

GEMEINDE

**NEUHAUSEN
AM RHEINFALL**

CH-8212 Neuhausen am Rheinfall
www.neuhausen.ch



GEMEINDERAT

An den Einwohnerrat
Neuhausen am Rheinfall

Neuhausen am Rheinfall, 20. Oktober 2015

**Bericht zur Kenntnisnahme
betreffend
Teilrevision Richtplan Kernzone I – Teilgebiet III Kehlhofweg**

Sehr geehrter Herr Einwohnerratspräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Einwohnerräte

1. Ausgangslage

1.1 Das Zentrum beziehungsweise der Ortskern der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall umfasst den Bereich der Zentralstrasse von der Kreuzung Post- und Bahnhofstrasse bis zur Industriestrasse respektive zum Industrieplatz und schliesst die angrenzenden Gebiete bis zur Schaffhauserstrasse im Norden, zur SBB-Bahnlinie im Süden und zur Burgunwiese im Osten ein. Die gemeinderätliche Kommission «Totalrevision Zonenplan und Bauordnung» ist aktuell daran, diese Umschreibung zu überprüfen.

1.2 Der Ortskern erfüllt aufgrund seiner Zentrumsfunktion und als räumlicher Bezugsort eine wichtige Rolle für die Gemeinde. Die derzeitigen Entwicklungsplanungen im Zentrum der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall wie der Quartierplan Posthof Süd, die Studienaufträge Kirchacker und im Bereich Industrieplatz die Projekte Halter AG und Losinger-Marazzi AG sowie die Test- und Masterplanung der SIG Gemeinnützigen Stiftung oder die Planungen des Credit Suisse Immobilienfonds für das Gebiet Chilestiege / Wildenstrasse belegen diese Bedeutung sowie den Bedarf nach zeitgemässen städtebaulichen Entwicklungen und dem damit verbundenen Siedlungsentwicklungsdruck.

1.3 Gemäss Art. 7 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen vom 1. Dezember 1997 (BauG, SHR 700.100) ermöglicht der Kanton den Gemeinden im Rahmen ihrer Raumplanung, Vorschriften in den kommunalen Bauordnungen über kommunale Richtpläne aufzustellen. Mit Art. 30 der Bauordnung der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinflall vom 1. September 1988 (BauO, NRB 700.100) macht die Gemeinde von diesem Recht Gebrauch.

Am 29. September 1992 hat der Gemeinderat im Sinne von Art. 30 Abs. 2 BauO den Richtplan Kernzone I als Grundlage für die Festlegung von Bauweise und Nutzungsmass bei Neu- und Umbauten erlassen. Gemäss dem Konzept des Richtplans Kernzone I ist das übergeordnete Ziel der Kernzonenplanung, die vorhandenen, positiven Ansätze weiterzuentwickeln und die einzelnen Siedlungsteile mit einer neuen Ordnung zu einem zeitgemäss gestalteten und funktionierenden Ortskern zu verschmelzen. Zudem sollen für das Zentrum neue Qualitäten eingebracht werden, die Neuhausen am Rheinflall wieder eine stärkere Identität und Anziehungskraft verleihen. Aber auch dem Wunsch, das Neuhauser Zentrum als attraktiven Einkaufs-, Wohn- und Arbeitsort zu entwickeln, wozu neue Qualitäten eingebracht werden müssen, die Neuhausen am Rheinflall eine stärkere Identität und Anziehungskraft verleihen, sind von grosser Bedeutung für die Gemeinde.

1.4 Die über zwei Jahrzehnte alten Zielformulierungen und Empfehlungen für das Teilgebiet III – Kehlhofweg des Richtplans Kernzone I weisen für eine zeitgemässe bauliche Entwicklung und der Schaffung neuer Qualitäten jedoch keine Planbeständigkeit mehr auf. Insofern besteht für die Gemeinde die planerische Möglichkeit und Pflicht, den Richtplan für das Teilgebiet III – Kehlhofweg anzupassen. Gewichtige Gründe für die Teilrevision sind:

- a) Das Teilgebiet III Kehlhofweg befindet sich laut Richtplan des Kantons Schaffhausen in einem Entwicklungsschwerpunkt (ESP) der Agglomeration Schaffhausen. Dies sind die Schlüsselflächen für künftige Siedlungsentwicklungen mit hoher Nutzungsdichte, die sich aufgrund ihrer Lage, Grösse und Erreichbarkeit besonders gut für Entwicklungen eignen.
- b) Das Teilgebiet Kehlhofweg weist bereits in wenigen Wochen eine sehr gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr auf, zumal die SBB-Bahnhaltestelle «Neuhausen Rheinflall» Ende 2015 in Betrieb genommen wird. Diese S-Bahn-Haltestelle wird in Kombination mit dem Industrieplatz und der Bushaltestelle «Neuhausen Zentrum» als Verkehrsdrehscheibe fungieren und das neue «Südwest-Tor» für das Zentrum der Gemeinde darstellen.
- c) Das Gebiet Industrieplatz respektive Kehlhofweg passieren jährlich unzählige Touristinnen und Touristen, die den Rheinflall besuchen. Aber auch für die Kurzerholung ist der Freiraum am Kehlhofweg für Bewohnerinnen und Bewohner oder Beschäftigte von Bedeutung. Besonders in den Mittagspausen wird der Kehlhofweg als Rückzugsort für Ruhe und Landschaftsbeobachtung genutzt. Das Gebiet muss diese Bedürfnisse aufnehmen. Aus diesem Grund ist das Teilgebiet vor allem für den Langsamverkehr direkt, sicher und attraktiv zu erschliessen.

d) Das Teilgebiet liegt am Naturdenkmal Rheinfall. Wer hier wohnt, kann eine einmalige, atemberaubende Aussicht geniessen. Um diese Möglichkeit zu nutzen, muss im Teilgebiet die Wohnraumsituation verbessert werden. Sowohl die Modernisierung der bestehenden Liegenschaften als auch die vertikale bauliche Nachverdichtung unter Beachtung der Arbeits- und Wohnhygiene sowie der Schutzziele des BLN-Gebiets (BLN-Gebiet 1412; Rheinfall) sind zu gewährleisten.

e) Die halböffentlichen und privaten Innenhofbereiche im Teilgebiet weisen einen Zustand auf, der dem Ort in keiner Weise gerecht wird. Besonders für die Wohnumfeldqualität sind diese Freiräume von hoher Bedeutung und müssen aufgewertet werden.

f) Mit der Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs, den die Halter AG Entwicklungen, Zürich, im ersten Halbjahr 2015 durchführte, ist ein grösseres Bauprojekt in Planung. Es handelt sich hierbei um den Projektvorschlag der «ARGE Tony Fretton Architects, London / Blättler Dafflon Architekten, Zürich» mit dem Projekttitel «Neighbourhood», den die Jury an der Schlussbeurteilung vom 18. Mai 2015 einstimmig zum Sieger gekürt hat. Konkret soll mit einem Neubau am Industrieplatz der strategisch wichtige Ort an der neuen SBB-Haltestelle und der Zugang zum Rheinfall mit der Setzung eines städtebaulichen Akzents am Industrieplatz aufgewertet werden. Zusammen mit der neuen Platzgestaltung soll für diesen Ort eine adäquate «Adresse» geschaffen werden. Dabei ist der Silhouette des exponierten Geländeplateaus oberhalb des Rheinfalls besondere Beachtung zu schenken (BLN-Gebiet). Im Erdgeschoss der Neuüberbauung sollen sich publikumsorientierte Nutzungen etablieren, die zur Belebung des Industrieplatzes beitragen; zudem sind in den Obergeschossen hochwertige Dienstleistungs- und Wohnnutzungen anzubieten.

1.5 Mit der Planungszusicherung vom 14. Juli 2015 bestätigt die Halter AG Entwicklungen, dass sie auf Basis der siegreichen Studie «Neighbourhood» das Projekt entwickeln und realisieren wolle und auf dieser Basis die Teilrevision des Richtplans Kernzone I vom 29. September 1992 für das Teilgebiet III – Kehlhofweg in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall lancieren möchte.

1.6 Das Planungsreferat hat im August 2015 die Teilrevision des Richtplans Kernzone I für das Teilgebiet III – Kehlhofweg erarbeitet.

1.7 Am 25. August 2015 hat der Gemeinderat die Teilrevision des Richtplans Kernzone I für das Teilgebiet III – Kehlhofweg in erster Lesung gutgeheissen. Die öffentliche Auflage erfolgte vom 28. August 2015 bis 27. September 2015.

1.8 Innert Auflagefrist gingen keine formellen Einwendungen bei der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall ein.

1.9 Für das Teilgebiet III – Kehlhofweg sind die nachstehenden Bedingungen vorgesehen:

Ausgangslage

Das Teilgebiet III Kehlhofweg befindet sich gemäss Richtplan des Kantons Schaffhausen an einem Entwicklungsschwerpunkt (ESP). Dies sind die Schlüsselgebiete für künftige Siedlungsentwicklungen mit hoher Nutzungsdichte, die sich aufgrund ihrer Lage, Grösse und Erreichbarkeit besonders für eine Fortentwicklung eignen. In den bezeichneten Gebieten mit Entwicklungsschwerpunkten sollen insbesondere grössere Wohnprojekte sowie publikumsintensive Nutzungen möglich sein. Der Kehlhofweg verortet sich am Südwest ausgerichteten, ausserordentlich steilen Rheinhang, der oberhalb der SBB-Bahnlinie etwas abflacht. Er stellt für das Zentrum ein wichtiges Naherholungsgebiet im Übergang zum Rheinfallbecken dar, das beispielsweise für Kurzpausen zur Mittagszeit aufgesucht wird. Das Teilgebiet III wird vom Gebiet Rheinfall vom Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN Gebiet Rheinfall Nr. 1412) überlagert. Hieraus resultiert die planerische Verpflichtung, das Teilgebiet III besonders behutsam baulich weiterzuentwickeln respektive neu zu ordnen. Insbesondere ist bei einer Neuordnung der vertikalen Verdichtung besondere Aufmerksamkeit in Bezug auf die Konkurrenzwirkung des Landschaftsbilds zum BLN-Gebiet Rheinfall zu schenken.

Entlang der Industriestrasse befinden sich grossvolumige Bauten aus den frühen 70er-Jahren. Sie schliessen den Ortskern gegen den Rhein hin wie mit einem Riegel ab. Aus städtebaulichen Gesichtspunkten weisen diese Bauten mit ihrer Innenhofsituation einerseits eine unbefriedigende Wohnumfeldqualität auf; andererseits erzeugen sie aus architektonischem Blickwinkel betrachtet ein unbefriedigendes Fassadenbild, das keine identitätsstiftende Wirkung entfaltet. Sichtbezüge zum Rhein vom Ortszentrum aus fehlen bei den im mittleren Teilbereich gelegenen geschlossenen Bauten an der Industriestrasse Nr. 39 und 43.

Durch die Einrichtung der neuen S-Bahnhaltestelle «Neuhausen Rheinfall» erhält das Teilgebiet eine direkte Erschliessung mit dem Schienenverkehr, der eine sehr gute Anbindung an Schaffhausen und Richtung Zürich gewährleistet. Die S-Bahnhaltestelle «Neuhausen Rheinfall» fungiert künftig in Kombination mit dem Industrieplatz als Südwest-Tor des Zentrums von Neuhausen am Rheinfall. Dort wird sich eine bedeutende Mobilitätsdrehscheibe etablieren, die den Mobilitätswechsel zu den verschiedenen Verkehrsarten ermöglicht.

Ziele

- Schaffung einer ausreichenden Dichte an Zentrumsfunktionen (Arbeiten, Wohnen, Versorgen, Erholen). Hierfür soll neben den Dienstleistungsnutzungen das Wohnen als weitere Hauptnutzung erhalten und an den besten Lagen gefördert werden;
- Offene Bauweise entlang der Industriestrasse und des Kehlhofwegs mit nutzerorientierten Freiraumsituationen und Blickbeziehung zum Rhein und Rheinfallbecken;
- Setzen eines oder mehrerer Hochpunkte am Industrieplatz zur Aktivierung des Raums und zur Verstärkung der Torwirkung zum Zentrum;
- Gute Adressbildung am Industrieplatz und den publikumsorientierten Strassenbereichen an der Industriestrasse;
- Gute städtebauliche Einordnung von Neubauten in die Umgebung, womit eine gute Gesamtwirkung in Bezug auf das Orts- und Landschaftsbild sowie den Schutzziele des BLN-Gebiets erreicht wird;

- Direkte Verbindungen für den Langsamverkehr vom Ortszentrum über den Kehlhofweg zum Rheinfeld;
- Aufwertung der Umgebung der S-Bahnhaltestelle «Neuhausen Rheinfeld» bis zum Kehlhofweg sowie Aufwertung des öffentlichen Freiraums am Kehlhofweg mit Sichtbeziehungen zum Rhein und zum Rheinfeld.

Empfehlungen

- Beachtung, dass Bauten nicht wegen einer auffälligen Gestaltung und Materialisierung noch wegen einer auffälligen Beleuchtung in Konkurrenz zum BLN-Gebiet treten;
- Schaffung von vertikalen Gärten (Terrassen, Balkons), um die private Wohnumfeldqualität zu fördern;
- Im südlichen Teilbereich am Industrieplatz ist aufgrund der grosszügigen Freiraumsituation eine vertikale Verdichtung mit maximal 40 Meter hohen Hochpunkten unter Beachtung der Arbeits- und Wohnhygiene städtebaulich sinnvoll;
- Die bauliche Verdichtung ist behutsam und massvoll umzusetzen, auch in Anbetracht der angrenzenden Teilgebiete;
- Vermittlung der Massstäblichkeit zu den Industriebauten der SIG.

2. Antrag

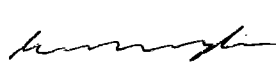
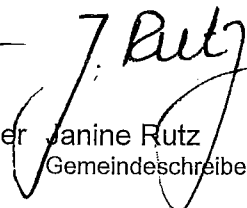
Sehr geehrter Herr Einwohnerratspräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Einwohnerräte

Gestützt auf diese Ausführungen unterbreitet Ihnen der Gemeinderat den folgenden Antrag:

Der Bericht wird zur Kenntnis genommen.

Mit freundlichen Grüssen

NAMENS DES GEMEINDERATES
NEUHAUSEN AM RHEINFELD

 
Dr. Stephan Rawyler Janine Rutz
Gemeindepräsident Gemeindeschreiberin

Beilage:

- Planungsbericht, Teilrevision Richtplan Kernzone I, 2. Änderung, Teilgebiet III – Kehlhofweg vom 18. August 2015

GEMEINDE

**NEUHAUSEN
AM RHEINFALL**

CH-8212 Neuhausen am Rheinfall
www.neuhausen.ch



Teilrevision Richtplan

Kernzone I

2. Änderung

Teilgebiet III – Kehlhofweg

Planungsbericht vom 18. August 2015

Teilrevision

INHALTSVERZEICHNIS

Planungsbericht

1	Planerischer Kontext.....	- 1 -
1.1	Einordnung des Richtplans in der kommunalen Planung	- 1 -
1.2	Zentrumsentwicklung	- 1 -
1.3	Städtebauliche Ausgangslage.....	- 2 -
1.4	Planbeständigkeit	- 2 -
2	Fazit	- 5 -

Teilrevision

	Teilgebiet III – Kehlhofweg.....	II
	Ausgangslage	II
	Ziele	III
	Empfehlungen	III
	Skizze.....	IV
	ANHANG.....	V

1 Planerischer Kontext

1.1 Einordnung des Richtplans in der kommunalen Planung

Gemäss Art. 7 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen vom 1. Dezember 1997 gewährt (BauG, SHR 700.100) der Kanton den Gemeinden im Rahmen ihrer Raumplanung Vorschriften in den kommunalen Bauordnungen über kommunale Richtpläne aufzustellen.

Mit Art. 30 der Bauordnung der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinflall (BauO, NRB 700.100) vom 1. September 1988 macht die Gemeinde von diesem Recht Gebrauch.

Am 29. September 1992 hat der Gemeinderat im Sinne von Art. 30 Abs. 2 BauO den Richtplan Kernzone I als Grundlage für die Festlegung von Bauweise und Nutzungsmass bei Neu- und Umbauten erlassen.

1.2 Zentrumsentwicklung

Räumlich betrachtet umfasst das Zentrum der Gemeinde Neuhausen am Rheinflall den Bereich der Zentralstrasse von der Kreuzung Post- und Bahnhofstrasse – Industriestrasse respektive Industrieplatz und schliesst die angrenzenden Mischnutzungsquartiere bis zur Schaffhauserstrasse im Norden, zur Bahnlinie im Süden und zur Burgunwiese im Osten ein.

Der Ortskern erfüllt aufgrund seiner Zentralitätsfunktion und als räumlicher Bezugsort eine wichtige Rolle für die Gesamtgemeinde. Die derzeitigen Entwicklungsplanungen im Zentrum der Gemeinde Neuhausen am Rheinflall wie der Quartierplan Posthof Süd, die Studienaufträge Kirchacker und Industrieplatz Nord oder die Planungen des Quartierplans Chilestieg / Wildenstrasse belegen diese Zentralitätsfunktion sowie den Bedarf nach zeitgemässen städtebaulichen Entwicklungen und dem damit verbundenen Siedlungsentwicklungsdruck.

1.3 Städtebauliche Ausgangslage

Die städtebauliche Ausgangslage ist im Zentrum der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall vielfältig geprägt. Insbesondere durch:

- Baustrukturen, deren Anordnung eine erkennbare Ordnung nur in Ansätzen erkennen lässt;
- eine grundsätzlich stabile, gegenüber Veränderungen tendenziell kaum reagierende Siedlungsstruktur;
- eine teilweise zufällige Platzierung der hohen Bauten, was zu erheblichen Massstabssprüngen führt;
- ein historisch gewachsenes Netz an Strassenräumen, welches massgeblich für Erkennbarkeit und Orientierung im Zentrum sorgt;
- Bereiche mit Potenzial für eine umfassende städtebauliche Neuordnung (z.B. Posthof Süd, Kirchacker-Areal, Industrieplatz Nord und Ost).

1.4 Planbeständigkeit

Gemäss dem Konzept des Richtplans Kernzone I ist das übergeordnete Ziel der Kernzonenplanung die vorhandenen, positiven Ansätze weiterzuentwickeln und die einzelnen Siedlungsteile mit einer neuen Ordnung zu einem zeitgemäss gestalteten und funktionierenden Ortskern zu verschmelzen. Zudem sollen für das Zentrum neue Qualitäten eingebracht werden, welche Neuhausen am Rheinfall wieder eine stärkere Identität und Anziehungskraft verleihen. Aber auch dem Wunsch, das Neuhauser Zentrum als attraktiven Einkaufs-, Wohn- und Arbeitsort zu entwickeln, wozu neue Qualitäten eingebracht werden müssen, welche Neuhausen am Rheinfall eine stärkere Identität und Anziehungskraft verleihen, sind von grosser Bedeutung für die Gemeinde.

Die über zwei Dekaden alten Zielformulierungen und Empfehlungen für das Teilgebiet III – Kehlhofweg des Richtplans Kernzone I weisen für eine zeitgemässe bauliche Entwicklung und der Schaffung neuer Qualitäten jedoch keine Planbeständigkeit mehr auf. Insofern besteht die planerische Möglichkeit und Verpflichtung von Seiten der Gemeinde, den Richtplan für das Teilgebiet III Kehlhofweg anzupassen.

AUSSAGEN STUDIEN HAAG HÄHNLE

Das Bieler Büro Haag Hähnle GmbH, Raumplanung und Städtebau, hat für die Gemeinde Neuhausen am Rheinflall im Jahr 2014 zwei raumplanerische Studien erarbeitet: «Grundlagen zu Siedlungserneuerung und Siedlungsentwicklung» sowie «Ortskernplanung / Städtebaulicher Leitplan».

Im Rahmen dieser Studien wurde für das nördliche Gebiet am Industrieplatz aufgezeigt, dass dort für Planungs- und Realisierungsprozesse für besondere Entwicklungen städtebaulicher Handlungsbedarf besteht. Insbesondere wird für das Gebiet nördlich des Industrieplatzes ausgesagt, dass:

- dies ein Gebiet ist, welches im Prüfbereich für Hochhäuser liegt;
- der öffentliche Strassenraum vorrangig aufzuwerten ist;
- es ein Bereich ist, welcher Potenzial für eine umfassende städtebauliche Neuordnung hat;
- die stadträumlich wichtigen Begrenzungen zu beachten sind.

STÄDTEBAULICHER LEITPLAN

Um den Handlungsbedarf zu untermauern, wird für das Gebiet nördlich des Industrieplatzes nachfolgend ein Ausschnitt aus dem städtebaulichen Leitplan abgebildet. Dieser widerspiegelt den Perimeter für das Teilgebiet III Kehlhofweg aus dem Richtplan Kernzone I.



Das Gebiet ist zweigeteilt. Der südliche Bereich am Industrieplatz (grau schraffiert) weist städtebaulichen Handlungsbedarf für eine Neuordnung auf. Dagegen bildet der nördliche Teil eine Konsolidierung respektive eine Stabilisierung der Siedlungsstruktur ab und nimmt dabei den bedeutenden Fluchtverlauf an der Industriestrasse auf.

GEWICHTIGE GRÜNDE FÜR DIE AUSLÖSUNG DER TEILREVISION:

1. Das Teilgebiet III Kehlhofweg befindet sich laut Richtplan des Kantons Schaffhausen an einem Entwicklungsschwerpunkt (ESP) der Agglomeration Schaffhausen. Dies sind die Schlüsselflächen für künftige Siedlungsentwicklungen mit hoher Nutzungsdichte, welche sich aufgrund ihrer Lage, Grösse und Erreichbarkeit besonders gut für Entwicklungen eignen.
2. Das Teilgebiet Kehlhofweg weist künftig eine sehr gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr auf. Grund ist die Eröffnung der SBB S-Bahnhaltestelle Neuhausen Rheinfall Ende 2015. Die S-Bahnhaltestelle wird in Kombination mit dem Industrieplatz und der Bushaltestelle Neuhausen Zentrum als Mobilitätsdrehscheibe fungieren und das neue Südwest-Tor für das Zentrum der Gemeinde darstellen.
3. Das Gebiet Industrieplatz respektive Kehlhofweg wird jährlich von unzähligen Touristinnen und Touristen, welche die Destination Rheinfall aufsuchen, aufgesucht. Aber auch für die Kurzerholung ist der Freiraum am Kehlhofweg für Bewohnerinnen und Bewohner oder Beschäftigte von Bedeutung. Besonders in den Mittagspausen wird der Kehlhofweg als Rückzugsort für Ruhe und der Landschaftsbeobachtung genutzt. Das Gebiet muss diese Bedürfnisse aufnehmen. Aus diesem Grund ist das Teilgebiet vor allem für den Langsamverkehr direkt, sicher und attraktiv zu erschliessen.
4. Das Teilgebiet liegt am Naturdenkmal Rheinfall. Dieser Wohnstandort hat insbesondere eine sehr hohe Qualität in Bezug auf eine einmalige, atemberaubende Aussicht. Dieser Gegebenheit geschuldet muss in dem Teilgebiet die Wohnraumsituation verbessert werden. Sowohl die Modernisierung der bestehenden Wohnflächen als auch die vertikale bauliche Nachverdichtung unter Beachtung der Arbeits- und Wohnhygiene sowie der Schutzziele des BLN-Gebiets (BLN-Gebiet 1412; Rheinfall) sind zu gewährleisten.
5. Die halböffentlichen und privaten Innenhofbereiche im Teilgebiet weisen einen desolaten Zustand auf. Besonders für die Wohnumfeldqualität sind diese Freiräume jedoch von hoher Bedeutung und müssen aufgewertet werden.
6. Mit der Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs, welcher von der Halter AG | Entwicklungen, Zürich, im ersten Halbjahr 2015 durchgeführt wurde, ist ein grösseres Wohnprojekt mit publikumsintensiven Nutzungen angrenzend zum Industrieplatz in Planung (siehe Anhang).

2 Fazit

Im Kapitel 1 und 2 wurden ausreichend Gründe für die Notwendigkeit für eine Teilrevision des Richtplans Kernzone I Teilgebiet III – Kehlhofweg dargelegt.

Die für die Teilrevision abgeleiteten Ziele und Empfehlungen basieren überwiegend auf städtebaulichen Überlegungen resultierend aus dem städtebaulichen Leitplan von Haag Hähle sowie aus den im Kapitel 2 genannten gewichtigen Gründen.

Mit der Teilrevision soll ein flexibles planerisches Reagieren auf den Entwicklungsschwerpunkt ermöglicht werden. Damit soll ermöglicht werden, dass im Teilgebiet einerseits die bestehende Stadtstruktur zeitgemäss weiterentwickelt und aufgewertet werden kann, andererseits soll so gewährleistet werden, dass der südliche Teilbereich für eine umfassende Neuordnung freigespielt wird.



Richtplan Kernzone I

2. Änderung

Teilrevision

Teilgebiet III / Kehlhofweg

Einwohnergemeinde

Neuhausen am Rheinflall

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 20. Oktober 2015

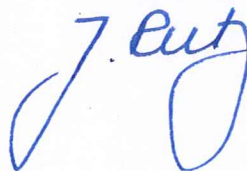
Öffentliche Auflage vom: 28. August 2015 bis 27. September 2015

Namen des Gemeinderates:

Der Präsident:



Die Gemeindeschreiberin:



Kenntnisnahme Einwohnerrat am:

Neuer Text für das Teilgebiet III – Kehlhofweg.

Teilgebiet III – Kehlhofweg

Ausgangslage

Das Teilgebiet III Kehlhofweg befindet sich gemäss Richtplan des Kantons Schaffhausen an einem Entwicklungsschwerpunkt (ESP). Dies sind die Schlüsselgebiete für künftige Siedlungsentwicklungen mit hoher Nutzungsdichte, welche sich aufgrund ihrer Lage, Grösse und Erreichbarkeit besonders für eine Fortentwicklung eignen. In den bezeichneten Gebieten mit Entwicklungsschwerpunkten sollen insbesondere grössere Wohnprojekte sowie publikumsintensive Nutzungen möglich sein.

Der Kehlhofweg verortet sich am Südwest ausgerichteten, ausserordentlich steilen Rheinhang, welcher oberhalb der SBB Bahnlinie etwas abflacht. Er stellt für das Zentrum ein wichtiges Naherholungsgebiet im Übergang zum Rheinfallbecken dar, welches beispielsweise für die Kurzpausen zur Mittagszeit aufgesucht wird. Das Teilgebiet III wird mit dem Gebiet Rheinfall vom Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN Gebiet Rheinfall Nr. 1412) überlagert. Hieraus resultiert die planerische Verpflichtung, das Teilgebiet III besonders behutsam baulich weiterzuentwickeln respektive neu zu ordnen. Insbesondere ist bei einer Neuordnung mit einer vertikalen Verdichtung besondere Aufmerksamkeit in Bezug auf die Konkurrenzwirkung des Landschaftsbilds zum BLN-Gebiet Rheinfall zu schenken.

Entlang der Industriestrasse befinden sich grossvolumige Bauten aus den frühen Siebzigerjahren. Sie schliessen den Ortskern gegen den Rhein hin wie mit einem Riegel ab. Aus städtebaulichen Gesichtspunkten weisen diese Bauten mit ihrer Innenhofsituation eine unbefriedigende Wohnumfeldqualität auf. Andererseits erzeugen sie aus architektonischem Blickwinkel betrachtet ein unbefriedigendes Fassadenbild, welches keine Identitätsstiftende Wirkung entfaltet. Sichtbezüge zum Rhein vom Ortszentrum fehlen bei den im mittleren Teilbereich gelegenen geschlossenen Bauten an der Industriestrasse Nr. 39 und 43.

Durch die Einrichtung der neuen S-Bahnhaltestelle SBB Neuhausen Rheinfall erhält das Teilgebiet eine direkte Erschliessung mit dem Schienenverkehr, welcher eine sehr gute Anbindung an Schaffhausen und Richtung Zürich gewährleistet. Die S-Bahnhaltestelle Neuhausen Rheinfall fungiert künftig in Kombination mit dem Industrieplatz als Südwest-Tor des Zentrums von Neuhausen am Rheinfall. Dort wird sich eine bedeutende Mobilitätsdrehscheibe etablieren, welche den Mobilitätswechsel zu den verschiedenen Verkehrsarten ermöglicht.

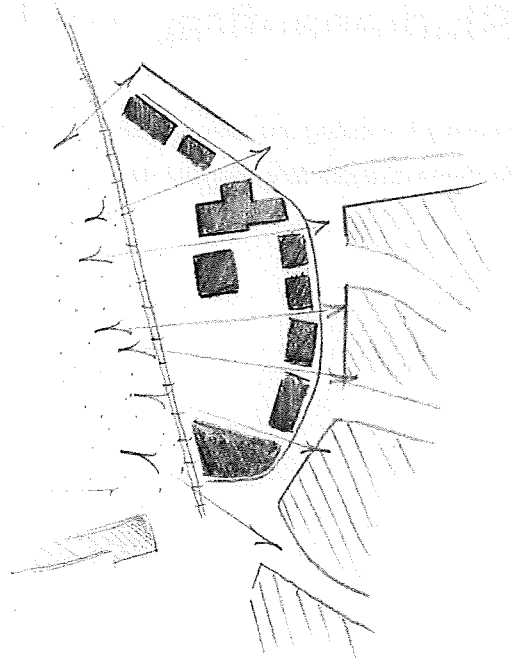
Ziele

- Schaffung einer ausreichenden Dichte an Zentrumsfunktionen (Arbeiten, Wohnen, Versorgen, Erholen). Hierfür soll neben den Dienstleistungsnutzungen das Wohnen als weitere Hauptnutzung erhalten und an den besten Lagen gefördert werden.
- Offene Bauweise entlang der Industriestrasse und des Kehlhofwegs mit Nutzer orientierten Freiraumsituationen und Blickbeziehung zum Rheinflussbecken.
- Setzen eines oder mehrerer Hochpunkte am Industrieplatz zur Aktivierung des Raums und Verstärkung der Torwirkung zum Zentrum.
- Gute Adressbildung am Industrieplatz und den publikumsorientierten Strassenbereichen an der Industriestrasse.
- Gute städtebauliche Einordnung von Neubauten in die Umgebung, womit eine gute Gesamtwirkung in Bezug auf das Orts- und Landschaftsbild sowie den Schutzziele des BLN-Gebiets erreicht wird.
- Direkte Verbindungen für den Langsamverkehr vom Ortszentrum zum Kehlhofweg und zum Rheinfluss.
- Aufwertung der Umgebung der S-Bahnhaltestelle SBB Neuhausen Rheinfluss bis zum Kehlhofweg sowie Aufwertung des öffentlichen Freiraums am Kehlhofweg mit Sichtbeziehungen zum Rheinfluss.

Empfehlungen

- Beachtung, dass Bauten nicht wegen einer auffälligen Gestaltung und Materialisierung noch wegen einer auffälligen Beleuchtung in Konkurrenz zum BLN-Gebiet treten.
- Schaffung von vertikalen Gärten (Terrassen, Balkons), um die private Wohnumfeldqualität zu fördern.
- Im südlichen Teilbereich am Industrieplatz ist aufgrund der grosszügigen Freiraumsituation eine vertikale Verdichtung mit maximal 40 m hohen Hochpunkten unter Beachtung der Arbeits- und Wohnhygiene städtebaulich sinnvoll.
- Die bauliche Verdichtung ist behutsam und massvoll umzusetzen, auch in Anbetracht der angrenzenden Teilgebiete.
- Vermittlung der Massstäblichkeit zu den Industriebauten der SIG.

Skizze



ANHANG

Neuhausen am Rheinflall

Studienauftrag «Industrieplatz»

(Auszug Einleitung und Siegerprojekt aus dem Schlussbericht des Studienauftrages Industrieplatz, Neuhausen am Rheinflall vom 16. Juni 2015)

IMPRESSUM

Auftraggeberin

Halter AG | Entwicklungen, Hardturmstrasse 134, 8005 Zürich

Patrick Senn, Projektleiter

Auftragnehmerin

Planpartner AG, Obere Zäune 12, 8001 Zürich

Bearbeitung:

Christoph Stäheli, dipl. Ing. Raumplaner FH, FSU / REG A

Barbara Evangelisti, Mag. Raumordnung und Raumforschung

Ausgangslage

Für die Grundstücke GB Nrn. 716 – 719 am Industrieplatz in Neuhausen am Rheinfeld (SH) beabsichtigt die Firma Halter AG, Zürich eine Neuüberbauung im Rahmen eines Studienauftrages zu entwickeln. Das Planungsgebiet befindet sich in der Kernzone I und liegt auf dem Geländeplateau oberhalb des Rheinfelds am Industrieplatz direkt angrenzend an die SBB Linie Schaffhausen – Neuhausen – Jestetten. Das Gebiet befindet sich im Bundesinventar der Landschaften und Denkmäler (BLN-Gebiet 1412 Rheinfeld). Das Planungsgebiet stellt aufgrund der Nähe zum Zentrum Neuhausen, dem angrenzenden SIG-Areal, dem Zugang zum Rheinfeld und der neuen SBB-Haltestelle „Neuhausen Rheinfeld“ ein Entwicklungsgebiet von ortsbaulicher und strategischer Bedeutung dar. Südlich angrenzend an den Industrieplatz wird Ende 2015 die neue SBB-Bahnstation mit Liftanlage zum Rheinfeld eröffnet. In diesem Zusammenhang soll auch der Industrieplatz neu gestaltet werden.

Luftbild bestehende Überbauung



Adressbildung und Aufwertung Industrieplatz

Mit den Neubauten am Industrieplatz soll der strategisch wichtige Ort an der neuen SBB-Haltestelle und der Zugang zum Rheinfeld mit der Setzung eines städtebaulichen Akzentes am Platz aufgewertet werden. Zusammen mit der neuen Platzgestaltung ist für diesen Ort eine adäquate „Adresse“ zu schaffen. Dabei ist der Silhouette des exponierten Geländeplateaus oberhalb des Rheinfelds besondere Beachtung zu schenken (BLN-Gebiet). Im Erdgeschoss der Neuüberbauung sollen sich publikumsorientierte Nutzungen etablieren, welche zur Belebung des Industrieplatzes beitragen; zudem sind in den Obergeschossen hochwertige Dienstleistungs- und Wohnnutzungen anzubieten.

PROJEKT

«ARGE Tony Fretton Architects, Blättler Dafflon Architekten»

Erster Rang

Projekt: Neighbourhood / Nachbarschaft

Architekten ARGE Tony Fretton Architects

Highgate Studios, 53-79 Highgate Road, London, Grossbritannien

Blättler Dafflon Architekten AG, Binzstrasse 39, 8045 Zürich

Bearbeitung: Tony Fretton, Ralph Blättler, Gilles Dafflon, Henry Lau, Mike Fingleton, Dominik Ziswiler, Joanna Kosowicz, Karin Hanning Lundberg

Landschaftsarchitekten

Bischoff Landschaftsarchitektur, Bruggerstrasse 37, 5400 Baden

Bearbeitung: Florian Bischoff

Brandschutz, Haustechnik, Akustik

3-Plan

Fröschenweidstrasse 10, 8404 Winterthur

Bearbeitung: Christoph Bollinger

Wirtschaftlichkeit

b+p Baurealisation

Eggbühlstrasse 28, 8050 Zürich

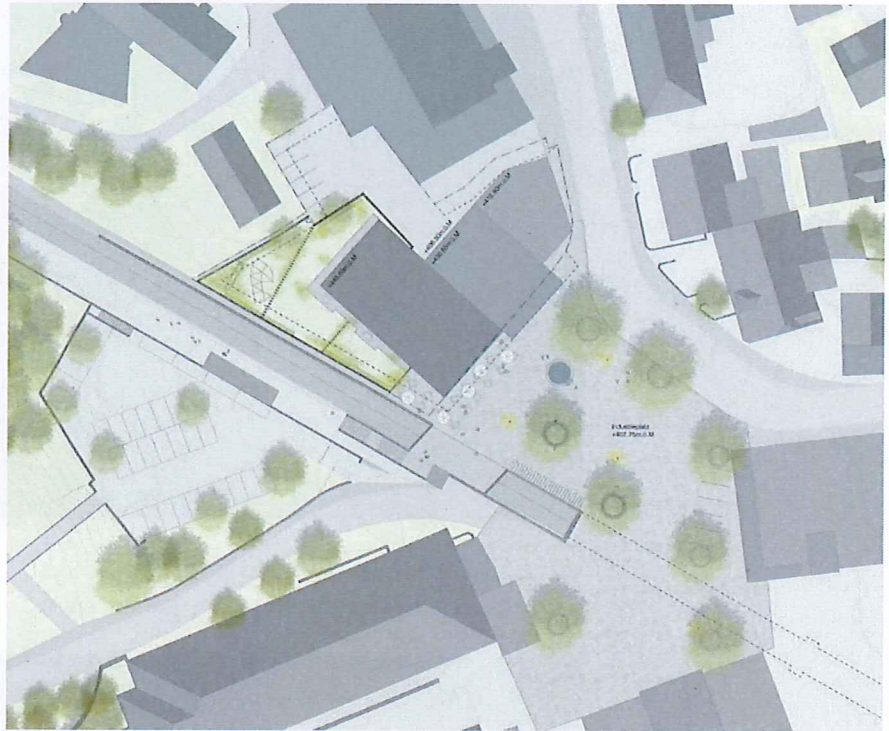
Bearbeitung: Peter Zwick

Projektbeschreibung

Die imposante Front des SIG Areals, ihr gegenüber das Stadtquartier mit verschiedenen Bebauungsstrukturen, mit Wohnbauten und im Erdgeschoss mit Geschäften und Restaurants und die zum Landschaftsraum offene, unverbaute Seite, bilden die Gestalt und schaffen die Atmosphäre des Industrieplatzes. Die Projektverfasser schlagen einen sehr überzeugenden Städtebau vor. Ihm liegt die Idee zu Grunde, dass mit einer einfachen, fast lapidaren, winkelförmigen Grundfigur der Freiraum an jedem Ort präzise bestimmt wird. Diese Orte erhalten ihre Definition mit dem spezifischen Eingehen auf die bestehenden Nachbarschaften. Die Idee zum Städtebau zeigt sich aber erst, in der überraschenden Interpretation des einfachen Plans im Aufriss. Auf diesem werden drei unterschiedlich hohe Baukörper errichtet. Jeder für sich allein funktioniert nicht. Nur zusammen entsteht die Gebäudefigur. An der Industriestrasse, von der Platzfront wenig zurückversetzt, führt ein niedriger, dreigeschossiger Baukörper den Strassenraum auf den Platz. Gleichzeitig leitet er zu der Paarbildung von zwei unterschiedlich hohen Baukörpern über. Davon ist einer neugeschossig und richtet sich auf den Platz. Der Zweite ist zwölfgeschossig und um 90° abgedreht, steht nahe bei der Hangkante und richtet sich zum Landschaftsraum. Er ist über den Winkel vom Grundplan errichtet und besetzt die Tiefe des Baugrundstücks. Das Auftürmen zum Raum der Landschaft und das Niedrige im engen Stadtraum, überzeugen. Die Winkelfigur vom Gebäude schafft, zusammen mit dem im Norden gelegenen Nachbargebäude, einen Hofraum. Der breite Zwischenraum an der Industriestrasse führt zu diesem. Im Hof ist die Zufahrt zur Tiefgarage und einer der beiden Hauptzugänge für die Wohnungen. Die fein besetzte Stadtecke ist von grossem Wert für das Weiterbauen auf dem gegenüberliegenden Areal. Der höchste Baukörper mit der grössten Grundfläche ermöglicht für viele Wohnungen den Bezug zur Landschaft. Der übrige Freiraum wird aufgeteilt in einen öffentlichen, den Platz und einen privaten für die Gärten für die Wohnungen im Erdgeschoss. Ein Café oder Restaurant und ein Geschäft sind die einzigen öffentlichen Nutzungen. Der vorgesehene Raum für Büroflächen sollte aufgehoben und als Abstellplatz für Velos und Kinderwagen genutzt werden. Wenige einfache Gestaltungsmittel machen den Industrieplatz zum eigenständigen Platzraum. Seine Bepflanzung schafft eine überzeugende Überlagerung von Stadt- und Landschaftsraum. Eine Präzisierung der Baumstellungen ist zu empfehlen. Es wären auch Baumgruppen in Erwägung zu ziehen. Der vorgeschlagene Pflasterstein ist sowohl für die Zonierung und Abgrenzung als auch für die stimmige Atmosphäre des Platzes ein wesentliches Element, das unbedingt weiter verfolgt werden sollte.

Die klare Struktur vom Gebäude und die einfach angelegten Wohnungen entsprechen der Grundabsicht vom Entwurf. Einige Wohnungen sind noch zu wenig präzise. Es betrifft jene, welche zum Platz orientiert sind. Das zimmer-grosse Entrée hat dort nicht dieselbe Qualität wie bei den Wohnungen, welche zur Landschaft ausgerichtet sind. Und der Grundriss muss dahingehend berichtigt werden, dass er dem präsentierten Bild entspricht. Der hohe Wohnanteil vom Gebäude und die Beschränkung der Gewerbenutzungen sind gut. Die kompakten Baukörperfiguren und ihre vielen strukturellen Wiederholungen stehen nicht im Gegensatz zur differenzierten städtebaulichen Gestalt, sondern sind der Idee inhärent. Die unterschiedliche Fassadengestaltung mit offenen Verglasungen zur Landschaft und tiefen Brüstungen zum öffentlichen Industrieplatz geben den Wohnungen und dem architektonischen Ausdruck eine hohe Qualität. Die unterschiedlichen Baukörper sind mit einer grosszügigen vertikalen Erschliessung versehen, die mit Tageslicht versorgt ist und den Aussenbezug herstellt. Das Projekt weist im Quervergleich eine hohe Ausnützung auf. Das gute Verhältnis von Geschoss- und Ertragsflächen zum umbauten Volumen wirkt sich wirtschaftlich positiv aus. Der hohe Wohnanteil und die daraus resultierende Reduktion der Büro- und Gewerbenutzungen stellen ein hohes Ertragspotenzial sicher. Die Baukörper sind in ihren Volumen kompakt, weisen mit vorspringenden Aussenräume und etlichen Wiederholungen an den Fassaden eine übersichtliche Struktur vor. Insgesamt kann die Wirtschaftlichkeit als sehr gut bezeichnet werden.

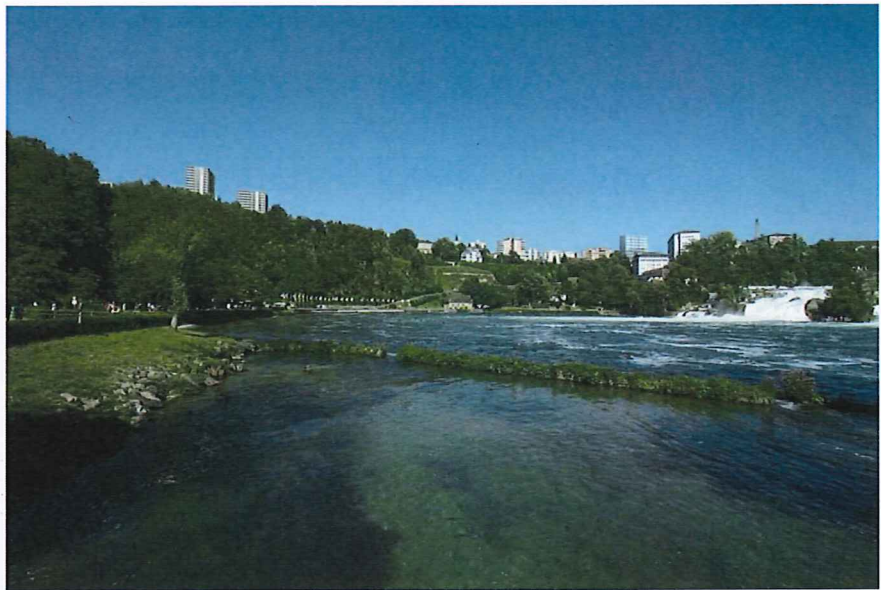
Abbildungen



Umgebungsplan



Visualisierung Industrieplatz



Visualisierung Silhouette vom Schloss Wörth
(inkl. geplanter Bebauung Industrieplatz und Rhytech-Areal)



Visualisierung Schloss Laufen