchen die Gemeinde Neuhausen am Rheinfall nochmals 25 % der Kosten übernahm. Den restlichen Anteil von 25 % mussten die Eigentümer selbst bezahlen, so dass sich deren Kostenbeteiligung auf maximal Fr. 1'500.- beschränkte. Insgesamt wurden vier ImmoChecks durchgeführt. Die detaillierten Berichte liegen der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall vor.

### 3.4.3 Fazit

Mittelfristig wird der Bedarf an modernem Wohnraum in diesem Gebiet steigen, da verschiedene Eigentümerwechsel aus Altersgründen absehbar sind und die Liegenschaften zum Teil nicht mehr zeitgemäss sind. Die durchgeführten ImmoChecks und die bevorstehenden Investorenprojekte können als Pionierprojekte und "Eisbrecher" gesehen werden. Im Rahmen dieses Teilprojekts konnten die Eigentümerinnen und Eigentümer für verschiedene Entwicklungsmöglichkeiten sensibilisiert werden. Es zeigten sich einzelne gute Ansätze in einem in sich räumlich abgegrenzten Gebiet.

### 3.4.4 Kosten

Für dieses Teilprojekt wurden Fr. 25'300.-- aufgewendet.

## 4. Schlussfolgerungen

Die bisherigen Diskussionen, namentlich mit der Begleitgruppe haben eine breite Akzeptanz der gemachten Analysen gezeigt. Auch wenn in den noch anstehenden Arbeiten noch Differenzen auftreten werden, gehen die Meinungen heute nicht diametral auseinander. Neuhausen am Rheinfall soll eine prosperierende Gemeinde bleiben. In diesem Sinn geht es darum, den Gedanken der Entwicklung und nicht die Details zu den Projekten weiterzutragen. Dabei sind die Nutzung von bestehenden Gebäuden und von Arealen im bebauten Gebiet sowie die Optimierung und Bereinigung der Nutzungen zentral. Volkswirtschaftliche Betrachtungen wie sie für das Gebiet Gemeindehaus/Werkhof/Rhyfallhalle haben dabei unterstützenden Charakter. Das Planungsreferat respektive der Gemeinderat werden die Untersuchungsergebnisse weiter bearbeiten und für die (politische) Arbeit verwenden. Eine regelmässige Aktualisierung der Befragungen zu den Entwicklungsabsichten der Eigentümerinnen und Eigentümer in den einzelnen Gebieten ist einstweilen nicht geplant, vor dem Hintergrund der in diesem Projekt gemachten Erfahrungen aber sicherlich empfehlenswert. Beim Teilprojekt 1 - Burgunwiese und beim Teilprojekt 3 - Gemeindehaus/Werkhof/Rhyfallhalle laufen die Planungen noch weiter, wofür die noch verfügbaren Finanzmittel von rund Fr. 240'000.-- einzusetzen sind.

Die Begleitgruppe hat am 7. Januar 2013 den Schlussbericht einstimmig genehmigt auf dem der vorliegende Bericht im Wesentlichen beruht.

## 5. Antrag

Sehr geehrter Herr Einwohnerratspräsident  
Sehr geehrte Damen und Herren Einwohnerräte

Gestützt auf diese Ausführungen unterbreitet Ihnen der Gemeinderat den Antrag, diesen Bericht zur Kenntnis zu nehmen.

Mit freundlichen Grüßen

NAMENS DES GEMEINDERATES  
NEUHAUSEN AM RHEINFALL

Dr. Stephan Rawyler      Olinda Valentinuzzi  
Gemeindepräsident      Gemeindeschreiberin