

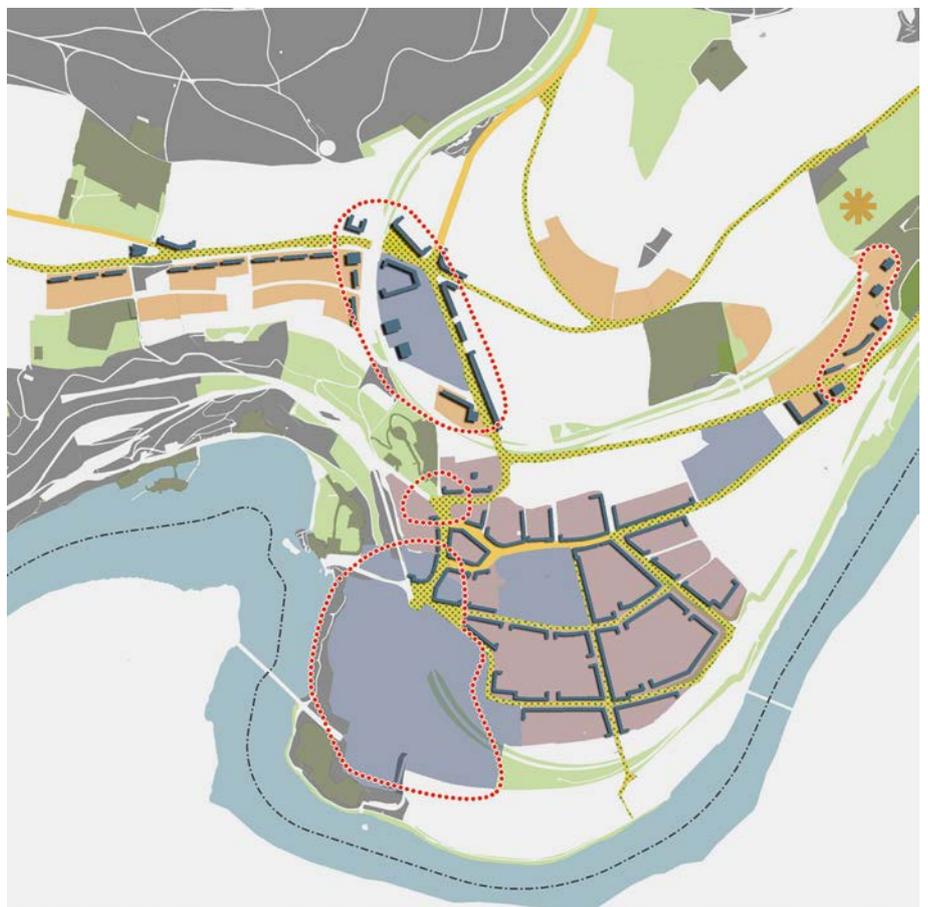
Erläuterungsbericht

Wichtiger Hinweis

Sowohl die in der vorliegenden Studie aufgeführten Erneuerungs- und Entwicklungspotentiale als auch die Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebiete dürfen trotz ihrer bildlichen Darstellungen und textlichen Aussagen **nicht** als planerische Vorgabe oder als feste Absicht des Planungsreferats oder des Gemeinderats verstanden werden. Die Darstellungen entsprechen einer Versuchsanordnung zur Erfassung der Umstrukturierungs- und Entwicklungspotenziale ohne Nachweis ihrer ökonomischen, politischen oder praktischen Durchführbarkeit. Sie sind keinesfalls als Vorgabe für die Erarbeitung von Überbauungskonzepten zu betrachten.



Erläuterungsbericht



Inhaltsverzeichnis

| | |
|---------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Einleitung | 1 |
| 2. Städtebauliche Übersicht | 3 |
| 2.1 Aspekte des heutigen Siedlungsgefüges | 3 |
| 2.2 Schlussfolgerungen zur Siedlungsstruktur | 5 |
| 2.3 Handlungsansätze zur Siedlungserneuerung und -entwicklung | 6 |
| 3. Erneuerungs- und Entwicklungspotenziale | 8 |
| 3.1 Gebietsdifferenzierung | 8 |
| 3.2 Untersuchung Betrachtungsperimeter | 9 |
| 3.2.1 Vorgehen | 9 |
| 3.2.2 Erläuterungen zu den Betrachtungsperimetern | 9 |
| 3.3 Überlegungen zu Hochhäusern | 12 |
| 3.4 Zusammenfassung | 13 |
| 3.4.1 Erfassung der Verdichtungspotenziale | 13 |
| 3.4.2 Städtebaulicher Rahmenplan | 13 |
| 4. Empfehlungen | 16 |
| 4.1 Empfehlungen zur Revision der baurechtlichen Grundordnung | 16 |
| 4.2 Empfehlungen bezüglich der Prüfung von Hochhäusern | 17 |

Planbeilagen:

- 1) Untersuchung Betrachtungsperimeter 1
- 2) Untersuchung Betrachtungsperimeter 2, 3 und 4
- 3) Untersuchung Betrachtungsperimeter 5
- 4) Städtebaulicher Rahmenplan

Anhang:

Nachweise der Entwicklungspotenziale und Empfehlungen für die Revision der baurechtlichen Grundordnung

Auftraggeber:

Gemeinde Neuhausen am Rheinflall.

Begleitende Arbeitsgruppe:

- *Dr. Stephan Rawyler, Gemeindepräsident Neuhausen am Rheinflall*
- *Anuschka Bossi, Leiterin Raumplanung und Bauwesen, Neuhausen am Rheinflall,*
- *Paul Kurer, Bauverwalter, Neuhausen am Rheinflall, Neuhausen am Rheinflall (bis September 2013)*
- *Konradin Winzeler, Winzeler + Bühl, Raumplanung und Regionalentwicklung, Schaffhausen*

Bearbeitung:

*haag hähnle gmbh, raumplanung städtebau
Rechberger-Strasse 5, 2502 Bie-/Bienne 032 323 83 78 / 80*

1. Einleitung

Zielvorgaben Veranlassung der vorliegenden Studie bildet das vom Gemeinderat verfolgte Anliegen für eine zu einer moderaten Bevölkerungszunahme und einer ausgewogenen Bewohnerstruktur beitragenden, vorwiegend auf einer Aktivierung der im überbauten Gebiet vorhandenen Landreserven und einer Erneuerung der bestehenden Baustrukturen beruhenden Siedlungsentwicklung.

Aufgabenstellung Zweck der Studie bilden im Wesentlichen:

- die Bestimmung der innerhalb der Siedlungsstruktur bestehenden Nutzungspotenziale,
- der Beurteilung der im Hinblick auf die Vornahme städtebaulicher Veränderungen bestehenden Voraussetzungen,
- der Nachweis des innerhalb der einzelnen Umstrukturierungs- und Verdichtungsbereiche möglichen Nutzungsmasses,
- die Bezeichnung von Standorten für welche der Bau von Hochhäusern als Möglichkeit für eine Neubebauung beurteilt wird,
- Empfehlungen in Hinblick auf die Revision der baurechtlichen Grundordnung.

Ausgangslage Kennzeichnend für die bestehenden Voraussetzungen als Wohnstandort sind:

- Bestand unternutzter, baulich überalterter, durch rudimentäre Gestaltung der Aussenräume gekennzeichneter Areale,
- ausgedehnte, infolge der topographischen Verhältnisse und Trennwirkung der bestehenden Bahnlinien segmentierte Siedlungsstruktur,
- öffentliche Freiraumstruktur mit in Bezug auf Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität unbefriedigenden Strassen- und Platzanlagen,
- die Inangriffnahme diverser Entwicklungsvorhaben für die Umnutzung vorheriger industrieller Betriebsflächen oder anderweitig bestehender Nutzungspotenziale,
- die mit der Inbetriebnahme des Galgenbucktunnels 2019 eintretende Verkehrsentlastung auf dem lokalen Strassennetz und die sich dadurch eröffnende Möglichkeit für die Vornahme betrieblicher Optimierung und gestalterischer Aufwertung.

Vorgehen Die für den Verlauf der Abklärungen massgebenden Arbeitsschritte sind:

- Beurteilung der bestehenden Siedlungsstruktur. Erfassen von Impulsgebern für die Siedlungsentwicklung und Bezeichnung von Handlungsansätzen als Elemente einer städtebaulichen Übersicht.
- Vornahme einer Gebietsdifferenzierung mit Unterscheidung von stabilen Gebieten und Bereichen, für welche Veränderungen als möglich oder wünschbar erkannt werden und die deshalb einer näheren Betrachtung unterzogen werden (Betrachtungssperimeter).
- Beurteilung der innerhalb der Betrachtungssperimeter bestehenden siedlungsstrukturellen Voraussetzungen mit Einschätzung der städtebaulichen Potenziale.
- Bezeichnung der Gebiete, für welche der Bau von Hochhäusern als prüfenswert erkannt wird.
- Die Darstellung städtebaulicher Leitvorstellungen in Form eines städtebaulichen Rahmenplans.

- Grundlagen* Grundlage vorliegender Arbeit sind die in verschiedenen Kontakten mit der Gemeinde gewonnenen Erkenntnisse über vorhandene Fragestellungen, laufende Gebietsplanungen und Überlegungen zur Zonenplanrevision sowie der Rückgriff auf folgende Dokumente:
- Bauordnung und Zonenplan, 1. September 1988;
 - Richtplan Kernzone I vom 29. September 1992;
 - Richtplan Kernzone I, 1. Ergänzung, Teilgebiet IX Industrieplatz / SIG-Areal Nordost;
 - Richtplan Kernzone I, 1. Änderung, Teilgebiet V – Zentralstrasse Süd;
 - Neuhausen am Rheinfall – „Bericht zur Siedlungsgeschichte“, Arbeitsgemeinschaft Clerici – Müller – Heilig;
 - Projekt „arc actuel“, umfassend die Gebiete Burgunwiese, Zentrum, Gemeindehaus/Werkhof/Rhyfallhalle und Oberdorf;
 - Entwurf Inventar der Baudenkmäler der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall;
 - Inventar schützenswerter Ortsbilder der Schweiz ISOS, Neuhausen am Rheinfall, 1978.

2. Städtebauliche Übersicht

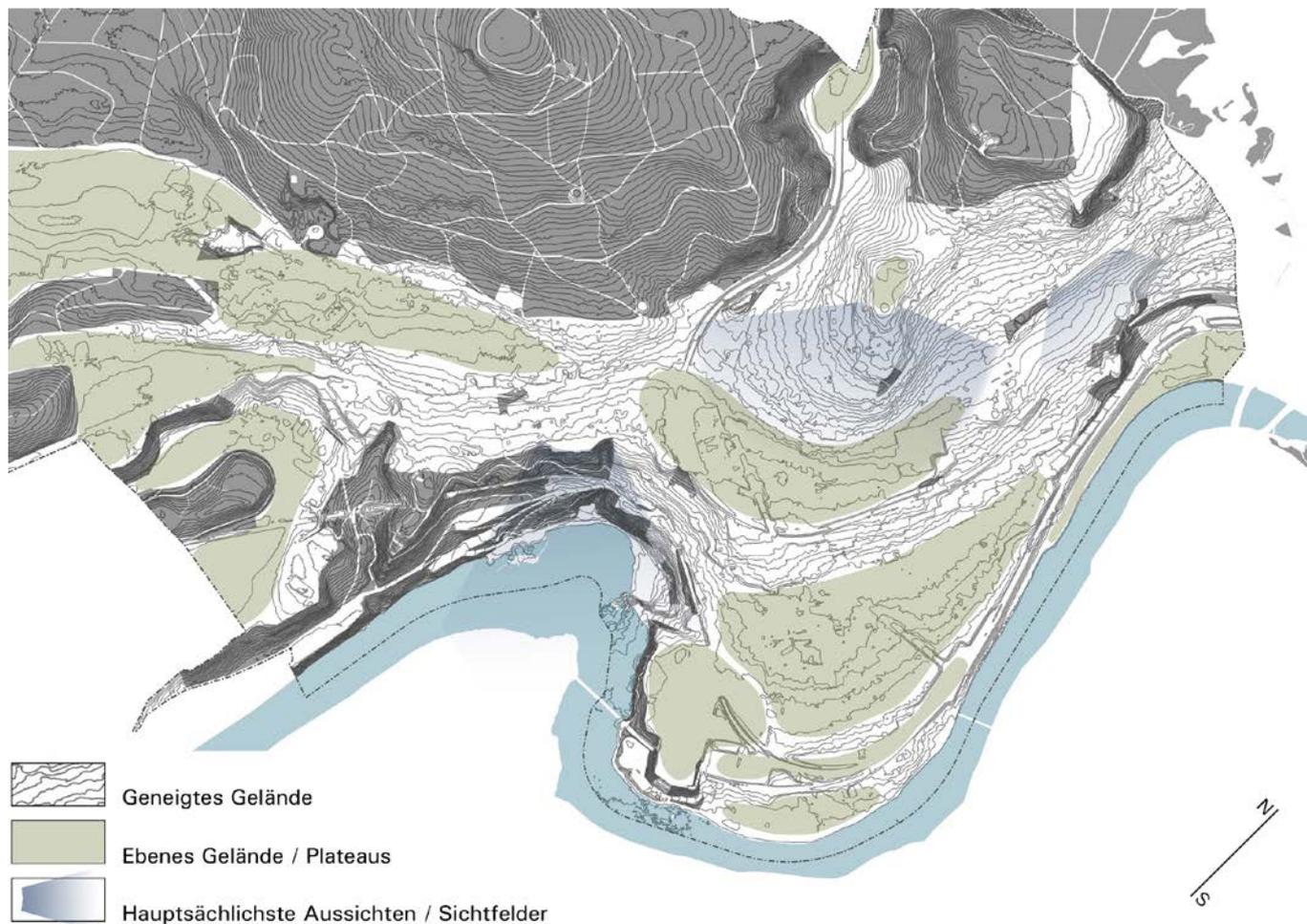
2.1 Aspekte des heutigen Siedlungsgefüges

Konstituierende Elemente der Siedlungsstruktur

Die für den Aufbau und die Struktur des Siedlungsgefüges von Neuhausen bestimmten Elemente sind:

- Topografie

Die stark bewegte Geländeform des Raumes von Neuhausen am Rheinfluss mit dem Rhein als wesentlichem Bezugsort bestimmt die Siedlungs- und Netzstruktur der Ortschaft in hohem Masse. Ein im Rahmen der Kernzonenplanung 1992 verfasster Bericht geht vertieft auf diese Zusammenhänge ein ¹⁾.



- Gleisanlagen

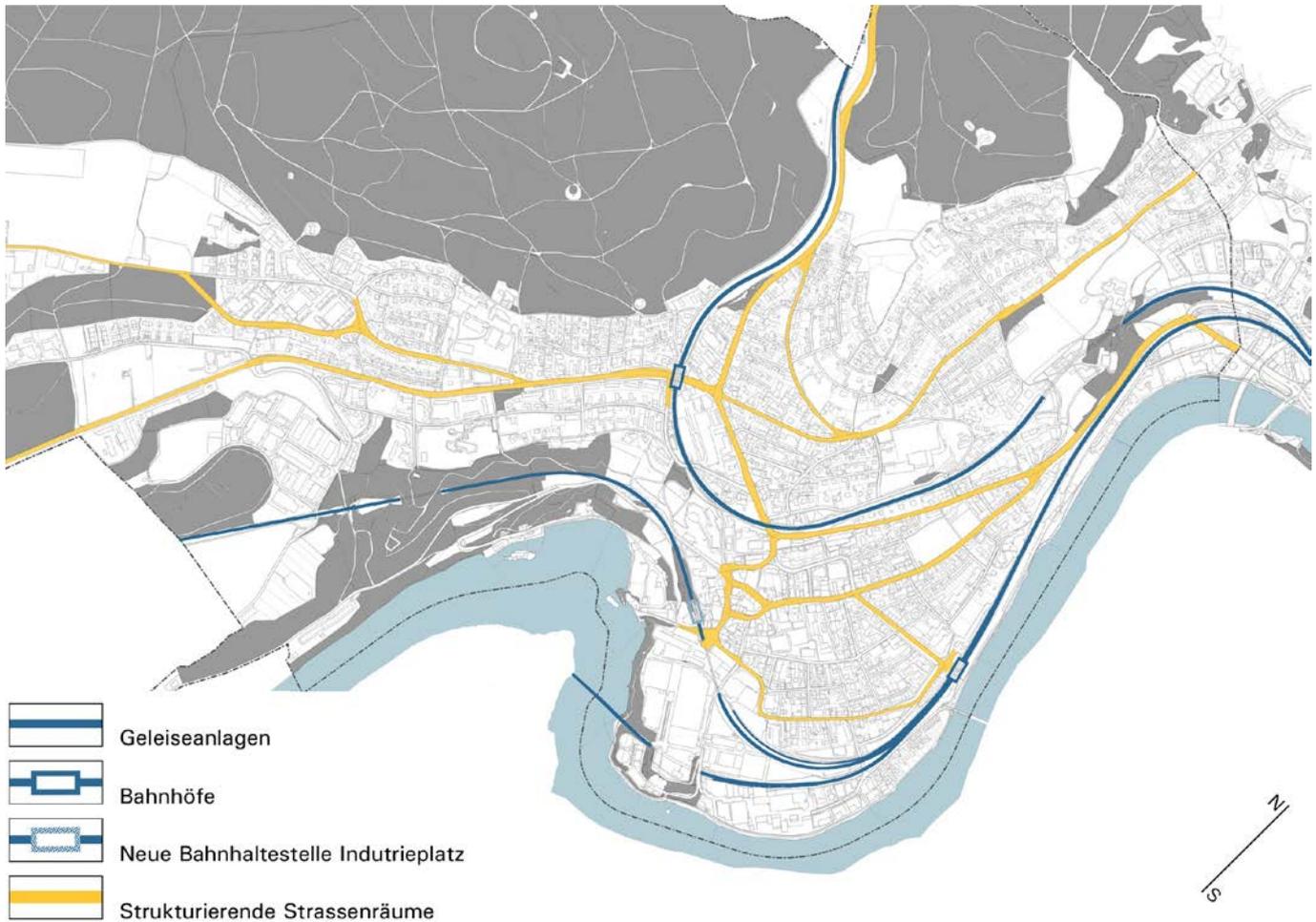
Die Gleisanlagen üben weitere Gliederungs- und Trennwirkungen auf die Siedlungsstruktur aus. Vor allem der tropfenförmige Bereich des erweiterten Kerns sowie das Gebiet nördlich der „Badischen Bahn“ sind durch Bahnlinien voneinander und vom übrigen Siedlungsgebiet abgegrenzt. Die Bahnhöfe stellen demgegenüber Anziehungs- und Bezugspunkte des Siedlungsgefüges dar.

- Strukturierendes Strassennetz

Zirkulationsfunktionen, stadträumliche Ausprägung und Lage im Siedlungsgebiet heben bestimmte Strassenräume im Gesamtnetz als strukturierend hervor. Sie sind verantwortlich für Lesbarkeit, Auffindbarkeit und räumliche Gliederung der Siedlung. Das in folgender Abbildung dargestellte entsprechende Netz geht von den Ausfall- und Verbindungsstrassen aus und dient als Beziehungsnetz zwischen den verschiedenen Quar-

¹⁾ Neuhausen am Rheinfall – „Bericht zur Siedlungsgeschichte“, Arbeitsgemeinschaft Clerici – Müller – Heilig

tieren, bzw. Nutzungsbereichen. Die topografischen Bedingungen, die Trennwirkung der Bahnlinien sowie die den Auswirkungen des Durchgangsverkehrs ausgesetzten Verbindungsräume tragen zum Eindruck fehlender stadträumlicher Kontinuität bei.

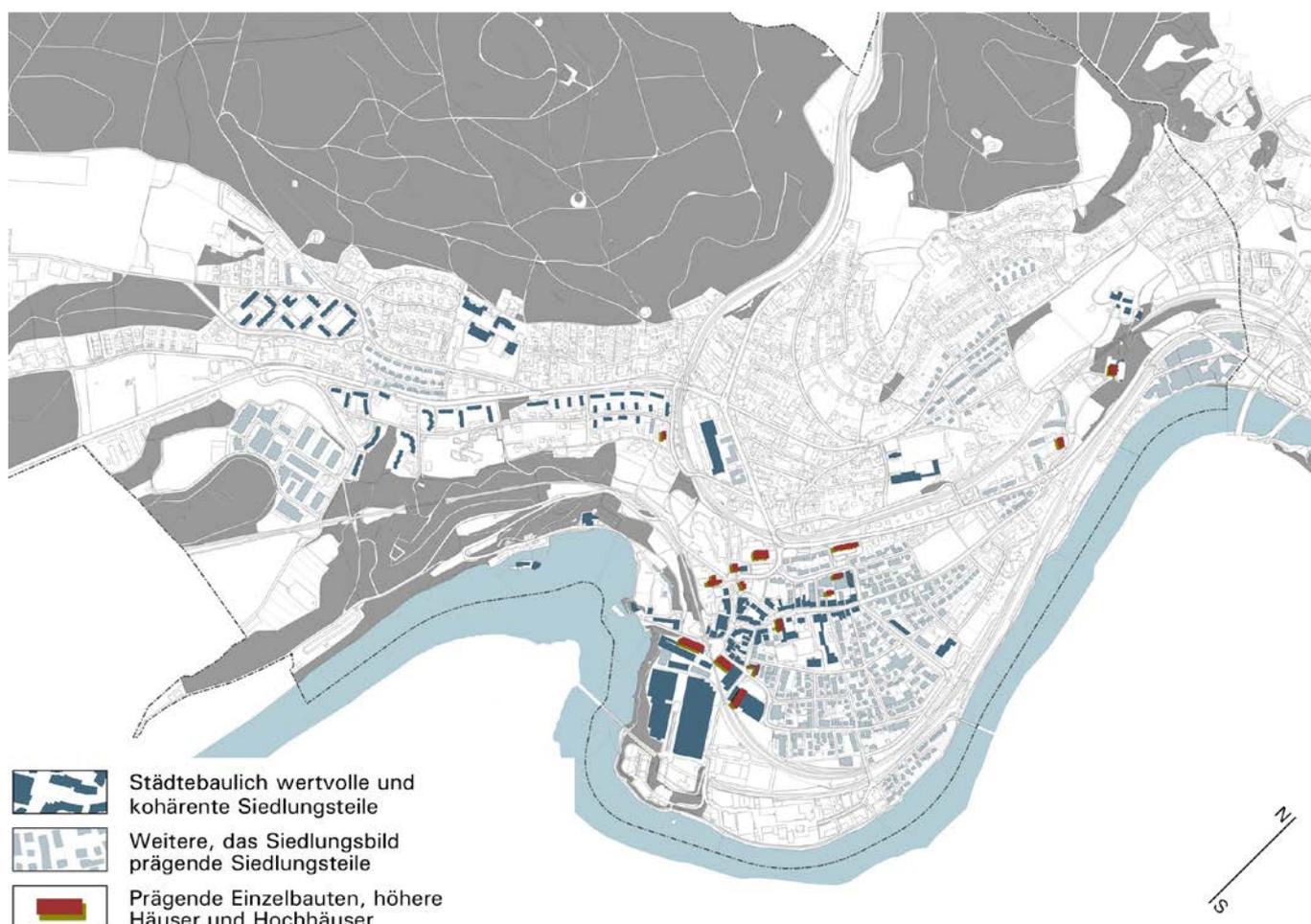


- *Ortsprägende Siedlungsstrukturen*

Bereits durch die differenzierte Topografie ist eine segmentierte Siedlungsstruktur Neuhausens vorgegeben. Eine von unterschiedlichen Faktoren (Landwirtschaft, Schifffahrt, Industrie, Tourismus, Wohnen) geprägte Siedlungsentwicklung verstärkte die Entstehung des heutigen, wechsellvollen bis disparaten baulichen Gefüges. Innerhalb dem vorhandenen bebauten Gebiet hervorzuheben sind insbesondere

- der räumlich markante, engere Ortskern mit Teilen noch vorhandener historischer Bausubstanz,
- Industrieareale (SIG-Areal, RhyTech-Areal);
- das Gebiet Charlottenfels,
- eine Vielzahl älterer, zeittypischer Wohnsiedlungen (z.T. Genossenschaftsiedlungen),
- die Schulanlagen Rosenberg und Gemeindewiesen,
- verschiedene architektonisch und hinsichtlich Lage markante Bauten,
- höhere Häuser und Hochhäuser.

Zudem tragen verschiedene ortstypische Siedlungsteile durch ihre städtebauliche Prägung sowie ihre bauliche und atmosphärische Dichte zur Wahrnehmbarkeit des Siedlungsbildes bei.



2.2 Zusammenfassende Feststellungen

Heutige Situation

Für die städtebaulichen Verhältnisse von Neuhausen am Rheinfall kennzeichnend sind:

- die durch die topographischen Verhältnisse und der Trennwirkung der Bahnlinien bzw. Hauptverkehrsachsen bewirkte räumliche Segmentierung des bebauten Gebietes,
- der Bestand unternutzter, bzw. ungeeignet genutzter Areale im engeren Einzugsbereich des Ortszentrums (z.B. Burgunwiese),
- die für wesentliche Teile des öffentlichen Freiraumgefüges bestehenden Defizite hinsichtlich Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität,
- der Bestand verschiedener, hinsichtlich Erneuerungsbedarf, Aussenraumqualität oder Wohnungsgrößen kritischer Wohnüberbauungen,
- die aufgrund der räumlichen Segmentierung des Gemeindegebietes und des Fehlens attraktiver Verbindungsräume erschwerte Erreichbarkeit des Ortszentrums.

Vorhaben zur Siedlungserneuerung

Im Hinblick auf die künftige Siedlungserneuerung und Siedlungsentwicklung zu berücksichtigen sind insbesondere:

- die an zentralen oder zentrumsnahen Standorten in Aussicht stehenden Vorhaben für die - durch Neuüberbauung bzw. Umnutzung grösserer Areale - Entwicklung neuer Siedlungsschwerpunkte (RhyTech-Areal, SIG-Areal, Burgunwiese, Ortszentrum),
- die mit der Inbetriebnahme des Galgenbucktunnels 2019 eintretende Verkehrsbelastung auf dem lokalen Strassennetz und die sich

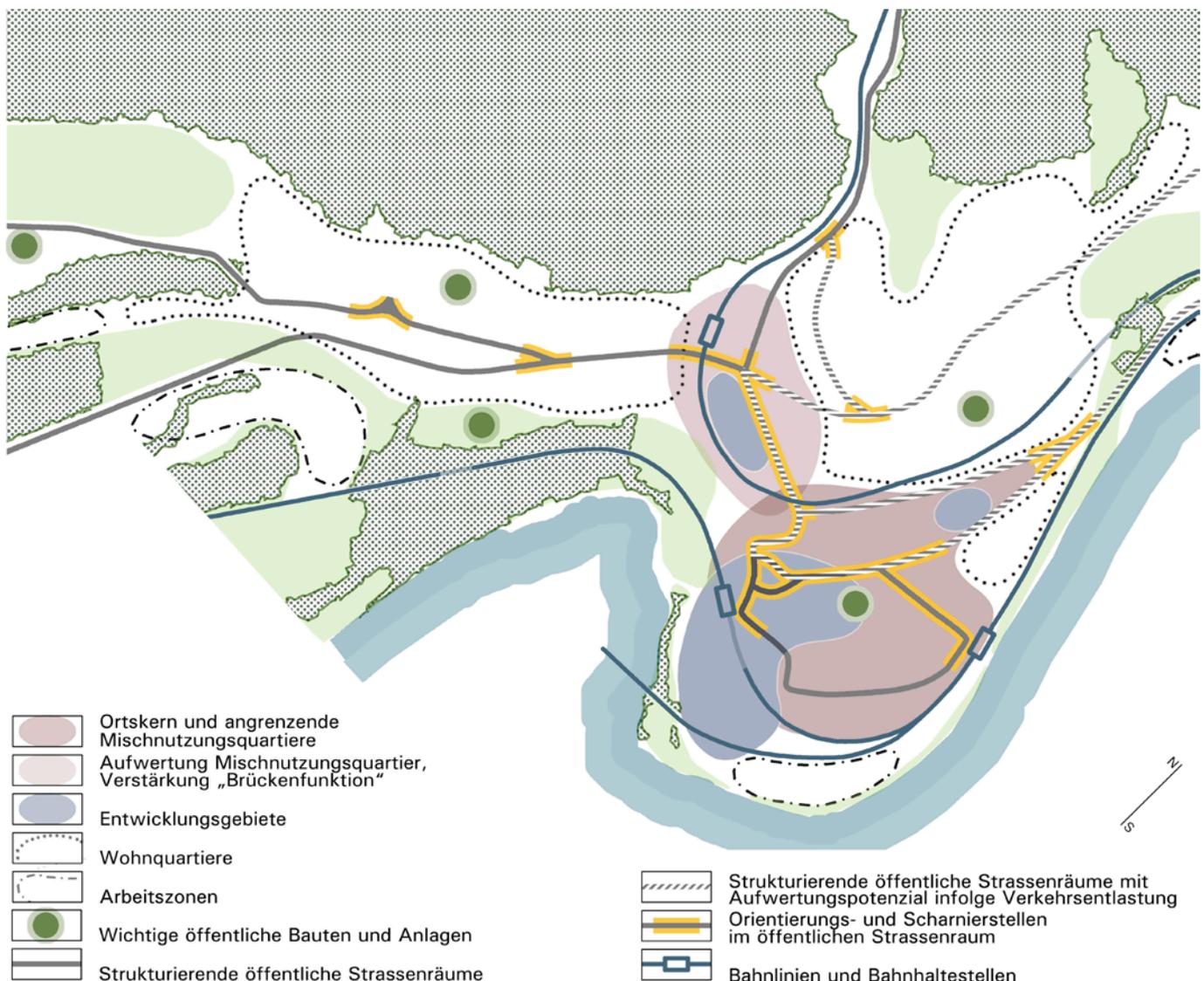
dadurch eröffnende Möglichkeit für eine gestalterische Aufwertung wichtiger Strassen und Plätze,

- die Eröffnung einer neuen Bahnstation beim Industrieplatz.

2.3 Handlungsansätze zur Siedlungserneuerung und -entwicklung

Die Bestimmung der Entwicklungspotenziale erfolgt unter dem Vorzeichen folgender Entwicklungsvoraussetzungen:

- Die Stärkung des Ortskerns als regionales Einkaufs- und Dienstleistungszentrum sowie als Tourismusschwerpunkt bedarf zusammen mit den angrenzenden Quartieren der kontinuierlichen Aufwertung und Erneuerung. Die komplexen baulichen Verhältnisse und das kleinteilige Grundeigentum bedingen dabei eine auf vertieften Untersuchungen beruhende Beeinflussung der vorhandenen funktionellen und gestalterischen Substanz.
- Die Neubebauung und Erneuerung des RhyTech-Areals als Impulsgeber für eine städtebauliche Aufwertung und eine verbesserte räumliche Inbezugsetzung der anliegenden Gebiete. Im Interesse der Wahrnehmung seiner wichtigen Brückenfunktion zwischen verschiedenen Siedlungsteilen bedarf es ergänzender, auf die Aufwertung der öffentlichen Strassen- und Platzräume sowie auf eine Erneuerung der angrenzenden Bebauung ausgerichteter Massnahmen.



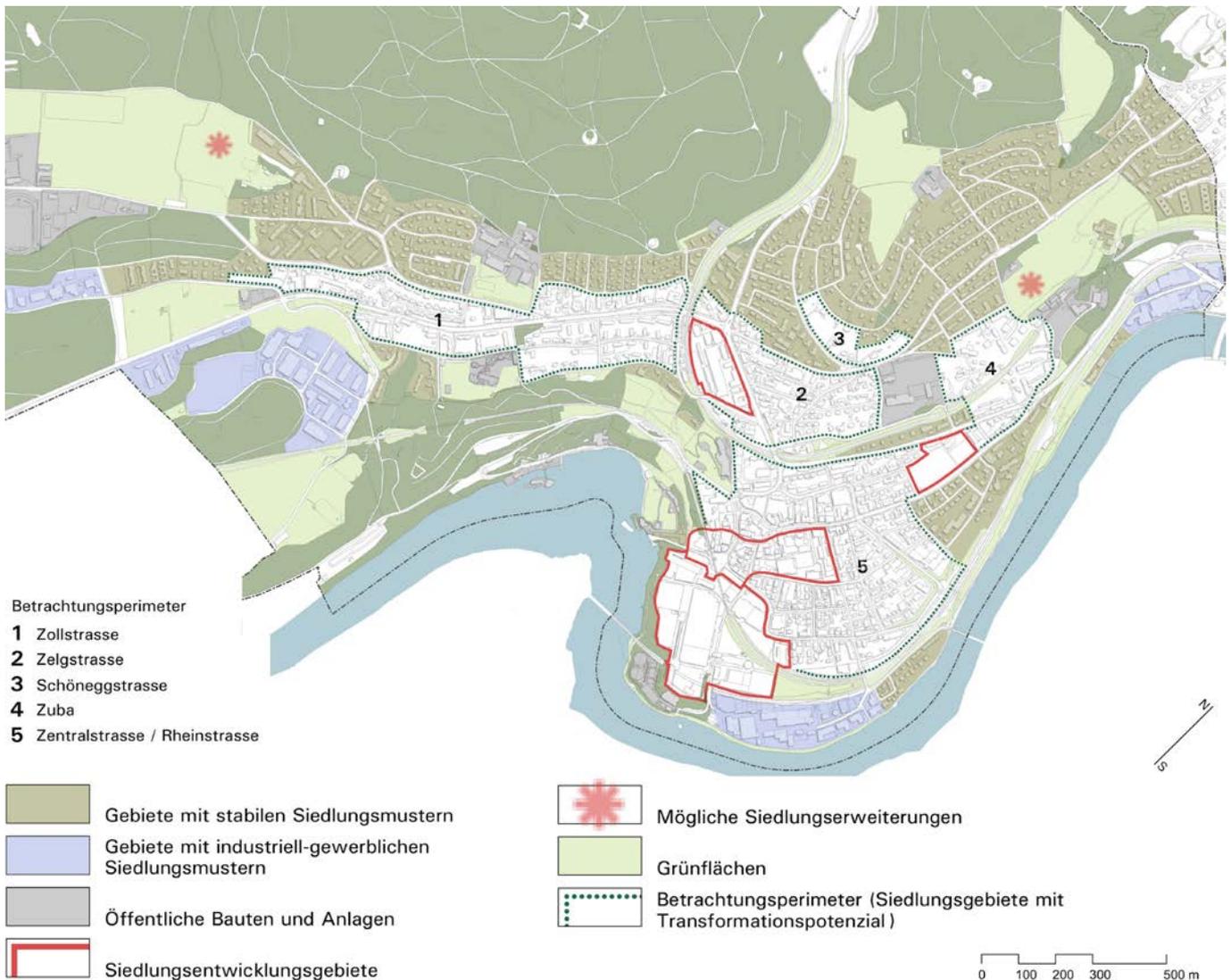
- Die Entwicklungsgebiete RhyTech-Areal, SIG-Areal, Zentrum und Burgunwiese.
- Die funktionelle und räumliche Konsolidierung der Wohn- und Arbeitszonen. Zur Erhaltung und Verbesserung ihrer Qualitäten und zur Anpassung an neue und kommende Bedürfnisse ist ihr Erneuerungs- und Verdichtungspotenzial gezielt zu fördern.
- Die Einbindung der öffentlichen Bauten und Anlagen (Schulen, Sportanlagen, öffentliche Verwaltung) in das Siedlungsgefüge.
- Die Erhaltung und Verbesserung der Aufenthalts- und Verbindungsqualität des strukturierenden öffentlichen Raumgefüges durch Um- und Neugestaltung ortsprägender Strassen- und Platzräume. Eine besondere Chance stellt dabei die durch die Inbetriebnahme des Galgenbucktunnels zu erwartende Verkehrsentlastung auf einzelnen Strassenabschnitten dar.
- Die Inbetriebnahme der Bahnhaltestelle Industrieplatz als Antrieb zur Erneuerung der in ihrem Einzugsbereich vorhandenen Bau- und Freiraumstrukturen.

3. Erneuerungs- und Entwicklungspotenziale

3.1 Gebietsdifferenzierung

Die Beurteilung der für die künftige Wohnentwicklung vorhandenen Nutzungspotenziale unterscheidet in einem ersten Schritt:

- Gebiete mit stabilen Siedlungsmustern. Bezeichnet werden Siedlungsteile mit standortgerechter Nutzung, festgefügtter Bebauungsstruktur, intaktem Bauzustand oder ausgelastetem Erschliessungsnetz. Eine über kleinere Einzelvorhaben hinausgehende Veränderung wird weder als erwünscht noch als realisierbar betrachtet.
- Gebiete mit Transformationspotenzial / Betrachtungsperimeter. Bezeichnet werden Gebiete, deren Bebauung zeitgemässen Bedürfnissen potenziell nicht mehr entspricht oder die hinsichtlich räumlicher Wirkung oder Nutzung ihrer städtebaulichen Lage nicht gerecht werden. Die Abschätzung des Masses der Umstrukturierung in den so bestimmten Gebieten bedingt die nähere Betrachtung der bezeichneten Gebiete in einem weiteren Schritt.



3.2 Untersuchung Betrachtungsperimeter

3.2.1 Vorgehen

Vorgehen Betrachtungsperimeter 1 - 4

Die einzelnen Betrachtungsperimeter werden in Bezug auf ihre Transformationsmöglichkeiten untersucht. Umstrukturierungs- und Verdichtungspotenziale werden dann festgestellt, wenn

- aufgrund der Grundeigentumsstruktur Handlungsspielräume ersichtlich sind;
- die Nutzungsart oder der Bautyp zumindest mittelfristig zeitbedingte Anpassungen wahrscheinlich oder notwendig erscheinen lässt (z.B. Ersatz nicht mehr zeitgemässer Wohnungen);
- Verdichtungen oder Umstrukturierungen städtebauliche Mehrwerte versprechen.

Innerhalb der Betrachtungsperimeter als stabile, zu konsolidierende Gebiete bezeichnet werden Bereiche,

- die eine kleinteilige und somit gegenüber Veränderungen resistente Grundeigentumsstruktur aufweisen,
- deren Bausubstanz sich in einem Zustand befindet, der auf langfristigen Bestand hinweist,
- die sich in einer städtebaulich weniger wichtigen Lage befinden.

Betrachtungsperimeter 5

Während die Perimeter 1 – 4 aufgrund ihrer Siedlungs- und Grundeigentumsstruktur relativ überschaubar sind und somit die Identifizierung der möglichen Transformationen zulassen, sind die entsprechenden Verhältnisse im Perimeter 5 (entsprechend dem weiteren Ortskern) wesentlich unübersichtlicher. Für diesen Perimeter sind deshalb im Rahmen vorliegender Grundlagenstudie nur generelle, räumliche Strukturaussagen möglich.

3.2.2 Erläuterungen zu den Betrachtungsperimetern

(vgl. Planbeilagen)

Betrachtungsperimeter 1 Zollstrasse

Ausgangslage

Die Siedlungsstruktur im Betrachtungsperimeter 1 besteht nördlich der Zollstrasse mehrheitlich in einer Mischung unterschiedlicher Bauformen und Nutzungen. Einzig im Bereich nord-östlich des Töbeliweges befindet sich eine homogene Wohnbebauung mit Gartenstadtcharakter. Gesamthaft ergibt sich ein heterogenes, durch die den Ansprüchen des Verkehrs unterliegende Zollstrasse sowie die daran anstossenden Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe geprägtes Siedlungsbild.

Südlich der Zollstrasse herrscht ein durch 3 – 5 – geschossige Wohnsiedlungen geprägter Siedlungscharakter vor. Durch die relative Homogenität, die abfallende Topografie und die südlich ausgerichtete Orientierung erhalten die Gebiete eine eigenständige Atmosphäre mit der Brunnenwiesenstrasse als primärem Bezugselement.

Untersuchungsergebnisse

Die hauptsächlichen Umstrukturierungspotenziale werden in den Wohnsiedlungen südlich der Zollstrasse erkannt, obschon sie sich generell in einem guten Zustand befinden und als Quartier angenehm empfunden werden. Aufgrund ihrer Gebäudegrundrisse, der Wohnungszusammensetzung, des möglicherweise ungenügenden Parkierungsangebotes oder allenfalls aus bautechnischen Gründen ist mittel- bis langfristig ihr Ersatz durch zeitgemässe Neubauten in Betracht zu ziehen. Dabei erweist sich, dass gegenüber dem heutigen Zustand erhebliche Verdichtungspotenziale bestehen.

Nördlich der Zollstrasse richten sich die Überlegungen für eine bauliche Neustrukturierung auf die für eine städtebauliche Akzentsetzung wichtigen Bereiche (Nahbereich Badischer Bahnhof, Einmündungsbereich Schützenstrasse) sowie eines zur baulichen Nutzung geeigneten Hanges nördlich des Friedhofs. Für die übrigen Bereiche führt der Befund einer grossenteils gut unterhaltenen Bausubstanz sowie das Fehlen besonderer Standortvorteile zum Schluss einer schrittweisen baulichen Konsolidierung im Rahmen der heutigen Struktur.

Betrachtungsgebiet 2 Zelgstrasse

Ausgangslage Die Bau- und Grundeigentumsstruktur innerhalb des Perimeters 2 ist mehrheitlich kleinteiliger Art. Im westlichen Teil des Gebietes sind die Siedlungsmuster unterschiedlicher Ausprägung und Körnung, während zwischen Zelgstrasse und Schulareal homogene Gartenstadt- oder Villenstrukturen bestimmend sind. Die Bebauungsdichte liegt im unteren bis mittleren Bereich. Mit Ausnahme der Klettgauerstrasse weist das Strassennetz einen den Charakteristiken eines ruhigen Wohnquartiers entsprechenden Ausbau auf.

Untersuchungsergebnisse Für die städtebaulich wichtigen Räume der Klettgauerstrasse, des Platzbereichs „Chrüzstrooss“ sowie des Einmündungsbereichs der Badischen Bahnhofsstrasse in die Klettgauerstrasse werden mit dem Ziel einer generellen Aufwertung des öffentlichen Raums und der anstossenden Siedlungsteile Akzentuierungen vorgeschlagen. Die restlichen Gebiete sind auf eine Konsolidierung im Rahmen der heutigen Struktur auszurichten. Die kleinteilige Grundeigentumsstruktur, das zuweilen engmaschige Strassennetz und die durch die bestehenden Gartenbereiche gegebenen Qualitäten sprechen gegen eine forcierte Umstrukturierung.

Betrachtungsgebiet 3 Schöneggstrasse

Ausgangslage Die vorherrschende Siedlungsstruktur des Hanggebietes ist durch die Bebauung mit Einfamilienhäusern und Villen sowie durch grosse Grünbereiche mit in der Regel wertvollen Gärten geprägt. Die Bauten Schöneggstrasse 4 und 10 gelten einschliesslich ihrer Umgebung als Baudenkmäler.

Untersuchungsergebnisse Die vorhandene dispers angelegte Bebauung ist durchwegs in gutem Zustand und lässt auf eine hohe Beständigkeit schliessen. Verdichtungsmöglichkeiten werden deshalb innerhalb der bestehenden Struktur gesucht. Neben der Auffüllung von „Baulücken“ mit kleinteiligen Bebauungen wird einzig im östlichen Bereich der grossen Liegenschaft Schöneggstrasse 4 Potenzial für eine dichtere, treppenartige Bebauung geortet. Obschon innerhalb des Villenquartiers grundsätzlich als Fremdkörper wirkend, wird eine derartige Bebauungsform zugunsten der grösstmöglichen Erhaltung des parkartigen Gartens als mögliche Option erachtet.

Betrachtungsgebiet 4 Zuba

Ausgangslage Das Betrachtungsgebiet ist topografisch und hinsichtlich Siedlungsstruktur stark differenziert. Ausgehend von dem als „Eingangstor“ zu Neuhausen wirkenden Bereich der Weggabelung Schaffhauserstrasse / Zentralstrasse (Scheidegg) erstrecken sich hangwärts sehr unterschiedliche, teils dichte Wohnbebauungen. Unterteilt wird das Gebiet durch die Bahnlinie der DB. Die Wohnumfeldqualität ist im nördlichen Bereich des Gebietes (Charlottenweg) kritisch zu beurteilen.

Untersuchungsergebnisse

Bebauungs- und Verdichtungspotenziale bestehen in folgenden Teilgebieten:

- Im Falle einer allfälligen Verlegung der Gemeindegärtnerei ist eine Nutzung des Areals als Wohngebiet in Betracht zu ziehen.
- Das Gebiet beidseitig des Scheideggwegs ist angesichts seiner Lage unternutzt und im rückwärtigen Bereich der Gebäude Schaffhauserstrasse 33 -39 sind Ergänzungsbauten denkbar.
- Das Dreieck in der Strassengabelung Schaffhauserstrasse / Zentralstrasse (Scheidegg) ist verglichen mit seiner Standortqualität unterdurchschnittlich genutzt und böte aufgrund seiner städtebaulich markanten Lage Gelegenheit zu einer städtebaulichen Akzentsetzung.
- Für die hinsichtlich Wohnumfeld und Wohnungsstruktur kritisch zu beurteilenden Bebauungen nord-westlich des Scheidegg-Kreisels stellt eine Erneuerung eine erhebliche Chance dar, ein neues, räumlich und sozial differenziertes Quartier zu schaffen. Sollte sich ein Erneuerungsbedarf ergeben, wäre für eine Ersatzbebauung die Erweiterung der Bebauungsfläche zu empfehlen, da sonst kaum Spielraum für die Realisierung eines städtebaulichen Mehrwerts bestünde. Mit einem damit verbundenen Ausbau des Charlottenwegs (Breite, Längsgefälle) würde auch die Voraussetzung geschaffen, eine langfristig mögliche Siedlungsentwicklung im Gebiet Charlottenfels in erforderlichem Masse in die Siedlungs- und Verkehrsstruktur einzubinden.

Die Bebauungen im nördlichen Teil des Perimeters sind mehrheitlich in gutem Zustand und dürften wenig Anlass zu Veränderungen geben.

Betrachtungserimeter 5 Zentralstrasse / Rheinstrasse

Ausgangslage

Mit dem Betrachtungserimeter 5 ist ein Grossteil des innerstädtischen Gemeindegebietes abgedeckt. Im nord-westlichen Teil gilt ein Richtplan aus dem Jahre 1992, welcher in seiner Grundausrichtung nach wie vor Gültigkeit hat. Innerhalb des Richtplanperimeters wurde zudem in letzter Zeit eine Nutzungsstudie für den Bereich Kirche / Gemeindeverwaltung / Schule / Werkhof / erarbeitet.

Der Bereich Zentralstrasse – Wildenstrasse – Industriestrasse ist trotz verschiedener neuerer Bauten durch die ursprüngliche Bebauungsstruktur geprägt und weist einen räumlich geschlossenen Charakter auf. Anschliessend daran erstreckt sich ein engmaschig strukturiertes Gebiet bis zur Bahnlinie, bzw. zum Bahnhof. Die hier situieren Bebauungsmuster bilden ein vielfältiges Gemisch von Gebäude- und Ensembleformen. Die siedlungsbezogenen Freiräume sind in ihrer Ausdehnung relativ bescheiden – oft auch von Abstellplätzen belegt - und weisen recht zufällige Zuschnitte auf. Entsprechend der Bau- ist die Grundeigentumsstruktur kleinteilig und verschachtelt. Der Bauzustand ist generell als gut einzuschätzen. Nur vereinzelt ist auf dringlicheren Erneuerungsbedarf zu schliessen.

Primär wird der Perimeter durch die Strassenräume der Zentral-, Industrie-, Bahnhof- und Rheinstrasse gegliedert. Ausserhalb dieses Netzes bestehen keine weiteren prägenden Strassenräume. Bedingt durch die Bahnlinie ist der Bezug zum Rhein unterbrochen, was angesichts der Nähe zu diesem übergeordneten Raum als Defizit zu werten ist.

Abschliessend ist das Gebiet des Betrachtungserimeters 5 in Ausprägung und Gebrauchswert als wertvoll einzuschätzen, jedoch sind Abstriche bei der aussenräumlichen Qualität feststellbar. Das Veränderungspotenzial ist als gering einzuschätzen. Zum einen ist die Bebauungsdichte relativ hoch, zum andern dürften die komplexen Bau- und Grundeigentumsverhältnisse für eine höhere Resistenz gegenüber grossflächigeren Umstrukturierungen sorgen. Zudem ist der heutige Zustand in Bezug auf

örtliche Verdichtungen in dem Sinne als heikel zu bezeichnen, als punktuelle Umstrukturierungen das heute verträgliche Gleichgewicht zwischen unterschiedlichsten Bauformen gefährden können.

Untersuchungsergebnisse

Als Ansatz für eine städtebauliche Entwicklungsstrategie wird die Aufwertung des öffentlichen Raumes vorgeschlagen. Durch die - soweit nicht bereits erfolgte - Neugestaltung oder Aufwertung der übergeordneten Strassenräume sowie durch die Ausbildung quartierinterner Verbindungen entsteht ein räumliches Netz, welches Anlass für eine gezielte Akzentuierung und Verdichtung der strassenbegleitenden Bausubstanz, z.B. in Form geschlossener Bauzeilen, geben kann. Als primäre quartierinterne Hauptverbindungen gelten die Rheingoldstrasse (Durchbindung des Gebietes Ost- West) und die Grünaugasse – Wiesengrundstrasse – Victor von Bruns-Strasse (Verbindung zum Rheinufer).

Zwecks Erhaltung eines minimalen Freiraumangebotes sind blockweise abgestimmte private Grün- und Freiräume zu definieren. Diese dienen einerseits ausgewogenen räumlichen Verhältnissen, andererseits ist ihre Funktion als Aufenthalts- und Spielflächen gegenüber dem Ist-Zustand auszubauen. In vielen Fällen bedingt dies Ersatzlösungen für die Parkierung.

Für eine vertiefte Bestimmung der innerhalb des Gebietes vorhandenen Umstrukturierungspotenziale besteht Bedarf zur Bestimmung eines nachfolgend zu bestimmenden Vorgehens zur Gebietserneuerung und Gebietsaufwertung.

3.3 Überlegungen zu Hochhäusern

Standortkriterien

Die Überlegungen zu Hochhäusern gehen von der Voraussetzung aus, dass diese einen Standort bedingen, welcher

- zur Lesbarkeit des Siedlungsgefüges beiträgt,
- historisch gewachsene Strukturen berücksichtigt,
- nicht in Siedlungsbereichen mit gefestigten Strukturen liegt,
- keine wichtigen Sichtbezüge beeinträchtigt.

Prüfbereiche für Hochhäuser

In Anwendung vorstehender Grundsätze ergeben sich folgende Bereiche, in denen die Realisierung von Hochhäusern als prüfenswert erachtet wird:

- Die Arbeitszone „Rundbuck“, für welche aus funktionellen Gründen und wegen der topografischen Lage hohe Häuser nicht ausgeschlossen werden können.
- Das Gebiet um das RhyTech-Areal, für welches – auch abgesehen vom durchgeführten Konkurrenzverfahren – zur Verdeutlichung seiner Funktion als „Drehscheibe“ im Siedlungsgefüge hohe Häuser denkbar sind.
- Der Kreuzungsbereich Klettgauerstrasse – Industriestrasse - Wildenstrasse, für welchen als städtebauliche „Scharnierstelle“ eine räumliche Akzentuierung naheliegt.
- Das SIG-Areal in Beachtung seiner industriellen Entstehungsgeschichte und in Entsprechung zu den grossformatigen Bauvolumen.
- Das Gebiet um den „Scheidegg-Kreisel“, für welches als Auftakt zum Siedlungskörper von Neuhausen am Rheinfluss eine bauliche Akzentuierung denkbar ist.

3.4 Zusammenfassung

3.4.1 Erfassung der Verdichtungspotenziale

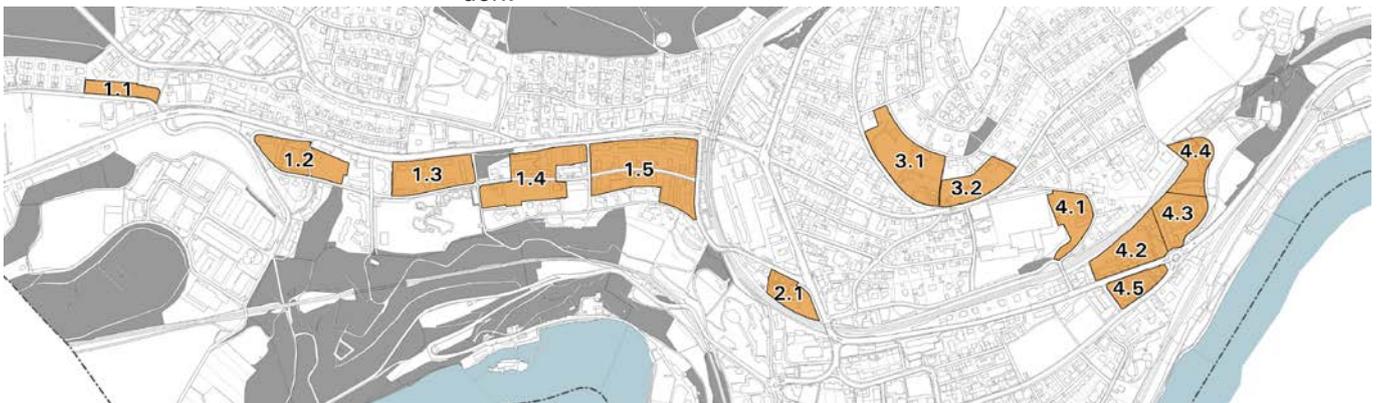
Vorgehen Die Erfassung der Verdichtungspotenziale führt über die Annahme städtebaulich plausibler Siedlungsmuster als Arbeitshypothesen. Die gewählten Überbaumungsmöglichkeiten bedienen sich gängiger Gebäudeformen, Gebäudedimensionen und Bauabstände, ohne dass im Detail die Beschattungsverhältnisse untersucht wurden. Berücksichtigt wurden Einflüsse des Geländes und benachbarter Bauten, sofern erforderlich ebenso die Möglichkeiten der Parkierung. Auf den Bedarf nach Aussenräumen wird dagegen nicht quantitativ eingegangen, beachtet wurde lediglich die Grössenordnung entsprechender Flächen sowie die Plausibilität ihrer Lage und ihres Zuschnittes.

Vorbehalte Die Untersuchungen der Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebiete dürfen trotz ihrer bildlichen Darstellung nicht als planerische Vorgabe verstanden werden. Beantwortet werden soll ausschliesslich die Frage, welche qualitativen und quantitativen Schlussfolgerungen für die bevorstehende Revision der baurechtlichen Grundordnung gezogen werden können.

Die Bestimmung der Potenziale erfolgte unter dem Vorzeichen einer bewussten Verdichtungs- und Umstrukturierungsstrategie. Nicht beurteilt wurden die ökonomische Realisierbarkeit, die soziale Verträglichkeit und die praktische Durchführbarkeit der aufgezeigten Transformationen. Dies muss der weiteren Entwicklungsplanung der Gemeinde überlassen bleiben.

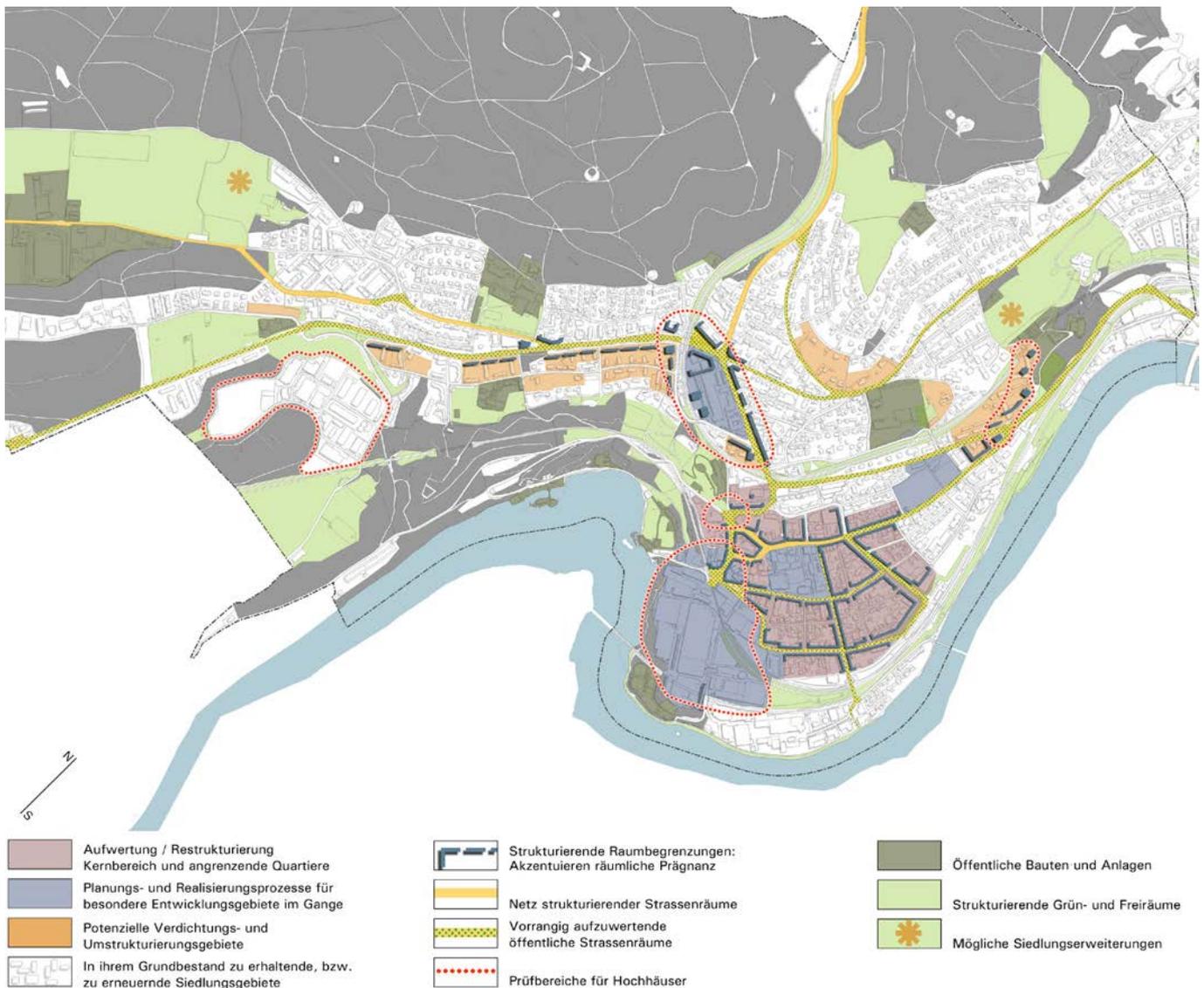
Zusammenfassung der Nutzungspotenziale

In der Zusammenfassung ergeben die Verdichtungsmöglichkeiten in den nachfolgend dargestellten Umstrukturierungs- und Verdichtungsbereichen eine Bruttogeschossfläche von ca. 70'000m². Dieses quantitative Resultat ist als obere Grenze und als Grössenordnung zu verstehen, welches erst im Rahmen vertiefter Konzepte erhärtet werden kann. Keinesfalls dürfen daraus im Einzelfall Nutzungsansprüche abgeleitet werden.



3.4.2 Städtebaulicher Rahmenplan

Aufbau und Zweck Der städtebauliche Rahmenplan zeigt auf, wie die Ergebnisse der Untersuchungen in den Betrachtungsperimetern zusammenwirken und in welchem Bezug sie zu den Planungen RhyTech-Areal, SIG-Areal, Zentrum und Burgunwiese stehen. Er erfüllt somit den Zweck einer Koordinationshilfe für die Einordnung einzelner Massnahmen in den Gesamtkontext. Er verzichtet auf die Setzung von inhaltlichen Prioritäten oder die Bestimmung zeitlicher Etappen, Elemente, welche erst im Rahmen einer gemeindeweiten Entwicklungsplanung unter Beachtung weiterer Aspekte festgelegt werden können.



Städtebaulicher Rahmenplan, Verkleinerung (Originalmassstab vgl. Planbeilage 4)

- Inhalte**
- *Aufwertung / Restrukturierung Kernbereich und angrenzende Quartiere.* Die kontinuierliche Erneuerung der vorhandenen Baustruktur erfordert deren differenzierte Steuerung im Rahmen einer Detailplanung. Vorgeschlagen wird die Aktualisierung und Erweiterung der Richtplanung Kernzone.
 - *Planungs- und Realisierungsprozesse für besondere Entwicklungsgebiete im Gange.* Dient als Hinweis auf die laufenden Planungen.
 - *Potenzielle Verdichtungs- und Umstrukturierungsgebiete.* Die Planinhalte entsprechen den im Rahmen der Untersuchung der Betrachtungsperimeter identifizierten Gebiete mit Transformationspotenzial. Neben den Entwicklungsgebieten stellen sie das hauptsächliche Entwicklungspotenzial der Gemeinde dar (vgl. dazu Kap. 3.4.1 und Anhang).
 - *In ihrem Grundbestand zu erhaltende, bzw. zu erneuernde Siedlungsgebiete.* Die Planinhalte entsprechen den im Rahmen der Gebietsdifferenzierung und der Untersuchung der Betrachtungsperimeter bestimmten Gebiete mit stabiler Siedlungsstruktur.
 - *Strukturierende Raumbegrenzungen: Akzentuieren räumliche Prägnanz.* Verbesserung der Lesbarkeit und Intensivierung der räumlichen Präsenz der Siedlungsstruktur erfolgen sowohl durch die Aufwertung

der strukturierenden Strassenräume, als auch durch den Aufbau markanter Baufluchten und Bauten.

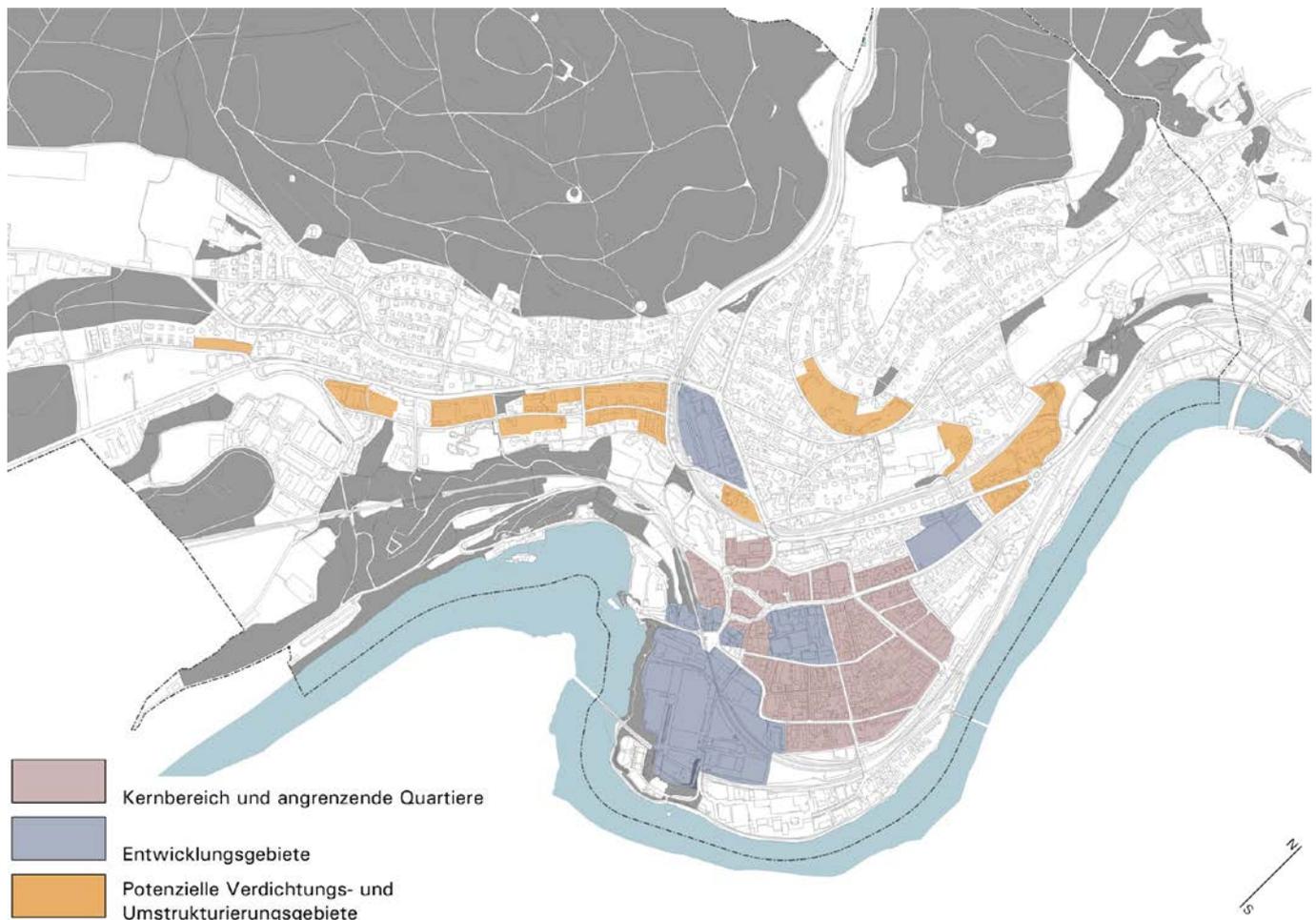
- *Netz strukturierender Strassenräume.* Hinweis auf die für die Wahrnehmung des Aufbaus des Siedlungsgebietes und die Verbindungsbedürfnisse wichtigen Strassenräume.
- *Vorrangig aufzuwertende strukturierende Strassenräume.* Der Rahmenplan bezeichnet Strassenräume, welche aufgrund
 - der durch verkehrliche Massnahmen (Galgenbucktunnel) entstehenden Gestaltungsspielräume Aufwertungspotenzial haben,
 - ihrer gestalterischen Defizite wegen einer Aufwertung bedürfen.
- *Prüfbereiche für Hochhäuser.* Angabe der im Rahmen von Kapitel 3.3 bestimmten Siedlungsbereiche, für welche die Realisierung von Hochhäusern nicht ausgeschlossen ist.
Für die Beurteilung von Hochhäusern Ortskern wird auf die angeregte Studie Ortskernplanung (vgl. Kap. 3.2.2, Betrachtungsperimeter 5) verwiesen.
- *Öffentliche Bauten und Anlagen.* Hinweis auf den Bestand.
- *Strukturierende Grün- und Freiräume.* Hinweis auf die für das räumliche Gefüge der Gemeinde wichtigen Grün- und Freiräume.
- *Mögliche Siedlungserweiterungen.* Hinweis auf zu prüfende Erweiterungen des Siedlungsgebiets.

4. Empfehlungen

4.1 Empfehlungen zur Revision der baurechtlichen Grundordnung

In Beachtung der Ergebnisse aus der Untersuchung der Erneuerungs- und Entwicklungspotenziale des Siedlungsgebietes sind für die Revision der baurechtlichen Grundordnung folgende Grundsätze wegleitend:

- Für die Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebiete ist eine Überprüfung der Bauzone des bisherigen Zonenplan vorzusehen. Grundlage dazu sind die in den Nachweisen der Entwicklungspotenziale (siehe Anhang) gemachten Hinweise zur baurechtlichen Regelung.
- In den Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebieten ist grundsätzlich die Quartierplanpflicht zu erlassen. Grund dafür ist sowohl das Erfordernis einer optimalen Siedlungsqualität als auch das Verdichtungsziel.
- Für den Kernbereich und die angrenzenden Quartiere wird empfohlen, in der baurechtlichen Grundordnung im Sinne der bisherigen Kernzonen Spezialzonen festzulegen. Diese sind auf eine Gewährleistung minimaler Nutzungsansprüche auszurichten. Gleichzeitig wird jedoch der Erlass eines Richtplanes (als Aktualisierung und Erweiterung des bisherigen Richtplans Kernzone) angeregt, mit welchem detailliert und in Abstimmung mit den vorhandenen Bau- und Grundstücksverhältnissen zusätzliche Baumöglichkeiten aufgezeigt werden. Voraussetzung ist allerdings, dass die Grundordnung genügend flexibel ausgestattet werden kann.
- Für die Entwicklungsgebiete (RhyTech-Areal, SIG-Areal, Burgunwiese und Ortszentrum) sind spezifische planungsrechtliche Grundlagen zu erlassen.



- Für die übrigen Siedlungsgebiete wird davon ausgegangen, dass sich die Neufestlegung der Grundordnung von der bisherigen Reglementierung nicht grundsätzlich unterscheidet.

4.2 Empfehlungen bezüglich der Prüfung Hochhäusern

Anforderungen an Hochhäuser

Als Bereiche, in denen die Realisierung von Hochhäusern in Frage kommt, gelten – vorbehältlich im Rahmen einer Ortskernplanung erzielten diesbezüglichen Planungsergebnisse – ausschliesslich die im städtebaulichen Rahmenplan bezeichneten Prüfbereiche. Im Falle eines bestehenden Interesses für den Bau von Hochhäusern in diesen Gebieten besteht Bedarf zur Abklärung ob und wie innerhalb des betroffenen Gebietes deren Realisierung zu ermöglichen ist. Generelle Voraussetzung dafür bildet die Schaffung eines städtebaulichen Mehrwertes durch die Bewirkung:

- einer baulichen Verdichtung und rationellen Flächenbeanspruchung;
- einer räumlichen Akzentuierung des bestehenden Siedlungsgefüges;
- einer ausgewogenen räumlichen Inbezugsetzung gegenüber den bestehenden Bau- und Freiraumstrukturen;
- attraktiver, mit den umliegenden Freiräumen gut vernetzter Aussenräume;
- einer mit dem Aussenraum korrespondierenden Gestaltung des Erdgeschosses unter weitgehendster Anordnung publikumsorientierter, bzw. dem gemeinschaftlichen Gebrauch vorbehaltener Nutzflächen;
- einer qualitätvollen architektonischen Ausbildung des Gebäudes;
- einer minimalen Beschattung der Nachbarliegenschaften und der für den gemeinschaftlichen Gebrauch vorgesehenen Freiräume.

Gebietsbezogene Standortevaluation

Bevor die Erarbeitung eines Bauprojektes in Angriff genommen wird, ist eine gebietsbezogene Präzisierung der vorstehend angeführten Anforderungen in den Prüfbereichen durchzuführen. In Zusammenarbeit mit der Bauverwaltung beinhaltet die Standortevaluation die Vornahme von Festlegungen zur Einordnung in das städtebauliche Umfeld, zur Inbezugsetzung zu den umliegenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen, zur Dimensionierung und architektonischen Erscheinung der vorgesehenen Bebauung, zur Einhaltung der Vorschriften bezüglich der Beschattungswirkung u.a.m.

Qualitätssicherung

Die Beurteilung der geforderten qualitätvollen architektonischen Ausbildung beabsichtigter Hochhäuser erfolgt durch die Bauverwaltung. Die Baubehörde kann dabei weitere Fachleute beiziehen und besondere Beurteilungsunterlagen (Visualisierungen, Modelle, usw.) verlangen sowie Vorgaben bezüglich der Durchführung eines qualitätssichernden Projektierungsverfahrens (Wettbewerbe, Studienaufträge an mehrere Fachleute, usw.) machen.

Anpassung baurechtliche Grundlagen

Die Zulassung von Hochhäusern bedingt in jedem Fall ein Planerlassverfahren zur Änderung der baurechtlichen Grundordnung. Dieses erfolgt entweder mittels Erlass einer Quartierplanpflicht mit nachfolgendem Quartierplan, oder direktem Erlass eines Quartierplans.