

# 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 Erdgeschosse 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 ausgebauten 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, etapierte 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.

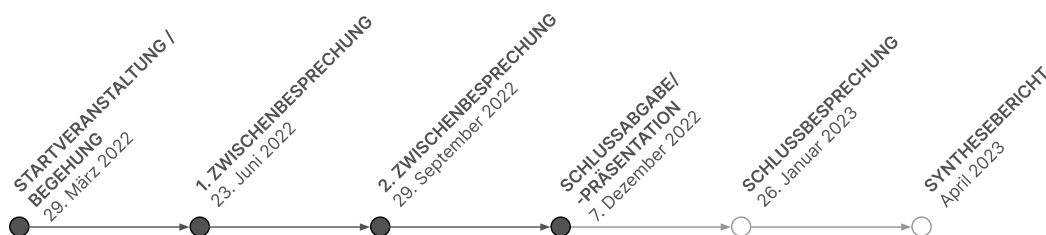


Abbildung 1: Prozessablauf Studienverfahren Rheinufer Ost

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).

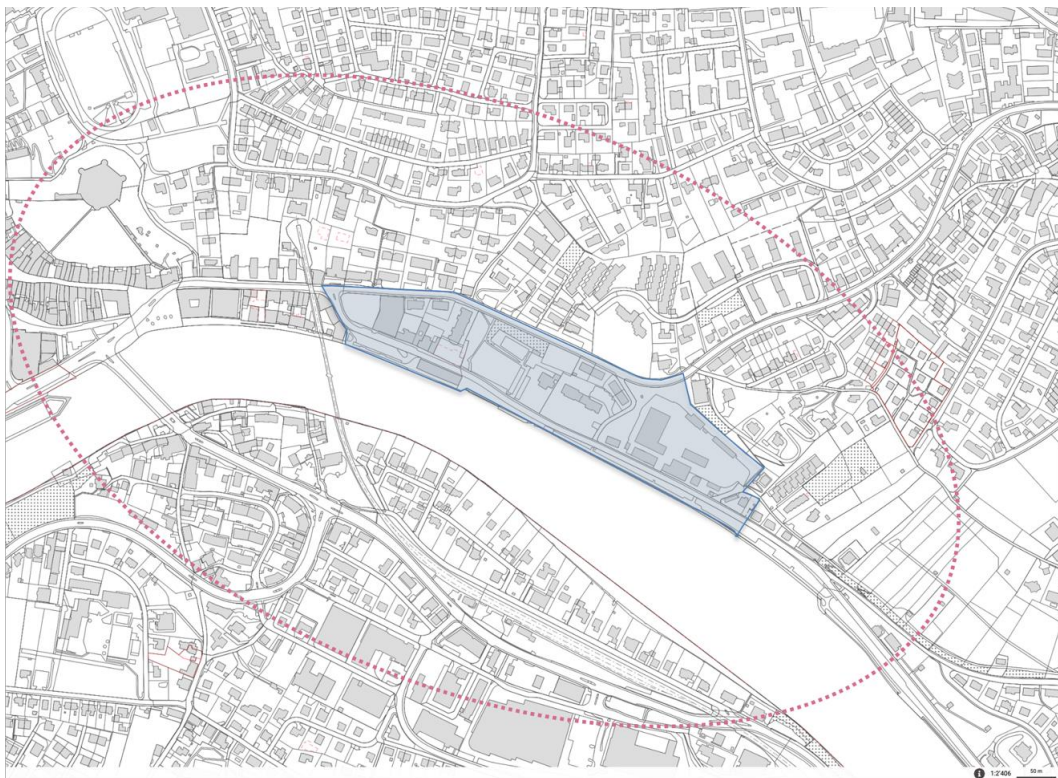


Abbildung 2: Bearbeitungsperimeter (blau) und Betrachtungsperimeter (rot, schematisch)

## 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 Bearbeitungsperrimeters 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 Bearbeitungsperrimeters?
- 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  
Schlüsselfiguren Alexander Heinrich  
Christof Schilling  
Lukas Ahmadi

*Verkehrsplanung:* stadt raum verkehr, Birchler + Wicki  
Schlüsselfiguren 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 Ausnutzungsziffer (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)

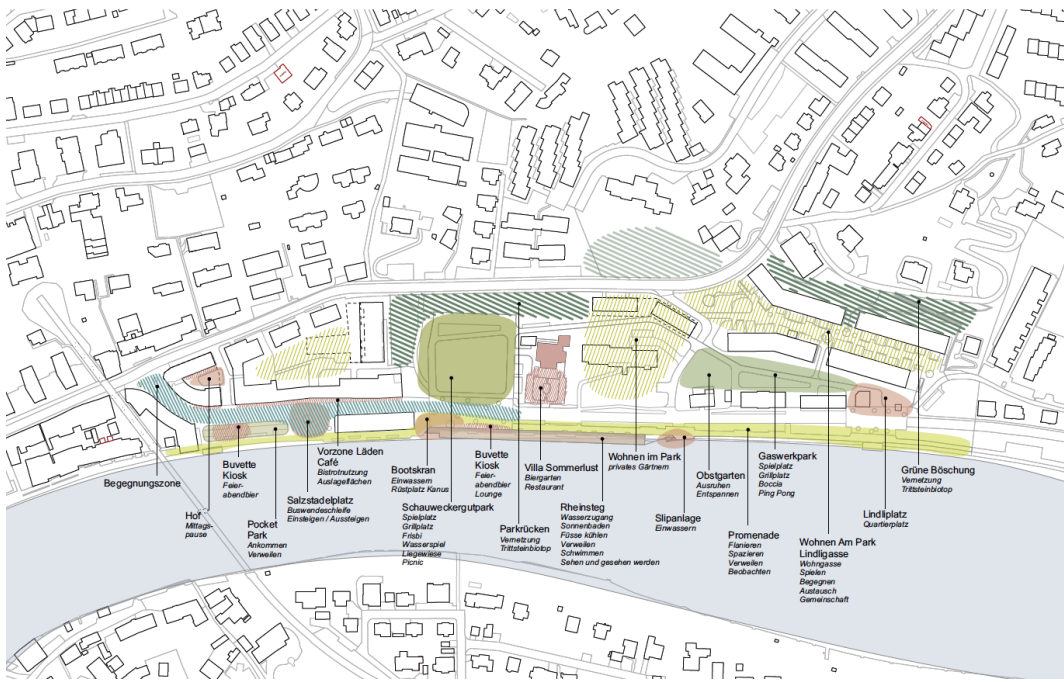


Abbildung 4: Nutzungskonzept Rheinufer Ost (Team Ruprecht Architekten)

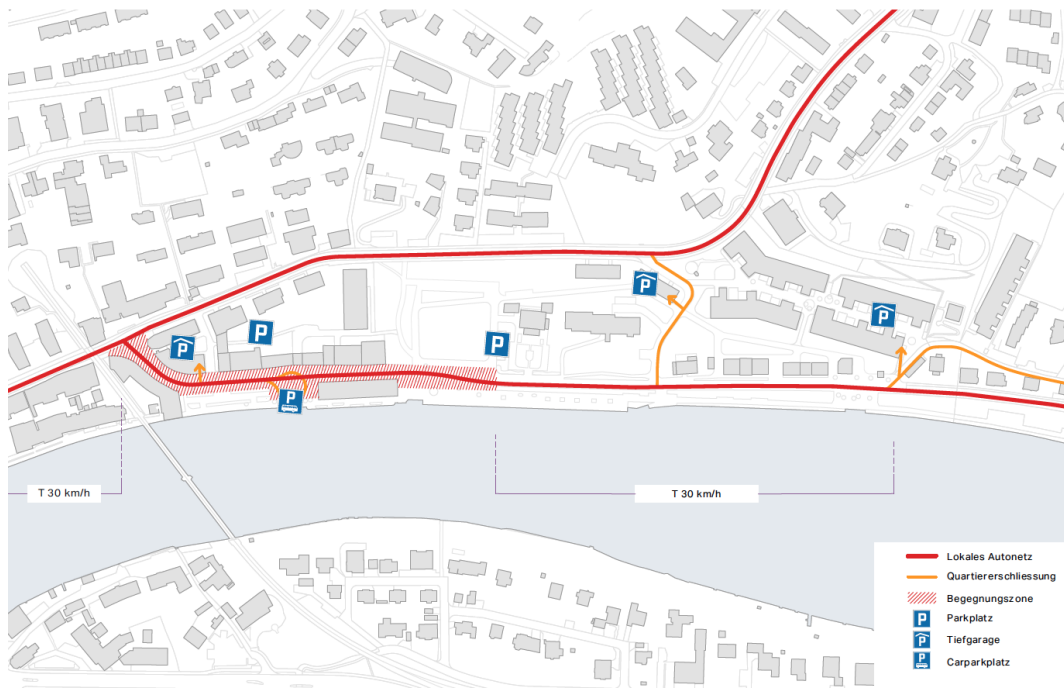


Abbildung 5: Verkehrskonzept MIV Rheinufer Ost (Team Ruprecht Architekten)

## 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 Rheinsteg 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 Rheinuferes 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 durchmisches 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 begrünten Dachgärten weiterentwickelt. Die kammartige Bebauungsstruktur führt ausserdem die kühlende Hangluft ins Quartier hinein.

Die Rheinhaldenstrasse 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 Kohlehaus, 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)

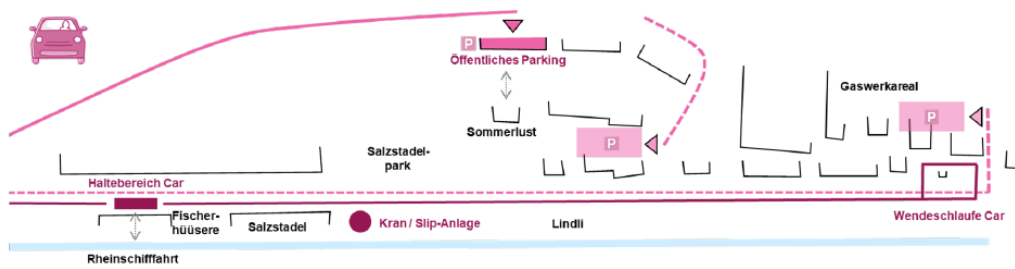


Abbildung 8: Verkehrskonzept MIV Rheinufer Ost (Team Helsinki Zürich Office)

## 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 Jourdant

*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 Schifflande 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)



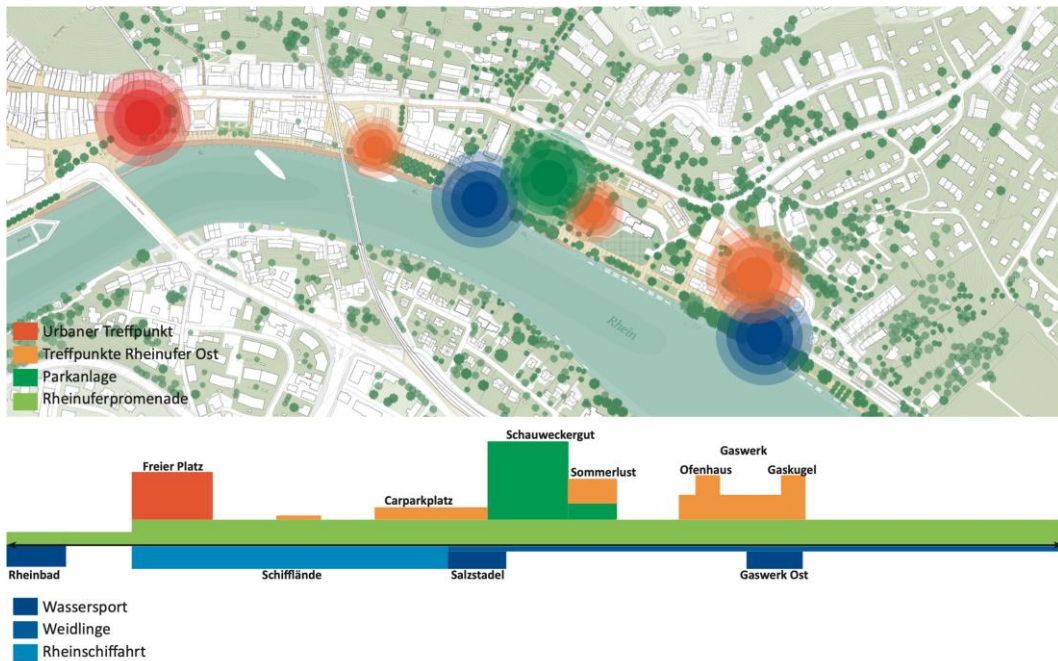


Abbildung 10: Nutzungsintensität Rheinufer Ost (Team Güller Güller architecture urbanism)

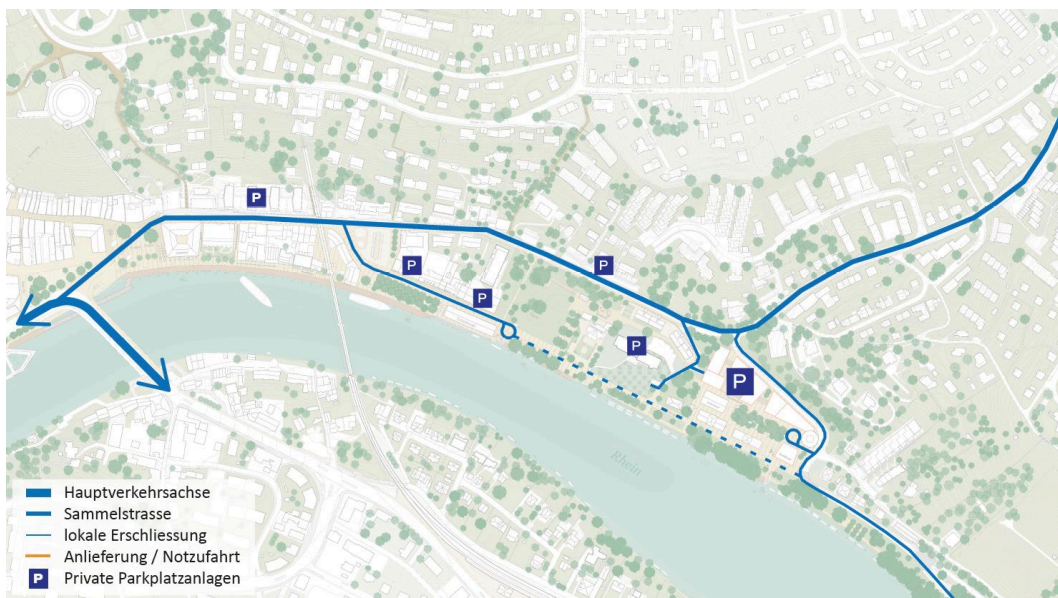


Abbildung 11: Verkehrskonzept MIV Rheinufer Ost (Team Güller Güller architecture urbanism)

## 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)*

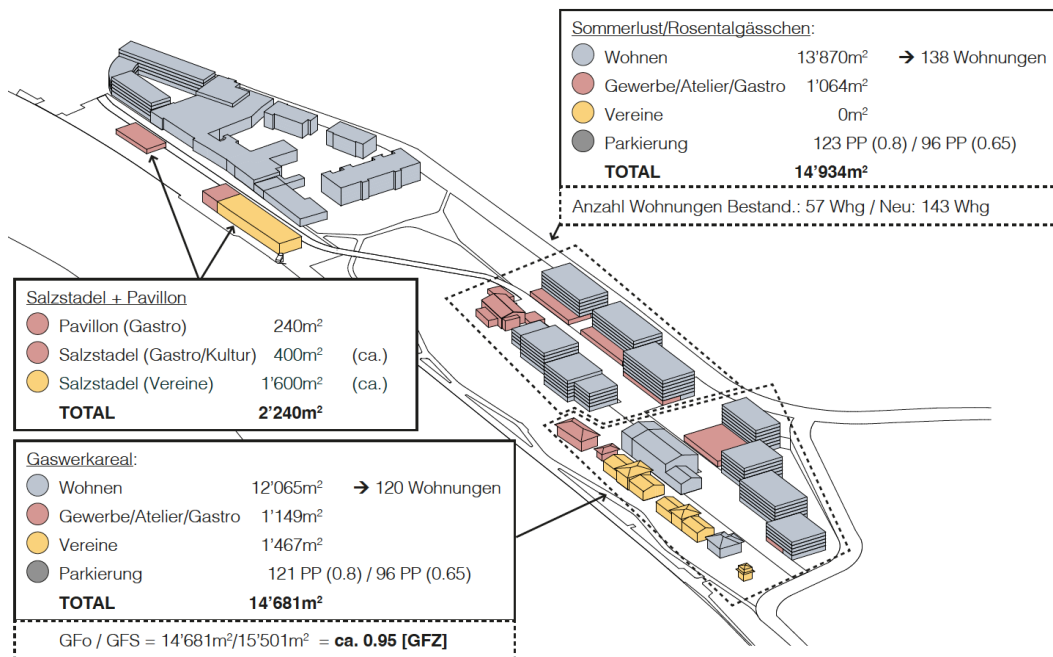


Abbildung 13: Nutzungskonzept Rheinufer Ost (Team Salewski Nater Kretz)



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 verschiedenen 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 Strassennetzwerks 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 den Entscheid 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 Rheinufers. 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 ganzjährigem 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 Rheinufers 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 Bestandesbauten 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.

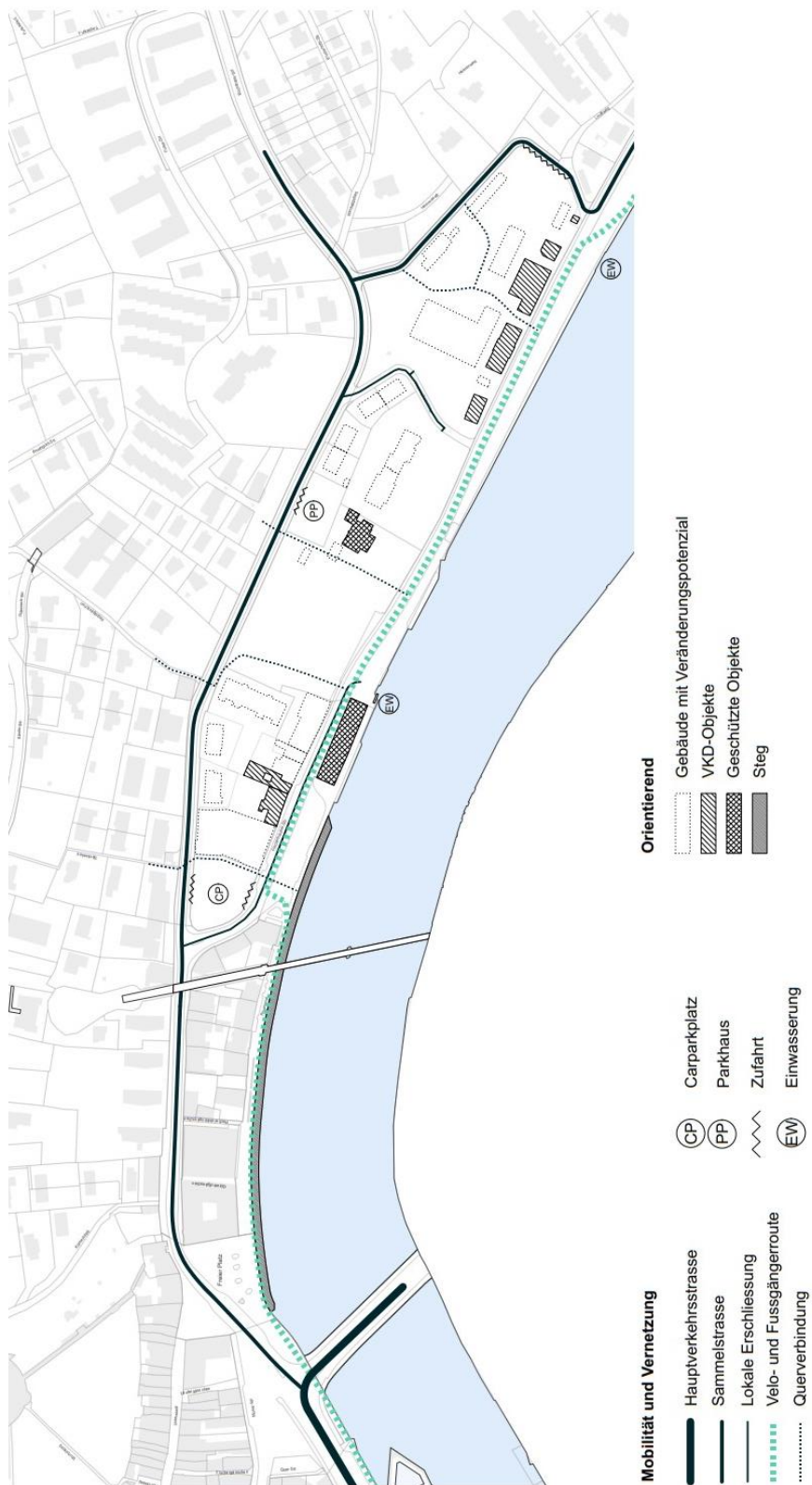
# 5 Synthesepäne

## 5.1 Synthesepan



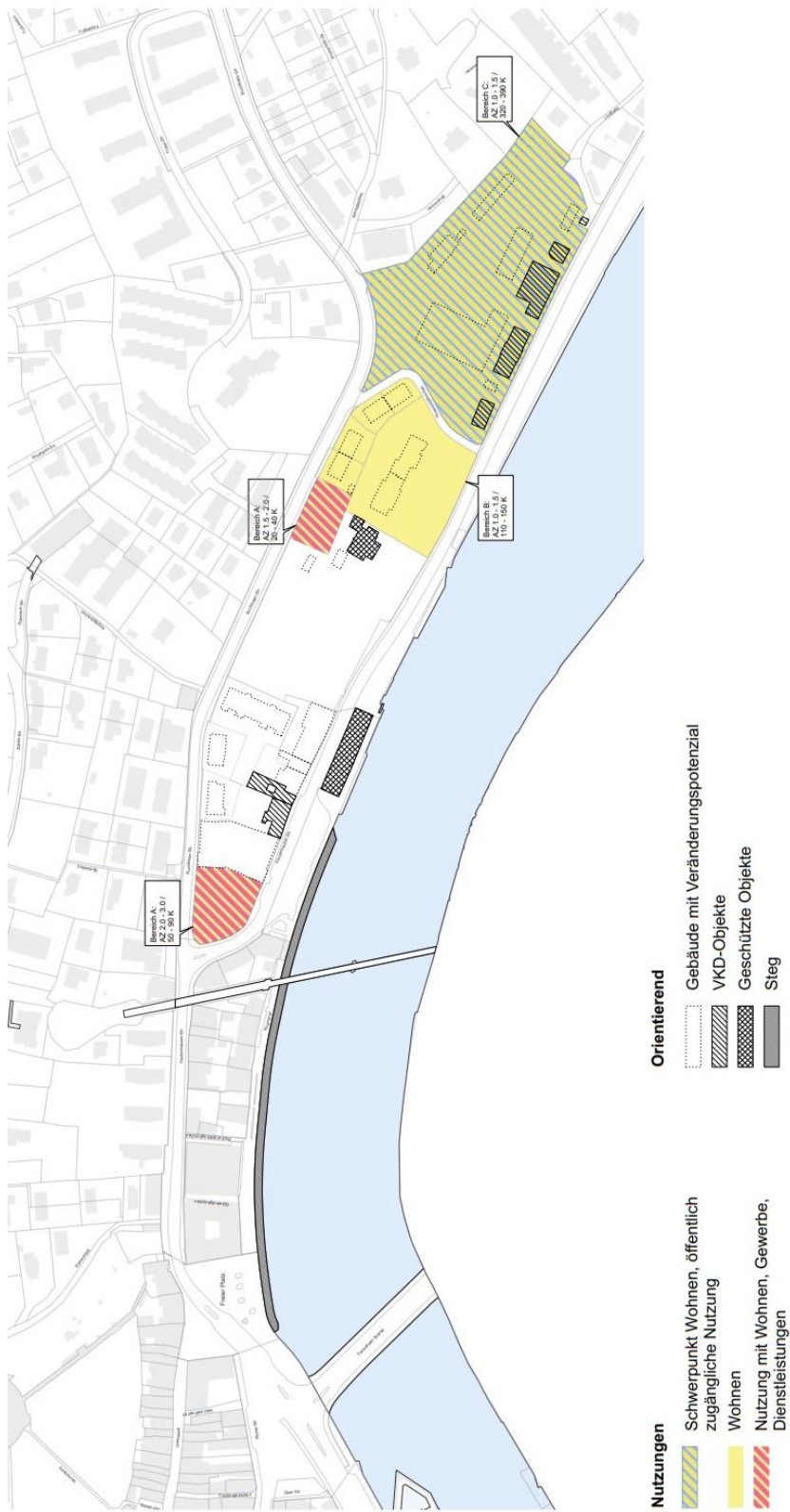
- |                                 |                                     |  |   |                            |  |  |
|---------------------------------|-------------------------------------|--|---|----------------------------|--|--|
| <b>Nutzungen</b>                | Gaswerkareal mit Schwerpunkt Wohnen | Wohnen                                   | Nutzung mit Wohnen, Gewerbe, Dienstleistungen | Gastronomie innen / aussen | Wassersport / öffentlich zugängliche Nutzungen | Publikumsorientiertes Erdgeschoss                      |
| <b>Freiräume</b>                | Schauweckergutpark                  | Private Gärten mit Verdichtungspotential | Garten Villa Sommerlust                       | Rheinuferpromenade         | Steg   | Bäume im Rahmen eines Freiraumkonzeptes konkretisieren |
| <b>Mobilität und Vernetzung</b> | Hauptverkehrsstrasse                | Sammelstrasse                            | Lokale Erschliessung                          | Velo- Und Fussgängeroute   | Querverbindung                                 | Carparkplatz   |
| <b>Orientierend</b>             | Gebäude mit Veränderungspotenzial   | VKD-Objekte                              | Geschützte Objekte                            |                            |  |  |
- 
- |     |    |    |    |
|-----|----|----|----|
| (G) | CP | PP | EW |
| (S) |    |    |    |

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

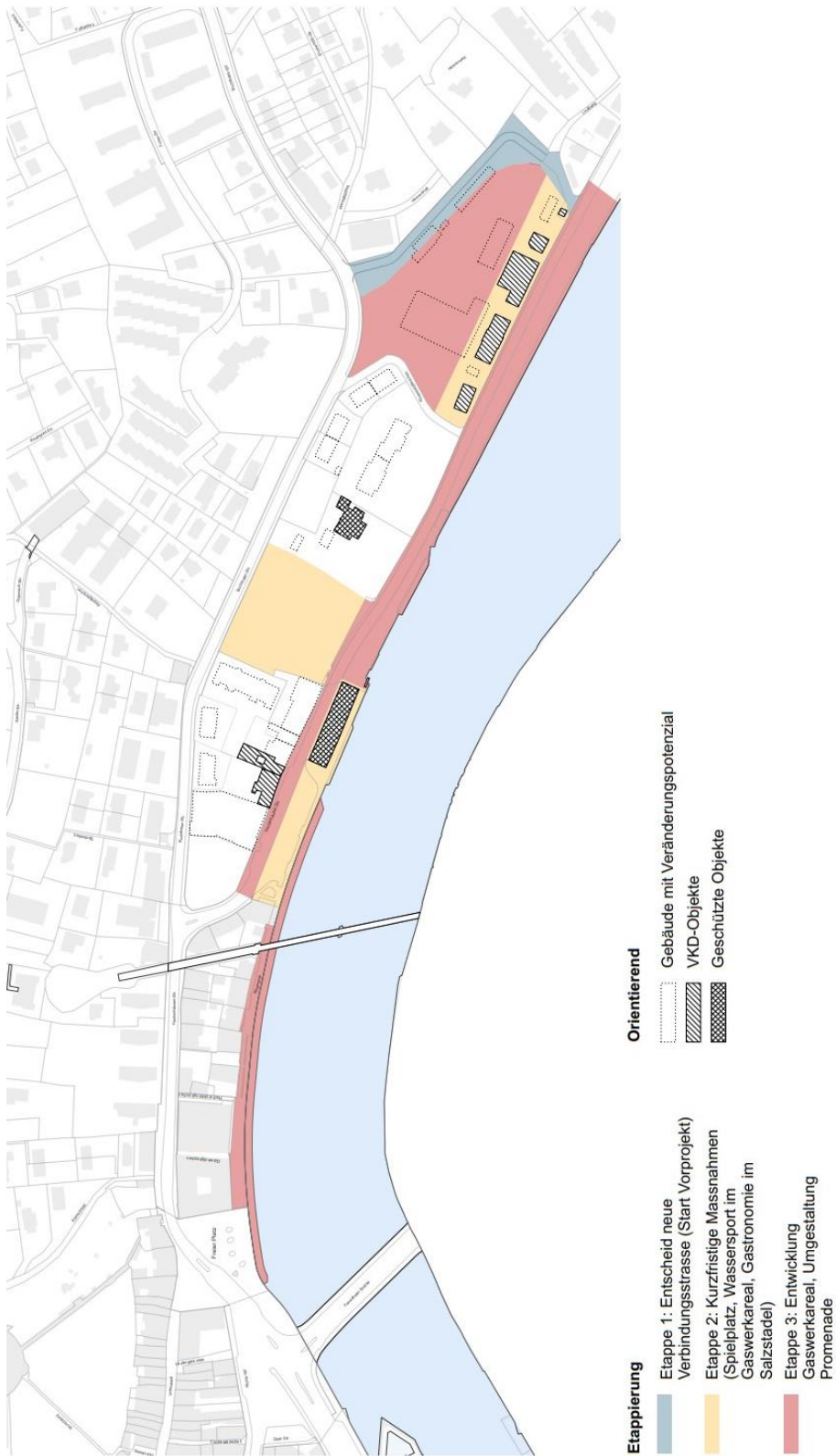




## 5.3 Dichte



## 5.4 Etappierung




# 6 Genehmigung

Der vorliegende Synthesebericht wurde vom Begleitgremium genehmigt.

Das Begleitgremium, 27. April 2023

Marcel Angele (Vorsitz)




.....

Rolf Armbruster



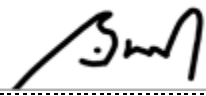
.....

Oliver Baur



.....

Florian Brack



.....

Roger Düring



.....

Mathias Heinz



.....

Sibylle Aubort Raderschall



.....

Oscar Merlo



.....

Heinrich Kunz



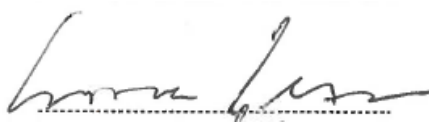
.....

Edi Spleiss



.....

Esther Peter-Müller



.....

Jürg Peter-Müller



.....

STADT-SCHAFFHAUSEN.CH

---

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

---

