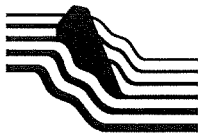


GEMEINDE

**NEUHAUSEN
AM RHEINFALL**

CH-8212 Neuhausen am Rheinfall
www.neuhausen.ch



GEMEINDERAT

An den Einwohnerrat
Neuhausen am Rheinfall

Neuhausen am Rheinfall, 7. Juni 2016

**Beantwortung der Kleinen Anfrage Nr. 2016/5 von Einwohnerrat Peter Fischli
betreffend
Zentrumsfrage**

Sehr geehrte Frau Einwohnerratspräsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren Einwohnerräte

Der Gemeinderat hat heute den Entwurf für einen Richtplan für die neue Zentrumszone verabschiedet, dem die folgenden Gedanken zur Frage, was ein Zentrum als «Zentrum» charakterisiert, entnommen werden:

«Städte und Gemeinden, die ein Höchstmass an Lebensqualität bieten, befinden sich im städtischen Wettbewerb auf den vorderen Plätzen und können ihre Bewohnerzahlen erhöhen oder zumindest halten. Auch Neuhausen am Rheinfall ist gefordert, ein sehr gutes öffentliches Verkehrsnetz und leistungsfähige Strassen anzubieten. Diese müssen so ausgestaltet sein, dass die in den jeweiligen Zonen vorgesehenen Nutzungen erreicht werden können. Die Raumplanung soll auch die Voraussetzungen dafür schaffen, dass ein vielfältiges Freizeit-, Kultur- und Naherholungsangebot präsentiert werden kann. Um dies zu erreichen, muss die Gemeinde Neuhausen am Rheinfall die im konkreten Einzelfall richtigen raumplanerischen Instrumente anwenden.

Der im neuen Zonenplan beschriebenen Zentrumszone kommt die Aufgabe zu, verschiedene Funktionen wie Wohnen, Arbeiten und Dienstleistungen zu ermöglichen und damit dem Neuhauser Zentrum eine konkrete Gestalt zu geben, die für die Gesamtgemeinde von Bedeutung ist. Ihre kontinuierliche städtebauliche Erneuerung wird jedoch durch die vorhandenen, vielfältig ineinandergreifenden, teilweise kleinmassstäblichen Grundeigentumsverhältnisse und Baustrukturen nur über viele Jahre hinweg möglich sein. Das Bauen im Bestand bedingt, dass bei jedem konkreten Projekt immer mitüberlegt wird, wie die städtebauliche Fortsetzung aussehen könnte.

NUTZUNGSMISCHUNG

Die Nutzungsmischung soll die Funktion einer «Stadt der kurzen Wege» erfüllen. Die verschiedenen Nutzungen sollen im Neben- und Miteinander den Charakter eines lebenswerten Zentrums schaffen.

BAULICHE VERDICHTUNG

Mit der Revision von 2014 des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 (SR 700) sind neben dem Kanton auch die Gemeinden angehalten, die qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken. In diesem Zusammenhang besteht vielfach der Wunsch nach einer höheren Ausnützung. Insofern ist die bauliche Verdichtung vor dem Hintergrund einer qualitätsvollen Siedlungsinnenentwicklung angemessen und unter Beachtung der verschiedenen Nutzungsinteressen umzusetzen. Das Ortsbild kann durch den Verdichtungsprozess ein vertikales Aussehen erhalten, das dadurch charakteristischer, aber auch dynamischer wird.

FREIRÄUME

Mit zunehmender Verdichtung der Zentrumszone nehmen die privaten Freiräume vermehrt ab. Die Bevölkerung verstärkt den Nutzungsdruck auf die öffentlichen Freiräume. Diesen kommt künftig dadurch eine höhere Bedeutung zu. Die Sicherung, Vernetzung, Nutzung und nicht zuletzt die Finanzierung der öffentlichen Freiräume, namentlich der Unterhalt, müssen langfristig tragbar sein. Die Freiräume sind notwendig und leisten einen wertvollen Beitrag zur Schaffung und Sicherung einer guten Zentrumsqualität.

BAUWEISE

Sowohl die geschlossene als auch die offene Bauweise ermöglicht eine hohe Verdichtung bei einer zeitgemässen Wohnqualität. In der Zentrumszone können mit geschlossenen Bauweisen hohe Dichten mit einer angemessenen Wohnqualität erreicht werden. Hierbei ist darauf zu achten, dass beispielsweise mit einer Kombination von Blöcken und Zeilen attraktive und sinnvolle städtebauliche Strukturen geschaffen respektive ergänzt oder eingefügt werden. Bei einer mit der Verdichtung einhergehenden Erhöhung der Einwohnerzahlen müssen auch die Auswirkungen auf das Strassenetz, das öV-Netz, die Schulen, die Spitex, die Altersheime und die technischen Infrastrukturen beachtet werden.

WOHNHYGIENE UND WOHNQUALITÄT

Die Qualitätsvorschriften für Wohnhygiene und Wohnqualität sind bedeutende Kriterien, die eine angemessene Qualität in der Siedlung sicherstellen. Besonders Lärmimmissionen sind erhebliche Faktoren, wenn es um das Wohlbefinden der Bewohnerschaft geht. Viele Entscheidungen über den Wohnstandort hängen vom Lärm-Kriterium ab. Sowohl verkehrsberuhigte Bereiche als auch nachhaltige Mobilitätskonzepte sind in Zukunft bei der Zentrumsentwicklung von hoher Bedeutung. Zu beachten ist auch das Problem der Wärmebildung bei nicht naturbelassenen Freiflächen.

SIEDLUNGSÖKOLOGIE

Durch die Verdichtung des Zentrums nimmt die Bedeutung von siedlungsökologischen Kriterien zu. Besonders klimatische Auswirkungen, wie Abkühlungsvorgänge in den Abendstunden, sind bei der Zentrumsentwicklung zu berücksichtigen. Zudem verstärkt sich durch die Verdichtung die Verkehrsbelastung, wodurch auch die Stadtbäume vermehrt belastet werden. Künftige Planungen müssen

diesen Sachverhalt aufnehmen und mit Vorteil den Umwelteinflüssen angepasste Baum- und Straucharten vorsehen.

WOHNBEDÜRFNISSE UND LEBENSPHASEN

Der Gemeinderat strebt ein moderates Bevölkerungswachstum an. Die Bedürfnisse der Bevölkerung sind sehr verschieden und hängen von verschiedenen Rahmenbedingungen wie Geschlecht, Alter, Bildung, Lebensstil oder Nationalität ab. Dies bedeutet auch, dass eine einmal gewählte Wohnform nicht mehr dauerhaft ist, sondern von der jeweiligen Lebensphase abhängt. Diese Bevölkerungsgruppen – wie Singles, Paare ohne Kinder, Familien oder Senioren – stellen verschiedene Ansprüche an ihr Wohnumfeld. Sind die ausschlaggebenden Kriterien für die jeweilige Bevölkerungsgruppe gegeben, kann von einer angemessenen Wohnumfeldqualität gesprochen werden. In der Zentrumszone sind für alle Wohnformen attraktive Wohnlagen vorhanden.

VORSCHRIFTEN ÜBER DIE VERKEHRSMÄSSIGE ERSCHLIESSUNG

Die verkehrsmässige Erschliessung steht in Wechselbeziehung zu den siedlungsökologischen Vorschriften. Grund dafür ist die Verträglichkeit der Erschliessung mit den Anforderungen aus der Umweltschutzgesetzgebung. In gegenseitiger Abhängigkeit stehen somit insbesondere die Leistungsfähigkeit von Sammel- und Quartierstrassen, die Anzahl und Benutzungsart der PW-Abstellplätze sowie die Anbindung an den öffentlichen Verkehr und die Qualität der Infrastrukturen für den Langsamverkehr. Bekanntermassen ist ein durch den öV sehr gut erschlossenes Gebiet geringer durch den motorisierten Individualverkehr belastet. Dieser Sachverhalt hat wiederum zur Folge, dass die Vermietungs- und Verkaufschancen höher sind und dass die Zahl der benötigten respektive vorgeschriebenen Parkplätze verringert werden kann. Wichtig sind namentlich die Gehdistanzen zu den Haltestellen des öV, damit dieser benutzt wird. Von ebenso grosser Bedeutung sind aber auch dessen Zuverlässigkeit und Taktfrequenzen.

DENKMALSCHUTZ

Die Gemeinde Neuhausen am Rheinfall verfügt über ein Inventar der Baudenkmäler, das Einfluss auf die bauliche Entwicklung nimmt. Die sich daraus ergebenden Schutzziele müssen bei der Zentrumsentwicklung beachtet werden.

NAHVERSORGUNG

Ein gut zugängliches und attraktives sowie konzentriertes Netz von Ladenflächen für die Nahversorgung in der Zentrumszone wird bekanntlich stärker frequentiert, als ein weitläufiges nicht zusammenhängendes Netz von Läden für die Nahversorgung. Deswegen sind für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe innovative, individuell nutzbare Raumangebote an geeigneten Lagen bereitzustellen.

Die Grundsätze des Richtplans zeigen auf, welche Kriterien für eine urbane Qualität im Rahmen der Zentrumsentwicklung Berücksichtigung finden sollten. Daneben bilden sie einen Orientierungsrahmen für anzustrebende Entwicklungen oder für erhaltenswerte Siedlungsstrukturen. Ferner können die Grundsätze als Diskussions- oder Argumentationsgrundlage bei Verdichtungsprozessen in der Gemeinde verwendet werden. Sie sind aber stets im Licht der konkreten städtebaulichen Entwicklung zu verstehen und sollen zwar ein Grundgerüst, jedoch kein starres Korsett bilden.»

Zu den einzelnen Fragen:

Frage 1:

Plant die Gemeinde ein eigenes Verwaltungs-"Zentrum"?

Der vom Fragesteller verwendete Begriff «Verwaltungszentrum» ist etwas hochgegriffen. Zutreffend ist jedoch, dass die Gemeinde plant, mittelfristig die von der Verwaltung benützten Büros in einem Gebäude zu vereinigen. Dies war auch ein Teil des Studienauftrags «Kirchackerareal», über dessen Ergebnis mit einer öffentlichen Ausstellung, die vom 17. bis 21. März 2015 stattfand und sehr gut besucht war, orientiert wurde (vgl. dazu auch die verschiedenen Unterlagen auf www.neuhausen.ch in der Rubrik «Dialogforum» und «Studienauftrag Kirchackerareal»). Der Studienauftrag war auch Thema des Dialogforums vom 5. März 2016, an dem trotz überaus misslichen Wetters rund vierzig Personen teilnahmen (vgl. dazu auch die verschiedenen Unterlagen auf www.neuhausen.ch in der Rubrik «Dialogforum»). Die Konzentration auf ein Gebäude ist erforderlich, um das Gebiet, auf dem heute das Gebäude «Werkhof», die Baracke, die Werkhofeinrichtungen sowie das Gebäude der ehemaligen Post für eine neue Nutzung freimachen zu können. Andererseits wäre es so möglich, den schon vor Jahren angedachten «Bürgerschalter» zu realisieren, der für alle Anfragen zuständig wäre, die nicht besondere Sicherheitsmassnahmen oder Fachwissen bedingen würde. Zu denken ist dabei insbesondere an die Verlängerung von Identitätskarten, der Verkauf von Tageskarten, von Abfallmarken oder Abfallsäcken, einfache Beurkundungen, Einsicht in Bauvorhaben, Miete von Turnhallen etc.

Frage 2:

Sollte dies nicht ein Teil oder in unmittelbarer Nachbarschaft eines der "Zentren" sein?

Der Gemeinderat geht davon aus, dass das Kirchackerareal jetzt und auch in absehbarer Zukunft Teil des Neuhauser Zentrums bildet respektive bilden wird. Die Distanz zum Industrieplatz ist nahe und wird zudem dank weitgehend verkehrsfreier Fussgängerverbindungen attraktiver als heute. So soll der Fussweg entlang der Rhyfallhalle aufgewertet werden (Projekte Sanierung und Erweiterung Schulhaus Kirchacker). Die Fortsetzung dieses Fusswegs ist im Projekt der Klaiber Immobilien AG, die bei der Rheingold-/Weinbergstrasse eine Überbauung plant, vorgesehen. Nach der Querung der Weinbergstrasse eröffnet das Projekt «Offene Mitte» der Losinger Marazzi AG den direkten Anschluss an den Industrieplatz. Zudem sind die Verbindungen mit dem öffentlichen Verkehr so gut, dass das Kirchackerareal seine Bedeutung behaupten kann. Hinzu kommt, dass der Gemeinderat auch den Veloverkehr fördert, soweit dies die Neuhauser Topographie zulässt.

Frage 3:

Ist die Zeit schon reif, die Zentrumsfrage zu beantworten?

Planungsreferat, Gemeinderat und die gemeinderätliche Kommission zum Projekt «Gesamtrevision Bauordnung und Zonenplan» haben sich gestützt auf Vorarbeiten des Bieler Planungsbüro Haag Hähnle GmbH von 2014 intensiv Gedanken dazu gemacht, wie das Neuhauser Zentrum abzugrenzen ist. Zum Thema Zentrum fand am 22. Juni 2015 das 3. Dialogforum statt, bei dem ausführlich die Gedankengänge dargelegt wurden, die zur obenstehenden Abgrenzung führten (vgl. dazu auch die verschiedenen Unterlagen auf www.neuhausen.ch in der Rubrik «Dialogforum»).

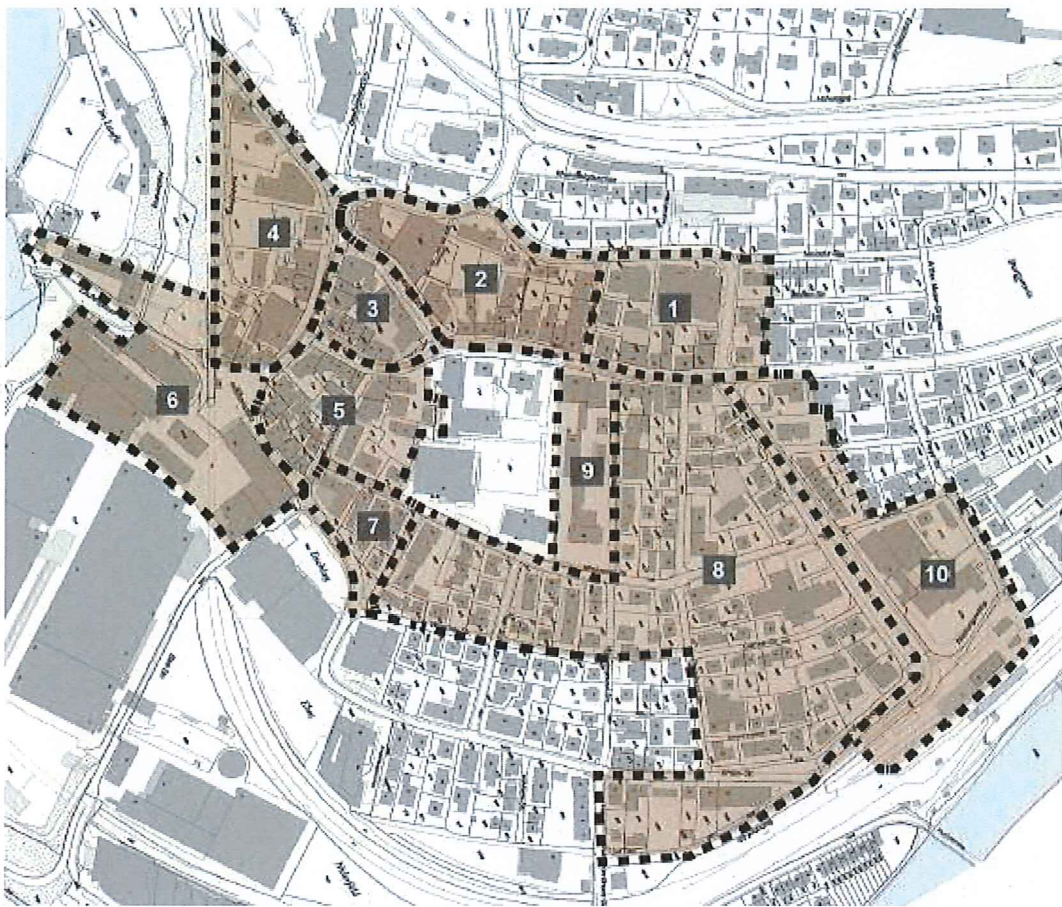
Mit der Totalrevision des Zonenplans und der Bauordnung musste auch der Perimeter des Zentrums respektive der heutigen Kernzonen I - III festgelegt werden. Der Gemeinde obliegt es dabei, zu regeln, wo sie das Zentrum sieht. Dass namentlich das RhyTech-Areal eine nicht unerhebliche Ausstrahlung haben wird, ist dem Gemeinderat bekannt, war dies doch unter anderem auch ein Thema bei der intensiv geführten Diskussion rund um die Umzonung des RhyTech-Areals. Der Gemeinderat hat denn auch mit Bedauern zur Kenntnis genommen, dass die Migros Ostschweiz sich gegen das Kirchackerareal und für das RhyTech-Areal entschieden hat. Der Gemeinderat ist aber überzeugt, dass das oben bezeichnete Zentrumsgebiet genügend attraktiv ist, um neben dem RhyTech-Areal erfolgreich bestehen zu können. So verbleiben insbesondere die ebenfalls attraktiven Geschäfte von Coop und Denner in der Zentrumszone. Daneben sind alle Bankfilialen, die Post und diverse Spezialgeschäfte im Neuhauser Zentrum tätig. Hinzu kommt, dass der Studienauftrag «Kirchackerareal» namentlich auch aufzeigen sollte, wie das Neuhauser Zentrum baulich besser erkennbar gestaltet werden kann. Die vom obsiegenden Architekturbüro Caruso St John Architects vorgeschlagene Lösung will der Gemeinderat weiterverfolgen. Die Projektentwickler und Investoren glauben ebenfalls an dieses Gebiet, sind doch im Bereich Industrieplatz grössere Bauten geplant und der Posthof Süd steht im Baubewilligungsverfahren. Für das Kirchackerareal gibt es trotz der Absage der Migros Ostschweiz erfreulicherweise dennoch ernsthafte Interessenten, die das Gebiet z.B. für Alterswohnungen nutzen wollen. Das Ergebnis sieht gemäss dem heute vom Gemeinderat verabschiedeten Entwurf für einen Richtplan Zentrumszone wie folgt aus:

ANGABEN ZENTRUMSZONE

Fläche: ca. 15.20 ha

Teilgebiete:

Teilgebiet 1	Posthof
Teilgebiet 2	Wildenstrasse – Marktgasse
Teilgebiet 3	Wildenhof
Teilgebiet 4	Kehlhofweg
Teilgebiet 5	Weinbergstrasse
Teilgebiet 6	Industrieplatz / SIG Areal Nordost bis Laufengasse
Teilgebiet 7	Felsengrundstrasse / Rheingoldstrasse / Rheinstrasse
Teilgebiet 8	Rheingoldstrasse / Bahnhofstrasse / Bahnsteigstrasse
Teilgebiet 9	Baufeld Kirchacker
Teilgebiet 10	Bahnhofstrasse – Bahnhof



Wichtig ist aber auch, dass die erforderlichen Frei- und Grünräume erhalten oder geschaffen werden können. Zu erinnern ist dabei, dass der Gemeinderat das Planungsreferat bereits 2014 beauftragt hat, die mittelfristige Neunutzung der Burgunwiese als Grünraum zu prüfen. Eine erste Studie der Hager Partner AG, Zürich, die die Zentrumsberuhigung gestaltet hat, liegt bereits vor und sollte in absehbarer Zeit in eine konkretere Planung münden. Das aktuell beim Einwohnerrat hängige Projekt «Sanierung und Erweiterung des Schulhauses Kirchacker» zeigt seinerseits auf, wie auch von Seiten Schule mittels einer Tagesschule auf veränderte Bedürfnisse beim Wohnen zu reagieren ist. Der Gemeinderat wird sich auch künftig dafür einsetzen, dass im Neuhauser Zentrum gearbeitet, gewohnt und die Freizeit verbracht werden kann.

Mit bestem Dank für Ihre Kenntnisnahme und freundlichen Grüßen

NAMENS DES GEMEINDERATES
NEUHAUSEN AM RHEINFALL



Dr. Stephan Rawyler
Gemeindepräsident



Janine Rutz
Gemeindegeschreiberin