Nume nid gsprängt

Im Norden des SIG-Areals wird noch immer produziert.

Bilder: Robin Kohler

RAUMPLANUNG Hinter dem Strukturwandel des gigantischen SIG-Areals in Neuhausen steht eine Stiftung. Und an deren Spitze ein Mann, der eigentlich mehr Bewahrer als Entwickler ist.

Xenia Klaus

Eine Vision für die Zukunft Neuhausens zu entwickeln, gehört zu Michel Rublis Job. Rubli ist der Geschäftsführer der SIG Gemeinnützigen Stiftung, der das 120 000 Quadratmeter grosse SIG-Areal gehört. Gemäss dem kommunalen Richtplan von Neuhausen «der «urbane» Kern der Gemeinde», ein Entwicklungsschwerpunkt. Doch Michel Rubli ist auch Finanzer. Und Finanzer zu sein, heisst für ihn, es genau zu nehmen, auf die Details zu schauen. Will man wissen, was da genau vor sich geht beim Projekt «Transformation SIG Areal», das gemäss Richtplan über mehrere Generationen hinweg umgesetzt werden soll, fragt man sich irgendwann auch, wie das in einer Person zusammengehen soll – der detailverliebte Buchhalter und der Visionär.

Geht Rubli über das Areal, tut er das innerhalb der gelben Linien, die signalisieren, wo sich Fussgänger bewegen sollen, und bittet Begleiterinnen, es ihm gleichzutun. Für ihre eigene Sicherheit, denn der Norden des zu transformierenden urbanen Kerns ist derzeit noch vor allem ein Industriestandort. LKW fahren ein und aus. Ein «Spannungsfeld» nennt das der Geschäftsführer im gelassenen Berner Singsang, der sich über ein Vierteljahrhundert in Schaffhausen gehalten hat. Es gebe «ein gewisses Konfliktpotenzial» zwischen den neuen und den alten Nutzungen.

Als Neuhausen explodierte

Die SIG und das Neuhauser Ortsbild sind seit jeher eng miteinander verwoben. Auch ausserhalb des 120 000 Quadratmeter grossen Areals. Das zeigen die Karten, mit denen der Konradin Winzeler einen Tag zuvor in seiner Wohnung durch die Jahrzehnte reist.

Winzeler berät die Gemeinde Neuhausen in Raumplanungsfragen. Die Zukunft Neuhausens ist also auch sein Job. Jetzt drückt er den Vorwärtspfeil auf seinem Mac-Laptop. «Explodiert!» ruft er in die Stille seines Esszimmers und verwirft die linke Hand. «Verrückt!» Die rechte braucht er, um den Rückwärtspfeil zu bedienen, die Karte von 1900 taucht wieder auf dem Bildschirm auf, Winzeler lässt sich in den Stuhl zurückfallen und entspannt sich. 1897 war Neuhausen ein Dorf, eingekesselt in die Rheinschlaufe, rundherum wird Wein angebaut. Die SIG liess sich zwar schon 1853 über dem Rheinfall nieder, aber erst jetzt wurde die Bahnlinie nach Eglisau eingeweiht.

Nach der Jahrhundertwende dann wuchs die SIG schnell, genau wie die Alusuisse. Winzeler springt zu einer Karte von 1920, die schwarzen Flächen, die Häuser darstellen, sind plötzlich überall. Neuhausen war «explodiert». «Und dann in der Hochkonjunktur nach 1950 ein zweites Mal.» Neuhausen schoss in die Höhe. «Die Menschen brauchten dringend Wohnungen, man hatte gar keine Chance, den Ort gross zu planen.»

Konradin Winzelers Ziel ist, dass das künftig anders ist. «Man muss sich das mal vorstellen, das SIG-Areal umfasst eine Fläche, die etwa halb so gross ist wie die Altstadt von Schaffhausen. An bester Lage!»

Der gescheiterte Phoenix

Winzeler ist seit gut zwei Jahrzehnten in die Entwicklung dieser besten Lage involviert. Lange ging es eher zäh voran. Winzeler erzählt die Geschichte der Arealentwicklung in etwa wie folgt: In den 1920er- und 1960er-Jahren löste die florierende SIG die Entwicklung Neuhausens aus. Jetzt ist es der Niedergang des Unternehmens, der eine Veränderung auslöst. In den 90er-Jahren geriet die SIG in eine Krise. Das Eisenbahngeschäft wurde verkauft, Arbeitsplätze schwanden, das Areal war nicht mehr ausgelastet. Etwa im Jahr 2000 schmiedete die SIG erste Pläne, ihr Areal umzunutzen. Doch sie gediehen nicht sehr weit, nur etwa bis zum ersten Drittel des ersten Gebäudes. Das Gebäude ITS 2, ganz im Osten des Areals und fast beim Bahnhof Neuhausen, hätte laut Winzeler eigentlich drei Flügel bekommen sollen. Es blieb bei einem. Der SIG war offenbar das Geld und/oder die Motivation ausgegangen.

Um 2010 fasste die SIG laut Winzeler neuen Areal-Entwicklungsmut. So viel Mut, dass sie dem neuen Plan einen klingenden Namen gab: Phoenix. Phoenix sah vor, das mächtige weisse Gebäude mit den blauen Fensterrahmen, das heute am Industrieplatz Industriecharme verbreitet, in Schutt und Asche zu legen. Der «Hochbau» sollte weg, ein Neubau her.

Winzeler, der Berater der Gemeinde, war nicht begeistert. Und er war nicht alleine. Beat Odinga, ein Entwickler aus Zürich, teilte seine Abneigung. Er wurde von der Stiftung hinzugezogen, um die Phoenix-Pläne zu beurteilen. Odinga ist gerade in den Ferien und nicht erreichbar, auf der Website des SIG-Areals lässt er sich aber folgendermassen zitieren: «Damals stellten wir das Projekt nicht nur ökonomisch, sondern auch städtebaulich in Frage.» Also wurden die Pläne ein zweites Mal verworfen, und der Ball wurde dem Kritiker zugespielt. Die SIG Gemeinnützige Stiftung beauftragte das Raumplanungs-Büro von Odinga damit, eine bessere Idee zu entwickeln.

Während Rubli im Norden des Areals schaut, dass er und die Besucher von keinem LKW platt gemacht werden, kann man etwa 100 Meter Luftlinie südlich mittlerweile Coworken. Das dem Abriss entronnene Gebäude am Industrieplatz ist heute der erste Teil des Areals, der nach den Ideen von Odinga entwickelt wurde. Der Gebäudekomplex Hochbau-Grünerbaum wurde 2018 eröffnet und das Areal der Öffentlichkeit zugänglich gemacht.

Der bereits entwickelte Teil ist im Vergleich zum Rest winzig. Doch Raumplaner Winzeler ist ein Fan: «Den Entwicklungs-Fortschritt kann man nicht einfach in Quadratmetern messen. Dass das Areal nicht mehr abgeriegelt ist, ist ein riesiger Schritt für Neuhausen.» Im Gebäude sind jetzt neben dem Co-Working Space unter anderem auch ein Restaurant, Wohnungen, ein Mini-Hotel mit drei Zimmern und eine Kita untergebracht.

Ebenfalls 2018, kurz vor der Abstimmung zur neuen Nutzungsplanung, liess die Gemeinde Neuhausen eine Stadtanalyse anfertigen. Die Analyse verortete in der Entwicklung der Gemeinde auch die Gefahr, «dass sich eine

neue Parallelwelt im Zentrum ausbreitet, bei welcher Teile der heutigen Bevölkerung ‹ihr Zentrum› verliert». Gentrifizierung also. Das SIG-Areal gehörte vor 2018 zwar noch nicht zu diesem Zentrum, sollte mit der Öffnung aber daran angebunden werden.

Die Ängste sind nachvollziehbar. Die 50 Wohnungen im Grünenbaum sind Lofts, in den meisten davon wohnen laut Rubli ein bis zwei Personen. Auf dem Dach des Hochbaus am Industrieplatz gibt es eine Terrasse für die Bewohnerinnen. Europaletten wurden hier zu Loungemöbeln oder Blumenbeeten umgenutzt. Ein Quadratmeter Wohnung kostet hier im Schnitt 200 Franken im Jahr, Nebenkosten nicht inbegriffen. Das von der Stadtanalyse verortete Problem sieht Rubli trotzdem nicht: «Früher war das Areal so etwas wie eine verbotene Stadt. Jetzt ist es offen. Das bedeutet mehr Zentrum für alle, nicht weniger.»

Ein Grossteil der Entscheidungen zur Entwicklung auf dem SIG-Areal und drumherum fiel in die Amtszeit von Stephan Rawyler, der von 2005 bis 2020 Neuhauser Gemeindepräsident war. Auf Anfrage sagt Rawyler: «Neuhausen hat traditionell keinen Überhang an teuren Wohnungen, die verträgt es schon.»

«Bodenständig, innovativ, stolz»

Von der Terrasse sieht man auf den neugestalteten Heinrich-Moser-Platz, dahinter dehnen sich die faltigen Dächer der Industriehallen aus. Noch weiter nördlich ein Parkplatz. Die Halle 1 muss bald saniert werden. Es brauche eine Studie, um zu sehen, wie man die Halle so umbauen könne, dass sich neue Unternehmen ansiedeln, sagt Rubli.

Während in anderen grossen ehemaligen Industriearealen «Entwicklung» häufig bedeutet, dass in grossem Tempo Wohnungen und Freizeiteinrichtungen gebaut werden, schwebt Rubli anderes vor. Was auf anderen grossen Industriearealen so passiert, findet Rubli zwar interessant. Aber hier ist das SIG-Areal. Und Rubli ist SIGler: Er kam vor 25 Jahren als junger Buchhalter zum Unternehmen. Als SIGler sei er «bodenständig, innovativ, stolz auf den Industriestandort Neuhausen».

Rubli will, dass das Areal wo immer möglich ein Arbeitsort bleibt. Das würdige die Geschichte des Ortes, findet er. Einen Widerspruch zur vom Richtplan vorgesehenen «Transformation» sieht er darin nicht. «Entwickeln kann auch heissen, dass neue Firmen ansiedeln.» Der grösste Teil der ehemaligen SIG ist heute sowieso immer noch Arbeitszone, wo etwas grundlegend anderes passieren soll, muss die Stiftung eine Umzonung bei der Gemeinde erwirken.

Wann macht Umnutzen Sinn?

Die eigentliche Frage ist, wann und für welche Teile des Areals etwas grundlegend anderes, wie beispielsweise Wohnraum, angestrebt werden soll. Bei der Beantwortung dieser Frage kommen Rublis Rollen zusammen. Er wird zum Visionär, wenn es der Finanzer verlangt. Die Entwicklung ist teuer, und eine neue Nutzung muss für Rubli auch wirtschaftlich Sinn ergeben. Denn laut Rubli sind die 120 000 Quadratmeter Fläche «ein Grossteil» des Stiftungsvermögens. Nur wenn sich die Nutzung des Areals rechnet, kann Rubli einen weiteren Teil seines Jobs gut machen, den dieser Text bisher ignoriert hat, die Erfüllung des eigentlichen Stiftungszwecks: «Die Unterstützung von Vorhaben und Institutionen gemeinnütziger Art; Förderung kultureller und erzieherischer Belange; Fürsorgeleistungen». Laut Rubli fliesst die Rendite des Areals in diesen Zweck. Er muss also die Balance finden. Der Teil Grünerbaum etwa konnte mit einer ausschliesslich gewerblichen Nutzung nicht mehr genug ausgelastet werden. Deshalb wurde umgenutzt. Derzeit sei der Vermietungsstand auf dem Areal gut, ein schneller Umbau würde sich also nicht unbedingt rechnen.

Momentan wartete die Stiftung auf eine weitere Umzonung. Im Mittelbau im Süden des Areals soll ein Hotel entstehen. Für die weitere Entwicklung des Areals gibt es einen Masterplan. Er ist etwa 20 Seiten lang. Das sagt Rubli, öffentlich macht ihn die Stiftung nicht. Ob die kommenden Generationen überhaupt noch werden umsetzen wollen, was in diesem Masterplan steht, weiss Michel Rubli nicht. «Unser Vorteil als Stiftung ist, dass wir langfristig denken können.» Aber ja, man müsse offen sein für Veränderung. Der Ex-Gemeindepräsident Rawyler sagt: «Wahrscheinlich macht das die Stiftung schon gut. Es mag weise sein, künftigen Generationen auch noch Gestaltungsspielraum zu lassen.»