

GEMEINDE

**NEUHAUSEN
AM RHEINFALL**

CH-8212 Neuhausen am Rheinflall
www.neuhausen.ch



GEMEINDERAT

An den Einwohnerrat
Neuhausen am Rheinflall

Neuhausen am Rheinflall, 4. August 2010

**Bericht und Antrag
betreffend**

Änderung 8. Teilrevision des Zonenplans und 12. Teilrevision des Zonenplans der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinflall vom 1. September 1988

Sehr geehrter Herr Einwohnerratspräsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1. Gesamtplanung SIG-Areal

Der Einwohnerrat hat am 12. Juni 2003 die 8. Teilrevision des Zonenplans, die 5. Teilrevision der Bauordnung und die 2. Teilrevision des Plans der Empfindlichkeitsstufen mit Änderungen gutgeheissen. Die Teilrevisionen basierten auf den Ergebnissen der Gesamtplanung SIG-Areal und beinhalteten die Ausscheidung einer Zone Zentrum Süd mit Quartierplanpflicht für das SIG-Areal. Der Regierungsrat des Kantons Schaffhausen hat die Teilrevisionen mit Entscheid vom 23. September 2003 genehmigt. Die Teilrevisionen bedürfen zur Inkraftsetzung noch eines separaten Beschlusses des Einwohnerrats. Der Gemeinderat konnte dem Einwohnerrat den entsprechenden Bericht und Antrag bis anhin nicht zustellen, da wesentliche Festlegungen, insbesondere bezüglich der Richtplanung und der Beteiligung der Grundeigentümerin an den Erschliessungskosten noch ausstehen. Für das SIG-Areal gelten somit immer noch die bisherigen Zonenfestlegungen und die Bauvorschriften dieser Zonen.

Die Gesamtplanung SIG-Areal hat sich in der Zwischenzeit aber aus verschiedenen Gründen als wenig zielführend erwiesen. Einerseits ging sie von einer radikalen Veränderung aus, welche die ökonomischen Aspekte und Auswirkungen zu wenig berücksichtigte, indem der Wert des Bestandes mit wenigen Ausnahmen negiert wurde und grundsätzlich deren vollständigen Ersatz durch

Neubauten vorgesehen war. Andererseits erwies sie sich als zu starr. Für etappierte, über einen längeren Zeitraum stattfindende Veränderungen, welche im Einzelfall aber rasch umgesetzt werden müssen, konnte sie nicht die geeigneten Rahmenbedingungen schaffen.

Der Gemeinderat hat zur Begleitung der Gesamtplanung SIG eine Planungskommission eingesetzt. Am 1. Juni 2004 fand die letzte Sitzung der Planungskommission statt. Der Gemeinderat hat am 12. November 2008 konsequenterweise die Planungskommission formell aufgelöst. Er hat in seinem Beschluss festgehalten, dass eine Weiterführung der Gesamtplanung SIG-Areal in der bisherigen Form nicht vorgesehen sei. Eine umfassende Inkraftsetzung der 8. Teilrevision des Zonenplans, der 5. Teilrevision der Bauordnung sowie der 2. Teilrevision des Plans der Empfindlichkeitsstufen macht daher weder aus Sicht der Gemeinde noch der Grundeigentümerin Sinn.

2. Entwicklung des Gebiets „Baufeld 10“

Das SIG-Areal in Neuhausen am Rheinfall weist ein enormes Entwicklungspotential auf. Dieses behielt der Gemeinderat auch in den vergangenen Jahren stets im Auge, insbesondere in dem er das SIG-Areal als Entwicklungsschwerpunkt in das Agglomerationsprogramm Schaffhausen plus einbrachte. Die neue S-Bahnhaltestelle „Neuhausen Zentrum“ und die mögliche Verlegung der S-Bahnhaltestelle „Rheinfall“ auf die Rheinfallbrücke werden massgeblich zur Entwicklung respektive zur Verbesserung der Verkehrserschliessung des SIG-Areals beitragen. Ein weiteres Element der Verkehrserschliessung bildet die bereits im Rahmen der Gesamtplanung SIG-Areal vorgesehene Sammelstrasse „Süd“, welche spätestens bei der Ausschöpfung des vollen Potentials des SIG-Areals notwendig wird.

Aufgrund des heutigen Wissensstands ist davon auszugehen, dass die Arealentwicklung für eine attraktive Mischnutzung nur gelingen kann, wenn jene an das angrenzende Ortszentrum anschliesst, wobei der Anbindung an den Industrieplatz eine Schlüsselrolle zukommt. Daher muss die Arealentwicklung räumlich vom Industrieplatz ausgehen. Sie hat somit im Nordteil des SIG-Areals zu beginnen und ist mit dem Ortszentrum zu verknüpfen.

Für das Gebiet südlich der Rheinstrasse und westlich der Badstrasse (in der Gesamtplanung SIG-Areal als Baufeld 10 bezeichnet) bestand im Jahr 2004 ein konkretes Interesse für eine Neunutzung. Um fundierte Aussagen und Ergebnisse zur städtebaulich wichtigen und wertvollen Situation, zur ökonomischen Machbarkeit sowie als Grundlage zur Erarbeitung eines Quartierplans und zur weiteren Projektierung des Baufelds 10 zu erhalten, führte die SIG Immobilien und Dienste im Einvernehmen und mit Unterstützung der Gemeinde einen Studienauftrag auf Einladung durch. Der Studienauftrag lieferte wichtige Erkenntnisse, sowohl in städtebaulicher als auch ökonomischer Hinsicht. Ein wesentlicher Punkt dabei war der Entscheid zum Erhalt des Gebäudes „Hochbau“ (Gebäude VS Nr. 1541) am Industrieplatz. Die damaligen, konkreten Nutzungsinteressen konnten nicht umgesetzt werden, werden aktuell jedoch an anderer Stelle in Neuhausen am Rheinfall realisiert. In den vergangenen Monaten hat sich eine andere, ernsthafte Interessentin für diesen Standort gemeldet. Somit ergibt sich erfreulicherweise nochmals die Chance, die städtebauliche, nutzungsmässige und auch gestalterische Erneuerung an dieser Schlüsselposition für die Entwicklung des SIG-Areals zu realisieren. Die SIG Immobilien und Dienste hat die Planungs-

und Projektierungsarbeiten für diesen ersten Schritt der Arealentwicklung bereits eingeleitet. Diese Planungs- und Projektierungsarbeiten für das geplante Bauvorhaben auf dem Baufeld 10 können nur umgesetzt werden, wenn das Baufeld 10 in eine Zone umgeteilt wird, in der auch Dienstleistungsbetriebe und Wohnungen möglich sind.

3. Änderung des Zonenplans

Der Einwohnerrat hat am 1. September 1988 den Zonenplan (NRB 700.010), die Bauordnung der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall (BauO; NRB 700.100) und den Plan der Empfindlichkeitsstufen der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall erlassen. Seither sind verschiedene Teilrevisionen erfolgt. Der Regierungsrat des Kantons Schaffhausen hat im Rahmen der Genehmigung dieser Teilrevisionen die Gemeinde wiederholt eingeladen, die Nutzungsplanung insgesamt zu überarbeiten.

Der Gemeinderat hat in den Monaten Oktober bis Dezember 2008 die Entwürfe eines neuen Zonenplans und einer neuen Bauordnung behandelt. Der Gemeinderat hat mit Brief vom 15. Dezember 2008 Parteien und Verbände eingeladen, sich zu den Entwürfen zu äussern. Das Planungsreferat hat im März 2009 die Vernehmlassung ausgewertet. Der Gemeinderat hat bereits in seinem Bericht und Antrag vom 6. Januar 2010 an den Einwohnerrat betreffend die 11. Teilrevision des Zonenplans und die 6. Teilrevision der Bauordnung daraufhingewiesen, dass die Revision des Zonenplans und der Bauordnung infolge der Teilrevision des kantonalen Baugesetzes zurückgestellt werden musste.

Der vorstehend erwähnte Entwurf des neuen Zonenplans sieht für das SIG-Areal die Unterteilung in drei Zonen vor. Die nördliche, an das Ortszentrum angrenzende Arealfläche soll der Kernzone I zugeordnet werden. Mit dieser Erweiterung der Kernzone I können die Voraussetzungen sowohl für eine städtebaulich gute Lösung des Übergangs zwischen den unterschiedlichen Baudichten im Bereich des Industriplatzes und der Rheinstrasse als auch für eine möglichst flexible baurechtliche Festlegung im diesem wichtigen Entwicklungsgebiet der Gemeinde geschaffen werden. Die übrigen Arealflächen wurden im Entwurf zum neuen Zonenplan als Industriezonen ausgeschieden. Gegen die vorstehend erwähnte Erweiterung der Kernzone I sind im Rahmen der Vernehmlassung zu den Entwürfen des neuen Zonenplans und der neuen Bauordnung keine Einwände erhoben worden und auch keine Änderungsvorschläge eingegangen. Der Gemeinderat beabsichtigt, mit der vorliegenden 12. Teilrevision dieses Ziel zu erreichen.

4. Vorgehen

Der Gemeinderat schlägt im Einvernehmen und in Absprache mit der Grundeigentümerin sowie dem Planungs- und Naturschutzamt des Kantons Schaffhausen folgendes Vorgehen vor:

Schritt 1: Der Beschluss des Einwohnerrats vom 12. Juni 2003 betreffend die 8. Teilrevision des Zonenplans wird in Bezug auf das Gebiet des Baufelds 10 aufgehoben (Änderung 8. Teilrevision Zonenplan).

Schritt 2: Das Gebiet des Baufelds 10 wird im Rahmen einer weiteren Teilrevision des Zonenplans der Kernzone I zugeordnet (12. Teilrevision Zonenplan).

Schritt 3: Die Festlegung der neuen Zonen und Bauvorschriften für das übrige Gebiet des SIG-Areals erfolgt im Rahmen der noch vorzunehmenden umfassenden Revisionen von Zonenplan und Bauordnung bezüglich aller Gebiete in der Gemeinde Neuhausen am Rheinfluss mit Arbeitsplätzen. Die Aufhebung des Beschlusses des Einwohnerrats betreffend die 8. Teilrevision des Zonenplanes in Bezug auf die übrigen Gebiete des SIG-Areals wird im Rahmen dieser Revisionen erfolgen.

5. Ergänzung des Richtplans Kernzone I

Die Zonenvorschriften für die Kernzone I gemäss Art. 30 BauO lauten wie folgt:

„¹ Zur Erreichung von städtebaulich guten Lösungen und einem ausgewogenen Verhältnis zwischen Wohnen und Arbeitsplätzen bestimmt der Gemeinderat bei Neu- und Umbauten die Bauweise und legt das Nutzungsmass fest. Er kann dabei die Bauflucht, die Gebäudehöhe, die Gebäudetiefe sowie die Grenz- und Gebäudeabstände oder die geschlossene Bauweise vorschreiben.

² Als Grundlage für die Festlegung von Bauweise und Nutzungsmass bei Neu- und Umbauten erlässt der Gemeinderat einen Richtplan gemäss Art. 59.“

Die Erweiterung der Kernzone I um das Gebiet des Baufelds 10 bedingt gemäss Art. 30 Abs. 2 BauO eine Ergänzung des Richtplans Kernzone I vom 29. September 1992 mit Aussagen zum neuen Teilgebiet. Der Richtplan Kernzone I ist behördenverbindlich. Die Ergänzung des Richtplans ist durch den Gemeinderat zu erlassen und dem Einwohnerrat zur Kenntnis zu bringen. Die Ergänzung bedingt weder ein Einwendungsverfahren noch ein Rekursverfahren. In Anbetracht der engen Verbindung mit der 12. Teilrevision des Zonenplans wurde der Entwurf der Ergänzung des Richtplans Kernzone I im Rahmen des Einwendungsverfahrens betreffend die 12. Teilrevision des Zonenplans ebenfalls zur Einsicht aufgelegt und in die kantonale Vorprüfung einbezogen. Der Gemeinderat hat die Ergänzung des Richtplans Kernzone I am 4. August 2010 unter dem Vorbehalt der Genehmigung der 12. Teilrevision des Zonenplanes durch den Regierungsrat des Kantons Schaffhausen beschlossen. Die Ergänzung des Richtplans I in der nun gültigen Fassung liegt dieser Vorlage bei.

6. Quartierplan

Für die weiteren Planungs- und Projektierungsarbeiten sollte verbindlich festgelegt sein, welche Nutzungsmasse im Gebiet des Baufelds 10 zulässig sein sollen. Der Gemeinderat beabsichtigt daher, für das Gebiet des Baufelds 10 einen Quartierplan zu erlassen, sobald der Regierungsrat die 12. Teilrevision des Zonenplans genehmigt hat. Neben den erwähnten Nutzungsmassen werden die Verkehrserschliessung und die Aussenraumgestaltung Schwerpunkte des Quartierplans sein.

7. Weiterer Planungsablauf

Nach dem Beschluss des Einwohnerrats beziehungsweise einer Volksabstimmung bei der erfolgreichen Ergreifung des fakultativen Referendums ist das Rekursverfahren durchzuführen. Die Änderungen treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Schaffhausen in Kraft.

8. Anträge

Sehr geehrter Herr Einwohnerratspräsident

Sehr geehrte Damen und Herren

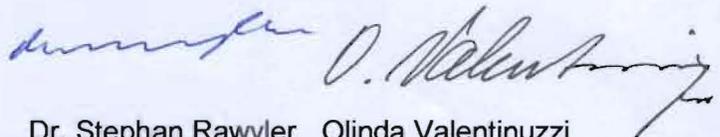
Gestützt auf diese Ausführungen unterbreitet Ihnen der Gemeinderat folgende Anträge:

1. Der Beschluss des Einwohnerrats vom 12. Juni 2003 betreffend die 8. Teilrevision des Zonenplans wird in Bezug auf eine Teilfläche von ca. 5'200 m² des Grundstücks GB Nr. 744 respektive des SIG-Areals südlich der Rheinstrasse und westlich der Badstrasse sowie einer Teilfläche von ca. 60 m² des Grundstücks GB Nr. 1435 (Badstrasse) aufgehoben, womit diese Flächen wieder der Industriezone I respektive den Verkehrsflächen (Strassen und Wege) angehören (Änderung 8. Teilrevision Zonenplan).
2. Die vorstehend erwähnten Teilflächen werden von der Industriezone I respektive von den Verkehrsflächen (Strassen und Wege) in die Kernzone I umgezont (12. Teilrevision Zonenplan).

Diese Beschlüsse unterstehen gemäss Art. 14 lit. a der Verfassung der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinflall vom 29. Juni 2003 (NRB 101.000) dem fakultativen Referendum.

Mit freundlichen Grüssen

NAMENS DES GEMEINDERATES
NEUHAUSEN AM RHEINFALL



Dr. Stephan Rawyler
Gemeindepräsident

Olinda Valentinuzzi
Gemeindeschreiberin

Beilagen

- Änderung 8. Teilrevision Zonenplan / Situationsplan 1 : 1000
- 12. Teilrevision Zonenplan / Situationsplan 1 : 1000
- Ergänzung Richtplan Kernzone I (Fassung vom 4. August 2010)



Änderung 8. Teilrevision Zonenplan
Situationsplan 1:1000

 Rückzonung von Zone Zentrum Süd mit Quartierplanpflicht in Industriezone I.

 Rückzonung von Zone Zentrum Süd mit Quartierplanpflicht in Verkehrsflächen (Strassen und Wege).

GEMEINDE

**NEUHAUSEN
AM RHEINFALL**

CH-8212 Neuhausen am Rheinfall
www.neuhausen.ch



Richtplan Kernzone I

1. Ergänzung

Teilgebiet IX

Industrieplatz / SIG-Areal Nordost

Vom Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall
beschlossen am 4. August 2010

Namens des Gemeinderates:

Der Präsident:

Die Gemeindeschreiberin:

1. Ausgangslage

Der Industrieplatz wird ostseitig vom Richtplan-Teilgebiet II (Weinbergstrasse) und westseitig vom Richtplan-Teilgebiet III (Kehlhofweg) begrenzt, während gegen Süden, in der Verlängerung der Industriestrasse, der Platz sich zuerst weitet und sich dann torartig und kulissenhaft verengt und in das Industrieareal der SIG führt.

Die Torwirkung wird durch die beiden Gebäude „Hochbau“ (VS-Nr. 1541) aus dem Jahr 1932 und „Bau Laufengasse / its 1“ (VS-Nr. 1539) aus den Jahren 1943/1944 erzeugt. Die gegenüber diesen Bauten zentrierte Stellung des ehemaligen Verwaltungsgebäudes (VS-Nr. 1500) aus den Jahren 1900/1901 akzentuiert diese Eingangssituation. Dessen Rückversetzung ermöglicht eine Überleitung der Aussenräume zwischen Industrieplatz als wichtigem öffentlichen Raum und dem Nordteil des bis anhin dagegen abgeschlossenen Industrieareals der SIG.

Durch die Aufstockung in den 1970-er Jahren wurde der präzise, auf die ortsbauliche Situation ausgerichtete architektonische Ausdruck des „Hochbaus“ leider verunklärt. Insbesondere der gegen den Industrieplatz hin gerichtete Gebäudekopf mit der akzentuierten Vertikalerschliessung hat dadurch an architektonischer Ausdruckskraft eingebüsst.

Obwohl die Bebauungen im Teilgebiet III und insbesondere im Teilgebiet II mit ihren meist zwei- bis dreigeschossigen Altbauten in ihrer Massstäblichkeit und Volumen von der industriellen Bebauung der SIG in ihrer Nachbarschaft zum Teil erheblich abweichen und insbesondere an der Rheinstrasse aufeinanderprallen, ergeben sich doch diverse räumliche, gestalterische und siedlungsgeschichtliche Zusammenhänge, welche diese äussere Raumschicht des Industrieareals an die Kernzone binden. So entspricht z.B. der auf das Zentrum des Industrieplatzes ausgerichtete historische Verwaltungsbau („Verwaltungsgebäude 1“) volumetrisch durchaus den älteren, gehobenen Altbauten am Industrieplatz. Die beiden flankierenden fünf- und sechsgeschossigen Bauten („Hochbau“, „Bau Laufengasse / its 1“) aus der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts sind bauhistorisch bedeutungsvoll und nehmen in ihrer Fenstergestaltung ebenfalls Bezug zur älteren Bebauung.

Die derzeitige beengende Situation an der Rheinstrasse wird einerseits durch die aufgrund der Aufstockung aus den 1970-er Jahren zu grossen Höhe des „Hochbaus“, andererseits aber auch durch die Länge der Fassadenflucht „Hochbau-Grünerbaum“ hervorgerufen.

Der Industriekomplex der SIG gehört zur Siedlungsgeschichte von Neuhausen am Rheinfluss und damit sind dessen Bauten auch Teil des Siedlungsbildes. Zur Schaffung neuer urbaner Qualitäten gemäss den Schlussfolgerungen in Abschnitt 1.4 des Richtplans und der „Akzeptanz des Bestehenden“ im Konzept des Richtplans (Abschnitt 2.1) gilt es, den Nordteil des SIG-Areals im Zuge der anstehenden Umnutzungen mit dem übrigen Ortskern zu verschmelzen, ohne die verschiedenen Siedlungsansätze zu leugnen.

Bindeglied ist dabei der Industrieplatz als räumlich wichtiger Teil der Kernzone I. Eine Anbindung daran kann nur gelingen, wenn die Aussenräume von umgenutzten Teilen des SIG-Areals mit diesem verwoben werden und sie als Teil des öffentlichen Raumes gelesen und genutzt werden. Daneben wird auch die Gestaltung der geplanten Bahnhaltestelle „Neuhausen Zentrum“ einen wichtigen Beitrag dazu leisten müssen.

Der nordöstliche Abschluss des ursprünglichen Stammareals der SIG wird durch die zu einem Konglomerat verschmolzenen und mehrmals baulich veränderten Gebäude „Grünerbaum“ (VS-Nr. 1542) aus den Jahren 1924/1925 und „Weinberg“ (VS-Nr. 1546) aus den Jahren 1916/1917 gebildet. Östlich daran schliesst der 11-geschossige Bau „Rheinstrasse“ (VS-Nr. 1548) an. Zusammen mit dem nordöstlich davon gelegenen Wohnblock Ecke Weinbergstrasse / Rheinstrasse (VS-Nr. 486) bilden sie einen massiven baulichen Schwerpunkt. Zur Klärung der Ortsbaulichen Situation sollte dieser gegen das ursprüngliche Stammareal der SIG hin verschoben werden. Falls die Gebäude „Grünerbaum“ und „Weinberg“ durch Neubauten ersetzt werden sollten, ist zur Entspannung der beengenden Situation an der Rheinstrasse die Gebäudeflucht eines Ersatzbaus für das Gebäude „Grünerbaum“ gegenüber heute zurück zu versetzen und der „Hochbau“ auf der Seite Rheinstrasse auf die ursprüngliche Höhe rückzubauen. Hingegen dürften die Ersatzbauten gar etwas höher werden, ohne jedoch die Dominanz des Gebäudes „Hochbau“ damit zu schmälern.

2. Ziele

- Schrittweise Öffnung – zumindest des Nordteils – des SIG-Areals und Anbindung an den Industriepplatz (Erweiterung der Kernzone I mit Mischnutzung), Einbezug der den Platz begrenzenden Bauten der SIG im Süden in die Gesamtgestaltung des Industriepplatzes als Teil der Kernzone I.
- Aufwertung des Industriepplatzes und Schaffung attraktiver, ablesbarer öffentlicher Aussenräume bei der Umnutzung von Teilen des derzeitigen Industriearcals der SIG. Verweben dieser Aussenräume mit dem Industriepplatz als zentralem Element.
- Vermittlung zwischen den unterschiedlichen Massstäben der Gebäude im Bereich Industriepplatz und Rheinstrasse.

3. Empfehlungen

- Erstellung eines Verkehrskonzeptes für den Langsamverkehr, den öffentlichen Verkehr (Bus, künftige Bahnhaltestelle „Neuhausen Zentrum“), dem motorisierten Fahrzeugverkehr und der Parkierung entsprechend den vorgesehenen Nutzungen inkl. Warenumschlag.
- Aufwertung des Industriepplatzes durch entsprechende Gestaltung, Verkehrsführung und Parkierungsanlagen.
- Schaffung neuer, attraktiver halböffentlicher bis öffentlicher Aussenräume bei der Umnutzung von Teilen des SIG-Areals und Verweben dieser Räume mit dem Industriepplatz.
- Entspannung der beengenden Situation an der Rheinstrasse und Stärkung der Torwirkung zum Eingang des heutigen Industriearcals durch Rückbau der Aufstockung des Gebäudes „Hochbau“ und Freistellen des ursprünglichen Gebäudekopfes am Industriepplatz sowie Rückversetzung der Fassade eines Ersatzbaus des Gebäudes „Grünerbaum“ gegen die Rheinstrasse. Ein neues, zusätzliches Geschoss auf dem Gebäude „Hochbau“ ist denkbar, sofern damit gesamthaft eine architektonisch bessere Lösung erzielt werden kann. Das neue Geschoss darf auf der Seite Rheinstrasse die Flucht der Fassade eines Ersatzbaues des Gebäudes „Grünerbaum“ nicht überragen und die Höhe des ursprünglichen Attikageschosses nicht erreichen. Auf der Hofseite muss die ursprüngliche Gebäudeform des „Hochbaus“ erkennbar sein.

- Erstellen einer gegenüber dem Bau „Rheinstrasse“ und dem Wohnblock Ecke Weinbergstrasse / Rheinstrasse adäquaten Baumasse mit entsprechender Fläche und Höhenentwicklung, abgestimmt auf das Gebäude „Hochbau“ und einem, dem Strassenraum der Badstrasse angepassten Abstand zum Bau „Rheinstrasse“.

4. Skizze

