

GEMEINDE

**NEUHAUSEN  
AM RHEINFALL**

CH-8212 Neuhausen am Rheinfall  
www.neuhausen.ch



An die Stimmberechtigten der  
Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall

## Botschaft

zur Gemeindeabstimmung  
vom 13. Juni 2021 betreffend

## Neugestaltung des Industrieplatzes



**Geschätzte Stimmbürgerinnen  
Geschätzte Stimmbürger**

**Der Gemeinderat unterbreitet Ihnen zur Bewilligung einen Kredit von Fr. 1.467 Mio. für die Neugestaltung des Industrieplatzes. Zur Finanzierung sollen dem Gemeindeentwicklungsfonds Fr. 1.467 Mio. entnommen werden.**

## **1. Ausgangslage**

Aufgrund der Veränderung des Gebiets rund um den Industrieplatz mit den Grossprojekten «Neighbourhood» (Industrieplatz Nord, Publica, Bern) und «Offene Mitte» (Industrieplatz Ost; Losinger Marazzi AG, Zürich) sowie den bereits ausgeführten Projekten «Grünerbaum» und «Heinrich Moser-Platz» samt der Öffnung des SIG Areals (SIG Gemeinnützige Stiftung) und des Baus der S-Bahnhaltestelle Neuhausen Rheinfal soll der Industrieplatz neugestaltet werden.

## **2. Ziele der Neugestaltung**

Mit der Neugestaltung des Industrieplatzes werden insbesondere folgende Ziele verfolgt:

- Gestaltung eines attraktiven Ankunftsorts in Neuhausen am Rheinfal;
- Aufwertung des Industrieplatzes und Verbesserung der Qualität der angrenzenden Wohngebiete;
- Einführung einer Begegnungszone und eine verkehrsfreie Platzgestaltung;
- Vernetzung mit den bestehenden und geplanten Freiräumen sowie ökologische Aufwertung (Grünstrukturen);
- Verbindungsglied zu den Neuüberbauungen Industrieplatz Nord, Offene Mitte und des SIG Areals;
- Bauliche Anpassungen für den Zusammenschluss mit den Neuüberbauungen des SIG Areals und dem Industrieplatz Nord sowie der S-Bahnhaltestelle Neuhausen Rheinfal;
- Behindertengerechter Ausbau des Industrieplatzes und der Bushaltestellen;
- Einrichtung einer öffentlichen, behindertengerechten WC-Anlage; Möglichkeit für kleinere Festaktivitäten auf dem Platz.

### **3. Berücksichtigung vorbestehender Planunterlagen**

#### **3.1 Kantonaler Richtplan**

Der Industrieplatz befindet sich direkt an einem für Mischnutzung ausgewiesenen Entwicklungsschwerpunkt mit der Bezeichnung «SIG Areal Neuhausen am Rheinfall». Der Planungsgrundsatz sieht vor, dass die unterschiedlichen Nutzungen aus den Bereichen Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel, Freizeit und Tourismus miteinander kombiniert werden. Betreffend der Siedlungsentwicklung nach innen werden folgende Planungsgrundsätze berücksichtigt:

- Verbesserung der Wohn- und Umgebungsqualität.
- Qualitativ hochwertige Siedlungsentwicklung unter Koordination von Freiraum und Siedlung.

Die Gemeinde hat beim Industrieplatz folgende Punkte beachtet:

- Bestehende Infrastrukturen werden wenn möglich weiter genutzt.
- Mehr Grün- und Freiraum schaffen, Bäume werden wenn möglich erhalten.
- Kriterien für ein verträgliches Stadtklima werden berücksichtigt.

Der Industrieplatz bildet eine Mobilitätsdrehscheibe mit der Aufgabe, die einzelnen Verkehrsträger aus dem Gesamtverkehrssystem – sprich dem öffentlichen Verkehr, dem Langsamverkehr, Fussgänger, dem motorisierten Individualverkehr usw. – nachhaltig aufzunehmen und zu befördern. Die einzelnen Verkehrsträger dürfen sich auch nicht behindern oder konkurrenzieren, was bei der Projektierung berücksichtigt wurde.

#### **3.2 Kommunaler Richtplan**

Der Richtplan Kernzone I nennt im relevanten Teilgebiet IX «Industrieplatz / SIG Areal Nordost» als Ziel die Aufwertung des Industrieplatzes und die Schaffung attraktiver, ablesbarer öffentlicher Aussenräume. Dieses Ziel soll mit der vorliegenden Planung erreicht und umgesetzt werden.

## 4. Planungsprozess

### 4.1 Verfahren bis zum Auflageprojekt

Der Gemeinderat beschloss am 13. Dezember 2016, den Auftrag zur Erstellung der landschaftlichen Planung des Industrieplatzes an die Bischoff Landschaftsarchitektur GmbH, Baden, und die Bauingenieurarbeiten an die Wüst Rellstab Schmid AG, Schaffhausen, zu vergeben. Für die Ausarbeitung der Variantenstudie für den Industrieplatz hat das Baureferat die Planung mit den oben genannten Projektträgern sowie der SBB AG abgestimmt. Bis zur Findung eines guten Lösungsvorschlages hat die Bischoff Landschaftsarchitektur GmbH insgesamt vier Varianten ausgearbeitet. Nebst der Kostenfrage mussten vor allem die verschiedenen Bedürfnisse der einzelnen Verkehrsträger aus dem Gesamtverkehrssystem mit einer gefälligen und attraktiven Platzgestaltung in Einklang gebracht werden.

Die künftige Gestaltung des Industrieplatzes als Drehscheibe zwischen dem Zentrum und dem Rheinflallgebiet, der Bahnhofstetelle sowie den Neuüberbauungen Industrieplatz Nord, Offene Mitte und dem SIG Areal sind von grosser Bedeutung für das Zentrumsbild und die Belebung des Zentrums. Daher hat das Baureferat die oben erwähnten Anstösser von Anfang an der Planung beteiligt und sie darüber orientiert. Am 13. September 2017 wurden die Anstösser, die Neuhauser Ortsparteien und verschiedene Interessengruppen zur Vernehmlassung über das ausgewählte Vorprojekt eingeladen. Parallel dazu hat das Baureferat Landschaftsarchitekt Patrick Altermatt von der Hager und Partner AG beauftragt, den Vorschlag einer Vorprüfung zu unterziehen. Mit Bericht vom 5. Oktober 2018 würdigte dieser den Vorschlag wie folgt: «Der Industrieplatz Neuhausen erhält durch seine neue Nutzung und Gestaltung eine angemessene Form und wird zum attraktiven Freiraum. Das vorliegende Konzept ist stark und bietet noch viel Potential für die weitere Bearbeitung».

Unter Berücksichtigung der verschiedenen Stellungnahmen wurde das Vorprojekt anschliessend überarbeitet und angepasst. Nach Rücksprache mit der SBB AG konnten zudem zusätzliche Bäume auf dem Platz vorgesehen werden. Das Baureferat empfahl dem Gemeinderat Mitte März 2019, das Vorprojekt 4 vom 25. Februar 2019 gutzuheissen. In seiner Sitzung vom 19. März 2019 wies der Gemeinderat auf verschiedene Punkte hin, für welche er Optimierungsbedarf erkannte. Ein wichtiges Anliegen des Gemeinderats war insbesondere die Überprüfung des Standorts für den Beleuchtungskandelaber und des Brunnens, damit sich ein Platz ergäbe, auf wel-

chem ein Festzelt sowie ein Getränkewagen für kleinere Festivitäten aufgestellt werden könnten. Die Bischoff Landschaftsarchitektur GmbH hat die Pläne gemäss diesen Optimierungswünschen überarbeitet.

## **4.2 Verfahren ab Auflageprojekt**

### *4.2.1 Öffentliche Auflage*

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 11. Juni 2019 das Auflageprojekt für den Industrieplatz «Neugestaltung und Verkehrsanordnung Begegnungszone» gutgeheissen und die öffentliche Auflage gestützt auf Art. 43 f. des Strassengesetzes vom 18. Februar 1980 (SHR 725.100) durchgeführt.

### *4.2.2 Einwendungen*

Innert Auflagefrist sind fünf Einwendungen beim Gemeinderat eingegangen, welche der Gemeinderat alle behandelt hat. Das Projekt wurde entsprechend überarbeitet. Mit Beschluss vom 1. September 2020 hiess der Gemeinderat das Auflageprojekt «Neugestaltung Industrieplatz» vom 3. Mai 2019 in der Fassung vom 25. August 2020 gut.

## **5. Projektbeschrieb, Nutzen und Mehrwert**

Die Umgestaltung des Industrieplatzes führt einerseits zu einer Verbesserung des Ortsbilds, andererseits zu einer besseren Nutzbarkeit. Insbesondere folgende Punkte der Planung tragen zu einem Mehrwert für die Gemeinde bei:

- Der verkehrsfreie Platz mit den Grünstrukturen wertet das Ortsbild auf und die Wohnqualität rund um den Industrieplatz wird erhöht.
- Der Freiraum wird aufgewertet. Dadurch wird auch die Aufenthaltsqualität verbessert.
- Der Industrieplatz wird verkehrsfrei ausgestaltet. Der Platz steht somit für andere Nutzungen zur Verfügung. Die heutigen Parkplätze können aufgehoben werden, da sich bereits in unmittelbarer Umgebung auf dem SIG Areal ein ausreichendes und attraktives Parkplatzangebot samt Ladestationen für Elektrofahrzeuge befindet.
- Die Anlieferungs- und Zufahrtswege bleiben erhalten oder werden gesichert; auch wird die Zugänglichkeit zum Rheinfluss für den Langsamverkehr verbessert.

- Die Anbindung von Bahn und Bus wird durch den behindertengerechten Ausbau verbessert und gewährleistet somit ein direktes und bequemes Umsteigen zwischen Bus und Bahn.
- Es werden mehr Bäume als bisher sowie neu auch Sträucher vorgesehen. Die Schaffung von mehr Grünraum wirkt sich mittel- und langfristig mit den neu geschaffenen Grünstrukturen positiv auf das Mikroklima am Platz aus. Die Gemeinde hat einheimische, standortgerechte Pflanzen gewählt.
- Die Aufwertungsmassnahmen mit Bäumen sowohl entlang der inneren als auch der äusseren Zentralstrasse, auf dem Industrieplatz, dem Heinrich Moser-Platz und der geplanten offenen Mitte führen zu einer Vernetzung der Freiräume in der Gemeinde. Faktisch erfolgt so eine ökologische Vernetzung vom Areal Charlottenfels respektive vom Rheinufer via Knoten Scheidegg und äussere Zentralstrasse bis zum Industrieplatz, welcher den Übergang zum Rheinfluss darstellt.
- Die Begegnungszone mit Tempo 20 ermöglicht die nahtlose Verbindung vom Heinrich Moser-Platz – Industrieplatz – unterer Platz Offene Mitte und stellt die Verkehrssicherheit für den Fussverkehr sicher.

## 6. Kosten

Gemäss der Kostenschätzung vom 5. März 2019 belaufen sich die Gesamtkosten auf Fr. 1'628'203.– bei einer Kostenungenauigkeit von 20%, gesamthaft somit auf rund Fr. 1.954 Mio. Hinzu kommen die Mehrkosten für die grössere gepflästerte Fläche von Fr. 70'000.–. Mit den Grundeigentümern der an den Industrieplatz angrenzenden Grundstücke wurden Vereinbarungen über Grundeigentümerbeiträge abgeschlossen. Die daraus resultierenden Einnahmen sind nachstehend aufgeführt:

Grundeigentümerbeiträge	Fr. 1'110'000.–
SIG (Rest Jubiläumsgeschenk)	<u>Fr. 557'000.–</u>
Zwischentotal	Fr. 1'667'000.–
Entnahme aus Gemeindeentwicklungsfonds	<u>Fr. 357'000.–</u>
<b>Total Kostenschätzung</b>	<b><u><u>Fr. 2'024'000.–</u></u></b>

Die SIG hat 2003 anlässlich ihres 150 Jahr-Jubiläums der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall Fr. 3 Mio. geschenkt, wobei sie gewünscht hat, dass das Geld im Zusammenhang mit der Entwicklung des SIG Areals verwendet wird. Von der Schenkung der SIG setzte die Gemeinde Neuhausen am Rheinfall Fr. 2.443 Mio. für die S-Bahnhaltestelle Neuhausen Rheinfall ein. Somit stehen vom ursprünglichen Betrag für den Industriepplatz noch Fr. 557'000.– zur Verfügung. Dieser Betrag ist rechtlich gesichert, sodass entsprechend ein Nettobetrag der Volksabstimmung zu unterstellen ist:

Kostenschätzung	Fr. 2'024'000.–
Anteil SIG-Jubiläumsgeschenk	-Fr. 557'000.–
<b>Nettobetrag für Volksabstimmung</b>	<u><u>Fr. 1'467'000.–</u></u>

Die Zahlungen aus den Vereinbarungen der Grundeigentümerbeiträge der Eigentümerinnen der an den Industriepplatz anstossenden Grundstücke respektive der entsprechenden ProjektentwicklerInnen können nicht direkt in Abzug gebracht werden, da diese in den Gemeindeentwicklungsfonds fliessen. Deshalb sind auch wieder die gesamten Fr. 1.467 Mio. (Fr. 1'110'000.– Grundeigentümerbeiträge und Fr. 357'000.– effektive Entnahme) dem Gemeindeentwicklungsfonds zu entnehmen. Dank dieser Entnahme aus dem Gemeindeentwicklungsfonds werden die inskünftigen Jahresrechnungen nicht mit Abschreibungen belastet.

Bei der Erarbeitung des Projekts legte das Planungsreferat Wert darauf, dass die künftigen Unterhaltskosten tief gehalten werden. Dieses Ziel sollte erreicht werden.

## 7. Beratung Einwohnerrat

Der Einwohnerrat hat am 12. November 2020 eine Kommission zur Vorberatung dieses Geschäfts eingesetzt. Die Kommission beriet in zwei Kommissionssitzungen die Vorlage. Nach Klärung etlicher Fragen stimmte die Kommission dem Antrag mit 4 : 2 Stimmen bei einer Enthaltung zu und empfahl dem Einwohnerrat, diesem zuzustimmen. Die Kommission schlug dem Einwohnerrat als Variante vor, die ursprüngliche Pflasterfläche von 460 m<sup>2</sup> auf 680 m<sup>2</sup> zu erhöhen, was mit Mehrkosten von Fr. 70'000.– verbunden wäre. Der Einwohnerrat beriet den gemeinderätlichen Antrag und Variantenvorschlag der Kommission am 14. Januar 2021. Dem Variantenvorschlag mit Ver-

grösserung der Pflasterfläche und der Finanzierung der Kosten von Fr. 1.467 Mio. aus dem Gemeindeentwicklungsfonds stimmte der Einwohnerrat mit 18 : 0 Stimmen bei zwei Enthaltungen zu.

Die öffentliche Änderungsaufgabe für das Projekt Industrieplatz «Neugestaltung und Verkehrsanordnung Begegnungszone» wurde gestützt auf Art. 43 f. des Strassengesetzes vom 18. Februar 1980 (SHR 725.100) durchgeführt. Es gab keine Einsprachen. Mit Beschluss vom 16. März 2021 hiess der Gemeinderat die Änderungsaufgabe des Projektes «Neugestaltung Industrieplatz» vom 3. Mai 2019 in der Fassung vom 16. März 2021 gut.

## **8. Volksabstimmung**

Die Bewilligung des Nettobetrag von Fr. 1.467 Mio. sowie die entsprechende Entnahme aus dem Gemeindeentwicklungsfonds unterstehen nach Art. 11 lit. g der Verfassung der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfluss vom 29. Juni 2003 (NRB 101.000) der obligatorischen Volksabstimmung.

## **9. Weiteres Vorgehen**

Sollten die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger den gestellten Anträgen zustimmen, erfolgt die Neugestaltung des Industrieplatzes in zwei Etappen voraussichtlich bis Ende 2025. Die 1. Etappe beinhaltet den heutigen Industrieplatz und soll gleichzeitig mit dem bereits im Bau befindlichen Projekt «Neighbourhood» fertiggestellt werden. Die 2. Etappe, die Einführung der Tempo 20-Begegnungszone, wird realisiert, wenn das Projekt «Offene Mitte» gebaut ist.



## **10. Abstimmungsfragen**

### **Frage 1:**

**Stimmen Sie dem Kredit von Fr. 1'467'000.– für die Neugestaltung des Industrieplatzes zu? Dieser Kredit basiert auf dem Stand des Zürcher Indexes der Wohnbaupreise vom 1. April 2020 mit 101.0 und wird entsprechend der Teuerung angepasst.**

### **Frage 2:**

**Stimmen Sie zur Finanzierung der Neugestaltung des Industrieplatzes der Entnahme von Fr. 1'467'000.– aus dem Gemeindeentwicklungsfonds zu?**

**Wird dem Kredit in Frage 1 nicht zugestimmt, fällt dieser Beschluss dahin.**

Neuhausen am Rheinfall, 27. Oktober 2020

Namens des Gemeinderates:

Der Gemeindepräsident: *Dr. Stephan Rawyler*

Die Gemeindeschreiberin: *Janine Rutz*

Neuhausen am Rheinfall, 14. Januar 2021

Namens des Einwohnerrates:

Der Präsident: *Herbert Hirsiger*

Die Aktuarin: *Fabienne Witschi*



715

756

3583

Projekt Industriepark West

Industriestrasse

Perimeter Projekt Industriepark

Garagein

Projekt I Gebäud

Bushaltestelle

Brunnen

Industrieplatz

Stadtplan

Bahnzugang

Stadtplan

Lift

Service Parkplatz

Velounterstand

Zufahrt für berechnete

n Rheinfall

We

WC



755

498A

Projekt Industrieplatz Ost  
unterirdischer Gebäudeteil  
758

500

757

14

506

506A

507

Industrieplatz Ost  
e 1  
498

Projekt Industrieplatz Ost  
Gebäude 2  
759

497

760

493A

762

494

492

492

761

764

Projekt Industrieplatz Ost  
unterirdischer Gebäudeteil

5

2 Kurzzeitparkplätze

gweiser

Anlage



Projekt Industrieplatz  
Projekt Industrieplatz

1541

1

3

744

## Kurzinformation

### **Weshalb ist die Neugestaltung des Industrieplatzes nötig?**

Aufgrund der Veränderung des Gebiets rund um den Industrieplatz mit den Grossprojekten «Offene Mitte» und «Neighbourhood» sowie den bereits ausgeführten Projekten «Grünerbaum» und Heinrich Moser-Platz samt der Öffnung des SIG Areals und des Baus der S-Bahnhaltestelle Neuhausen Rheinfall soll der Industrieplatz neugestaltet werden und damit ein neuer Frei- und Grünraum geschaffen werden.

### **Wie setzen sich die Kosten zusammen?**

Die Gesamtkosten belaufen sich auf rund Fr. 2.0 Mio. Vom SIG-Jubiläumsgeschenk 2003 stehen noch Fr. 0.55 Mio. zur Verfügung. Dieser Betrag ist rechtlich gesichert, sodass entsprechend ein Nettobetrag der Volksabstimmung zu unterstellen ist.

Ein weiterer Teil der Kosten in Höhe von Fr. 1.11 Mio. wurde vorab den Eigentümerinnen der an den Industrieplatz anstossenden Grundstücke respektive den entsprechenden Projektentwicklerinnen über Grundeigentümerbeiträge verrechnet. Da die Zahlungen in den Gemeindeentwicklungsfonds fliessen, können sie nicht direkt berücksichtigt werden. Vielmehr sind die Fr. 1.467 Mio. dem Gemeindeentwicklungsfonds zu entnehmen. Dank dieser Entnahme aus dem Gemeindeentwicklungsfonds werden die inskünftigen Jahresrechnungen nicht mit Abschreibungen belastet.

### **Wie sind die künftigen Unterhaltskosten zu beurteilen?**

Bei der Erarbeitung des Projekts legte das Planungsreferat Wert darauf, dass die künftigen Unterhaltskosten tief bleiben. Dieses Ziel sollte erreicht werden.

### **Was sagen der Gemeinderat und der Einwohnerrat?**

Der Gemeinderat, einstimmig, wie auch der Einwohnerrat mit 18 : 0 Stimmen bei zwei Enthaltungen empfehlen den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern, den Kredit und die Entnahme zu bewilligen.