

DIALOGFORUM

«BAULICHE ENTWICKLUNG NEUHAUSEN AM RHEINFALL»

I. QUARTIER-GESPRÄCH –
BRUNNENWIESEN, HERBSTÄCKER, RUNDBUCK, BIRCH UND LANGACKER



ZIELE DER VERANSTALTUNG

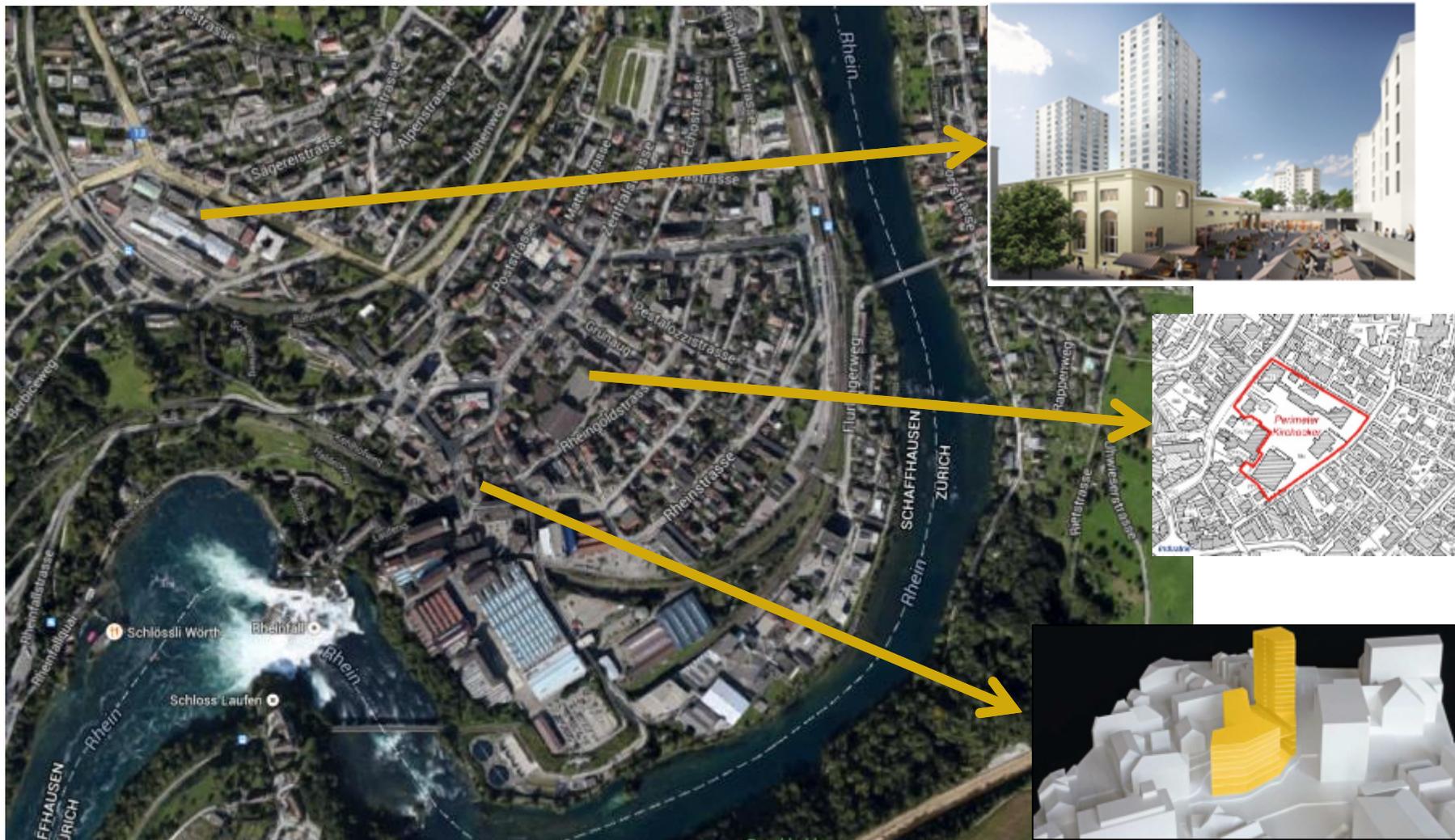


- Dialogforum vorstellen
- Mögliche Entwicklungen im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung im Quartier aufzeigen
- Bedürfnisse und Anliegen der Bevölkerung frühzeitig aufnehmen

ABLAUF

1. **Vorstellung Dialogforum** Patrick Schenk
2. **Begrüßungsworte der Gemeinde** Dr. Stephan Rawyler
3. **Studien zur Gesamtrevision Nutzungsplanung** Rolf Hähnle
4. **Mögliche Entwicklungen im Quartier** Konradin Winzeler
5. **Fragerunde** alle Teilnehmer

1. NEUHAUSEN MIT LAUFENDEN BAUPROJEKTEN IN DEN SCHLAGZEILEN



1. WUNSCH NACH INFORMATION UND MITSPRACHE

FORDERNDE STIMMEN AUS DER BEVÖLKERUNG



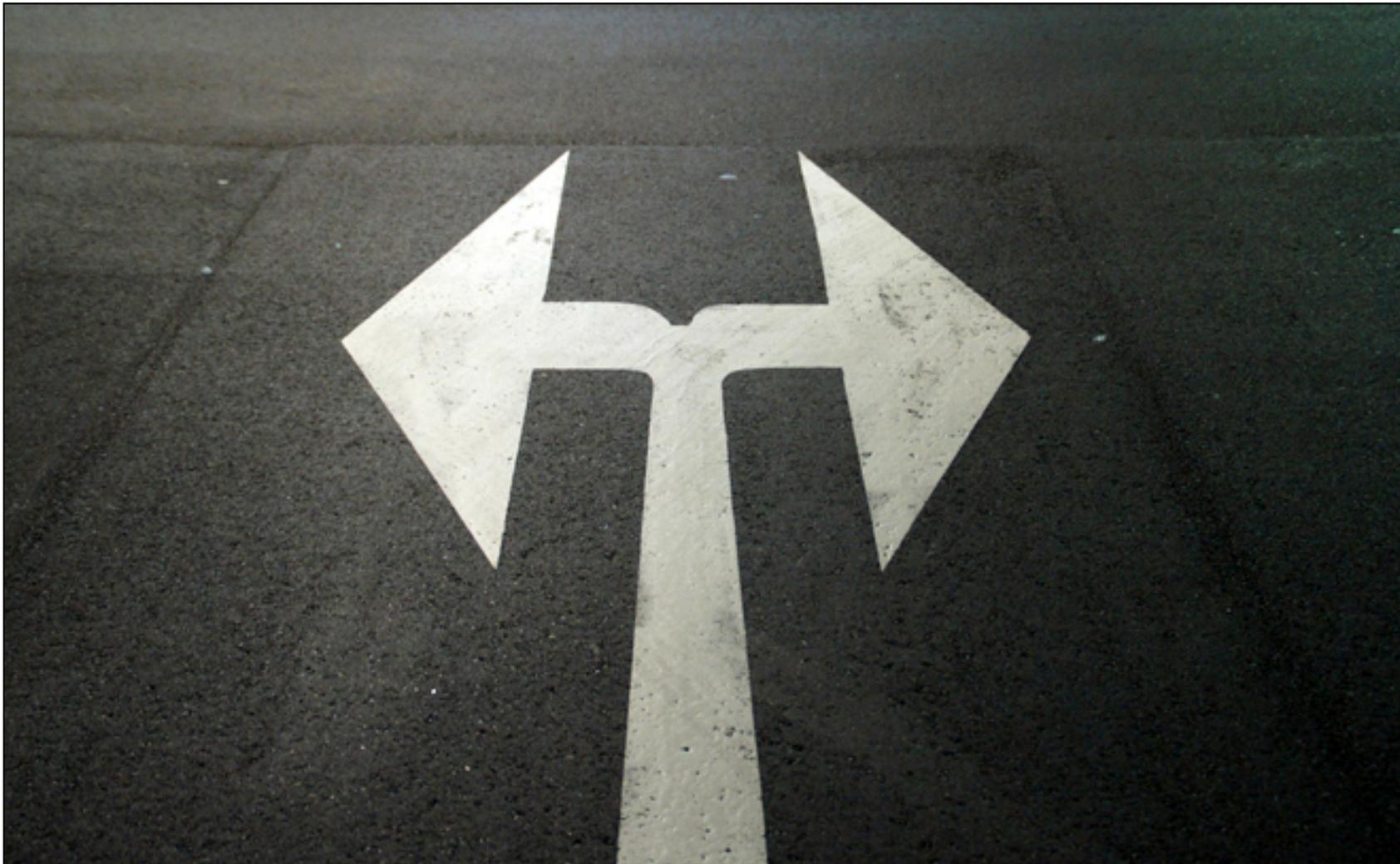
«Wir wollen einfach
gerne **mitreden...**»

«Wie beurteilt der
Gemeinderat seine
bisherige
Kommunikation?»

«Ist der Gemeinderat
bereit, die Bevölkerung an
der
**Siedlungsentwicklung
teilhaben** zu lassen?»

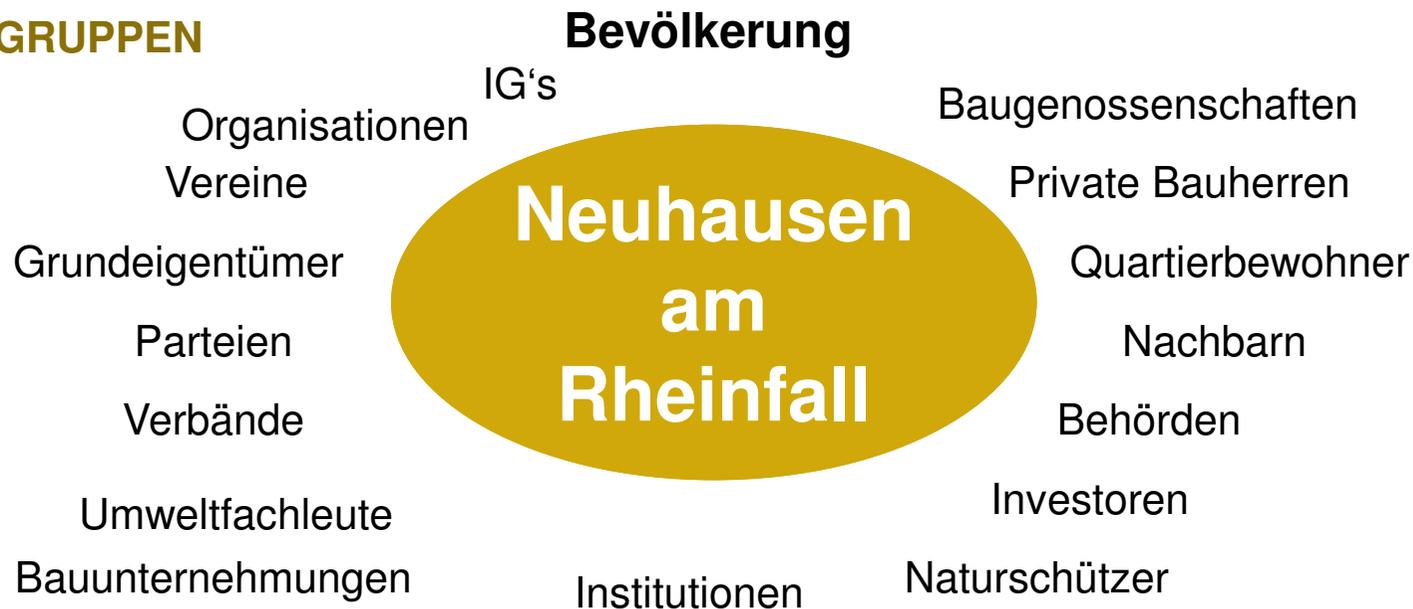
«Wie kann die
Bevölkerung besser in
die Entwicklung der
Gemeinde
miteinbezogen
werden?»

1. ZEIT FÜR EINE GEMEINSAME VERÄNDERUNG



1. DIALOGFORUM – SINN UND ZWECK

ZIELGRUPPEN



Ziel

- Bevölkerung über aktuelle Entwicklungen **informieren**
- Mit der Bevölkerung in den **Dialog** treten – Anliegen aufnehmen

Weil

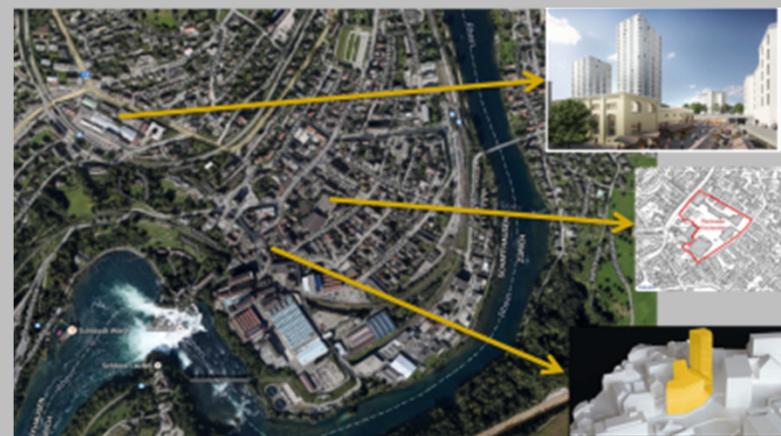
- Raumplanung von Menschen gestaltet und gelebt wird
- Lokales Wissen der Betroffenen zu effizienteren Lösungen führen kann

1. DIALOGFORUM – AUSGESTALTUNG

DIALOGFORUM ALS GEFÄSS FÜR...



Informationsveranstaltungen & Quartiergespräche für Feedback

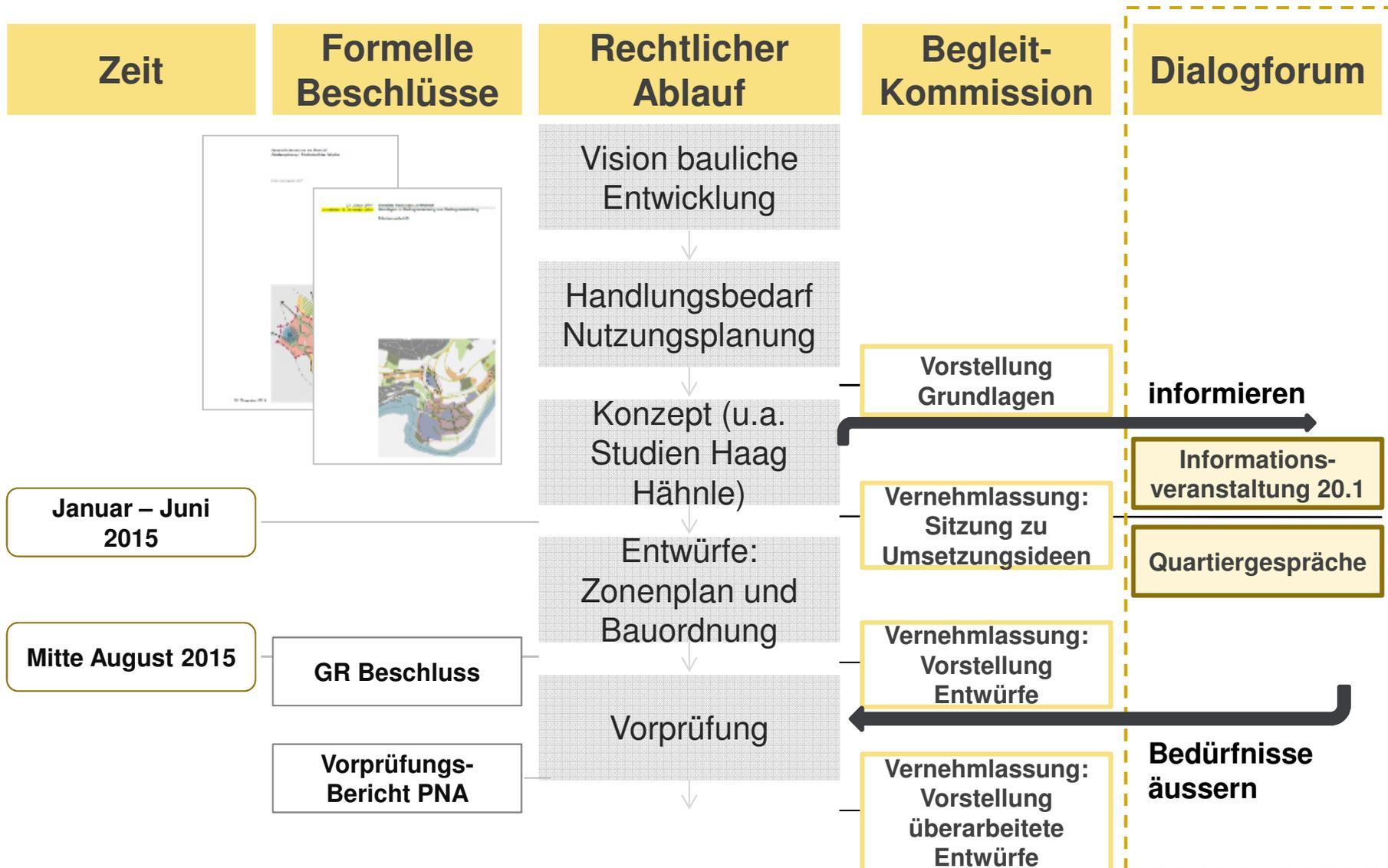


Veranstaltungen zu konkreten Projekten

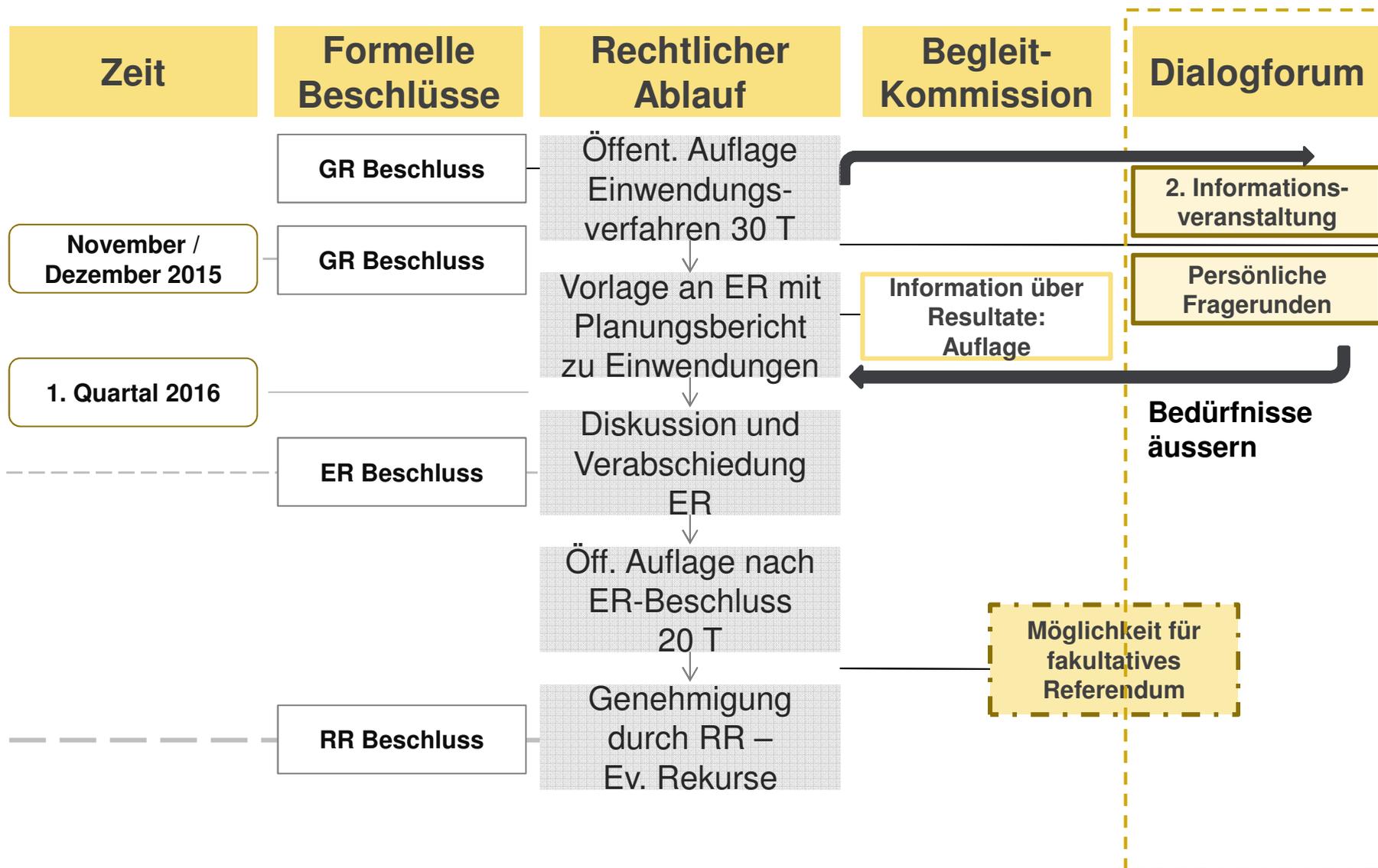
- Informieren
- Anliegen aufnehmen und in Entscheidungsprozesse einfließen lassen

- Initiiert durch Gemeinde Neuhausen am Rheinfall
- Neutrale Begleitung durch Generis AG

1. ZEITPLAN GENERALE REVISION DER NUTZUNGSPLANUNG



1. ZEITPLAN GENERALE REVISION DER NUTZUNGSPLANUNG



ABLAUF

1. **Vorstellung Dialogforum** Patrick Schenk
2. **Begrüßungsworte der Gemeinde** Dr. Stephan Rawyler
3. **Studien zur Gesamtrevision Nutzungsplanung** Rolf Hähnle
4. **Mögliche Entwicklungen im Quartier** Konradin Winzeler
5. **Fragerunde** alle Teilnehmer

2. MITGLIEDER DER GEMEINDERÄTLICHEN KOMMISSION

Wer	Funktion
Dr. Stephan Rawyler	Gemeindepräsident
Franziska Brenn	Gemeinderätin
Christian Di Ronco	Gemeinderat
Ruedi Meier	Gemeinderat
Dino Tamagni	Gemeinderat
Thomas Felzmann	Sachbearbeiter Raumplanung
Anuschka Bossi	Leiterin Raumplanung
Patrick de Quervain	Leiter Hochbau
Markus Anderegg	FDP
Rita Flück Hänzi	CVP
August Hafner	SP
Urs Hinnen	ÖBS
Herbert Hirsiger	SVP
Hans Gatti	nefa
Julius Koch	Pro Velo
Marcel Stettler	Verein Ortsmarketing
Mascia Tamagni	Neuhauser Gewerbeverband
Dr. Gion Hendry	Hauseigentümerverband Kt. SH
Bruno Riklin	Mieterverband Kanton SH
Konradin Winzeler	Büro Winzeler + Bühl

Breite Abstützung
der Gesamtrevision

Mehrere
Kommissions-
Sitzungen

ABLAUF

1. **Vorstellung Dialogforum** Patrick Schenk
2. **Begrüßungsworte der Gemeinde** Dr. Stephan Rawyler
3. **Studien zur Gesamtrevision Nutzungsplanung** Rolf Hähnle
4. **Mögliche Entwicklungen im Quartier** Konradin Winzeler
5. **Fragerunde** alle Teilnehmer



Grundlagenstudie zur Siedlungserneuerung und Siedlungsentwicklung

(haag hähnle gmbh)

Grundlagen zu Siedlungserneuerung und Siedlungsentwicklung

Wo verändern und erneuern, wo erhalten und stabilisieren ?



Grundlagen zu Siedlungserneuerung und Siedlungsentwicklung

Wo erkennen wir Nutzungspotenziale und welcher Art sind diese ?

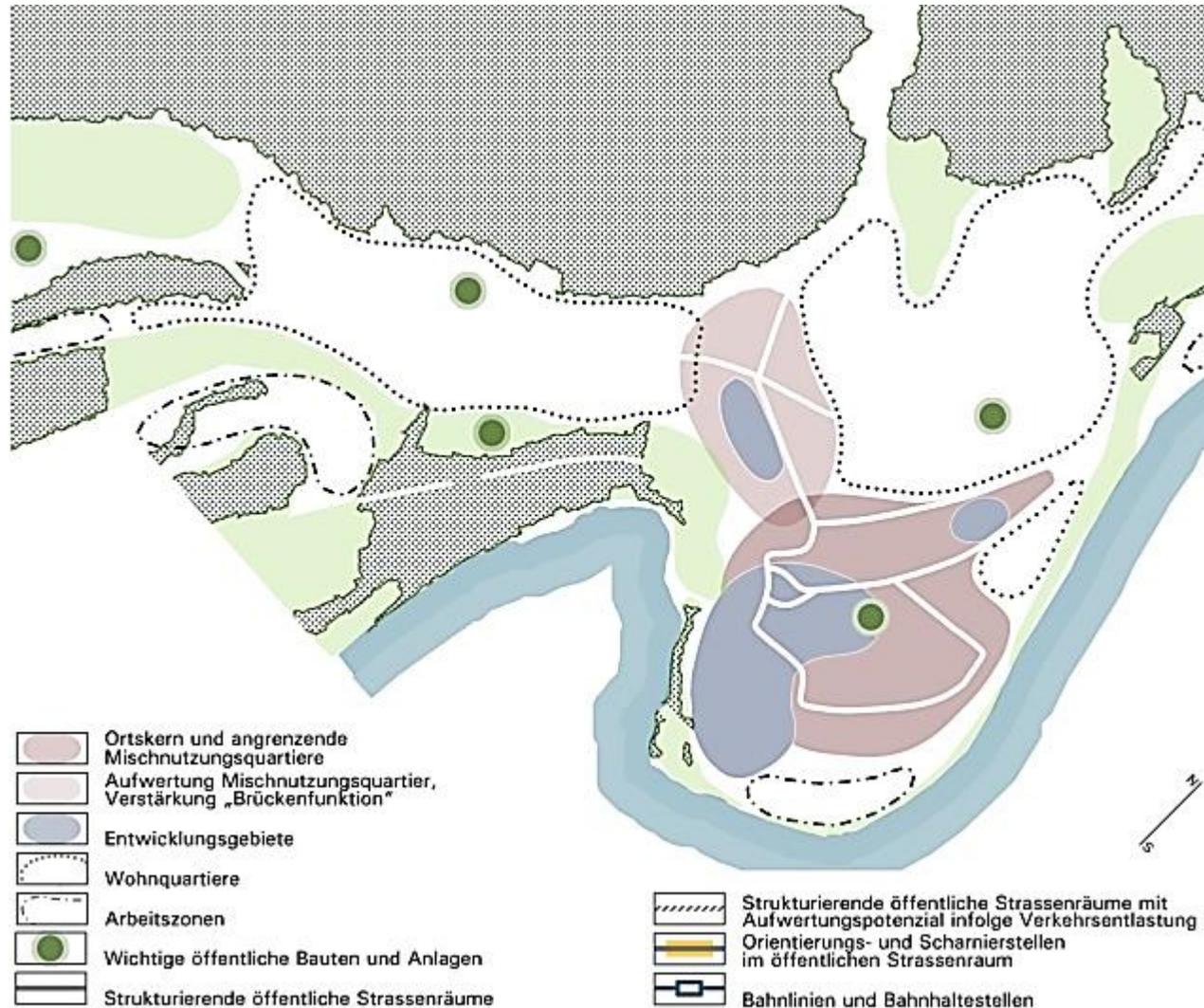
Grundlagen zu Siedlungsneuerung und Siedlungsentwicklung

Welche Standort kommen für die Realisierung von Hochhäusern in Frage ?

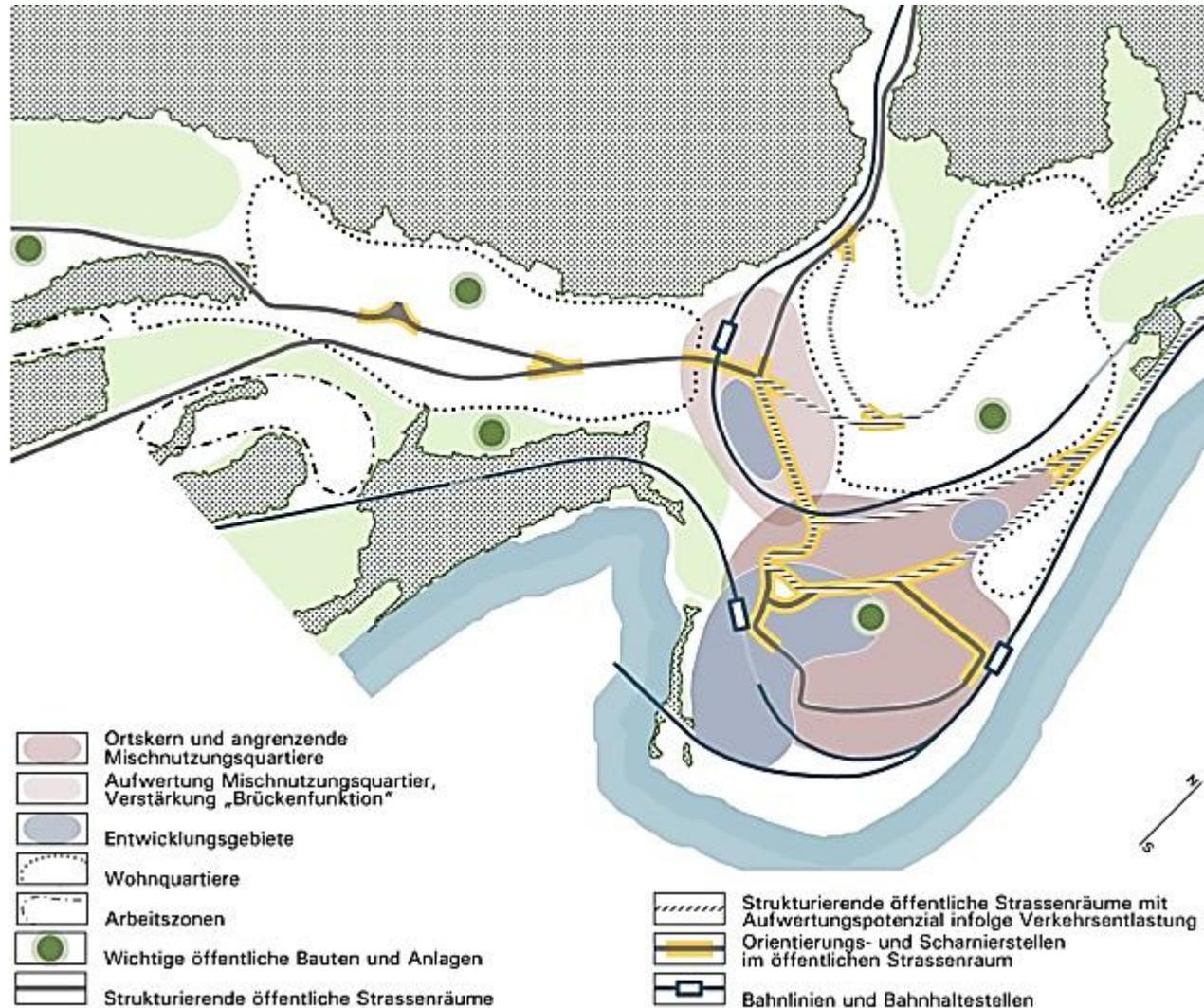


Grundlagen zu Siedlungserneuerung und Siedlungsentwicklung

Welches sind die Rückschlüsse auf die Revision von BO
und ZP ?

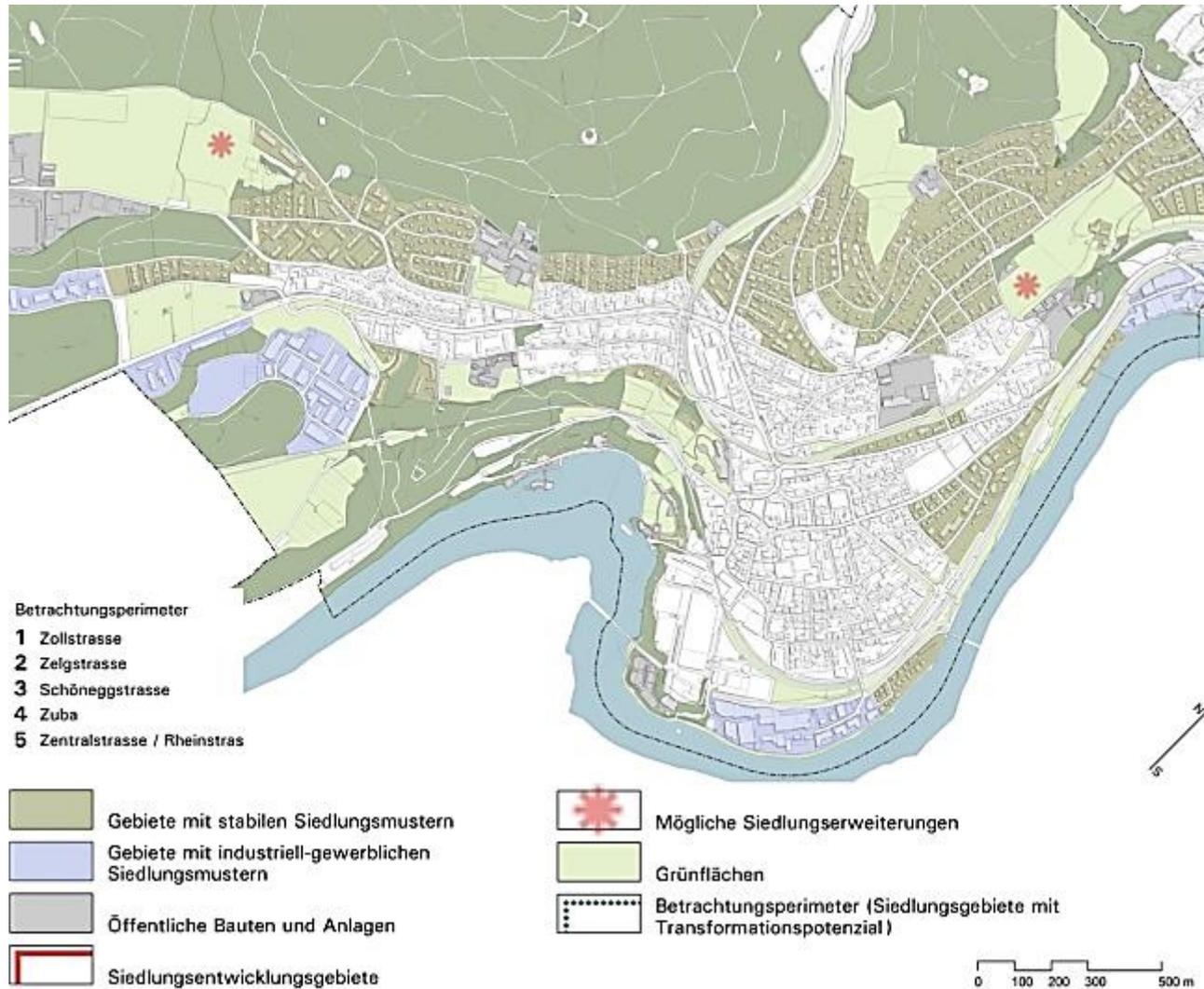


Strukturskizze: Siedlungs- bereiche und Verbindungs- elemente

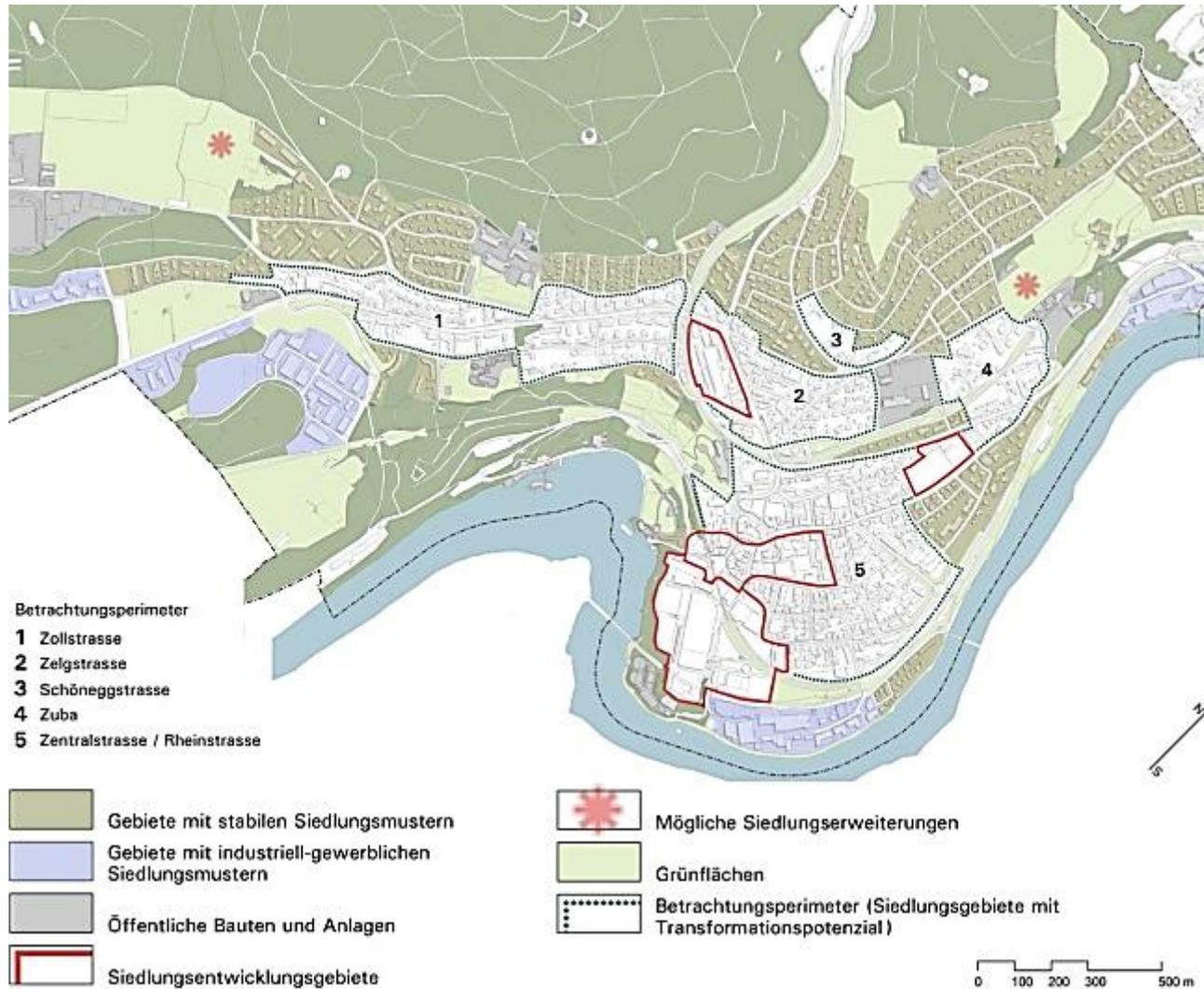


Strukturskizze: Siedlungs- bereiche und Verbindung- elemente

Gebiets- differenzierung



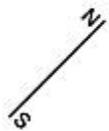
Gebiets- differenzierung



Grundlagen zu Siedlungserneuerung und Siedlungsentwicklung Betrachtungsbereich 1, Zollstrasse



 Betrachtungsbereich

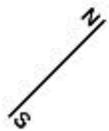


Grundlagen zu Siedlungserneuerung und Siedlungsentwicklung Betrachtungsbereich 1, Zollstrasse

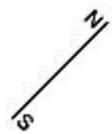


-  Betrachtungsbereich
-  Umstrukturierungs- und Verdichtungsbereiche

-  Bereiche mit zu konsolidierenden Siedlungsstrukturen

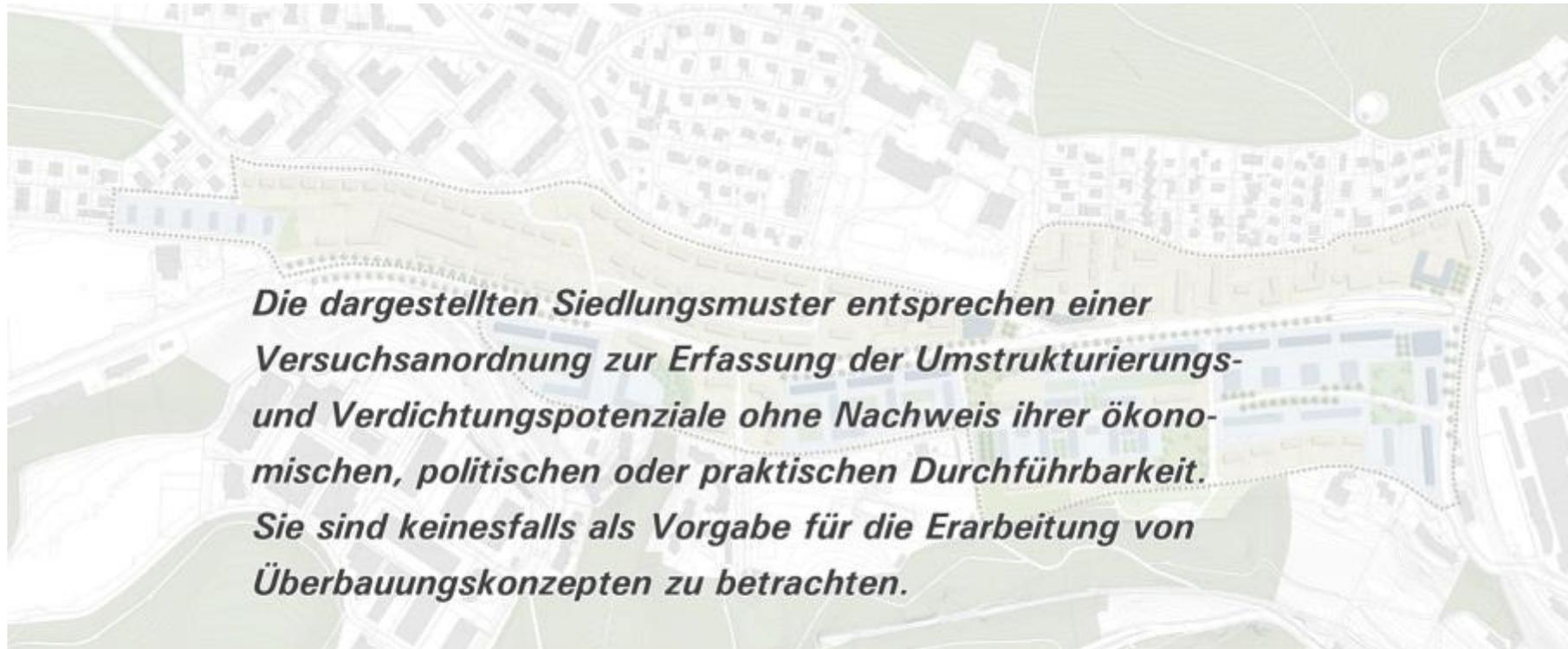


Grundlagen zu Siedlungserneuerung und Siedlungsentwicklung
Betrachtungsbereich 1, Zollstrasse



- | | | | |
|---|--|---|--|
|  | Betrachtungsbereich |  | Bereiche mit zu konsolidierenden Siedlungsstrukturen |
|  | Umstrukturierungs- und Verdichtungsbereiche |  | Grünbereiche, Freiräume |
|  | Städtebauliche Akzentsetzungen |  | Strukturierende Bepflanzungen |
|  | Mögliche Siedlungsmuster in den Umstrukturierungs- und Verdichtungsbereichen |  | Weitere, siedlungsbezogene Bepflanzungen |

Grundlagen zu Siedlungserneuerung und Siedlungsentwicklung Betrachtungsperimeter 1, Zollstrasse

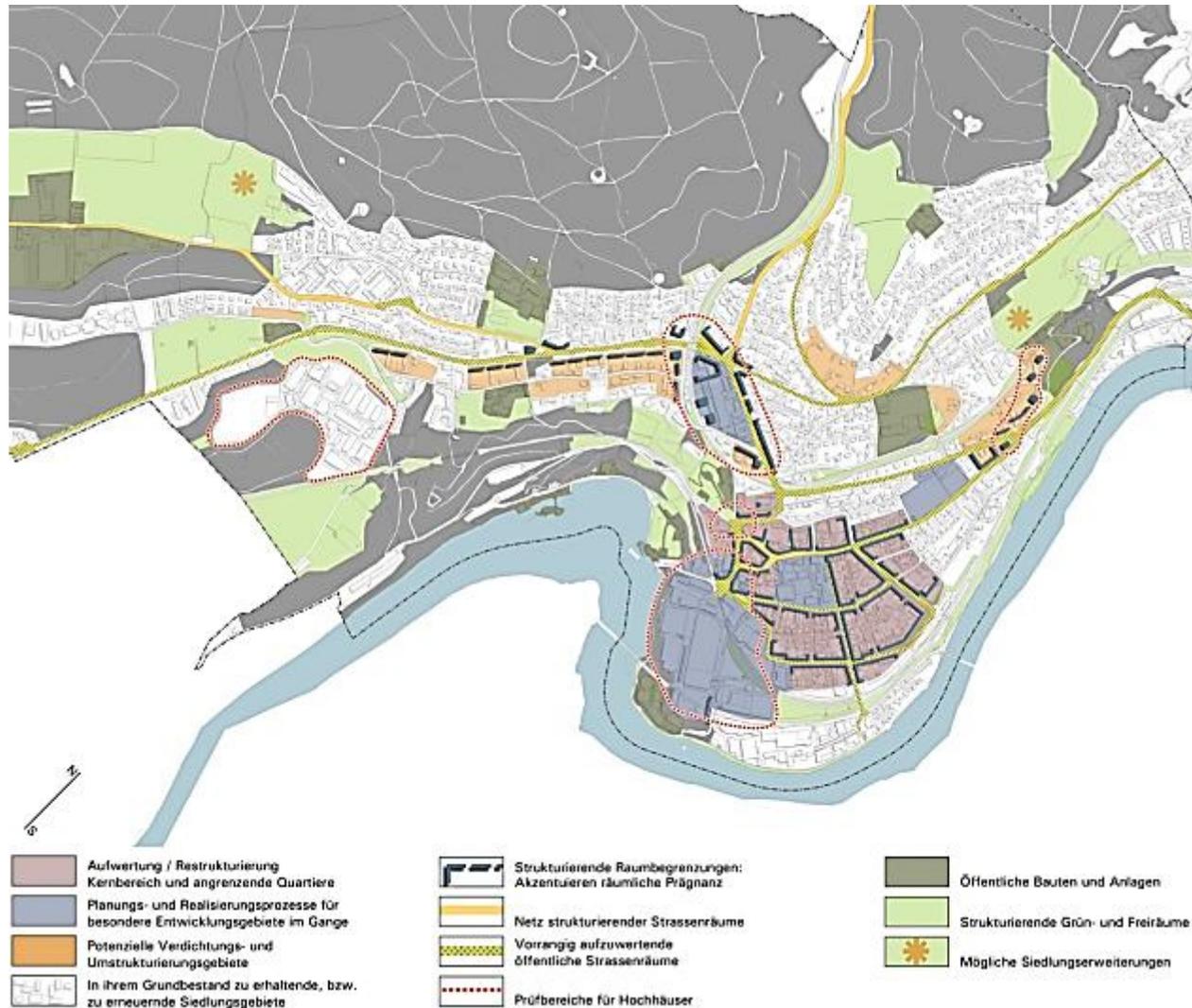


Die dargestellten Siedlungsmuster entsprechen einer Versuchsanordnung zur Erfassung der Umstrukturierungs- und Verdichtungspotenziale ohne Nachweis ihrer ökonomischen, politischen oder praktischen Durchführbarkeit. Sie sind keinesfalls als Vorgabe für die Erarbeitung von Überbauungskonzepten zu betrachten.

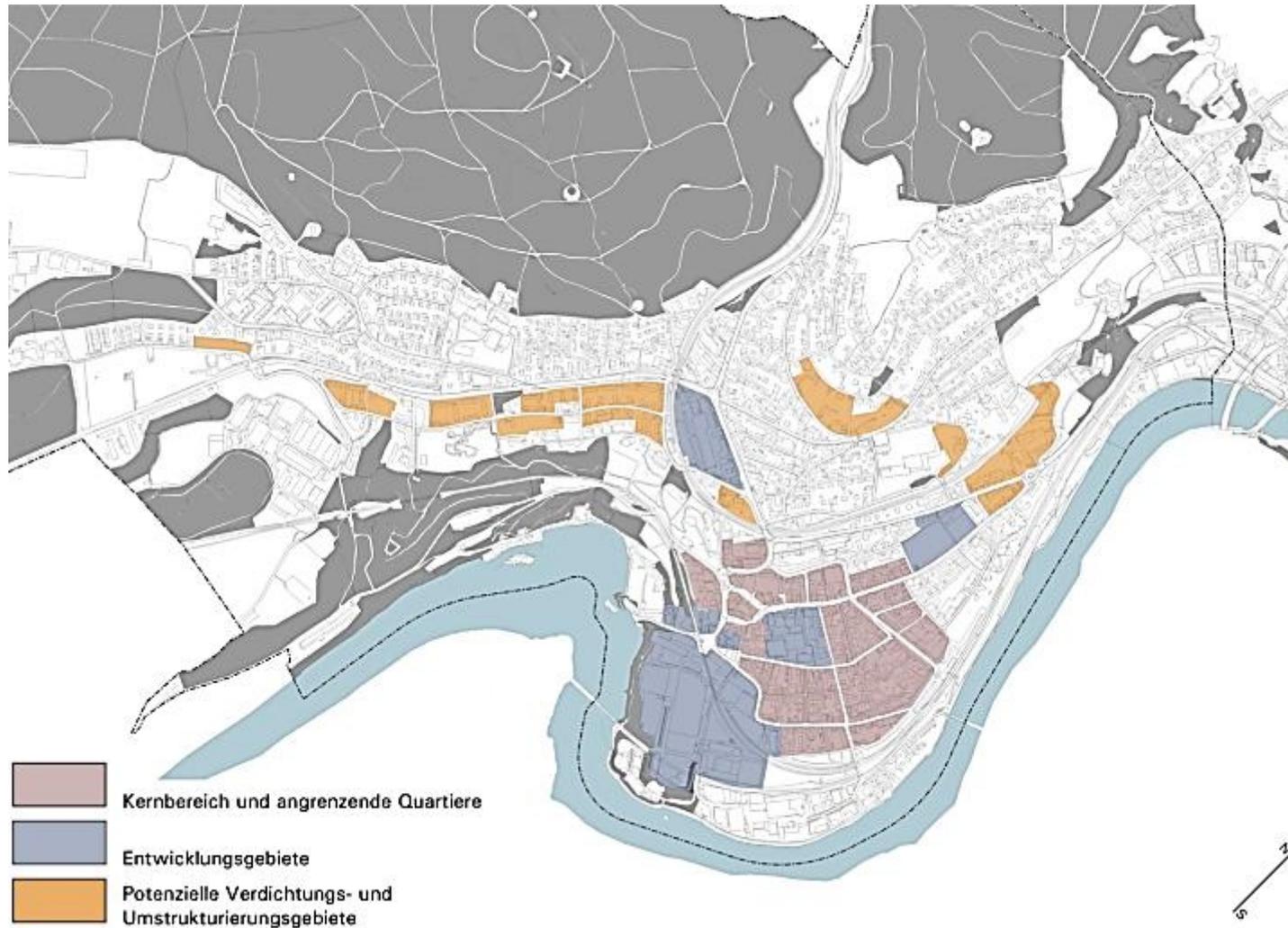
-  Betrachtungsperimeter
-  Umstrukturierungs- und Verdichtungsbereiche
-  Städtebauliche Akzentsetzungen
-  Mögliche Siedlungsmuster in den Umstrukturierungs- und Verdichtungsbereichen

-  Bereiche mit zu konsolidierenden Siedlungsstrukturen
-  Grünbereiche, Freiräume
-  Strukturierende Bepflanzungen
-  Weitere, siedlungsbezogene Bepflanzungen

Grundlagen zu Siedlungserneuerung und Siedlungsentwicklung Städtebaulicher Rahmenplan

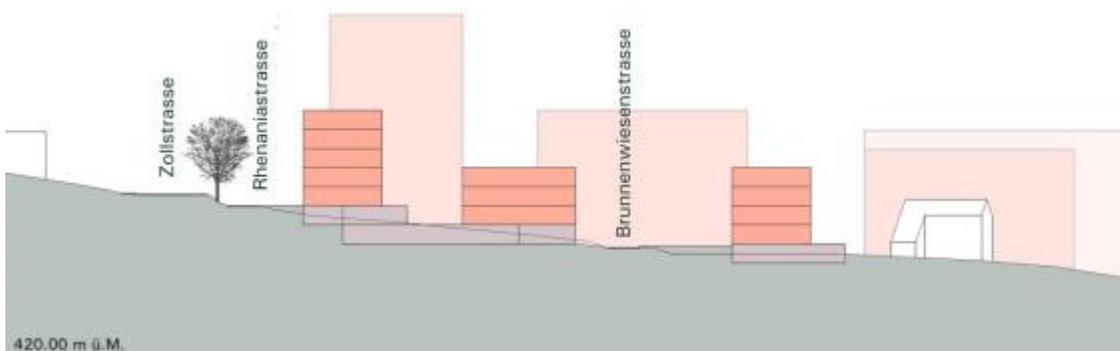


Grundlagen zu Siedlungserneuerung und Siedlungsentwicklung Empfehlungen z.H. Revision Nutzungsplanung



Grundlagen zu Siedlungserneuerung und Siedlungsentwicklung

Empfehlungen z.H. Revision Nutzungsplanung: Areal 1.5 Rhenania



BGF Bestand ca. 22'000 m²
BGF Potenzial ca. 30'000 m²

Empfehlungen z.H. Revision Nutzungsplanung: Areal 1.5 Rhenania



Festlegungen heute gültige Nutzungsplanung:

- Nördlicher Teil:**
- Wohnzone IV
 - Ausnutzungsziffer 0.8
- Südlicher Teil:**
- Wohnzone III
 - Ausnutzungsziffer 0.6



Empfehlungen z.H. Revision Nutzungsplanung:

- Quartierplanpflicht
- Ermöglichen bis zu 6 Geschossen
- Inbetrachtung Hochhaus im Bereich
Badischer Bahnhof möglich
- Ausnutzungsziffer bis 1.5

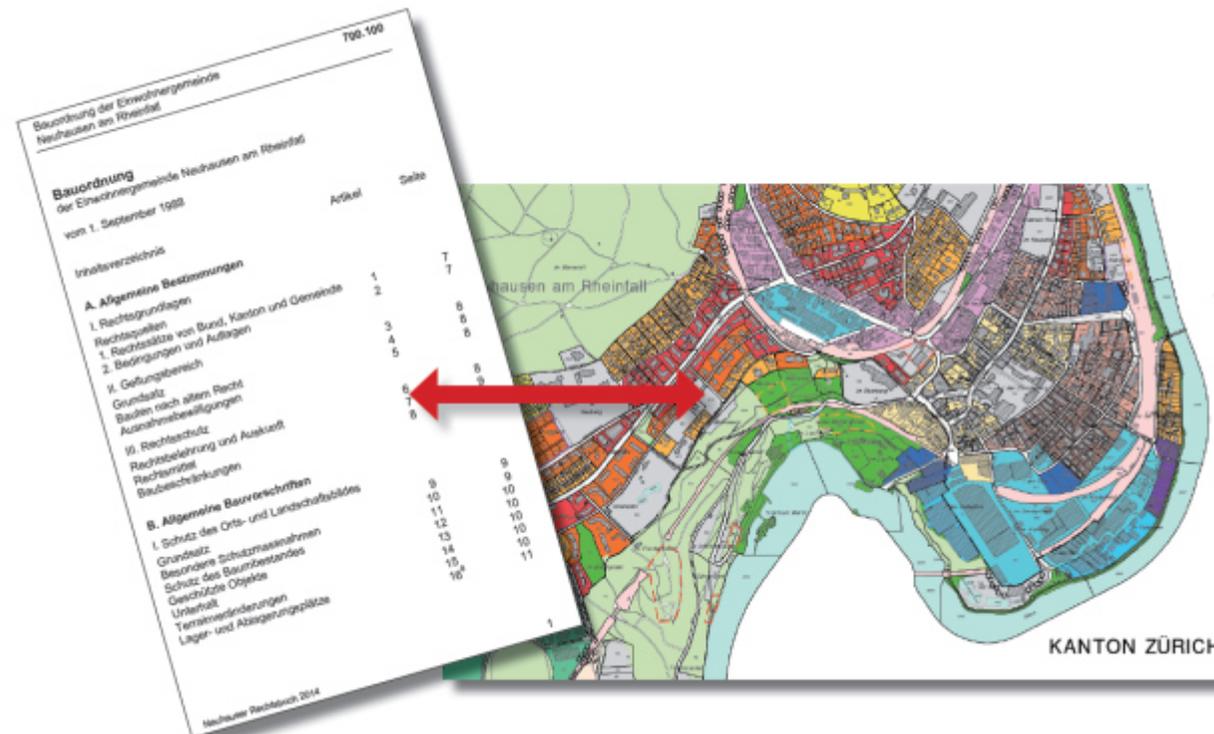
Die Studie stellt eine Grundlage für die Revision der Nutzungsplanung dar und enthält eine Auswahl von Möglichkeiten zur Siedlungsverdichtung und Siedlungserneuerung. In welcher Form und mit welcher Priorität diese umgesetzt werden sollen, muss im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung diskutiert und entschieden werden.

ABLAUF

1. **Vorstellung Dialogforum** Patrick Schenk
2. **Begrüßungsworte der Gemeinde** Dr. Stephan Rawyler
3. **Studien zur Gesamtrevision Nutzungsplanung** Rolf Hähnle
4. **Mögliche Entwicklungen im Quartier** Konradin Winzeler
5. **Fragerunde** alle Teilnehmer

4. NUTZUNGSPLANUNG

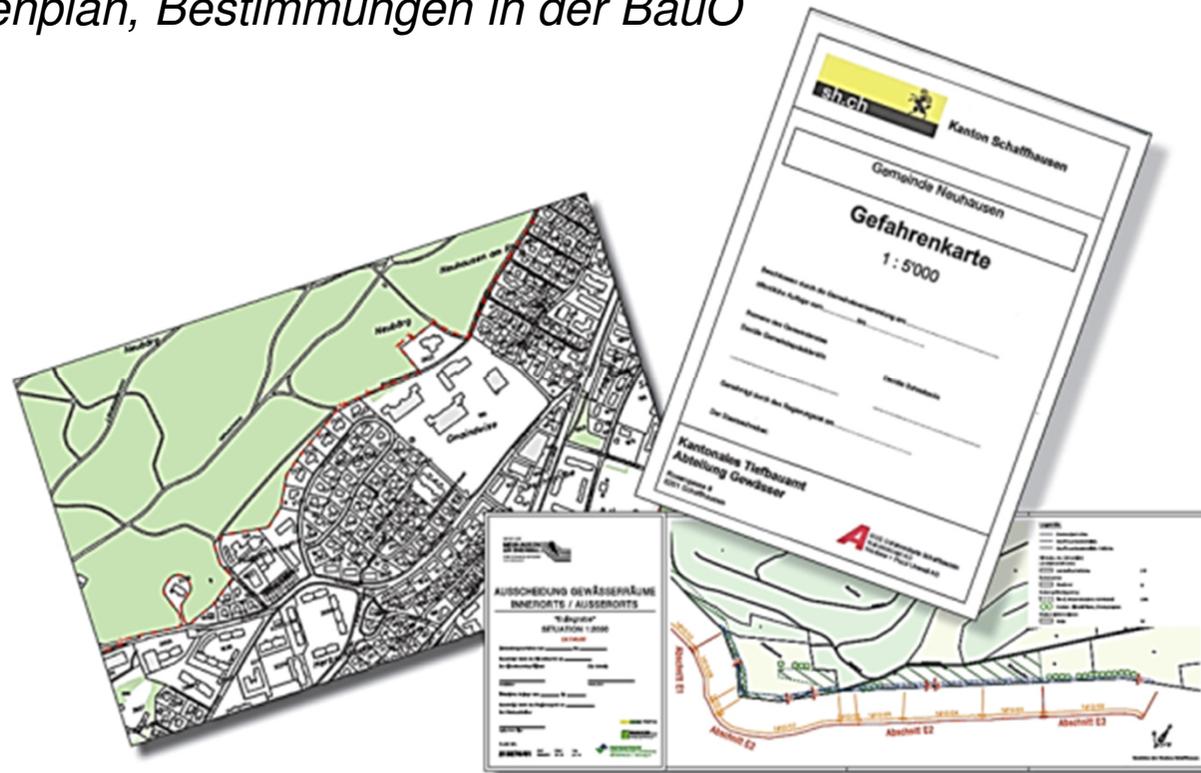
- Besteht aus **Bauordnung** und **Zonenplan** mit allfälligen Verweisen auf weitere Pläne (grundeigentümergebunden)
- Bildet zusammen mit abschliessenden Regelungen des BauG die allgemeinverbindliche rechtliche **Grundlage der Raumplanung**
- **Strassenrichtplan** (gemäss BauG zwingend) und allenfalls weiteren Richtplänen (behördenverbindlich)



4. NEUE AUFGABEN

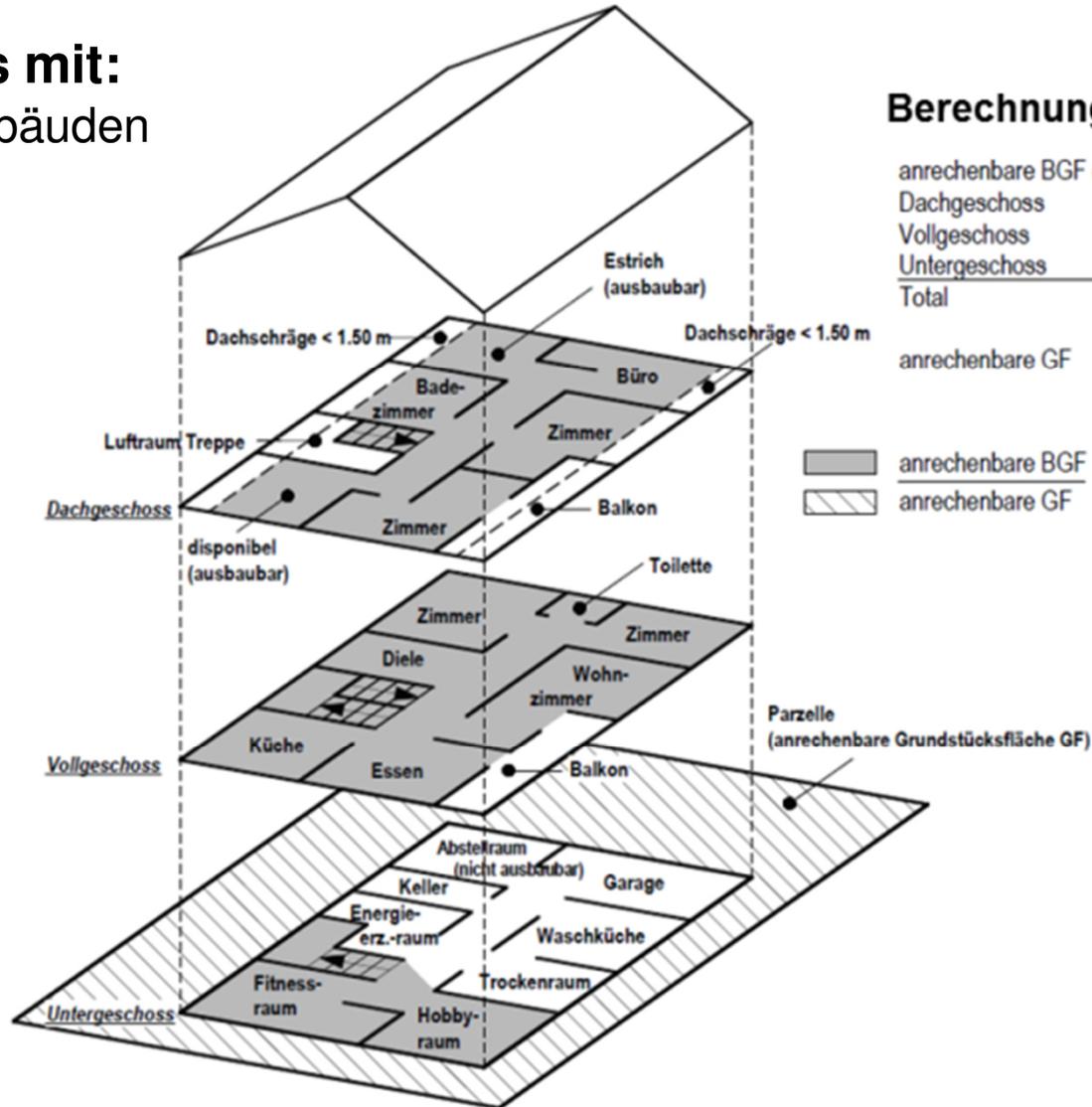
- Umsetzung Gefahrenkarte Hochwasser und Massenbewegung
- Abgrenzung Wald-Bauzone (statische Waldgrenze)
- Ausscheidung von Gewässerräumen

Bezeichnung im Zonenplan, Bestimmungen in der BauO



4. WICHTIGE FESTLEGUNGEN

- **Nutzungsmass mit:**
 - Höhen von Gebäuden
 - Abständen
 - Dichte



Berechnungsbeispiel

anrechenbare BGF (ohne Aussenwände):

Dachgeschoss	70 m ²
Vollgeschoss	100 m ²
Untergeschoss	30 m ²
Total	200 m²

anrechenbare GF 500 m²

$$\frac{\text{anrechenbare BGF}}{\text{anrechenbare GF}} = \frac{200 \text{ m}^2}{500 \text{ m}^2} = 0.4$$

4. VERANSCHAULICHUNG DER AUSNÜTZUNGSZIFFERN

Dichte-Kategorien	Struktur / Dichte	Atmosphäre
< 0.4	 0.3	
0.6 – 0.9	 0.61	
0.9 – 1.2	 1.18	
1.5 – 1.9	 1.55	

4.1 UMSETZUNG NUTZUNGSPLANUNG - CHLAFFENTALSTRASSE



4.1 UMSETZUNG NUTZUNGSPLANUNG - CHLAFFENTALSTRASSE

- **Regelung Zonenplan heute:**
 - Freihaltezone (Fh)
 - Teilweise überlagert mit Naturschutzgebiet Inventarobjekt 1.02 Chlaffentalstrasse



Arealblatt 1.1 Chlaffentalstrasse
Grundlagen zu Siedlungserneuerung und Siedlungsentwicklung
Haag & Hähnle 2014



Zonenplan
Neuhausen am Rheinfall
Genehmigung Regierungsrat 2.5.1989

4.1 UMSETZUNG NUTZUNGSPLANUNG – CHLAFFENTALSTRASSE

- **Empfehlungen Studie Haag & Hähnle:**
 - Überprüfen der Schutzwürdigkeit
 - Im Falle der Möglichkeit auf einen Verzicht der Schutzbestimmungen, Festlegen:
 - Wohnzone für maximal 3 Geschosse
 - AZ zwischen 0.5 und 0.7



Entwurf Zone Planungsreferat:
Wohnzone 3 (W3)
AZ: 0.55

Möglichkeit Quartierplan:
AZ: 0.65; + 2 Geschosse

Entwurf Zonenplan
Neuhausen am Rheinfall
Stand 6.3.2015

4.2 UMSETZUNG NUTZUNGSPLANUNG – RIGIWEG



4.2 UMSETZUNG NUTZUNGSPLANUNG – RIGIWEG

- **Regelung Zonenplan heute:**
 - Wohnzone 4 / AZ 0.8



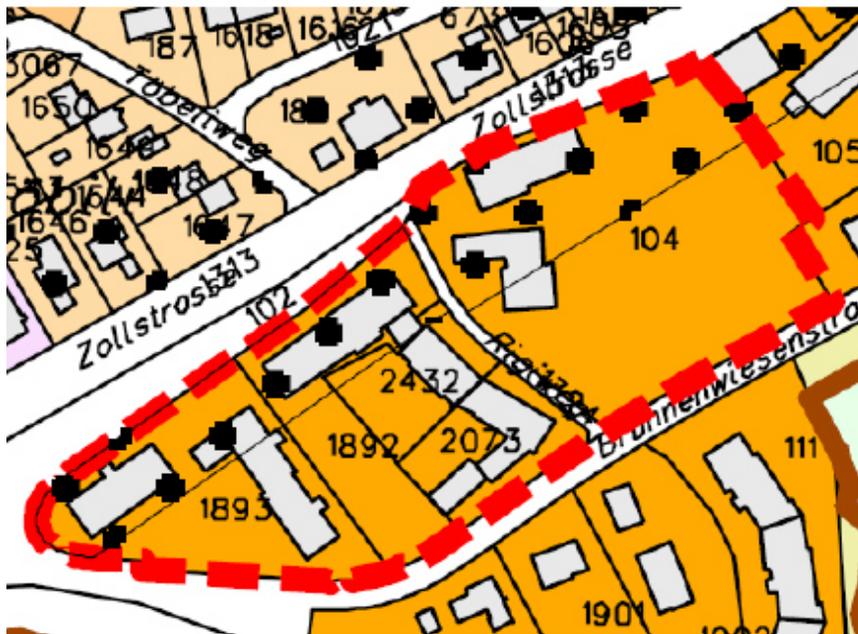
Arealblatt 1.2 Rigiweg
Grundlagen zu Siedlungserneuerung und Siedlungsentwicklung
Haag & Hähle 2014



Zonenplan
Neuhausen am Rheinflall
Genehmigung Regierungsrat 2.5.1989

4.2 UMSETZUNG NUTZUNGSPLANUNG – RIGIWEG

- **Empfehlungen Studie Haag & Hähnle:**
 - Areal I: maximal 5 Geschosse; AZ bis 1.4 unter Voraussetzung Quartierplanerlass
 - Areal II: maximal 5 Geschosse, AZ bis zu 1.0 unter Voraussetzung Quartierplanerlass



Entwurf Zone Planungsreferat:
**Wohnzone 4 (W4) mit
Quartierplanpflicht
AZ: 0.75**

Quartierplan:
AZ: 0.9 – 1.0; + 2 Geschosse

Entwurf Zonenplan
Neuhausen am Rheinfall
Stand 6.3.2015

4.3 UMSETZUNG NUTZUNGSPLANUNG – DURSTGRABENSTRASSE - SCHWEIZERHOFWEG



4.3 UMSETZUNG NUTZUNGSPLANUNG – DURSTGRABENSTRASSE - SCHWEIZERHOFWEG

- **Regelung Zonenplan heute:**
 - Wohnzone 3 / AZ 0.6



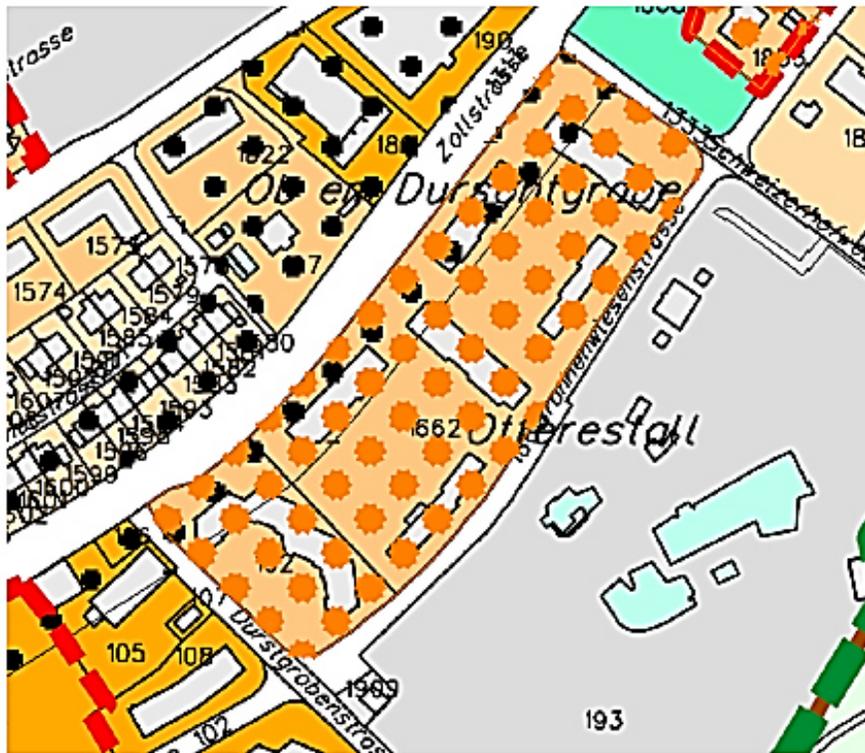
Arealblatt 1.3 Durstgrabenstrasse - Schweizerhofweg
Grundlagen zu Siedlungserneuerung und Siedlungsentwicklung
Haag & Hähnle 2014



Zonenplan
Neuhausen am Rheinfall
Genehmigung Regierungsrat 2.5.1989

4.3 UMSETZUNG NUTZUNGSPLANUNG – DURSTGRABENSTRASSE - SCHWEIZERHOFWEG

- **Empfehlungen Studie Haag & Hähnle:**
 - Maximal 5 Geschosse; AZ bis zu 1.2 unter Voraussetzung Quartierplanerlass



Entwurf Zone Planungsreferat:
**Wohnzone 3 (W3) mit
Grünflächenziffer
AZ: 0.55**

Quartierplan:
AZ: 0.65; + 2 Geschosse

Entwurf Zonenplan
Neuhausen am Rheinfall
Stand 6.3.2015

4.4 UMSETZUNG NUTZUNGSPLANUNG – SCHWEIZERHOFWEG - PROMENADENWEG



4.4 UMSETZUNG NUTZUNGSPLANUNG – SCHWEIZERHOFWEG - PROMENADENWEG

- **Regelung Zonenplan heute:**
 - Areal I: Wohnzone 4 / AZ 0.8
 - Areal II: Wohnzone 2 / AZ 0.5, Zone für öffentliche Bauten und Anlagen



Arealblatt 1.4 Schweizerhofweg - Promenadenweg
Grundlagen zu Siedlungserneuerung und Siedlungsentwicklung
Haag & Hähnle 2014



Zonenplan
Neuhausen am Rheinfall
Genehmigung Regierungsrat 2.5.1989

4.4 UMSETZUNG NUTZUNGSPLANUNG – SCHWEIZERHOFWEG - PROMENADENWEG

- **Empfehlungen Studie Haag & Hähnle:**
 - Areal I: maximal 5 Geschosse; AZ bis zu 1.5 unter Voraussetzung Quartierplanerlass
 - Areal II: Prüfen der Notwendigkeit der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
 - Im Falle der Möglichkeit eines Verzichts; maximal 4 Geschosse, AZ bis zu 1.0 unter Voraussetzung QP Erlass



Entwurf Zonenplan
Neuhausen am Rheinfall
Stand 6.3.2015

Entwurf Zone Planungsreferat:
Wohnzone 3 / Wohnzone 4
Zone für öff. Bauten & Anlagen
Quartierplanpflicht
Grünflächenziffer
AZ: 0.55 / AZ: 0.75

Quartierplan:
AZ: 0.65 / 0.9 – 1.0;
+ 2 Geschosse

4.5 UMSETZUNG NUTZUNGSPLANUNG – RHENANIA

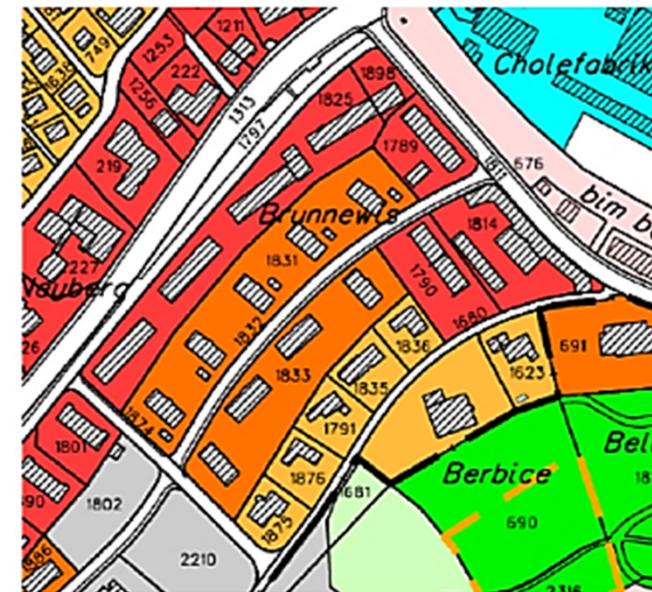


4.5 UMSETZUNG NUTZUNGSPLANUNG – RHENANIA

- **Regelung Zonenplan heute:**
 - Areal I: Entlang Zollstrasse und Badische Bahnhofstrasse: Wohnzone 4 / AZ 0.8
Entlang Brunnenwiesenstrasse: Wohnzone 3 / AZ 0.6
 - Areal II: Wohnzone 3 / AZ 0.6
 - Areal III: Wohnzone 4 / AZ 0.8



Arealblatt 1.5 Rhenania
Grundlagen zu Siedlungserneuerung und Siedlungsentwicklung
Haag & Hähnle 2014



Zonenplan
Neuhausen am Rheinfall
Genehmigung Regierungsrat 2.5.1989

4.5 UMSETZUNG NUTZUNGSPLANUNG – RHENANIA

- **Empfehlungen Studie Haag & Hähnle:**
 - Areal I: maximal 6 Geschosse; AZ bis zu 1.5 unter der Voraussetzung Quartierplanerlass; im Bereich Rhenaniastr. / Badische Bahnhofstr. ist Hochhaus bis 12 Geschosse möglich
 - Areal II: maximal 4 Geschosse; AZ bis zu 1.2 unter Voraussetzung Quartierplanerlass
 - Areal III: maximal 5 Geschosse; AZ bis zu 1.2 unter Voraussetzung Quartierplanerlass



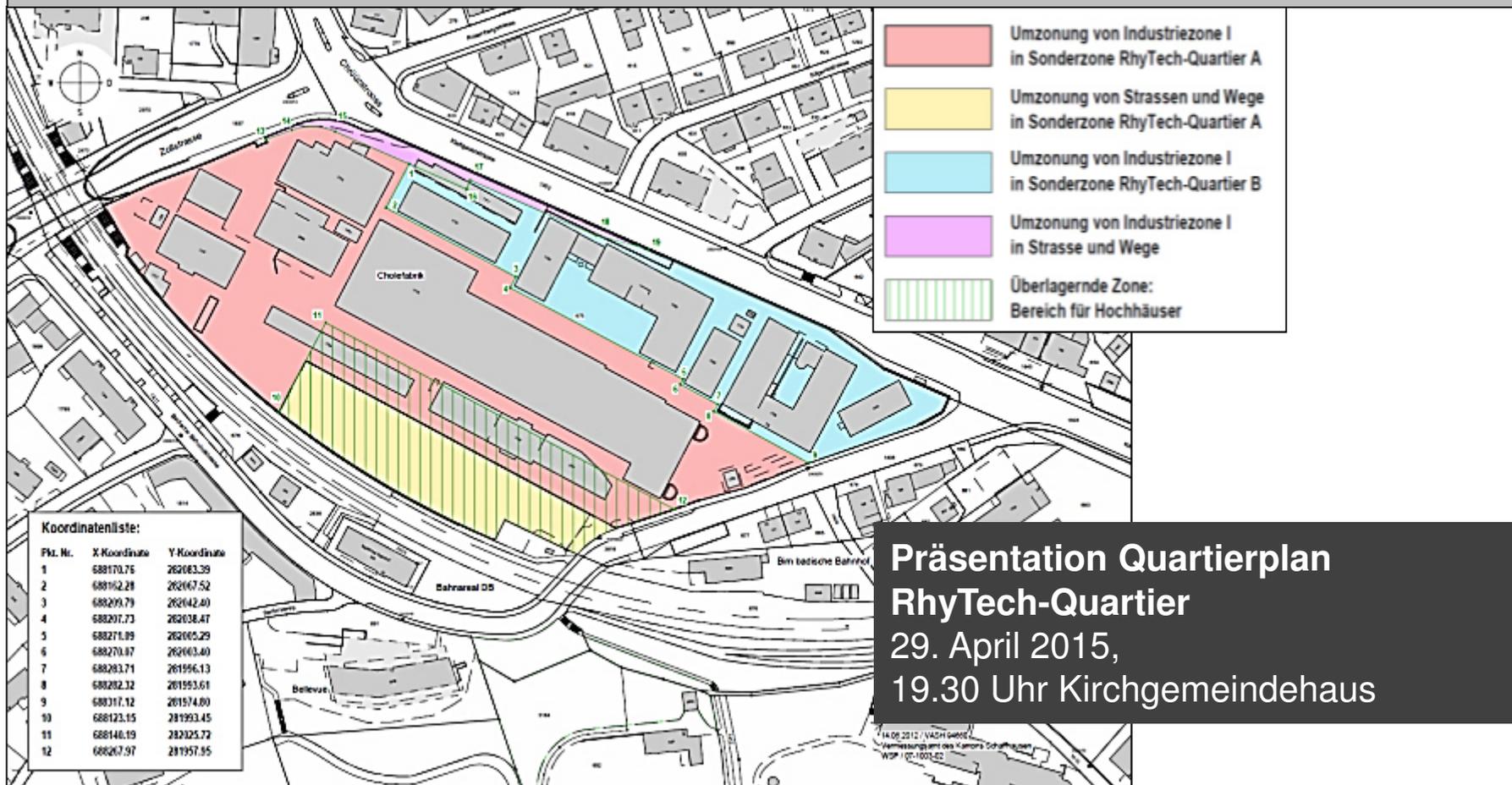
Entwurf Zonenplan
Neuhausen am Rheinfall
Stand 6.3.2015

Entwurf Zone Planungsreferat:
Wohnzone 3 / Wohnzone 4
Quartierplanpflicht
Grünflächenziffer
AZ: 0.55 / AZ: 0.75

Quartierplan:
AZ: 0.65 / 0.9 – 1.0;
+ 2 Geschosse

4.6 UMSETZUNG NUTZUNGSPLANUNG – RHYTECH-QUARTIER

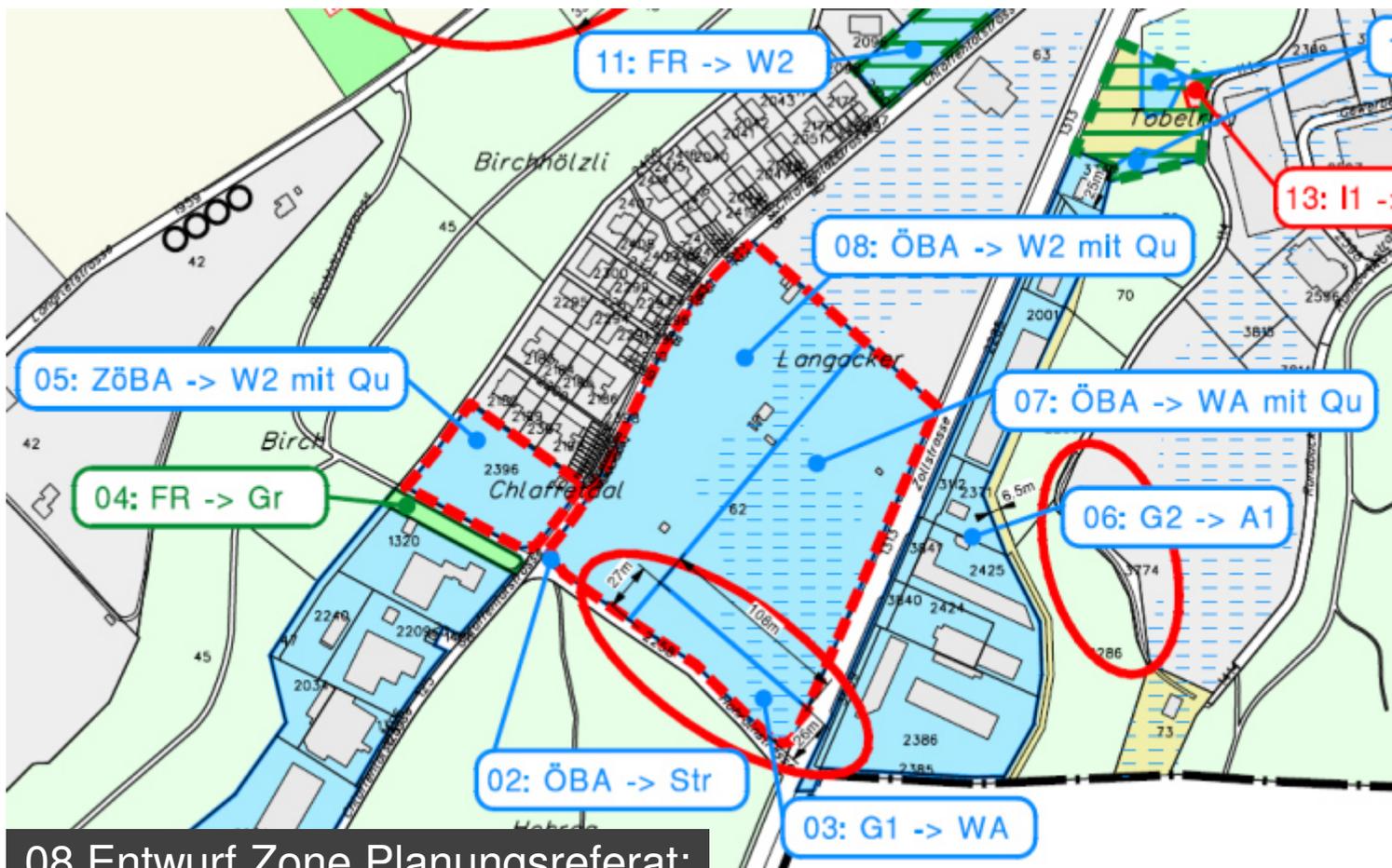
15. Teilrevision Zonenplan: vom RR des Kantons Schaffhausen genehmigt am 18. Februar 2014
7. Teilrevision Bauordnung: vom RR des Kantons Schaffhausen genehmigt am 18. Februar 2014



4.7 UMSETZUNG NUTZUNGSPLANUNG – KLEINGARTENVEREIN



4.7 UMSETZUNG NUTZUNGSPLANUNG – KLEINGARTENVEREIN



08 Entwurf Zone Planungsreferat:
Wohnzone 2
Quartierplanpflicht

ABLAUF

1. **Vorstellung Dialogforum** Patrick Schenk
2. **Begrüßungsworte der Gemeinde** Dr. Stephan Rawyler
3. **Studien zur Gesamtrevision Nutzungsplanung** Rolf Hähnle
4. **Mögliche Entwicklungen im Quartier** Konradin Winzeler
5. **Fragerunde** alle Teilnehmer

5. FRAGERUNDE



5. FEEDBACK-BOGEN

GEMEINDE
**NEUHAUSEN
AM RHEINFALL**
CH-8212 Neuhausen am Rheinfall
www.neuhausen.ch

Welche Fragen beschäftigen Sie?

Wie erreichen wir Sie? (freiwillig)

Name: Vorname:

Email: Adresse:

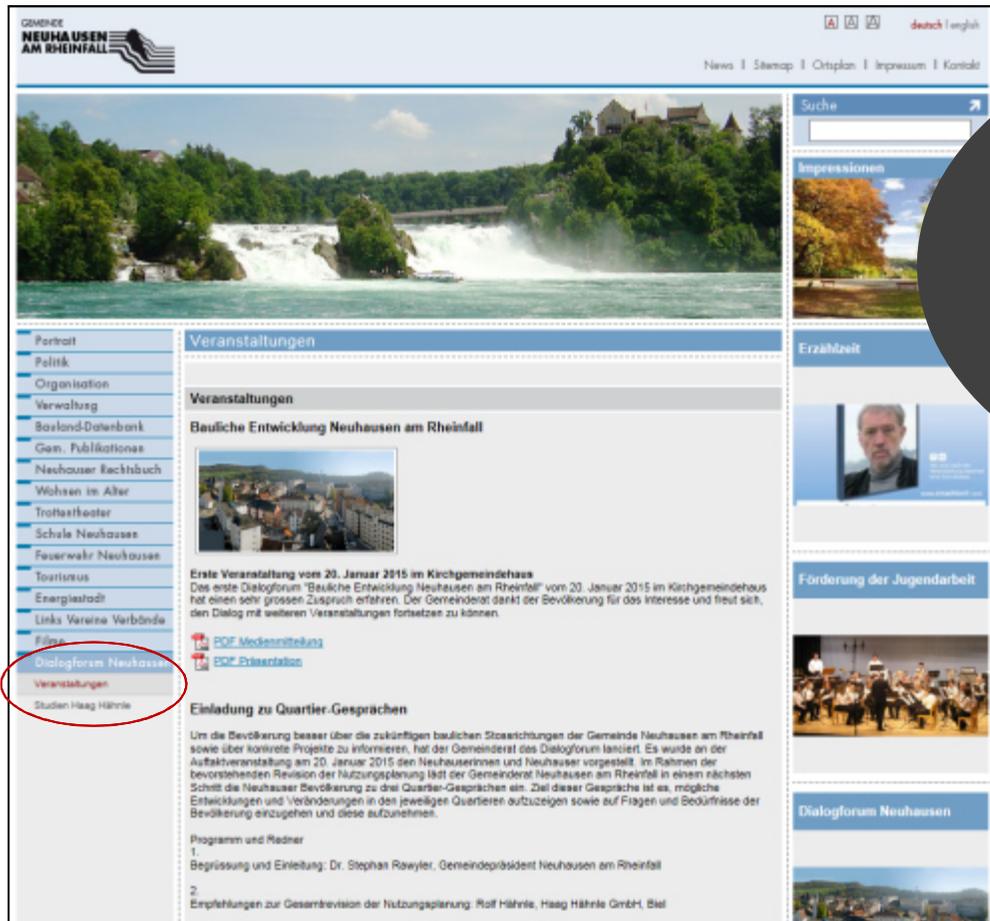
.....

Mehr zum Dialogforum:

Gemeindekanzlei Neuhausen am Rheinfall
Zentralstrasse 38
8212 Neuhausen am Rheinfall
www.neuhausen.ch

«Konnten Sie Ihre Anliegen nicht platzieren oder haben Sie weitere Fragen? Dann füllen Sie den Feedbackbogen aus.»

5. WEITERE INFORMATIONEN AUF DER WEBSEITE «WWW.NEUHAUSEN.CH»



Weitere Informationen zu
Veranstaltungen
www.neuhausen.ch

DIALOGFORUM

«BAULICHE ENTWICKLUNG NEUHAUSEN AM RHEINFALL»

HERZLICHEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT

