

## STADTRAT

Stadthaus  
Postfach 1000  
8200 Schaffhausen  
T + 41 52 632 51 11  
[www.stadt-schaffhausen.ch](http://www.stadt-schaffhausen.ch)

An den  
Grossen Stadtrat  
8200 Schaffhausen

Vorlage des Stadtrats vom 28. Mai 2024

### **Aufwertung Rheinuferpromenade (Gegenvorschlag zur Volksinitiative «Schaffhausen an den Rhein»)**

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet dem Grossen Stadtrat eine Vorlage zur Aufwertung der Rheinuferpromenade (Entwicklungsgebiet «Rheinufer Ost»). Die Entwicklungsstrategie wird der Volksinitiative «Schaffhausen an den Rhein» als Gegenvorschlag gegenübergestellt.



## 1. Zusammenfassung

Schaffhausen an den Rhein zu bringen, das ist der grosse Wunsch vieler Schaffhauserinnen und Schaffhauser und ein wichtiges Legislaturziel des Stadtrates. Mit einer neuen Verbindungsstrasse zwischen Rheinhalde- und Buchthalerstrasse durch das frei werdende Gaswerkareal kann die Rheinuferpromenade bis zum Salzstadel vom motorisierten Durchgangsverkehr befreit werden.

Die verkehrsbefreite Rheinuferpromenade und die Entwicklung des Areals «Rheinufer Ost» ist eine einmalige Chance für Schaffhausen. Das für unsere Stadt wichtige Rheinufer wird noch attraktiver und die Entwicklung generiert einen deutlichen Mehrwert für Freizeit und Tourismus, Wohnen, Umwelt und Wirtschaft.

### 1.1 **Entwicklungsstrategie mit Zielbild, Etappierung, Finanzierung und politischer Umsetzung**

Der Stadtrat legt dem Grossen Stadtrat eine Entwicklungsstrategie für die Aufwertung des Rheinufers zwischen dem Freien Platz und dem Gaswerkareal vor. Er stützt sich dabei auf die Erkenntnisse des 2022/2023 durchgeführten städtebaulichen Studienverfahrens und die Rückmeldungen aus der anschliessenden öffentlichen Konsultation sowie der parlamentarischen Begleitkommission.

Die Entwicklungsstrategie beinhaltet:

- Zielbild
- Entwicklungsschritte und Etappierung
- Finanzierung
- politische Umsetzung

### 1.2 **Zielbild: Verkehrsbefreite Rheinuferpromenade**

Beim Zielbild stützt sich der Stadtrat auf den Synthesebericht des Studienverfahrens, welcher als Kernelement die Befreiung der Rheinuferpromenade vom motorisierten Durchgangsverkehr beinhaltet. Im Projektperimeter entstehen Wohnungen, Freizeitangebote (Spielplatz, Wassersport, Gastronomie, Tourismus), Arbeitsplätze sowie Frei- und Grünräume für die Bevölkerung und die Natur.

Ergänzend zum Synthesebericht legte der Stadtrat Rahmenbedingungen fest, unter anderem einvernehmliche Lösungen mit den Wassersportvereinen und den betroffenen Landeigentümern, die Berücksichtigung der Biodiversität und des Stadtklimas sowie ein angemessener Mix von gemeinnützigen und nicht-gemeinnützigen Wohnungen auf dem Gaswerkareal. Für die Gewerbe- und Gastronomienutzungen werden zur Klärung der Wirtschaftlichkeit und des Aufwertungspotenzials vorgelagerte Potenzialstudien durchgeführt.

### 1.3 **Aufteilung in Teilprojekte und Etappierung**

Um die Komplexität zu reduzieren und die Umsetzung zu etappieren, wurden folgende Teilprojekte definiert:

- ① Verbindungsstrasse und Aufwertung Buchthalerstrasse
- ② Entwicklung Gaswerkareal
- ③ Salzstadel und Fischerhäuserplatz

- ④ Wohn- und Parkhaus Rosental hinter der Sommerlust
- ⑤ Schauweckergutpark
- ⑥ Uferpromenade
- ⑦ Ufersteg (hölzerner Steg vom «Freien Platz» bis zum Salzstadel)
- ⑧ Wohn- und Gewerbegebäude mit Reisebusparkierung

Das Gaswerkareal und das Grundstück Rosental (hinter der Sommerlust) sollen mit Baurechtsabgaben entwickelt werden.

Die Teilprojekte werden zeitlich gestaffelt über die nächsten zwölf Jahre (bis voraussichtlich 2036) umgesetzt. Auf dem Gaswerkareal ist bis zum Baustart eine mehrjährige Zwischennutzung vorgesehen. Mit der vorliegenden Vorlage wird bereits ein erster Investitionskredit über 1.6 Mio. Franken für die Aufwertung des Schauweckergutparks beantragt.

#### **1.4 Finanzierung: Überschaubare öffentliche Investitionen lösen eine grosse Wertschöpfung aus**

Das Projekt löst Investitionen der öffentlichen Hand in der Grössenordnung von 35 Mio. Franken aus. Dank Mitfinanzierungen von Bund (Agglomerationsprogramm) und des Kanton (Kantonsstrasse) verbleiben lediglich rund 22 Mio. Franken bei der Stadt. Bei den genannten Zahlen handelt es sich im aktuellen Projektstadium um Grobschätzungen.

Den Investitionen der öffentlichen Hand stehen private Investitionen in bedeutend grösserem Umfang gegenüber, insbesondere durch die Entwicklung der Baurechtsparzellen. Es entstehen moderne, attraktive Wohnungen und Arbeitsplätze.

#### **1.5 Grundsatzentscheidung über Rheinuferpromenade**

Angesichts der Komplexität des Projektes beantragt der Stadtrat, zunächst eine Grundsatzabstimmung durchzuführen und gleichzeitig alle weiteren notwendigen Entscheide zur operativen Umsetzung des Vorhabens an den Grossen Stadtrat zu delegieren. Mit diesem Vorgehen wird das Umsetzungsrisiko entscheidend minimiert und die Planungssicherheit erhöht, was nicht zuletzt für die Zusammenarbeit mit den Baurechtsnehmern unumgänglich ist.

#### **1.6 Gegenvorschlag zur Volksinitiative**

Die stadträtliche Entwicklungsstrategie für die Rheinuferpromenade wird der Volksinitiative der FDP mit dem Titel «Schaffhausen an den Rhein» als Gegenvorschlag gegenübergestellt.

Anstelle des allgemeinen, schwierig interpretierbaren Initiativtextes bietet der Gegenvorschlag eine konkrete Umsetzungsstrategie mit einem klaren Zielbild, einem definierten Vorgehen und einem Kostenrahmen. Insbesondere die für das Projekt zentrale Frage über die Strassenverlegung wird mit dem Gegenvorschlag klar beantwortet. Durch die klare Zieldefinition und die Regelung der Zuständigkeiten kann das Ziel der Initiative mit dem Gegenvorschlag schneller erreicht werden.

Der Stadtrat empfiehlt den Gegenvorschlag zur Annahme und die Initiative – sofern sie nicht zurückgezogen wird – zur Ablehnung.

## Inhalt

<b>1.</b>	<b>Zusammenfassung</b> .....	<b>2</b>
1.1	Entwicklungsstrategie mit Zielbild, Etappierung, Finanzierung und politischer Umsetzung .....	2
1.2	Zielbild: Verkehrsbefreite Rheinuferpromenade .....	2
1.3	Aufteilung in Teilprojekte und Etappierung .....	2
1.4	Finanzierung: Überschaubare öffentliche Investitionen lösen eine grosse Wertschöpfung aus3	
1.5	Grundsatzentscheidung über Rheinuferpromenade .....	3
1.6	Gegenvorschlag zur Volksinitiative .....	3
<b>2.</b>	<b>Ausgangslage</b> .....	<b>5</b>
2.1	Vorgeschichte .....	5
2.2	Städtebauliches Studienverfahren .....	5
2.3	Mitwirkungsverfahren und parlamentarische Begleitkommission .....	6
<b>3.</b>	<b>Strategie zur Entwicklung der Rheinuferpromenade</b> .....	<b>7</b>
3.1	Zielbild .....	7
3.1.1	Kernelemente aus dem Synthesebericht .....	7
3.1.2	Zusätzliche Rahmenbedingungen .....	8
3.2	Entwicklungsschritte und Etappierung .....	9
3.2.1	Aufteilung in Teilprojekte .....	9
3.2.2	Phasenplan.....	11
3.3	Finanzen .....	12
3.3.1	Voraussichtliches Investitionsvolumen .....	12
3.3.2	Zu erwartende Erträge und volkswirtschaftlicher Nutzen .....	14
3.4	Politische Umsetzung .....	14
3.4.1	Ausgangslage: Komplexes Projekt mit vielen Abhängigkeiten .....	14
3.4.2	Grundsatzentscheid mit Kompetenzdelegation für operative Umsetzung .....	14
3.4.3	Eignung des Vorgehens als Gegenvorschlag .....	15
<b>4.</b>	<b>Volksinitiative «Schaffhausen an den Rhein»</b> .....	<b>16</b>
4.1	Wortlaut und Ziele der Initiative .....	16
4.2	Ziele der Initiative.....	16
4.3	Würdigung der Initiative .....	16
<b>5.</b>	<b>Gegenvorschlag</b> .....	<b>17</b>
5.1	Festhalten der übergeordneten Ziele in der Stadtverfassung .....	17
5.2	Neue Verordnung zur Aufwertung der Rheinuferpromenade .....	18
5.2.1	Art. 1 (Zweck) .....	20
5.2.2	Art. 2 (Massnahmen zur Zweckerreichung) .....	20
5.2.3	Art. 3 (Perimeter) .....	21
5.2.4	Art. 4 (Zuständigkeiten) .....	21
5.2.5	Art. 5 (zeitliche Begrenzung) .....	22
5.2.6	Art. 6 (Inkrafttreten) .....	22
<b>6.</b>	<b>Verfahren und weiteres Vorgehen</b> .....	<b>23</b>
6.1	Beratung und Abstimmung über Initiative und Gegenvorschlag .....	23
6.2	Vorgesehene Vorlagen .....	23
6.3	Mit dieser Vorlage beantragte Projektierungskredite .....	23
6.4	Investitionskredit für den Schauweckergutpark .....	24
<b>7.</b>	<b>Würdigung</b> .....	<b>25</b>
7.1	Würdigung der Aufwertung allgemein.....	25
7.2	Würdigung der Strategie .....	26
7.3	Würdigung des Gegenvorschlags gegenüber der Initiative .....	27
<b>Anträge</b> .....		<b>28</b>

## **2. Ausgangslage**

### **2.1 Vorgeschichte**

Der Stadtrat hat sich in der Legislatur 2021-2024 zum Ziel gesetzt, Schaffhausen näher an den Rhein zu bringen.

Mit der Vorlage vom 18. Januar 2022<sup>1</sup> informierte der Stadtrat den Grosse Stadtrat über das Vorgehen zur Aufwertung des Rheinufer im Bereich östlich der Altstadt. Die Vorlage umfasste folgende Informationen und Anträge:

- Information über die Erkenntnisse der technischen Machbarkeitsstudie «Umfahrung Gaswerkareal»
- Information zur Gesamtstrategie für die Entwicklung des Transformationsgebiets «Rheinufer Ost» gemäss dem Richtplan Siedlung
- Information über das weitere Vorgehen mit einem städtebaulichen Studienverfahren
- Feststellung der Gültigkeit der Volksinitiative «Schaffhausen an den Rhein» der FDP/Jungfreisinnigen Schaffhausen
- Antrag für die Ausarbeitung eines Gegenvorschlags zur Volksinitiative «Schaffhausen an den Rhein»

Der Grosse Stadtrat behandelte die Vorlage am 6. September 2022<sup>2</sup> und stimmte dem Antrag zur Ausarbeitung eines Gegenvorschlags mit 27 : 5 Stimmen (bei 2 Enthaltungen) zu.

Die Gestaltung des Rheinufer ist schon lange auf der politischen Agenda und verschiedene Etappen wurden bereits zurückgelegt. Für weitergehende Informationen zur Vorgeschichte wird auf die Vorlage vom 18. Januar 2022 verwiesen.

### **2.2 Städtebauliches Studienverfahren**

Von März 2022 bis Mai 2023 wurde ein städtebauliches Studienverfahren durchgeführt. Dabei wurden in einer offenen Ausschreibung aus 18 Bewerbungen vier interdisziplinäre Teams ausgewählt. Im dialogbasierten Verfahren erarbeiteten jeweils zwei Teams Lösungsvorschläge mit einer Verbindungsstrasse und zwei ohne Verbindungsstrasse.

Das Beurteilungsgremium würdigte alle Arbeiten und fasste die überzeugendsten Lösungsansätze schliesslich in einem Synthesebericht zusammen. Der Synthesebericht liegt dieser Vorlage bei (Beilage 1) und ist in Bezug auf das Zielbild im Kap. 3.1.1 zusammengefasst.

---

<sup>1</sup> Vgl. VdSR vom 18. Januar 2022 «Entwicklung Rheinufer Ost und Botschaft zur Volksinitiative Schaffhausen an den Rhein»

<sup>2</sup> Vgl. Protokoll der Sitzung des Grossen Stadtrates vom 6. September 2022

### **2.3 *Mitwirkungsverfahren und parlamentarische Begleitkommission***

Der Synthesebericht und die Beiträge aller Teams im Studienverfahren wurden anlässlich einer Ausstellung und mehrerer Anlässe im Westflügel der Kammgarn im Mai und Juni 2023 der parlamentarischen Begleitkommission, den interessierten Kreisen, Vereinen und Verbänden sowie der Öffentlichkeit vorgestellt.

Anschliessend wurden im Rahmen einer Online-Konsultation Rückmeldungen entgegengenommen. Insgesamt gingen 52 Rückmeldungen ein.

Zusätzlich zum Konsultationsverfahren wurden die Beiträge und der Synthesebericht in der parlamentarischen Begleitkommission (SPK) diskutiert. Mit den betroffenen Wassersportvereinen wurden persönliche Gespräche geführt.

### 3. Strategie zur Entwicklung der Rheinuferpromenade

Gestützt auf die Ergebnisse des städtebaulichen Studienverfahrens (Kap. 2.2, Beilage 1) sowie den Rückmeldungen aus dem Mitwirkungsprozess und der parlamentarischen Begleitkommission (Kap. 2.3) hat der Stadtrat die im folgenden beschriebene Entwicklungsstrategie festgelegt.

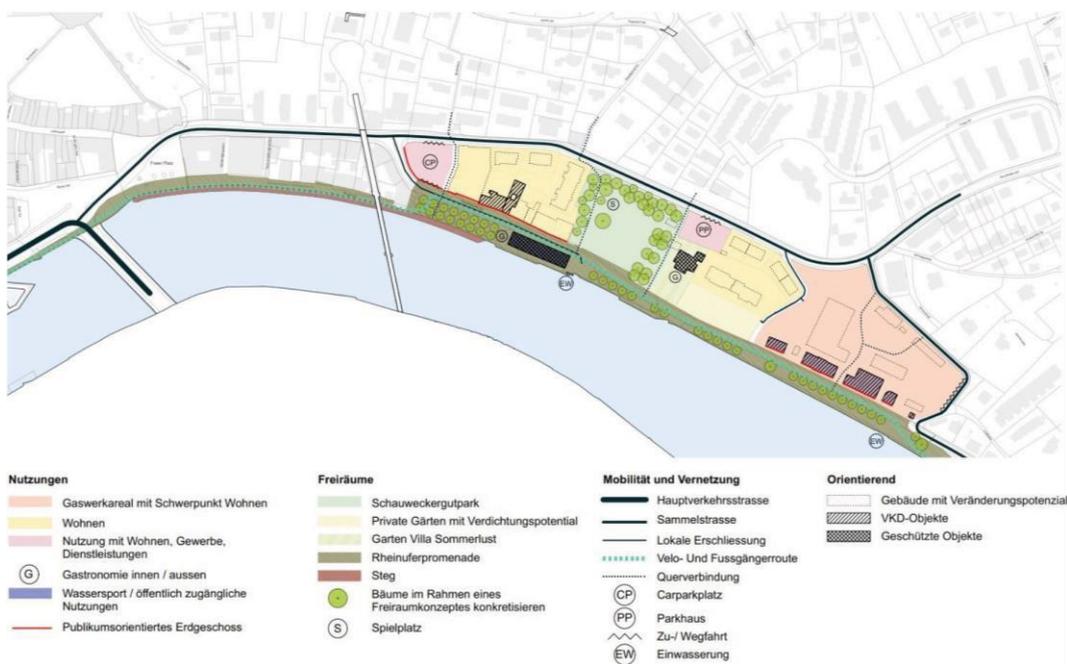
Die Entwicklungsstrategie beinhaltet:

- das Zielbild (Kap.3.1): Wie sich die Rheinuferpromenade nach Abschluss der Entwicklung präsentieren soll.
- die Entwicklungsschritte und die Etappierung (Kap. 3.2): Die örtliche und zeitliche Aufteilung des Projektes inklusive Zwischennutzungen.
- die Finanzen (Kap. 3.3): Die voraussichtlichen Planungs- und Investitionskosten sowie Beteiligungen der öffentlichen Hand (Kanton und Bund) sowie Dritten (Baurechtsnehmer, Dritte).
- die politische Umsetzung (Kap. 3.4): Welche Entscheide der politischen Gremien (Stadtrat, Grosser Stadtrat, Stimmberechtigte) zu welchem Zeitpunkt nötig sind.

#### 3.1 Zielbild

Der Stadtrat orientiert sich beim Zielbild grundsätzlich am Ergebnis des Syntheseberichtes, welches aus dem breit abgestützten Studienverfahren hervorgegangen ist.

Abbildung 1: Synthesepan aus dem Studienverfahren



#### 3.1.1 Kernelemente aus dem Synthesebericht

Kernelemente der Empfehlungen des Beurteilungsgremiums sind:

- neue Verbindungsstrasse zwischen Rheinufer- und Buchthalerstrasse am Rande des Gaswerkareals
- vom motorisierten Durchgangsverkehr befreite Rheinuferpromenade zwischen Gaswerkareal und Salzstadel
- Veloverbindung (internationale Radroute) entlang der Rheinuferpromenade
- hölzerner Steg entlang des Rheins vom Freien Platz bis zum Salzstadel
- Aufwertung Fischerhäuserplatz als Park mit Gastronomieangebot im oder vor dem Salzstadel
- Nutzung des Salzstadels weiterhin primär für den Wassersport
- Wohn- und Parkierungsgebäude hinter der Sommerlust
- Aufwertung und Vergrösserung des Schauweckergutparks als Stadt- und Quartierpark, Erneuerung Spielplatz und offener, grüner Freiraum
- Entwicklung des Gaswerkareals mit den Schwerpunkten Wohnen, Gewerbe, Wassersport (als Zweitstandort neben Salzstadel), Gastronomie und allenfalls Beherbergung;
- Neues Wohn- und Gewerbegebäude an der Ecke Fischerhäuserstrasse/Buchthalerstrasse mit Reisebusparkierung im Erdgeschoss (in Zusammenarbeit mit privatem Eigentümer)

### 3.1.2 *Zusätzliche Rahmenbedingungen*

Der Stadtrat unterstützt die Empfehlungen des Beurteilungsgremiums und hat zusätzlich für die weitere Entwicklung folgende Rahmenbedingungen definiert:

- Einvernehmliche Lösung für Wassersportvereine: Mit dem Kanuclub, dem Bootsclub, den Pontonieren und dem Fischereiverein wurden und werden Gespräche geführt und eine einvernehmliche Lösung angestrebt. Während einer Sanierung des Salzstadels können Ausweichstandorte, wie zum Beispiel im Gaswerkareal, als Zwischenlösung dienen.
- Potenzialstudie für Nutzungen: Für die auf dem Gaswerkareal neben Wohnen vorgeschlagenen Nutzungen (Beherbergung, Gastronomie, Wassersport und Gewerbe) sowie den möglichen Erhalt der Gaskugel soll eine vorgelagerte Potenzialstudie zur Klärung der Wirtschaftlichkeit und des Aufwertungspotenzials beauftragt werden. Ebenfalls soll für das Gastronomieangebot im bzw. vor dem Salzstadel eine vorgelagerte Potenzialstudie zur Klärung der Ausrichtung des Angebotes durchgeführt werden.
- Anteil gemeinnütziger Wohnungen: Auf dem Gaswerkareal wird ein angemessener Mix von gemeinnützigen und nicht-gemeinnützigen Wohnungen angestrebt. Für die anderen möglichen Nutzungen mit hohem Aufwertungscharakter (Gastronomie, Beherbergung, Gewerbe) und deren Finanzierung ist die Zusammenarbeit mit einem

zweiten Baurechtsnehmer notwendig. Für eine Entwicklung des Areals aus einem Guss ist ein Architekturwettbewerb durch eine Baurechtsgemeinschaft und die spätere Aufteilung der Baurechtsgrundstücke vorgesehen.

- Biodiversität und Stadtklima: Die Vielfalt der Lebensräume sowie die Artenvielfalt entlang des Rheinuferes soll angemessen berücksichtigt und gefördert werden. In den Teilprojekten Schauweckergutpark, Ufersteg und Uferpromenade werden entsprechende Massnahmen geplant und umgesetzt. Beim Gaswerkareal ist das Augenmerk auf die Umsetzung einer ökologischen Vernetzung zu richten. Im Hinblick auf den Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel sind hier zudem Massnahmen für eine klimaschonende Bauweise sowie zur Optimierung des Stadtklimas zu definieren und umzusetzen.
- Einvernehmliche Lösung mit Grundeigentümern angestrebt: Die Geometrie der neuen Verbindungsstrasse könnte aufgrund der Kurvenradien unter Inanspruchnahme eines Teilgrundstücks (Eckbereich) in privater Hand optimiert werden. Mit den Grundeigentümern und den Baurechtsnehmern der betroffenen Parzelle werden Gespräche bezüglich eines Lösungsansatzes hinsichtlich einer optimalen Linienführung geführt.

### **3.2 Entwicklungsschritte und Etappierung**

#### **3.2.1 Aufteilung in Teilprojekte**

Die Entwicklung des Areals kann in folgende Teilprojekte aufgliedert werden:

##### **❶ Verbindungsstrasse und Aufwertung Buchthalerstrasse**

Mit einer neuen Verbindungsstrasse entlang des Gaswerkareals wird die Rheinhaldenstrasse mit der Buchthalerstrasse verbunden, damit der Uferbereich zwischen dem Gaswerkareal und dem Salzstadel vom motorisierten Strassenverkehr befreit werden kann (vgl. Teilprojekt ❶).

Das Teilprojekt beinhaltet zudem die Aufwertung der Buchthalerstrasse, Lärmschutzmassnahmen und die Anpassung der Bushaltestellen.

##### **❷ Entwicklung Gaswerkareal**

Das Gaswerkareal wird mit Auflagen an eine Baurechtsgemeinschaft abgegeben, welche einen Architekturwettbewerb durchführt und das Areal im Interesse der Stadt entwickelt.

##### **❸ Salzstadel und Fischerhäuserplatz**

Der Salzstadel wird für die Wassersport- und Gastronomie-Nutzung saniert und der Fischerhäuserplatz aufgewertet. Die Stadt führt dazu einen Architekturwettbewerb durch.

#### 4 Wohn- und Parkhaus Rosental

Die Parzelle Rosental (hinter der Sommerlust) wird an einen Baurechtsnehmer abgegeben, welcher einen Architekturwettbewerb durchführt und auf der Parzelle ein Wohn- und Parkhaus mit Einfahrt von der Buchthalerstrasse her erstellt.

#### 5 Schauweckergutpark

Der Schauweckergutpark wird aufgewertet und in Etappen (zuerst seitlich bis zur Sommerlust, danach bis zum Rheinufer) vergrössert.

#### 6 Uferpromenade

Nach der Eröffnung der neuen Verbindungsstrasse wird der gesamte Uferbereich zwischen dem Gaswerkareal und dem Salzstadel neu als Uferpromenade gestaltet. Dazu führt die Stadt einen Planungswettbewerb durch. Die internationale Veloroute wird auch zukünftig entlang der Uferpromenade geführt.

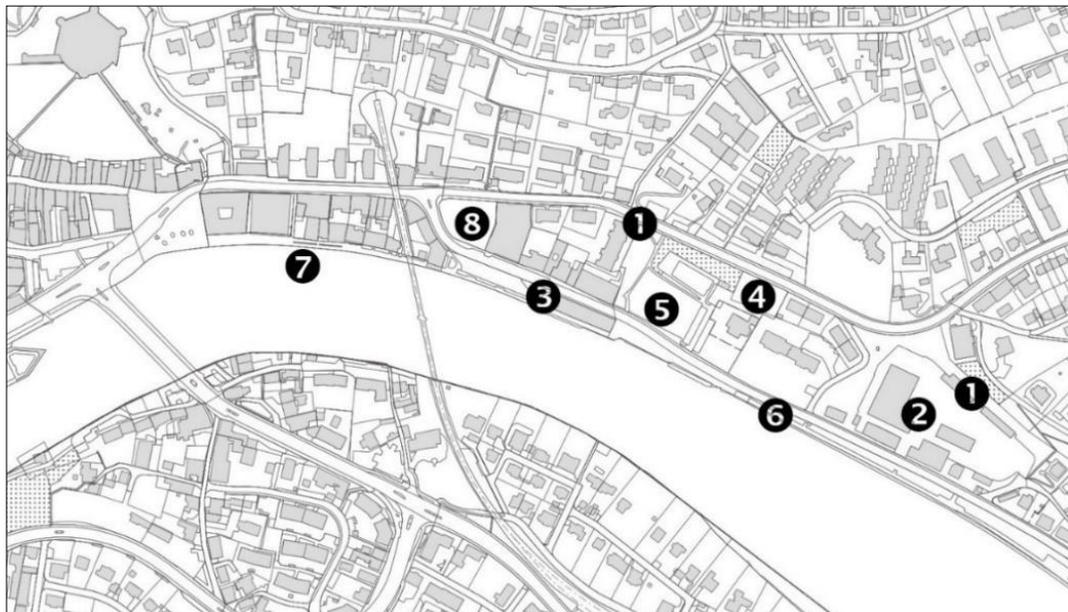
#### 7 Ufersteg

Vom «Freien Platz» bis zum Salzstadel wird mit einem attraktiven hölzernen Ufersteg entlang des Rheinufer mehr Platz geschaffen für den Fuss- und Veloverkehr. Als Fortsetzung der neuen Rheinuferpromenade wird so die Anbindung an die Altstadt verbessert.

#### 8 Wohn- und Gewerbegebäude mit Reisebusparkierung

Auf dem heute als Parkplatz genutzten Areal an der Ecke Rheinhalde-/Buchthalerstrasse plant der private Eigentümer ein Wohn- und Gewerbegebäude. Im Erdgeschoss ist eine an diesem Ort wichtige Reisebusparkierung vorgesehen. Die Stadt sieht vor, diesen Gebäudeteil im Stockwerkeigentum käuflich zu erwerben.

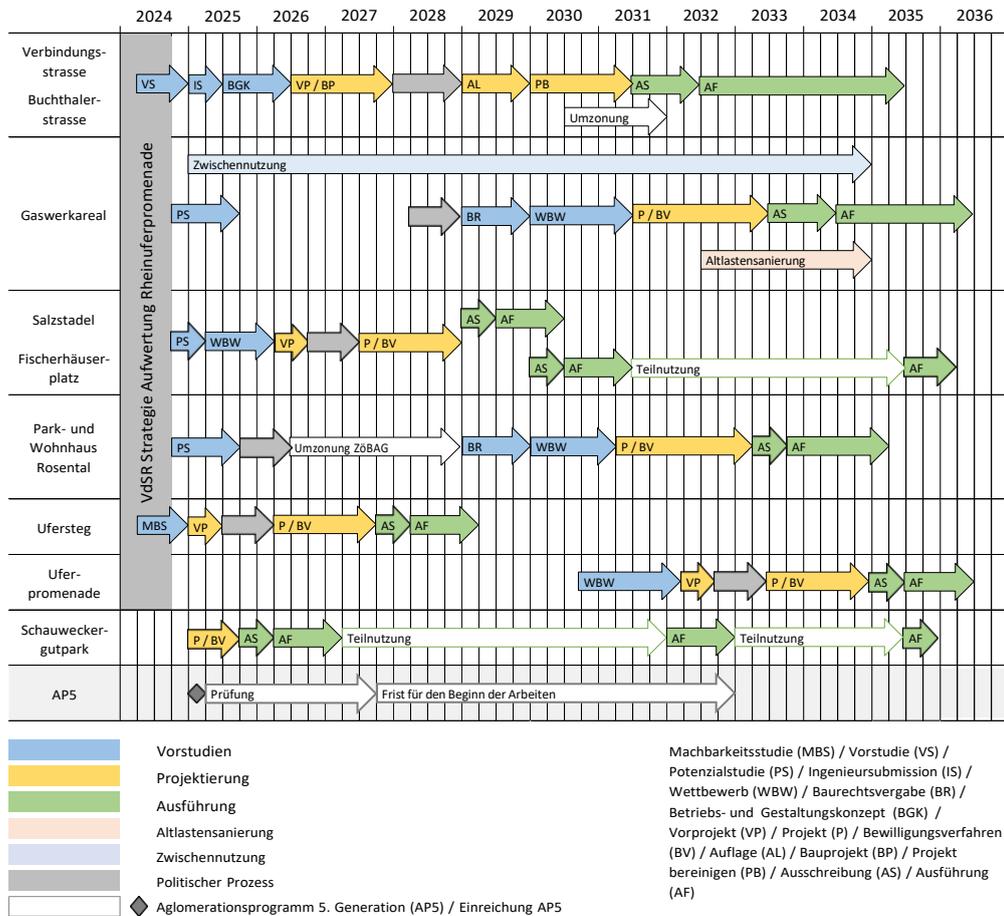
Abbildung 2: Teilprojekte im Perimeter «Rheinufer Ost»



### 3.2.2 Phasenplan

Für die acht Teilprojekte ist folgendes, aufeinander abgestimmtes Vorgehen vorgesehen.

Abbildung 3: Phasenplan



#### Erläuterungen:

- Für das Gaswerkareal ist eine Zwischennutzung vorgesehen.
- Die Vorstudie für die Verbindungsstrasse und die Potenzialstudie zu Nutzungen sind die Grundlagen für die Baurechtsvergabe auf dem Gaswerkareal.
- Der Schauweckergutpark kann in einer ersten Etappe im heutigen Perimeter aufgewertet und nach Fertigstellung des Wohn- und Parkhaus Rosental (Ersatz für Parkplätze Sommerlust) vergrößert werden.
- Die Uferpromenade und der Fischerhäuserplatz sollen in zwei Etappen aufgewertet werden (zweite Etappe nach Strassenverlegung).
- Die Auflage- und Baubewilligungsverfahren sind jeweils ohne Verzögerungen durch Einsprachen dargestellt.

- Zwischen dem Bau der Verbindungsstrasse und der Entwicklung des Gaswerkareals besteht eine Abhängigkeit. Mit den investitionsintensiven Planungsarbeiten kann der Baurechtsnehmer erst dann beauftragt werden, wenn eine genügende Planungssicherheit besteht. Vorarbeiten und Vorbereitungen in angemessenem Rahmen können allenfalls vorher geleistet werden, um den Prozess zu beschleunigen und früher vom Nutzen der Entwicklung profitieren zu können. Die Bauträgerschaft geht mit vorgängigen Projektierungsarbeiten ein gewisses Risiko ein, das seitens Stadt im Eintretensfall in einem angemessenen Rahmen zu entschädigen ist (vgl. Kap. 3.1.1).
- Die Umzonung des Areals Rosental (für das Wohn- und Parkiergebäude) erfolgt im Rahmen der Teilrevision der Bauordnung und des Zonenplans der Stadt Schaffhausen.

### 3.3 Finanzen

#### 3.3.1 Voraussichtliches Investitionsvolumen

Um für diese Vorlage und den damit verbundenen Grundsatzentscheid einen Anhaltspunkt für die finanziellen Auswirkungen zu geben, wurden die Planungs- und Investitionskosten grob geschätzt. Die Zahlen sind mit einer beschränkten Genauigkeit ( $\pm 50\%$ ) zu verstehen. Zu beachten ist, dass für die Umsetzung der einzelnen Teilprojekte - soweit erforderlich - eine Kompetenzdelegation vom Stimmvolk an den Grossen Stadtrat vorgesehen ist (vgl. nachfolgendes Kapitel). Die ausgewiesenen Kosten sind deshalb bloss als überschlägig berechnete Orientierungsgrösse zu verstehen, um der Stimmbevölkerung ein ungefähres Bild der Grössenordnung des Gesamtprojekts zu vermitteln. Sie bilden demgegenüber kein festes Kostendach und dienen ebenso wenig als Basis für einen Rahmenkredit. Bei einer Kompetenzdelegation entscheidet der Grosse Stadtrat abschliessend über die Umsetzung der einzelnen Teilprojekte und damit einhergehend auch über die damit verbundenen Ausgaben (vgl. Kap. 5.2.4).

Da es sich bei der Rheinhaldenstrasse um eine Kantonsstrasse handelt und einige Teilprojekte beim Agglomerationsprogramm angemeldet werden können, dürfen Kostenbeteiligungen von Kanton und Bund erwartet werden.

Es ist zudem vorgesehen, dass bei den Arealen Rosental und Gaswerk die Investitionen von Baurechtsnehmenden getragen werden und lediglich die Kosten für die Vergabe und die Begleitung der Verfahren zu Lasten der Stadt gehen.

**Tabelle 1: Investitionsvolumen und Kostenträger**

Nr.	Teilprojekt (alle Beträge in Mio. Franken, Kostengenauigkeit $\pm 50\%$ )	Investition		Kostenträger			Bemerkung	
		Pos.	Total	Bund	Kanton	Stadt		
1	<b>Verbindungsstrasse und Aufwertung Buchthalerstrasse</b>	Bauprojekt inkl. Baugesuch	3.5	16.0	5.6	5.2	5.2	1, 2
		Ausführung	12.5					

②	<b>Entwicklung Gaswerkareal</b>	Potenzialstudien - Nutzungen - Ausnutzung - Nachhaltigkeit	0.2	<b>2.4</b>			<b>2.4</b>	3, 4
		Zwischennutzung und Provisorien	0.5					
		Begleitung Baurechtsabgabe	0.1					
		Begleitung Architekturwettbewerb	0.1					
		Anschubfinanzierungen	1.0					
		Risikobeitrag bei Prozessstörungen	0.5					
		③	<b>Salzstadel und Fischerhäuserplatz</b>					
Architekturwettbewerb	0.3							
Bauprojekt inkl. Baugesuch	0.4							
Sanierung/Aufwertung Salzstadel	3.0							
Aufwertung Fischerhäuserplatz	0.8							
④	<b>Wohn- und Parkhausgebäude Rosental</b>	Potenzialstudie	0.1	<b>0.3</b>			<b>0.3</b>	
		Begleitung Baurechtsabgabe	0.1					
		Begleitung Architekturwettbewerb	0.1					
⑤	<b>Schauweckergutpark</b>	Bauprojekt inkl. Baugesuch	0.1	<b>1.6</b>			<b>1.6</b>	
		Ausführung	1.5					
⑥	<b>Uferpromenade</b>	Wettbewerb	0.3	<b>5.7</b>	<b>1.4</b>		<b>4.3</b>	1
		Bauprojekt inkl. Baugesuch	0.4					
		Ausführung	5.0					
⑦	<b>Ufersteg</b>	Vorabklärungen	0.1	<b>2.7</b>	<b>0.7</b>		<b>2.0</b>	1
		Planung	0.5					
		Ausführung	2.0					
⑧	<b>Wohn- und Gewerbegebäude mit Reisebusparkierung</b>	Kauf Stockwerk für Reisebusparkierung	1.5	<b>1.5</b>			<b>1.5</b>	6
<b>Total</b>				<b>34.8</b>	<b>7.9</b>	<b>5.2</b>	<b>21.7</b>	

Alle Beträge in Mio. Franken. Es handelt sich bei allen Beträgen um Grobschätzungen (Kostengenauigkeit  $\pm 50\%$ ).

Bemerkungen:

- 1 Anmeldung im Agglomerationsprogramm V bzw. VI vorgesehen, Annahme Unterstützungssatz 35%
- 2 Beteiligung des Kantons an Kantonsstrassen von 50 % (von den verbleibenden Kosten nach Abzug des Bundesbeitrages)
- 3 Die Altlastensanierung auf dem Gaswerkareal (Kosten erscheinen nicht auf der Tabelle) wird durch SH POWER finanziert. Es besteht ein Kredit und eine Rückstellung.
- 4 Für die Entwicklung des Gaswerkareals wird ggf. eine Anschubfinanzierung für die vorgeschriebenen Nutzungen nötig sein.
- 5 Unterstützung im Rahmen des Agglomerationsprogrammes IV (Veloführung Fischerhäuserplatz)
- 6 Das Wohn- und Gewerbegebäude mit Reisebusparkierung wird voraussichtlich vom Grundeigentümer erstellt und der Stadt die Möglichkeit gewährt, einen Teil des Erdgeschosses im Stockwerkeigentum zu erwerben.

### 3.3.2 *Zu erwartende Erträge und volkswirtschaftlicher Nutzen*

Den Investitionen der Stadt (vgl. Kap. 3.3.1) stehen private Investitionen in bedeutend grösserem Umfang gegenüber, insbesondere durch die Entwicklung der Baurechtsparzellen. Es entstehen moderne, attraktive Wohnungen und Arbeitsplätze (Gewerbe, Beherbergung, Gastronomie). Durch den direkten Rheinuferzugang erfährt die Stadt und die ganze Region touristisch eine signifikante Aufwertung.

Neben den indirekten Effekten (Wertschöpfung und Steuererträge durch neue Unternehmen sowie zusätzlicher Einwohnerinnen und Einwohner) darf die Stadt Baurechtszinsen und Pacht- und Mieterträge erwarten. Während der Zwischennutzung fallen Mieterträge an, welche den Aufwand dafür übertreffen dürften.

## 3.4 **Politische Umsetzung**

### 3.4.1 *Ausgangslage: Komplexes Projekt mit vielen Abhängigkeiten*

Die Entwicklung der Rheinuferpromenade ist ein komplexes Projekt mit zahlreichen Abhängigkeiten, der Beteiligung verschiedener Akteure und einer Umsetzungsdauer von mehreren Jahren. Für viele der Teilprojekte werden im Verlauf der Abwicklung politische Entscheide für Planungs- und Investitionskredite, weitere Ausgabenbeschlüsse sowie Baurechtsabgaben notwendig, wobei einige dieser Entscheide entsprechend der üblichen Kompetenzbestimmungen dem obligatorischen oder fakultativen Referendum unterstehen.

### 3.4.2 *Grundsatzentscheid mit Kompetenzdelegation für operative Umsetzung*

Um die Komplexität des Projektes zu reduzieren, das Umsetzungsrisiko zu begrenzen, die Planungssicherheit über den ganzen Prozess zu erhöhen sowie die Mitwirkung der Stimmbevölkerung auf einen zentralen Grundsatzentscheid zu fokussieren, beantragt der Stadtrat, zunächst eine Grundsatzabstimmung durchzuführen und gleichzeitig alle weiteren notwendigen Entscheide zur operativen Ausführung des Vorhabens an den Grossen Stadtrat zu delegieren.

Dieses Vorgehen gewährleistet eine gesamtheitliche, umfassende und koordinierte Aufwertung des Entwicklungssperimeters. Es führt zu einer effizienteren Projektabwicklung und erhöht die Planungssicherheit für sämtliche Beteiligten, was nicht zuletzt für die Zusammenarbeit mit den Baurechtsnehmern notwendig ist.

Die Zulässigkeit der Delegation von Ausgabenbeschlüssen vom Stimmvolk an das Parlament ist sowohl in der Kantons- als auch in der Stadtverfassung explizit vorgesehen sowie in Lehre, Rechtsprechung und Praxis unbestritten, sofern folgende Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind:

- Die Delegation darf durch das kantonale Recht nicht ausgeschlossen sein.
- Die Delegation hat in einem der Volksabstimmung unterliegenden Erlass zu erfolgen.
- Die Delegation muss auf ein bestimmtes Gebiet beschränkt sein.

- Das Instrument des Finanzreferendums darf zudem nicht durch eine Mehrzahl von Kompetenzdelegationen ausgehöhlt werden.

Alle vier Voraussetzungen sind mit vorliegender Ausgestaltung erfüllt:

- Auf Verfassungsstufe wird ein allgemein gehaltener Programm- bzw. Zielartikel eingefügt. Darin wird die Bedeutung des Rheins für die Schaffhauser Bevölkerung anerkannt.
- Die konkrete Umsetzung der neuen Zielvorgabe der Verfassung wird auf Verordnungsstufe (welche gleichzeitig mit der Verfassungsänderung dem obligatorischen Referendum unterstellt wird) weiter ausgeführt und in erster Linie die jeweiligen Zuständigkeiten geregelt: In diesem Rahmen erfolgt die Kompetenzdelegation für Projektierungs- und Investitionskredite, Liegenschaftenkäufe sowie für Baurechtsvergaben (inkl. Abgabe Bestandesliegenschaften) an den Grossen Stadtrat.

Um die gesetzlichen Vorgaben der Kompetenzdelegation einzuhalten, werden der Projektperimeter sowie die vorgesehenen Massnahmen klar und ausreichend bestimmt beschrieben.

### 3.4.3 *Eignung des Vorgehens als Gegenvorschlag*

Das Festhalten eines Programm- und Zielartikels in der Verfassung und eine referendumpflichtige Verordnung eignen sich ideal als Gegenvorschlag zur Volksinitiative «Schaffhausen an den Rhein».

#### 4. Volksinitiative «Schaffhausen an den Rhein»

Am 17. September 2021 reichte das Initiativkomitee bestehend aus der FDP und den Jungfreisinnigen der Stadt Schaffhausen die Volksinitiative «Schaffhausen an den Rhein» mit 621 gültigen Unterschriften ein.

##### 4.1 Wortlaut und Ziele der Initiative

Mit der Initiative wird die Einführung eines neuen Verfassungsartikels verlangt. Der neue Art. 2a<sup>bis</sup> Stadtverfassung soll wie folgt lauten:

###### Art. 2a<sup>bis</sup>

Das Gebiet um den Salzstadel und dem unteren Lindli ist eine attraktive Zone für den Genuss des Rheinuferes.

##### 4.2 Ziele der Initiative

Die Initiative verfolgt das Ziel, dass das Rheinufer aufgewertet wird. Ob dazu die Rheinhaldestrasse aufgehoben werden soll oder nicht, lässt die Initiative offen. Vertreter des Initiativkomitees führten bei der Begründung aus, dass sie das Gebiet zwischen «Lindli Huus» und Gaswerk für Fussgänger und Velofahrer attraktivieren wollen. Es sollen mehr Möglichkeiten für Freizeit- und Sportaktivitäten wie auch Gastronomie geschaffen werden. Der Autoverkehr könne dazu, falls nötig, verlangsamt oder umgelegt werden.

##### 4.3 Würdigung der Initiative

Der Stadtrat hat die Initiative bereits in seiner Vorlage vom 18. Januar 2022 gewürdigt. An dieser Stelle werden nochmals die wichtigsten Punkte zusammengefasst.

Der Stadtrat teilt mit den Initianten das Anliegen, dass das Rheinufer aufgewertet werden soll und er hat dazu bereits verschiedene Arbeitsschritte unternommen (vgl. Kap. 2). Hingegen ist festzuhalten, dass der Text der Volksinitiative wenig konkret ist und insbesondere offenlässt, ob die angestrebte Aufwertung eine Strassenverlegung beinhalten soll oder nicht. Ein derart grundsätzlicher Volksentscheid wäre entsprechend schwierig zu interpretieren.

Aus diesem Grund hat der Stadtrat die Ausarbeitung eines Gegenvorschlages beantragt und der Grosse Stadtrat folgte diesem Antrag.

## 5. Gegenvorschlag

Basierend auf der Strategie zur Entwicklung der Rheinuferpromenade (Kap. 3 und insbesondere Kap. 3.1) beantragt der Stadtrat folgenden Gegenvorschlag.

### 5.1 Festhalten der übergeordneten Ziele in der Stadtverfassung

Art. 2 der Stadtverfassung stellt einen übergeordneten Programmartikel dar, der die wichtigsten Handlungsmaximen der Stadt Schaffhausen zusammenfasst. Dabei wird in Abs. 1 die möglichst nachhaltige Entwicklung der Stadt in grundlegender Art und Weise als generelles Ziel festgehalten. Demgegenüber enthält Abs. 2 eine nicht abschliessende Auflistung einzelner, konkret umschriebene Teilbereiche, in denen der allgemeine Entwicklungsauftrag nach Abs. 1 im Rahmen der finanziellen und rechtlichen Möglichkeiten umgesetzt werden soll. Darin enthalten sind öffentliche Interessen, die für die Stadt von herausragender Bedeutung sind und deshalb vorangetrieben werden sollen.

Um der Volksinitiative einen ebenbürtigen Gegenvorschlag gegenüberzustellen, soll nach Art. 2 der Stadtverfassung eine neue Verfassungsbestimmung eingefügt werden, welche sich nahtlos in die bestehende Systematik einreicht. Dabei können die Hauptanliegen der Initiative aufgegriffen und weiter ausgefeilt werden. Insbesondere der Makel der Initiative, sich bloss auf ein streng begrenztes Areal zu fixieren, kann durch den Gegenvorschlag ausgemerzt werden. Der Gegenvorschlag bietet die Möglichkeit, die starren Grenzen der Volksinitiative (Fokus auf Salzstadel und Lindli) aufzubrechen und das Anliegen auf eine höhere Ebene zu heben, indem das gesamte städtische Rheinufer sowie der Rhein selbst als überaus wertvolle und schützenswerte Lebensräume in der Stadtverfassung verankert werden.

Weitere Einzelheiten - nicht zuletzt der Erlass von konkreten Massnahmen zur Aufwertung des Rheinufers sowie die notwendigen Vollzugsbestimmungen - sollen ergänzend in einer Verordnung des Grossen Stadtrats geregelt werden. Dies verleiht dem Anliegen eine höhere Verbindlichkeit und die konkrete Vorgehensweise zur Zielerreichung wird von Anfang an skizziert. Ausserdem ermöglicht dies dem Stadtrat und dem Grossen Stadtrat die notwendige Flexibilität. Der zweigliedrige Gegenvorschlag bestehend aus Verfassungsbestimmung und dazugehöriger Verordnung geht somit weiter als die Volksinitiative.

Die neue Verfassungsbestimmung soll folgenden Wortlaut haben:

#### **Art. 2<sup>bis</sup>**

<sup>1</sup> Der Rhein und seine Ufer zählen zu den wichtigsten Lebensräumen der Stadt Schaffhausen und dienen der Bevölkerung als bedeutendes Naherholungsgebiet.

<sup>2</sup> Der Zugang zum Rhein wird in Abhängigkeit der örtlichen Gegebenheiten, der rechtlichen Möglichkeiten und unter Beachtung höherwertiger öffentlicher Interessen gewährleistet.

<sup>3</sup> Der Grosse Stadtrat und der Stadtrat sind für die Erhaltung des Erholungsraums, die Sicherung der Lebensgrundlagen für Tiere und Pflanzen, eine ausgewogene und nachhaltige Nutzung des Rheinuferes sowie eine diesen Zwecken dienliche räumliche Gestaltung des Uferbereichs besorgt.

<sup>4</sup> Einzelheiten werden auf Verordnungsstufe in allgemeinverbindlichen Erlassen des Grossen Stadtrats geregelt.

Die Bedeutung des Rheins und insbesondere des Rheinuferes wird hier als besonderer Lebensraum hervorgehoben und dessen ausserordentliche Stellung verfassungsrechtlich verankert. Dabei wird das gesamte Rheinufer inkludiert und der Anwendungsbereich der Norm bleibt nicht auf ein begrenztes Gebiet beschränkt. Diese Verallgemeinerung gegenüber dem Initiativtext bietet Gewähr dafür, dass der Bestimmung auch inhaltlich Verfassungsrang zukommt. Gebietsabhängige Normen, die sich bloss auf ein oder wenige Grundstücke beschränken, sollen nach Möglichkeit in untergeordneten Erlassen verortet werden und haben nur im Ausnahmefall konstitutionelle Bedeutung. Dieser Aspekt der Volksinitiative «Schaffhausen an den Rhein» soll deshalb in einer Verordnung aufgenommen werden.

## 5.2 **Neue Verordnung zur Aufwertung der Rheinuferpromenade**

Ergänzend zur Anpassung in der Verfassung soll im Rahmen des Gegenvorschlages eine neue Verordnung erlassen werden. In der Verordnung werden die Teilprojekte beschrieben und eine Kompetenzdelegation an den Grossen Stadtrat für Projektierungs- und Investitionskredite, weitere Ausgabenbeschlüsse sowie Baurechtsvergaben (inkl. Abgabe von Bestandesbauten) vorgenommen.

Die neue Verordnung hat folgenden Wortlaut:

RSS-Nr. xxx

### **Verordnung zur Aufwertung der Rheinuferpromenade** vom [Erlassdatum]

*Der Grosse Stadtrat,  
gestützt auf Art. 2<sup>bis</sup> und Art. 25 lit. b der Stadtverfassung,  
erlässt folgende Verordnung:*

#### **Art. 1 (Zweck)**

<sup>1</sup> Diese Verordnung regelt die konkrete Umsetzung des verfassungsrechtlichen Auftrags zur Nutzung, Erhaltung sowie Aufwertung des Rheins und seiner Ufer im dafür festgelegten Perimeter. Sie definiert darüber hinaus die zur Zweckerreichung erforderlichen Massnahmen.

<sup>2</sup> Im Umsetzungspereimeter ist für eine ausgewogene Nutzung zu sorgen, welche die Bereiche Wohnen, Gewerbe, Freizeit, urbane Naherholung und

Tourismus sowie den Erhalt und die Vernetzung natürlicher Lebensräume berücksichtigt.

### **Art. 2 (Massnahmen zur Zweckerreichung)**

<sup>1</sup> Die Stadt nutzt die ihr zur Verfügung stehenden rechtlichen Instrumente und finanziellen Mittel, um eine ausgewogene und nachhaltige Nutzung des Rheinuferes sowie eine entsprechende räumliche Gestaltung des Uferbereichs sicherzustellen.

<sup>2</sup> Zu diesem Zweck setzt sie nachfolgende Massnahmen um:

- a. Bau einer Verbindungsstrasse zwischen Rheinhaldenstrasse und Buchthalerstrasse sowie damit verbundene Massnahmen an der Buchthalerstrasse
- b. Abgabe des Gaswerkareals (GB Nr. 2917) im Baurecht zur Entwicklung durch Dritte
- c. Sanierung und Teilumnutzung des Salzstadels (GB Nr. 1003)
- d. Umgestaltung und Aufwertung des Fischerhäuserplatzes (Teilbereich GB Nr. 979)
- e. Abgabe des Grundstück Rosental (GB Nr. 2914) im Baurecht zur Entwicklung durch Dritte
- f. Aufwertung und Erweiterung des Schauweckergutparks (GB Nr. 2913)
- g. Aufwertung der Uferpromenade zwischen der Einmündung Fischerhäuserstrasse / Buchthalerstrasse und der Felsgasse verbunden mit dem Rückbau der Kantonsstrasse im entsprechenden Bereich
- h. Bau eines Uferstegs zwischen «Freiem Platz» und Salzstadel
- i. Erwerb von Stockwerkeigentum auf GB Nr. 986
- j. Verabschiedung von Ausgabenbeschlüssen, namentlich zur Ermöglichung von Zwischennutzungen, für Anschubfinanzierungen bei Baurechtsvergaben, Landgeschäfte oder Arrondierungen, soweit sie zur Erfüllung der vorangehenden Massnahmen notwendig sind

<sup>3</sup> Die Aufzählung nach Absatz 2 ist abschliessend.

### **Art. 3 (Perimeter)**

Der genaue Perimeter, in welchem die Massnahmen nach Artikel 2 anzuordnen sind, ergibt sich aus dem Anhang zu dieser Verordnung.

### **Art. 4 (Zuständigkeiten)**

<sup>1</sup> Der Grosse Stadtrat entscheidet abschliessend über die Umsetzung der in Artikel 2 Absatz 2 enthaltenen Massnahmen sowie über die dafür erforderlichen Kredite, Baurechtsvergaben und Immobiliengeschäfte.

<sup>2</sup> Liegen einzelne Massnahmen oder Teile davon innerhalb der verfassungsmässigen Kompetenzen des Stadtrats, so ist dieser für deren Anordnung zuständig.

### **Art. 5 (Zeitliche Begrenzung)**

<sup>1</sup> Die Verordnung tritt mit Umsetzung sämtlicher in Artikel 2 aufgeführter Massnahmen ausser Kraft. Gleiches gilt für den Fall, dass einzelne Massnahmen unmöglich werden. Die Ausserkraftsetzung erfolgt durch Beschluss des Grossen Stadtrats

#### **Art. 6 (Inkrafttreten)**

Diese Verordnung steht unter dem Vorbehalt der Annahme durch die Stimmberechtigten. Bei Annahme tritt sie umgehend in Kraft.

Anhang: Plan Projektperimeter „Aufwertung Rheinuferpromenade“

Im nachfolgenden Unterkapitel werden die einzelnen Artikel erläutert.

##### **5.2.1 Art. 1 (Zweck)**

Einleitend wird der verfassungsmässig verankerte Auftrag gemäss Art. 2<sup>bis</sup> der Stadtverfassung aufgegriffen und die rechtliche Herleitung aufgezeigt. Der konkrete Verordnungszweck liegt hauptsächlich in der Definition konkreter Massnahmen sowie des dazugehörigen Perimeters, mit welchen der übergeordnete Auftrag zur Nutzung, Erhaltung und Aufwertung des Rheins und seiner Ufer umgesetzt werden soll. Zu beachten ist sodann der Grundsatz, dass hier den verschiedenen Interessengruppen, welche auch in der Begründung zur Volksinitiative namentlich genannt werden (Fuss- und Veloverkehr, Freizeit- und Sportangebot, Gastronomie), eine weitgehend gleichwertige Teilhabe ermöglicht und der Rhein einem breiten Publikum zugänglich gemacht wird. Es soll demnach keine Privilegierung einzelner Partikularinteressen erfolgen, sondern eine ausgewogene Nutzung mit Wohn- und diversen Freizeitaktivitäten ermöglicht werden. Dazu zählen insbesondere auch urbane Angebote sowie der Tourismus. Der Auftrag besteht also darin, einen ausgewogenen und möglichst inkludierenden Nutzungsmix zu ermöglichen. Ebenso ist der Bedeutung natürlicher Lebensräume für Tiere und Pflanzen Rechnung zu tragen.

##### **5.2.2 Art. 2 (Massnahmen zur Zweckerreichung)**

Damit dem verfassungsrechtlich verankerten, aber doch eher generell gehaltenen Auftrag die notwendige Verbindlichkeit zu Teil wird, müssen konkrete Umsetzungsschritte formuliert werden, mit denen das übergeordnete Ziel erreicht werden soll. Entsprechend enthält Art. 2 Abs. 2 eine Reihe an greifbaren Projekten, durch die das Hauptanliegen der Volksinitiative bzw. des Gegenvorschlags umgesetzt werden soll.

Das grosse Ganze (Attraktivierung des Uferbereichs für Fussgänger und Velofahrer sowie allgemeine Entwicklung des Bereichs Gaswerkareal und Salzstadel) wird in diverse Etappen bzw. Teilprojekte heruntergebrochen, wobei sie alle den einheitlichen Zweck verfolgen, Schaffhausen näher an den Rhein rücken zu lassen. Um jedoch einen möglichst schlanken Aufbau der Verordnung beizubehalten, wird auf einen ausführlicheren Beschrieb der einzelnen Teilprojekte verzichtet. Dieser ergibt sich aus Kap. 3.2.1., wo weitere Details ersichtlich sind. Ausschlaggebend ist, dass die aufgeführten Massnahmen dem Anliegen der Initiantinnen und Initianten in der Realität zum Durchbruch verhelfen. Die einzelnen Massnahmen sind dabei ausgehend vom derzeitigen Verfahrensstadium so präzise wie möglich und gleichzeitig so offen wie nötig formuliert. Dadurch soll einerseits die genügende Bestimmtheit des Verordnungstextes gewährleistet werden, ohne andererseits den Ermes-

sensspielraum des Grossen Stadtrats zum vornherein zu stark zu beschneiden (vgl. Kap. 5.2.4). Dieses Vorgehen garantiert, dass auftretende Tendenzen und Entwicklungen im Laufe des Gesamtprojekts aufgegriffen und die einzelnen Teilbereiche besser aufeinander abgestimmt werden können.

#### 5.2.3 Art. 3 (Perimeter)

Es liegt in der Natur der Sache, dass die einzelnen konkreten Teilprojekte standortgebunden sind, weshalb sich eine gewisse lokale Begrenzung nicht vermeiden lässt. Dennoch kann festgehalten werden, dass die Verordnung in örtlicher Hinsicht über die Volksinitiative hinausgeht und ein breiteres Areal umfasst. Um einen Überblick zu behalten und ein klare Ausgangslage zu schaffen, ist der genaue Perimeter zu definieren und in einem Anhang zur Verordnung auszuweisen. Aufgrund der offenen Formulierung des Verfassungstextes (*nArt. 2<sup>bis</sup> Abs. 4 Stadtverfassung*) bleibt es dem Grossen Stadtrat unbenommen, für weitere Bereiche des Rheinuferes eigenständige Verordnungen zu erlassen.

#### 5.2.4 Art. 4 (Zuständigkeiten)

Um die Zweckerreichung so weit wie möglich zu erleichtern, soll mit Hilfe einer Kompetenzdelegation die effiziente und zeitnahe Umsetzung der aufgeführten Teilprojekte sichergestellt werden. Mit der Delegation von Ausgabenkompetenzen erfolgt zwar eine Abweichung von der ordentlichen Kompetenzordnung gemäss Stadtverfassung. Jedoch bedeutet dies keineswegs die Erteilung eines Freifahrtscheins. Ebenso wenig geht daraus hervor, dass die Ausgabenbeschlüsse keiner Bewilligung bedürfen. Es findet lediglich eine Verschiebung der Stimmberechtigten an das Parlament statt, soweit das erforderlich ist. Dennoch hat sich der Grosse Stadtrat inhaltlich mit den anstehenden Ausgaben, Baurechtsvergaben, usw. auseinanderzusetzen und sein Ermessen dabei pflichtgemäss und in Abwägung der gegebenen Vor- bzw. Nachteile konkreter Lösungen auszuüben.

Die Delegation der Finanzkompetenzen hat in rechtlicher Hinsicht zur Folge, dass das Finanzreferendum für die Ausgaben unabhängig ihrer Höhe ausgeschlossen wird. Die Kompetenzdelegation kommt in diesem Sinne einer rechtlichen Gebundenheit der Ausgaben gleich. Indessen erfolgt die Ermächtigung dazu direkt durch die Stimmberechtigten, sofern dem Gegenvorschlag an der Urne zugestimmt und gegenüber der Initiative der Vorrang erteilt wird. Die Verordnung, in der die ausdrückliche Kompetenzdelegation enthalten ist, bildet einen integralen Bestandteil des Gegenvorschlags, weshalb sie ebenfalls den Stimmberechtigten zur Abstimmung vorgelegt wird. Die dereinstige Bewilligung der erforderlichen Kredite für die Realisierung der einzelnen Teilprojekte erfolgt durch die von den Stimmberechtigten gewählten Vertreterinnen und Vertreter im Grossen Stadtrat, weshalb eine ausreichende Kontrolle gewährleistet wird. Der Stadtrat hat demnach für jedes einzelne Projekt eine Vorlage auszuarbeiten, die dann das ordentliche parlamentarische Beratungsverfahren durchläuft. Der politische Diskurs wird dadurch in jedem Fall ermöglicht.

Mit der Delegation der Finanz- und Aufgabenkompetenz an den Grossen Stadtrat sollen allfällige Risiken für die gesamtheitliche und koordinierte Entwicklung des Umsetzungsperimeters weitestgehend minimiert werden. Gleichzeitig wird dadurch die Planungssicherheit erhöht, was nicht zuletzt für allfällige Baurechtsnehmende von hoher Bedeutung ist. Schliesslich geht mit der Kompetenzdelegation auch eine Effizienzsteigerung bei der Umsetzung der konkreten Massnahmen einher. Indem die Stimmberechtigten in einem Grundsatzbeschluss zum generellen Vorgehen sowie zum übergeordneten Ziel ihre Zustimmung erteilen, sollen die einzelnen Zwischenschritte auf dem Weg nicht erneut einer Volksabstimmung unterliegen. Dies entspricht sodann dem Grundsatz, dass die Stimmberechtigten nicht zwei Mal über den gleichen Gegenstand entscheiden sollen, wenn dieser bereits einmal dem Referendum unterstand.

Wie in Kap. 3.4.2. bereits festgehalten, sehen sowohl die Kantons- als auch die Stadtverfassung ausdrücklich die Möglichkeit einer Kompetenzdelegation vor, so dass sich diesbezüglich keine Schwierigkeiten ergeben. Die übrigen dafür erforderlichen Voraussetzungen sind vorliegend ebenfalls allesamt erfüllt. Der Problematik der genügenden Klarheit und Bestimmtheit der Delegationsnorm wird vorliegend dadurch begegnet, dass die einzelnen Teilprojekte akkurat bezeichnet und im Rahmen der Vorlage genauer umrissen werden. Die Delegation ist demnach auf einen hinlänglich bestimmten Bereich beschränkt. Ferner wird der genaue Perimeter in der Verordnung ausgewiesen.

Schliesslich kann weder mit Blick auf die Höhe der delegierten Finanzkompetenzen noch unter Berücksichtigung der Fülle der verschiedenen Teilprojekte davon ausgegangen werden, dass vorliegend das Instrument des Finanzreferendums entwertet bzw. dessen Gehalt ausgehöhlt wird. Vielmehr sollen hier die Stimmberechtigten in Kenntnis einer Grobkostenschätzung und der anfallenden Massnahmen ihre Zustimmung dazu erteilen. Dies gilt selbst dann, wenn die ausgewiesenen bzw. erwarteten Beiträge Dritter nicht eingebracht werden können (auch in diesem Fall soll der Grosse Stadtrat die Ermächtigung haben, die erforderlichen Ausgaben zu tätigen).

#### 5.2.5 *Art. 5 (zeitliche Begrenzung)*

Der wesentliche Kern der Verordnung besteht in den in Art. 2 enthaltenen Massnahmen. Folgerichtig geht auch die Bedeutung der Verordnung mit der vollständigen Umsetzung der Massnahmen verloren. Entsprechend soll sie in diesem Fall ausser Kraft gesetzt werden, was mit Beschluss des Grossen Stadtrats erfolgt.

#### 5.2.6 *Art. 6 (Inkrafttreten)*

Als Teil des Gegenvorschlags unterliegt die Verordnung dem obligatorischen Referendum. Sie steht daher unter dem Vorbehalt der Annahme durch die Stimmberechtigten.

## 6. Verfahren und weiteres Vorgehen

### 6.1 **Beratung und Abstimmung über Initiative und Gegenvorschlag**

Nach Art. 77 des Schaffhauser Wahlgesetzes (SR 160.100) hat der Grosse Stadtrat sechs Monate Zeit für die Beratung des Gegenvorschla- ges. Anschliessend muss innert sechs Monaten die Volksabstimmung durchgeführt werden.

Das Initiativkomitee hat das Recht, die Initiative zurückzuziehen. In die- sem Fall gelangt nur der Gegenvorschlag zur Abstimmung.

### 6.2 **Vorgesehene Vorlagen**

Nach Annahme des Gegenvorschla- ges wird der Stadtrat die Umsetzung der Rheinuferaufwertung entsprechend der Strategie (Kap. 3) vorantrei- ben.

Zu diesem Zweck wird er dem Grossen Stadtrat die jeweils notwendigen Projektierungs- und Investitionskredite bzw. die Baurechtsabgaben zur Genehmigung beantragen. Dazu gehören gemäss Phasenplan (Kap. 3.2.2):

- Baurechtsabgabe Gaswerkareal (u. a. mit Nutzungsvorgaben, Anteil gemeinnütziger Wohnungsbau, Baurechtskonditionen ggf. mit An- schubfinanzierung, Zuschlagskonditionen für Baurechtsvergabe, Rahmenbedingungen für Architekturwettbewerb)
- Baurechtsabgabe Rosental (siehe oben)
- Sämtliche Projektierungskredite mit Ausnahme der bereits mit dieser Vorlage beantragten Kredite (Kap. 6.3)
- Sämtliche Investitionskredite mit Ausnahme des bereits mit dieser Vorlage beantragten Kredits für den Schauweckergutpark.

### 6.3 **Mit dieser Vorlage beantragte Projektierungskredite**

Um nach der erfolgreichen Abstimmung unmittelbar mit den Arbeiten starten zu können, werden mit dieser Vorlage bereits die ersten Projek- tierungskredite beantragt:

**Tabelle 2: Beantragte Projektierungskredite**

Nr.	Projektierung		Kredit [Fr.]
①	<b>Vorstudie / BGK für Verbindungsstrasse und Aufwertung Buchthalerstrasse</b> IER00179	Das Betriebs- und Gestaltungskonzept ist not- wendig zur Festlegung des Baurechts-Perime- ters und als Grundlage für die weitere Projektie- rung der Verbindungsstrasse und die damit ver- bundenen Massnahmen an der Buchtha- lerstrasse	<b>1'650'000</b>

②	<b>Potenzialstudie Gaswerkareal</b> IER00180	Die Potenzialstudie für das Gaswerkareal ist notwendig als Grundlage für die Baurechtsaus-schreibung und erfolgt in folgenden Bereichen: a) Nutzungen (Gastronomie, Beherbergung, Gewerbe, Wohnen, Anteil gemeinnütziger Wohnungs-bau) b) Ausnutzung (Bebauungsdichte) c) wirtschaftliche und ökologische Nachhaltigkeit	<b>200'000</b>
③	<b>Ermöglichung Zwischennutzung Gaswerkareal</b> IER00181	- Begleitung der Zwischennutzung - niederschwellige, bauliche Massnahmen, u.a. für Provisorien für Wassersportvereine	<b>500'000</b>
④	<b>Architekturwettbewerb und Gastronomiekonzept für Salzstadel und Fischerhäuserplatz</b> IER00182	Der Architekturwettbewerb und das Gastronomiekonzept sind die Grundlage für die Investitionskreditvorlage.	<b>400'000</b>
⑤	<b>Potenzialstudie Wohn- und Parkiergebäude Rosental</b> IER00183	Die Potenzialstudie für das Areal Rosental ist notwendig als Grundlage für die Baurechtsaus-schreibung	<b>50'000</b>
⑥	<b>Vorabklärungen Ufersteg</b> IER00184	Mit einer Machbarkeitsstudie wird abgeklärt, in welcher Form die Umsetzung des Stegs möglich ist.	<b>100'000</b>

#### 6.4 Investitionskredit für den Schauweckergutpark

Das Schauweckergut soll als Stadt- und Quartierpark aufgewertet werden. Dazu wird mit dieser Vorlage ein Investitionskredit in (INV00740) der Höhe von 1.6 Mio. Franken beantragt.

Der Bedarf zur Aufwertung des Schauweckergutparks besteht bereits seit mehreren Jahren. Die Planungsarbeiten wurden angesichts des Studienverfahrens für das gesamte Gebiet Rheinufer Ost zurückgestellt. Nach dem Abschluss des Studienverfahrens wurde basierend auf diesen Erkenntnissen durch Grün Schaffhausen und in Zusammenarbeit mit einem Landschaftsarchitekturbüro ein Vorprojekt mit Kostenermittlung eingeleitet. Leitend dabei war, dass die westlich der Villa Sommerlust gelegene Parkanlage, mit Rücksicht auf den gewachsenen Bestand der rückwärtig gelegenen Pergola und den imposanten Bäumen, weiterentwickelt wird und mit geschickt platzierten Nutzungen den Erholungs- und Spielraum aufwertet.

Die heutige zentral gelegene, wallartig aufgeschüttete West-Ost-Wegverbindung zerschneidet den Park, was eine grosszügige Gestaltung einschränkt. Durch die Aufhebung dieses Damms und die Erstellung einer neuen serpentinartig geschwungenen und somit behindertengerechten Wegverbindung am westlichen Ende der Anlage öffnet sich der Parkraum. Damit steigt auch die Nutzungsvielfalt.

Die Spiel- und Erholungsbereiche ziehen sich perlschnurartig durch den Park. Sie sind sinnvoll zониert und auf unterschiedliche Nutzergruppen und -erlebnisse ausgerichtet. Für die Gestaltung der Spielbereiche bestehen Ideen, welche in einem partizipativen Prozess mit der Quartierbevölkerung verifiziert und konkretisiert werden sollen. Ein leicht geschwungener Holzliegebereich entlang dieser Zonen ermöglicht Beisammensein im Schatten der Bäume und Sichtkontakt zu den spielenden Kindern.

Der hintere Parkbereich soll als geschützter und quartierbezogener Raum mit angrenzender Spiel- und Liegewiese gestaltet werden. Brunnen und Wasserspielbereich fördern einen angenehmen Aufenthalt, insbesondere im Sommer. Die Pergola, welche sich über die gesamte rückwärtige Parkanlage ausdehnt, bietet weitere Schattenplätze und Rückzugsmöglichkeiten.

Der Richtung Rhein gelegene, grüne Freiraum wird bewusst offen gestaltet. Der westlich gelegene Bereich wird mit diversen neuen Baumpflanzungen ergänzt. Das Projekt orientiert sich an einer klimawirksamen und ökologisch wertvollen Freiraumgestaltung und ist gleichzeitig multifunktional nutzbar durch die Bevölkerung. Es respektiert die Erkenntnisse des Studienverfahrens Rheinufer Ost und ermöglicht sämtliche künftigen Entwicklungsschritte, ausgehend von den Rändern der Parkanlage in den weiterführenden Perimeter.

Die Kosten für diese Aufwertung werden auf 1'600'000 Franken veranschlagt (Kostengenauigkeit +/-15%, Baupreisindex Region Ostschweiz, Tiefbau, Indexstand Oktober 2023).

## **7. Würdigung**

### **7.1 Würdigung der Aufwertung allgemein**

Die Gestaltung des Rheinufers sowie die Anbindung der Altstadt an den Rhein stehen weit oben auf der politischen Agenda und sind wichtige Anliegen der Bevölkerung.

Die neue Rheinuferpromenade ist für die Stadt als Ort für Begegnungen, Freizeitaktivitäten und Wohnen, aber auch zur Erholung und Ruhe von grosser Bedeutung. Mit einer neuen Verbindungsstrasse zwischen Buchthaler- und Rheinholdenstrasse am Rande des Gaswerkareals besteht die einmalige Chance, einen grossen zusammenhängenden Freiraum am Rhein für die Stadt zu entwickeln und aufzuwerten. Damit wird der Einbezug des Rheins ins Stadtleben bewusst gestaltet.

Die Aufwertung des zentrumsnahen Rheinufers erweist sich als grosse Chance. Es bietet sich als weitestgehend vom Verkehr befreites Naherholungsgebiet für die Bewohnerinnen und Bewohner sowie für Besuche an.

Ab dem Anschluss Buchthalerstrasse werden die Liegenschaften an der Fischerhäuserstrasse vom Durchgangsverkehr und Lärm entlastet. Anstelle des Carparkplatzes lässt sich in angrenzender Nachbarschaft zum Salzstadel eine attraktive Platzsituation schaffen. Diese profitiert vom vorgesehenen Gastronomiebetrieb im denkmalgeschützten Salzstadel

und der Lage am Wasser. Auch der Schauweckergutpark erfährt durch den direkten räumlichen Bezug zum Rhein eine Aufwertung.

Vom Salzstadel bis zum Gaswerkareal soll sich das begrünte Rheinufer mit Fuss- und Fahrradweg als Begegnungs-, Aufenthalts- und Erholungsraum erstrecken. Das Restaurant «Sommerlust» und die Liegenschaften des Gaswerkareals, aber auch die Liegenschaften westlich des Rosentalgässchen erhalten einen sicheren und ungehinderten Zugang zum Ufer. Damit erfahren diese Liegenschaften eine Aufwertung. Im Gegenzug entsteht durch die neue Verbindungsstrasse auf einem Abschnitt der Buchthalerstrasse ein Mehrverkehr. Dieser Nachteil ist mit flankierenden Massnahmen abzufedern.

Angesichts des hohen Sanierungs- und Investitionsbedarfs in verschiedenen Bereichen der städtischen Infrastruktur sind auch die Finanzierung des Projektes sowie die Sicherstellung der notwendigen personellen Ressourcen kritische Faktoren.

Durch die geplante Zusammenarbeit mit Dritten, welche die Grundstücke Rosental und Gaswerkareal im Baurecht übernehmen und investieren, sowie Mitfinanzierungen durch Bund und Kanton (Agglomerationsprogramm, Kostenbeteiligung an Kantonsstrassen) kann die Investitionslast der Stadt auf ein vertragliches Niveau reduziert werden.

Im Projektperimeter entstehen zahlreiche Wohnungen und Arbeitsplätze, was zu einer Belebung und der volkswirtschaftlichen Entwicklung der Stadt beiträgt. Ein angemessener Anteil der Wohnungen werden durch gemeinnützige Wohnbauträger gehalten, womit der gemeinnützige Wohnungsbau gestärkt wird.

In einer Gesamtabwägung kommt der Stadtrat gestützt auf die Ergebnisse des Studienverfahrens sowie die Rückmeldungen aus dem Mitwirkungsverfahren und der parlamentarischen Begleitkommission klar zum Schluss, dass das Projekt zur Aufwertung der Rheinuferpromenade eine grosse Chance für die Stadt darstellt und unbedingt weiterverfolgt werden muss.

## **7.2 Würdigung der Strategie**

Die Aufteilung des Gesamtprojektes in Teilprojekte mit zeitlicher Etablierung sowie mit Zwischennutzungen erweist sich als zielführend und realistisch.

Mit der mit Volksabstimmung über den Grundsatz sowie der gleichzeitigen Kompetenzdelegation aller folgenden Umsetzungsschritte wird ...

- die Komplexität des Projektes reduziert,
- das Umsetzungsrisiko verkleinert,
- die Planungssicherheit erhöht und
- die Mitwirkung der Stimmbevölkerung auf einen zentralen Entscheid fokussiert.

Dieses Vorgehen stellt sicher, dass das Projekt nicht mit mehreren Referendumsmöglichkeiten verzögert oder sogar verhindert werden kann. Damit kann Planungssicherheit erreicht werden, welche auch für die Zusammenarbeit mit den Baurechtsnehmern notwendig ist.

Als Nachteil dieses Vorgehens sei erwähnt, dass zum Zeitpunkt des Grundsatzentscheids der Stimmbevölkerung die Detailplanung noch nicht vorliegt.

### **7.3 Würdigung des Gegenvorschlags gegenüber der Initiative**

Gegenüber der Volksinitiative bietet der Gegenvorschlag folgende Vorteile:

- Anstelle eines allgemeinen, schwer interpretierbaren Grundsatzentscheides bietet der Gegenvorschlag eine konkrete Umsetzungsstrategie. Mit dem Gegenvorschlag herrscht Klarheit in Bezug auf das Zielbild, das Vorgehen (Entwicklungsschritten mit einer Etappierung) und dem voraussichtlichen Kostenrahmen. Insbesondere die für das Projekt zentrale Frage über die Strassenverlegung wird mit dem Gegenvorschlag klar beantwortet.
- Der Gegenvorschlag baut auf dem aus dem Studienverfahren hervorgegangenen Synthesebericht und den Rückmeldungen aus dem Mitwirkungsverfahren auf.
- Mit dem Gegenvorschlag werden die ersten Prozessschritte unverzüglich angestossen (Genehmigung Projektierungskredite).
- Mit der im Gegenvorschlag enthaltenen Verordnung werden die Zuständigkeiten für die kommenden politischen Entscheide für alle Teilprojekte im klar umrissenen Perimeter so geregelt, dass der Grosse Stadtrat abschliessend entscheiden kann. Damit werden Projektrisiken entscheidend minimiert und die Umsetzungszeit verkürzt. Damit kann das von den Initianten verfolgte Ziel, das Gebiet für den Genuss des Rheinufers möglichst schnell aufzuwerten, schneller erreicht werden als mit ihrer Initiative.

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen unterbreitet der Stadtrat folgende

#### **Anträge:**

1. Der Grosse Stadtrat nimmt Kenntnis von der Vorlage des Stadtrats vom 28. Mai 2024 betreffend «Aufwertung Rheinuferpromenade (Gegenvorschlag zur Volksinitiative Schaffhausen an den Rhein)».
2. Die Volksinitiative «Schaffhausen an den Rhein» wird den Stimmberechtigten mit dem Antrag auf Ablehnung unterbreitet.
3. Der Initiative wird folgender Gegenvorschlag gegenübergestellt:

- Die Stadtverfassung vom 25. September 2011 (RSS 100.1) wird wie folgt geändert (**neu**):

#### *Art. 2<sup>bis</sup>*

*<sup>1</sup> Der Rhein und seine Ufer zählen zu den wichtigsten Lebensräumen der Stadt Schaffhausen und dienen der Bevölkerung als bedeutendes Naherholungsgebiet.*

*<sup>2</sup> Der Zugang zum Rhein wird in Abhängigkeit der örtlichen Gegebenheiten, der rechtlichen Möglichkeiten und unter Beachtung höherwertiger öffentlicher Interessen gewährleistet.*

*<sup>3</sup> Der Grosse Stadtrat und der Stadtrat sind für die Erhaltung des Erholungsraums, die Sicherung der Lebensgrundlagen für Tiere und Pflanzen, eine ausgewogene und nachhaltige Nutzung des Rheinufers sowie eine diesen Zwecken dienliche räumliche Gestaltung des Uferbereichs besorgt.*

*<sup>4</sup> Einzelheiten werden auf Verordnungsstufe in allgemeinverbindlichen Erlässen des Grossen Stadtrats geregelt.*

- Die «Verordnung zur Aufwertung der Rheinuferpromenade» (RSS Nr. xxx.x) gemäss Beilage 2 wird vom Grossen Stadtrat genehmigt und verabschiedet.

Der Gegenvorschlag wird den Stimmberechtigten mit dem Antrag auf Zustimmung unterbreitet.

4. Für den Fall, dass sowohl die Volksinitiative als auch der Gegenvorschlag angenommen werden, empfiehlt der Grosse Stadtrat dem Gegenvorschlag in der Stichfrage den Vorzug zu geben.

5. Der Grosse Stadtrat genehmigt vorbehältlich der Annahme des Gegenvorschlages folgende Projektierungskredite als Verpflichtungskredite:
  - Projektierung Verbindungsstrasse und Buchthalerstrasse (IER00179): 1'650'000 Franken (bis Betriebs- und Gestaltungskonzept).
  - Potenzialstudie Gaswerkareal (IER00180): 200'000 Franken.
  - Ermöglichung Zwischennutzung Gaswerkareal (IER00181): 500'000 Franken.
  - Architekturwettbewerb und Gastronomiekonzept für Salzstadel und Fischerhäuserplatz (IER00182): 400'000 Fr.
  - Potenzialstudie Wohn-/Parkiergebäude Rosental (IER00183): 50'000 Franken.
  - Vorabklärungen Ufersteg am Rhein (IER00184): 100'000 Franken.
  
6. Der Grosse Stadtrat genehmigt vorbehältlich der Annahme des Gegenvorschlages den Investitionskredit für die 1. Etappe der Aufwertung des Schauweckergutparks einen Verpflichtungskredit (INV00740) in Höhe von 1'600'000 Franken.
  
7. Das am 4. September 2018 vom Grossen Stadtrat überwiesene Postulat von Grosstadtrat Michael Mundt «Schaffhausen näher an den Rhein – Das Parlament mitreden lassen» wird abgeschrieben.

Freundliche Grüsse

IM NAMEN DES STADTRATS



Peter Neukomm  
Stadtpräsident



Yvonne Waldvogel  
Stadtschreiberin

Beilagen:

- Beilage 1: Studienverfahren Rheinufer Ost, Synthesebericht, Mai 2023
- Beilage 2: Verordnungsentwurf «Verordnung zur Aufwertung der Rheinuferpromenade» (RSS xxx) mit Anhang Projektperimeter

# STUDIENVERFAHREN RHEINUFER OST



SYNTHESEBERICHT  
MAI 2023

## Impressum

### Auftraggeberin und Veranstalterin

Stadt Schaffhausen

Stadtplanung Schaffhausen

Marcel Angele, Darko Milosavljevic

Kirchhofplatz 19

8201 Schaffhausen

### Begleitung Verfahren

KEEAS AG, [www.keeas.ch](http://www.keeas.ch)

Sabine Friedrich, Dr. sc. ETH, Dipl. Ing. Stadtplanerin / FSU

Sabina Uffer, PhD Urban and Regional Planning, Lic. ès. sc. pol

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>6</b>
1.1	Ausgangslage	6
1.2	Ziele	6
1.3	Verfahrensablauf	7
1.4	Beteiligte	8
<b>2</b>	<b>Aufgabenstellung</b>	<b>10</b>
2.1	Einführung	10
2.2	Perimeter	10
2.3	Fragestellungen	11
<b>3</b>	<b>Ergebnisse und Würdigung der Arbeiten</b>	<b>14</b>
3.1	Team Ruprecht Architekten	14
3.2	Team Helsinki Zürich Office	18
3.3	Team Güller Güller architecture urbanism	22
3.4	Team Salewski Nater Kretz	26
<b>4</b>	<b>Empfehlungen des Beurteilungsgremiums</b>	<b>31</b>
4.1	Empfehlungen für den gesamten Perimeter	31
4.2	Empfehlungen für die Teilbereiche	33
4.3	Empfehlungen zur Etappierbarkeit	37
<b>5</b>	<b>Synthesepläne</b>	<b>39</b>
5.1	Syntheseplan	39
5.2	Verkehr (MIV, öV, Fuss- und Velo)	40
5.3	Dichte	41
5.4	Etappierung	42
<b>6</b>	<b>Genehmigung</b>	<b>43</b>

# Zusammenfassung

Das Transformationsgebiet Rheinufer Ost (vgl. Richtplan Siedlung Stadt Schaffhausen, 2019) von der Ecke Fischerhäuser- / Buchthalerstrasse bis zum Lindliweg ist bereits heute ein bedeutender Ort für Erholung und Freizeit für die lokale Bevölkerung. Mit dem Umzug von SH Power vom Gaswerkareal nach Schweizersbild – voraussichtlich im Jahr 2024 – bietet sich für die Stadt die einmalige Chance, das gesamte Gebiet mit Rheinuferpromenade aufzuwerten, weiterzuentwickeln und dadurch die Stadt attraktiver am Rhein zu positionieren.

Mit dem Studienverfahren Rheinufer Ost wurde ein gesamtheitliches Entwicklungskonzept bzgl. Nutzungs-, Bebauungs- und Freiraumstrukturen sowie Verkehrsführung erarbeitet, sowie Erkenntnisse und Empfehlungen für die weitere, etappierte Umsetzung formuliert. In dem rund einjährigen Verfahren widmeten sich vier interdisziplinär zusammengesetzte Teams folgenden Leitfragen:

- Wie kann die Anbindung an das Rheinufer durch die Vernetzung von Freiräumen gestärkt werden?
- Wie soll das Nutzungsangebot für bestehende und zukünftige Nutzende weiterentwickelt werden?
- Welche Bebauungsstruktur fördert die zukünftige Anbindung an die Altstadt und die angrenzenden Quartiere?
- Welche Verkehrsführung dient der angestrebten Ziele bezüglich der Aufwertung des Freiraums, der Nutzung und der Bebauung am besten?
- Wie kann die Transformation in Etappen umgesetzt werden?

Die Beiträge der Teams wurden im Rahmen von drei Veranstaltungen mit einem Beurteilungsgremium, zusammengesetzt aus verwaltungsinternen und externen Fachexpertinnen und -experten sowie Vertretenden der Politik und Grundeigentümerschaften diskutiert. An je einem Workshop mit Grund- / Stockwerkeigentümerschaften und Interessensgruppen wurden Zwischenergebnisse präsentiert und Feedback eingeholt, das in die weitere Bearbeitung einfluss. Auf den Arbeiten der Teams basierend, wurden vom Beurteilungsgremium Erkenntnisse und Empfehlungen für die Transformation des Gebiets Rheinufer Ost formuliert. Nachfolgend sind diese zusammenfassend dargestellt:

## **Öffentlich zugängliche Nutzungsvielfalt mit Schwerpunkt Salzstadel und Gaswerkareal**

Die bereits heute bestehende, öffentlich zugängliche Nutzungsvielfalt soll gestärkt und an zwei Orten intensiviert werden. Zum einen soll der Bereich von der Ecke Fischerhäuser- / Buchthalerstrasse bis zum Salzstadel durch die Verdichtung des Wohn- und Gewerbebestandes mit der Bebauung der Ecke, der Aktivierung der Erdgeschosses und einem Platz westlich des Salzstadels mit Gastronomieangebot belebt werden. Der Salzstadel soll weiterhin dem Wassersport dienen, der bereits heute zur Belebung des Ortes beiträgt. Ein zweiter öffentlich zugänglicher Nutzungsschwerpunkt ist im umgenutzten Gaswerkareal vorgesehen. Auch wenn hier aufgrund der geringeren Publikumsfrequenz eine geringere Belebung als beim Salzstadel stattfinden wird, soll das Gaswerkareal nicht ausschliesslich dem Wohnen dienen. Ein zweiter Standort für den Wassersport in den Bestandsbauten in der ersten Bebauungstiefe zum Rhein ermöglicht bereits kurzfristig eine Öffnung des Gaswerkareals zur Begünstigung der späteren Transformation des Areals. Ein detailliertes Nutzungskonzept mit baulichen Dichtevorgaben für das Gaswerkareal soll im Rahmen eines Projektwettbewerbs erarbeitet werden.

## **Rheinufer als attraktiver und vielseitig nutzbarer Raum entlang des Flusses**

Das Rheinufer mit Promenade soll als bedeutendes Freiraumelement anhand seiner bereits vorhandenen Qualitäten weiterentwickelt werden. Durch die Aufhebung der Rheinhaldestrasse und damit des Durchgangsverkehrs vernetzt sich das Ufer mit dem Schauweckergutpark, dem Garten um die Sommerlust und den Freiräumen des umgenutzten Gaswerkareals. Aufgewertete und ausgebaute Fuss- und Veloverbindungen zur Altstadt und zu den rückwärtigen Quartieren eröffnen aus diesen direkte und attraktive Zugänge zum Wasser und den wasserbezogenen Nutzungen (Kanus, Boote, Pontoniere, Fischerei, Baden, Flanieren, Schifffahrten u. a.).

## **Das Rheinufer möglichst verkehrsbefreit**

Die Aufhebung der Rheinhaldestrasse zwischen Salzstadel und Lindliweg stellt einen bedeutenden Mehrwert für die angrenzenden Quartiere und die Gesamtstadt dar. Dies wird durch eine neue Verkehrsführung über das Gaswerkareal zur Verbindung der Buchthaler- mit der Rheinhaldestrasse erreicht. Als Teil des Strassennetzes soll die Verbindung im Sinne einer Quartierstrasse Teil der Bebauung des Gaswerkareals werden. Damit gelingt es, die Stadt attraktiv am Rhein zu positionieren und bestehende Nutzungskonflikte zwischen Erholung und Freizeit sowie Verkehr zu lösen. Gleichzeitig werden flankierende Massnahmen betreffend des motorisierten Individual- (MIV) und öffentlichen Verkehrs (ÖV) sowie des Velo- (VV) und Fussverkehrs (FV) auf der Buchthalerstrasse nötig. Dazu gehört u. a. die Erhöhung des Durchgangswiderstandes, eine strassenbegleitende Begrünung sowie die grossräumige Verkehrslenkung des MIV zwischen Büsingen, der Altstadt und dem Herblingertal mit Anschluss an die Nationalstrasse N4.

# 1 Einleitung

## 1.1 Ausgangslage

Im Mai 2009 beschloss der Stadtrat die Erarbeitung des Masterplans Rheinufer. Mit diesem ist beabsichtigt, auf Grundlage eines 2008 breit abgestützten Mitwirkungsprozesses die Stadt Schaffhausen näher ans Wasser zu bringen, das gesamte Rheinufer in seiner Attraktivität zu steigern und aufzuwerten sowie die Verkehrsführung stadtverträglich zu gestalten. Mit dem im Richtplan Siedlung Stadt Schaffhausen (2019) festgelegten Transformationsgebiet Rheinufer Ost bietet sich für die Stadt die einmalige Gelegenheit, einen wichtigen Teil des Stadtgebiets aufzuwerten und weiterzuentwickeln, um damit einen Mehrwert für die gesamte Bevölkerung zu erzielen. Das Gebiet Rheinufer Ost grenzt östlich an die Altstadt und liegt direkt am Rhein. Dieser Teil des Rheinufers – vom Salzstadel bis zum Gaswerkareal – ist bereits heute für viele Schaffhauser/innen ein beliebter Erholungs- und Freizeitort.

In diesem Gebiet ist das Gaswerkareal, das sich im Eigentum der Stadt befindet und nach dem Umzug von SH Power nach Schweizersbild – voraussichtlich im Jahr 2024 – neu genutzt werden soll. Hier sollen attraktive Wohnungen im Baurecht am Rhein entstehen, mit einem Treffpunkt für die Nachbarschaft. Städtebauliche Lücken sollen durch eine Mischnutzung geschlossen und Erdgeschosse mit publikumsorientierten Nutzungen wie Läden und Gastronomie ausgewiesen werden. Zusätzliche Aufwertung soll das Gebiet durch eine Promenade zwischen der Altstadt und dem Schauwerkergutpark erhalten, die Rast- und Erholungsmöglichkeiten mit Bezug zum Rhein bietet. In diesem Zusammenhang wird die Befreiung des Rheinufers vom motorisierten Durchgangsverkehr von der Kreuzung Fischerhäuser- / Buchthalerstasse bis Lindlistrasse bereits länger diskutiert.

Um das Gebiet Rheinufer Ost basierend auf einem Gesamtkonzept zu entwickeln und verschiedene Lösungsansätze bzgl. Nutzungs-, Bebauungs- und Freiraumstrukturen sowie Verkehrsführung zu testen, veranstaltete die Stadt Schaffhausen ein ergebnisoffenes städtebauliches Studienverfahren mit vier interdisziplinär zusammengesetzten Teams.

## 1.2 Ziele

Mit dem Studienverfahren soll ein gesamtheitliches Entwicklungskonzept und Empfehlungen für die weitere, etappierte Umsetzung im Gebiet Rheinufer Ost erarbeitet werden. Folgende Ziele werden damit verfolgt:

- Anbindung ans Rheinufer stärken, Freiräume vernetzen und aufwerten

- Aufwertung und Entwicklung der Angebote für bestehende und zukünftige Nutzende (Bewohnende, Gewerbetreibende, Wassersportler/innen, Gastronomie, Erholungsangebote)
- Klärung des Umgangs mit den geschützten und schutzwürdigen Bauten
- Anbindung an die Altstadt und Quartiere durch zukünftige Bebauungsstruktur

Auf diese Ziele beziehend wurde von den vier Teams erwartet, dass sie eigenständige Varianten zur städtebaulichen und verkehrlichen Entwicklung evaluieren sowie plausible Zwischenzustände aufzeigen. Damit gelang in der Zusammenschau ein breites Spektrum an Lösungsmöglichkeiten aufzuzeigen und zu diskutieren, um anschliessend mit dem Beurteilungsgremium Erkenntnisse und Empfehlungen für die weitere Planung zu formulieren.

### 1.3 Verfahrensablauf

Mit dem Studienverfahren wurde ein dialogbasiertes Vorgehen gewählt. Die Zwischenbesprechungen dienten dem gemeinsamen Austausch der Bearbeitungsteams mit dem Beurteilungsgremium und Vertretenden der Grundeigentümerschaften. Bis zur ersten Zwischenbesprechung erarbeiteten die vier Teams gemäss Programmvorgabe je einen Lösungsansatz ohne und mit Verbindungsstrasse. Dadurch standen dem Beurteilungsgremium zu einer frühen Phase im Prozess acht skizzenhafte Ansätze zur Diskussion zur Verfügung. Im Rahmen der ersten Zwischenbesprechung wurden je zwei Teams aufgrund ihrer Beiträge zur Weiterbearbeitung mit einer der beiden Erschliessungsvarianten aufgefordert. In einer zweiten Zwischenbesprechung wurden in kleinen Gruppen mit den Teams und dem Beurteilungsgremium die verschiedenen Lösungsansätze bzgl. Nutzung, Bebauung, Freiraum und Verkehr diskutiert.



Abbildung 1: Prozessablauf Studienverfahren Rheinufer Ost

An der Schlusspräsentation stellte jedes Team seine Gesamtvision für das Gebiet Rheinufer Ost und deren Umsetzung in einzelnen Etappen vor. Das Beurteilungsgremium diskutierte in einer Schlussbesprechung die Vor- und Nachteile der verschiedenen Lösungsansätze und formulierte die in diesem Synthesebericht vorliegenden Erkenntnisse und Empfehlungen.

## 1.4 Beteiligte

Der Stadtrat erteilte der Stadtplanung den Auftrag zum Studienverfahren, beschloss das Programm und entscheidet auf Basis des Syntheseberichts, den Erkenntnissen und Empfehlungen des Beurteilungsgremiums über das weitere Vorgehen. Die weiteren Beteiligten am Studienverfahren werden nachstehend aufgelistet:

### *Lenkungsausschuss*

Der Lenkungsausschuss bestehend aus den beiden Stadträten Dr. Katrin Bernath (Baureferentin) und Daniel Preisig (Finanzreferent) begleiteten das Verfahren aus politischer Sicht und waren bei allen Sitzungen des Beurteilungsgremiums (ohne Stimmrecht) anwesend.

### *Beurteilungsgremium*

Das Beurteilungsgremium diskutierte und beurteilte die Lösungsansätze der Bearbeitungsteams und formulierte die Rückmeldungen bzw. weiteren Aufgaben nach den Zwischenbesprechungen. Es würdigte die Beiträge der Teams und formulierte die Erkenntnisse und Empfehlungen des Syntheseberichts zuhanden des Stadtrats.

### Verwaltungsinterne Experten (mit Stimmrecht)

- Marcel Angele, Leiter Stadtplanung Stadt SH (Vorsitz)
- Rolf Armbruster, Abteilungsleiter Verkehr und Infrastrukturbau, Tiefbau Kanton SH
- Oliver Baur, Stabsleiter Tiefbau und Entsorgung Stadt SH
- Florian Brack, Bereichsleiter Grün SH
- Roger Düring, Immo Stadt SH

### Externe Expert/innen (mit Stimmrecht)

- Mathias Heinz, pool Architekten
- Sibylle Aubort Raderschall, raderschallpartner ag landschaftsarchitekten
- Oscar Merlo, TEAMverkehr
- Heinrich Kunz, Kunz-Projekt

### Grundeigentümerschaften (ohne Stimmrecht)

- Edi Spleiss, Dipl. Architekt ETH SIA, Vertretung Grundeigentümerschaften
- Esther und Jürg Peter-Müller, Vertretung Stockwerkeigentümerschaften

### Weitere Expertisen (ohne Stimmrecht)

- Romeo Bettini, Bereichsleiter Sicherheit und öffentlicher Raum Stadt SH
- Beatrice Laube, Leitung Quartierentwicklung Stadt SH

### *Projektleitung*

- Marcel Angele, Leiter Stadtplanung Stadt Schaffhausen
- Darko Milosavljevic, Projektleiter Stadtplanung Stadt Schaffhausen

### *Begleitung Verfahren*

Das Verfahren wurde durch das Büro KEEAS AG begleitet und organisiert, sowie die Inhalte aufbereitet und dokumentiert.

- Sabine Friedrich, KEEAS AG
- Sabina Uffer, KEEAS AG

### *Bearbeitungsteams*

Die folgenden vier Teams, jeweils unter der Federführung eines Büros für Städtebau / Architektur, verstärkt durch Expertisen aus den Disziplinen Freiraum / Landschaftsarchitektur, Verkehr, Soziologie u. a. wurden mittels einer öffentlichen Präqualifikation (18 Eingaben) selektioniert:

- Team Güller Güller architecture urbanism (Federführung), Atelier Descombes Rampini, Citec Ingénieurs Conseils, gutundgut
- Team Helsinki Zürich Office (Federführung), Dost Architektur, Westpol Landschaftsarchitektur, Transitec Beratende Ingenieure, Sabine Brinitzer
- Team Ruprecht Architekten (Federführung), Heinrich Landschaftsarchitektur, stadtraum verkehr, Birchler + Wicki
- Team Salewski Nater Kretz (Federführung), Studio Vulkan, IBV Hüsler, Staubli Kurath & Partner

# 2 Aufgabenstellung

## 2.1 Einführung

Mit dem städtebaulichen Studienverfahren wird eine Entwicklungsstrategie für das Transformationsgebiet Rheinufer angestrebt, die etappiert in Form einzelner Projekte umgesetzt werden kann. Diese umfasst nutzungsspezifische, gestalterische, verkehrliche, ökologische und wirtschaftliche Anforderungen und liefert für die Stadt eine Grundlage für die weiteren politischen Entscheidungsprozesse.

## 2.2 Perimeter

Der Bearbeitungsperimeter umfasste das Gebiet Rheinufer Ost zwischen der Kreuzung Buchthaler- / Fischerhäuserstrasse und Lindliweg inklusive der nördlich verlaufenden Buchthalerstrasse. Für dieses Gebiet wurden Lösungsansätze zur Nutzungs-, Bebauungs- und Freiraumstruktur sowie zur Verkehrsführung des motorisierten Individualverkehrs (MIV), des öffentlichen Verkehrs (ÖV) und des Fuss- (FV) und Veloverkehrs (VV) gesucht. Darüber hinaus sollten in einem Betrachtungsperimeter grossräumig vor allem die funktionalen, räumlichen und verkehrlichen Einflüsse und Auswirkungen betrachtet werden, die eine Wirkung auf den Bearbeitungsperimeter haben (vgl. Abbildung 2).

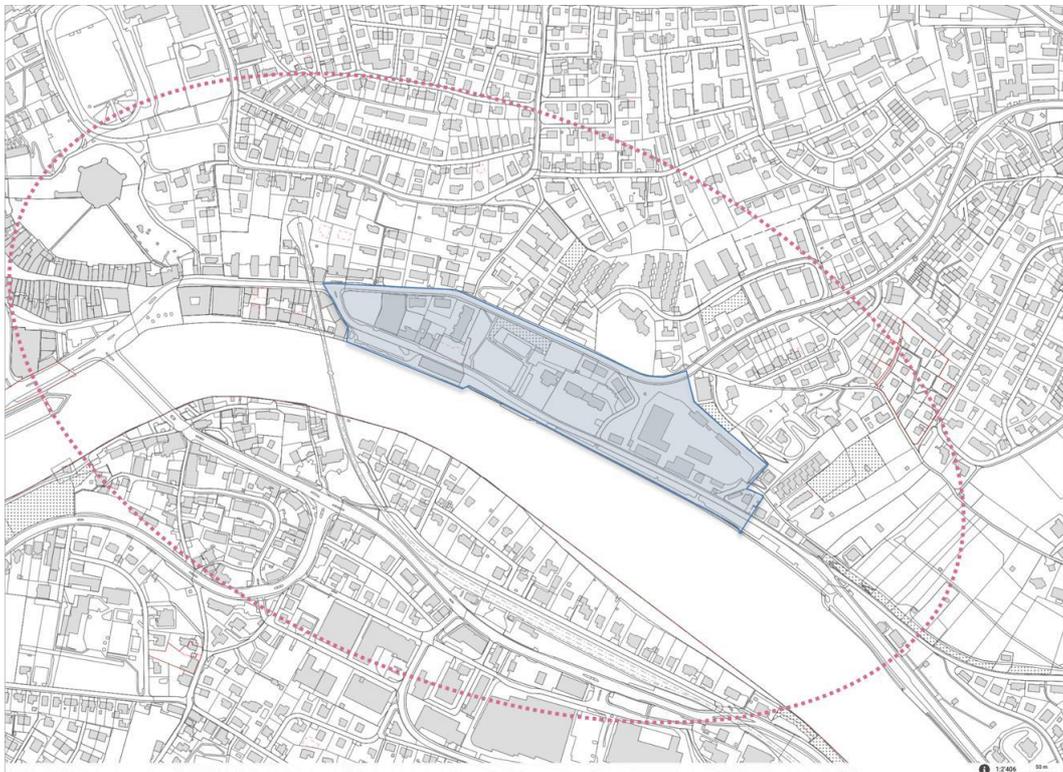


Abbildung 2: Bearbeitungsperimeter (blau) und Betrachtungsperimeter (rot, schematisch)

## 2.3 Fragestellungen

Die Aufgaben und Fragestellungen orientieren sich entlang der Nutzungsart und -intensität, der Freiraum- und Bebauungsstrukturen sowie der Verkehrsführung und Parkierung. Im Folgenden werden sie zusammengefasst.

### Nutzungsstrukturen

Die Teams wurden aufgefordert, die Potenziale für eine vielfältige und angemessene Nutzungsstruktur (Art und Intensität) zu prüfen. Sie sollten aufzeigen, welche Bedingungen erforderlich sind, damit eine wirtschaftlich tragbare, ökologisch wertvolle und sozial verträgliche Nutzungsmischung entstehen kann. Beim denkmalgeschützten Salzstadel ging es um die Möglichkeit eines Gastronomieangebots zu prüfen und neuen bzw. zusätzlichen Raum für die heutigen Wassersporttreibenden (Kanuclub, Bootsclub, Pontoniere, Fischereiverein) zu finden. Für das städtische Gaswerkareal, das im Baurecht für genossenschaftliches Wohnen (1/3) und Mietwohnungen (2/3) abgegeben werden soll, war das Ziel eines urban geprägten Wohnquartiers vorgegeben. Folgende konkrete Fragen galt es zu bearbeiten:

- Welche Lösungsansätze für die Nutzungsstruktur bestehen für die Entwicklung des Bearbeitungsperimeters?
- Wie können eine Vielfalt an Nutzungen und Funktionen sowie eine soziale Durchmischung bedürfnisgerecht gestärkt werden?
- Welche Nutzungen bzw. Funktionen sollen von Salzstadel und Schauweckergutpark zukünftig übernommen werden?

### Freiraumstrukturen

Die Aufwertung des wasserbezogenen Erholungsraums entlang des Rheinufer stand im Fokus der Fragestellungen. Darin einzubinden war der Salzstadel sowie der weiterzuentwickelnde Schauweckergutpark. Es galt, für diese unterschiedlichen Freiräume eigenständige Qualitäten, Atmosphären und Identitäten zu entwerfen und zukünftige Nutzungsmöglichkeiten vorzuschlagen. Die bereits heute existierenden Nutzerbedürfnisse des Wassersports, zum Flanieren und Erholen, für Spielmöglichkeiten unterschiedlicher Altersgruppen, Joggen, Velofahren, sich in der Natur oder einem Café treffen, galt es zu integrieren. Folgende Fragen waren in Bezug auf die Freiraumstrukturen zu beantworten:

- Welche Rolle nimmt der Freiraum des Gebiets Rheinufer Ost im grösseren städtischen Kontext ein und welche Vernetzungserfordernisse ergeben sich hieraus?
- Welche Lösungsansätze für die Um- und Neugestaltung des Freiraums werden vorgeschlagen?
- Was sollen die einzelnen Freiräume am Rheinufer für Bewohnende und Gäste zukünftig leisten?
- Welche konzeptionellen Ansätze werden für die Aufwertung des Spielplatzes im Schauweckergutpark vorgeschlagen?

- Wie können die Anliegen des Gewässerschutzes und der Erholungsnutzung entlang des Rheins miteinander umgesetzt werden?

### **Bebauungsstrukturen**

Die unterschiedlichen Bebauungsstrukturen innerhalb des Bearbeitungsperimeters waren weiterzuentwickeln und in einem Gesamtkonzept mögliche Lösungsansätze aufzuzeigen. Einerseits waren die baulichen Strukturen und Dichten zu klären, andererseits der Umgang mit den historisch bedeutsamen Bauten an der Fischerhäuserstrasse und auf dem Gaswerkareal. Darüber hinaus war zu prüfen, inwieweit im Bereich der Zone für öffentliche Bauten, Anlagen und Grünflächen (ZÖBAG) zusätzliche Bauten zweckmässig und angemessen sind. Ein besonderer Fokus war auf die Entwicklung des Gaswerkareals gerichtet betreffend ein überzeugendes Gesamtkonzept unter Berücksichtigung der topographischen Verhältnisse. Konkrete Fragestellungen zur Bebauungsstruktur waren:

- Welche Lösungsansätze für Bebauungsstrukturen bestehen für die Entwicklung des Bearbeitungsperimeters?
- Welche baulichen Dichten sollen im Perimeter und insbesondere auf dem Gaswerkareal angestrebt werden?
- Welches Gesamtkonzept wird für die Umstrukturierung des Gaswerkareals vorgeschlagen?
- Wie sehen die Übergänge zwischen bebauten und frei gelassenen Bereichen innerhalb des Gebiets sowie gegenüber angrenzenden Nachbarschaften aus?
- Wie wirkt sich die Verkehrsführung auf die Qualität der städtebaulichen Lösung aus?

### **Verkehrsführung und Parkierung**

Mit dem städtebaulichen Studienverfahren sollte die in der Stadt Schaffhausen schon länger diskutierte Fragestellung der Verkehrsführung im Gebiet geklärt werden. Basierend auf den Lösungsansätzen zur Nutzungs-, Freiraum- und Bebauungsstruktur sollen folgende zwei Varianten der MIV-Verkehrsführung geprüft und beurteilt werden:

- Beibehaltung der Rheinholdenstrasse für den motorisierten Durchgangsverkehr und ggf. Anpassung des Temporegimes.
- Befreiung der Rheinholdenstrasse vom Durchgangsverkehr zwischen der Kreuzung Buchthaler- / Fischerhäuserstrasse bis zur Abzweigung Lindliweg durch eine mögliche Verbindung der Buchthaler- mit der Rheinholdenstrasse.

Dabei waren die Auswirkungen insbesondere bzgl. Sicherheit, Komfort und Verkehrsfluss der Varianten zu prüfen. Aber auch die Möglichkeiten in Bezug auf die verkehrlichen und gestalterischen Qualitäten, die mit der jeweiligen Verkehrsvariante erreicht werden können, sollten aufgezeigt werden.

Neben dieser zentralen Frage waren weitere Fragen zur Verkehrsführung und Parkierung zu klären:

- Wie sieht die künftige Verkehrsführung für alle Verkehrsträger (FV, VV, ÖV, MIV) und deren Hierarchie aus?
- Wie können bzw. müssen die Parkplätze, insbesondere bei der Sommerlust, ersetzt werden?
- Was für Möglichkeiten gibt es für Carreisende, in Gehdistanz der Schiffsanlegestelle ein- und auszusteigen, wenn die Carparkplätze westlich des Salzstadels aufgehoben werden?

### **Kosten-Nutzen-Betrachtung**

Zu den Kosten und Nutzen der vorgebrachten Lösungsansätze sollten sich die Teams deskriptiv auf konzeptioneller Ebene äussern. Dabei sollte auf folgende konkrete Fragen eingegangen werden:

- Welche Argumente können für die Kosten-Nutzen-Betrachtung der vorgeschlagenen Planungsmassnahmen vorgebracht werden?
- Was sind die massgebenden Stellschrauben in der Kosten-Nutzen-Betrachtung?

### **Biodiversität, Stadtklima und Gewässerschutz**

Die Teams wurden aufgefordert, in ihren Lösungsansätzen der Förderung der Biodiversität sowie dem Stadtklima unter Berücksichtigung ausgewogener Nutzungsansprüche eine hohe Bedeutung beizumessen. Dabei waren auch die geltenden Gesetze zum Gewässerschutz und zur Überbauung von Gewässern zu berücksichtigen. Die konkreten Fragen lauteten wie folgt:

- Wie berücksichtigt das Gesamtkonzept die Themen Biodiversität, Stadtklima und Gewässerschutz?
- Welche landschaftlichen und ökologischen Aufwertungsziele werden verfolgt?
- Wie können Gewässerschutz und Biodiversität einerseits und Erholungsnutzungen andererseits miteinander gedacht und abgestimmt umgesetzt werden?
- Welche spezifischen Massnahmen begünstigen ein gutes Stadtklima?

### **Zwischenzustände der Lösungsansätze**

Schlussendlich mussten die Teams aufzeigen, welche Möglichkeiten es gibt, ihre Lösungsansätze in Etappen zu realisieren. Dabei mussten die Abhängigkeiten der verschiedenen Teilprojekte dargestellt werden. Folgende Fragen galt es zu adressieren:

- Wie kann die Entwicklung etappiert umgesetzt werden?
- Welche Abhängigkeiten in der Gesamtentwicklung bezogen auf den Entscheid zur MIV-Verkehrsführung gilt es zu berücksichtigen?
- Wie können robuste und qualitätsvolle Zwischenzustände erreicht werden?
- Wie werden bereits zu Beginn Konflikte unter den Nutzenden vermieden?

# 3 Ergebnisse und Würdigung der Arbeiten

Das Beurteilungsgremium dankt den vier Bearbeitungsteams für ihre breit gefächerten, ideenreichen und fundierten Beiträge und die in den Diskussionen eingebrachten Denkanstösse. Das Beurteilungsgremium würdigt die unterschiedlichen Positionen und die darauf basierenden Entwicklungsstrategien, sowie die Tiefe, in welcher diese erarbeitet und argumentiert wurden. Alle Teams haben sich im Rahmen des Studienverfahrens intensiv mit der ihnen zugeteilten Verkehrsvariante auseinandergesetzt und unterschiedliche Lösungsansätze in Bezug auf Nutzungs-, Freiraum- und Bebauungsstrukturen sowie die Verkehrsführung entwickelt und zur Diskussion gestellt. Das Beurteilungsgremium konnte durch die unterschiedlichen Lösungsansätze, die geprüft wurden, wertvolle Erkenntnisse gewinnen und darauf basierend Empfehlungen formulieren. Die vier Teambeiträge bilden mit den Erkenntnissen und Empfehlungen des Beurteilungsgremiums den Inhalt der vorliegenden Synthese. In einer Ausstellung im Sommer 2023 soll die Öffentlichkeit über das städtebauliche Studienverfahren und die Ergebnisse informiert werden.

Nach der ersten Zwischenbesprechung erhielten je zwei Teams die Vorgabe mit einer Verkehrsvariante weiterzufahren:

- Die beiden Teams Ruprecht Architekten und Helsinki Zürich Office haben die Variante ohne Verbindungsstrasse zwischen Rheinholden- und Buchthalerstrasse verfolgt. In der Folge haben sie Lösungsansätze für die Verkehrsberuhigung der Rheinholdenstrasse, die Aufwertung der Freiräume sowie neue Bebauungs- und Nutzungsstrukturen präsentiert.
- Die beiden Teams Güller Güller architecture urbanism und Salewski, Nater, Kretz haben Lösungsansätze für die Verkehrsvariante mit Verbindungsstrasse zwischen Rheinholden- und Buchthalerstrasse präsentiert. Dazu wurden ergänzend Nutzungs-, Freiraum- und Bebauungsstrukturen sowie die weitere Verkehrsführung aufgezeigt.

Nachstehend sind die vier Beiträge der Bearbeitungsteams zusammenfassend dargestellt.

## 3.1 Team Ruprecht Architekten

### Zusammensetzung des Bearbeitungsteams

<i>Städtebau:</i>	Ruprecht Architekten GmbH
Schlüsselpersonen	Rafael Ruprecht Filipe Pereira C. Francesca Costi

Adrian Moene  
Luana Stadtmann  
Federico Cigolini  
Ada Fortunati

*Landschaftsarchitektur:* Heinrich Landschaftsarchitektur GmbH  
Schlüsselpersonen Alexander Heinrich  
Christof Schilling  
Lukas Ahmadi

*Verkehrsplanung:* stadt raum verkehr, Birchler + Wicki  
Schlüsselpersonen Alexandra Wicki  
Stefan Graf

### **Konzeptidee**

Das Konzept wird getragen von den Prinzipien Suffizienz, Koexistenz und Synergien. Mit diesen Prinzipien als Grundlagen wird eine panoptische Promenade mit Nutzungsschwerpunkten fürs Quartier, die Stadt, sowie Besuchende mit jahreszeitlichen Ausprägungen entwickelt.

Die Fischerhäuserbebauung wird durch eine Eckbebauung ergänzt und durchlässig gestaltet. In den Erdgeschossen sind gewerbliche Nutzungen vorgesehen. Der Salzstadel bleibt dem Wassersport erhalten, wird mit mobilen Buvetten in einem Pocketpark westlich des langen Gebäudes ergänzt. Das Gebäude hinter der Sommerlust mit den Park- und Bootsplätzen wird abgerissen. Die beiden weiteren Gebäude entlang der Buchthalerstrasse werden nachverdichtet. Das Gaswerkareal wird zu einem neuen Wohnquartier entlang einer neu angelegten «Lindligasse» entwickelt. Zirka 180 Wohnungen mit unterschiedlichen Trägern und Preisklassen entstehen entlang der Gasse. Von den Gebäuden im Gaswerkareal wird die erste Zeile erhalten und für Ateliers, Dienstleistung und Gewerbe umgenutzt.

Als Grundkonzept für die Bebauungsstruktur wurde eine konzentrierte Verdichtung vorgeschlagen, um möglichst zusammenhängende Freiräume erstellen zu können. Neben der Eckbebauung an der Fischerhäuserstrasse, wird insbesondere im Gaswerkareal verdichtet. Die vier neuen Langhäuser entlang der «Lindligasse» im Gaswerkareal ermöglichen einen intimen Aussenraum mit siedlungsnahen Nebennutzungen wie Ateliers, Studios oder Gästezimmer. Gleichzeitig entsteht ein öffentlicherer Freiraum zwischen den Bestandsbauten und den Langhäusern. Die neuen Langhäuser ergeben eine Geschossfläche von knapp 18'000 m<sup>2</sup> (inkl. Bestandsbauten sind es 19'000 m<sup>2</sup>). Zusammen mit den Bestandsbauten wäre das eine Ausnützungsziffer (AZ) von zirka 1.2 im Gaswerkareal.

	Geschossflächen	Dichte (AZ)
Ecke Fischerhäuser- / Buchthalerstrasse (Parzelle 986)	3'264 m <sup>2</sup>	2.0
Mittelstück hinter Sommerlust (Parzelle 2914)	3'744 m <sup>2</sup>	-
Mittelstück Stockwerkeigentümerschaften (Parzellen 2915, 4417, 4418, 4419, 4420)	3'062 m <sup>2</sup>	0.9
Gaswerkareal (Parzelle 2917)	19'040 m <sup>2</sup>	1.2

Als zentrales Freiraumelement dient die aufgewertete Uferpromenade, die an der engsten Stelle durch einen uferbegleitenden, hölzernen Steg sowie der Verschiebung der Rheinhaldestrasse Richtung Gebäude erweitert wird. Beim Salzstadel ist die Promenade eine nutzungsintensive Begegnungszone, die weiter stadtauswärts in einen Park mündet. Die Baumallee wird mit weiteren Bäumen ergänzt und verlängert, artenreiche Staudenpflanzen erhöhen das Biodiversitätspotenzial. Zwei Parkbrücken verbinden die Promenade mit dem Schauweckergutpark bzw. mit dem Gaswerkareal und erweitern diese bis ans Ufer. Der Schauweckergutpark wird zur grosszügigen Spiel- und Liegewiese mit Spiellandschaft für Kinder.

Die Rheinhaldestrasse wird durch verschiedene Massnahmen verkehrsberuhigt, d.h. sie wird verengt und in Teilen durch einen Belagswechsel zu einer Begegnungszone (beim Salzstadel) umfunktioniert. Auch das Parkplatzangebot wird minimiert und beim Gaswerkareal durch ein Mobilitätskonzept ergänzt. Die Erschliessung erfolgt aber weiterhin über die Rheinhaldestrasse, inkl. der Neubauten auf dem Gaswerkareal. An nutzungsintensiven Sommertagen wird der Verkehr weiträumig umgeleitet, um die Rheinhaldestrasse soweit möglich vom Verkehr zu befreien. Die Cars erhalten eine Wendeschleife, um im Bereich Salzstadel die Gäste ein- und aussteigen zu lassen, werden aber ausserhalb des Perimeters parkiert.

Die einzelnen Projekte sind additiv und voneinander unabhängig realisierbar. Es wäre aber von Vorteil, wenn die Verschiebung der Rheinhaldestrasse vor weiteren gestalterischen Massnahmen vorgenommen wird.



Abbildung 3: Gesamtkonzept Rheinufer Ost (Team Ruprecht Architekten)

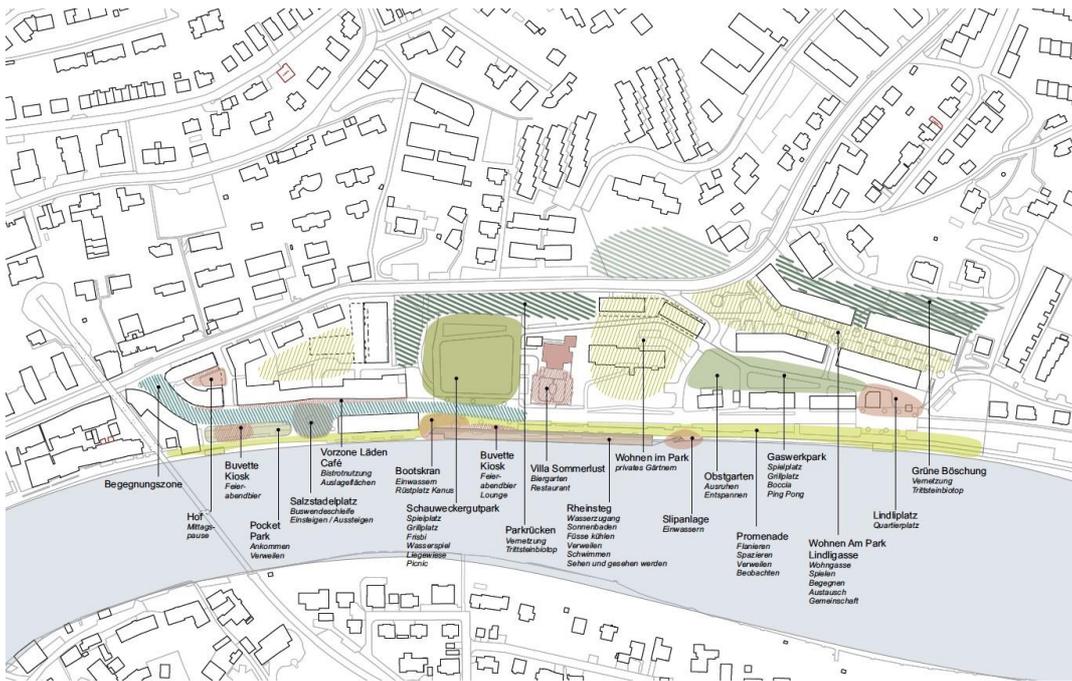


Abbildung 4: Nutzungskonzept Rheinufer Ost (Team Ruprecht Architekten)

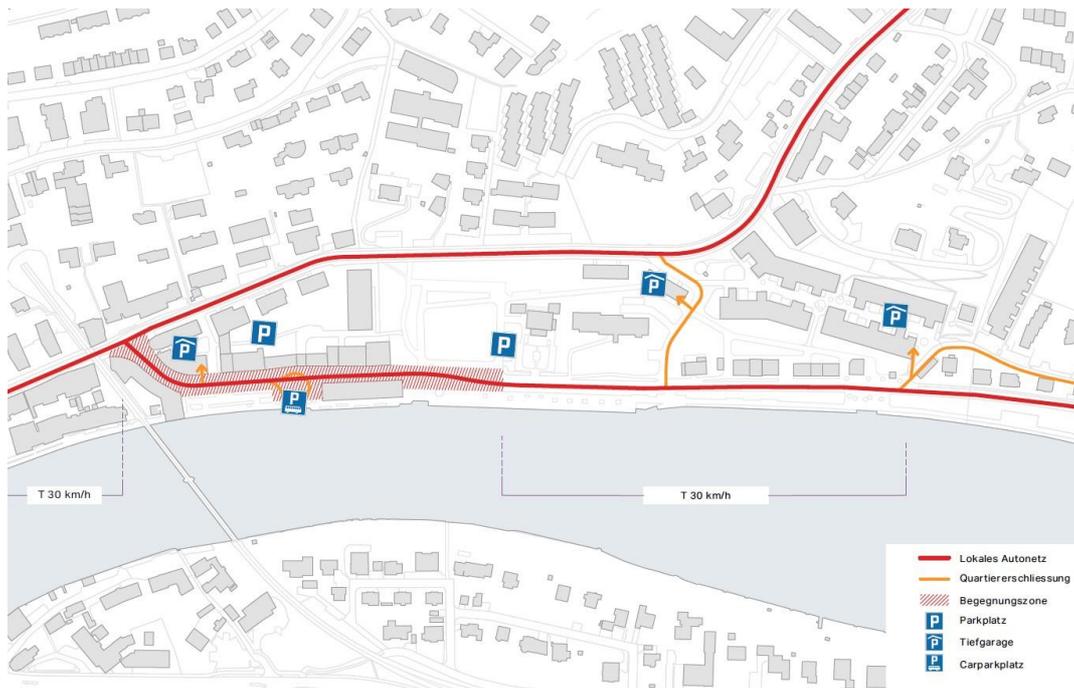


Abbildung 5: Verkehrskonzept MIV Rheinufer Ost (Team Ruprecht Architekten)

## Würdigung

- Die Verlängerung des Schauweckergutparks durch eine Parkbrücke bis ans Rheinufer erweitert den öffentlichen Uferraum und bildet eine attraktive Verbindung zum Park.
- Das Team präsentiert eine eigenständige städtebauliche Idee für die Umstrukturierung des Gaswerkareals durch die Lindligasse, die gleichzeitig auch das Rheinufer mit der Buchthalerstrasse verbindet. Damit entsteht eine klare Trennung zwischen den erhaltenen historischen Bauten, die der Rheinhaldenstrasse zugeordnet werden und der neuen dahinterliegenden Nachbarschaft.
- Die konsequente Erschliessung über die Rheinhaldenstrasse mit saisonalen Lösungen für Zeiten mit intensiver Erholungsnutzung und die Verbreiterung der Promenade durch den Rheinweg an der engsten Stelle reizt die Situation aus und zeigt die Grenzen der Verkehrsberuhigung gut auf.
- Die Eckbebauung beim westlichen Eingang zum Gebiet wird mit einer angemessenen baulichen Verdichtung (AZ 2.0) vorgeschlagen.

## 3.2 Team Helsinki Zürich Office

### Zusammensetzung des Bearbeitungsteams

Städtebau:	Helsinki Zürich Office GmbH
Schlüsselpersonen	Tommi Mäkynen
	Mirjam Niemeyer
	Paula Cruzado

<i>Sozialraum:</i>	Dost Architektur GmbH
Schlüsselpersonen	Dominic Meister Matthias Corrodi
<i>Landschaftsarchitektur:</i>	Westpol Landschaftsarchitektur GmbH
Schlüsselpersonen	Andy Schönholzer Dennis Mayr Aster Sittoni
<i>Verkehrsplanung:</i>	Transitec Beratende Ingenieure AG
Schlüsselpersonen	Eva Vontobel
<i>Denkmalpflege:</i>	Sabine Brinitzer

### **Konzeptidee**

Das Konzept «Aufleben» vom Team Helsinki entwickelt sich aus dem Bestand heraus zu einem neuen Quartier. Hier wird auf dem Vorhandenen aufgebaut, verdichtet und aufgewertet, um unterschiedliche Atmosphären entlang des Rheinufer zu schaffen.

Die Ecke Fischerhäuser- / Buchthalerstrasse wird geschlossen und für Gewerbe, Dienstleistung und Wohnen genutzt. Der Salzstadel wird freigespielt, in dem der Wassersport sich im Kohlehaus auf dem Gaswerkareal konzentriert. Der Kran für die Einwässerung der Motorboote bleibt jedoch an heutiger Stelle. Anstelle des Wassersports finden im Salzstadel kulturelle Nutzungen Platz. Westlich des Salzstadels entsteht ein urbaner Platz, der aufgrund früherer Strukturen wieder teilüberdacht wird. Hinter der Villa Sommerlust und den Stockwerkeigentümerschaften wird mit Ersatzneubauten nachverdichtet. Unter anderem entsteht hinter der Villa Sommerlust ein öffentliches Parkhaus. Auch vor den Gebäuden der heutigen Stockwerkeigentümerschaften gibt es neue Mehrfamilienhäuser mit der Idee, dass die Stockwerkeigentümer/innen näher an den Rhein ziehen und die Wohnungen in den hinteren Gebäuden vermieten. Ausser der Gaskugel wird die bestehende Substanz auf dem Gaswerkareal erhalten. Weiter wird eine fünfgeschossige, kammartige Bebauung mit zwei Hochpunkten auf neuem Sockelbau vorgeschlagen. Hier soll ein möglichst durchmischtes Quartier entstehen mit Gewerbe und Dienstleistung in der ersten Reihe des Gaswerkareals, Gastronomie und öffentlicher Nutzung im Ofenhaus und Wassersport im Kohlenhaus, sowie Wohnungen in den Hochtürmen wie auch in der neuen kammartigen Bebauung über dem Sockel.

Die Bebauung an der Ecke Fischerhäuser- / Buchthalerstrasse wird dicht bebaut mit einer AZ von 4.1. Auch auf dem Mittelstück wird eine Verdichtung angestrebt, sowohl in der Bebauungsreihe entlang der Buchthalerstrasse wie auch auf dem Grundstück

der Stockwerkeigentümerschaften zwischen der Sommerlust und dem Gaswerkareal, wo eine AZ von 1.3 vorgeschlagen wird. Auf dem Gaswerkareal entsteht hinter der ersten Reihe der Bestandsgebäude eine kammartige Sockelbebauung mit einem Hochpunkt an der östlichen Ecke. Die Zwischenräume der kammartigen Bebauung werden als Verlängerung des Ökotops entlang der Buchthalerstrasse intensiv begrünt. Über dem Kohlenhaus entsteht ein zweiter moderater Hochpunkt. Insgesamt ergibt dieses Konzept auf dem Gaswerkareal neu eine Nutzfläche von 16'280 m<sup>2</sup> (inkl. Bestandsbauten und Parkierung) bzw. eine AZ von 1.1.

	Geschossflächen	Dichte (AZ)
Ecke Fischerhäuser- / Buchthalerstrasse (Parzelle 986)	6'734 m <sup>2</sup>	4.1
Mittelstück hinter Sommerlust (Parzelle 2914)	6'267 m <sup>2</sup>	2.4
Mittelstück Stockwerkeigentümerschaften (Parzellen 2915, 4417, 4418, 4419, 4420)	6'609 m <sup>2</sup>	1.3
Gaswerkareal (Parzelle 2917)	16'277 m <sup>2</sup>	1.1

Die Rheinpromenade ist das verbindende lineare Element, zuerst als Stadtpromenade mit hartem Belag und dann immer mehr als Parkpromenade mit Kiesbelag. Der Schauweckergutpark wird geöffnet und erweitert, in dem die Fichten entfernt und die Parkplätze bei der Sommerlust in die Parkgarage verlagert werden. Dadurch entsteht Platz für die Erweiterung und Aufwertung des Spielplatzes, inkl. eines Planschbeckens für kleinere Kinder. Um die Bestandsbauten auf dem Gaswerkareal entsteht ein urbaner Freiraum mit Quartierplätzen und einem zweiten Kinderspielplatz hinter der Villa «zum Bruderhöfli» (die zur Quartierkita transformiert wird). Das gewachsene Ökotop entlang des Hangs der Buchthalerstrasse wird auf den intensiv begrünter Dachgärten weiterentwickelt. Die kammartige Bebauungsstruktur führt ausserdem die kühlende Hangluft ins Quartier hinein.

Die Rheinhaldestrasse wird durch verkehrliche und gestalterische Massnahmen beruhigt. Einerseits wird der Durchfahrtswiderstand durch eine Tempo-30-Zone bis Büsingen erhöht. Andererseits wird die Fahrbahnbreite auf 5.5 m reduziert und mit weichen Kanten optisch eingeengt. Die innere Erschliessung erfolgt, soweit möglich, über die Buchthalerstrasse. Im Sommer soll eine Begegnungszone zwischen Salzstadel und Gaswerkareal möglich sein und an einzelnen Tagen komplett von Autos befreit werden. Die mit den Cars anreisenden Gäste steigen bei den Fischerhäusern aus und die Cars wenden anschliessend auf dem Gaswerkareal.

Das Konzept setzt auf eine schnelle Teilumsetzung durch Testen von autofreien Sommertagen und einem neuen Verkehrsmanagement. Weitere Teilprojekte können relativ unabhängig voneinander entwickelt werden. Eine Abhängigkeit ist der Umzug des Wassersports ins Kohlenhaus, um den Salzstadel für kulturelle Nutzungen freizuspielen.

Das Kohlehaus kann jedoch relativ schnell für die Lagerung der Kanus umgenutzt werden.



Abbildung 6: Gesamtkonzept Rheinufer Ost (Team Helsinki Zürich Office)



Abbildung 7: Nutzungskonzept Rheinufer Ost (Team Helsinki Zürich Office)

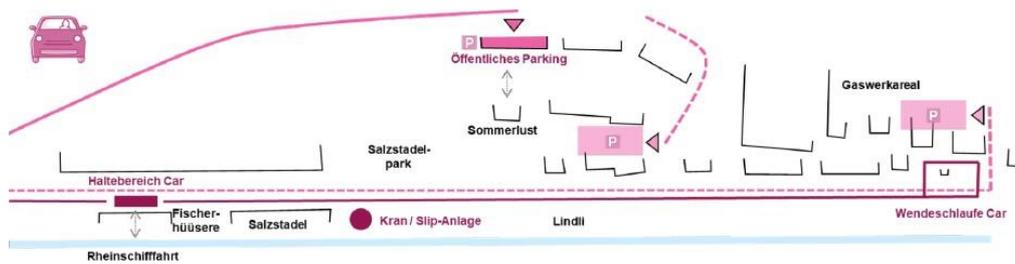


Abbildung 8: Verkehrskonzept MIV Rheinufer Ost (Team Helsinki Zürich Office)

## Würdigung

- Die konsequente Weiterentwicklung des Bestands zeigt auf, wie schnell Verbesserungen der Qualitäten der Freiräume gegenüber der heutigen Situation erreicht werden können. Gleichzeitig werden durch das Festhalten am Bestand aber auch die städtebaulichen Grenzen für die Entwicklung des Gaswerkareals ersichtlich.
- Die Idee der Umnutzung des Stockwerkeigentums zu Mietwohnungen, indem vor die Bestandsbauten neue Eigentumswohnungen gesetzt werden, ist spannend und zeigt, wie eine Verdichtung dieser Parzelle möglich werden könnte.
- Die Rheinuferstrasse wird beruhigt, indem die Erschliessung soweit möglich über die Buchthalerstrasse erfolgt und der Durchgangsverkehr möglichst verlangsamt wird. Dies zeigt auf, dass die Beruhigung der Rheinuferstrasse auch massgebenden Mehrverkehr auf die Buchthalerstrasse zur Folge haben wird.

## 3.3 Team Güller Güller architecture urbanism

### Zusammensetzung des Bearbeitungsteams

*Städtebau:* Güller Güller architecture urbanism  
 Schlüsselpersonen: Michael Güller  
 Carlos Vega  
 Bojana Papic  
 Marie Jourdan

*Landschaftsarchitektur:* Atelier Descombes Rampini  
 Schlüsselpersonen: Julien Descombes  
 Ines Hofmann  
 David Levain

*Verkehrsplanung:* Citec Ingénieurs Conseils  
 Schlüsselpersonen: Philippe Gasser  
 Flavio Principi

*Nutzungskonzept:* gutundgut

### Konzeptidee

Schaffhausen zurück am Rhein – dies soll am Rheinufer Ost durch einen vielfältigen, urbanen Treffpunkt mit einem grosszügigen System an öffentlichen Räumen möglich werden. Gleichzeitig entsteht ein Wohnquartier mit hoher Lebensqualität für ein urbanes Publikum. Das Rheinufer Ost wird Teil des Stadtzentrums.

Die Ecke Fischerhäuser soll als Warteplatz für Cars dienen. Für die Überbauung werden mehrere Varianten, teilweise etappierbar, vorgeschlagen, um sowohl der touristischen Bedeutung von Schaffhausen wie auch dem Anliegen der Grundeigentümerschaft gerecht zu werden. Geprüft wurden eine einfache Überdachung und eine gestaffelte Überbauung mit Durchblicken zum Rhein. Der Salzstadel bleibt dem Wassersport erhalten, wird aber westlich mit einem kleinen Café (im heutigen Bereich der Pontoniere) zum neuen Platz hin ergänzt. Die Villa Sommerlust wird von den Parkplätzen befreit, die in privaten Parkplatzanlagen untergebracht werden. Längerfristig wird die Überbauung des Mittelstücks mit neuen urbanen Villen vorgeschlagen. Das Gaswerkareal wird Teil des Stadtzentrums mit einer hohen Nutzungsdiversität, inkl. Wohnen, Beherbergen, Kultur, Quartierzentrum und Raum für den Wassersport (inkl. Reparaturwerkstatt).

Neben der Eckbebauung Fischerhäuser- / Buchthalerstrasse wird in erster Linie das Gaswerkareal verdichtet. Die Bestandsbauten auf dem Gaswerkareal, inkl. der Gaskugel als Eventspace und dem Ofenhaus als Kulturbau bleiben erhalten. Einzig das Kohlehaus wird abgerissen. Die Neubauten auf dem Gaswerkareal sind in der Höhe gestaffelt und zueinander versetzt im hinteren Bereich angeordnet mit möglichst guter Sicht auf den Rhein. Inkl. knapp 4'200 m<sup>2</sup> Fläche für die Parkierung entstehen im Gaswerkareal neu 19'570 m<sup>2</sup> Nutzflächen (Bestands- und Neubauten), was einer AZ von 1.3 entspricht.

	Geschossflächen	Dichte (AZ)
Ecke Fischerhäuser- / Buchthalerstrasse (Parzelle 986)	5'565 m <sup>2</sup>	3.4
Mittelstück hinter Sommerlust (Parzelle 2914)	5'280 m <sup>2</sup>	-
Mittelstück Stockwerkeigentümerschaften (Parzellen 2915, 4417, 4418, 4419, 4420)	2'840 m <sup>2</sup>	1.0
Gaswerkareal (Parzelle 2917)	19'570 m <sup>2</sup>	1.3

Der Freiraum ist geprägt durch ein grosszügiges System an unterschiedlichen öffentlichen Räumen. Als zentrales Element und Ort diverser städtischer Nutzungen dient die vom Verkehr befreite Rheinuferpromenade. Eine Holzplattform vom Freien Platz bis zum Salzstadel verbreitert die Promenade und wertet die Qualität dieses Ortes

auf. Westlich des Salzstadels entsteht ein kleiner städtischer Park mit Baumdach und Bänken in unmittelbarer Nähe der Schiffände und der Cars. Der Schauweckergutpark wird zum Rhein hin verlängert. Seine Rasenfläche wird im Bereich der heutigen Pergola vergrössert und der Spielplatz zur Sommerlust hin verlagert. Durch die Aufhebung des Verkehrs wird die Nutzungsvielfalt des Schauweckergutparks weiter gestärkt. Auf dem Gaswerkareal entsteht ein neuer Quartier-Treffpunkt mit einem zentralen Platz.

Die Rheinhaldenstrasse wird für den Verkehr mit einer Ausnahme komplett geschlossen. Einzig die Zufahrt zum Kran für die Bootseinwasserung ist noch möglich. Alle anderen Erschliessungen werden von der Buchthalerstrasse erfolgen. Ab Büsingen soll ein Tempo-30-Regime eingeführt werden, um den Durchgangswiderstand bereits heute zu erhöhen und die grossräumigen Umfahrungen zu fördern. Auf der Buchthalerstrasse nimmt man Engstellen in Kauf, hierdurch wird der Verkehr automatisch verlangsamt und die Lärmemissionen begrenzt. Der Fahrradverkehr bleibt auf der Rheinhaldenstrasse. Durch neue Querverbindungen wird die Durchlässigkeit zwischen den nördlichen Quartieren und dem Rhein insbesondere für den Fussverkehr weiter erhöht.

Das Team Güller Güller schlägt eine Etappierung vor, die beim neuen Platz westlich des Salzstadels beginnt und die Cars auf den Parkplatz gegenüber verlagert. In einer zweiten Etappe wird die Parkierung der Sommerlust aufgehoben und der Schauweckergutpark erweitert. Das Gaswerkareal und die Verbindungsstrasse zwischen Buchthaler- und Rheinhaldenstrasse sollen möglichst gleichzeitig realisiert werden.



Abbildung 9: Gesamtkonzept Rheinufer Ost (Team Güller Güller architecture urbanism)

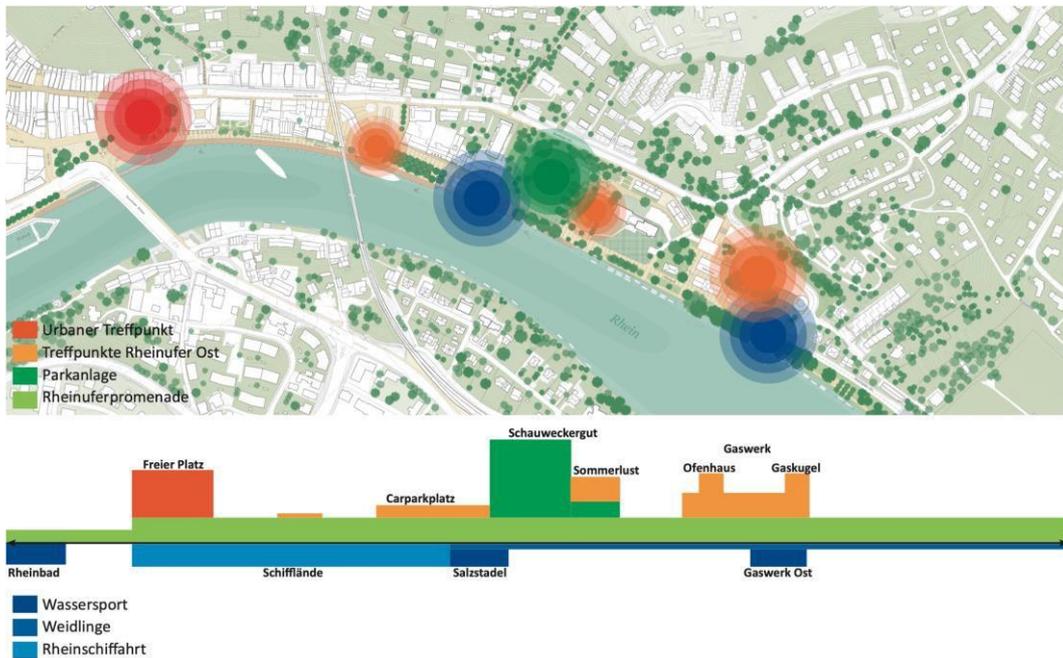


Abbildung 10: Nutzungsintensität Rheinufer Ost (Team Güller Güller architecture urbanism)

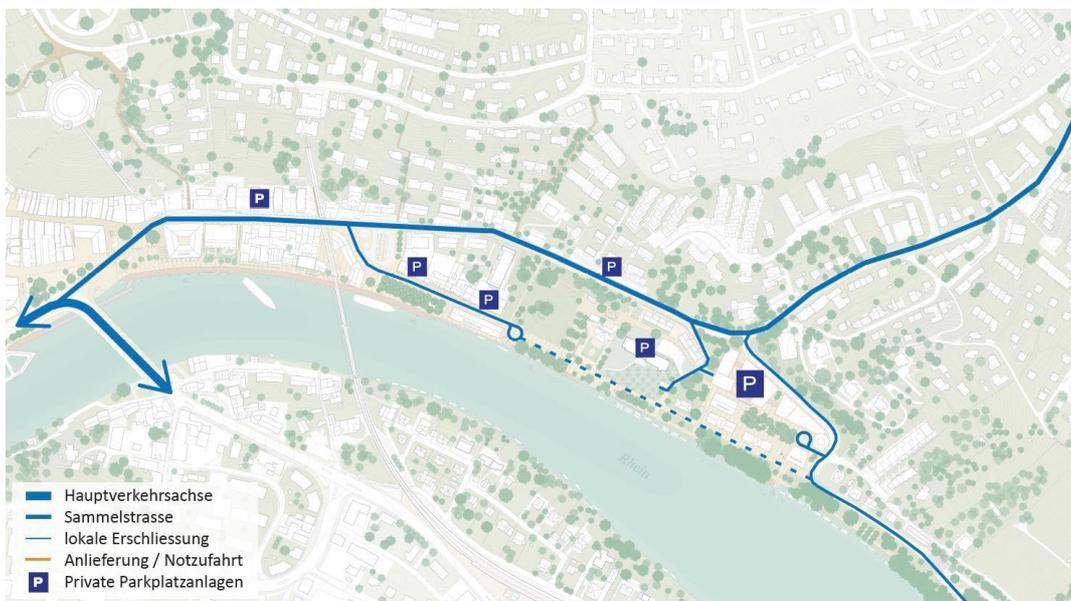


Abbildung 11: Verkehrskonzept MIV Rheinufer Ost (Team Güller Güller architecture urbanism)

## Würdigung

- Das Gesamtkonzept verfolgt die Idee entlang dem Rheinufer Ost als Verlängerung der Altstadt ein neues Stadtquartier für unterschiedliche Nutzungsansprüche zu entwerfen. Die Entwicklung der Uferpromenade vom Freien Platz bis zum Gaswerkareal inklusive der Verbreiterung des Stegs an der engsten Stelle überzeugt, indem eine grosszügige Promenade für Bewohnende und Besuchende entstehen kann.

- Die neue Strasse ist Teil des neu entstehenden Quartiers auf dem Gaswerkareal und funktioniert in erster Linie als Teil des erweiterten Stücks Stadt. Durch die unauffällige Integration wird aufgezeigt, welche Potenziale die Schliessung der Rheinholdenstrasse für den Durchgangsverkehr, für die Promenade, aber auch für das Gaswerkareal selbst eröffnen.
- Die Idee des Erhalts der Gaswerkugel mit einer eigenen Trägerschaft wird geschätzt, zeigt aber auch die Herausforderungen für die Linienführung der neuen Strasse auf.

## 3.4 Team Salewski Nater Kretz

### Zusammensetzung des Bearbeitungsteams

*Städtebau:* Salewski Nater Kretz AG

Schlüsselpersonen  
 Christian Salewski  
 Simon Kretz  
 Stefanie Balmer  
 Vera Hobrecker  
 Isabel Suter  
 Felix Ledergerber

*Landschaftsarchitektur:* Studio Vulkan

Schlüsselpersonen  
 Dominik Bueckers  
 Johanna Joecker  
 Leonie Butterweck

*Verkehrsplanung:* IBV Hüsler AG

Schlüsselpersonen  
 Luca Urbani  
 Serena Marra

*Wasseringenieure:* Staubli Kurath & Partner AG

Schlüsselpersonen  
 Stephanie Matthias

### Konzeptidee

Das Konzept «Platz am Wasser – Park am Fluss – Quartier am Hang» vom Team Salewski Nater Kretz sieht eine grosszügige Parklandschaft vor, um Schaffhausen an den Rhein zu bringen. Das Gaswerkareal bildet in diesem Konzept einen eigenen kleinen Stadtbaustein.

Die Ecke Fischerhäuser- / Buchthalerstrasse wird mit Wohnbauten geschlossen. Im Salzstadel bleibt der Wassersport zu einem grossen Teil erhalten, wird aber durch ein kleines Café auf der Westseite ergänzt. Zusätzlich entsteht auf dem Platz westlich

des Salzstadels ein Pavillon mit Gastronomienutzung. Im Zusammenspiel mit den Fischerhäusern entsteht hier ein urbaner und intensivgenutzter Platz. Hinter der Sommerlust und den Stockwerkeigentümern entstehen (Ersatz-)Neubauten mit Gewerbe- und Ateliernutzungen in den Sockeln / Erdgeschossen und Wohnen in den Obergeschossen. Im Gaswerkareal wird die vorderste Reihe sowie das Ofenhaus erhalten. Hier entstehen Räume für Vereine bzw. den Wassersport (in den Eingangsportalen), Ateliers (in der Villa «im Bruderhöfli»), sowie Wohnen (im Ofenhaus). In der hinteren Reihe, entlang der Hangkante wird eine neue Bebauung entlang einer inneren Quartierstrasse angelegt. Das Kohlehaus wird teilrückgebaut und dient als Sockel für weitere Wohnbauten. Das Potenzial für städtische Nutzungen wird als eher gering eingeschätzt und der Fokus in den Neubauten ist auf Wohnnutzungen gerichtet.

Im Konzept vom Team Salewski Nater Kretz wird sehr behutsam verdichtet, um den Freiraum soweit möglich auszudehnen. Neben der Bebauung der Ecke Fischerhäuser- / Buchthalerstrasse wird insbesondere hinter der Villa Sommerlust und entlang der Buchthalerstrasse mit den (Ersatz-)Neubauten verdichtet. Im Gaswerkareal entstehen hinter der ersten Reihe Bestandsbauten und dem Ofenhaus, neu als Wohngebäude mit einem halböffentlichen Park, zusätzlich vier versetzte Wohngebäude für insgesamt 120 Wohnungen. Mit den Bestandsbauten und den Nutzungen in den Erdgeschossen ergibt das eine Geschossfläche von 14'296 m<sup>2</sup> (ohne Parkierung) und eine AZ von 0.9.

	Geschossflächen	Dichte (AZ)
Ecke Fischerhäuser- / Buchthalerstrasse (Parzelle 986)	4'261 m <sup>2</sup>	2.6
Mittelstück hinter Sommerlust (Parzelle 2914)	9'717 m <sup>2</sup>	2.4
Mittelstück 4417, 4418, 4419, 4420 (Parzellen 2915, 4417, 4418, 4419, 4420)	5'724 m <sup>2</sup>	1.3
Gaswerkareal (Parzelle 2917)	14'296 m <sup>2</sup>	0.9

Durch die Verkehrsbefreiung auf der Rheinholdenstrasse entsteht ein grosszügiger Park, der sich bis zum Rhein erstreckt und als breiter Uferpark als Erholungs- und Lebensraum von Menschen und Tieren dient. Ein chaussierter Fussweg mäandriert zwischen der freien Vegetation durch den neuen Uferpark. Die Rheinholdenstrasse wird dazu vollständig umgestaltet. Im Schauweckergutpark wird die Nadelgehölzgruppe zur Strukturierung erhalten. Im hinteren Teil wird der Spielplatz erneuert und aufgewertet, im vorderen Teil gibt es Platz für Sport. Der Platz westlich des Salzstadels wird als «urbanes Plätzli vor der Stadt» mit harten Belägen und einem schützenden Baumdach gestaltet.

Die Rheinhaldenstrasse wird, soweit möglich, verkehrsbefreit. Es gibt eine neue innere Erschliessungsstrasse (Quartierstrasse) zwischen Gaswerkareal und Sommerlust ausgehend von der neuen Verbindungsstrasse zwischen Rheinufer- und Buchthalerstrasse. Diese innere Quartierstrasse dient dem Veloverkehr, der nicht mehr entlang des Rheinufers geführt werden soll. Die Velospur auf der Verbindungsstrasse wird einseitig (bergauf) geführt, das Trottoir (bergab) ebenfalls, um die Strasse möglichst schmal zu halten. Einzig die Zufahrt zum Salzstadel erfolgt noch über die Rheinhaldenstrasse. Hier bleibt auch der Einwasserkran für die Boote weiterhin bestehen. Die Parkierung erfolgt im Gaswerkareal und auf dem Grundstück der Ecke Fischerhäuser- / Buchthalerstrasse.

Als erster Umsetzungsschritt sieht das Team die Öffnung des Gaswerkareals für die Wassersportvereine in den Bestandsbauten vor. Dadurch kann der Platz westlich des Salzstadels aufgewertet werden. Weiter wird die Ecke Fischerhäuser- / Buchthalerstrasse möglichst schnell geschlossen und eine Parkgarage erstellt, so dass die Parkplätze zwischen dem Schauweckergutpark und der Sommerlust zügig verschoben werden können. Die Bebauung des Gaswerkareals und entlang der neuen Verbindungsstrasse sollen möglichst gleichzeitig erfolgen.



Abbildung 12: Gesamtkonzept Rheinufer Ost (Team Salewski Nater Kretz)

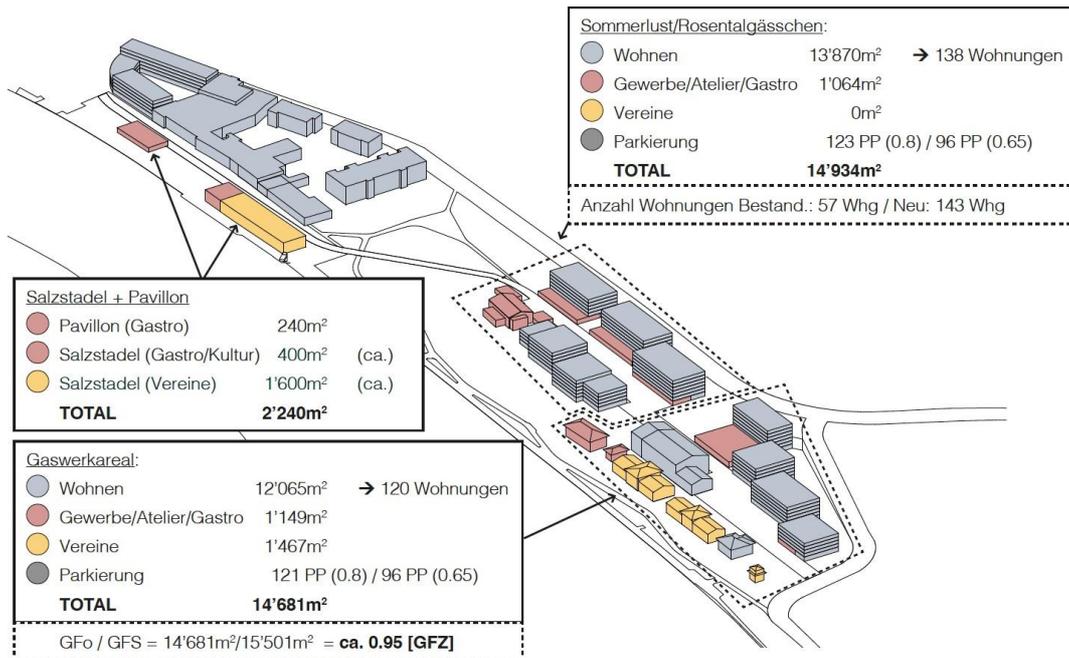


Abbildung 13: Nutzungskonzept Rheinufer Ost (Team Salewski Nater Kretz)



Abbildung 14: Verkehrskonzept Rheinufer Ost (Team Salewski Nater Kretz)

### Würdigung

- Das Gesamtkonzept beabsichtigt die Schaffung einer möglichst grossen Park- und Freifläche, mit der Argumentation genügend Freiflächen im Kontext der inneren Verdichtung schaffen zu müssen. Dies führte zu einem Perspektivenwechsel und der Erkenntnis einer notwendigen Umlagerung des Durchgangsverkehrs.

- Das Team strebt eine konsequente Entflechtung des motorisierten, Fuss- und Rad-Verkehrs, um eine möglichst grosszügige Parkfläche zu erreichen. Die Durchschneidung des Schauweckergutparks durch den Radweg zeigt jedoch die Grenzen dieses Ansatzes auf.
- Die Nutzungsverteilung schafft intensiv und weniger intensiv genutzte Orte und überzeugt durch die klare Trennung zwischen der Umgebung um den Salzstadel als Teil der erweiterten Altstadt und dem Gaswerkareal, auf dem eine neue eigenständige Nachbarschaft entstehen soll.

# 4 Empfehlungen des Beurteilungsgremiums

## 4.1 Empfehlungen für den gesamten Perimeter

Das Transformationsgebiet Rheinufer Ost ist für die Stadt als Ort für Begegnungen, Freizeitaktivitäten und Wohnen aber auch zur Erholung und Ruhe von grosser Bedeutung. Mit einer neuen Verbindungsstrasse zwischen Buchthaler- und Rheinhaldenstrasse am Rande des Gaswerkareals besteht die einmalige Chance, einen grossen zusammenhängenden Freiraum am Rhein für die Stadt zu entwickeln und aufzuwerten. Damit wird der Einbezug des Rheins ins Stadtleben bewusst gestaltet und vor dem Hintergrund der postulierten Innenentwicklung der Bevölkerung einen wertvollen Raum zur Verfügung gestellt. Der Wert dieses Freiraums wird umso grösser, je mehr die Stadt wächst und je dichter das Siedlungsgebiet bebaut und genutzt wird. In diesem Zusammenhang gilt es, qualitätsvolle und stadtklimatisch wertvolle öffentliche Räume innerhalb der Stadt zu fördern und zu entwickeln.

### **Öffentlich zugängliche Nutzungsvielfalt mit Schwerpunkten Salzstadel und Gaswerkareal**

Die bereits existierende Nutzungsvielfalt im Gebiet Rheinufer Ost soll mit zwei öffentlich zugänglichen Schwerpunkten gestärkt werden: Die höchste Intensität an öffentlich zugänglichen Nutzungen und baulicher Dichte soll sich am Eingang des Gebiets bei den Fischerhäusern und um den Salzstadel, in der Nähe zur Altstadt, konzentrieren. Die Erdgeschosse der Fischerhäuser werden bereits heute von Läden und Gewerbebetrieben genutzt und sollen in dieser Hinsicht weiterentwickelt werden, dabei sind allfällige Synergien mit den bereits ansässigen und weiterzuentwickelnden Nutzungen wie dem Wassersport und der Gastronomie zu prüfen. Der Platz westlich des Salzstadels dient der Ankunft, dem Verweilen und Durchqueren. Hier wird ein Gastronomieangebot empfohlen, im Salzstadel oder davor, allenfalls auch nur saisonal. Ein grosser Teil des Salzstadels, sowie der Platz im Osten mit seiner Infrastruktur für den Wassersport, steht weiterhin den Wassersportvereinen zur Verfügung. Hier werden Kanus aus dem Salzstadel gehievt und ins Wasser getragen und mit dem Kran Boote eingewassert. Dem MIV für den Wassersport ist es erlaubt bis hierhin zuzufahren, um Boote an- und abzutransportieren.

Ein zweiter öffentlich zugänglicher Nutzungsschwerpunkt liegt in der ersten Bebauungstiefe des Gaswerkareals. Auch wenn aufgrund der Lage mit einer geringeren Publikumsfrequenz und somit weniger Öffentlichkeit zu rechnen ist, soll das Gaswerkareal nicht ausschliesslich dem Wohnen dienen. Es wird begrüsst, hier dem für Schaffhausen bedeutenden Wassersport einen zweiten Standort zu bieten. Das Wohnen soll ab der zweiten Bebauungstiefe mit einer hohen baulichen Dichte und abgestimmt auf die neue Verbindungsstrasse stattfinden. Des Weiteren ist auf dem Gaswerkareal eine

Beherbergungsmöglichkeit zu erwägen und dessen Wirtschaftlichkeit zu prüfen. Mit Zwischennutzungen soll das Gaswerkareal bereits während den weiteren Planungsphasen für den Wassersport und weitere öffentliche Nutzungen geöffnet werden. Damit kann mit dem Grad der Öffentlichkeit experimentiert bzw. bereits früh eine Belegung des Areals erreicht werden.

Zwischen diesen beiden öffentlich zugänglichen Nutzungsschwerpunkten, die über eine hohe bauliche Dichte verfügen, entstehen ruhigere Bereiche: Der Schauweckergutpark dient der Öffentlichkeit zur Erholung. Das mittlere private Grundstück der Stockwerkeigentümerschaften soll weiterhin Wohnnutzungen vorbehalten sein. Im heute unbebauten Bereich zum Rhein ist eine moderate bauliche Verdichtung unter Berücksichtigung einer räumlichen Erweiterung der Rheinuferpromenade zu prüfen.

### **Das Rheinufer als attraktiver, vielseitiger Raum am Fluss**

Das Rheinufer ist als einladendes Freiraumelement anhand seiner heute bereits vorhandenen Qualitäten weiterzuentwickeln und als Promenade mit wichtiger Begegnungsfunktion für die Stadt zu stärken. Dieser wertvolle städtische Raum entlang des Rheins vernetzt sich mit dem Schauweckergutpark, dem Garten um das Restaurant Sommerlust und den Freiräumen des umgenutzten Gaswerkareals. Die Verbindungen zur Altstadt und zu den rückwärtigen Quartieren sollen wo möglich ausgebaut und aufgewertet werden, um auch für deren Anwohnende direkte und attraktive Zugänge zur Promenade und dem Wasser zu ermöglichen. Richtung Altstadt ist zu prüfen, ob der bestehende sehr schmale Weg durch einen ins Wasser überhängenden Steg verbreitert und hierdurch mehr Raum für die Fussgängerinnen und Velofahrer geschaffen werden kann.

Bereits heute wird das Rheinufer, insbesondere der Bereich um den Salzstadel, durch Wassersporttreibende (Kanuclub, Bootsclub, Pontoniere, Fischereiverein, Badende), Flanierende, Schifffahrende intensiv genutzt, mit steigender Nachfrage. Durch die Aufhebung der Rheinhaltenstrasse als Durchgangsstrasse ergibt sich Raum für Aufwertungsmassnahmen und Aneignungsmöglichkeiten des öffentlichen Raums für unterschiedliche Nutzungsinteressen. Orte mit verschieden gestalteten Zugängen zum Wasser sollen die heutigen ergänzen, abgestimmt auf die Anforderungen des Naturschutzes.

Eine attraktiv gestaltete Rheinuferpromenade soll die Passanten in erster Linie am Rhein entlangführen. Dabei sind die Fussgängerwege auf den nach wie vor entlang des Rheins zu führenden internationalen Radweg abzustimmen.

### **Das Rheinufer ist vom motorisierten Durchgangsverkehr befreit**

Die Vorteile einer neuen Strassenführung am Rande des Gaswerkareals zur Verbindung der Buchthaler- mit der Rheinhaltenstrasse überwiegen gegenüber der heutigen Situation deutlich. Die neue Verbindungsstrasse wird weiterhin ein Element des

kantonales Strassennetzwerk sein, soll in der Art der Gestaltung aber, soweit möglich, einer Quartierstrasse ähnlich sein. Dabei ist die Linienführung des öffentlichen Verkehrs, sowie die Erschliessung des Gaswerkareals mitzudenken.

Die durch die neue Strassenführung erzielbare Verkehrsbefreiung des Rheinuferes zwischen dem östlichen Platz des Salzstadels und dem Lindliweg stellt einen bedeutenden Mehrwert für die Gesamtstadt dar. Der Freiraum entlang des Rheins erhält damit eine neue Qualität. Am Rheinufer entsteht eine vielseitige Promenade und eine vernetzte Parkanlage mit Aufenthalts- und Erholungsqualitäten. Darüber hinaus werden auch neue Wassersportangebote sowie ein ökologischer Mehrwert geschaffen.

Für die Entscheidung zugunsten der neuen Verbindungsstrasse sprechen folgende Argumente:

- Die Stadt Schaffhausen wächst und wird weiter baulich verdichtet. Ein zentraler grosszügiger Freiraum entlang des Rheins kann nur noch hier entstehen. Deshalb muss die Chance dazu konsequent genutzt und umgesetzt werden.
- Das Leben wird sich zukünftig noch mehr im Freien abspielen, da die wärmere Saison länger werden wird.
- Wird die Rheinhaldenstrasse als Durchgangsstrasse erhalten, kann das Potenzial des Freiraums am Wasser nur bedingt in Wert gesetzt werden. Zusätzliche Querungen der Rheinhaldenstrasse zum Rhein wie beim künftig belebten Gaswerkareal würden zudem die bereits bestehenden Nutzungskonflikte zwischen dem MIV und Erholungssuchenden verschärfen. Verkehrliche Alternativen mit Temporeduktionen oder Begegnungszonen würden nur bedingt zur Aufwertung des Rheinuferes beitragen.
- Die Kosten für die Verbindungsstrasse werden durch den der Öffentlichkeit zukommenden Mehrwert sowie teilweise durch die Erschliessung des Gaswerkareals mehr als kompensiert.

Damit die Auswirkungen der vom motorisierten Durchgangsverkehr befreite Rheinhaldenstrasse auf die Buchthalerstrasse quartierverträglich gestaltet werden können, braucht es auf dieser Begleitmassnahmen. Dazu gehört die Lärmreduktion und die Abstimmung aller Verkehrsträger mittels eines Tempo-30-Regimes. Ebenfalls soll geprüft werden, ob Baumbepflanzungen als Aufwertungsmassnahme möglich sind. Gleichzeitig ist mit Tempo 30 zwischen dem Gebiet Rheinufer Ost und Büsingen (Rheinhaldenstrasse / Schaffhauserstrasse) der Verkehr grossräumig umzulenken.

## 4.2 Empfehlungen für die Teilbereiche

Nachstehend werden die Empfehlungen zu den einzelnen Teilbereichen sowie weitere zu prüfende Aspekte aufgeführt.

## Eingang Fischerhäuserstrasse / Salzstadel

Der Eingangsbereich zwischen den Fischerhäusern und dem Salzstadel weist bereits heute, vor allem im Sommer, eine hohe Nutzungsintensität auf. Hier befinden sich die Carparkplätze der Schifffahrtstouristen, die Wassersportvereine im und um den Salzstadel sowie Velofahrende und zu Fuss Gehende bewegen sich entlang des Rheinuferes. Seit der Corona-Pandemie finden im Sommer auf den Carparkplätzen temporär Gastronomie- und Kulturangebote statt.

Mit der Verlegung der Carparkplätze zum Teil auf das Eckgrundstück Buchthaler- / Fischerhäuserstrasse, grösstenteils aber ausserhalb des Gebiets, eröffnet sich eine vielfältige Nutzung des östlichen Platzes vor dem Salzstadel. Hier soll ein attraktiver Ankunftsort am Rhein mit einem ganzjährigen Gastronomieangebot (ein Café oder Bistro) im oder vor dem Salzstadel entstehen. Auch die Grösse und der Umfang des Angebotes ist in der weiteren Planung zu klären. Baulich soll der denkmalgeschützte Solitärcharakter des Salzstadels erhalten bleiben. Aus diesem Grund wird eine Platzüberdachung eher kritisch beurteilt und eine Bepflanzung mit Bäumen favorisiert. Mehrheitlich soll der Salzstadel weiterhin dem Wassersport dienen. Das Lagern von Kanus und Booten wird aufgrund seiner Geschichte als passend für den Salzstadel erachtet, auch im Zusammenspiel mit der bestehenden Infrastruktur zum Einwässern. Für zusätzliche kulturelle Nutzungen scheint an diesem Ort die Nachfrage derzeit nicht gegeben zu sein.

Die Idee einer Verbreiterung der Uferpromenade zwischen Freiem Platz und Salzstadel soll weiterverfolgt und in einer nächsten Projektphase geprüft werden. Dabei sind die Herausforderungen mit dem Gewässerschutz bewusst anzugehen, um im Sinne des öffentlichen Interesses und der Standortgebundenheit eine verbreiterte Fuss- und Velowegführung zu ermöglichen. Eine Verbreiterung schafft Spielraum für Aktivitäten im Erdgeschoss der bestehenden Bebauung bis zur Eisenbahnbrücke und stärkt die Verbindung des Rheinuferes Ost zur Altstadt.

Die Ecke Fischerhäuser- / Buchthalerstrasse soll unter Berücksichtigung des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) überbaut werden. Dabei sind die heute östlich des Salzstadels positionierten Carparkplätze zu integrieren und mit weiteren Nutzungen zu kombinieren. Anzustreben ist auch eine Durchlässigkeit zwischen heutiger und neuer Bebauung, um eine direkte Verbindung zwischen Buchthalerstrasse bzw. nördlich angrenzendem Quartier und Rhein herzustellen. Auf diesem Baufeld wird eine Ausnutzungsziffer zwischen 2,0 und 3,0 empfohlen. Hier können bei einer Mischnutzung (Wohnen, Gewerbe, Dienstleistung) 50 bis 90 Wohnende und Arbeitsplätze angesiedelt werden.

### *Empfehlungen*

- Eine Verbreiterung der Rheinuferpromenade vom Freien Platz bis zum Salzstadel soll das Gebiet besser an die Altstadt anbinden und Nutzungskonflikte zwischen zu Fuss Gehenden und Velofahrenden entschärfen.
- Auf dem heutigen Carparkplatz soll ein Platz als Ankunfts- und Aufenthaltsort gestaltet werden.
- Im westlichen Teil des Salzstadels oder auf dem Platz davor soll ein Gastronomieangebot entstehen. Der überwiegende Teil des Salzstadels soll weiterhin dem Wassersport und der Lagerung von Kanus und Booten zur Verfügung stehen.
- Die internationale Veloroute ist weiterhin entlang des Rheinufers zu führen.
- Die Carparkplätze für die Schifffahrtstouristen u. a. sind ins neue Gebäude an der Ecke Fischerhäuser- / Buchthalerstrasse zu integrieren bzw. weitere ausserhalb des Gebietes zu positionieren.
- Die Ecke Fischerhäuser- / Buchthalerstrasse soll durch eine Randbebauung geschlossen werden.

### **Schauweckergutpark / Villa Sommerlust / Stockwerkeigentümerschaft**

Der mittlere Teilbereich ist durch den Schauweckergutpark, die Villa Sommerlust mit ihrem Garten sowie das private Grundstück der Stockwerkeigentümerschaften geprägt. Der Schauweckergutpark soll als Stadt- / Quartierpark aufgewertet werden und am Rheinufer einen wertvollen, moderat ausgestatteten Freiraum bieten. Klare Regeln ermöglichen das Miteinander verschiedener Nutzungsgruppen. Die bestehenden schutzwürdigen Bäume und die rückwärtige Pergola sollen erhalten werden; diese bieten bereits heute eine angenehme Aufenthaltsqualität. Der Spielplatz ist zu erneuern und aufzuwerten, um einen wichtigen quartierbezogenen Beitrag für Kinder und Familien aber auch Besuchende zu leisten. Der vordere Bereich des Schauweckergutparks soll als offener, grüner Freiraum erhalten werden. Mit behutsamen Eingriffen sind weitere Nutzungsangebote zu prüfen. Auf Sportfelder und -plätze ist zugunsten eines zusammenhängenden und vielfältig nutzbaren Parks bewusst zu verzichten.

Die Aussenparkierung bei der Villa Sommerlust soll in einem neuen Gebäude dahinter, an der Buchthalerstrasse und über diese erschlossen, kompensiert werden. Über der neuen Parkierung sind Wohnungen vorzusehen. Das neue Gebäude mit einer effizienten Parkierung in den unteren Geschossen und attraktiven Wohnungen darüber hat sich gut am Ort einzufügen. Durch die Verlagerung der Parkplätze gewinnt der Schauweckergutpark zusätzlich an Raum und soll sich mit dem Garten der Villa Sommerlust räumlich verbinden. Eine Ausnützungsziffer beim neuen Gebäude von 1,5 bis 2,0 wird als möglich erachtet. Die Anlieferung der Villa Sommerlust muss noch im Detail geklärt werden, kann aber, wenn nicht anders möglich, auch über die umgestaltete Rheinhaldenstrasse geschehen.

Eine bauliche Nachverdichtung des Grundstücks der Stockwerkeigentümerschaft ist denkbar. Diese hat sich aber sowohl hinsichtlich der Freiraumgestaltung, insbesondere zum Rhein hin, als auch bezüglich Bebauung am östlich gelegenen Gaswerkareal zu orientieren. Dadurch soll eine räumlich homogene Strukturierung über das Grundstück der Stockwerkeigentümerschaft und des Gaswerkareals geschaffen werden. Im Rahmen des Studienverfahrens wurden Ausnützungsziffern von 0,9 bis 1,6 erarbeitet und in der Synthese auf 1.0 bis 1.5 konsolidiert. Diese sollen in nachgelagerten, qualifizierten Verfahren sowie mit Quartierplanpflicht noch einmal überprüft und allenfalls im Sinne der Innenentwicklung erhöht werden.

### *Empfehlungen*

- Der Schauweckergutpark soll als wertvoller Stadt- / Quartierpark aufgewertet werden.
- Neben dem Spielplatz sollen durch moderate Eingriffe weitere Nutzungen ermöglicht werden, ohne dass der zusammenhängende Parkcharakter verloren geht.
- Der schutzwürdige Baumbestand sowie die Pergola sollen erhalten und in die Weiterentwicklung integriert werden.
- Sämtliche Aussenparkplätze bei der Villa Sommerlust sind in einem Wohngebäude an der Buchthalerstrasse mit Parkieranlage in den unteren Geschossen zu kompensieren.
- Eine bauliche Verdichtung des Grundstücks der Stockwerkeigentümerschaft hat sich an der Bebauung des Gaswerkareals und deren schutzwürdigen Gebäuden in der ersten Bebauungstiefe zu orientieren. Über beide Bereiche ist eine räumlich homogene Strukturierung anzustreben.

### **Gaswerkareal**

Die Entwicklung des Gaswerkareals bietet eine grosse Chance attraktiven Wohnraum am Rhein sowie in der ersten Bebauungstiefe Öffentlichkeit zu realisieren. Damit soll eine eigenständige Atmosphäre geschaffen werden. Neben dem Wohnen soll im Bereich der schützenswerten Gebäude dem für Schaffhausen bedeutenden Wassersport ein zweiter Standort ermöglicht werden. Der Wassersport trägt zur willkommenen Belebung bei und kann bereits während der weiteren Planung in den Bestandsbauten umgesetzt werden.

Die Reihe der fünf schutzwürdigen Bestandsbauten im Gaswerkareal (Bruderhöfli, Apparatengebäude, Magazin- und Garderobengebäude, zum Lindli, Transformatorenhaus) sollen als Zeugen erhalten bleiben. Der Erhalt und die Umnutzung der Gaskugel wird sich aufgrund der spezifischen Form wirtschaftlich schwierig gestalten. Als identitätsstiftendes Element besitzt sie jedoch grosses Potenzial. Es ist zu klären, ob sich für deren Umnutzung z. B. für Events, Beherbergung oder Wellness ein geeignetes Konzept mit Trägerschaft findet. Allenfalls ist der Standort der Gaskugel im Zuge der Führung der neuen Verbindungsstrasse geringfügig zu verschieben.

Hinsichtlich der Bebauungs- und Freiraumstruktur sowie der detaillierten Nutzungsangebote ist ein Projektwettbewerb durchzuführen. Im Studienverfahren wurden bauliche Dichten von zwischen 0,9 bis 1,3 aufgezeigt und in der Synthese auf 1.0 bis 1.5 konsolidiert. Im Rahmen des Wettbewerbs sollen diese überprüft werden und allenfalls im Sinne der Innenentwicklung erhöht werden. Auf Hochpunkte soll verzichtet werden und höhere Bauten sind eher im hinteren Teil des Areals anzuordnen. Es wird angeregt, in der weiteren Planung die ursprüngliche Morphologie des Gaswerkareals zu berücksichtigen und die Bestandsbauten inklusive Gaskugel angemessen zu integrieren. Die neue Verbindungsstrasse soll dem Gaswerkareal einerseits für die MIV-Erschliessung dienen, andererseits auch für direkte Gebäudezugänge im Sinne einer Quartierstrasse. Zudem ist hangseitig von dieser eine Durchlässigkeit zum Rheinufer vorzusehen.

### *Empfehlungen*

- Die Reihe der fünf schutzwürdigen Bestandsbauten in der ersten Bebauungstiefe ist zu erhalten.
- In den Bestandsbauten soll Raum für einen zweiten Standort Wassersport geschaffen werden.
- Für die Gaskugel ist ein geeignetes und wirtschaftlich verhältnismässiges Umnutzungskonzept zu prüfen und eine geeignete Trägerschaft zu finden.
- In Rahmen eines Projektwettbewerbs soll die Bebauungs- und Freiraumstruktur sowie das Nutzungsangebot bestimmt werden. Dabei ist der ursprünglichen Morphologie des Gaswerkareals Rechnung zu tragen.

## **4.3 Empfehlungen zur Etappierbarkeit**

Die Entwicklung des Gebietes soll in nachstehend beschriebenen Etappen umgesetzt werden. Deren Realisierung ist voneinander weitestgehend unabhängig zu ermöglichen.

### **Neue Verbindungsstrasse**

Die unabhängige Realisierung einzelner Projekte in Etappen setzt den Entscheid zur Umsetzung der neuen Verbindungsstrasse am Rande des Gaswerkareals voraus. In einem Vorprojekt sollen der Spielraum für den Erhalt bzw. die Verschiebung der Gaskugel sowie die flankierenden Massnahmen auf der Buchthalerstrasse aufgezeigt werden. Weiter sind Lösungsansätze zu prüfen, wie der Durchgangsverkehr und insbesondere der Schwerverkehr weiträumig um das Gebiet umgeleitet werden kann.

### **Aufbruch manifestieren durch kurzfristige Massnahmen**

Einzelne Projekte wie die Neugestaltung des Spielplatzes im hinteren Bereich des Schauweckergutparks oder die Erweiterung des Standorts für den Wassersport sowie andere Zwischennutzungen in den Bestandsbauten des Gaswerkareals können zeitnah angegangen werden. Durch diese kurzfristigen Massnahmen wird die Aufwertung

des Rheinufers sichtbar, was auch die öffentliche Akzeptanz für die längerfristige Planung stärken sollte. Durch den zweiten Standort des Wassersports und attraktive Zwischennutzungen im Gaswerkareal wird dieses für die Öffentlichkeit schon während der Planung zugänglich und schafft eine positive Aufbruchstimmung auf dem Areal. Gleichzeitig kann dadurch der Salzstadel teilweise freigespielt werden für die Umnutzung eines passenden Gastronomiebetriebs. Um Gastronomie auf dem westlichen Platz des Salzstadels zu ermöglichen, ist die Verschiebung der Carparkplätze auf den heutigen Parkplatz an der Ecke Buchthaler- / Fischerhäuserstrasse zu klären.

### **Vertiefte Planungen zur Promenade und Gaswerkareal**

Parallel können die längerfristigen Projekte, d.h. die Entwicklung des Gaswerkareals, die Gestaltung der Uferpromenade und die Verbindungsstrasse vorangetrieben werden. Bei Vorliegen des Vorprojekts der Verbindungsstrasse kann der Projektwettbewerb für das Gaswerkareal gestartet werden. Interessierte Bauträger können ins Verfahren eingebunden werden.

Voraussetzung für die Umgestaltung der Uferpromenade ist ein gesamtheitliches Freiraumkonzept. Aufgrund dessen können Teilstücke unabhängig voneinander realisiert werden, auch während die Rheinuferstrasse noch als Durchgangsstrasse geführt wird. Mit verkehrsfreien Tagen im Sommer kann bereits mit einer befreiten Rheinuferstrasse experimentiert werden. Die Umgestaltung der Strasse kann jedoch erst erfolgen, wenn die neue Strasse beim Gaswerkareal gebaut ist. Die Verbreiterung der Uferpromenade zwischen Freiem Platz und Salzstadel soll möglichst schnell in Angriff genommen werden, da die Abstimmung mit dem Gewässerschutz länger dauern kann.

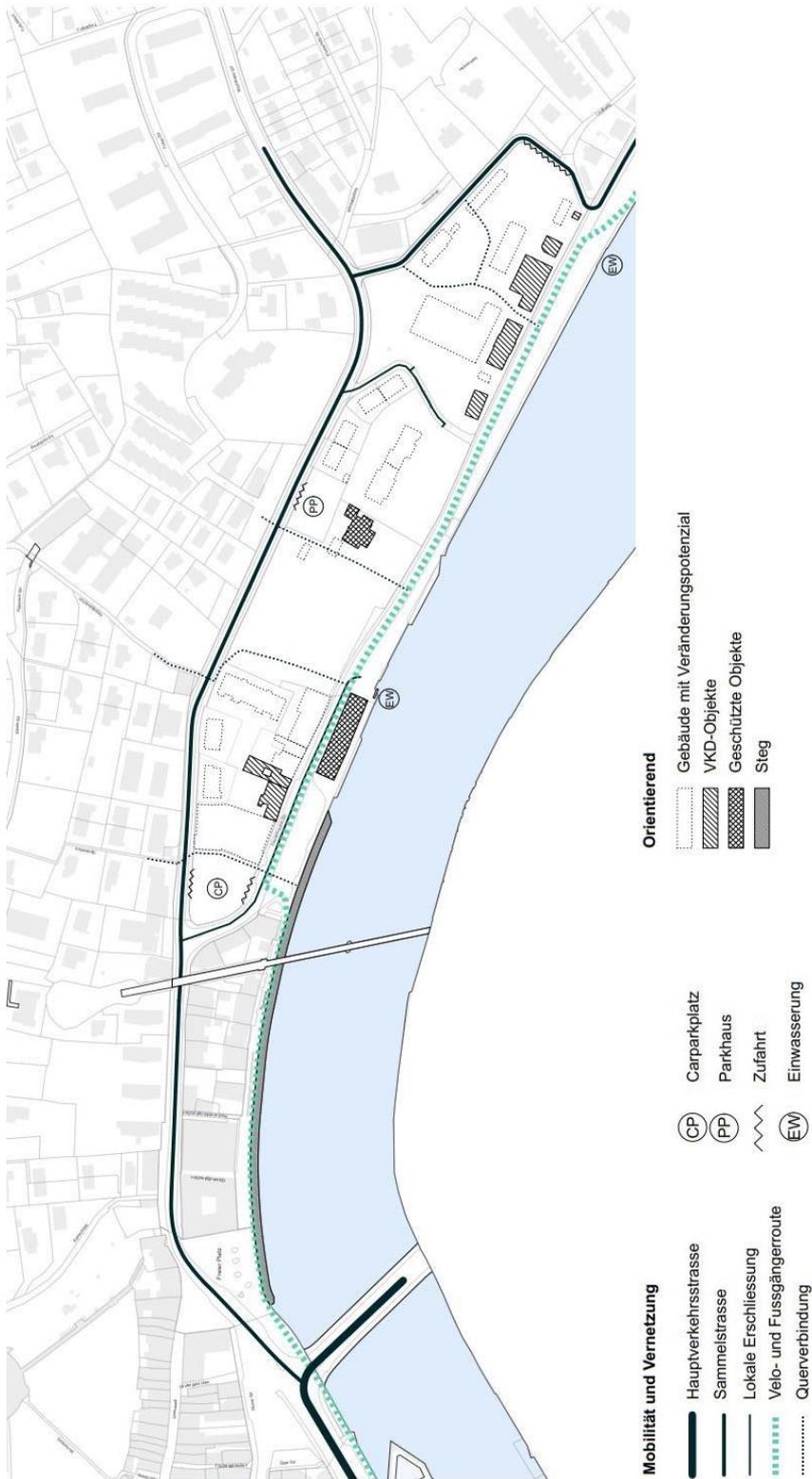
Die vollständige Aufwertung des Schauweckergutparks bedingt die Aufhebung der Parkplätze bei der Villa Sommerlust. In der Folge muss geklärt werden, wieweit ein Gebäude hinter der Villa Sommerlust an der Buchthalerstrasse mit öffentlicher Parkierung und darüberliegender Wohnnutzung realisierbar ist.

### **Weitere private Planungen**

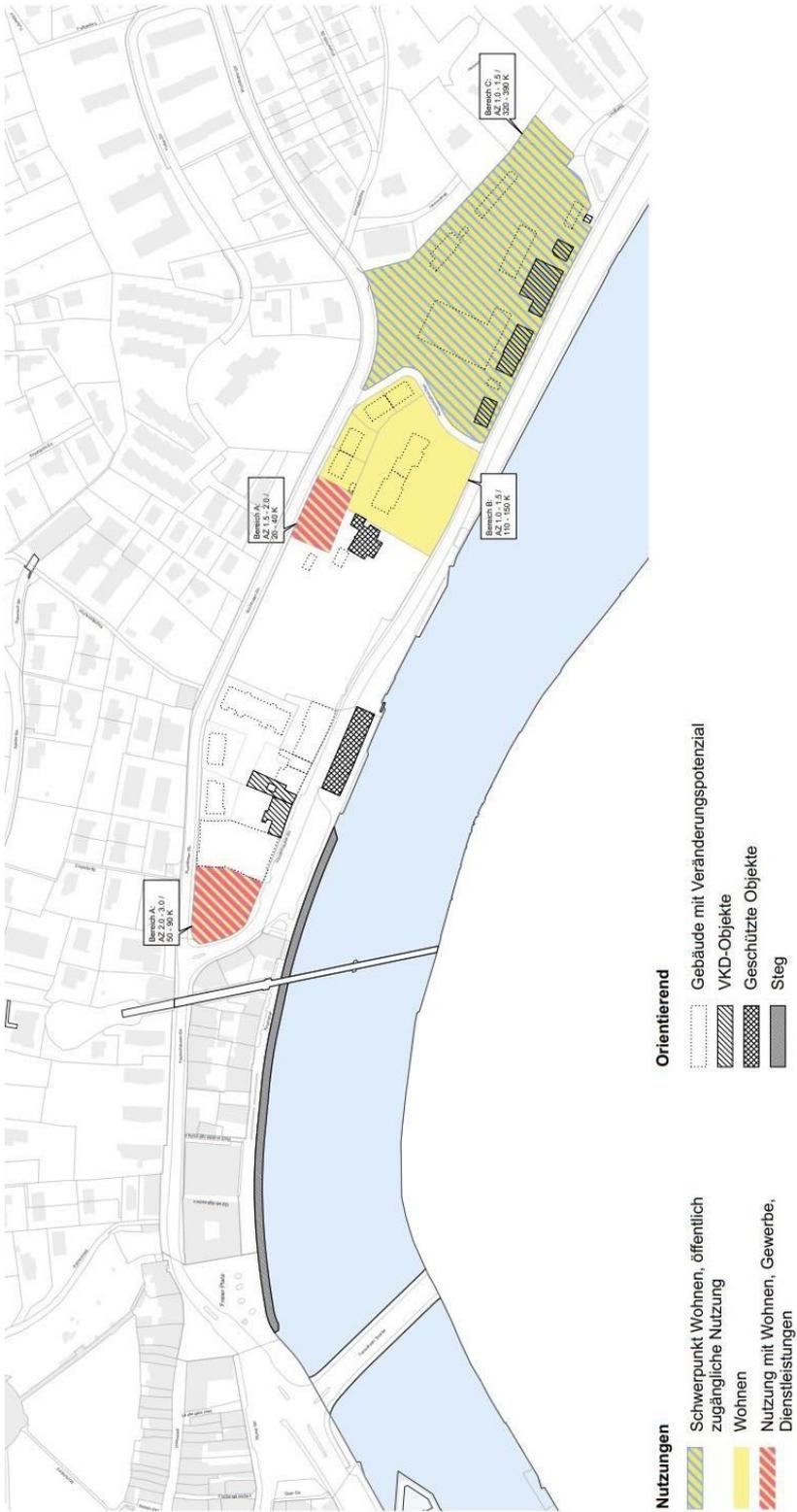
Weitere Planungen, die durch private Bauträger realisiert werden, können zeitlich unabhängig erfolgen. Einzig die Frage der Realisierung der Carhalteplätze auf dem Grundstück an der Ecke Fischerhäuser- / Buchthalerstrasse ist mit der Grundeigentümerschaft zu klären, um den Platz westlich des Salzstadels umgestalten zu können.



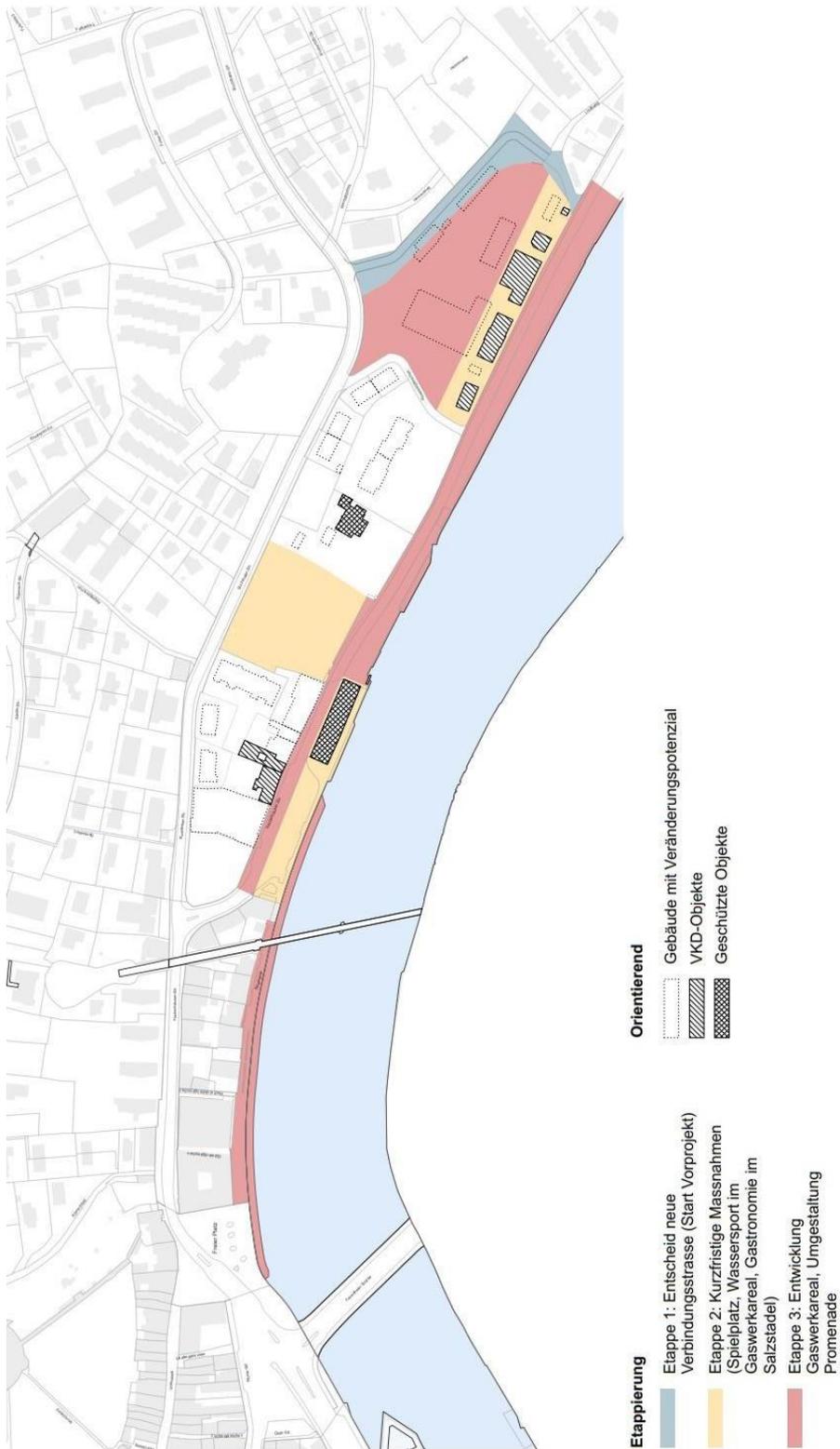
## 5.2 Verkehr (MIV, öV, Fuss- und Velo)



## 5.3 Dichte



## 5.4 Etappierung



# 6 Genehmigung

Der vorliegende Synthesebericht wurde vom Begleitgremium genehmigt.

Das Begleitgremium, 27. April 2023

Marcel Angele (Vorsitz)



.....

Oliver Baur



.....

Roger Düring



.....

Sibylle Aubort Raderschall



.....

Heinrich Kunz



.....

Esther Peter-Müller



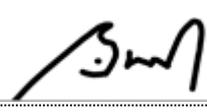
.....

Rolf Armbruster



.....

Florian Brack



.....

Mathias Heinz



.....

Oscar Merlo



.....

Edi Spleiss



.....

Jürg Peter-Müller



.....

STADT-SCHAFFHAUSEN.CH

---

Baureferat  
Stadtplanung  
Kirchhofplatz 19  
Postfach 1000  
CH-8201 Schaffhausen  
T+41 52 632 53 88  
stadtplanung@stsh.ch

---



# **Verordnung zur Aufwertung der Rheinuferspomenade**

vom Erlassdatum

---

*Der Grosse Stadtrat,*

gestützt auf Art. 2<sup>bis</sup> und Art. 25 lit. b der Stadtverfassung,

*erlässt folgende Verordnung:*

## **Art. 1 Zweck**

<sup>1</sup> Diese Verordnung regelt die konkrete Umsetzung des verfassungsrechtlichen Auftrags zur Nutzung, Erhaltung sowie Aufwertung des Rheins und seines Ufers im dafür festgelegten Perimeter. Sie definiert darüber hinaus die zur Zweckerreichung erforderlichen Massnahmen.

<sup>2</sup> Im Umsetzungsperimeter ist für eine ausgewogene Nutzung zu sorgen, welche die Bereiche Wohnen, Gewerbe, Freizeit, urbane Naherholung und Tourismus sowie den Erhalt und die Vernetzung natürlicher Lebensräume berücksichtigt.

## **Art. 2 Massnahmen zur Zweckerreichung**

<sup>1</sup> Die Stadt nutzt die ihr zur Verfügung stehenden rechtlichen Instrumente und finanziellen Mittel, um eine ausgewogene und nachhaltige Nutzung des Rheinufers sowie eine entsprechende räumliche Gestaltung des Uferbereichs sicherzustellen.

<sup>2</sup> Zu diesem Zweck setzt sie nachfolgende Massnahmen um:

- a. Bau einer Verbindungsstrasse zwischen Rheinhaldestrasse und Buchthalerstrasse sowie damit verbundene Massnahmen an der Buchthalerstrasse
- b. Abgabe des Gaswerkareals (GB Nr. 2917) im Baurecht zur Entwicklung durch Dritte
- c. Sanierung und Teilumnutzung des Salzstadels (GB Nr. 1003)
- d. Umgestaltung und Aufwertung des Fischerhäuserplatzes (Teilbereich GB Nr. 979)
- e. Abgabe des Grundstück Rosental (GB Nr. 2914) im Baurecht zur Entwicklung durch Dritte
- f. Aufwertung und Erweiterung des Schauweckergutparks (GB Nr. 2913)
- g. Aufwertung der Uferpromenade zwischen der Einmündung Fischerhäuserstrasse / Buchthalerstrasse und der Felsgasse verbunden mit dem Rückbau der Kantonsstrasse im entsprechenden Bereich
- h. Bau eines Uferstegs zwischen «Freiem Platz» und Salzstadel
- i. Erwerb von Stockwerkeigentum auf GB Nr. 986
- j. Verabschiedung von Ausgabenbeschlüssen, namentlich zur Ermöglichung von Zwischennutzungen, für Anschubfinanzierungen bei Baurechtsvergaben, Landgeschäfte oder Arrondierungen, soweit sie zur Erfüllung der vorangehenden Massnahmen notwendig sind

<sup>3</sup> Die Aufzählung nach Absatz 2 ist abschliessend.

### **Art. 3 Perimeter**

Der genaue Perimeter, in welchem die Massnahmen nach Artikel 2 anzuordnen sind, ergibt sich aus dem Anhang zu dieser Verordnung.

### **Art. 4 Zuständigkeiten**

<sup>1</sup> Der Grosse Stadtrat entscheidet abschliessend über die Umsetzung der in Artikel 2 Absatz 2 enthaltenen Massnahmen sowie über die dafür erforderlichen Kredite, Baurechtsvergaben und Immobiliengeschäfte.

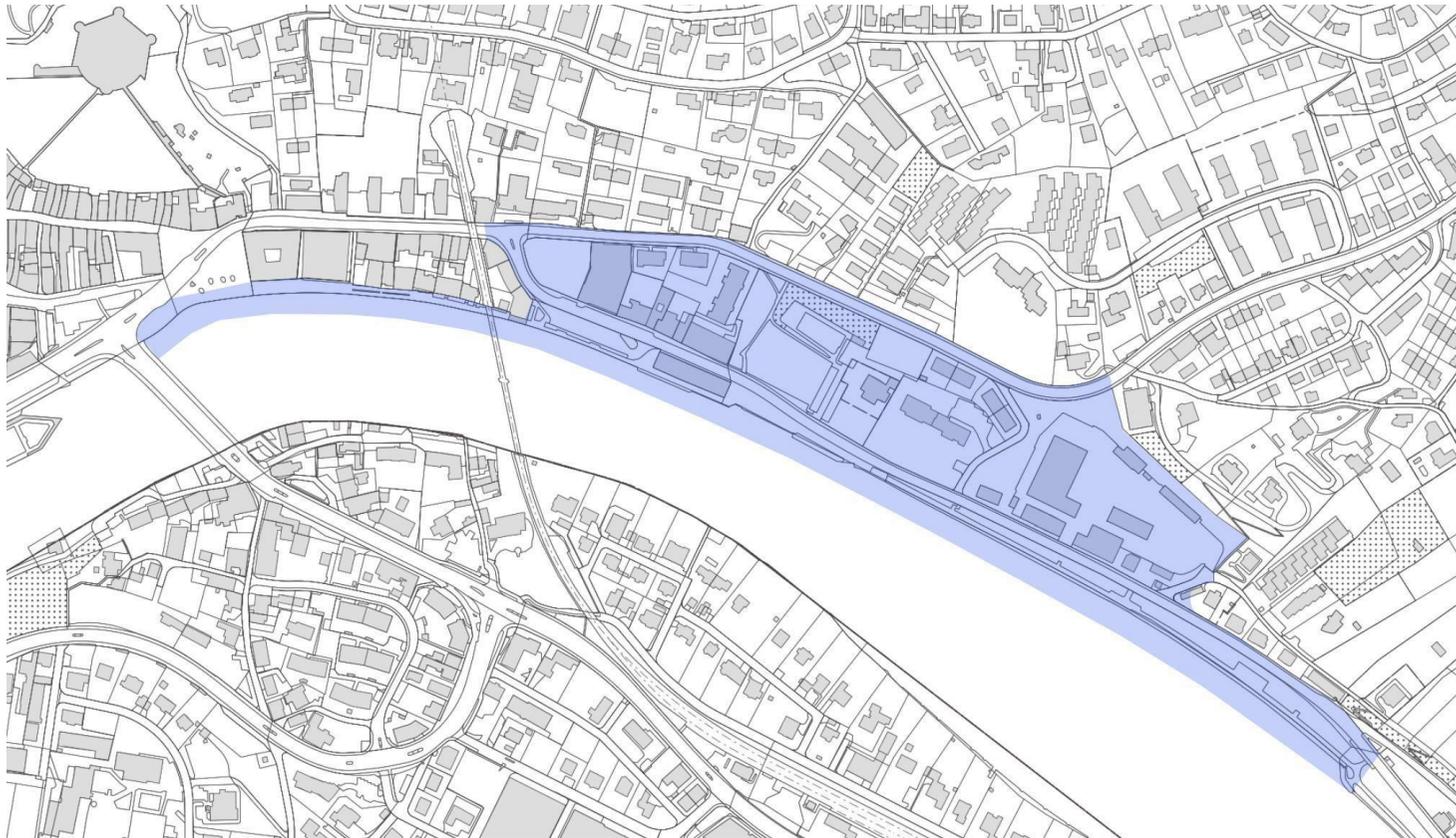
<sup>2</sup> Liegen einzelne Massnahmen oder Teile davon innerhalb der verfassungsmässigen Kompetenzen des Stadtrats, so ist dieser für deren Anordnung zuständig.

**Art. 5 Zeitliche Begrenzung**

Die Verordnung tritt mit Umsetzung sämtlicher in Artikel 2 aufgeführter Massnahmen ausser Kraft. Gleiches gilt für den Fall, dass einzelne Massnahmen unmöglich werden. Die Ausserkraftsetzung erfolgt durch Beschluss des Grossen Stadtrats

**Art. 6 Inkrafttreten**

Diese Verordnung steht unter dem Vorbehalt der Annahme durch das Stimmvolk. Bei Annahme tritt sie umgehend in Kraft.



Anhang Vorlage: Perimeter Rheinufer Ost