

# immo!invest

DIE PLATTFORM FÜR IMMOBILIEN UND STANDORTE

## Wirtschaftsraum Schaffhausen Ein Standort mit Zukunft



### Interview:

Dino Tamagni

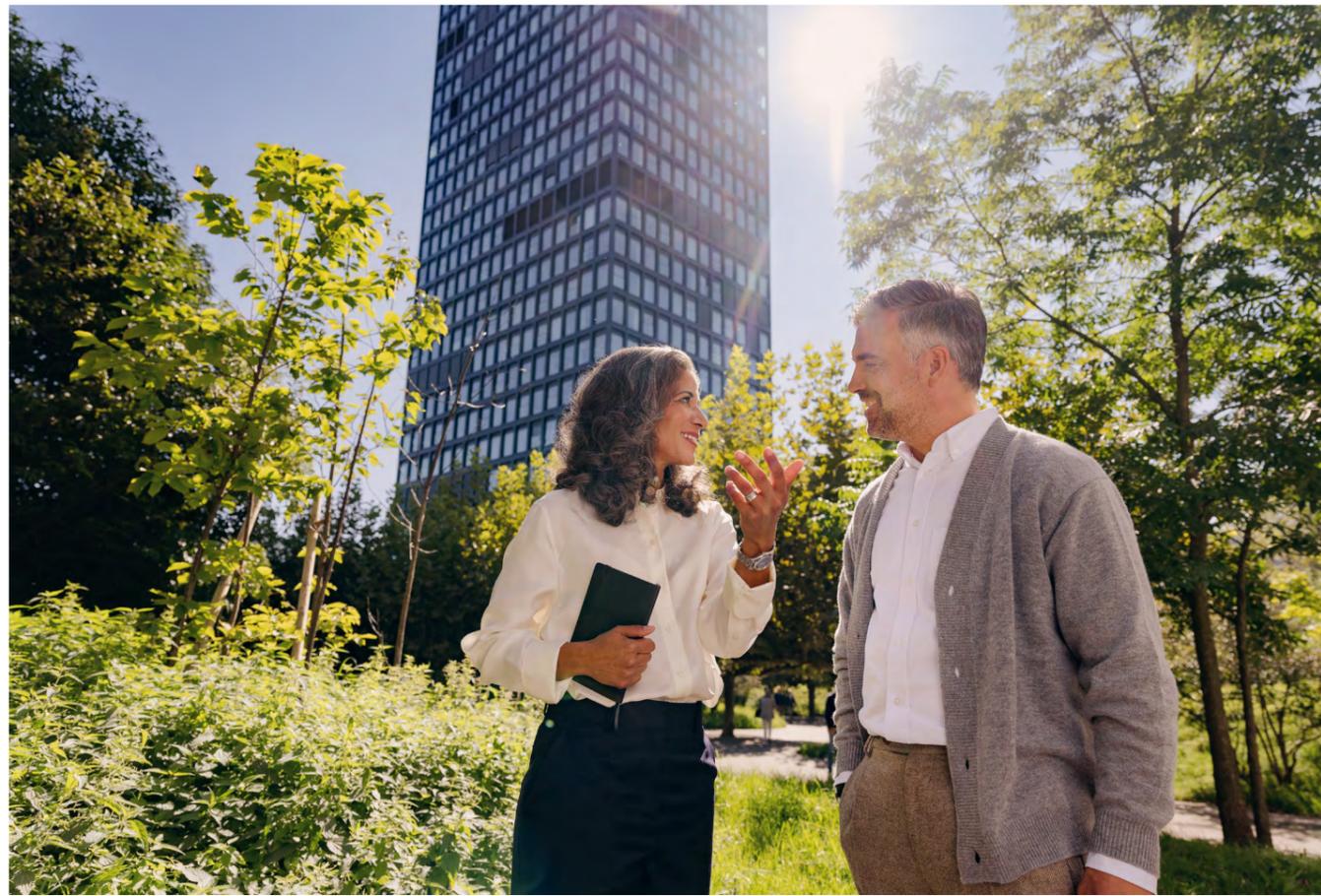
*Regierungsrat, Volkswirtschaft*

### Themen:

- Arealentwicklungen in Schaffhausen
- Smart City

### Projekte:

- Neues Wahrzeichen am Rheinfall
- Neues Hallenbad für die Region



# Moderne Energielösungen für Ihre Immobilien

Gemeinsam mit unseren Kunden entwickeln, finanzieren und realisieren wir schweizweit umweltfreundliche Energielösungen.



## Impressum



September 2024

Titelbild: Luftaufnahme,  
Philip Böni

info@immo-invest.ch  
immo-invest.ch

**Erscheinung / Auflage**  
5x pro Jahr / 9000 Ex.

**Abopreise**  
1 Jahr Print und Digital CHF 70.-  
1 Jahr Digital CHF 45.-  
2 Jahre Print und Digital CHF 130.-  
2 Jahre Digital CHF 80.-  
Einzelpreis: CHF 9.-

**Herausgeber**  
immoMedia GmbH  
Postfach 20  
8103 Unterengstringen

Telefon: +41 44 442 00 02  
www.immomeia.ag

**Redaktion**  
Karin Ibach, Christoph Grüninger  
Jessica Bill, Sabine Billeter

**Verkauf**  
Arun Banovi, Sabine Billeter

**Grafik / Layout**  
Enea Pinazza, Banovi AG

**Weitere Produkte**  
immoTable  
immoTermine.ch  
immo-invest.ch  
immobilienjobs.ch

**Haftungsausschluss**  
Der Inhalt dient lediglich der Information unserer Leserinnen und Leser und stellt weder ein Angebot noch eine Aufforderung zum Abschluss einer Finanztransaktion dar.

## Ein Wirtschaftsstandort mit Zukunft

Schaffhausen hat sich in den letzten Jahrzehnten von einer industriell geprägten Region zu einem modernen, international ausgerichteten Wirtschaftsstandort entwickelt. Mit einer starken industriellen Basis und einem wachsenden Life-Science-Sektor bietet Schaffhausen ideale Voraussetzungen für innovative Unternehmen. Branchen wie Pharma, Chemie, Maschinenbau und Kunststoffindustrie bilden das wirtschaftliche Rückgrat. Gleichzeitig werden die Region aktiv Technologien wie Smart Mobility und Advanced Materials aktiv gefördert.

Ein wesentlicher Erfolgsfaktor sind die attraktiven Standortbedingungen. Die wirtschaftsfreundliche Politik des Kantons, moderate Steuern und Immobilienpreise sowie erstklassige Verkehrsanbindungen machen Schaffhausen für internationale Firmenzentralen attraktiv. Die hohe Lebensqualität, die urbanes Leben mit naturnahem Wohnen kombiniert, zieht viele Fachkräfte an.

Hochqualifizierte Arbeitskräfte finden nicht nur zukunftsorientierte Arbeitsplätze, sondern auch ein kreatives Umfeld. Die enge Zusammenarbeit zwischen Unternehmen, Bildungseinrichtungen und Behörden fördert die Innovationskraft der Region. Kurze Entscheidungswege und eine wirtschaftsfreundliche Verwaltung tragen zu nachhaltigem Wachstum bei.

Die Zukunftsstrategie des Kantons setzt auf Digitalisierung, Verkehrsinfrastruktur und Smart Cities, mit einem Fokus auf Nachhaltigkeit und Energieeffizienz. Dies macht Schaffhausen besonders attraktiv für Unternehmen und Fachkräfte mit zukunftsorientierten Lösungen.

Schaffhausen verbindet industrielle Tradition mit technologischer Innovation und zukunftsorientierter Standortpolitik. Der Kanton bietet ein wirtschaftsfreundliches Umfeld und die Möglichkeit, die Zukunft aktiv mitzugestalten.

Zudem bietet Schaffhausen ein reichhaltiges kulturelles Angebot und eine hohe Lebensqualität, was die Region für internationale Fachkräfte besonders attraktiv macht. Die naturnahe Umgebung und hervorragende Infrastruktur sorgen dafür, dass Schaffhausen sowohl lokal als auch global gut vernetzt ist.

Mit dieser zukunftsorientierten Ausrichtung bleibt Schaffhausen ein Vorbild für wirtschaftliche Innovation und Wachstum. Schaffhausen zeigt, wie sich Tradition und Moderne für eine erfolgreiche Zukunft verbinden lassen.



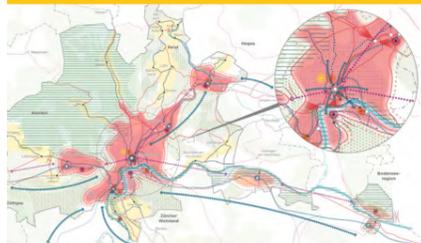
Arun Banovi  
Geschäftsführer immoMedia GmbH

**06** Schaffhausen – eine area for makers



**08** «Wir investieren laufend in unsere Zukunft»

**12** Schaffhausen – eine wirtschaftliche Erfolgsgeschichte



**16** Agglomerationsprogramm Schaffhausen der 4. Generation

**18** Fortschritte und Ausblick der kantonalen Klimastrategie



**20** Schaffhausen auf dem Weg zur Schwarm- und Nestregion

**22** Smarte Gebäude für die Zukunft

**24** Rheinuferentwicklung als Zukunftsprojekt

**26** Schallhausen bringt Klangvielfalt ins digitale Zeitalter



**27** Gemeinsam für eine attraktive Bewirtschaftung

**31** Liegenschaften im ISOS-Inventargebiet – Was bedeutet das?



**33** Das Kammgarnareal im Süden



**34** Ein Doppelkindergarten, der Massstäbe setzt

**35** Ein neues Wahrzeichen am Rheinfall mit grossem Potenzial

**36** «Vision 2040» AROVA HALLEN in Flurlingen



**37** «Smetterling»: ein genossenschaftliches Projekt der HGW für das Areal Alpenblick

**38** Schaffhausen erneuert seine Bahnhofstrasse



**39** Die Schulanlage Steig wird erweitert und modernisiert



**40** Neues Hallenbad für die KSS genehmigt

**42** Naturnahes Wohnen – Eine Vision wird Realität



**44** Zukunftsweisende Siedlungsentwicklungsstrategie für Hofen

**46** immoNews



Hydrodiag ist die Software zur Verwaltung und Steuerung von Risiken in Wassernetzen von Immobilienportfolios

DIPAN entwickelt GreenTech-Lösungen in Zusammenarbeit mit den Eidgenössischen Technischen Hochschulen

Die 100% natürlichen Produkte tragen das Label Swiss Made und sind vom Bundesamt für Gesundheit zugelassen



Wirtschaftsraum Schaffhausen

# Schaffhausen – eine area for makers

SCHAFFHAUSEN IST EIN ÜBERZEUGENDER WIRTSCHAFTSSTANDORT MIT STARKER INDUSTRIE, EINER INTERNATIONAL GEPRÄGTEN FIRMENLANDSCHAFT UND EINMALIGER LEBENSQUALITÄT.

Text: Wirtschaftsförderung Kanton Schaffhausen, Bilder: zVg.

Schaffhausen hat sich als Wirtschaftsstandort in den letzten Jahren sehr erfolgreich entwickelt. Dank einer verlässlichen und zielgerichteten Standortstrategie des Kantons haben in den letzten 25 Jahren zahlreiche Firmen in Schaffhausen einen Sitz auf- und ihre Aktivitäten ausgebaut. Heute gehören die vielen Unternehmen mit international ausgerichteten Headquarterfunktionen ebenso zur Schaffhauser Firmenlandschaft wie die innovativ produzierenden Unternehmen, welche die Industrietradition des Kantons fortführen. Besonders erfolgreich sind die Schaffhauser

Firmen in der Pharma und Chemie, im Maschinenbau sowie in der Kunststoffindustrie. Der Life-Science-Cluster in Schaffhausen ist einer der grössten der Schweiz und macht einen bedeutenden Teil der regionalen Wirtschaft aus. Dank der traditionell starken Fertigungsindustrie mit ihrer Exportorientierung sowie der hohen Dichte an international ausgerichteten Firmenzentralen hat Schaffhausen heute das fünfthöchste Bruttoinlandsprodukt BIP pro Kopf aller Kantone. Ein Erfolg für den Kanton, der rund ein Prozent der Bevölkerung der Schweiz ausmacht.



Mit seiner Industrie-Kompetenz positioniert sich Schaffhausen auch erfolgreich als führende Region in der Entwicklung und Anwendung von zukunftsweisenden Technologien an der Schnittstelle von Industrie und Digitalisierung. Dazu zählen Smart Mobility, Food Tech oder Advanced Materials. Deshalb investiert der Standort Schaffhausen in den Aufbau von Kompetenznetzwerken – mit Pioniergeist und Innovationskraft.

**Erfolgsrezept für den Standort**

Die gezielten Investitionen in die Rahmenbedingungen sind das Schaffhauser Erfolgsrezept. Heute überzeugt der Wirtschaftsstandort mit besten Voraussetzungen für ein gesundes Wachstum. Mit moderaten Steuern, Immobilien zu attraktiven Preisen und tiefen Lohnkosten bleibt den Unternehmen

mehr zum Investieren. Dank sehr guten Verkehrsanschlüssen auf Strasse und Schiene zum nahe gelegenen internationalen Flughafen Zürich ist Schaffhausen schnell und bequem erreichbar. Als Teil des Metropolitanraums Zürich und eng vernetzt mit dem Wirtschaftsraum Süddeutschland profitieren Schaffhauser Unternehmen zudem von gut ausgebildeten Fachkräften und der Nähe zu zahlreichen Hochschulen. Die Schaffhauser Lebensqualität mit vielen attraktiven Wohnangeboten überzeugt Firmen und neue Arbeitskräfte, die zu neuen Einwohnerinnen und Einwohnern werden. Kurze Wege zu Behörden und Netzwerkpartnern helfen, die richtigen Kontakte zu finden. Entscheide werden schnell gefällt. Der Wirtschaftsstandort Schaffhausen ist stolz auf seinen Pioniergeist und seine Macher-Mentalität. ■

**Testimonials**



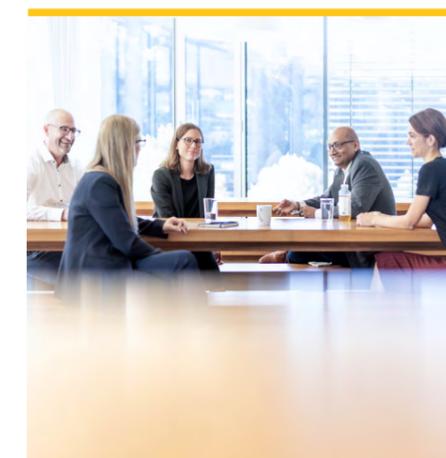
Christos Asimakopoulos  
CFO EMEA, ASP  
Advanced Sterilization Products

«Die unternehmensfreundliche Haltung, die kurzen Wege und die Offenheit der Behörden und der Wirtschaftsförderung, das überzeugt mich von Schaffhausen.»



Dr. Stephanie Striegler  
General Manager  
Janssen Supply  
Chain Schaffhausen

«Eine der Hauptstärken des Standorts sind die gut ausgebildeten, hochqualifizierten Fachkräfte»



Schaffhausen  
area for makers

Wirtschaftsförderung  
Kanton Schaffhausen

www.schaffhausen-area.ch  
Info@schaffhausen-area.ch

WIRTSCHAFTSRAUM  
SCHAFFHAUSEN  
IN ZAHLEN

**Bevölkerung**

BEWOHNER:  
2023: 87'111

**Wohnen**

WOHNUNGSEINHEITEN:  
2012: 38'854  
2022: 44'195

LEERWOHNUNGSZIFFER:  
2012: 1.07%  
2022: 1.65%

NEU ERSTELLTE WOHNUNGEN:  
2012: 266  
2022: 457

**Wirtschaft**

ANZAHL UNTERNEHMEN:  
2022: 6'760

ANZAHL BESCHÄFTIGTE:  
2012: 45'548  
2022: 48'467

ANZAHL BESCHÄFTIGTE  
PRO SEKTOR:  
1. Sektor 2012: 1'979  
2. Sektor 2012: 13'445  
3. Sektor 2012: 30'124

1. Sektor 2022: 1'816  
2. Sektor 2022: 13'680  
3. Sektor 2022: 32'971

BIP PRO KOPF ZU  
LAUFENDEN PREISEN IN CHF:  
2012: 86'754  
2021: 98'741

## «Wir investieren laufend in unsere Zukunft»

OBERSTES ZIEL DES SCHAFFHAUSER REGIERUNGSRATS IST DIE STÄRKUNG DES KANTONS ALS LEBENS- UND WIRTSCHAFTSSTANDORTS. ALS VOLKSWIRTSCHAFTSDIREKTOR SETZT SICH DINO TAMAGNI SEIT 2021 FÜR ATTRAKTIVE RAHMENBEDINGUNGEN FÜR UNTERNEHMEN UND DIE BEVÖLKERUNG EIN. IM INTERVIEW ERKLÄRT ER, MIT WELCHEN MASSNAHMEN ER EIN QUALITATIVES WACHSTUM FÜR STADT UND LAND ERREICHEN WILL.

Redaktion: Sabine Billeter, Bild: zVg.

### Zur Person

**Dino Tamagni**, geboren 1968 und wohnhaft in Neuhausen am Rheinfall, ist seit 2021 Regierungsrat und leitet das Volkswirtschafts- und Justizdepartement des Kantons Schaffhausen. Er studierte an der Hochschule für Wirtschaft in Zürich Betriebsökonomie mit Schwerpunkt Finance und sammelte Führungserfahrung bei der Tamagni Getränke AG sowie der Brauerei Falken AG. Seit den 1990er Jahren politisch aktiv, war er unter anderem Einwohner- und Gemeinderat in Neuhausen sowie Kantonsrat. Tamagni setzt sich für eine starke Wirtschaft und nachhaltige Finanzpolitik in Schaffhausen ein.



**Herr Tamagni, seit Ihrem Amtsantritt im Januar 2021 haben Sie die Position von Schaffhausen als attraktiven Wohn- und Wirtschaftsstandort weiter gestärkt. Welche konkreten Massnahmen haben Sie dazu ergriffen? Was hat gut funktioniert und was weniger gut?**

Das ist richtig – der Kanton Schaffhausen entwickelt sich sehr gut! Immer mehr Menschen entdecken die Vorzüge von Schaffhausen als lebenswerte Alternative im Grossraum Zürich und ziehen hierhin. Für Unternehmen gilt dies schon lange – gerade für KMU ist der Kanton mit einer Steuerbelastung von 12 bis 12.5% sehr attraktiv. Unsere Rahmenbedingungen sind hervorragend, die Wege kurz, und wir pflegen eine enge Zusammenarbeit mit den Unternehmen, um gemeinsam neue Impulse zu setzen. Der Kanton Schaffhausen ist eine Region, deren Umfeld und Dynamik engagierte Menschen und Unternehmen anzieht. Eine Region, in der man Wurzeln schlägt, weil sie – trotz aller Hektik – Nähe und Vertrautheit bietet.

**Welche spezifischen Standortförderungsmassnahmen planen Sie in Ihrer nächsten Amtsperiode, um Schaffhausen noch attraktiver zu machen?**

Oberstes Ziel des Regierungsrates bleibt die weitere Stärkung von Schaffhausen als Lebens- und Wirtschaftsstandort im nationalen und internationalen Standortwettbewerb. Es werden steuerliche Entlastungsmassnahmen zugunsten der Bevölkerung und von Unternehmen erarbeitet und wir planen Fördermassnahmen für innovationsstarke Unternehmen und KMU. Die Vereinbarkeit von Familie und Beruf hat weiterhin hohe Priorität. Sehr zentral für Investoren in Wohn- und Gewerbeimmobilien werden die Fertigstellung der direkten Zugverbindung nach Basel und der Doppelspurausbau der A4 nach Winterthur ab ca. 2027 sein.

**Sie möchten Investitionen in strategische Vorhaben wie Digitalisierung und Demografie vorantreiben. Können Sie uns mehr über diese Projekte und ihre Bedeutung für Schaffhausen erzählen?**

Wir haben in Schaffhausen bereits 2017 die erste Demografiestrategie erstellt – als einer der ersten Kantone. Unsere

Strategie orientiert sich an vier Schwerpunkten: Massnahmen zur Erhaltung des Arbeitskräfte-Pools, Sicherstellung wohnortnaher Pflege- und Gesundheitsdienstleistungen mit Wohnformen, die Autonomie im Alter unterstützen. Weiter wird die Siedlungs- und Verkehrsentwicklung auf demografische Entwicklungen ausgerichtet sowie das Bildungswesen auf die zunehmende diverse Bevölkerung angepasst.

Bei der Digitalisierung wiederum fokussiert der Regierungsrat auf übergeordnete Ziele: Digital First für die Bevölkerung und die Wirtschaft und eine vollständig durchgehende Digitalisierung der Verwaltung. Jede Dienstleistung und jeder Prozess sollen optimiert und digital verfügbar sein – um Ressourcen und Zeit zu sparen.

**Wie sehen Sie als Schaffhauser Volkswirtschaftsdirektor den aktuellen Immobilienmarkt im Kanton und welche Trends erwarten Sie für die nächsten Jahre?**

Schaffhausen hat noch bezahlbaren Wohnraum sowie Bauland und dadurch Potenzial in der Wohnraumentwicklung. Zusätzlichen Schub erhält die Region durch den Ausbau der Direktverbindung mit der Bahn nach Basel und die Engpassbeseitigung auf der A4 in Richtung Winterthur. So wird Schaffhausen zur Drehscheibe zwischen Zürich, Winterthur und Basel, was die Attraktivität als Wirtschafts- und Wohnregion zusätzlich erhöht.

**Wie findet der Kanton Schaffhausen die Balance zwischen der Entwicklung des urbanen Zentrums und der Erhaltung der Schaffhauser Naturlandschaften und historischen Architektur?**

Der ländliche Raum ist ein wertvoller Bestandteil der hohen Lebensqualität des Kantons. Mit der Regional- und Standortentwicklung, dem regionalen Naturpark und der Tourismusförderung hat Schaffhausen spezifische Programme, welche auf dieses Gleichgewicht Rücksicht nehmen und die Stärkung der Landschaft fördern. Schaffhausen steht für die Nähe zur Natur und die Vielfalt an Genussprodukten. In der neuen Tourismusstrategie werden diese Aspekte von Schaffhausen besonders berücksichtigt.

**Mit Ihrem Fokus auf effizienten und bürgerfreundlichen und bürgernahen öffentlichen Dienstleistungen, gibt es Pläne, die Prozesse im Zusammenhang mit Immobiliengeschäften oder Baubewilligungen?**

Mit der Digitalisierungsstrategie legt der Regierungsrat den Weg der kantonalen Verwaltung in die digitale Zukunft fest. Er nutzt mit der «Digitalen Verwaltung Schaffhausen» die Chance der digitalen Transformation, um benutzerfreundliche Dienstleistungen für die Bevölkerung und die Wirtschaft auszubauen. Interne Prozesse werden noch effizienter strukturiert und die Zusammenarbeit der Mitarbeitenden mit agilen Methoden und modernen Technologien neu strukturiert. Die Digitalisierung ist bereits seit mehreren Jahren ein wichtiges Thema im Kanton Schaffhausen und einzelne Angebote sind weit fortgeschritten. So zum Beispiel das Geoportal, wo Daten offen verfügbar sind. Davon profitieren Eigentümer, Käufer und auch die Verwaltung.

**Welche Rolle spielen Ihrer Meinung nach nachhaltige und energieeffiziente Gebäude bei der zukünftigen Immobilienentwicklung in Schaffhausen und auch in anderen Wirtschaftssektoren?**

Die kantonale Standortpolitik berücksichtigt die globalen Klimaziele und verfolgt seit jeher eine nachhaltige Wirtschaftsentwicklung. Schaffhauser Unternehmen sind lokal innovativ, global erfolgreich und leisten mit ihren Investitionen, Produkten und Dienstleistungen einen wichtigen Beitrag für eine nachhaltige Wirtschaft. In Bezug auf energieeffizientes und nachhaltiges Bauen versucht der Kanton Schaffhausen eine Vorbildfunktion einzunehmen. Eine spannende regionale Initiative zu diesem Thema ist das «Schaffhauser Haus», bei der das Bauen mit regionalem Bezug im Vordergrund steht. Damit werden die regionale Wirtschaft mit dem Handwerk gestärkt, der Nachwuchs gefördert und Stoffkreisläufe nachhaltig geschlossen.

**Welche Strategien gibt es angesichts des Wachstums der Stadt Schaffhausen, um angemessenen Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten zu schaffen?**

Der Kanton Schaffhausen verzeichnete über die letzten zehn Jahre ein mode-

rates und nachhaltiges Bevölkerungswachstum von unter einem Prozent - das ist nicht vergleichbar mit anderen Regionen. Wenn wir einen Blick auf die Leerwohnungsziffern werfen, wird deutlich, dass der Leerstand zwar auch tief, bezahlbarer Wohnraum aber vorhanden ist. Warteschlangen wie in Zürich gibt es bei uns nicht. Mit weiteren steuerlichen Entlastungsmassnahmen und Investitionen in die Kinderbetreuung verbessert der Kanton die Situation für Familien und gutverdienende zusätzlich.

**Als Leiter des Volkswirtschaftsdepartements: Wie sehen Sie Ihre Rolle bei der Umsetzung der wirtschaftspolitischen Ziele des Kantons?**

Als Volkswirtschaftsdirektor bin ich der oberste, direkte Ansprechpartner. Kurze Wege, schnelle Entscheide, hohe Dienstleistungsorientierung - das ist unser Credo. Stellvertretend für die kantonale Wirtschaftsförderung, die als «One-Stop-Shop» als Anlaufstelle für Fragen von Unternehmen oder Wohnortinteressierten funktioniert. Unternehmen stossen in Schaffhausen überall auf offene Türen.

**Welche langfristigen Auswirkungen erwarten Sie von Ihren bisherigen politischen Massnahmen auf den Kanton Schaffhausen?**

Die Auswirkungen zeigen sich im Rückblick der letzten 25 Jahre - die wirtschaftliche Entwicklung der Region ist eine Erfolgsgeschichte. Der Kanton befand sich in den 90er Jahren aufgrund des Strukturwandels in einer wirtschaftlichen Krise. Heute ist Schaffhausen ein international anerkannter Headquarter-Standort mit einer starken Industriebasis. Kein anderer Kanton hat sich gemäss UBS im Vergleich der Standortfaktoren so stark verbessert wie wir. Die Finanzsituation mit erfolgshohen Steuereinnahmen spricht für sich. Mittlerweile zählt Schaffhausen zum kleinen Kreis der Zahler im nationalen Finanzausgleich.

**Schaffhausen ist ein Grenzkanton. Welche Vor- und Nachteile in der Immobilienwirtschaft bringt das für den Kanton?**

Wegen der speziellen Lage zwischen Rhein und Deutschland blieb Schaffhausen zu Unrecht lange im Schatten anderer Kantone - für viele hört die

Schweiz am Rhein auf. Diese Sicht ändert sich immer mehr! Schaffhausen ist heute auf dem Radar vieler Unternehmen und Investoren, die das Potenzial erkennen. Für Einwohnerinnen und Einwohner hat die moderate Entwicklung ihr Gutes: offene Landschaft und freie Natur sind im Kanton Schaffhausen erhalten geblieben.

**Welche Visionen und konkreten Projekte haben Sie für die zukünftige Entwicklung des Lebens- und Wirtschaftsstandorts Schaffhausen?**

Pioniergeist und Industrietradition prägen den Wirtschaftsstandort Schaffhausen. Oberstes Ziel des Regierungsrats ist die Stärkung von Schaffhausen als Lebens- und Wirtschaftsstandort. Weiterhin gilt es, die nationale und internationale Konkurrenzfähigkeit des Wirtschaftsstandortes Schaffhausen zu sichern, zu festigen und zu verstärken. Dank der sehr guten Finanzlage im Kanton können Massnahmen und Projekte zugunsten der Standortattraktivität und der Bevölkerung erarbeitet und umgesetzt werden. Ebenso Priorität haben die Vereinbarkeit von Beruf und Familie, die Verbesserung der Verkehrsverbindungen auf Strasse und Schiene innerhalb des Kantons und insbesondere in die Regionen Zürich und Basel, die Umsetzung der Ziele im Bereich Energie und Klima und der Bau wichtiger Infrastrukturprojekte.

**Wo sehen Sie Schaffhausen in den nächsten 20 Jahren?**

Im Jahr 2022 haben wir im Kanton im Rahmen der Entwicklungsstrategie 2030 «next.» in einem partizipativen Prozess Projekte und Massnahmen für einen erfolgreichen Weg in die Zukunft entwickelt. Die Vision von Schaffhausen als eine Schwarm- und Nestregion bildet nun unseren übergeordneten Kompass, aus dem der Regierungsrat Handlungsfelder identifiziert hat, die besonders zentral für die Nutzung des Entwicklungspotenzials der Region sind. Zur Verbesserung der Dynamik der Schwarmregion sollen zum Beispiel Ökosysteme von neuen Technologien aufgebaut und die Innovationsfähigkeit gestärkt werden. Um die Qualität der Nestregion zu erhalten will der Regierungsrat exzellente Standortfaktoren sicherstellen - von der Fachkräfteausbildung über Produktionsflächen bis zu Rahmenbedingungen für Unternehmen - und die soziale Energie nutzen. Zum Beispiel durch ein gutes Grundversorgungsangebot oder die Stärkung des Tourismus als Teil der Lebensqualität der Bevölkerung. So kann Schaffhausen den Pioniergeist fördern, offen und innovativ sein und ein Ort sein, an dem man Wurzeln schlägt und zu Hause sein will. Mit dieser Grundhaltung ist Schaffhausen ein Anziehungspunkt für Firmen und Personen, die sich in der Gesellschaft und im Wirtschaftsleben engagieren wollen. ■

Der Moment, wenn Sie bemerken, wie viele Vorteile eine Karriere bei RE/MAX bietet.

Werden Sie Franchisenehmer/in in Schaffhausen

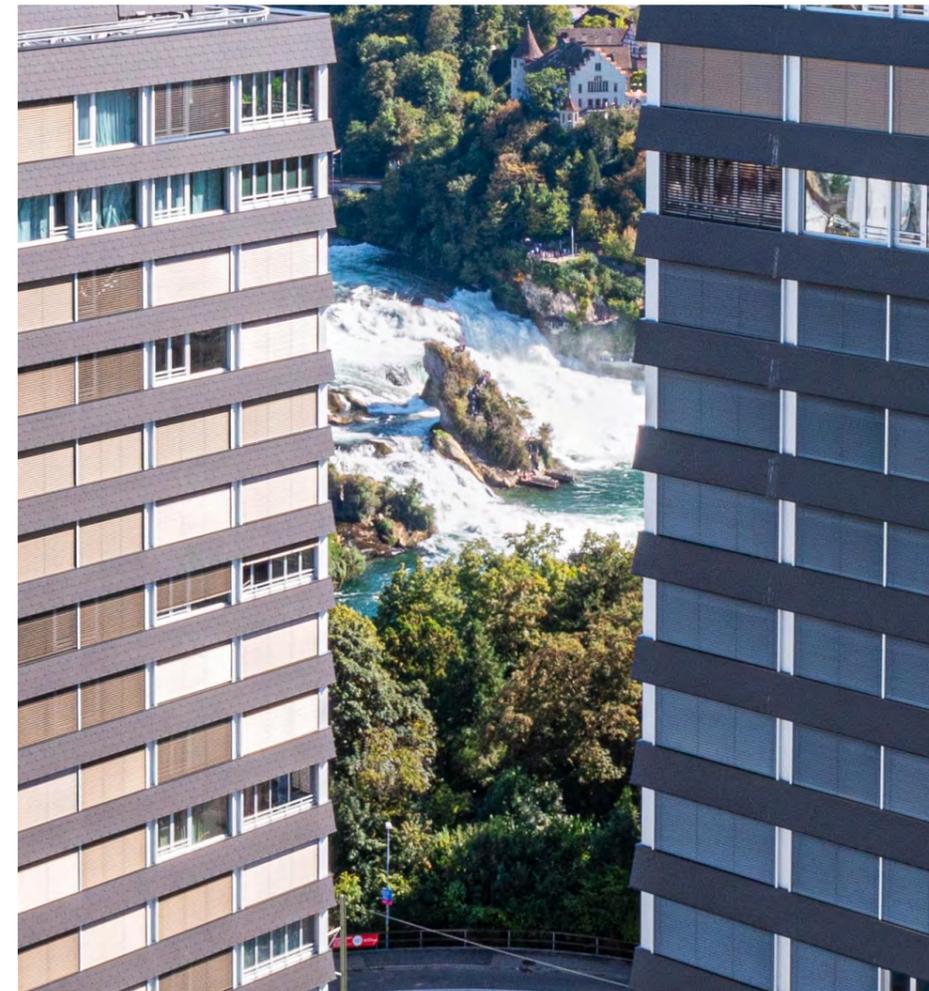
RE/MAX

www.remax.ch

## Schaffhausen – eine wirtschaftliche Erfolgsgeschichte

WIRTSCHAFTSKRISE, NEGATIVE STIMMUNG, FEHLENDE PERSPEKTIVEN: DER KANTON SCHAFFHAUSEN STECKTE IN DEN 1990ER-JAHREN IN EINER NEGATIVSPIRALE MIT HOHER ARBEITSLOSIGKEIT, ABWANDERUNG UND SINKENDEN STEUEREINNAHMEN. DANK AKTIVER STANDORTPOLITIK NAHM DIE GESCHICHTE EINEN ANDEREN LAUF UND HEUTE BLICKT SCHAFFHAUSEN AUF EINE WIRTSCHAFTLICHE ERFOLGSGESCHICHTE.

Text: Petra Roost, Bilder: zVg.



In den neuen Hochhäusern auf dem ehemaligen Alusuisse-Areal in Neuhausen am Rhyfall ist Anfang 2024 Leben eingekehrt. Die Wohnungen sind bezogen, die Geschäfte geöffnet und in den 7000m<sup>2</sup> Büro- und Laborflächen wird gearbeitet. Vor 100 Jahren stand auf dem heutigen Rhyfall-Village ein Aluminiumwerk. Nach dem Zweiten Weltkrieg entstand ein Forschungszentrum für Materialtechnologie. Jahrzehnte später wuchsen dann die Pläne für neuen Wohn- und Arbeitsraum – die heute realisiert sind. Auch die Schaffhauser Stahlgiesserei hat einen vergleichbaren Transformationsprozess durchgemacht: Statt Schwerindustrie gibt es Wohnungen, eine Schule, Gewerbeflächen und Büros. Es werden Strategien entwickelt, Patente verwaltet und Märkte auf der ganzen Welt bearbeitet. Heute schlagen Menschen und Unternehmen wieder Wurzeln im Kanton Schaffhausen. Ende der 1990er Jahren war die Realität eine andere.

### Mit vereinten Kräften aus der Krise

Der Strukturwandel traf den Industriekanton Schaffhausen mit voller Wucht: Innert weniger Jahre veränderte sich die Unternehmenslandschaft drastisch, und die Steuereinnahmen brachen ein. Elf Prozent aller Arbeitsplätze gingen verloren – mehr als in allen anderen Kantonen. Wer konnte, zog weg. Um das Steuer herumzureissen, lancierten die Wirtschaftsverbände das Projekt WERS – Wirtschaftsentwicklung Region Schaffhausen. Stadt und Kanton unterstützten es. 150 Forderungen dienten 1997 als Grundlage für wegweisende Entscheidungen in der Schaffhauser Politik.

### Aktive Standortförderung als Schlüssel

Eine zentrale Massnahme war die Schaffung einer kantonalen Wirtschaftsförderungsstelle. Der Auftrag war klar und gilt bis heute: Den Wirtschaftsstandort bekannt machen, neue Firmen ansiedeln und ansässige Unternehmen

bei der Erhaltung von Arbeitsplätzen unterstützen. Neben der Impulssetzung zur stetigen Verbesserung der Rahmenbedingungen für die wirtschaftliche Entwicklung des Kantons ist die Wirtschaftsförderung die zentrale Anlauf- und Informationsstelle zwischen Wirtschaft, Politik und Verwaltung. Das Ziel: wettbewerbsfähige Industrieunternehmen und KMU, global ausgerichtete Dienstleister, mehr Steuereinnahmen.

Die Firmen kamen. Mit Wunder-Baum wurde 1998 der erste Produktionsbetrieb und mit Tyco der erste US-Multinational mit einem Headquarter gegründet. Bis heute wurden über 600 weitere Ansiedlungen begleitet. Sie schufen rund 2800 neue Arbeitsplätze und dank viel zusätzlichen Steuereinnahmen Spielraum für Investitionen zugunsten des Standorts.

#### Das «Produkt Schaffhausen» verbessern

Vor allem in den Anfangszeiten haben sich einige Firmen gegen Schaffhausen entschieden, weil der Standort ihre Anforderungen nicht erfüllte. Es fehlten zentrale Büros, grosszügige Wohnflächen, eine internationale Schule und gute Verkehrsverbindungen zum Flughafen. Um dies zu ändern wurde das «Produkt Schaffhausen» schrittweise verbessert und die Attraktivierung des Standorts mit Hilfe der Wirtschaftsförderung vorangetrieben. Dazu zählen unter anderem der Aufbau der internationalen Schule ISSH, des ITS Industrie- und Technozentrum zur Innovations- und Technologieförderung bei KMU, das go-tec! Labor für zukünftige MINT-Fachkräfte. Weiter wurde die Einführung des Halbstundentakts nach Zürich HB, der direkte Anschluss an den Flughafen sowie der Ausbau der A4



unterstützt. Im Kanton wurde die Regio-S-Bahn zwischen Trasadingen und Thayngen ausgebaut, als Ergänzung zu den Regionalbussen. Zentral für den Standort waren weiter die schrittweisen Senkungen der Steuern für natürliche Personen und Firmen. Viele Vorhaben sind gelungen und umgesetzt. Andere sind noch in Diskussion sind. Dazu gehört ein Hochschulangebot, das auf die Bedürfnisse der Industrie zugeschnitten ist oder ein Campus für Innovation und Technologie.

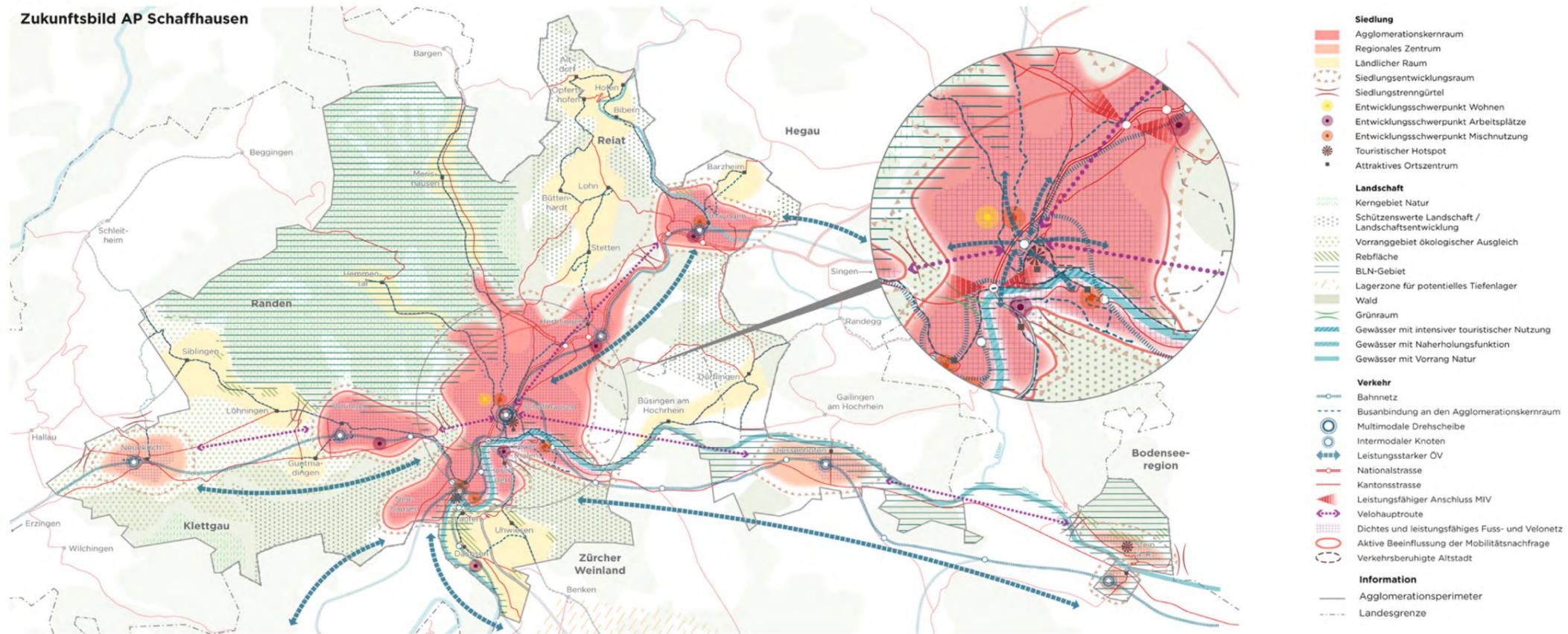
#### Von der Produktenwicklung zur Angebotsentwicklung

Diese Entwicklungen im Kanton führten auf der Immobilienseite zu einer steigenden Nachfrage nach Büros, Gewerbeflächen und Wohnraum. In den letzten zwei Jahrzehnten wurden verschiedene zentrale Areale entwickelt. Dazu gehören die Überbauungen Landhaus und Urba(h)n beim Bahnhof in der Stadt Schaffhausen oder die Transformation der ehemaligen Stahlgießerei in ein Wohn- und Arbeitsquartier Nahe des Zentrums. In Neuhausen am Rheinfall waren die Entwicklung entlang der Zentralstrasse, kombiniert mit der Wohnbautätigkeit um den Industriepark und die schrittweise Öffnung des SIG-Areals massgebend. Während sich dieses Areal noch immer im Transformationsprozess befindet, füllt sich das Rhyfall-Village seit Anfang 2024 mit

Leben – dank Arbeitsplätzen und neuen Einwohnerinnen und Einwohnern.

#### 25 Jahre gemeinsame Anstrengungen

Vor 25 Jahren wurden im Kanton Schaffhausen gemeinsam die Weichen gestellt: Wirtschaft und Politik spannten zusammen und begannen eine aktive Standortentwicklungspolitik mit gemeinsamen Zielsetzungen. Nach WERS kamen 2008 die Visionen für Schaffhausen und 2022 die Entwicklungsstrategie «next.». Es ist sichtbar, dass der Kanton als Standort dynamisch entwickelt. Heute sind nicht nur Fenster der neuen Wohnungen in umgenutzten Fabriken beleuchtet, sondern der ganze Wirtschaftsstandort und Lebensraum glänzt in einem anderen Licht. Im interkantonalen Vergleich hat Schaffhausen eine einzigartige Entwicklung durchgemacht: Kein anderer Kanton hat sich im Vergleich der Wettbewerbsindikatoren so stark verbessert (UBS 2023). Schaffhausen ist nicht nur für internationale Firmen ein beliebter Standort geworden, sondern auch für Menschen aus der Schweiz, das zeigt der interkantonale Wanderungssaldo. Das ist kein Zufall, sondern das Ergebnis gezielter Massnahmen und gemeinsamer Anstrengungen. Die Erfolgsgeschichte fortzuschreiben, ist für die engagierten Kräfte im Kanton Auftrag und Motivation zugleich sein. ■



## Agglomerationsprogramm Schaffhausen der 4. Generation

DER ABSCHLIESSENDE PRÜFBERICHT DES BUNDESAMTS FÜR RAUMENTWICKLUNG ZUM «AGGLOMERATIONSPROGRAMM SCHAFFHAUSEN DER 4. GENERATION» BESCHEINIGT DER REGION SCHAFFHAUSEN EINE DEUTLICHE VERBESSERUNG DES GESAMTVERKEHRSSYSTEMS, MIT EINEM SCHWERPUNKT AUF DER MODERNISIERUNG DES ÖFFENTLICHEN VERKEHRS UND DER FÖRDERUNG DER ELEKTROMOBILITÄT. SCHAFFHAUSEN PROFITIERT VON EINER FÖRDERQUOTE VON 35 %, DIE 27 MIO. FRANKEN AN BUNDESMITTELN ENTSpricht.

Text: Karin Ibach, Bild: zVg.

Das eingereichte «Agglomerationsprogramm der 4. Generation» für die Region Schaffhausen wurde vom Bundesamt für Raumentwicklung bewertet. Laut dem abschliessenden Prüfbericht wird das Gesamtverkehrssystem erheblich verbessert, vor allem durch die Modernisierung des öffentlichen Verkehrs. Das Bundesamt be-

stätigt zudem die positive Auswirkung der Massnahmen auf die Siedlungsentwicklung und die Reduzierung der Umweltbelastung. Das Programm zielt darauf ab, die Verkehrs- und Siedlungsentwicklung zu optimieren, insbesondere durch die Aufwertung von Ortsdurchfahrten und städtischen Strassen sowie den Ausbau der Elektro-

mobilität im öffentlichen Verkehr. Besonders die Umstellung auf E-Busse im Stadtverkehr ist ein zentrales Element, das alleine 6,59 Millionen Franken an Bundesmitteln erhält.

### Förderquote und Mittelverteilung

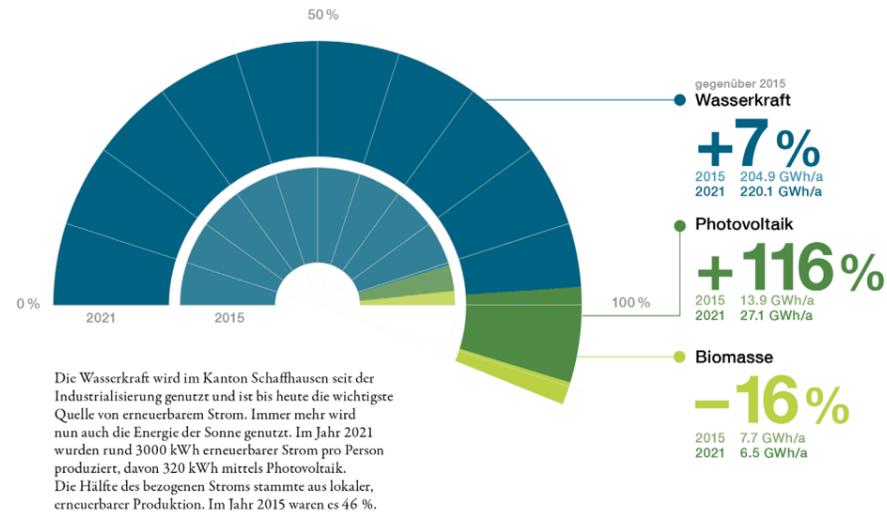
Mit einer Förderquote von 35 % sichert sich Schaffhausen 27 Millionen Franken aus dem «Nationalstrassen- und Agglomerationsverkehrsfond». Während diese Quote leicht unter dem Durchschnitt der eingereichten Programme liegt, erreicht die Agglomeration Schaffhausen unter den mittelkleinen Agglomerationen die höchste Förderquote pro Kopf. Zu den wichtigsten geförderten Projekten zählen die Ortsdurchfahrten in Löhningen, Siblingen sowie die Rosenbergstrasse in Schaffhausen und Neuhausen am Rheinfl. Diese Massnahmen tragen nicht nur zur Verkehrssicherheit bei, sondern unterstützen auch die sied-

lungsverträgliche Abwicklung des Verkehrs und die Weiterentwicklung der Stadtstruktur.

### Zukunftsaussichten und Weiterentwicklung

Die Mittel wurden auf Bundesebene parlamentarisch freigegeben, sodass mit den Massnahmen Anfang 2024 gestartet werden konnte. Parallel dazu werden ausstehende Projekte der ersten und zweiten Programmgeneration abgeschlossen. Für die Zukunft plant der Verein Agglomeration Schaffhausen bereits die Ausarbeitung des Programms der 5. Generation, um die kontinuierliche Weiterentwicklung der Region sicherzustellen. Der Prüfbericht empfiehlt zudem, die Massnahmenblätter für kommende Generationen noch präziser zu gestalten, um den Handlungsbedarf und die Ziele klarer zu definieren und gezielt auf verkehrs- und siedlungstechnische Herausforderungen einzugehen. ■

## Erneuerbare Elektrizitätsproduktion



## Fortschritte und Ausblick der kantonalen Klimastrategie

DER KANTON SCHAFFHAUSEN ZIEHT BILANZ ÜBER DIE FORTSCHRITTE SEINER EINGEFÜHRTEN KLIMASTRATEGIE. DIE «KLIMAZAHLEN» LIEFERN WERTVOLLE EINBLICKE IN DIE UMGESETZTEN MASSNAHMEN, ABER AUCH IN DIE HERAUSFORDERUNGEN, DIE NOCH BEWÄLTIGT WERDEN MÜSSEN, UM DIE EHRGEIZIGEN ZIELE ZU ERREICHEN.

Text: Christoph Grüninger, Bild: zVg.

Zu den Erfolgen zählen die Einführung einer Beschaffungsrichtlinie für CO<sub>2</sub>-freie Fahrzeuge in der kantonalen Verwaltung sowie die Schaffung einer Rechtsgrundlage zur finanziellen Unterstützung von Hochwasserschutzmassnahmen. Zwei Massnahmen, die abgeschlossen wurden, während sich weitere 47 in der Umsetzung befinden. Neufahrzeuge der Verwaltung müssen nun über ein CO<sub>2</sub>-freies Antriebssystem verfügen, was einen wichtigen Schritt in Richtung einer klimafreundlicheren Verwaltung darstellt. Zusätzlich wurde mit dem Wasserwirtschaftsgesetz die Grundlage geschaffen, Hochwasserschutzprojekte zu fördern, die für die Anpassung an den Klimawandel unerlässlich sind.

### Öffentlichkeitsarbeit als Schlüssel zur Sensibilisierung

Ein weiterer zentraler Aspekt der Klimastrategie ist die Sensibilisierung der Öffentlichkeit. Jedes Jahr wird ein

«Klimaspaaziergang» zu einem klimarelevanten Thema organisiert, um den Bürgerinnen und Bürgern Projekte vorzustellen. Der diesjährige Fokus lag auf der energetischen Sanierung eines Mehrfamilienhauses, das von der Effizienzklasse G auf die Klasse B verbessert wurde. Dies zeigt, wie effektive Sanierungsmassnahmen dazu beitragen können, den Energieverbrauch und die CO<sub>2</sub>-Emissionen zu reduzieren.

### Herausforderungen im Bereich fossile Brennstoffe und erneuerbare Energien

Die aktuellen Klimazahlen zeigen, dass der Anteil der Ölheizungen in Wohn- und Dienstleistungsgebäuden um 5 Prozent gesunken ist, während der Anteil an Wärmepumpen im gleichen Zeitraum um ebenso viel gestiegen ist. Dennoch bleibt der Anteil der Erdgasheizungen unverändert, was den klimapolitischen Zielen widerspricht. Um das Ziel einer klimafreundlichen Energieversorgung zu erreichen, muss der Übergang von

fossilen Brennstoffen zu erneuerbaren Energien beschleunigt werden.

Positiv zu vermerken ist, dass die Elektrizitätsproduktion aus Photovoltaikanlagen im Kanton seit 2015 mehr als verdoppelt wurde. Dies zeigt, dass die Nutzung erneuerbarer Energien voranschreitet, auch wenn nach wie vor erhebliche Anstrengungen erforderlich sind, um die gesetzten Klimaziele zu erreichen.

### Verbesserungspotenzial in der kantonalen Verwaltung

Die kantonale Verwaltung hat sich das Ziel gesetzt, als Vorbild im Klimaschutz zu agieren. Trotz erster Fortschritte zeigt sich, dass der Energieverbrauch für Heizung und Warmwasser in kantonalen Gebäuden nur um 2 Prozent gesenkt werden konnte. Mehr als die Hälfte der Wärmeenergie wird weiterhin aus fossilen Brennstoffen gewonnen. Die CO<sub>2</sub>-Emissionen

aus der Verbrennung dieser Brennstoffe sind seit 2016 nahezu unverändert geblieben, was auf zusätzlichen Handlungsbedarf hinweist.

### Anpassungen der energetischen Anforderungen und zukünftige Schritte

Der Regierungsrat hat rasch umsetzbare Massnahmen in die Vernehmlassung gegeben, um die Nutzung erneuerbarer Energien zu stärken. Diese betreffen unter anderem den Heizungsersatz und die Eigenstromerzeugung bei Neubauten. Ein Beispiel ist die Vorgabe, dass in kantonseigenen Gebäuden künftig bei einem Heizungsersatz immer ein System mit erneuerbaren Energien zum Einsatz kommen soll.

Insgesamt zeigt sich, dass der Kanton Schaffhausen auf dem richtigen Weg ist, jedoch weiterhin gezielte Massnahmen erforderlich sind, um den Wandel hin zu einer klimaneutralen Zukunft zu beschleunigen. ■

Anzeige

SVIT  
ZÜRICH

## Quereinsteigerkurs Immobilienbewirtschaftung

Nächster Kursstart: 1. Oktober 2024

Weitere Informationen zum Kurs



## Schaffhausen auf dem Weg zur Schwarm- und Nestregion

MIT DER «ENTWICKLUNGSSTRATEGIE 2030» LEGT DER KANTON SCHAFFHAUSEN DIE WEICHEN FÜR EINE ZUKUNFTSORIENTIERTE, ATTRAKTIVE UND LEBENSWERTE REGION. IN EINEM PARTIZIPATIVEN PROZESS ENTSTANDEN VISIONEN, HANDLUNGSFELDER UND KONKRETE PROJEKTE, DIE SCHAFFHAUSEN ALS WIRTSCHAFTS- UND LEBENSSTANDORT NACHHALTIG STÄRKEN SOLLEN. DER GEMEINSAME EFFORT VON POLITIK, WIRTSCHAFT UND GESELLSCHAFT IST DER SCHLÜSSEL, UM DIE AMBITIONIERTEN ZIELE ZU ERREICHEN.

Text: Jessica Bill, Bilder: zVg.

**W**ie bleibt Schaffhausen auch in Zukunft ein attraktiver Standort für Wirtschaft und Lebensqualität? Diese Frage war der Ausgangspunkt der «Entwicklungsstrategie 2030», die der Regierungsrat des Kantons Schaffhausen im Sommer 2020 gemeinsam mit der Wirtschaft auf den Weg brachte. Das Ziel – eine klare Zukunftsvision für die Region zu entwickeln, die den Anforderungen der nächsten zehn Jahre gerecht wird.

Das renommierte Gottlieb Duttweiler Institut entwickelte in diesem Kontext das Zukunftsbild der «Schwarm- und Nestregion». Schaffhausen soll sich zu einem «Kraftwerk für soziale Energie» entwickeln – einer Region, in der sich Menschen aktiv vernetzen, in der krea-

tive Ideen entstehen und wo zugleich ein sicherer, stabiler Ort für Gemeinschaft und Identität geschaffen wird.

### Partizipativer Prozess: Die Region gestaltet ihre Zukunft selbst

Die Grundlage für die «Entwicklungsstrategie 2030» war ein umfassender Partizipationsprozess, in dem über mehrere Monate hinweg die Schaffhauser Bevölkerung in die Entwicklung eingebunden wurde. In vier generationenübergreifenden Themengruppen erarbeiteten über 70 Mitwirkende mehr als 400 Ideen und Visionen für die Zukunft der Region.

Diese Ideen wurden als Leitplanken für den weiteren Prozess genutzt. Um die



ausgewählten Projektideen zu diskutieren, kamen alle Beteiligten erneut zusammen, um sich final abzustimmen. Der partizipative Ansatz zeigte sich als wertvolles Instrument, um die lokale Bevölkerung in die Zukunftsgestaltung ihrer Region aktiv einzubinden und so eine breite Akzeptanz für die entwickelten Massnahmen zu schaffen.

### Konsolidierung der Handlungsfelder: Ein Kompass für Schaffhausens Lebensqualität

Aus den über 400 Ideen und Wünschen wurden 12 zentrale Handlungsfelder definiert, die Schaffhausen in den kommenden Jahren angehen muss. Diese Handlungsfelder decken sämtliche Bereiche ab, die für die Zukunftsfähigkeit der Region entscheidend sind. Von Wirtschaft und Innovation über Bildung und Mobilität bis hin zu sozialen und ökologischen Aspekten.

Für jedes Handlungsfeld wurde ein Zielbild erarbeitet, das die gewünschte Entwicklung skizziert. Diese Zielbilder fungieren als strategischer Kompass für die nachfolgende Projektarbeit und setzen klare Prioritäten, um die Schaffhauser Lebensqualität nachhaltig zu stärken.

### Fokusgruppen entwickeln konkrete Projekte

Die Umsetzung der Entwicklungsstrategie erfolgt durch spezialisierte Fokusgruppen, die sich aus Expertinnen und Experten aus Wirtschaft, Politik und Gesellschaft zusammensetzen. Jede Fokusgruppe bearbeitet eines der 12 Handlungsfelder und entwickelte auf Basis der Zielbilder konkrete Projektideen und Massnahmen.

Aus den 128 Projektskizzen kristallisierten sich 63 finale Projektideen heraus, die nun als Fahrplan für die Umsetzung dienen. Diese Projekte reichen von innovativen Bildungsinitiativen über nachhaltige Mobilitätslösungen bis hin zu städtebaulichen Massnahmen zur Aufwertung der Lebensqualität in der Region.

### Sieben Regionen, ein Ziel

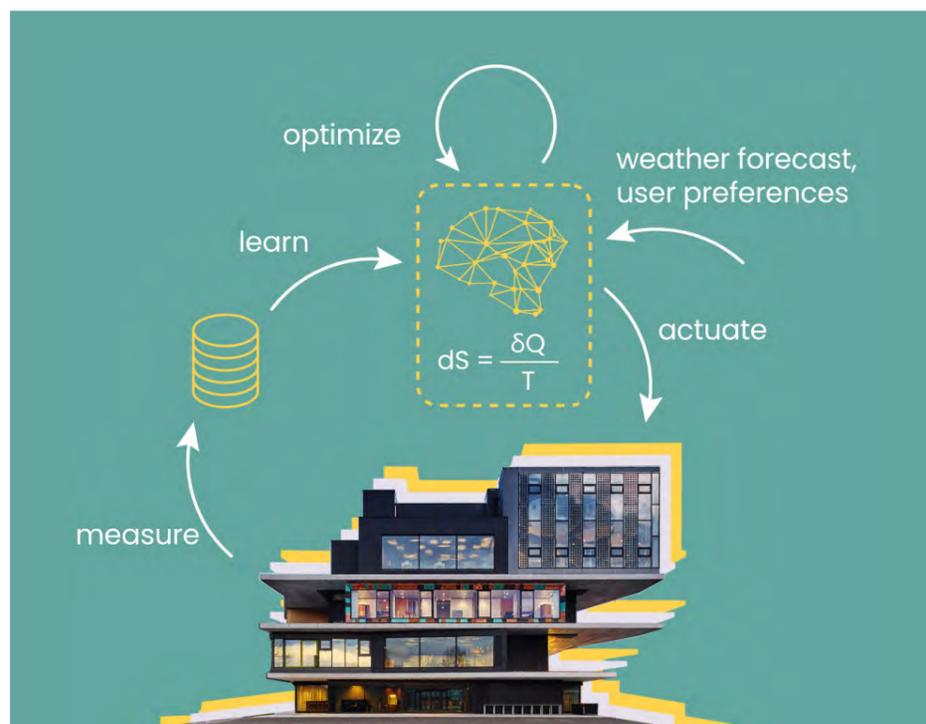
Die 63 Projekte wurden in sieben geografische Regionen innerhalb Schaffhausens aufgeteilt, um die Vision der Schwarm- und Nestregion gezielt umzusetzen. Diese regionale Strukturierung sorgt dafür, dass die entwickelten Massnahmen den spezifischen Bedürfnissen der verschiedenen Teile des Kantons gerecht werden und gleichzeitig die übergreifende Strategie unterstützen.

### Die Entwicklungsstrategie 2030 als Grundlage für Schaffhausens Zukunft

Der Schlussbericht der Entwicklungsstrategie 2030 wurde vom Regierungsrat des Kantons Schaffhausen offiziell verdankt und zur Kenntnis genommen. Damit ist die Grundlage für eine zukunftsorientierte und nachhaltige Entwicklung der Region gelegt.

Die «Entwicklungsstrategie 2030» zeigt eindrucksvoll, wie durch eine enge Zusammenarbeit zwischen Politik, Wirtschaft und Bevölkerung neue Potenziale erschlossen und innovative Lösungen für die Herausforderungen von morgen entwickelt werden können. Schaffhausen ist auf dem Weg, eine Schwarm- und Nestregion zu werden – ein Ort, an dem wirtschaftliche Dynamik und soziale Geborgenheit Hand in Hand gehen. ■





## Smarte Gebäude für die Zukunft

DIE STADT SCHAFFHAUSEN SETZT AUF BERECHENBARE HEIZMESSSYSTEME, UM IHRE GEBÄUDE EFFIZIENTER ZU BEWIRTSCHAFTEN. DIE TECHNOLOGIE, DIE AUF MASCHINELLEM LERNEN UND BAUPHYSIK BASIERT, VERSPRICHT BETRÄCHTLICHE ENERGIEEINSPARUNGEN UND VERBESSERTEN KOMFORT. EIN PILOTPROJEKT IM SCHULHAUS BACH ZEIGT DAS POTENZIAL DIESER INNOVATIVEN LÖSUNG.

Text: Karin Ibach, Bilder: zVg.

Die Stadt Schaffhausen verfügt mit ihrer Smart-City-Strategie über ein umfassendes Innovationsprogramm. Im Rahmen des Projekts «Gebäude smart bewirtschaften» hat die sie gemeinsam mit Partnern wie der Firma VIBOO nach Lösungen gesucht, um ihre Gebäude optimal zu bewirtschaften. Die prädiktive Steuerungstechnologie von VIBOO, einem Spin-off der Empa, bietet eine zukunftsorientierte Antwort auf diese Herausforderung. Durch die Nutzung von Wetter- und Belegungsdaten kann das Heizsystem automatisch auf die optimalen Bedingungen eingestellt werden, um sowohl Energie zu sparen als auch den Komfort für die Nutzer zu erhöhen.

Das Spin-off verwendet eine Kombination aus maschinellem Lernen und Bauphysik, um thermische Gebäudemodelle auf Basis von Messdaten zu

erstellen. Diese Modelle werden in ein prädiktives Regelungssystem integriert, das das thermische Verhalten des Gebäudes unter Berücksichtigung der Wettervorhersage und der Nutzerpräferenzen vorhersagt. So wird der Energieeinsatz alle paar Minuten optimiert und an das Gebäude angepasst.

### Energieeinsparung in historischen Gebäuden

Ein Pilotprojekt im denkmalgeschützten Schulhaus Bach zeigt das Potenzial dieser Technologie. Ziel ist es, den Heizenergieverbrauch um mindestens 20% zu senken und gleichzeitig den thermischen Komfort zu erhöhen. Das Schulgebäude, das aufgrund seines Alters energetische Defizite aufweist, eignet sich ideal für diese Art der smarten Gebäudebewirtschaftung. Erste Ergebnisse liegen bereits vor und weisen auf einen deutlich redu-



zierten Energieverbrauch hin. Sollte sich der Erfolg im weiteren Verlauf bestätigen, ist ein Rollout auf weitere Gebäude geplant.

### Einbindung in den Energiesektor der Zukunft

Prädiktive Heizsysteme bieten nicht nur Vorteile in Bezug auf Energieeinsparung und Komfort, sondern sind auch bestens auf die zukünftigen Anforderungen des Energiemarktes vorbereitet. Die Technologie ist in der Lage, zeitabhängige Energiepreise zu nutzen und kann sich an Demand-Response-Programme anpassen, die in einer zunehmend dezentralen Energieversorgung mit erneuerbaren Energien immer wichtiger werden.

Das System strebt an, Gebäude vollständig in den Energiesektor zu integrieren, um Lastspitzen zu reduzieren und die Nutzung erneuerbarer Energien zu maximieren. Die Vision geht weit über die Energieeffizienz hinaus – Gebäude sollen in Zukunft aktiv am Energiemarkt teilnehmen und durch intelligente Vernetzung einen wichtigen Beitrag zur Stabilisierung des Stromnetzes leisten.

### Validierte Einsparungen in unterschiedlichen Gebäudetypen

Die Technologie wurde bereits erfolgreich in Wohn- und Gewerbegebäuden, Schulen und öffentlichen Gebäuden für den Heiz- und Kühlbetrieb getestet. Im Vergleich zu herkömmlichen Regelsystemen konnten Energieeinsparungen zwischen 20% und 40% erzielt werden. Diese Einsparungen gehen einher mit einer verbesserten Reaktionsfähigkeit auf Wetteränderungen, was den Komfort für die Gebäudenutzer zusätzlich erhöht.

Die Stadt Schaffhausen steht mit diesem Projekt beispielhaft für den Einsatz von vorausschauender Technologien zur Verbesserung der Energieeffizienz. Sollten sich die positiven Ergebnisse im Schulhaus Bach bestätigen, könnte dies den Weg für eine umfassende Anwendung dieser zukunftsweisenden Technologie in weiteren Gebäuden der Stadt ebnen. Prädiktiven Heizsysteme bieten eine vielversprechende Lösung, um den Energieverbrauch in bestehenden Gebäuden deutlich zu senken und gleichzeitig den Komfort zu erhöhen – ein entscheidender Schritt auf dem Weg in eine nachhaltige Zukunft. ■

Anzeige

# NEXTPROPERTY AG

Die **Brancheninitiative** für eine unabhängige und selbstbestimmte Schweizer Immobilienwirtschaft.



## Rheinuferentwicklung als Zukunftsprojekt

SCHAFFHAUSEN PLANT EINE UMFASSENDE NEUGESTALTUNG DER RHEINUFER-PROMENADE, UM DIE STADT ATTRAKTIVER UND LEBENSWERTER ZU MACHEN. EINE NEUE VERBINDUNGSSTRASSE ERMÖGLICHT ES, DEN MOTORISIERTEN VERKEHR UMZULEITEN, SODASS DAS RHEINUFER FÜR FREIZEIT, WOHNEN UND TOURISMUS GENUTZT WERDEN KANN. DAS PROJEKT IST EIN ENTSCHEIDENDER SCHRITT IN RICHTUNG EINER ZUKUNFTSORIENTIERTEN STADTENTWICKLUNG.

Text: Christoph Grüniger, Bild: zVg.

Der Stadtrat verfolgt das Ziel, das Rheinufer vom motorisierten Verkehr zu befreien und in ein lebendiges Zentrum für Freizeit, Wohnen und Wirtschaft zu verwandeln. Diese Neugestaltung bietet Schaffhausen die einzigartige Gelegenheit, die Lebensqualität in der Stadt nachhaltig zu verbessern und gleichzeitig den Tourismus zu fördern. Der Ausbau von Grün- und Freiräumen sowie neue Wohn- und Arbeitsplätze stehen dabei im Fokus.

Die Entwicklungsstrategie umfasst konkrete Schritte zur Umsetzung dieser Vision, wobei auf den Ergebnissen eines städtebaulichen Studienverfahrens und öffentlichen Konsultationen aufgebaut wird.

### Schrittweise Umsetzung in Teilprojekten

Die Umsetzung erfolgt in mehreren Teilprojekten über einen Zeitraum von zwölf Jahren bis 2036 realisiert. Zu den Teilprojekten gehören unter anderem die

neue Verbindungsstrasse, die Entwicklung des Gaswerkareals und die Aufwertung der Rheinufersperrpromenade. Diese Aufteilung ermöglicht eine schrittweise Realisierung und schafft Planungssicherheit für alle Beteiligten. Auf dem Gaswerkareal ist bis zum Baubeginn eine Zwischennutzung vorgesehen.

### Grosse Wertschöpfung mit überschaubaren Investitionen

Das Projekt erfordert Investitionen der öffentlichen Hand in Höhe von rund 35 Millionen Franken, wovon die Stadt rund 22 Millionen Franken übernimmt. Die restlichen Kosten werden durch Bund und Kanton mitfinanziert. Private Investitionen in Wohn- und Gewerbeflächen erhöhen den volkswirtschaftlichen Nutzen des Projekts erheblich und fördern die Stadtentwicklung.

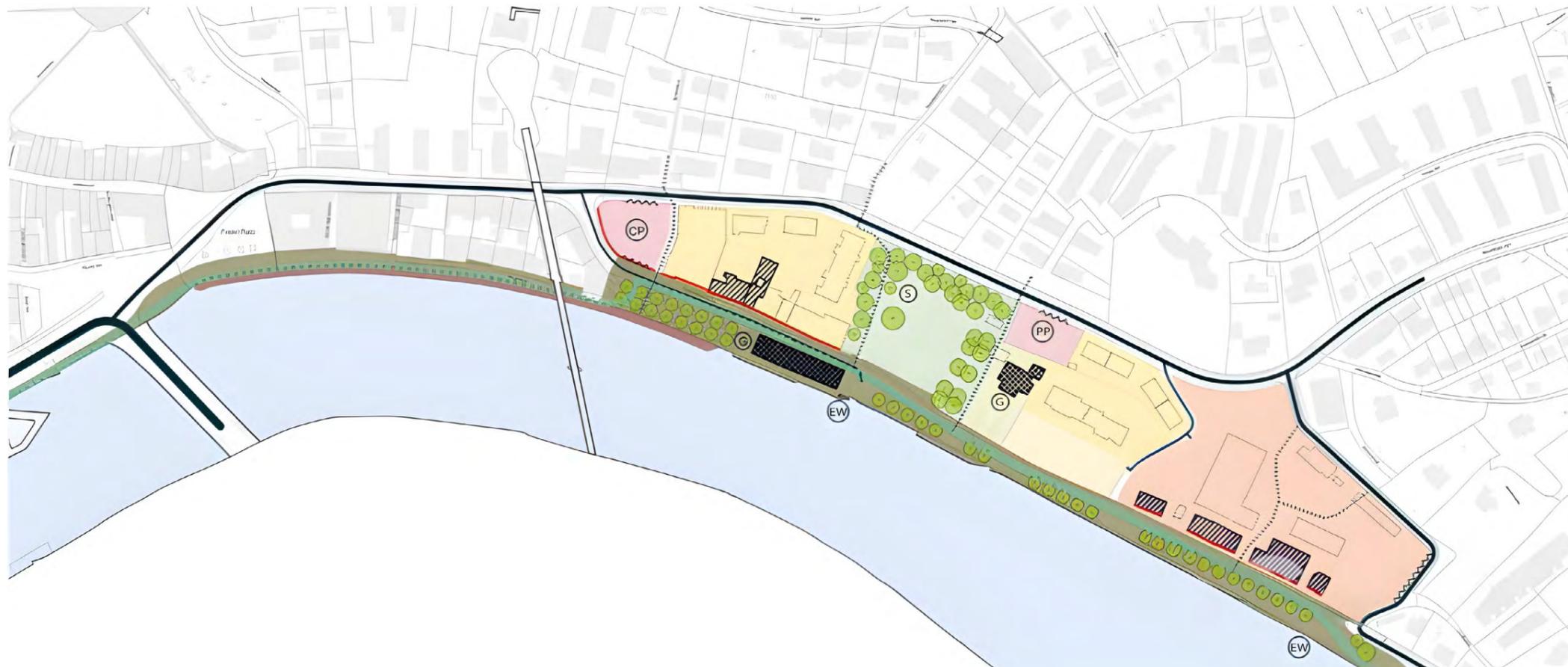
### Grundsatzentscheidung und Rahmenbedingungen

Um das Projekt effizient umsetzen zu können, wird eine Grundsatzabstimmung vorgeschlagen. Gleichzeitig wer-

den alle operativen Entscheide an den Grossen Stadtrat delegiert, um das Umsetzungsrisiko zu minimieren und die Planungssicherheit zu erhöhen.

Der Stadtrat hat klare Rahmenbedingungen definiert, darunter eine einvernehmliche Lösung für die Wassersportvereine, die Förderung der Biodiversität und des Stadtklimas sowie die Schaffung eines ausgewogenen Mixes von gemeinnützigem und nicht-gemeinnützigem Wohnraum auf dem Gaswerkareal. Ergänzend dazu werden Potenzialstudien durchgeführt, um die wirtschaftliche Machbarkeit von Gastronomie- und Gewerbenutzungen zu klären.

Mit der Neugestaltung des Rheinufers schlägt Schaffhausen ein neues Kapitel in seiner Stadtentwicklung auf – hin zu einer nachhaltigeren, lebenswerteren und wirtschaftlich stärkeren Zukunft. ■



# DO — RE — MI

## Schallhausen bringt Klangvielfalt ins digitale Zeitalter

SCHAFFHAUSEN TREIBT SEINE ZUKUNFT ALS SMART CITY VORAN. STADTPRÄSIDENT PETER NEUKOMM BETONT DIE BEDEUTUNG VON DIGITALISIERUNG UND NACHHALTIGKEIT. DIE NEUE PLATTFORM «SCHALLHAUSEN» VERBINDET DIE MUSIKALISCHE VIelfALT DER STADT MIT IHRER DIGITALEN TRANSFORMATION, UM SCHAFFHAUSEN ALS LEBENSWERTE UND INNOVATIVE STADT ZU POSITIONIEREN.

Text: Jessica Bill, Bild: zVg.

**P**eter Neukomm betont, dass die kontinuierliche Anpassung und Umsetzung der Smart-City-Strategie Schaffhausen in die Lage versetzt, auf den technologischen Fortschritt zu reagieren und damit eine lebenswertere Stadt zu schaffen. Mit innovativen Projekten sorgt die Stadt für eine zukunftsorientierte Entwicklung, bei der Digitalisierung und Nachhaltigkeit im Vordergrund stehen.

Ein Beispiel für dieses ständige Streben nach Innovation ist die neue Plattform «Schallhausen», die das reiche musikalische Erbe der Stadt mit modernen digitalen Lösungen verbindet. Die Plattform ist Teil des Stadtentwicklungskonzepts Smart City und soll die Vielfalt der Schaffhauser Musikszene sichtbar und hörbar machen.

### Musikgeschichte trifft auf digitale Innovation

Schaffhausen ist seit jeher eine Musikstadt, deren Vielfalt auf engstem Raum beeindruckt. Mit «Schallhausen» wird diese Vielfalt nun auch digital erlebbar. Die Plattform bietet einerseits eine Online-Plattform für Musikschafter und andererseits einen Audiowalk zur Musikgeschichte der Stadt. Von Bach bis Jazz, von Punk bis Mundart – die

musikalische Vielfalt wird durch eine innovative digitale Karte erlebbar, die die Geografie der Stadt mit ihrer musikalischen Identität verbindet.

### Musikorte und Musiktrail

Schallhausen gliedert sich in zwei Teilprojekte: «Musikorte» und «Musiktrail». Die «Musikorte» ermöglichen es Musikschaftern, ihre Werke an verschiedenen Orten der Stadt zu präsentieren. Die endlos erweiterbare Karte steht allen Künstlerinnen und Künstlern mit den dazugehörigen Anekdoten und Erinnerungen frei zur Verfügung. So verschmilzt die Stadt zu einem musikalischen Ganzen.

Der «Musiktrail» wird im Rahmen der Schaffhauser Kulturtage 2025 präsentiert und bietet eine klingende Stadtführung, die bedeutende Orte und Persönlichkeiten des Schaffhauser Musikschafterns miteinander verbindet. Originalaufnahmen, Interviews und Sounddesign schaffen ein einzigartiges Musikerlebnis, das Schaffhausen als Musikstadt in einem neuen Licht erscheinen lässt.

Projekte wie «Schallhausen» positionieren Schaffhausen nicht nur als innovative, sondern auch als kulturell reiche und lebenswerte Stadt. ■

## Gemeinsam für eine attraktive Bewirtschaftung

DER SVIT ZÜRICH HAT SEIT HERBST 2023 EINE BEFRAGUNG UND MEHRERE WORKSHOPS DURCHFÜHRT, UM ANTWORTEN AUF DEN FACHKRÄFTEMANGEL IN DER BEWIRTSCHAFTUNG ZU FINDEN. AUF DER BASIS DER ERKENNTNISSE WERDEN AKTUELL ERSTE MASSNAHMEN DEFINIERT, DIE IN DEN NÄCHSTEN MONATEN VORGESETTET WERDEN. WIR DURFTEN DEN PROZESS BEGLEITEN UND MÖCHTEN DIE GELEGENHEIT NUTZEN, DIE MALAISE IN DER BEWIRTSCHAFTUNG MIT DEM BLICK VON AUSSEN MIT EINEM UNGESCHMINKTEN BLICK AUF DIE SITUATION AUFZUZEIGEN.

Text: Christian Brüttsch, Joëlle Zimmerli, Bilder: zVg.

**B**öse Zungen (und langjährige Marktbeobachter) behaupten, dass das Immobilienbusiness in der Schweiz läuft, in guten wie in schlechten Zeiten und ohne viel Zutun der Immobilienbranche. Das Beispiel Bewirtschaftung zeigt allerdings, dass nicht immer alles gut läuft. Der beliebte Sündenbock von Mietern und Medien muss den Kopf hinhalten, wenn der Referenzzins steigt und zinsbedingte Mietpreisreduktionen rückgängig gemacht werden. Oder wenn Nebenkosten steigen, weil Energiekosten explodieren. Oder wenn Zoff unter Nachbarn eskaliert, weil die Grillsaison anfängt. Oder wenn Mieten steigen, weil das Angebot nicht mit der Nachfrage mithält.

Bewirtschafter – genauer bzw. mehrheitlich: Bewirtschafterinnen – haben eine spannende und anspruchsvolle Aufgabe: sie müssen zwei sehr unterschiedliche Kategorien von Kunden zufriedenstellen: ihre Auftraggeber, in der Regel Privateigentümer und Vermögensverwalter, für die sie Liegenschaftsbestände unterhalten und Lie-

genschaftserträge optimieren sollen, und ihre Mieter, die erwarten, dass ihre Anliegen unbürokratisch erfüllt, Mängel und Schäden rasch behoben, nervige Nachbarn erzogen und Nebenkosten minimiert werden.

Die anspruchsvolle Aufgabe wird zur Belastung, wenn Auftraggeber immer mehr Leistungen für immer weniger Geld fordern, um ihre Renditen zu stützen, und wenn Mieter immer höhere Ansprüche stellen, weil sie davon ausgehen, dass steigende Wohnkosten mit einem höheren Service-Level einhergehen und «nein» keine Antwort ist.

Die Belastung hat Konsequenzen. Wir haben im Auftrag des SVIT Zürich zwischen Oktober 2023 und Januar 2024 eine Online-Befragung unter aktiven und ehemaligen Bewirtschaftern durchgeführt, um herauszufinden, wie Aktive den Beruf einschätzen, wohin es die Ehemaligen verschlagen hat und unter welchen Bedingungen sie in die Bewirtschaftung zurückkehren würden.



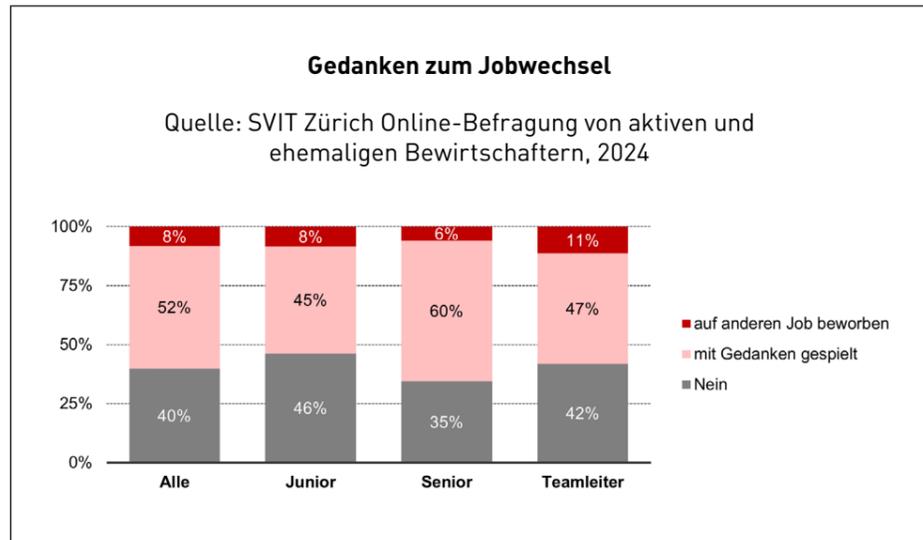


Bild 1

Die Antworten sind ernüchternd. Obwohl sich 80% der aktiven Bewirtschafterinnen mit ihrer Arbeit identifizieren, spielt eine Mehrheit mit dem Gedanken, den Job zu wechseln (Bild 1). Besonders bedenklich ist dabei, dass sich zwei Drittel der «Seniors» überlegen, ob sie der Bewirtschaftung den Rücken kehren sollen, und dass sich jede neunte Teamleiterin im vergangenen halben Jahr auf eine Stelle ausserhalb der Bewirtschaftung beworben hat. Die Branche riskiert, ihre erfahrensten Leistungsträgerinnen zu verlieren.

Wir glauben nicht, dass sich die Immobilienwirtschaft den Verlust von erfahrenen Bewirtschafterinnen leisten kann. Eigentümer und Vermögensverwalter beklagen sich schon heute, dass mit jeder Fluktuation Wissen verloren geht und Aufgaben liegenbleiben. Der Versuch, die Kontinuität in der Bewirtschaftung mit Asset Managern sicherzustellen, die früher selbst in der Bewirtschaftung gearbeitet haben, ist nachvollziehbar – aber kontraproduktiv. Unscharfe Rollen- und Aufgabenteilungen führen fast immer zu Friktionen, das Mikromanagement trägt dazu bei, dass Bewirtschafterinnen sich andere Aufgabenbereiche suchen.

Auch Mieter haben viel zu verlieren. Schon heute wird moniert, dass es immer schwieriger wird, hinter Apps und Webformularen persönliche Ansprechpartner zu finden, und dass personelle Wechsel dazu führen, dass Anliegen versanden. Selbst der Mieterverband,

der Bewirtschafterinnen gerne als «Abzocker» portraitiert und Mieter dazu auffordert, Mietzinserhöhungen und Nebenkostenabrechnungen «lieber einmal zu viel» anzufechten, sollte eigentlich wissen, dass das Mieterland Schweiz ohne sachkundige Bewirtschafterinnen nicht funktioniert.

So schwierig es manchmal scheinen mag: es ist möglich, die Bewirtschaftung wieder attraktiver zu machen. Wir glauben, dass Liegenschaftsverwaltungen, Auftraggeber und Branchenverbände mit einem konzertierten Effort viel bewegen können.

Liegenschaftsverwaltungen können mehr machen, um Bewirtschafterinnen im Tagesgeschäft und im Umgang mit grossen Portfolios zu entlasten. In vielen Verwaltungen könnten Arbeitsprozesse formalisiert, vereinfacht, standardisiert und sauber digitalisiert werden. Digitalisierungszombies könnten schneller entsorgt und Führungsdefizite aktiver adressiert werden. Oferierte Leistungen könnten oft klarer definiert werden, um Erwartungen zu managen und Konflikte zu vermeiden; wenn Konflikte eskalieren, könnten Bewirtschafterinnen oft besser vor Anfeindungen geschützt werden.

Auftraggeber könnten sich vermehrt darauf besinnen, dass Qualität einen Preis hat, und dass auch Liegenschaftsverwaltungen keine Patentrezepte haben, um mit den oft schwer greifbaren – und manchmal trügerischen – Digitalisie-

rungsdividenden Betriebskosten zu senken. Tatsache ist, dass die Bewirtschaftung anspruchsvoller und aufwändiger geworden ist, und dass der Erhalt und die Erneuerung des Gebäudeparks mehr Köpfe und Kompetenzen brauchen. Kontrolle ist in diesem Kontext zweifellos nötig, aber es braucht auch eine konstruktive Kooperation. Investitionen in Asset Mikromanager bringen wenig, wenn der Bewirtschaftung dadurch zusätzliche Aufwände entstehen und nötige Ressourcen entzogen werden.

Schliesslich können Dienstleister und Branchenverbände das Aus- und Weiterbildungsangebot ausbauen, um Bewirt-

schafterinnen besser auf veränderte Aufgaben und Arbeitsweisen vorzubereiten.

Der klassische Ausbildungsweg vom Sachbearbeiter zum Bewirtschafter geht davon aus, dass Bewirtschafterinnen alles können, was zum Werterhalt und der Ertragsoptimierung des Gebäudebestands beitragen könnte, von der Übergabe von Mietobjekten über die Liegenschaftsbuchhaltung zur Ausarbeitung von Unterhaltsstrategien und der Begleitung von Mieterausbauten und Sanierungen, und dass drei Jahre Berufserfahrung und ein Fachausweis reichen, um ein Bewirtschaftungsteam zu führen.





Die Immobilienwirtschaft braucht neben klassischen Allroundern auch Spezialisten, die wissen, wie die Energie- und Emissionsintensität von Bestandsliegenschaften mit vertretbarem Aufwand reduziert werden kann, wie Nachverdichtungsprojekte ohne viel Nebengeräusche umgesetzt werden können oder wie Shopping-Center belebt werden können. Dazu braucht es Aus- und Weiterbildungspfade, die Quer- und Wiedereinsteigern die Möglichkeit geben, ihre Stärken aus-

zuspielen, ohne dass sie das gesamte Bewirtschaftungswissen internalisieren müssen. Und es braucht das Bewusstsein, dass die Wertschöpfung im Bestand immer öfter einen Team-Effort erfordert, an dem neben klassischen Bewirtschafterinnen auch andere Fachexperten einen wesentlichen Beitrag leisten.

Die Akteure der Immobilienwirtschaft haben es in der Hand, diesen Beitrag angemessen zu honorieren. ■



## Liegenschaften im ISOS-Inventargebiet - Was bedeutet das?

DER KANTON SCHAFFHAUSEN WEIST EINE GROSSE ANZAHL AN ISOS-INVENTAR-GEBIETEN AUS. DIE STADT SCHAFFHAUSEN ODER GEMEINDEN WIE HALLAU UND NEUENKIRCH SIND IM ISOS VERZEICHNET. FÜR GRUNDEIGENTÜMER KANN DIES ZU EINSCHRÄNKUNGEN BEI KÜNFTIGEN BAUVORHABEN FÜHREN.

Text: Voser Rechtsanwälte KIG, Bild: zVg.

### ISOS als Grundlageninstrument

Das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung, besser bekannt unter ISOS, ist ein Grundlageninstrument, das den Behörden hilft, baukulturelle Werte zu erkennen und langfristig zu sichern. Kantone und Gemeinden berücksichtigen das Inventar bei der Erarbeitung ihrer entsprechenden Planungen (Richtplanung, Nutzungsplanung). Das ISOS wurde in den 1970er Jahren erstellt und umfasst rund 1'200 Objekte.

### Grundeigentümerverbindlichkeit des ISOS

Wenn eine Liegenschaft in einem Gebiet liegt, das vom ISOS erfasst ist, besagt dies noch nicht viel, da das ISOS im Allgemeinen nicht grundeigentümerverbindlich ist. Die Gemeinden sind aber verpflichtet, bei der Nutzungsplanung das ISOS im Rahmen der umfassenden raumplanungsrechtlichen Interessenabwägung zu berücksichtigen. Das Bauvorhaben muss mit der geltenden Nutzungsplanung vereinbar sein und die konkreten Vorgaben der Zone (bspw. einer Dorf- oder Kernzone) einhalten. Nur dort, wo der Gemeinderat als Baubewilligungsbehörde bei der Beurteilung Ihres Baugesuchs Ermessen hat, muss er die Schutzziele des ISOS direkt berücksichtigen.

### Direkte Anwendbarkeit aufgrund Bundesaufgaben

Ist vom Bauvorhaben eine Bundesaufgabe betroffen, muss das Inventarobjekt ungeschmälert erhalten werden, jedenfalls ist es grösstmöglich zu schonen (Art. 6 NHG). Dies gilt aber nur bei schwerwiegendem Eingriff in das ISOS-Objekt. Nach

der Rechtsprechung liegt ein schwerer Eingriff vor, wenn mit einem Bauprojekt eine umfangreiche und nicht wieder rückgängig zu machende Beeinträchtigung erfolgt. In einem solchen Fall muss ein Gutachten der Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) und / oder der Eidgenössischen Kommission für Denkmalpflege (EKD) eingeholt werden. Die Baubewilligung darf nur erteilt werden, wenn am Bauvorhaben ein Interesse von nationaler Bedeutung besteht. Sodann sind die gesamtschweizerischen Natur- und Heimatschutzorganisationen berechtigt, Rechtsmittel gegen das Bauvorhaben zu ergreifen.

### Typische Anwendungsfälle

Bundesaufgaben sind betroffen, wenn die Baubewilligung eine Rechtsmaterie betrifft, die in die Zuständigkeit des Bundes fällt, bundesrechtlich geregelt ist und einen Bezug zum Natur-, Landschafts- und Heimatschutz aufweist. In der Praxis häufige Fälle die nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung unter eine Bundesaufgabe fallen, sind, wenn eine PV-Anlage (Art. 18a RPG) oder eine Mobilfunkanlage (Art. 14 FMG) bewilligt werden oder eine gewässerschutzrechtliche Bewilligung nötig ist (Art. 19 Abs. 2 GSchG).

Zusammenfassend zeigt sich, dass das ISOS zwar für Grundeigentümer nicht direkt anwendbar ist, aber praktisch relevante Ausnahmen bestehen, die häufig zu einer direkten Anwendbarkeit des ISOS führen können. Diesfalls können weitere komplizierte Abklärungen für das Bauvorhaben nötig werden, was Dritten einen Hebel zur Verzögerung eines Projekts in die Hand gibt. ■



**Voser Rechtsanwälte KIG** ist eine Full-Service Anwalts-, Notariats- und Steuerkanzlei mit über 100 Jahren Erfahrung. Unser Fachbereich Bau- und Immobilienrecht berät Investoren, Unternehmer, das Gemeinwesen und Privatpersonen in allen Bereichen des Bau- und Immobilienrechts über den ganzen Lebenszyklus einer Immobilie. Zusammen mit unseren anderen Fachbereichen bieten wir umfassende Unterstützung in allen rechtlichen Belangen, sei es bei Transaktionen, Steuerfragen oder Nachlassplanungen.

### Kontakt

Simon Kohler & Dominik Greder  
Voser Rechtsanwälte KIG  
Stadtturmstrasse 19  
5400 Baden  
056 203 10 39  
www.voser.ch

Lernen Sie unser Bau- und Immobilienrechts Team kennen:





## Das Kammgarnareal im Süden

DAS KAMMGARNAREAL IN SCHAFFHAUSEN WIRD BIS 2026 UMFASSEND SANIERT. DIE SANIERUNG DES WESTFLÜGELS, DER BAU EINER TIEFGARAGE UND DIE NEUGESTALTUNG DES KAMMGARNHOFES, SCHAFFEN RAUM FÜR VERANSTALTUNGEN SOWIE EINE BESSERE ANBINDUNG AN DEN RHEIN.

Text: Karin Ibach, Bild: Atelier Brunecky



Im Rahmen einer umfassenden Vision für die Stadt Schaffhausen soll das Kammgarnareal durch neue Zugänge und eine bessere Anbindung an das städtische Gefüge weiterentwickelt werden. Neben den bestehenden Zugängen von der Baumgartenstrasse, der Rheinuferstrasse und der Rheinstrasse wird ein neuer Durchgang entlang der Klosterstrasse geschaffen, um die Erreichbarkeit zu verbessern. Dies integriert das Areal noch stärker in die städtische Infrastruktur und ermöglicht neue Nutzungsmöglichkeiten.

Das Kammgarnareal wird Teil einer «Perlenkette» von Begegnungsorten entlang des Rheinufers, die eine wichtige Rolle bei der weiteren Aufwertung dieses Gebiets spielen wird. Mit dem Baustart im September beginnt die etwa zweijährige Bauphase, mit dem Schaffhausen einen modernen, attraktiven Stadtteil gewinnen wird, der als Begegnungsort und Kulturzentrum die städtische Lebensqualität erheblich verbessert.

### Aufwertung der Flächen und Erhöhung der Aufenthaltsqualität

Im Zuge der geplanten Neugestaltung sollen die auch Flächen aufgewertet werden. Durch die Schaffung grosszügiger Grünflächen, Sitzgelegenheiten und eines Wasserspiels im Innenhof der ehemaligen Kammgarnspinnerei wird die Aufenthaltsqualität gesteigert. Diese Massnahmen zielen darauf ab, den Kammgarnhof in einen attraktiven Ort der Begegnung und Erholung zu verwandeln, der für Veranstaltungen und den alltäglichen Aufenthalt genutzt werden kann.

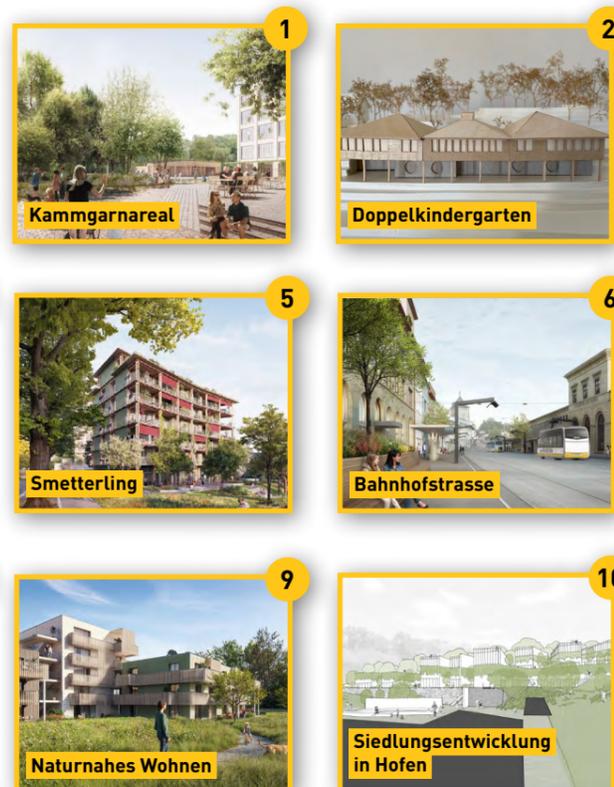
### Neue Nutzungen und moderne Infrastruktur

Ein zentrales Element der Umgestaltung ist der Bau einer einstöckigen Tiefgarage mit rund 90 Parkplätzen, die unter dem Kammgarnhof entstehen soll. Dadurch wird der Innenhof autofrei und bietet mehr Raum für Veranstaltungen und Erholung. Vor dem Westflügel ist eine Pergola geplant, während vor dem Nordflügel eine grosse Terrasse entstehen wird.

Der historische Westflügel des Kammgarnareals wird im Rahmen der Sanierung für neue Nutzungen vorbereitet. Im Erdgeschoss, entlang einer neuen Passage zum Innenhof, werden die Bibliothek und die Ludothek untergebracht. Die verglasten Fassaden geben Passanten einen attraktiven Einblick in die Welt der Bücher und Spiele.

Das erste Obergeschoss wird zur Hälfte von der Bibliothek genutzt, während die restlichen Flächen in kleinen bis mittelgrossen Einheiten vermietet wird. Die Pädagogische Hochschule Schaffhausen zieht in den oberen Etagen ein, während die verbleibenden Flächen für flexible Nutzungsmöglichkeiten durch weitere Mieter zur Verfügung stehen.

Diese umfassende Umgestaltung des Kammgarnareals stärkt die Verbindung zur Altstadt und dem Rhein und verleiht dem Areal eine neue Bedeutung im städtischen Gefüge. Die geplanten Massnahmen tragen zur langfristigen Stadtentwicklung bei und schaffen einen modernen, lebendigen Stadtteil, der die Lebensqualität in Schaffhausen entscheidend verbessert.



## Ein Doppelkindergarten, der Massstäbe setzt

IN NEUHAUSEN AM RHEINFALL ENTSTEHT EIN DOPPELKINDERGARTEN, DER NICHT NUR ARCHITEKTONISCH, SONDERN AUCH FUNKTIONAL ZUKUNFTSORIENTIERTE LÖSUNGEN BIETET.

Text: Christoph Grüniger, Bild: zVg.

Das Konzept des neuen Kindergartens ist beeindruckend. Das Sockelgeschoss beherbergt neben einer Küche und einem Therapieraum alle notwendigen Flächen für Haustechnik, Lager, Reinigung und Aussengeräte. Durch die zurückgesetzte Bauweise tritt das Sockelgeschoss dezent in Erscheinung und schafft vielfältig nutzbare und vor Witterung geschützte Aussenflächen. Eine barrierefreie Erschliessung wird durch eine neue Wegführung vom Haupteingang am Charlottenweg gewährleistet.

Auf diesem massiven Sockel erhebt sich das Kindergartengeschoss, das sich in drei «Häuser» mit Zeltdächern gliedert. Jedes dieser «Häuser» dient spezifischen Nutzungen und bietet den Kindern individuelle Haupt- und Gruppenräume. Die architektonische Gestaltung mit den Zeltdächern, die auch im Innenraum ersichtlich sind, schafft eine besondere Atmosphäre, die durch die Kombination aus Boden und «Deckenhimmel» als zusätzliche Raumbegrenzung ein vielschichtiges Raumerlebnis ermöglicht. Eine Galerie in den Hauptzimmern ergänzt den Raum und bietet den Kindern Rückzugs- und Beobachtungsorte.

Der Neubau wird fast 3 Millionen Franken kosten, wobei das Gebäude selbst rund 2,2 Millionen Franken in Anspruch nimmt. Zusätzliche Kosten fallen für

Mobiliar, Umgebungsgestaltung, den Anschluss an die Fernwärme und unvorhergesehene Ausgaben an.

### Ein Projekt mit Weitblick

Die Architekturbüros Berger Hamann Architekten AG und BRH-Architekten AG haben mit ihrem Entwurf die Jury überzeugt. Die Holzbauweise und durchdachte Raumeinteilung waren ausschlaggebend für die Entscheidung. Das an ein «Waldhüttenensemble» erinnernde Projekt fügt sich perfekt in die naturnahe Umgebung des Charlottenfels ein.

Die Fertigstellung des neuen Doppelkindergartens ist für den Spätsommer 2025 geplant.

### Neuhausen investiert in die Zukunft

Die Bevölkerung von Neuhausen wächst stetig durch den Bau neuer Wohnanlagen. Nebst dem Doppelkindergarten Charlottenfels der im Herbst 2025 eröffnet wird sind weitere Schulraumerweiterungen geplant.

Diese Investitionen in Bildung und Infrastruktur sind klare Signale für die Zukunft Neuhausens. Die Gemeinde setzt auf qualitatives Wachstum und Nachhaltigkeit, um den Anforderungen einer dynamischen Bevölkerungsentwicklung gerecht zu werden. ■



## Ein neues Wahrzeichen am Rheinfall mit grossem Potenzial

DAS VISIONÄRES PROJEKT RHYTECH-AREAL IN NEUHAUSEN, DAS TOURISMUS, WOHNEN UND MITEINANDER VERBINDET. DAS PROJEKT SETZT MASSSTÄBE IN DER STANDORTENTWICKLUNG UND ZEIGT, WIE EINE QUARTIERSENTWICKLUNG MEHRWERT SCHAFFEN KANN.

Text: Karin Ibach, Bild: zVg.

Das Ziel war klar definiert. Ein Drittel der jährlich 900'000 Rheinfall-Touristen sollte auf die andere Seite des Flusses gelockt und für das «Rhyfall Village» Areal begeistert werden. «Rhyfall Village», kurz «RIVI», nennt sich das neue Quartier. Mit einer Mischung aus Gastronomie, Kunst und Shopping wird das Areal zum Anziehungspunkt – nicht nur für Touristen, sondern auch für die lokale Bevölkerung.

### Das Areal und seine Zukunft

Das «RIVI», einst Standort industrieller Produktion, erfährt eine Neuausrichtung. Zwei markante Hochhäuser prägen das Bild des Quartiers, von denen eines von Helvetia erworben wurde. Diese bieten Wohnraum mit beeindruckendem Ausblick und Raum für Gastronomie-, Büro- und Verkaufsflächen.

### Potenziale und Herausforderungen

Das visionäre Projekt fand breite Zustimmung in der Region. Beat Hedinger, Geschäftsführer von Schaffhauserland Tourismus, sah das Village seinerzeit als «farbenfrohen Mosaikstein» im touristischen Gesamtbild. Besonders das Rooftop-Restaurant mit Blick auf die Alpen versprach ein besonderes Highlight zu werden. Hedinger erkannte auch die Herausforderung, die Distanz zwischen dem Rheinfallbecken und dem Areal geschickt zu überbrücken.

Felix Tenger, Gemeindepräsident von Neuhausen, ist optimistisch, dass das «RIVI» das Zentrum von Neuhausen beleben und auch den Detailhandel stärkt. Baudirektor Martin Kessler sah ebenfalls grosses Potenzial, das Areal zu einem Begegnungsort zu machen, der Synergien mit bestehenden Angeboten schafft und die Attraktivität der gesamten Region steigert.

### Gute Anbindung und kreative Lösungen

Die Lage des Areals punktet durch die Nähe zum Rheinfall und durch eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Der Badische Bahnhof Neuhausen liegt direkt am Areal und zahlreiche Busverbindungen sowie über 200 Parkplätze stehen den Besuchern zur Verfügung. Mit einer Anbindung durch den Touristenzug Rhyfall-Express können sich die Besucher komfortabel zwischen dem Rheinfallbecken und dem Rhyfall Village bewegen.

### Ein Projekt mit Weitblick

Mit dem Rhyfall Village entstand in Neuhausen mehr als nur ein weiteres Wohnquartier. Ob Rooftop-Restaurant, Flaniermeile oder Kunstgalerie – das RhyTech-Areal steht für eine moderne, vielseitige und lebendige Zukunft in unmittelbarer Nähe zu einem der beeindruckendsten Naturwunder der Schweiz. ■





## «Vision 2040» AROVA HALLEN in Flurlingen

IM AREAL AROVA HALLEN IN FLURLINGEN SOLL GEMÄSS ZIELBILD BIS 2040 EIN MODERNES UND LEBENDIGES QUARTIER ENTSTEHEN KÖNNEN, IN DEM ARBEITEN UND WOHNEN HARMONISCH VEREINT WERDEN. MIT 250 GEPLANTEN WOHNUNGEN UND DER ERHALTUNG VON 400 ARBEITSPLÄTZEN SOLL EINE NACHHALTIGE UND WIRTSCHAFTLICH TRAGFÄHIGE QUARTIERSENTWICKLUNG ERMÖGLICHT WERDEN.

Text: Christoph Grüniger, Bild: zVg.

**E**in Schritt auf einem längeren Weg ist getan, alle Beteiligten des Mitwirkungsverfahrens haben das Nutzungs- und Entwicklungskonzept (NEK) für das AROVA HALLEN Areal unterzeichnet. Das kantonale Amt für Raumentwicklung ARE hat den vorgelagerten informellen Prozess mit beratender Stimme ohne Unterschrift begleitet. Damit kann die planerische Umsetzung thematisiert und diskutiert werden.

### Kulturell einzigartig und wirtschaftlich tragfähig

Das Areal AROVA HALLEN ist heute im regionalen Richtplan als Arbeitsplatzgebiet eingetragen und unterscheidet sich durch seine historische Bausubstanz deutlich von anderen. Dies stellt sowohl eine Verpflichtung als auch eine Chance dar. Das NEK verfolgt das Ziel, das Areal auf eine nachhaltige und wirtschaftlich tragfähige Basis zu stellen und somit eine zukunftsorientierte Antwort auf die Herausforderungen in der räumlichen Entwicklung des Weinlandes zu geben.

### Ziele und Visionen für ein gemischtes Quartier

Das Hauptziel des NEK ist die Erhaltung und Stärkung des Standortes als Arbeitsort sowie die Wertschätzung des baukulturellen Erbes. Geplant ist eine qualitätsvolle Innenentwicklung, die Wohnen und Arbeiten näher zusammenbringt. «Vision 2040» sieht vor, dass bis 2040 etwa 250 neue Wohnungen entstehen, ohne die bestehenden 400 Arbeitsplätze zu reduzieren. Moderne Wohn- und Arbeitsformen sowie

ein lebendiges Quartier mit moderatem Verkehr, ergänzenden Fachgeschäften und Gastronomie stehen im Fokus.

### Arbeiten und Wohnen im Einklang

Das NEK folgt damit dem Gedanken der Nutzungsmischung – Wohnen und Arbeiten rücken näher zusammen. Das Areal eignet sich, aufgrund der historischen Bausubstanz, besonders für mässig störendes Gewerbe und Dienstleistungen. Das Zielbild «Vision 2040» zeigt, wie das Areal zu einem modernen Gewerbepark entwickelt werden kann, der die gegenseitigen Immissionen reduziert und ein lebendiges Quartier schafft.

### Aktuelle Entwicklungen und Pläne

Neben den langfristigen Zielen gibt es zahlreiche aktuelle Massnahmen, um das Image und die Identität des Standortes zu stärken. Durch Fokussierung auf die Präferenzen potenzieller Mietinteressenten konnten bereits weitere Flächen vermietet werden. Zukünftig sind auch Zwischennutzungen und temporäre Veranstaltungen geplant. Nach dem Brand in der schönsten WERKHALLE wurden die Schäden behoben und im Erdgeschoss soll ein Treffpunkt für Mietende und ihre Kunden geschaffen werden.

### Koordination und Information

Das Nutzungs- und Entwicklungskonzept AROVA HALLEN wird eng mit der Siedlungsentwicklungsstrategie der Gemeinde Flurlingen abgestimmt. Weitere Informationen und der Schlussbericht können unter [www.arovahallen.ch](http://www.arovahallen.ch) heruntergeladen werden. ■

## «Smetterling»: ein genossenschaftliches Projekt der HGW für das Areal Alpenblick

DIE HEIMSTÄTTEN-GENOSSENSCHAFT WINTERTHUR (HGW) REALISIERT MIT DEM PROJEKT «SMETTERLING» IM AREAL ALPENBLICK EIN GENOSSENSCHAFTLICHES WOHNBAUPROJEKT. DAS PROJEKT STÄRKT DAS QUARTIER NIKLAUSEN UND SETZT AUF GEMEINSCHAFTLICHE RÄUME, EINE NACHHALTIGE BAUWEISE UND EINE HARMONISCHE STÄDTEBAULICHE INTEGRATION. DAS SIEGERPROJEKT STAMMT VOM ARCHITEKTURBÜRO HINDER KALBERER.

Text: Jessica Bill, Bild: zVg.

**D**as Areal Alpenblick in Schaffhausen, angrenzend an die historische Siedlung Niklausen wird bis Ende 2027 durch das Siegerprojekt «Smetterling» neu gestaltet. Die Jury, bestehend aus Vertreterinnen und Vertretern der Stadt Schaffhausen, der HGW, des Quartiers und Quartiertreffs nik. sowie unabhängigen Expertinnen und Experten, lobte das Projekt insbesondere für seine präzise städtebauliche Setzung und die klare Zonierung der Freiräume. Das kompakte Design des Gebäudes und seine harmonische Ausstrahlung passen sich ideal in die Umgebung ein und schaffen eine Verbindung zwischen der denkmalgeschützten Einfamilienhaussiedlung Niklausen und dem benachbarten Hochhaus.

### Ein gemeinschaftsförderndes Konzept

Das Projekt «Smetterling» sieht einen hohen Punktbau vor, der nur wenig Umgebungsfläche beansprucht und den Übergang zu den höheren Häusern auf der gegenüberliegenden Strassen-seite markiert. Durch die Positionierung entstehen zwei unterschiedliche Freiräume. Ein Gartenraum im Westen und ein Stadtraum im Osten. Diese Anordnung fördert soziale Interaktionen, während gleichzeitig die Privatsphäre der Bewohnerinnen und Bewohner gewahrt bleibt.

Das Projekt spiegelt die genossenschaftlichen Werte der HGW wider, indem es neben Wohnraum auch gemeinschaftliche Räume schafft und somit ein lebendiges Zusammenleben fördert.

Das Erdgeschoss des Gebäudes wird Gemeinschaftsräume wie eine Waschküche, einen Co-Working-Space und

eine Gewerbefläche beherbergen. Die oberen Stockwerke bieten 20 Wohnungen unterschiedlicher Grösse, während das Attikageschoss fünf 1-Zimmer-Wohnungen mit direktem Zugang zum Dachgarten umfasst. Die grosszügigen Gemeinschaftsflächen und der Dachgarten bieten viele Rückzugsorte, aber auch Möglichkeiten für ein nachbarschaftliches Miteinander. zur Schaffung eines sozialen Miteinanders.

### Holz und Recyclingbeton

Das Siegerprojekt setzt auf eine ökologisch nachhaltige Bauweise. Die klare, einfache Geometrie des Gebäudes trägt ebenfalls zur Energieeffizienz bei und macht das Projekt zu einem Vorbild für ökologisches Bauen.

Die HGW Heimstätten-Genossenschaft Winterthur schafft seit 1923 bezahlbaren Wohnraum und fördert ein lebendiges Zusammenleben und innovative Lösungen. Mit über 2'250 Wohnungen und mehr als 5'000 Bewohnerinnen und Bewohnern ist sie die grösste unabhängige Wohnbaugenossenschaft der Region. ■





## Schaffhausen erneuert seine Bahnhofstrasse

DIE BAHNHOFSTRASSE IN SCHAFFHAUSEN WIRD BIS MAI 2025 UMFASSEND SANIERT UND AUFGEWERTET. ZIEL IST ES, DEN ZENTRALEN VERKEHRSKNOTENPUNKT DER STADT IN EINEN SICHEREN, BARRIEREFREIEN UND ATTRAKTIVEN RAUM ZU VERWANDELN.

Text: Jessica Bill, Bild: zVg.

Die Bahnhofstrasse in Schaffhausen wird im Rahmen eines einjährigen Bauprojekts modernisiert. Ziel ist die Schaffung eines grosszügigen und übersichtlichen Strassenraums, der die Verkehrsführung optimiert und die Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmenden erhöht.

### Optimierung der Verkehrsinfrastruktur

Die Bahnhofstrasse ist ein zentraler Verkehrsknotenpunkt in Schaffhausen. Mit den Sanierungsmassnahmen wird der Strassenoberbau erneuert, um die Verkehrssicherheit zu verbessern und die öffentlichen Flächen effizienter zu nutzen. Gleichzeitig wird der Raum für Fussgänger und Fahrgäste vergrössert, was den Komfort beim Ein- und Aussteigen erhöht.

Im Vorfeld der Sanierung wurden bereits Ladestationen für Elektrobusse installiert, um den öffentlichen Verkehr in Schaffhausen nachhaltiger zu gestalten. Mit den aktuellen Arbeiten wird die Bahnhofstrasse nicht nur funktional aufgewertet, sondern auch als einladender Ankunfts- und Begegnungsort neu positioniert.

### Barrierefreiheit und Anpassungen

Ein zentrales Anliegen der Stadt ist die Barrierefreiheit. So werden die Bushaltestellen mit höheren Haltekanten ausgestattet, um einen barrierefreien Zugang für Menschen mit Behinderung zu gewährleisten. Diese Massnahmen wurden in enger Abstimmung mit Behindertenorganisationen entwickelt und sorgen dafür, dass die Bahnhofstrasse den aktuellen gesetzlichen Anforderungen entspricht. ■

## Die Schulanlage Steig wird erweitert und modernisiert

DIE SCHULANLAGE STEIG IN SCHAFFHAUSEN STEHT VOR EINER UMFASSENDEN SANIERUNG UND ERWEITERUNG, FÜR DIE EIN INVESTITIONSKREDIT VON 21,7 MILLIONEN FRANKEN VORGESCHLAGEN WURDE. DIE ZUSTÄNDIGE BEVÖLKERUNG HAT BEREITS GRÜNES LICHT FÜR DIESES AMBITIONIERTE VORHABEN GEBEN.

Text: Karin Ibach, Bild: zVg.

Die Schulanlage Steig, die älteste Primarschule in Schaffhausen, liegt im nordwestlichen Stadtteil, unweit der Altstadt und umfasst mehrere Gebäude unterschiedlichen Alters. Der Sanierungsbedarf ist erheblich, da die bestehende Infrastruktur den modernen Anforderungen nicht mehr gerecht wird. Die Turnhalle aus dem Jahr 1892 und die Raumkapazitäten für die wachsende Schülerzahl genügen nicht mehr den heutigen Bedürfnissen.

Um den zukünftigen Bedarf abzudecken, plant die Stadt einen Neubau auf dem bestehenden Areal. Dieser soll eine neue Einfachturnhalle, zusätzliche Schulräume und Einrichtungen für die schulergänzende Hortbetreuung umfassen. Die Erweiterung ist Teil eines umfassenden Entwicklungskonzepts für die Primarschulen der Stadt Schaffhausen.

### Das Siegerprojekt und seine Elemente

Ein Projektwettbewerb kürte das Projekt «cinque pi» des Architekturbüros Soppelsa Architekten GmbH und der Rosenmayr Landschaftsarchitektur GmbH zum Sieger. Dieses teilt das geforderte Programm geschickt in fünf Bausteine auf, die als Ensemble einen harmonischen Gesamteindruck erzeugen. Ein dreigeschossiger Neubau mit Turnhalle und Klassenräumen bildet den Kern des Projekts. Die alte Sternwarte bleibt dabei als freistehendes Objekt erhalten.

Die bestehende Turnhalle wird auf ihre historische Bausubstanz zurückgeführt, um Platz für einen neuen Pavil-

lon für Tagesstruktur und Bibliothek zu schaffen. Dieser wird zum zentralen Dreh- und Angelpunkt der gesamten Anlage. Auch Umnutzungen sind geplant. Die Trotte soll neu Lagerräume und ein öffentliches WC im Erdgeschoss sowie Therapieräume im Obergeschoss beherbergen.

### Neugestaltung der Aussenanlagen

Nicht nur die Gebäude, sondern auch die Aussenanlagen werden neugestaltet. Bestehende Qualitäten sollen dabei mit moderaten Eingriffen weiterentwickelt werden. Die Sternwarte und die Baumgruppe am Spielplatz bleiben erhalten. Die Spiel- und Sportflächen werden neu arrangiert, um Platz für ein Allwetterspielfeld und einen Hartplatz zu schaffen.

### Finanzierung und politische Zustimmung

Die Gesamtkosten für das Projekt belaufen sich auf geschätzte 21,7 Millionen Franken. Diese Summe umfasst bereits die vom Grossen Stadtrat bewilligten Planungskosten. Nach der Beratung im Grossen Stadtrat wird die Stimmbevölkerung abschliessend über die Erweiterung der Schulanlage Steig entscheiden.

Das Projekt «cinque pi» stellt eine zukunftsweisende Antwort auf die wachsenden Anforderungen und Herausforderungen des Bildungssektors in Schaffhausen dar. Es vereint Moderne und Tradition in einer fortschrittlichen und ressourcenschonenden Bauweise und Schaffung lebendiger Lern- und Lebensräume. ■





## Neues Hallenbad für die KSS genehmigt

MIT EINER ÜBERWÄLTIGENDEN MEHRHEIT VON 77,5 PROZENT HAT DIE SCHAFFHAUSER STIMMBEVÖLKERUNG DEM NEUBAU DES HALLENBADS AUF DEM KSS-AREAL ZUGESTIMMT. DIESES 80-MILLIONEN-FRANKEN-PROJEKT MARKIERT DEN BEGINN EINER NEUEN ÄRA FÜR DIE FREIZEITANLAGE KSS, DIE MIT MODERNSTEN EINRICHTUNGEN, NACHHALTIGEN TECHNOLOGIEN UND EINEM ERWEITERTEN ANGEBOT DIE ATTRAKTIVITÄT DER REGION WEITER STEIGERN WIRD.

Text: Christoph Grüninger, Bilder: Stadt Schaffhausen, KSS Schaffhausen

Die Entscheidung der Schaffhauser Stimmbevölkerung ebnet den Weg für den Neubau eines modernen Hallenbads auf dem KSS-Areal. Mit einem Investitionsvolumen von 80 Millionen Franken stellt dieses Projekt einen wichtigen Meilenstein in der Weiterentwicklung der städtischen Infrastruktur dar. Der Neubau ist nicht nur eine Antwort auf die alternde bestehende Anlage, sondern auch ein Bekenntnis zur nachhaltigen und zukunftsorientierten Stadtentwicklung.

Der Neubau wird die bestehende Schwimmhalle aus dem Jahr 1972 ersetzen, die aufgrund ihres schlechten Zustands und der veralteten Technik nicht mehr den Anforderungen der heutigen Zeit gerecht wird. Die letzten Sanierungsmassnahmen liegen mehr als 30 Jahre zurück, und die Anlage leidet unter gravierenden Mängeln wie Wasser- und Wärmeverlusten, mangelnder Barrierefreiheit und veralteten Sicherheitseinrichtungen. Hinzu kommt, dass das derzeitige Hallenbad den steigenden Besucherzahlen nicht

mehr gerecht wird, was zu erheblichen Nutzungskonflikten führt.

### Ein Hallenbad für alle Generationen

Der geplante Neubau wird nicht nur den bisherigen Standard übertreffen, sondern auch neue Massstäbe setzen. Mit einem Schwimmbecken, das acht Bahnen à 25 Meter umfasst, sowie einem Lehrschwimmbecken, einem Kursbecken mit Hubboden, einem separaten Sprungbecken und einem Kinderplanschbereich wird das Angebot deutlich erweitert. Zusätzlich wird ein Warmwasser-Aussenbecken und eine hochmoderne Wellness-Anlage entstehen, die verschiedene Saunen, ein Dampfbad und einen Saunagarten umfasst. Diese Einrichtung wird nicht nur den sportlichen Bedürfnissen, sondern auch den steigenden Ansprüchen der Bevölkerung an Wellness und Erholung gerecht.

Ein zentrales Element des neuen Konzepts ist die Trennung der Becken nach Nutzungsschwerpunkten, um die heutigen Nutzungskonflikte zu vermeiden. Die neue Struktur ermöglicht es, die ver-

schiedenen Angebote gleichzeitig und ohne Einschränkungen zu nutzen. Der zentrale Eingang des Neubaus wird eine effiziente Erschliessung aller Angebote sicherstellen und den Betrieb optimieren.

### Nachhaltigkeit als Leitprinzip

Der Neubau des Hallenbads wird nach dem «Minergie-P-ECO Standard» realisiert, einem der höchsten Standards für energieeffizientes und nachhaltiges Bauen in der Schweiz. Das Energiekonzept des Projekts sieht die umfassende Nutzung von Abwärme, insbesondere aus der benachbarten Eisbahn, sowie den Anschluss an einen lokalen Wärmeverbund vor. Diese Massnahmen tragen dazu bei, den ökologischen Fussabdruck des Neubaus erheblich zu reduzieren und Schaffhausen als Vorreiter im nachhaltigen Bauen zu positionieren.

### Neue Synergien und Einnahmequellen

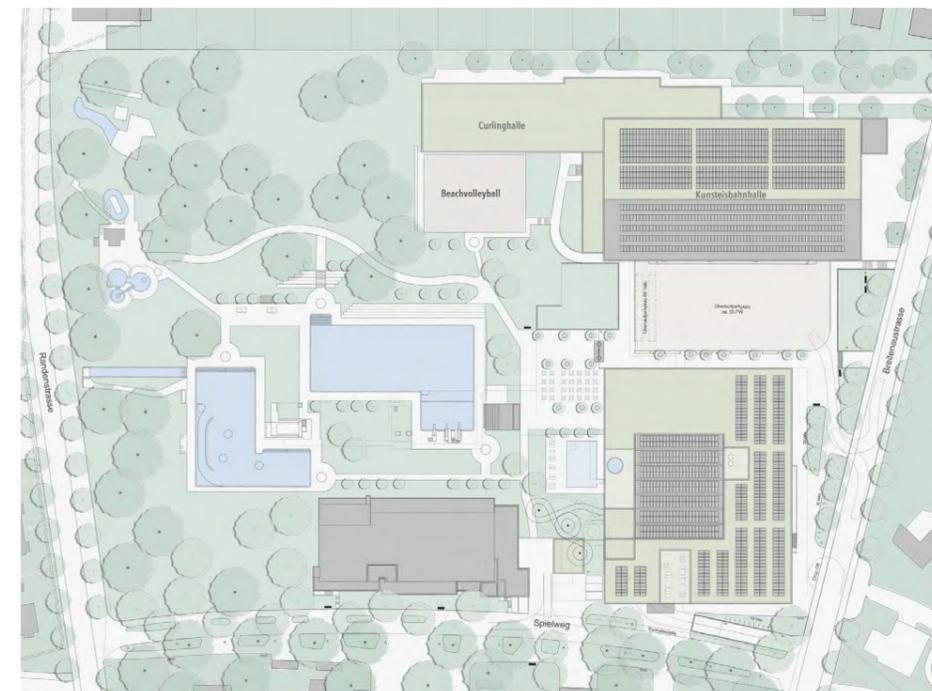
Das neue Hallenbad wird nicht nur sportliche und gesundheitliche Angebote bieten, sondern auch wirtschaftlich von Bedeutung sein. Ein öffentlich zugängliches Restaurant mit 130 Innen- und 150 Aussenplätzen wird zusätzliche Einnahmen generieren und die KSS-Anlage als Treffpunkt für die gesamte Bevölkerung etablieren. Zudem wird eine Tiefgarage mit 150 Abstellplätzen die Erreichbarkeit verbessern.

Ergänzende Mietflächen für Gesundheits- und Fitnessangebote runden das Konzept ab und tragen zur Attraktivität und Wirtschaftlichkeit des Gesamtprojekts bei. Diese Synergien zwischen den verschiedenen Nutzungen stärken das KSS-Areal als zentralen Anlaufpunkt für Sport, Freizeit und Erholung in Schaffhausen.

### Wettbewerb und Projektsteuerung

Nach der Zustimmung der Bevölkerung startet nun der Projektwettbewerb, dessen Ziel es ist, einen innovativen Entwurf für den Neubau zu finden, der die hohen Ansprüche an Architektur, Funktionalität und Nachhaltigkeit erfüllt. Bis zum Sommer 2025 werden zwölf qualifizierte Teams ihre Vorschläge ausarbeiten, und das Siegerprojekt der Öffentlichkeit vorgestellt. Der Baustart ist für 2027 geplant, die Eröffnung des neuen Hallenbads für 2029/2030.

Der Neubau des Hallenbads in Schaffhausen ist mehr als nur ein Bauprojekt – er ist ein starkes Signal für die Zukunftsfähigkeit und die Innovationskraft der Stadt. Mit modernster Infrastruktur, nachhaltiger Bauweise und einem erweiterten Angebot wird das neue Hallenbad die KSS-Anlage zu einem noch attraktiveren und zeitgemässeren Freizeitort machen. ■





## Naturnahes Wohnen - Eine Vision wird Realität

AUF EINER IDYLLISCHEN WALDLICHTUNG BEI SCHAFFHAUSEN ENTSTEHT EINE SIEDLUNG MIT ÜBER 200 EIGENTUMSWOHNUNGEN, DIE SICH HARMONISCH IN DIE NATUR EINFÜGT. DER BAUSTART IST ENDE 2024 GEPLANT.

Text: Jessica Bill, Bilder: zVg.

Auf einer Waldlichtung in der Nähe von Schaffhausen, an der Grenze zu Stetten, wird ein einzigartiges Wohnprojekt realisiert, das modernes Wohnen mit naturnaher Lebensqualität verbindet. Das innovative Vorhaben «Waldstadt im Pantli», übernommen von der Halter AG und entwickelt von der DOST Architektur GmbH, erstreckt sich über eine Fläche von 47.600 m<sup>2</sup> und bietet Raum für mehr als 200 Eigentumswohnungen.

### Nachhaltigkeit und Wohnkomfort im Fokus

Die Architektur des Projekts setzt auf Baukörper, die mit ihren warmen Holzfassaden perfekt in die Waldumgebung passen. Die Siedlung sorgt für Ruhe und Sicherheit und bietet gleichzeitig eine durchdachte Infrastruktur, die den Bedürfnissen der zukünftigen Bewohner gerecht wird.

Besonders hervorgehoben wird der Fokus auf Nachhaltigkeit und Umweltschutz. Die Entscheidung, das gesamte Areal oberirdisch autofrei zu gestalten, trägt dazu bei, die natürliche Umgebung zu bewahren und einen ruhigen, sicheren Freiraum zu schaffen. Die Wohngebäude öffnen sich zu mehreren Seiten hin und bieten mit ihren grossen Fensterfronten viel Tageslicht sowie beeindruckende Ausblicke in die umgebende Natur. Private Aussenräume erweitern die Wohnbereiche auf attraktive Weise und schaffen fließende Übergänge ins Grüne.

### Familienfreundliche Infrastruktur

Die Waldstadt im Pantli bietet ideale Voraussetzungen für Familien. Ein integrierter Kindergarten und eine Kindertagesstätte machen das Projekt besonders attraktiv für junge Familien. Für eine optimale Verkehrsanbindung sorgt eine neue Bushaltestelle sowie

die Nähe zur Autobahn mit direkter Verbindung zu den Städten Schaffhausen, Winterthur und Zürich.

### Vielfältige Wohnmöglichkeiten für verschiedene Bedürfnisse

In der ersten Bauetappe werden 104 Eigentumswohnungen realisiert, die ein breites Angebot an Wohnungstypen bieten. Diese sind so konzipiert, dass sie verschiedene Wohnbedürfnisse abdecken und eine breite Durchmischung der Bewohner ermöglichen. Die lichtdurchfluteten Räume und die Nähe zur Natur machen diese Wohnungen sowohl für Familien als auch für Paare und Berufspendler attraktiv.

Die erste Bauetappe soll rund zweieinhalb Jahre dauern, sodass die ersten Wohnungen voraussichtlich Ende 2026 bezogen werden können. Weitere Bauphasen werden nahtlos folgen.

### Eine Siedlung, die Leben und Natur vereint

Die «Waldstadt im Pantli» ist nicht nur ein Wohnprojekt, sondern eine neue Form des Zusammenlebens im Einklang mit der Natur. Die Kombination aus nachhaltiger Architektur, einer starken Gemeinschaft und einer optimalen Infrastruktur macht dieses Projekt zu einer einzigartigen Wohngelegenheit im grünen Stadtrand von Schaffhausen. ■





## Zukunftsweisende Siedlungs- entwicklungsstrategie für Hofen

Die Siedlungsentwicklungsstrategie für Hofen markiert den Beginn einer umfassenden Ortsplanungsrevision der Gemeinde Thayngen. Als Pilotprojekt dient sie der zukunftsorientierten Nutzung und Weiterentwicklung der bestehenden Strukturen. Durch eine tiefgreifende Analyse und innovative Planung setzt die SES neue Massstäbe für die gesamte Region.

Text: Christoph Grüniger, Bild: zVg.

Die Siedlungsentwicklungsstrategie für den Ortsteil Hofen der Gemeinde Thayngen ist ein Meilenstein der Raumplanung im Kanton Schaffhausen. Sie bildet den ersten Baustein einer gross angelegten Ortsplanungsrevision, die als Pilotprojekt für die Entwicklung der gesamten Gemeinde Thayngen und ihrer Ortsteile dient. Im Fokus stehen dabei nicht nur die örtlichen Strukturen, sondern auch die Integration regionaler Bedürfnisse und kantonaler Richtlinien.

Die SES wurde in enger Zusammenarbeit mit der Dost Architektur GmbH, Vertretern der Gemeinde Thayngen, des Kantons Schaffhausen und lokaler Vereine entwickelt. Mit einem interdisziplinären Ansatz und der Einbeziehung der Öffentlichkeit soll die Siedlungsentwicklung von Hofen zukunftssicher gestaltet werden, um den Anforderungen des prognostizierten Wachstums gerecht zu werden. Besonderes Augenmerk liegt dabei auf der «Siedlungsentwicklung nach Innen», die vorhandenen Ressourcen optimal nutzt und gleichzeitig die Lebensqualität vor Ort verbessert.

### Ein Fahrplan für Hofens Zukunft

Die SES basiert auf vier zentralen Strategiepfaden, die die räumliche und strukturelle Zukunft Hofens prägen sollen.

#### 1. Historische Substanz bewahren, neue Wohnräume schaffen

Die Erhaltung der historischen Bausubstanz ist ein zentrales Element der SES. Dabei wird besonderer Wert auf die räumliche und gestalterische Integration neuer Bauprojekte gelegt. Vor allem in den Gebieten der ehemaligen Gärtnerei soll neuer Wohnraum entstehen, um den wachsenden Wohnbedarf zu decken.

#### 2. Gestalterische Aufwertung der Ortsmitte

Die Lebensqualität in Hofen soll durch eine gestalterische Aufwertung zentraler Begegnungsräume gesteigert werden. Der Dorfplatz wird als Treffpunkt für die Dorfgemeinschaft neu definiert, wobei Sitz- und Spielplatzmöglichkeiten geschaffen und verkehrsberuhigende Massnahmen umgesetzt werden.

#### 3. Sicherheit und Verkehrsberuhigung

Ein Schwerpunkt der SES liegt auf der Verbesserung der Verkehrssicherheit. Fussgänger und Radfahrer sollen von verkehrsberuhigenden Massnahmen profitieren und besonders der Weg zur Schule soll von der Hauptstrasse entkoppelt werden, um die Sicherheit der Schulkinder zu gewährleisten.

#### 4. Hofens Identität stärken

Hofen will sich selbstbewusst präsentieren und seine einzigartigen Qualitäten hervorheben. Die SES sieht eine verstärkte digitale Präsenz und eine Inszenierung der historischen Schlüsselbauten vor, um den Ort sowohl für Bewohner als auch für Besucher attraktiver zu gestalten.

Zu diesen übergeordneten Strategiepfaden gehören acht konkrete Richtprojekte, die kurz-, mittel- und langfristig umgesetzt werden sollen. Diese Projekte reichen von der Schaffung neuer Wohnflächen über die Aufwertung des Dorfplatzes bis hin zur Renaturierung der Biber, die einen bedeutenden Beitrag zum ökologischen Gleichgewicht der Region leisten wird.

#### Landschaft und Natur als zentraler Bestandteil

Die Region des Unteren Reiats zeichnet sich durch eine vielfältige, von Hügeln und landwirtschaftlich genutzten Flächen geprägte Landschaft aus. Diese Landschaft ist nicht nur ökologisch wertvoll, sondern auch im kantonalen Richtplan als «schützenswerte Landschaft» vermerkt. Die Trockenwiesen, Weiden und Streuobstwiesen, die Hofen umgeben, sind markante Landschaftselemente, die das Ortsbild prägen und erhalten werden sollen.

Besondere Bedeutung kommt der Biber zu, die durch Hofen fliesst und in Teilen landwirtschaftlich genutzt wird. Eine geplante Renaturierung der kanalisierten Abschnitte soll die ökologische Vielfalt steigern und die Attraktivität der natürlichen Umgebung für die Bewohner weiter erhöhen.

#### Schützenswerte Bauten und Baulandreserven

Hofen verfügt über eine historische Bausubstanz, die im Rahmen der SES

nicht nur geschützt, sondern auch in die zukünftige Siedlungsentwicklung integriert werden soll. Besonders der barocke «Holländer-Bezirk» mit der Residenz von Tobias Holländer und der markante Gasthof Schweizerbund tragen zur einzigartigen Identität des Ortes bei.

Die SES sieht zudem eine strategische Nutzung der vorhandenen Baulandreserven vor. Vor allem im Bereich der ehemaligen Gärtnerei und an den Ortsrändern bietet sich langfristiges Aufzoningspotenzial, um den zukünftigen Bedarf an Wohn- und Arbeitsflächen zu decken.

#### Kommunikation und Einbeziehung der Öffentlichkeit

Ein zentraler Bestandteil der SES ist die transparente Kommunikation mit den Einwohnern von Hofen. Die Planungsschritte wurden von einer Arbeitsgruppe aus Gemeindevertretern, Ortsvereinen und Planern begleitet und bei öffentlichen Veranstaltungen vorgestellt. Besonders die Entwicklung der ehemaligen Gärtnerei als neues Wohngebiet stiess auf grosses Interesse der Bevölkerung.

Die erarbeitete Siedlungsentwicklungsstrategie für Hofen setzt damit nicht nur neue Massstäbe für die Ortsplanung, sondern auch für die Zusammenarbeit zwischen der Verwaltung und der Bürgerschaft. Durch die partizipative Herangehensweise wird sichergestellt, dass die zukünftige Entwicklung der Gemeinde den Bedürfnissen der Einwohner gerecht wird.

#### Ein Modell für die gesamte Region

Die SES Hofen dient nicht nur der Weiterentwicklung des Ortsteils selbst, sondern auch als Vorbild für die anderen Ortsteile der Gemeinde Thayngen. Die Erkenntnisse und Leitlinien, die in Hofen erarbeitet wurden, sollen auf Altdorf, Bibern, Barzheim, Opfertshofen und Thayngen übertragen werden. Somit trägt die SES massgeblich zur langfristigen Sicherung der Lebensqualität und des wirtschaftlichen Potenzials der gesamten Region bei. ■



### Neuer Lebensraum und verbesserter Hochwasserschutz für Schaffhausen

Die Revitalisierung des Herblingerbachs schuf einen ökologisch wertvollen Lebensraum und verbesserte den Hochwasserschutz. Früher floss der Bach begradigt in einer Betonschale, nun schlängelt er sich durch ein naturnahes Gerinne. Tümpel, Weiher, Kiesflächen und Holzhaufen bieten neuen Lebensraum für viele Tier- und Pflanzenarten. Die Bauarbeiten wurden im Juli 2024 abgeschlossen, doch die Gehölzpflanzungen und Begrünungen erfolgen im Herbst 2024 und Frühjahr 2025. Verzögerungen traten durch Hochwasser und Erosionen auf, aber sobald die Begrünung abgeschlossen ist, wird der Erosionsschutz gewährleistet sein.



### Stadtrat präsentiert Gegenvorschlag zur Stadtpark-Initiative

Der Stadtrat Schaffhausen legt einen Gegenvorschlag zur Stadtpark-Initiative vor, um die Bedeutung von Grün- und Freiräumen in der Stadtverfassung zu verankern, ohne die Nutzung des Areals «Vorderi Breiti» einzuschränken. Stattdessen soll die Sportinfrastruktur am ehemaligen Stadion erneuert werden, einschliesslich eines Neubaus der Garderoben. Es werden 350'000 Franken für die Planung des Neubaus und 120'000 Franken für die Sportplatz-Erneuerung beantragt, unter dem Vorbehalt der Ablehnung der Initiative.



### Neues Leben für Schaffhausens Altstadt

Der offizielle Baustart für die Entwicklung des Kammgarnareals erfolgte am 10. September 2024 mit einem Spatenstich. In zweieinhalb Jahren wird der Kammgarnhof zu einem attraktiven Aufenthaltsort umgestaltet. Die Fabrikhallen im Westflügel werden saniert, wobei archäologische Funde aus dem Mittelalter entdeckt wurden. Eine Tiefgarage mit 90 Stellplätzen wird unter dem Hof gebaut, während die Kantonsarchäologie weiterhin Grabungen durchführt. Ab 2026 beziehen die Bibliothek, Ludothek und Pädagogische Hochschule die modernisierten Räume im Westflügel.

# Bei uns bewegen sich Immobilienfachkräfte.

#### Unsere Branchen:

Bauwirtschaft | Bewirtschaftung | Energie | Finanzen | Gebäudetechnik | Marketing | Mobilität | Öffentliche Hand | Planung/Entwicklung | PropTech | Wirtschaftsförderung | Verkäufer/Makler | Werbung | Zulieferer

**immobilienJobs.ch**  
Das Jobportal für Standorte und Immobilien



**Immobilienjobs.ch** ist ein spezialisierter Online-Stellenmarkt und richtet sich an Fach- und Führungskräfte sowie Arbeitgeber aus allen Bereichen der Immobilienbranche und der Standortförderung.

Mehr News auf  
**immo-invest.ch**



IAZI  
CIFI

MITTWOCH, 20. NOVEMBER 2024  
PARK HYATT ZÜRICH



Jetzt TICKET  
sichern

# 17. SCHWEIZER FINANZ- & IMMOBILIEN-Kongress