

GEMEINDERAT

An den Einwohnerrat
Neuhausen am Rheinfall

Neuhausen am Rheinfall, 25. Januar 2011

**Bericht und Antrag
betreffend
Projekt „arc actuel“**

Sehr geehrter Herr Einwohnerratspräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Einwohnerräte

1. Ausgangslage

Ähnlich wie die Stadt Schaffhausen mit dem Projekt „PASS“ beabsichtigt der Gemeinderat, verschiedene Gebiete in Neuhausen am Rheinfall hinsichtlich ihrer künftigen Nutzung zu überprüfen. Dabei soll ein Bogen über die ganze Gemeinde gemacht werden, weshalb der Name „arc actuel“ gewählt wurde. Im Blickfeld stehen insbesondere die folgenden Gebiete: die „Burgunwiese“, die Areale „Gemeindehaus/Werkhof/Rhyfallhalle“ und „Zentrum“ sowie bebaute Grundstücke im Gebiet „Galgenbuck“. Der Bau des Galgenbucktunnels und die damit verbundene Entlastung vom Transitverkehr sowie die Förderung des öffentlichen Verkehrs, namentlich die Inbetriebnahme der S-Bahnhaltestelle Neuhausen-Zentrum, haben für die Entwicklung eine zusätzlich positive Wirkung. Der Nutzen aus diesen Entwicklungen kann nur optimiert werden, wenn auch die erwähnten Potenziale aktiviert werden können. Diese sind geeignet, mittel- bis langfristig positive Entwicklungen für die ganze Region Schaffhausen zu bewirken.

2. Grundidee

Im Bewusstsein, dass die zentralen Gebiete für die regionale Entwicklung eine Schlüsselrolle einnehmen, sollen die Chancen für eine nachhaltige Entwicklung jetzt angepackt werden. Darum sollen die verschiedenen heutigen Flächen- und Nutzungspotenziale sowie Entwicklungsideen in Neuhausen am Rheinfall unter einem grossen Bogen („arc actuel“) zusammengefasst und je nach Status in einem koordinierten Prozess realisiert, geprüft oder geplant werden - im Interesse von Gemeinde und Gesamtregion. Die verschiedenen Teilprojekte respektive Ideen weisen einen un-

terschiedlichen Entwicklungsstand auf und stellen deshalb unterschiedliche Anforderungen an die Abklärungen innerhalb der Machbarkeitsstudie.

3. Teilprojekte

3.1 Teilprojekt 1 Burgunwiese

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. Die heutigen Nutzungen schöpfen das Potenzial der Fläche bei weitem nicht aus. Eigentümer von benachbarten, teilweise bebauten Grundstücken haben signalisiert, dass sie an einer gemeinsamen Entwicklung interessiert sind. Die Entwicklung des Gesamtareals soll daher gemeinsam zwischen Gemeinde und Eigentümern im Rahmen eines Wettbewerbs jetzt ausgelöst werden. Die Nutzungen werden sich aus heutiger Sicht auf Wohnflächen konzentrieren. Die Parkierung (für die Wohnnutzungen und für den Rheinfalltourismus) sowie eine angemessene Durchgrünung z.B. als Stadtpark und Kinderspielplatz sind als Rahmenbedingungen Teil des Wettbewerbsprogramms. Mit der Vorbereitung und Durchführung des Wettbewerbs im Rahmen des vorliegenden Projekts sollen die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, dass eine Umsetzung ab 2015 möglich ist. Hinzuweisen ist, dass Baubeschränkungen für die Burgunwiese 1998 dahingefallen sind.

3.2 Teilprojekt 2 Zentrum

Die Nutzungen im Zentrum beziehungsweise in der Kernzone von Neuhausen am Rheinfall sind heute unklar und suboptimal. Das Zentrum wird nicht als solches wahrgenommen. Die Gemeinde führt aktuell Massnahmen zur Attraktivierung des Strassen- und Fussgängerraums durch. Diese Anstrengungen zur Aufwertung und Zentrumsbildung sollen in einem nächsten Schritt auf dem privaten Immobilienmarkt eine Fortsetzung finden. Dabei ist ein koordiniertes Vorgehen wichtig. Während sich einzelne Eigentümer und Nutzer Gedanken zu ihren Liegenschaften respektive Standorten machen, sind Entwicklungsideen an vielen anderen Orten unbekannt oder die entsprechenden Möglichkeiten durch eine kleinräumige Eigentümerstruktur scheinbar eingeschränkt. Im Rahmen dieses Projekts sollen daher einerseits eine Skizzierung eines Masterplans und andererseits eine Klärung der Eigentümer- und Interessenstruktur erfolgen. Dies als Basis für die zukünftige Entwicklung, Aufwertung und Belebung des Gebiets.

3.3 Teilprojekt 3 Gemeindehaus/Werkhof/Rhyfallhalle

An dieser zentralen Lage gibt es heute viele öffentliche Freiflächen. Daneben sind auch die Gemeindeverwaltung und der Werkhof, verteilt auf verschiedene Gebäude, untergebracht. Die Gebäude sind relativ alt und wurden nicht explizit für die heutigen Nutzungen erstellt. Eine optimale Nutzung der Flächen ist demzufolge nicht möglich. Das Gebiet eignet sich für Wohn-, Büro- (samt Verwaltung) und Verkaufsnutzungen. Im Rahmen dieses Projekts soll geprüft werden, welche strategischen Alternativen für Gemeindeverwaltung und Werkhof sowie welche Lösungen für eine Potenzialaktivierung im Perimeter bestehen. Integriert in die Abklärungen sind Analysen des Raumprogramms sowie eine Schätzung von allfälligen Kostenvorteilen sowie von volkswirtschaftlichen Effekten für die Gemeinde und die Region. Dabei sind auch die bereits in Angriff genommenen Projekte für die Sanierung des Schulhauses Kirchacker und für die Zusammenlegung des Werk-

hofs mit der Stadt Schaffhausen sowie dem Kanton Schaffhausen in geeigneter Weise mitzubehalten und zu berücksichtigen.

3.4 Teilprojekt 4 Galgenbuck

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 soll der Gebäudebestand der Wohnbauten analysiert und das Potenzial ermittelt werden, welches durch Umnutzungen, Neugestaltungen oder Zusammenlegungen erschlossen werden könnte. Die Bereitschaft der jeweiligen Eigentümer wird dabei ebenfalls sondiert.

4. Projektträgerin

Projektträgerin ist die Gemeinde Neuhausen am Rheinfl. Federführend ist das Planungsreferat (Teilprojekte 1, 2 und 4) respektive das Baureferat (Teilprojekt 3). Unterstützt wird das Projekt von der Generis AG, den Fachstellen des Kantons Schaffhausen sowie weiteren Fachleuten aus den jeweils relevanten Fachbereichen.

5. Projektdauer

Das Projekt soll in der Zeit von 2011 bis Sommer 2012 durchgeführt werden.

6. Finanzierung

Gestützt auf das Gesetz zur Förderung der Regional- und Standortentwicklung im Kanton Schaffhausen vom 19. Mai 2008 (SHR 900.300) bekommt die Gemeinde finanzielle Beiträge des Kantons sowie des Bundes. Die Gesamtkosten des Projekts betragen Fr. 420'000.--, wobei die Beiträge von Privaten nicht mitberücksichtigt sind, und sollen wie folgt finanziert werden:

Gemeinde Neuhausen am Rheinfl	Fr. 160'000.--
Kanton Schaffhausen (Generationfonds)	Fr. 200'000.--
Bund (Neue Regionalpolitik)	<u>Fr. 60'000.--</u>
Total	<u>Fr. 420'000.--</u>

Der Regierungsrat des Kantons Schaffhausen hat am 21. Dezember 2010 den Kantons- und damit auch den Bundesbeitrag genehmigt. Im Budget 2011 der Gemeinde Neuhausen am Rheinfl sind im Konto 790.501.01 Fr. 100'000.-- eingestellt. Sofern der Einwohnerrat den beantragten Kredit bewilligt, werden im Budget 2012 die verbleibenden Fr. 60'000.-- aufgeführt. Über diesen Betrag befindet der Einwohnerrat abschliessend (Art. 26 lit. b der Verfassung der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfl vom 29. Juni 2001; NRB 101.000).

7. Antrag

Sehr geehrter Herr Einwohnerratspräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Einwohnerräte

Gestützt auf diese Ausführungen unterbreitet Ihnen der Gemeinderat folgenden Antrag:

Für das Projekt „arc actuel“ wird zu Lasten der Investitionsrechnung ein Kredit von Fr. 160'000.-- bewilligt.

Mit freundlichen Grüssen

NAMENS DES GEMEINDERATES
NEUHAUSEN AM RHEINFALL



Dr. Stephan Rawyler
Gemeindepräsident

Olinda Valentinuzzi
Gemeindeschreiberin