Neuhausen: Keine neuen Hochhausstandorte, eine umstrittene Umzonung

2018 scheiterte die Totalrevision der Neuhauser Bauordnung und des Zonenplans an der Urne. Nun legt der Gemeinderat neue Entwürfe vor. Die Bevölkerung kann sich via Fragebogen dazu äussern.

Saskia Baumgartner

Bis 2025 sollen die neue Bauordnung und der neue Zonenplan Neuhausens gemäss Gemeinderat rechtskräftig sein. BILD MELANIE DUCHENE

NEUHAUSEN. In Neuhausen ist ein neuer Mitwirkungsprozess gestartet. Dabei geht es um die neue Bauordnung und den neuen Zonenplan. Also darum, wie und wo in den nächsten 15 Jahren auf Gemeindegebiet gebaut werden darf. Seit Ende Dezember sind die Entwürfe des Gemeinderats online aufgeschaltet. Genauso wie ein Fragebogen.

Die aktuelle Bauordnung und der Zonenplan sind bereits 35 Jahre alt und müssen erneuert werden. Der erste Versuch, sie zu totalrevidieren scheiterte 2018. Die Stimmbevölkerung lehnte die Totalrevision zu fast 60 Prozent ab. Vielen Neuhausern gingen die Pläne damals zu weit. Vor allem die vorgesehenen Hochhausstandorte wurden bemängelt. Ebenso die angedachte Schaffung zusätzlicher Wohnzohnen. Dies durch die Umzonung von Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen.

Wie geht der Gemeinderat in seinen neuen Entwürfen mit diesen strittigen Themen um? Die SN haben einen ersten Blick in die Dokumente geworfen.

Neue Zentrumszone

Eine grosse Neuerung ist die Schaffung einer Zentrumszone. Diese war bereits 2018 beabsichtigt. Nun ist sie kleiner als noch vor fünf Jahren und ersetzt mehr oder weniger die heutige Kernzone 1. Grössere Gebiete der Kernzonen 2 und 3 werden im Unterdorf in Wohnzonen umgezont.

Neu soll im Zentrum eine Regelbauweise von vier Vollgeschossen eingeführt werden. Hochhäuser dürfen nur dort gebaut werden, wo bereits Hochhäuser bestehen oder im Bau sind, wie etwa am Industrieplatz. Der Gemeinderat hat in den vergangenen Jahren mehrmals betont, keine zusätzlichen Hochhausstandorte schaffen zu wollen. Dem ist er in seinen Entwürfen nun nachgekommen.

Nebst Hochhauszonen sind im neuen Zonenplan aber auch Zonen für höhere Häuser markiert. Als Hochhäuser gelten Häuser bis zu 40 Meter, respektive 45 und 47 Meter am Industrieplatz sowie beim Bührer-Hochhaus. Als höhere Häuser gelten Gebäude bis zu 30 Meter. Zonen für höhere Häuser sind im Entwurf des neuen Zonenplans an einzelnen Standorten im Zentrum vorgesehen, an denen bislang noch nicht so hoch gebaut wurde. Im Unterschied zur Totalrevision 2018 ist deren Anzahl jedoch geringer.

Sonderzonen für das SIG-Areal

Nebst der Zentrumszone gibt es noch weitere, ebenfalls sehr grosse neue Zonen: die Sonderzonen Ebni A, B und C. Es handelt sich dabei um nördliche Teile des SIG-Areals, diese umfassen fast 38 000 Quadratmeter. Hier sollen künftig Wohnungen, Gewerbe-, Dienstleistungs- und Industriebetriebe sowie öffentliche Nutzungen zugelassen sein. Die Sonderzonen Ebni sollen jedoch bereits vor der Totalrevision der Bauordnung und des Zonenplans beschlossen werden. Dies mittels einer Teilrevision. Bereits in zwei Wochen befindet der Einwohnerrat darüber. Ohne die Teilrevision würden dringende Ausbauprojekte mehrere Jahre blockiert, schreibt der Gemeinderat im entsprechenden Bericht.

Rosenbergstrasse: Keine Umzonung

Anders als noch 2018 hat der Gemeinderat in seinen Entwürfen grösstenteils von Umzonungen von Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (Zöba) in Wohnzonen abgesehen. 2018 war etwa noch angedacht, auf dem Areal der ehemaligen Gemeindegärtnerei Wohnungsbau zu ermöglichen. Inzwischen hat sich hier ein Familientreff als Zwischennutzung etabliert, und auf dem Areal ist ein neuer Spielplatz geplant.

Ebenfalls länger angedacht und umstritten war eine Umzonung der Parzelle an der Rosenbergstrasse 37. Es handelt sich um das Areal neben der Kinderkrippe Rosenberg. Das dortige Gebäude wird derzeit und in den nächsten Jahren als Provisorium für Schulraum benötigt. Dennoch war auch bei der aktuellen Totalrevision zunächst eine Umzonung der Zöba in eine Wohnzone vorgesehen. Die gemeinderätliche Kommission, welche an zehn Sitzungen die Entwürfe des Gemeinderats beriet, stimmte jedoch gegen eine Umzonung. Der Gemeinderat folgte dieser Empfehlung, wie er im Planungsbericht schreibt.

Einzelne Umzonungen von Zöba in Wohnzonen sind aber weiterhin geplant. So soll etwa eine Parzelle an der Brunnenwiesenstrasse umgezont werden, auf der sich ein selten genutztes Pfarrhaus der Evangelisch-reformierten Kirche befindet. Hiergegen hatte die gemeinderätliche Kommission nichts einzuwenden.

Umstrittener ist hingegen eine Umzonung des Grundstücks 2396 an der Chlaffentalstrasse, welches früher für Schrebergärten genutzt worden ist. Es befindet sich zwischen Einfamilienhäusern und Gewerbegebiet. Der Gemeinderat plant schon länger, das rund 4000 Quadratmeter grosse Areal von einer Zöba in eine Wohnzone umzuzonen. Doch das Grundstück dient auch der Vernetzung von Waldgebieten. Fünf Mitglieder der gemeinderätlichen Kommission sprachen sich für die Umzonung, fünf dagegen aus. Der Gemeinderat hat sich daher für einen Kompromiss entschieden. Er möchte rund einen Viertel des Grundstücks als Grünzone ausscheiden. Das reicht Dylan Winterflood von den Jungen Grünen und Orlando Vega nicht. Sie möchten den Ist-Zustand beibehalten und haben bereits im Spätsommer eine Volksmotion lanciert. Die Unterschriftensammlung ist noch im Gange.

Mitwirkung mittels Fragebogen

Nach der Veröffentlichung der Entwürfe zu Bauordnung und Zonenplan soll nun die Bevölkerung informiert und befragt werden. Bereits ist ein Fragebogen auf der Gemeindehomepage aufgeschaltet. Dieser umfasst rund ein Dutzend Fragen. Die erste lautet: «Begrüssen Sie es, dass in der Gemeinde keine neuen Hochhausstandorte vorgesehen sind?» Eine Frage zu höheren Häusern wird nicht gestellt.

Eine weitere Frage bezieht sich auf eine mögliche Volksabstimmung. 2018 hatte der Einwohnerrat die damalige Totalrevision der obligatorischen Volksabstimmung unterstellt. Nun will der Gemeinderat wissen, ob sich die Bevölkerung auch dieses Mal eine obligatorische Volksabstimmung wünscht.

Am kommenden Dienstag findet zudem eine Informationsveranstaltung des Gemeinderats zu den neuen Entwürfen statt.

Was geschieht bei einer Totalrevision?

«Die Gemeinde hat den Auftrag, die Lage und die Dimensionierung ihrer Bauzonen zu überprüfen», sagt Kantonsplaner Dominique Brunner. «Sie muss diese je nach angestrebter Wachstumsverteilung – basierend auf dem Raumkonzept des kantonalen Richtplans – anpassen. Gemeinden müssen aufzeigen, dass ihre Bauzonen nicht grösser sind, als sie in den nächsten 15 Jahren benötigen.»

Sozialhilfe: Stadt passt Richtlinien bei Wohnkosten an

SCHAFFHAUSEN. Die Mietzinsen sind im Jahr 2023 auch im günstigen Sektor gestiegen. Die städtische Sozialhilfebehörde hat deshalb die «Richtlinie Wohnkosten» für Sozialhilfebeziehende per 1. Januar 2024 angepasst, wie es in einer Medienmitteilung heisst. Der anrechenbare Mietzins inklusive Nebenkosten wurde für einen Einpersonenhaushalt um 50 Franken pro Monat erhöht. Für jedes weitere Haushaltsmitglied wurde der Betrag um 25 Franken erhöht. Bereits vor einem Jahr wurde die Richtlinie angepasst. «Dies vor dem Hintergrund stark steigender Nebenkosten und der Tatsache, dass über 40 Prozent der Sozialhilfebeziehenden einen Teil des Mietzinses aus dem Grundbedarf decken mussten.» Die damalige Erhöhung habe den Anteil Personen, die sich an den Mietkosten zu beteiligen hatten, von 40,5 auf 23,5 Prozent reduziert. Ursprünglich sei eine Reduktion auf unter 10 Prozent das Ziel gewesen. «Mit der Anpassung kann verhindert werden, dass immer mehr Sozialhilfebezügerinnen und -bezüger die Wohnungsmieten aus ihrem Grundbedarf mitfinanzieren müssen.» *(r.)*

Smilestones AG mit neuem Investor

NEUHAUSEN. Im Frühling 2023 wurde angekündigt, dass es einen neuen Hotspot für Rheinfalltouristen geben soll: ein Panoramarestaurant sowie eine Aussichtsplattform mit Blick auf den Wasserfall. Beides befindet sich in einem der beiden neuen Hochhäuser auf dem Neuhauser Rhy-Tech-Areal.

Das als Rhyfall Village (oder Rivi) beworbene Areal öffnet in wenigen Monaten. Nun ist klar, dass die Rhyfall Village AG enger mit der Smilestones AG, welche die Miniaturwelt am Industrieplatz betreibt, zusammenarbeiten wird. Dies vor allem im Bereich Vermarktung.

Das schreiben die beiden Firmen in einer gemeinsamen Medienmitteilung. Die Rhyfall Village AG ist gar neu Aktionärin bei der Smilestones AG. Markus Mettler vom Rivi nimmt Einsitz im Smilestones-Verwaltungsrat.

Stillschweigen vereinbart

Über die Höhe der Beteiligung haben die beiden Firmen Stillschweigen vereinbart, erklärt René Rüedi, Geschäftsführer von Smilestones, auf Anfrage. «Wir werden die Aktienkapitalerhöhung jedoch mit dem neu eingeführten Kapitalband umsetzen.» An der letzten Generalversammlung seien die Statuten angepasst und eine mögliche Erhöhung von maximal dem 1,5 fachen des aktuellen Aktienkapitals beschlossen worden, sagt Rüedi. «So haben auch weitere neue Aktionäre Platz im beschlossenen Kapitalband.»

Zum Start der neuen Rheinfallsaison soll es ein Kombiticket für Gruppen sowie Individualtouristen für beide Attraktionen geben. Die Distanz zwischen Smilestones und der Aussichtsplattform im Hochhaus beträgt zwar nur mehrere Hundert Meter, jedoch auch einige Höhenmeter. Diese sollen via Touristenzug überwunden werden. Gemeinsames Ziel der beiden Unternehmen sei es, den Rheinfall zur Ganztages- und Ganzjahres-Destination zu entwickeln, heisst es in der Medienmitteilung. *(sba)*