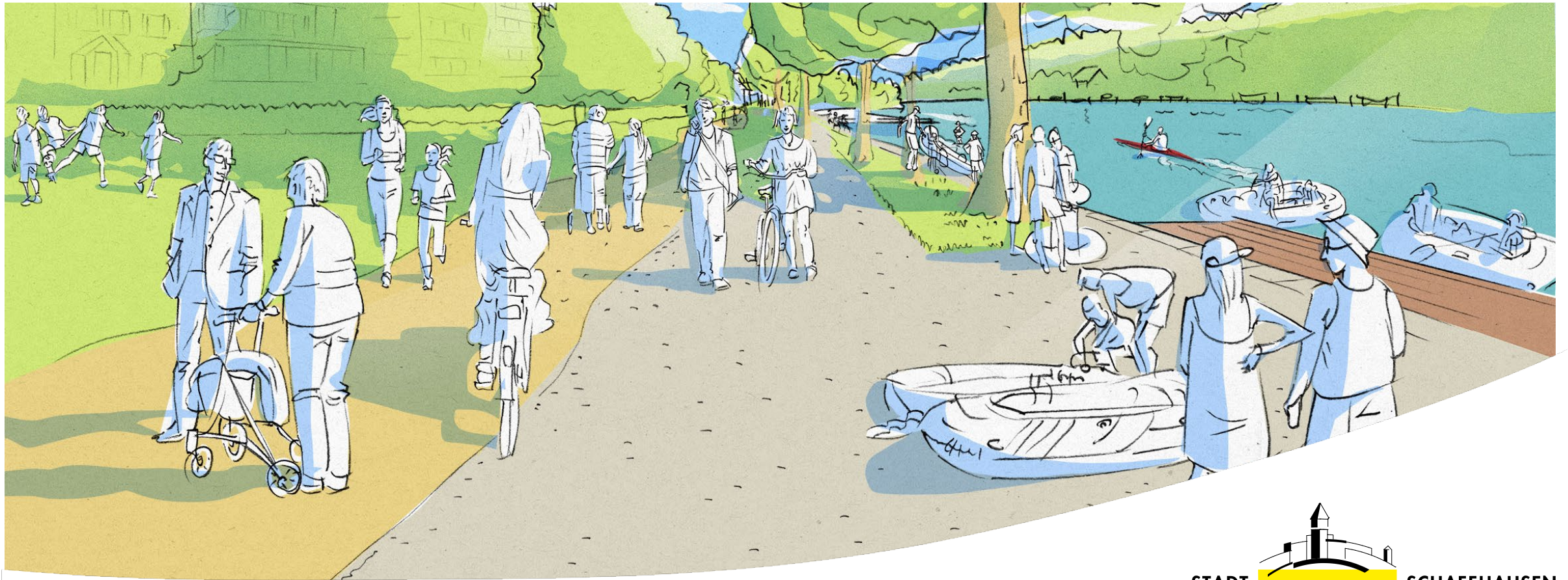


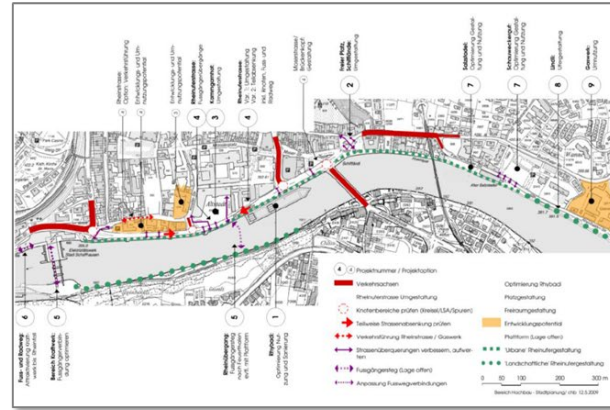
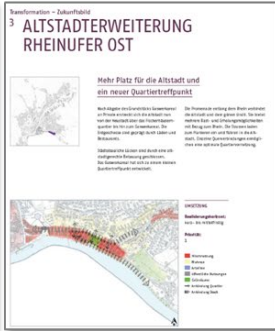
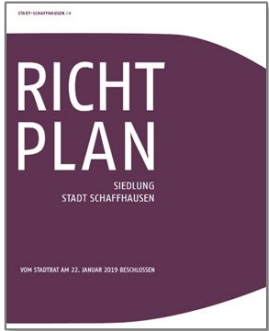
Aufwertung Rheinuferpromenade (Gegenvorschlag Initiative «Schaffhausen an den Rhein») Grosser Stadtrat, 3. März 2025



Agenda

1. Ausgangslage
2. Strategie und Zielbild
3. Entwicklungsschritte und Etappierung
4. Teilprojekte
5. Entwicklungsschritte und Etappierung
6. Finanzen
7. Politische Umsetzung
8. Vergleich FDP-Initiative
9. Würdigung der Entwicklungsstrategie

1. Ausgangslage: Vorgeschichte



POSTULAT
SCHAFFHAUSEN NÄHER AN DEN RHEIN – DAS PARLAMENT MITREDEN LASSEN!

Sehr geehrter Herr Präsident

Darf ich Sie bitten, folgendes Postulat auf die Traktandenliste des Grossen Stadtrates zu setzen:

Der Stadtrat wird eingeladen, in den nächsten sechs Monaten die Resultate der Machbarkeitsstudie zur Verbindung der Rheinhalde- und Buchthalerstrasse zwecks Freispielen des unteren Bereichs des Lindli dem Grossen Stadtrat zur Beschlussfassung über das weitere Vorgehen vorzulegen.

FDP **JF Schaffhausen**

Volksinitiative «Schaffhausen an den Rhein»

Wir wollen das Gebiet zwischen Lindli Huus und Gaswerk für Fussgänger und Velofahrer attraktiver machen: Es sollen mehr Möglichkeiten für Freizeit- und Sportaktivitäten wie auch Gastronomie geschaffen werden. Der Autoverkehr kann, falls nötig, verlangsamt oder umgelegt werden.

Die unterzeichnenden Stimmberechtigten der Stadt Schaffhausen reichen deshalb gestützt auf Art. 12 a der Stadtverfassung folgende Volksinitiative ein. Die Stadtverfassung ist um einen neuen Artikel zu ergänzen:

2a^{neu} (neu): Das Gebiet um den Salzstadel und dem unteren Lindli ist eine attraktive Zone für den Genuss des Rheinuferes.

	Name	Vorname	Geburtsdatum (Tag/Monat/Jahr)	Wohnadresse (Strasse, Nummer)	Unterschrift	Kont.
1						
2						

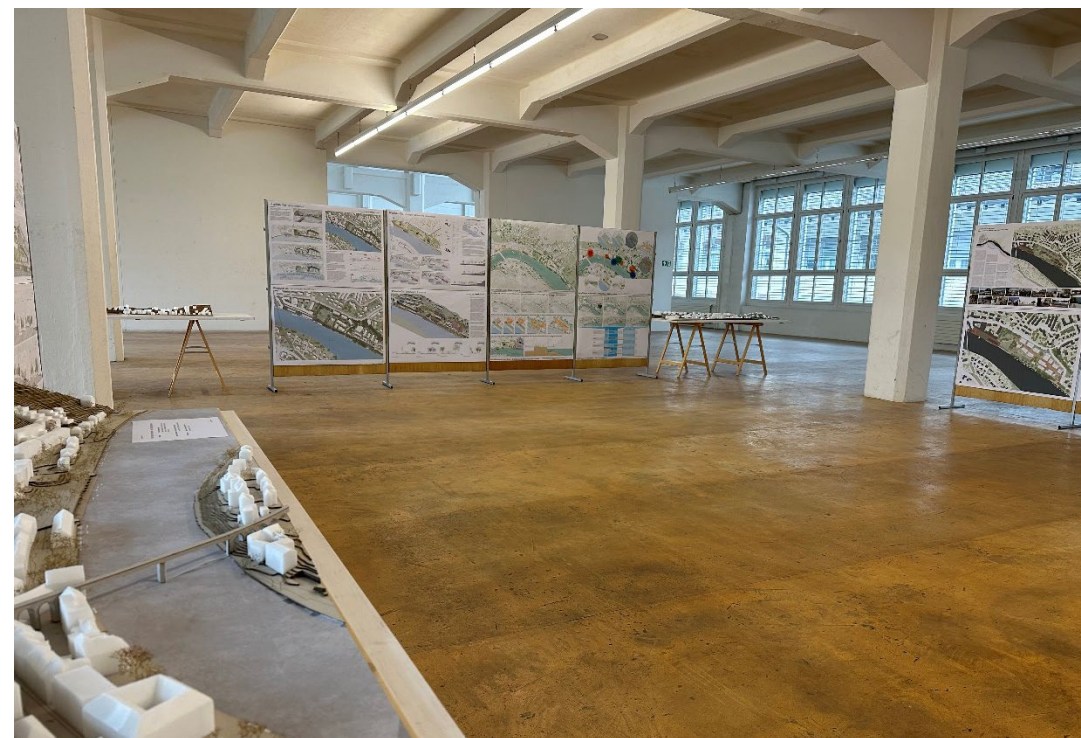


- Motion "Schaffhausen näher an den Rhein" (2005)
- Masterplan Rheinufer (2009)
- Wohnraumstrategie (2010)
- Richtplan Siedlung (2019)
- Postulat "Restaurant direkt am Wasser" (2017)
- Projekt "Gassa" (2021)
- Volksinitiative "Schaffhausen an den Rhein" (2022)
- Auftrag des GSR zur Ausarbeitung eines Gegenvorschlags (2022)

→ Gesamtstrategie

1. Ausgangslage: Städtebauliches Studienverfahren Rheinufer Ost

- Im Rahmen des städtebaulichen Studienverfahrens erarbeiteten **vier Teams** Vorschläge, **mit und ohne Verbindungsstrasse**.
- Im **Synthesebericht** (Mai 2023) festgehalten:
 - Nutzungen und jeweilige bauliche Dichten
 - Freiräume
 - Mobilität und Vernetzung (MIV, ÖV sowie Fuss- und Veloverkehr)
 - Mögliche Etappierung
- **Kommunikation und Mitwirkung** (Mai/Juni 2023)
 - Ausstellung
 - Informationsveranstaltungen
 - Konsultation (online)



1. Ausgangslage: Synthese des städtebaulichen Studienverfahrens Rheinufer Ost



Nutzungen

- Gaswerkareal mit Schwerpunkt Wohnen
- Wohnen
- Nutzung mit Wohnen, Gewerbe, Dienstleistungen
- G Gastronomie innen / aussen
- Wassersport / öffentlich zugängliche Nutzungen
- Publikumsorientiertes Erdgeschoss

Freiräume

- Schauweckergutpark
- Private Gärten mit Verdichtungspotential
- Garten Villa Sommerlust
- Rheinuferpromenade
- Steg
- Bäume im Rahmen eines Freiraumkonzeptes konkretisieren
- S Spielplatz

Mobilität und Vernetzung

- Hauptverkehrsstrasse
- Sammelstrasse
- Lokale Erschliessung
- Velo- Und Fussgängeroute
- Querverbindung
- CP Carparkplatz
- PP Parkhaus
- Zu-/ Wegfahrt
- EW Einwässerung

Orientierend

- Gebäude mit Veränderungspotenzial
- VKD-Objekte
- Geschützte Objekte

1. Ausgangslage: Rückmeldungen zur Synthese

- Insgesamt **51 Rückmeldungen** von Vereinen, Verbänden, Parteien und Einzelpersonen
- Sind die folgenden **Kernelemente nachvollziehbar?**
 - Nutzungsmix: 71% / Verkehrsführung: 76% / Freiraum: 86%
- **Stärken z.B.**
 - Allgemein: Zugang zum Rhein ohne MIV, Aufwertung Rheinufer, zusätzlicher Wohnraum, etc.
 - Gaswerkareal: Bebauung, Umnutzung, publikumsorientierte Nutzungen erste Bautiefe
 - Salzstadel: Bootsinfrastruktur, Gastronomie
 - Freiräume: Erweiterung Schauweckergutpark
 - Verkehr: neue Strassenführung schafft vielseitig nutzbaren Aufenthaltsraum
- **Kritik, Optimierungspotenzial z.B.**
 - Salzstadel: Infrastruktur für Wassersport optimieren vs. Nutzung für öffentliche Ausstellungen etc.
 - Freiräume: mehr Gewicht für Natur/Biodiversität, Betriebsregime erarbeiten (Partylärm, Verkehr, Abfall)
 - Verkehr: Umlagerungen bzw. damit verbundene Auswirkungen vermindern (bauliche Massnahmen, Tempo 30 etc.)

2. Strategie zur Entwicklung der Rheinuferpromenade

① Zielbild

- Synthesebericht als Basis
- Zusätzliche Rahmenbedingungen

② Entwicklungsschritte und Etappierung

- Aufteilung in Teilprojekte
- Phasen- und Meilensteinplan

③ Finanzen

- Zu erwartendes Investitionsvolumen
- Mitfinanzierung

④ Politische Umsetzung

- Grundsatzentscheid mit Kompetenzdelegation für Umsetzung

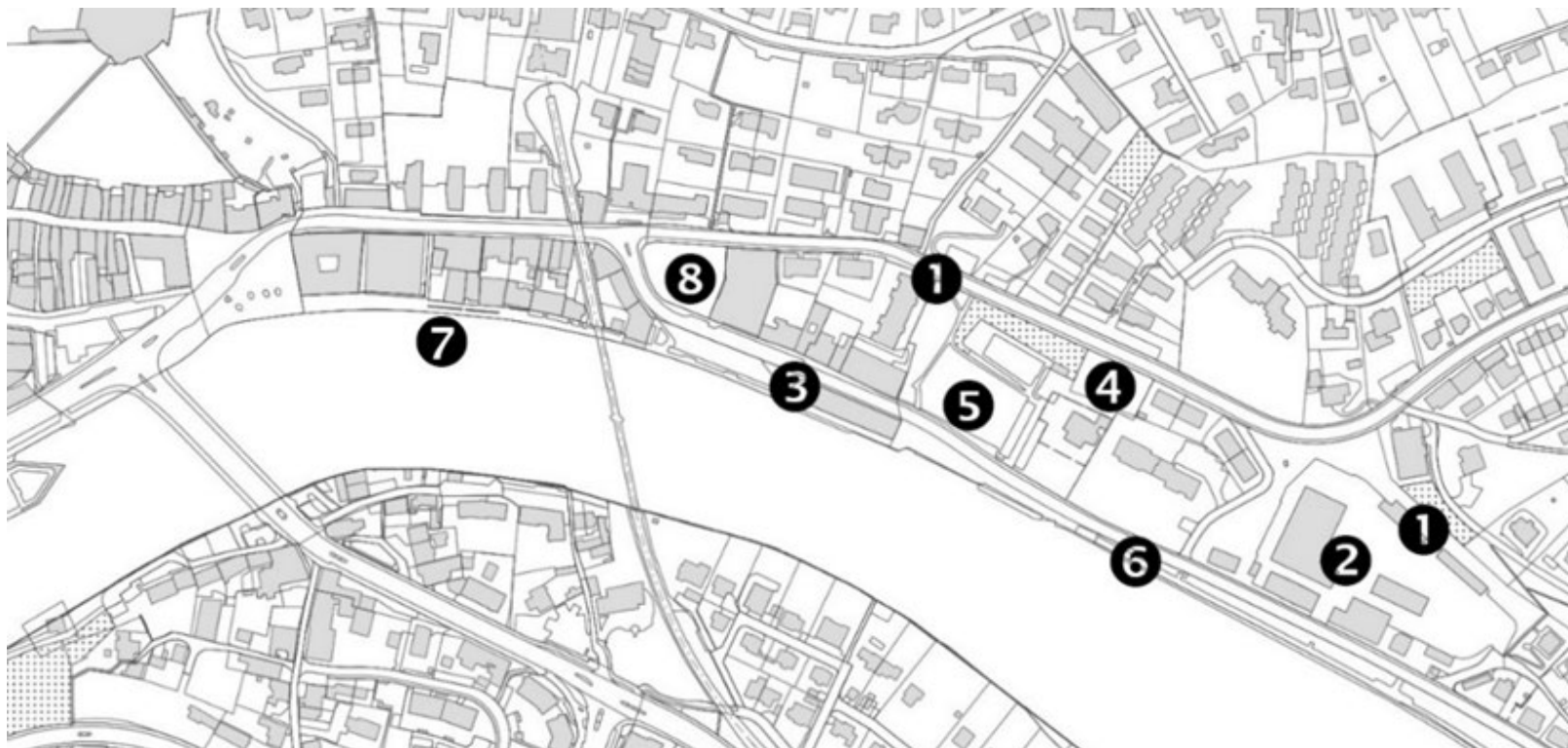
2. Zielbild: Synthesebericht als Basis

- **Neue Verbindungsstrasse** zwischen Rheinholden- und Buchthalerstrasse
- Vom motorisierten Verkehr befreite **Rheinuferpromenade, Veloverbindung** (internationale Route)
- **Ufersteg** entlang des Rheins vom Freien Platz bis zum Salzstadel
- Aufwertung und Vergrößerung **Schauweckergutpark** (direkter Rheinzugang, Spielplatz)
- Aufwertung **Fischerhäuserplatz** als Park mit Gastronomieangebot im oder vor dem Salzstadel
- Nutzung **Salzstadel** weiterhin primär für Wassersport
- Wohn- und Gewerbegebäude **Ecke Fischerhäuserstrasse / Buchthalerstrasse** (Reisebusparkierung im Erdgeschoss in Zusammenarbeit mit privatem Eigentümer)
- **Wohn- und Parkierungsgebäude** hinter Sommerlust
- **Entwicklung Gaswerkareal** (Wohnen, Gewerbe, Wassersport, Gastronomie, Beherbergung)

2. Zielbild: Zusätzliche Rahmenbedingungen

- Einvernehmliche Lösung für **Wassersportvereine** bezüglich Nutzung Salzstadel und Gaswerkareal anstreben
- Potenzialstudie für **Nutzungen**
Beherbergung, Gastronomie, Wassersport, Gewerbe (Gaswerkareal, Park- und Wohnhaus Rosental, Salzstadel)
- Angemessenen **Anteil gemeinnütziger Wohnungen** auf Gaswerkareal anstreben
- **Biodiversität und Stadtklima:**
Vielfalt Lebensräume und Arten erhalten und fördern, klimaschonende Bauweise einfordern
- Einvernehmliche Lösung mit **Grundeigentümern** bezüglich optimaler Linienführung Verbindungsstrasse

3. Entwicklungsschritte und Etappierung: Aufteilung in Teilprojekte



- ❶ Verbindungsstrasse und Aufwertung Buchthalerstrasse
- ❷ Entwicklung Gaswerkareal
- ❸ Salzstadel und Fischerhäuserplatz
- ❹ Wohn- und Parkhaus Rosental
- ❺ Schauweckergutpark
- ❻ Uferpromenade
- ❼ Ufersteg
- ❽ Wohn- und Gewerbegebäude mit Reisebusparkierung

4. Teilprojekte: ① Verbindungsstrasse und Buchthalerstrasse

Neue Verbindungsstrasse:

- Verbindung Rheinholdenstrasse mit Buchthalerstrasse entlang Gaswerkareal
- Befreiung Uferpromenade vom motorisierten Durchgangsverkehr
- Erschliessung Gaswerkareal

Aufwertung Buchthalerstrasse:

- Optimierter Lärmschutz durch Temporegime
- Erhöhte Sicherheit für Fussgänger und Veloverkehr, Klimamassnahmen wenn möglich
- Anpassung Buslinienführung und -haltestellen
- Erschliessung Wohn- und Parkhaus Rosental

4. Teilprojekte: ⑥ Uferpromenade

- Verkehrsbefreiung dank neuer Verbindungsstrasse
- Fischerhäuser- und Rheinhaldenstrasse neu als Uferpromenade (von Salzstadel bis Gaswerkareal)
- Internationale Veloroute künftig weiterhin entlang Uferpromenade
- Qualitätssicherung durch Planungswettbewerb
- Zugang zum Wasser unter Berücksichtigung von Nutzer- und Naturschutzinteressen



Bild aus Studienverfahren, konkrete Umsetzung noch offen

4. Teilprojekte: ⑤ Schauweckergutpark

Aufwertung und Vergrößerung Schauweckergutpark
in Etappen:

- 1. Etappe
Aufwertung bestehender Park bis Sommerlust, Spiel- und Aufenthalts- und Ruhezonen
 - Projekt bereits vor einigen Jahren ausgearbeitet
 - Weiterentwicklung 2021 vorgesehen, zurückgestellt aufgrund Gesamtentwicklung Rheinufer Ost
 - Ursprünglicher Plan weitgehend in Übereinstimmung mit Ergebnissen Studienverfahren
 - Bei weiteren Schritten: Augenmerk auf Randbereichen: auf andere Teilprojekte abgestimmt und erweiterbar
- 2. Etappe
Vergrößerung Parkanlage bis Rheinufer mit Integration Uferpromenade

4. Teilprojekte: ⑤ Schauweckergutpark



Zentrale Aspekte:

- Rücksicht auf den gewachsenen Bestand
- Weiterentwicklung zu vielfältigem Erholungs- und Spielraum
- Aufhebung Damm – grosszügige Gestaltung
- Zonierte Spielbereiche für unterschiedliche Altersgruppen
- Potenzial zur Erweiterung (2. Etappe)

4. Teilprojekte: ⑦ Ufersteg

- Verbreiterung des Rheinquais vom Freien Platz bis zu Fischerhäuserplatz und Salzstadel
- Nutzungskonflikte zwischen zu Fuss Gehenden und Velofahrenden werden entschärft
- Anbindung Rheinuferpromenade an Altstadt wird verbessert
- Internationale Veloroute führt weiterhin entlang Rheinufer
- Ökologische Aufwertung prüfen

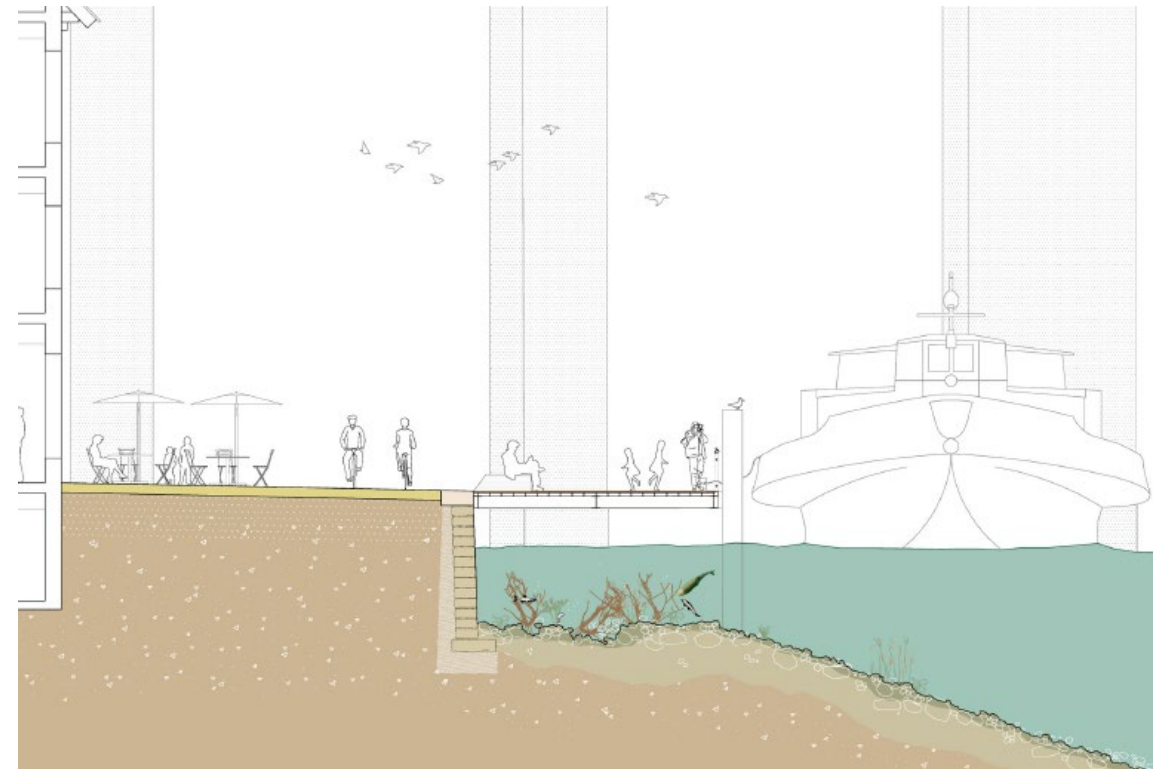


Bild aus Studienverfahren, konkrete Umsetzung noch offen

4. Teilprojekte: ③ Salzstadel und Fischerhäuserplatz

- **Aufwertung des Fischerhäuserplatzes**
(für Park und Gastronomie)
- **Salzstadel sanieren und aufwerten**
Nutzung weiterhin für Wassersportvereine
- Qualitätssicherung durch **Architekturwettbewerb**

Antrag SPK: Gastronomie-Investition durch Baurechtsnehmer, nicht durch die Stadt selbst.

In Respektierung der Argumente eines Teils der Gassa-Abstimmungssieger sollen Investitionen in ein Restaurant von einem Baurechtsnehmer und nicht von der Stadt selbst getragen werden.

👍 Der Stadtrat unterstützt den Antrag der SPK.



Bild aus Studienverfahren, konkrete Umsetzung noch offen

4. Teilprojekte: ⑧ Wohn- und Gewerbegebäude mit Reisebusparkierung

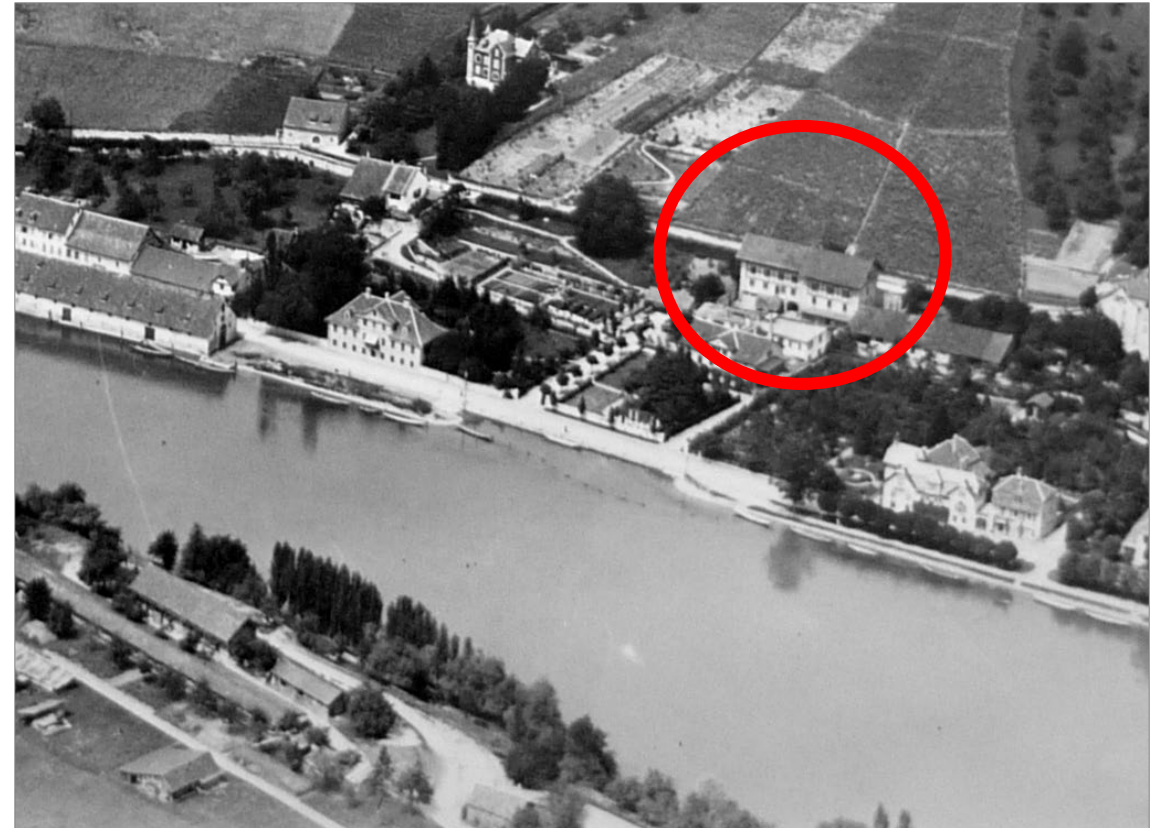
- **Neubau an der Ecke Buchthalerstrasse und Fischerhäuserstrasse**
(mit Berücksichtigung ISOS)
- **Privates Bauvorhaben** mit Reisebusparkierung zum Ein- und Aussteigen im Erdgeschoss (Stockwerkeigentum)
- Freispielen des Platzes zwischen Salzstadel und Schwedenburg



Bild aus Studienverfahren, konkrete Umsetzung noch offen

4. Teilprojekte: ④ Wohn- und Parkhaus Rosental

- **Neubau eines Wohn- und Parkhauses** hinter der Sommerlust
- Abgabe im **Baurecht**, Entwicklung durch Baurechtsnehmer
- Ersatz für bestehende Parkplätze entlang Rheinholdenstrasse und bei Sommerlust, Zufahrt Parkhaus von Buchthalerstrasse
- Qualitätssicherung durch **Architekturwettbewerb** unter Mitwirkung der Stadt



Historische Aufnahme (ca. 1920): Hinter dem Gebäude der Sommerlust gab es früher schon einmal ein Gebäude.

4. Teilprojekte: ② Entwicklung Gaswerkareal

- Entwicklung des Areals mit den Schwerpunkten **Wohnen, Gewerbe, Gastronomie und Beherbergung**
- Abgabe im **Baurecht** für Entwicklung durch Dritte
- Qualitätssicherung durch **Architektur-wettbewerb** unter Mitwirkung der Stadt

Antrag SPK: Präzisierung der Vorgaben für die Baurechtsabgabe auf dem Gaswerkareal

Im Sinne eines ausgewogenen Kompromisses einigte sich die SPK auf eine Mindestquote von 50% gemeinnütziger Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand und gleichzeitig auf einen Verzicht auf die Vorschrift für autoarmes Wohnen.

👍 Der Stadtrat unterstützt den Antrag der SPK.

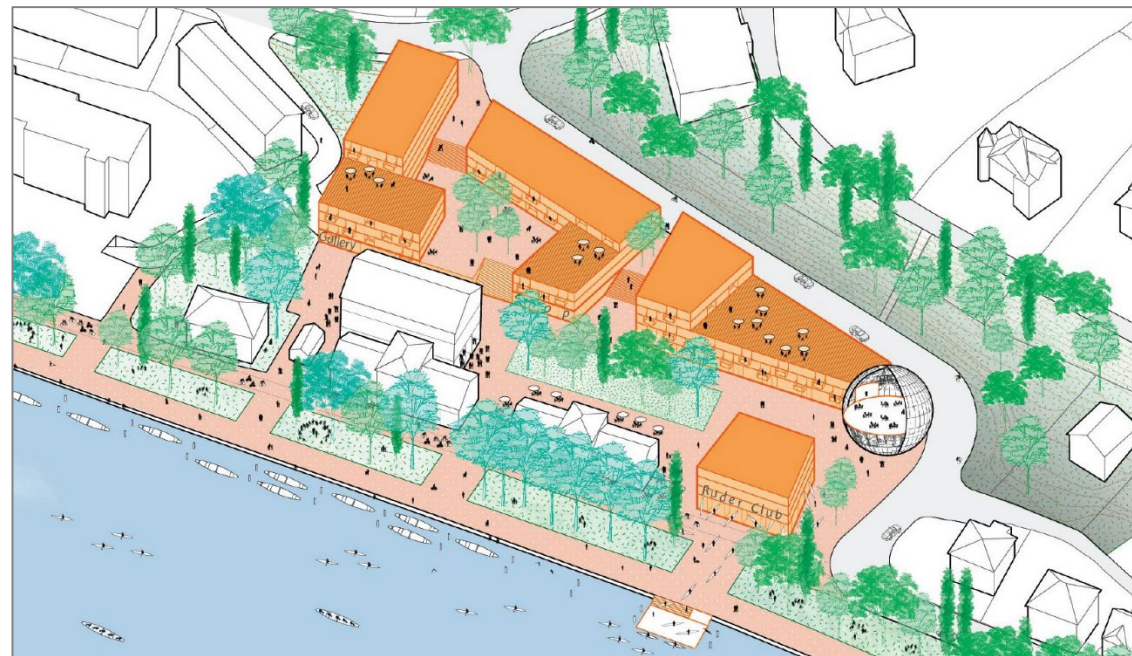
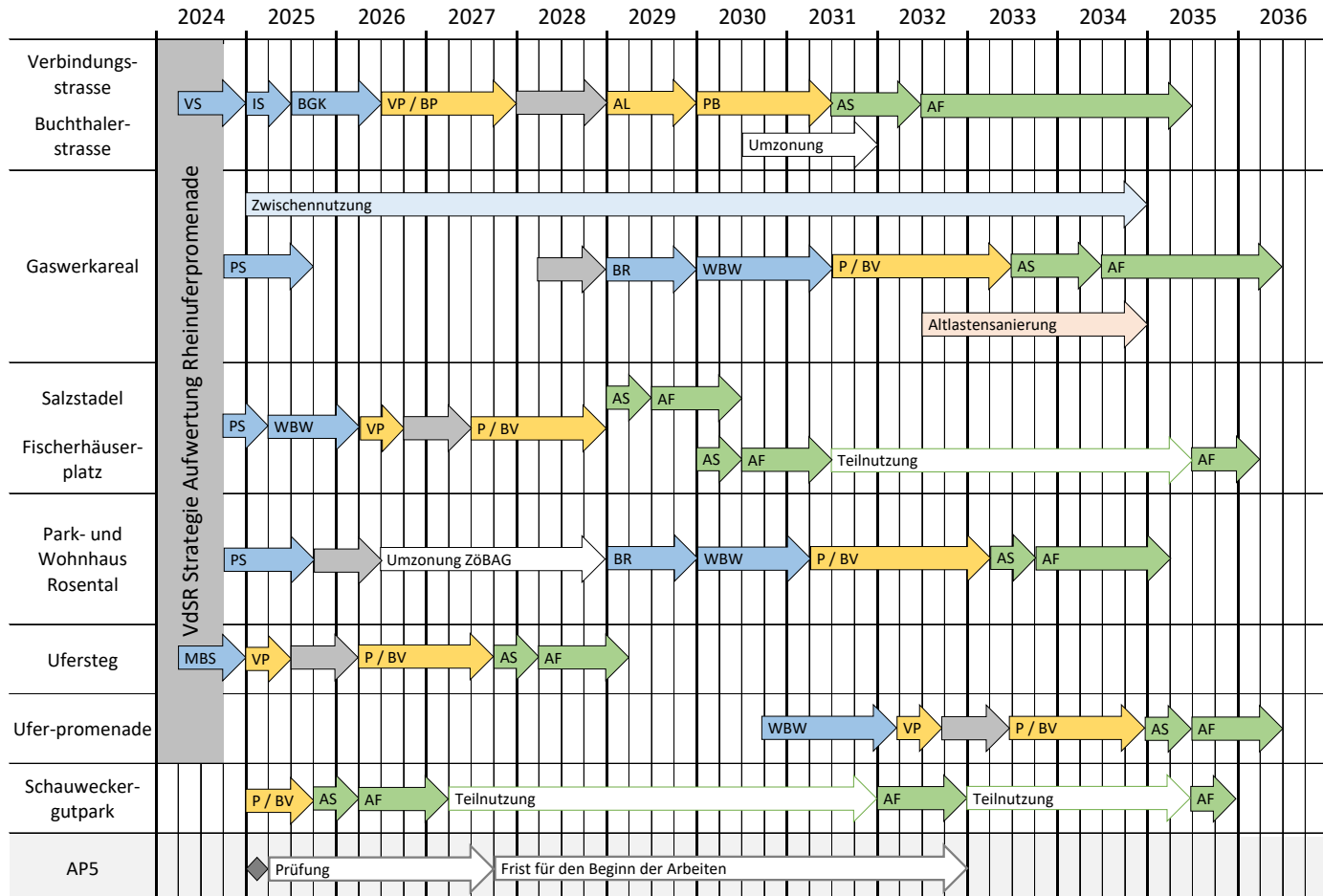


Bild aus Studienverfahren, konkrete Umsetzung noch offen

5. Entwicklungsschritte und Etappierung: Phasen- und Meilensteinplan



- Machbarkeitsstudie (MBS) / Vorstudie (VS) / Potenzialstudie (PS) / Ingenieursubmission (IS) / Wettbewerb (WBW) / Baurechtsvergabe (BR) / Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK)
- Vorprojekt (VP) / Projekt (P) / Bewilligungsverfahren (BV) / Auflage (AL) / Projekt bereinigen (PB)
- Ausschreibung (AS) / Ausführung (AF)
- Altlastensanierung (ALS)
- Zwischennutzung
- Politischer Prozess
- Agglomerationsprogramm 5. Generation (AP5) / Einreichung AP5

6. Finanzen: Zu erwartendes Investitionsvolumen / Mitfinanzierung

Teilprojekt Kosten in Mio. Franken Kostengenauigkeit: $\pm 50\%$	Investition	Kostenträger		
		Bund	Kanton	Stadt
❶ Verbindungsstrasse und Aufwertung Buchthalerstrasse	16.0	5.6	5.2	5.2
❷ Entwicklung Gaswerkareal (inkl. Zwischennutzung)	2.4			2.4
❸ Salzstadel und Fischerhäuserplatz	4.6	0.2		4.4
❹ Wohn- und Parkhaus Rosental	0.3			0.3
❺ Schauweckergutpark	1.6			1.6
❻ Uferpromenade	5.7	1.4		4.3
❼ Ufersteg	2.7	0.7		2.0
❽ Wohn- und Gewerbegebäude mit Reisebusparkierung	1.5			1.5
Total	34.8	7.9	5.2	21.7

Bemerkungen und Würdigung:

- Es handelt sich im aktuellen Projektstadium um **Grobschätzungen** ($\pm 50\%$). Das Ziel ist es, den groben finanziellen Rahmen aufzuzeigen.
- Bei den Arealen Gaswerk und Rosental werden die Hauptinvestitionen von den Baurechtsnehmern getragen. Die Stadt trägt die Kosten für die Vergabe und die Begleitung Verfahren.
- Bei den Teilprojekten ❶, ❸, ❺ und ❽ kann im Rahmen des Agglomerations-programms mit einer Kostenbeteiligung des Bundes (ca. 35%) gerechnet werden. Bei Kantonsstrassen (Teilprojekt ❶) trägt der Kanton 50% der Restkosten.
- Bei den gezeigten Investitionen handelt es sich um jene der öffentlichen Hand. Die öffentlichen Investitionen werden private Investitionen in dreistelliger Millionenhöhe auslösen, insbesondere von den Baurechtsnehmern.

7. Politische Umsetzung: Grundsatzentscheid mit Kompetenzdelegation für Umsetzung

Ausgangslage

- ☒ sehr komplexes Projekt
- ☒ zahlreiche Abhängigkeiten
- ☒ Umsetzungsdauer von mehr als 10 Jahre
- ☒ Notwendigkeit für Planungssicherheit für private Akteure (Baurechtsnehmer)

Vorgehen

- ☒ **Jetzt: Grundsatzabstimmung mit Kompetenzdelegation durchführen!**
 - Verfassungsartikel (auch als Gegenvorschlag zur FDP-Initiative)
 - Rheinufer-Verordnung
 - ⇒ Klar definierte Strategie mit verkehrsbefreiter Uferpromenade und Verbindungsstrasse
 - ⇒ Kompetenzdelegation für in der Verordnung klar definierte Teilprojekte
- ☒ **Kompetenz für Detailausgestaltung der Teilprojekte beim Grossen Stadtrat**
 - ⇒ Mehr demokratische Mitsprache für die Detailausgestaltung der einzelnen Teilprojekte als bei einem Rahmenkredit

Antrag SPK: Deckelung der Kompetenzdelegation

Um die Kritik zu entkräften, es drohe die Gefahr von unlimitierten Ausgaben, wurde beschlossen, die Kreditkompetenzdelegation bei 40 Mio. Franken (indexiert) zu deckeln.

👍 Der Stadtrat unterstützt den Antrag der SPK.

8. Vergleich zu FDP-Initiative: Nur der Gegenvorschlag bietet eine klare, umsetzbare Lösung.

	Gegenvorschlag	Initiative
Grundsätzliche Zielsetzung «Aufwertung Rheinufer»	✓	✓
Antwort auf Kernfrage Strassenverlegung Ja/Nein	✓	✗
Fokussierung auf klares Zielbild	✓	✗
Konkrete Massnahmen, Gliederung in klare Teilprojekte	✓	✗
Phasen- und Meilensteinplan	✓	✗
Kostenklarheit	✓	✗
Planungssicherheit für Dritte (Baurechtsnehmer)	✓	✗
breite Abstützung, Erarbeitung in Wettbewerbsverfahren durch Fachspezialisten	✓	✗

⇒ Nur der Gegenvorschlag beinhaltet ein klares Zielbild und bietet Gewähr für eine zeitgerechte Umsetzung!

9. Würdigung: Eine grosse Chance – packen wir sie!

- ✓ Wir haben jetzt diese einmalige Chance, weil das Gaswerk-Areal frei wird und mit der Verbindungsstrasse der Uferbereich vom motorisierten Verkehr befreit werden kann!
- ✓ Es liegt ein breit abgestütztes Entwicklungsprojekt vor (Studienverfahren, Mitwirkungsverfahren Begleitkommission, Miteinbezug Wassersportvereine).
- ✓ Viele Schaffhauserinnen und Schaffhauser wünschen sich schon lange, endlich näher an den Rhein zu kommen. Packen wir die Chance!



Aufwertung Rheinuferpromenade (Gegenvorschlag Initiative «Schaffhausen an den Rhein») Grosser Stadtrat, 3. März 2025

Dr. Katrin Bernath
Stadträtin, Baureferentin

Baureferat
Stadthausgasse 12
CH-8200 Schaffhausen
Tel. +41 52 632 52 13
katrin.bernath@stsh.ch

Daniel Preisig
Stadtrat, Finanzreferent

Finanzreferat
Fronwagplatz 24
CH-8200 Schaffhausen
Tel. +41 52 632 52 12
daniel.preisig@stsh.ch

Backup-Folien, Hintergrundinformationen

Kosten Schauweckergutpark

Zusammenstellung					
Vorbereitung, Abbrüche und Demontagen				94'000	
Rohplanie, Terraingestaltung, Böschungssicherungen, Einbauten				154'000	
Werkleitungen (Meteorwasser)				57'000	
Beleuchtung				52'000	
Wege und Plätze				129'000	
Grünflächen und Bepflanzung				118'000	
Ausstattungen				610'000	
Honorare und Baunebenkosten				223'000	
Reserve und Unvorhergesehenes				163'000	10.2%
TOTAL				1'600'000	