

DIALOGFORUM

«BAULICHE ENTWICKLUNG NEUHAUSEN AM RHEINFALL»

IV. QUARTIER-GESPRÄCH – ZUKUNFT DES SIG AREALS



ZIELE DER VERANSTALTUNG



- Vorstellung der SIG Gemeinnützigen Stiftung
- Mögliche Entwicklungen auf dem SIG Areal aufzeigen
- Vorstellung des neuen Auftritts des SIG Areals
- Bedürfnisse und Anliegen frühzeitig aufnehmen

ABLAUF

1. **Vorstellung Dialogforum**

Patrick Schenk

2. **Begrüßungsworte der Gemeinde**

Dr. Stephan Rawyler

3. **Zukunft des SIG Areals**

1. Vorstellung der SIG Gemeinnützigen Stiftung

Michel Rubli

2. Neuer Auftritt des SIG Areals

Michel Rubli

3. Stand Gesamtplanung

Beat Odinga

4. Projekt Grünerbaum

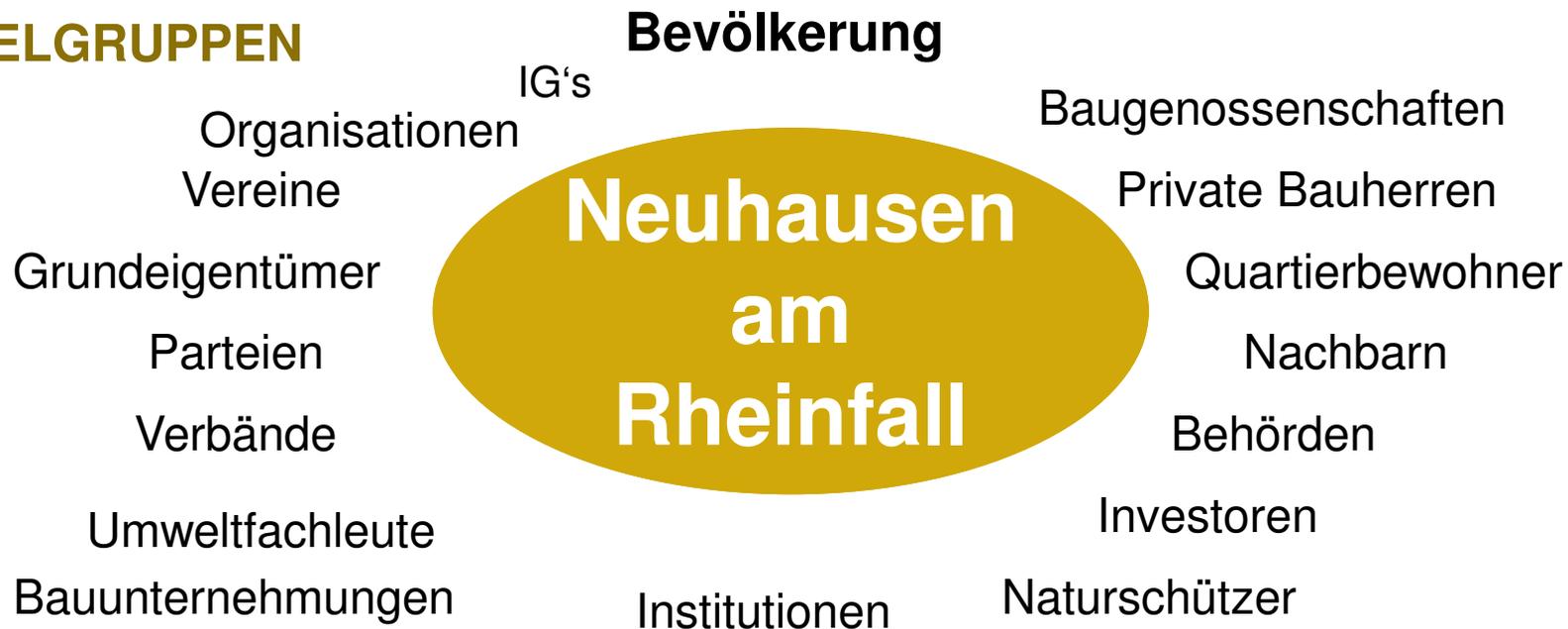
Beat Odinga

4. **Fragerunde**

alle Teilnehmer

1. DIALOGFORUM – SINN UND ZWECK

ZIELGRUPPEN



Ziel

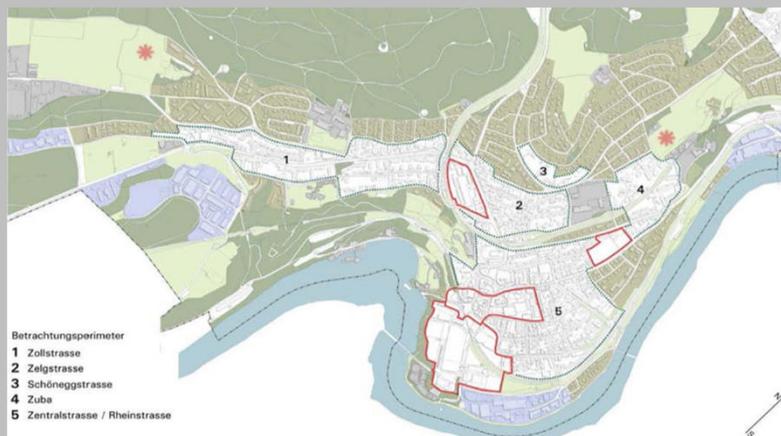
- Bevölkerung über aktuelle Entwicklungen **informieren**
- Mit der Bevölkerung in den **Dialog** treten – Anliegen aufnehmen

Weil

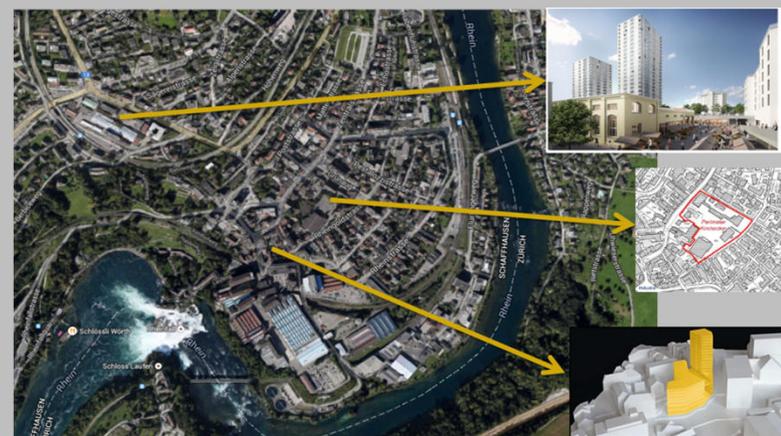
- Raumplanung von Menschen gestaltet und gelebt wird
- Lokales Wissen der Betroffenen zu effizienteren Lösungen führen kann

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

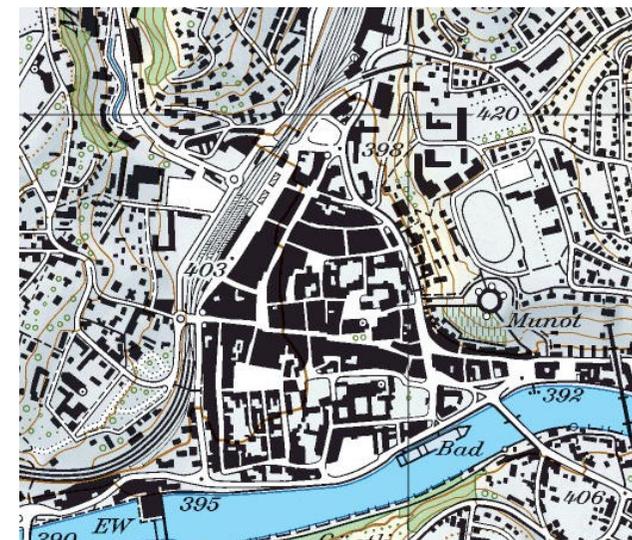
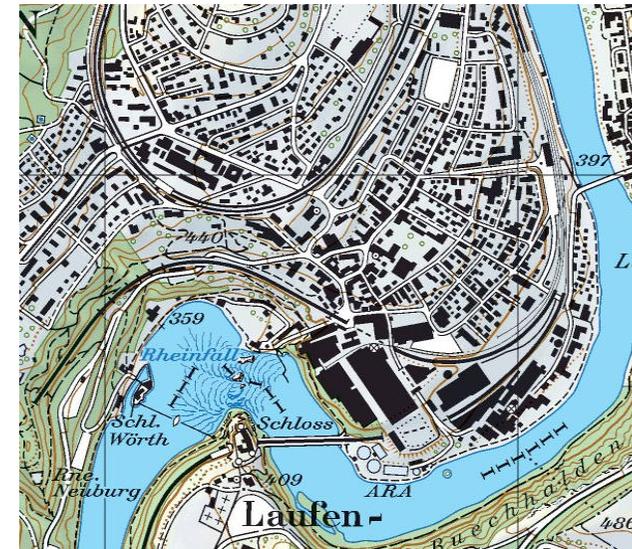
ABLAUF

1. **Vorstellung Dialogforum** Patrick Schenk
2. **Begrüßungsworte der Gemeinde** Dr. Stephan Rawyler
3. **Zukunft des SIG Areals**
 1. Vorstellung der SIG Gemeinnützigen Stiftung Michel Rubli
 2. Neuer Auftritt des SIG Areals Michel Rubli
 3. Stand Gesamtplanung Beat Odinga
 4. Projekt Grünerbaum Beat Odinga
4. **Fragerunde** alle Teilnehmer

2. DIE BEDEUTUNG DES SIG AREALS FÜR NEUHAUSEN AM RHEINFALL

SIG Areal

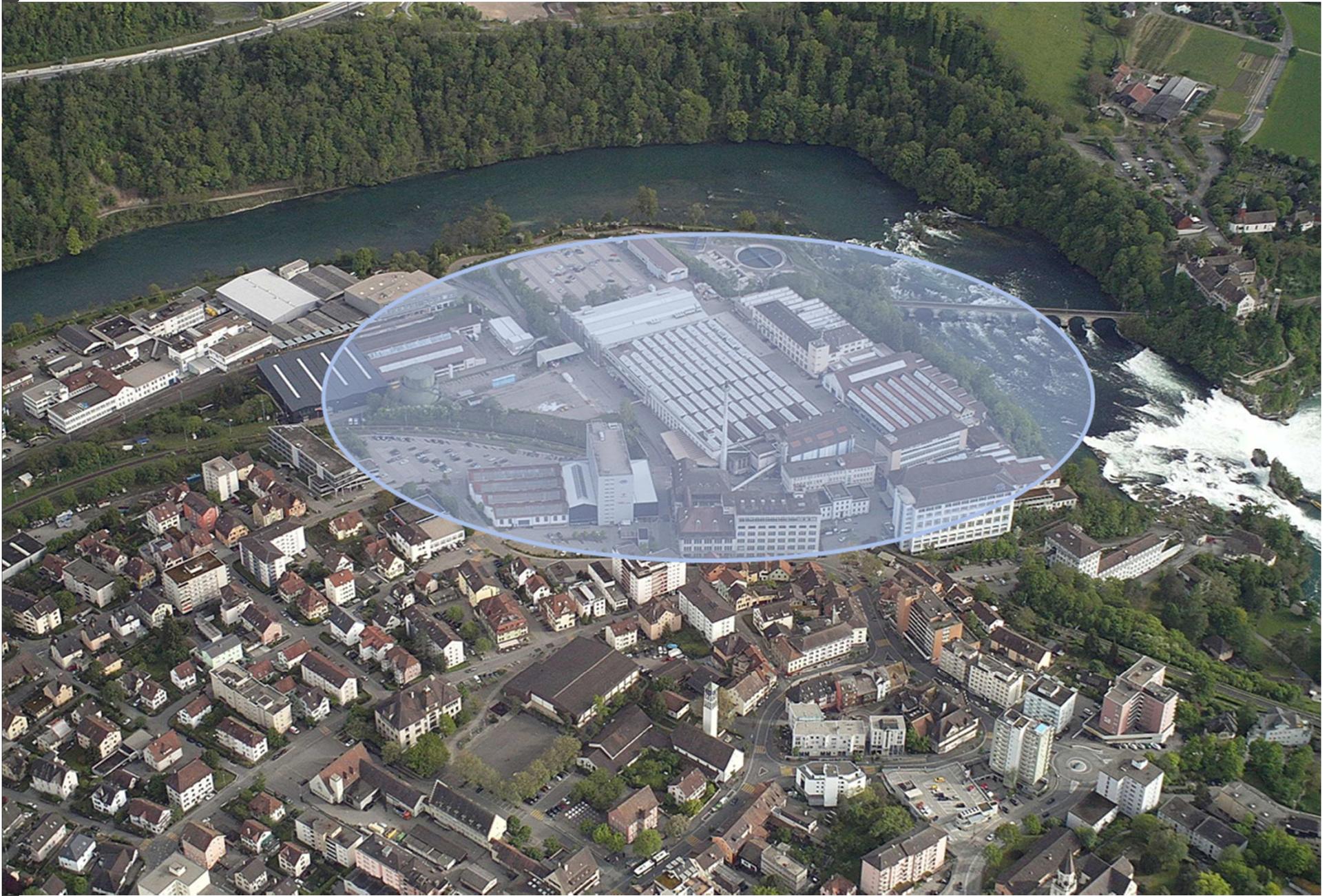
- 1853 SIG gegründet (Moser, Neher, Peyer-Im Hof)
- 120'000 m² = halbe Altstadt Schaffhausen
- keine Brache, sondern neben SIG Vielzahl von Unternehmen
- SIG Areal ist Entwicklungsschwerpunkt (künftig Mischnutzung)



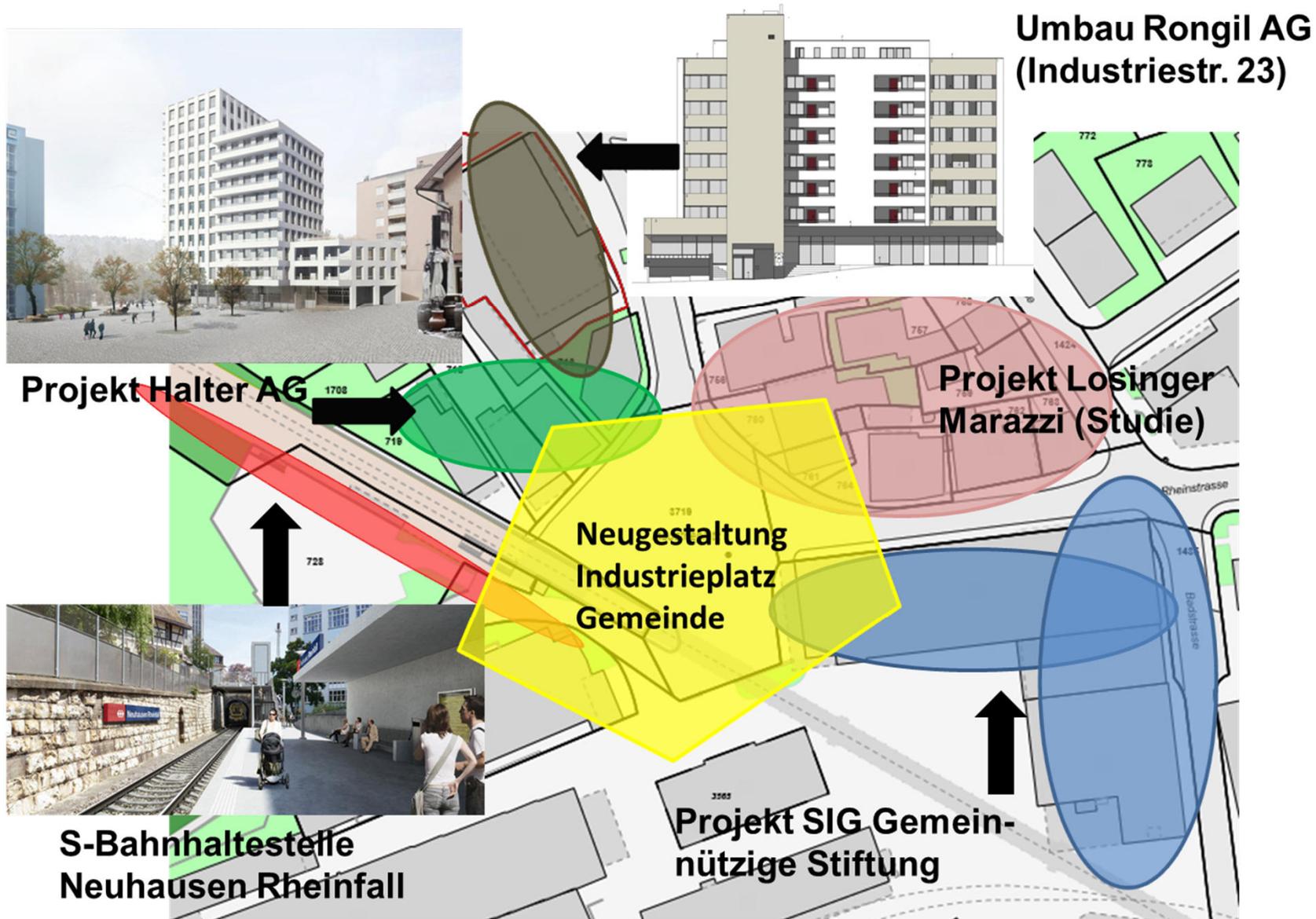
Quelle: swisstopo

2. PRÄMISSEN FÜR DIE WEITERENTWICKLUNG VON NEUHAUSEN AM RHEINFALL

- Vorgabe Regierungsrat im Richtplan: SIG-Areal und Alcan-Areal als Entwicklungsschwerpunkte
- Entwicklung dort, wo Verkehrsinfrastruktur vorhanden ist
- S-Bahnhaltestelle Neuhausen Rheinfall zeigt Wirkung
- Über das Agglomerationsprogramm wurde abgestimmt, hohe Zustimmung in Neuhausen am Rheinfall
- Neuhausen am Rheinfall als Wohnort wird interessanter
- **Nur 1 Projekt der Gemeinde, alle anderen sind privat!**



2. SITUATION RUND UM DEN INDUSTRIEPLATZ



2. WIEVIEL ZUSÄTZLICHEN VERKEHR KÖNNEN UNSERE STRASSEN NOCH BEWÄLTIGEN?



ABLAUF

1. **Vorstellung Dialogforum** Patrick Schenk
2. **Begrüßungsworte der Gemeinde** Dr. Stephan Rawyler
3. **Zukunft des SIG Areals**
 1. **Vorstellung der SIG Gemeinnützigen Stiftung** Michel Rubli
 2. Neuer Auftritt des SIG Areals Michel Rubli
 3. Stand Gesamtplanung Beat Odinga
 4. Projekt Grünerbaum Beat Odinga
4. **Fragerunde** alle Teilnehmer



1. Wer ist die SIG Gemeinnützige Stiftung?

- Die SIG Gemeinnützige Stiftung ist eine Stiftung im Sinne von Art. 80ff. ZGB.
- Die SIG Gemeinnützige Stiftung wurde 1966 durch die Stifterfirma SIG Schweizerische Industrie-Gesellschaft (heute: SIG Combibloc Group AG) errichtet.
- Die SIG Gemeinnützige Stiftung verfolgt den Zweck, Vorhaben und Institutionen gemeinnütziger Art sowie die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung des Kantons Schaffhausen zu unterstützen und zu fördern.



Beispiele unserer Unterstützungen

- go tec! Labor, Neuhausen am Rheinfall
- IG Rheinfall – Rheinfallfeuerwerk, Neuhausen am Rheinfall
- Bachfest, Schaffhausen
- Trottentheater, Neuhausen am Rheinfall
- Mittagstisch Neuhausen am Rheinfall
- Altra, Schaffhausen
- Tortour, Neuhausen am Rheinfall
- Kadetten Schaffhausen
- Und natürlich der Beitrag an die SBB-Haltestelle Neuhausen Rheinfall mit Lift und Industrieplatz-Gestaltung aus dem Geschenk zum 150-Jahr-Jubiläum der SIG



Wie ist die SIG Gemeinnützige Stiftung organisiert?

- Oberstes Organ ist der Stiftungsrat
- Stiftungsratspräsident: Marco Haussener, CFO SIG Combibloc Group AG
- Geschäftsführer: Michel Rubli
- Immobilienthemen werden im Real Estate Committee behandelt mit externen Immobilien Experten
- Im Auftragsverhältnis:
 - Reasco AG als Arealverwalter (Facility Management)
 - Odinga und Hagen AG - Blickpunkt Lebensraum als Arealentwickler



Warum hat die SIG Gemeinnützige Stiftung das SIG Areal erworben?

Im Oktober 2011 übernahm die SIG Gemeinnützige Stiftung das Industrieareal am Rheinfall im Sinne eines **langfristigen Engagements** von der SIG.

Ziel der Stiftung ist es, das Areal nachhaltig weiter zu entwickeln und damit einen wesentlichen Beitrag zur Steigerung der Standortattraktivität von Neuhausen am Rheinfall und der gesamten Region Schaffhausen zu leisten.



Was ist die Vision für das SIG Areal?

«Das SIG-Areal wird zum offenen, freundlichen Quartier für Arbeit, Wohnen, Bildung und Freizeit und Ort der Begegnung innerhalb der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall entwickelt; bestehende Arbeitsplätze sollen erhalten und Angebote für neue Arbeitsplätze geschaffen werden.»
(aus dem Leitbild 2014; Gesamtplanung SIG Areal)

Langfristige, nachhaltige Investitionen werden etappenweise getätigt und dabei eine hohe Selbstfinanzierung angestrebt.



Generelle Zielsetzungen

Als Eigentümerin des Areals nimmt die SIG GS im anstehenden Transformationsprozess hin zu einem neuen, attraktiven und lebendigen Quartier mit Mischnutzung ihre Verantwortung auch im Sinne ihres übergeordneten Stiftungszwecks wahr.



Was hat die SIG Gemeinnützige Stiftung in den letzten 2 Jahren erarbeitet?

Neustart Gesamtplanung seit 2013

in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall:

- Leitbild SIG Areal
- Vereinbarung über den Denkmalschutz auf dem SIG Areal mit der kantonalen Denkmalpflege
- Testplanung SIG Areal



Was hat die SIG Gemeinnützige Stiftung in den letzten 2 Jahren erarbeitet?

- Start Projektierung für erstes Projekt: Grünerbaum
- Neuer Auftritt SIG Areal

ABLAUF

1. **Vorstellung Dialogforum** Patrick Schenk
2. **Begrüßungsworte der Gemeinde** Dr. Stephan Rawyler
3. **Zukunft des SIG Areal**
 1. Vorstellung der SIG Gemeinnützigen Stiftung Michel Rubli
 2. **Neuer Auftritt des SIG Areal** Michel Rubli
 3. Stand Gesamtplanung Beat Odinga
 4. Projekt Grünerbaum Beat Odinga
4. **Fragerunde** alle Teilnehmer



2. Auftritt SIG Areal am Rheinfall







ABLAUF

1. **Vorstellung Dialogforum** Patrick Schenk
2. **Begrüßungsworte der Gemeinde** Dr. Stephan Rawyler
3. **Zukunft des SIG Areals**
 1. Vorstellung der SIG Gemeinnützigen Stiftung Michel Rubli
 2. Neuer Auftritt des SIG Areals Michel Rubli
 3. **Stand Gesamtplanung** Beat Odinga
 4. Projekt Grünerbaum Beat Odinga
4. **Fragerunde** alle Teilnehmer



3. Stand Gesamtplanung

Neustart Entwicklungsprozess Sommer 2013

Auftrag Odinga und Hagen AG Blickpunkt Lebensraum

**BLICKPUNKT
LEBENSRAUM**



Bedeutung SIG Areal

- Was ist heute da?
- Wie ist es zum heutigen Zustand gekommen?
- Wohin wollen wir?
- Wie können Veränderungen ablaufen?



Heute

- Das Areal ist grösstenteils in Betrieb und keine Industriebrache im klassischen Sinn.
- Das Areal ist nicht mehr nur das Werkareal der SIG sondern Standort für eine Vielzahl von Betrieben.
- Das Areal zeigt sich immer noch als geschlossenes Industrieareal.





Geschichte

Das SIG-Areal blickt auf eine über 150-jährige Industriegeschichte zurück und ist gebauter Ausdruck und Teil der Identität der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall.





Morgen?

- Veränderungen des Arbeitsplatzes, der Produktionsprozesse etc. führen zu neuen Bedürfnissen auf Nutzerseite
- Permanenter Veränderungsprozess geht weiter; Veränderungen sind zu antizipieren und die Entwicklung in die gewünschten Bahnen zu leiten
- Die Richtplanung mit dem Entwicklungsschwerpunkt SIG Areal gibt den Rahmen vor für den Wandel und die vorhandenen Potenziale.



Vision

- Ergänzung der bestehenden Nutzungen und weiterentwickeln zu einer zukunftssträchtigen **Nutzungsvielfalt**
- Schaffung eines substantziellen **Wohnanteils** in Abhängigkeit von Qualität, Nutzung und Lage
- Höhere **städtebauliche Dichte** in Abhängigkeit der Qualität der Freiräume und Verkehrserschliessung

Gesamtplanung SIG – Areal

Leitbild 2014

Neuhausen am Rheinfall





Thesen

- Die Geschichte des Ortes soll weitergeschrieben werden, ein behutsamer Umgang mit der Substanz trägt zur neuen Identität bei.
- Plätze, Strassen, Freiräume und Grünraumverbindungen sollen wesentlich zur Vernetzung von bebauten und nichtbebauten Bereichen beitragen.

Gesamtplanung SIG – Areal

Leitbild 2014

Neuhausen am Rheinfall





Prozess

- Kurze Entscheidungs- und Genehmigungswege ermöglichen die schnelle Realisierbarkeit von Neubauten sowie Um- und Zwischennutzungen
- Zusammenarbeit mit Gemeinde

Gesamtplanung SIG – Areal

Leitbild 2014

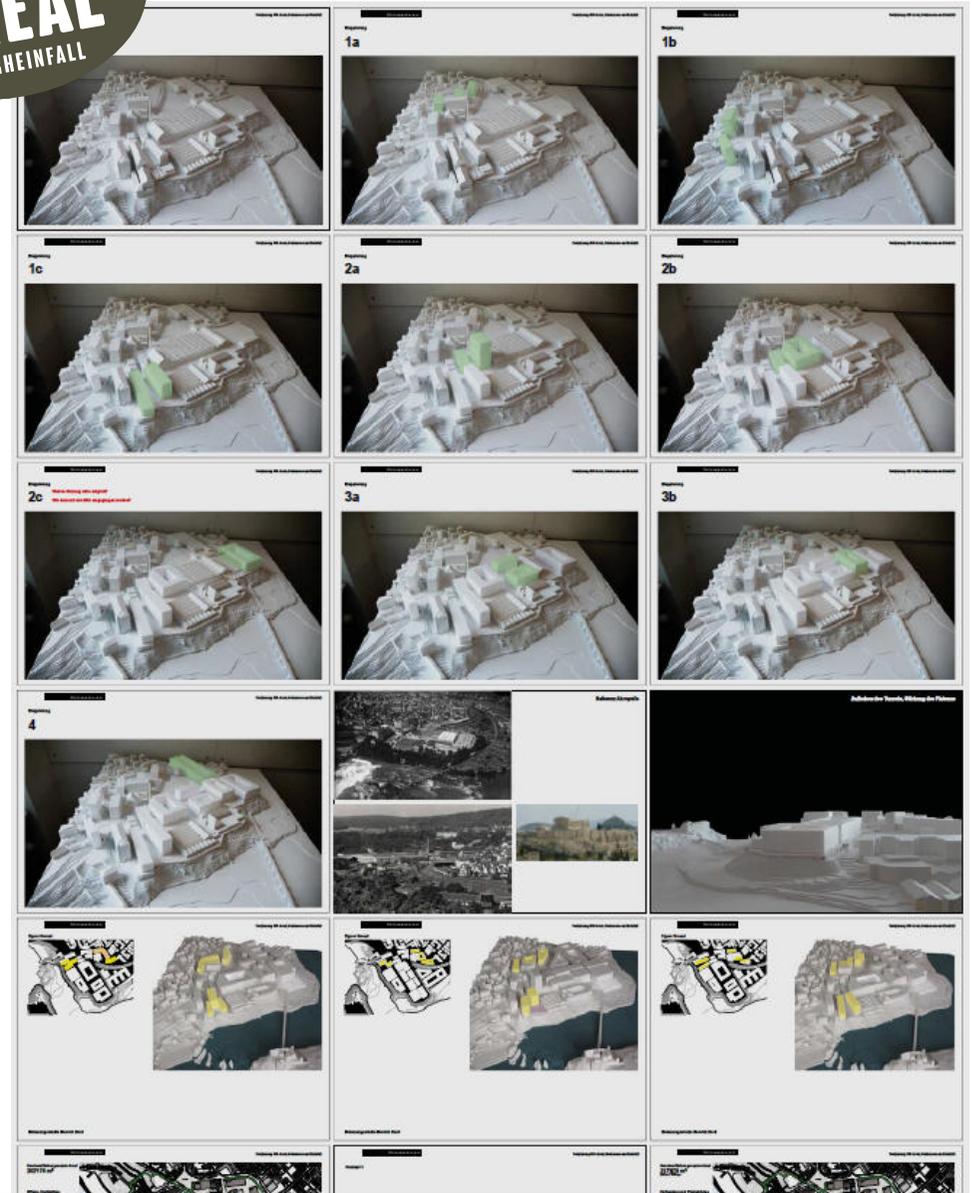
Neuhausen am Rheinfall



Testplanung

Überprüfung der Thesen aus dem Leitbild

- Thomas Schregenberger GmbH, Zürich
- Alice Foxley Landscape Architect, Basel
- Odinga und Hagen AG Blickpunkt Lebensraum, Uster





Prinzipien

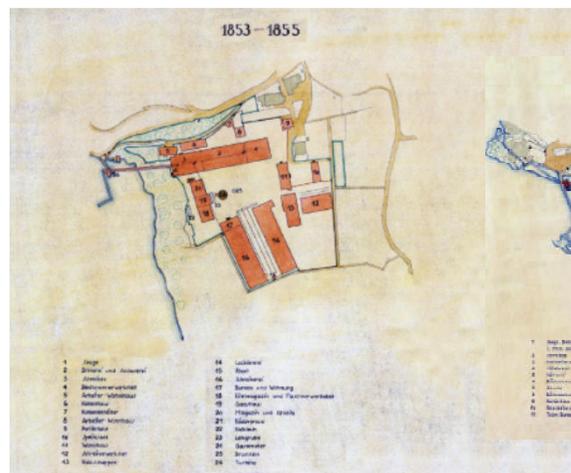
Weiterschreiben der Geschichte

Erkennen und Schärfen von vorhandenen Qualitäten

Schaffen von neuen Potenzialen

Identität durch Geschichte

- Reichhaltiger Bestand an unterschiedlichen Zeitzeugen und entstandenen Freiräumen



Denkmalpflege

- Arealgeschichte und Zeitzeugen als Identifikationspotenzial
- Einzelobjekte
- Aussenräume
- Lesbarkeit der Arealentwicklung





Vereinbarung Denkmalpflege

- Geschichte des Wandels fortschreiben:
- Respekt für den Bestand
- Platz für Neues (Potenziale schaffen)
- Definition von Schutzobjekten





Mögliches vs. Machbares

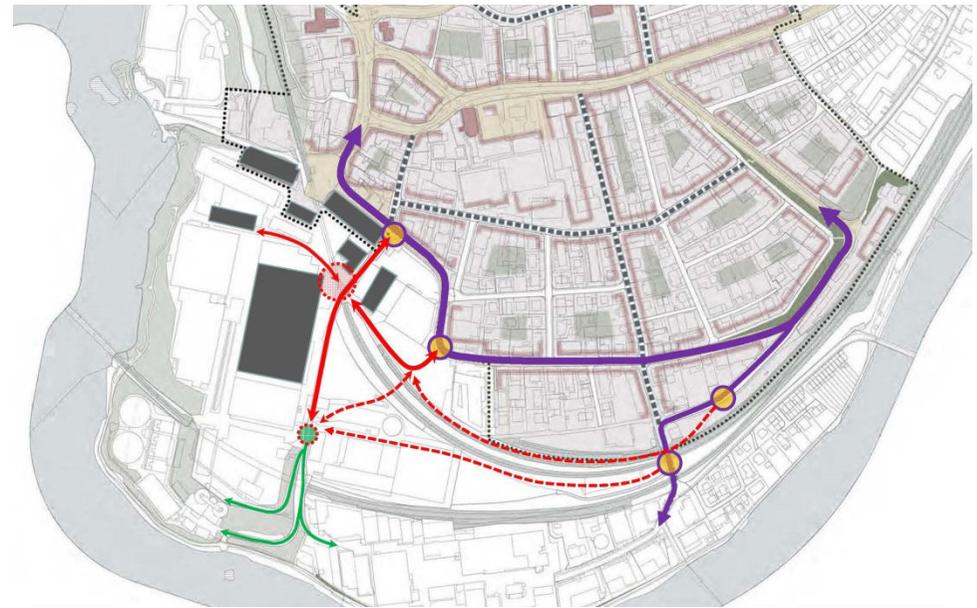
Prämissen in der Transformation als Fragestellung und Ergebnis aus der Testplanung:

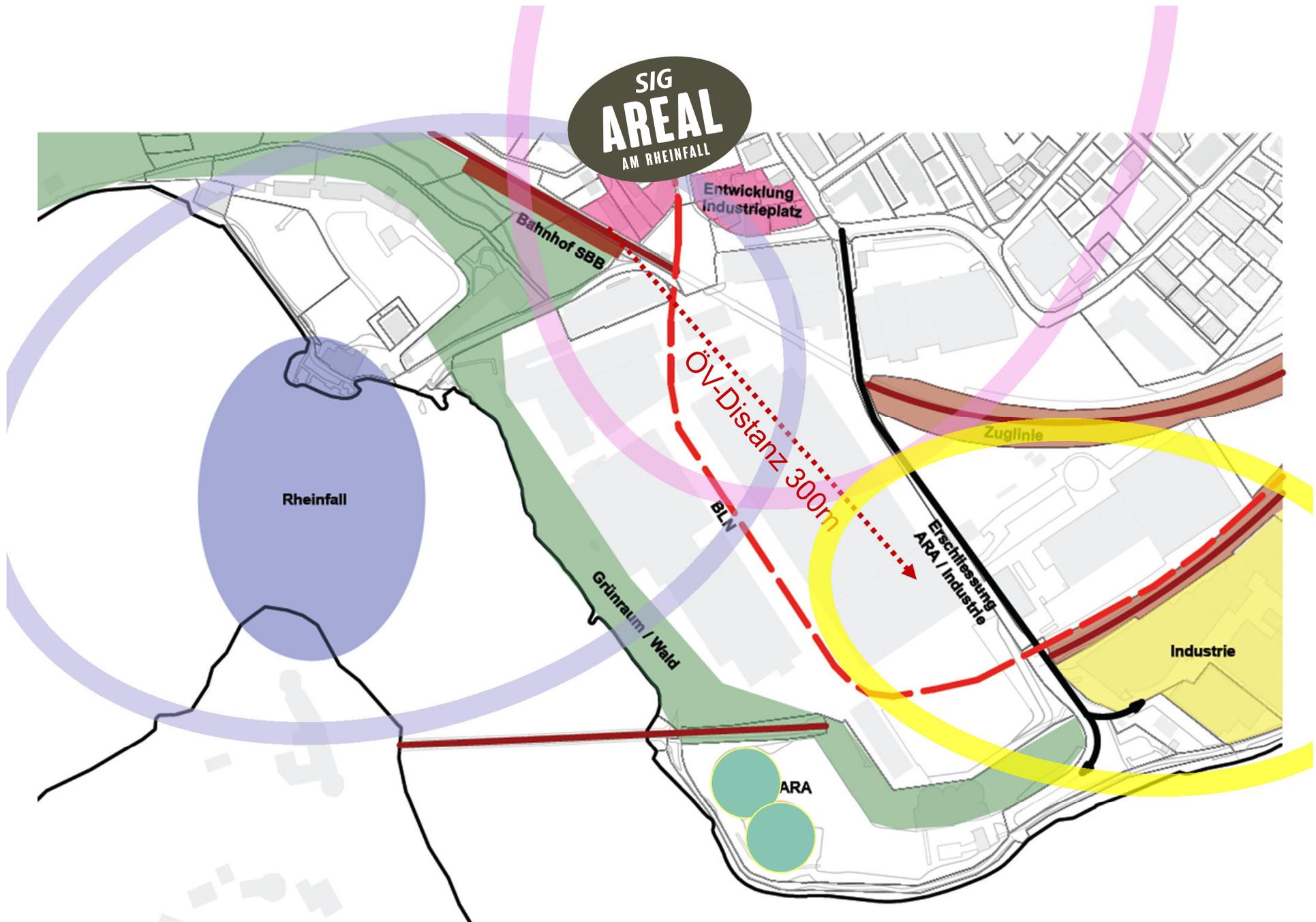
- Grad Erhalt Industrienutzung
- Verkehrserschliessung/Umweltverträglichkeit
- Markt-/Investitionspotenzial

Verkehr

- Ungünstige Lage am Rande des Ortszentrums
- Zufahrten führen zwingend über Gemeindestrassen durch das Ortszentrum
- Stark belastetes Zentrum

Limitierender Faktor





Lage und Bebauungsstrukturen

- Flusslauf und Topographie
- Kanzel über dem Rheinfall
- unmittelbar neben Ortszentrum
- von Bahnlinien begrenzt und durchquert





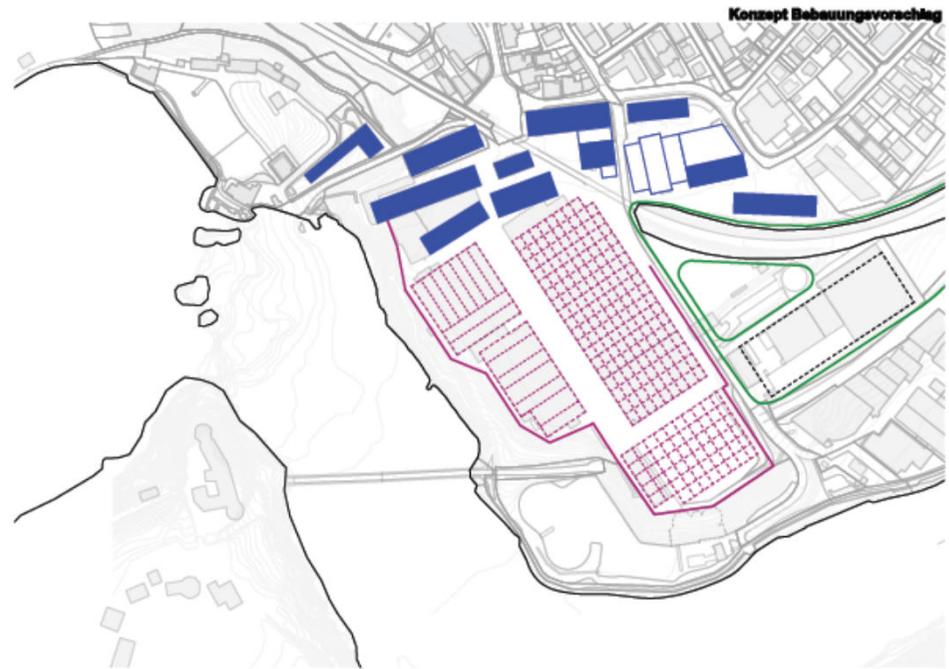
Lage und Bebauungsstrukturen

- Urbane Dichte und vielfältige Raumabfolgen im Norden
- Fertigungshallen im Süden
- Unterschiedliche Qualitäten



Bebauungsmuster

- Rücksicht auf vorhandene Substanz
- Etappierung gewährleisten
- Flexibilität erhalten
- Weiterbauen am Bestand
- Geschichte fortführen

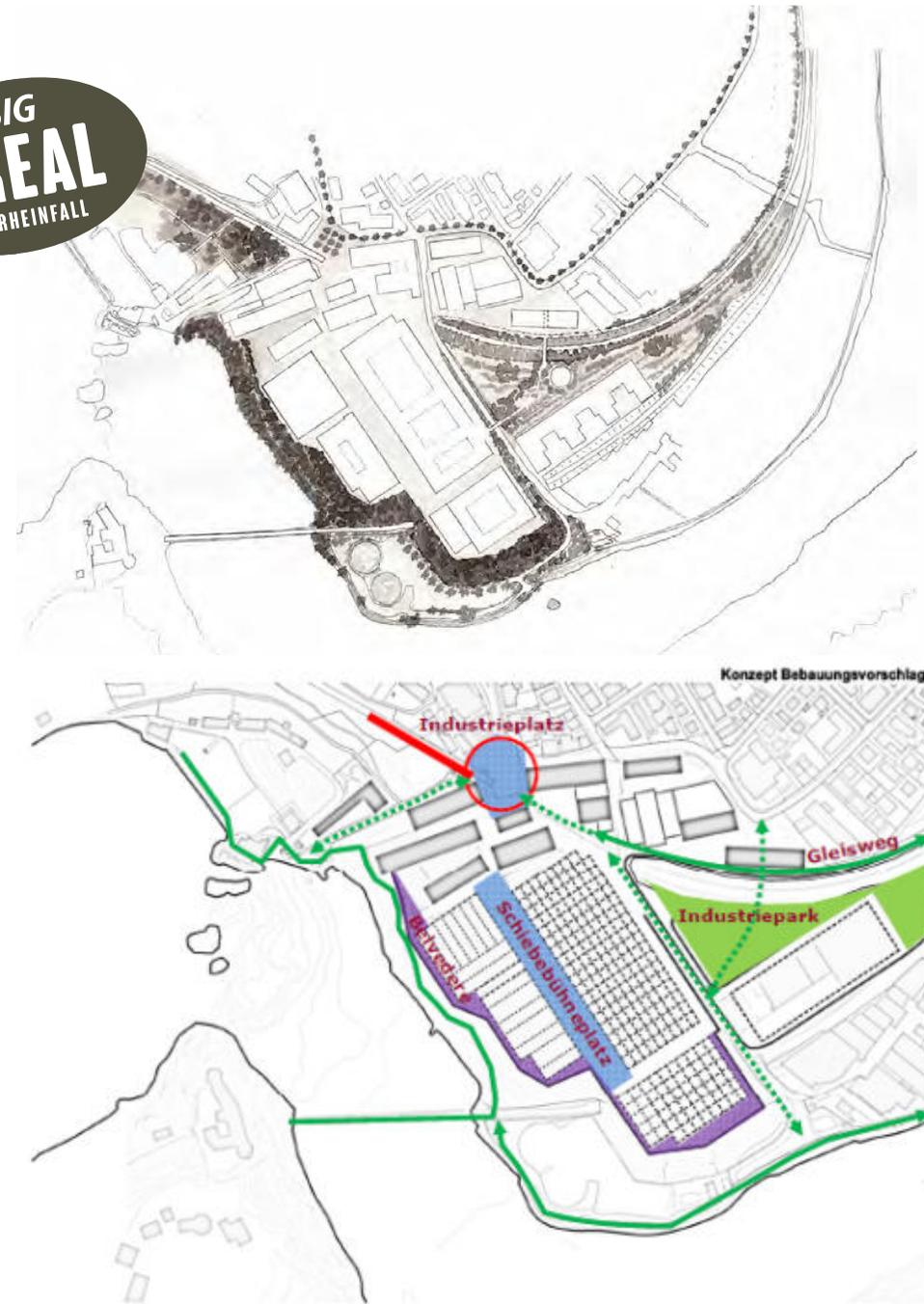


Öffentlicher Raum

Anknüpfen an vorhandene Qualitäten

Belebung durch:

- Konzentration
- Charakter
- Vielfalt
- Funktion/Nutzung





Industrieplatz

Tor zum Areal und mit neuer
Bahnhaltestelle Tor zum Ortszentrum

Wichtiger Platz mit Aufwertungen in
der Nachbarschaft





Schiebe- bühneplatz

Industrieller Grossmassstab

Adresse und Zugang





Industriepark

Der andere, unbekannte Grünraum

Kontrast und Geschichte

Ökologische Vielfalt und industrielle
Zeitzeugen

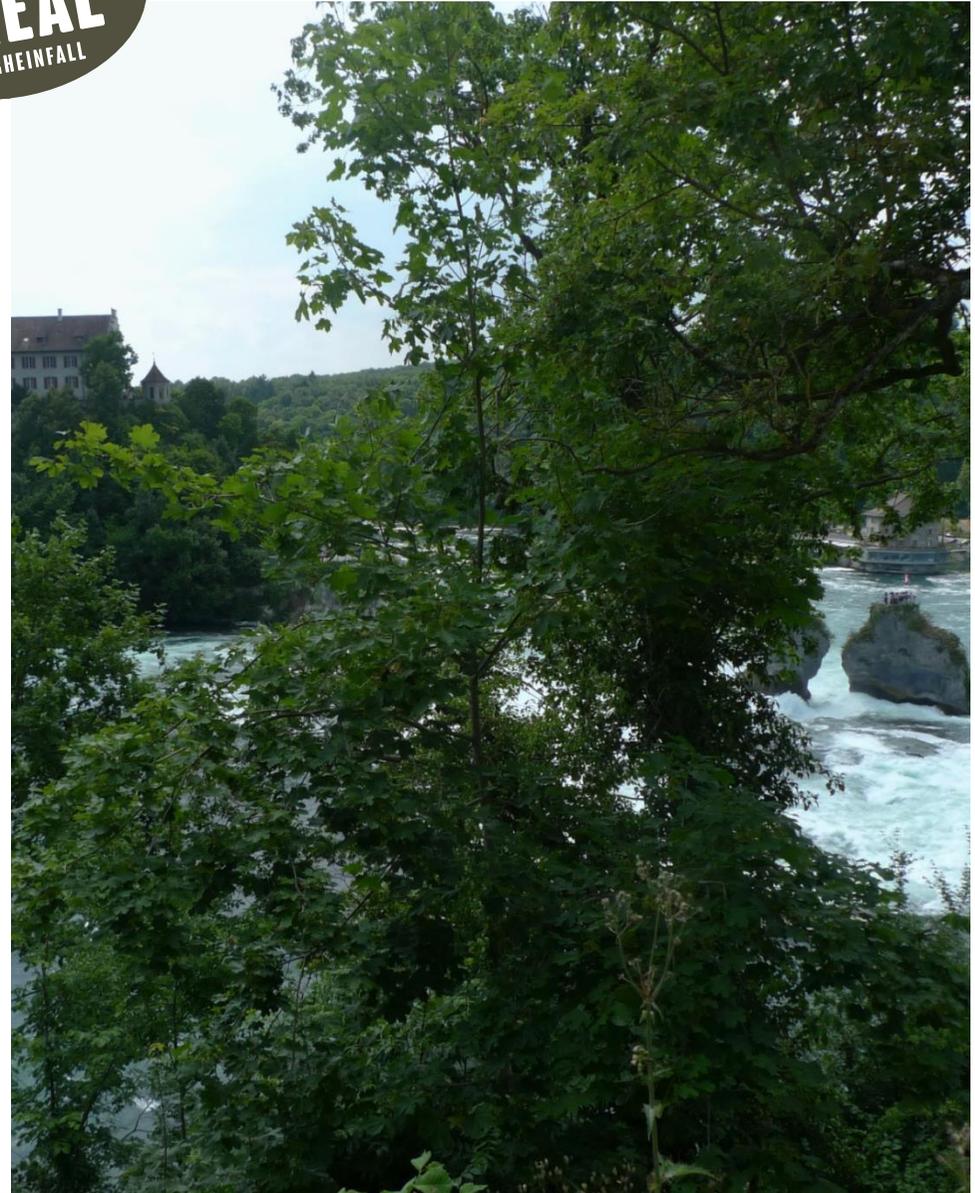




Belvedere

Rheinfall für alle

Zugang zum Naturschauspiel auf der
Ebene Ortszentrum





Arealöffnung und Vernetzung

Schrittweise und bedarfsabhängig:

- Vom geschlossenen Industrieareal zum teilweise offenen Quartier mit Mischnutzungen
- Trennung von Tourismus und Dorfleben überwinden in einem Gesamtkonzept
- Vernetzungskonzeption schrittweise verfolgend



Erkenntnisse Testplanung

- Die Testplanung zeigt grosse Ausnützungspotenziale für das Gesamtareal bei einer vollständigen Transformation und damit aber auch in weiter Zukunft. Aus heutiger Sicht können diese Potenziale nicht abschliessend gesichert werden.
- Eine langfristige und etappierte Entwicklung ist im gesamten Prozess zwingend und die möglichen Entwicklungszwischenstände werden unter diesen Voraussetzungen umso wichtiger, bzw. werden zu überschaubareren möglichen Endzuständen.

SIG
AREAL
AM RHEINFALL

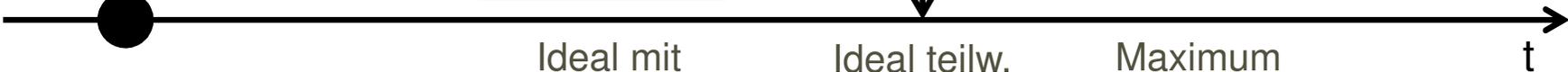


IST
ca. 110'000m²

Industrie

Szenario
160'000m²
2035

+ Potenzial



Ideal mit
Industrie
Kern

Ideal teilw.
Industrie
Kern

Maximum
Option

Veränderung Mobilität

Entwicklungsschwerpunkte nach Prioritäten

- **Kurzfristig**

Brachen, unternutzte Gebiete bzw. Freiflächen und schlechte Bausubstanzen können ohne Beeinträchtigung des laufenden Betriebes entwickelt werden.

- **Mittelfristig**

Umnutzungen/Ersatz im Bestand und Freiflächen im Bereich Süd



Entwicklungsschwerpunkte nach Prioritäten

- **Langfristig**

Weiterentwicklung in Abhängigkeit der Zukunftsplanung von Grossmietern in den reinen Industriebereichen

Arealöffnung von Norden nach Süden korrespondiert





Weitere Schritte Gesamtplanung

- **Masterplan Gesamtareal** auf Basis der Erkenntnisse aus der Testplanung (2015)
- **Umzonung Teilbereich Zone Nord** (ab 2015)

In der Zone Nord bestehen die grössten Potenziale für rasche Umsetzungen im Sinne der generellen Zielsetzungen für die Gesamtentwicklung mit neuen Nutzungen und deren Vernetzung mit dem Ortszentrum und dem Rheinfalltourismus.



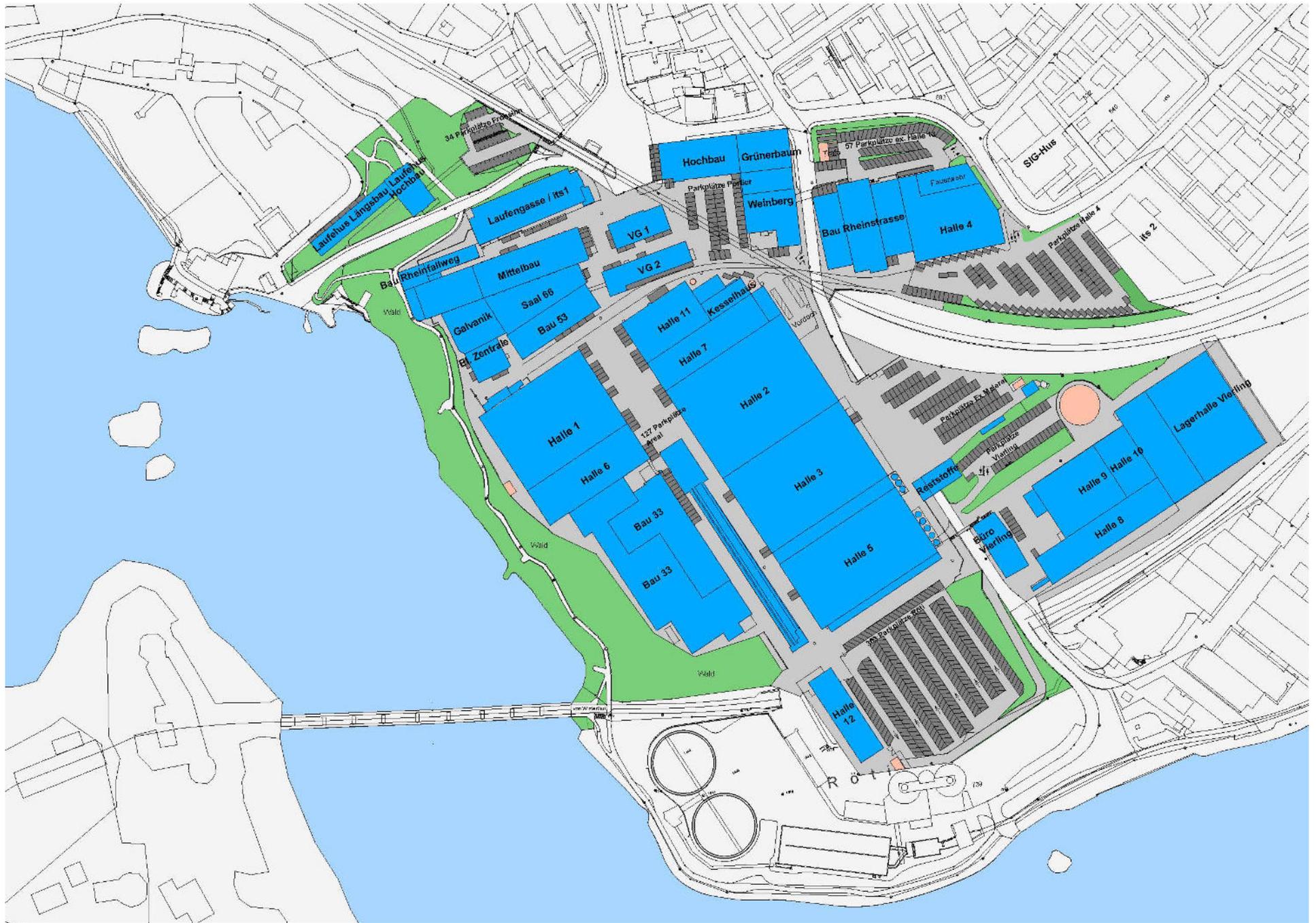
Potenzielle Zone Nord

Neunutzung Industriebrache und Arealöffnung

Entwicklungspotenzial Richtung Rheinufer im Bereich Mittelbau zur Anbindung des Rheinufers an das geöffnete Areal

Entwicklung von Freiflächen im Übergang zum Wohngebiet im Osten als Begrenzung des Areals





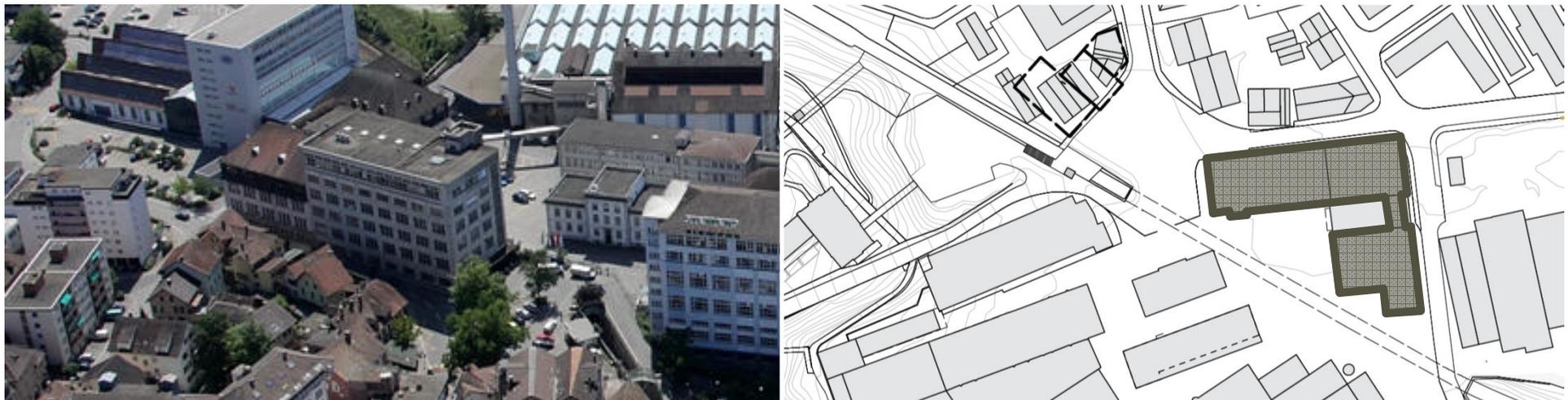
ABLAUF

1. **Vorstellung Dialogforum** Patrick Schenk
2. **Begrüßungsworte der Gemeinde** Dr. Stephan Rawyler
3. **Zukunft des SIG Areals**
 1. Vorstellung der SIG Gemeinnützigen Stiftung Michel Rubli
 2. Neuer Auftritt des SIG Areals Michel Rubli
 3. Stand Gesamtplanung Beat Odinga
 4. **Projekt Grünerbaum** Beat Odinga
4. **Fragerunde** alle Teilnehmer



4. Projekt Grünerbaum

Die Projektierung für die Sanierung des Gebäudeensembles Hochbau – Grünerbaum - Weinberg ist im Frühling 2015 gestartet. Die leerstehenden Bauten am Industrieplatz werden saniert und neu genutzt.



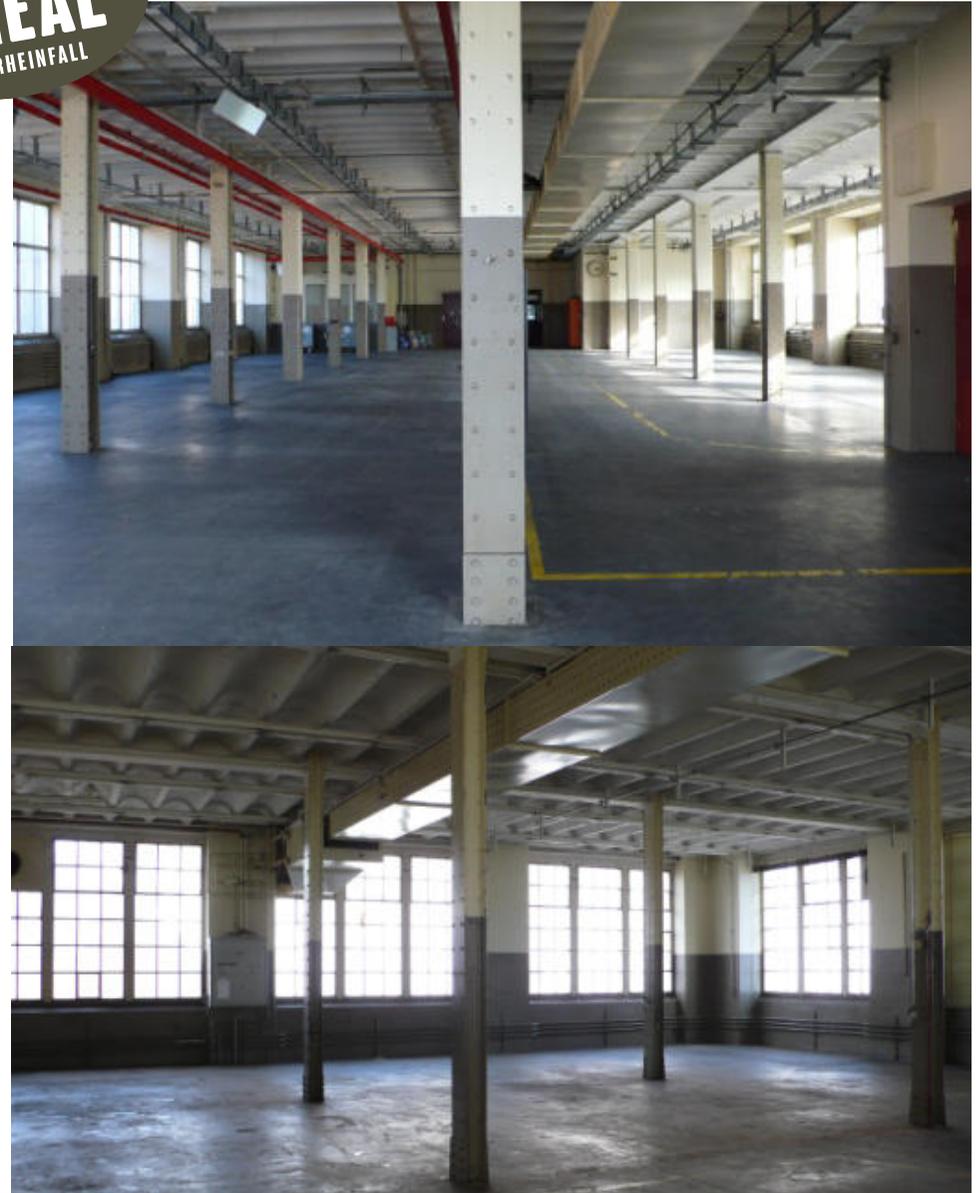
Denkmalpflege Grünerbaum

- nach denkmalpflegerischen Grundsätzen und unter Schutz gestellt
- Ein wichtiger Zeitzeuge wird erhalten



Nutzungskonzept

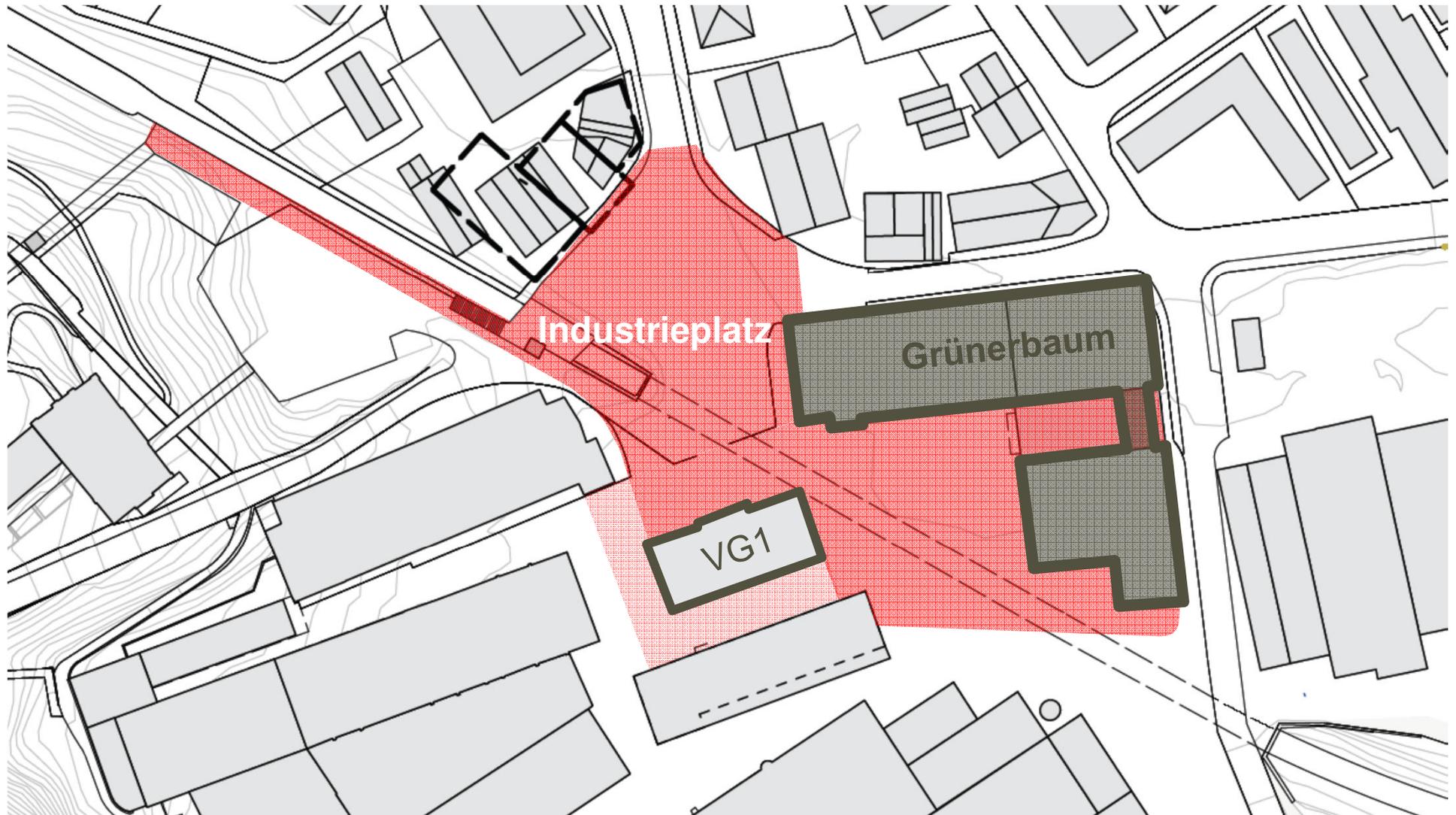
- Öffentlich orientiertes Erdgeschoss;
u.a. Gastronomie am Industrieplatz
- In den Obergeschossen steht
Wohnen im Vordergrund
- Sanfter Eingriff; dem heutigen
Arealzustand angepasst mit
Aufwärtskompatibilität





Start Transformationsprozess

- Am neuen Industrieplatz mit direkter Anbindung an die Bahnhaltestelle
- Die Öffnung des Areals wird in einem ersten Schritt vollzogen.







Grobterminplan Grünerbaum

Baueingabe 1. Quartal 2016

Baustart 2. Halbjahr 2016

Fertigstellung Ende 2017



Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Bei Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Michel Rubli

Geschäftsführer

T 052 674 62 25

m.rubli@sigareal.ch

oder

www.sigareal.ch

ABLAUF

1. **Vorstellung Dialogforum** Patrick Schenk
2. **Begrüßungsworte der Gemeinde** Dr. Stephan Rawyler
3. **Zukunft des SIG Areals**
 1. Vorstellung der SIG Gemeinnützigen Stiftung Michel Rubli
 2. Neuer Auftritt des SIG Areals Michel Rubli
 3. Stand Gesamtplanung Beat Odinga
 4. Projekt Grünerbaum Beat Odinga
4. **Fragerunde** alle Teilnehmer

4. FRAGERUNDE



4. FEEDBACK-BOGEN / WEBSEITE

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

Weitere Informationen **www.neuhausen.ch**

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

Welche Fragen beschäftigen Sie?

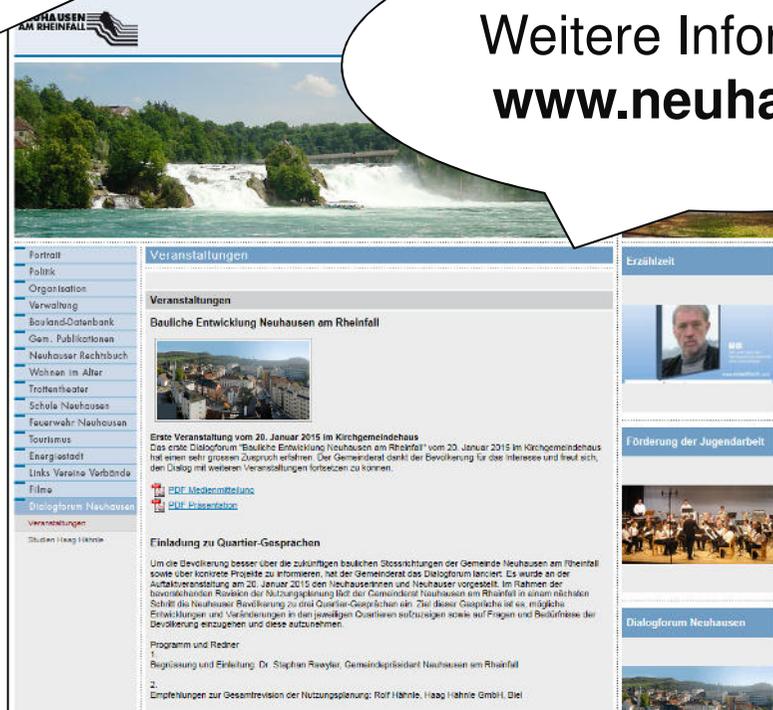
Wie erreichen wir Sie? (freiwillig)

Name: Vorname:

Email: Adresse:

Mehr zum Dialogforum:

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



DIALOGFORUM

«BAULICHE ENTWICKLUNG NEUHAUSEN AM RHEINFALL»

HERZLICHEN DANK
FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT

