

An den
Grossen Stadtrat
8200 Schaffhausen

Vorlage des Stadtrates vom 29. Mai 2007

**Ergänzung der Bauordnung um die Sonderzone 'Vorderes
Mühlental' und Zonenplanänderung Nr. 1 'Vorderes Mühlental'**
(Teilflächen von GB Nr. 1700 und GB Nr. 1665)

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1. Vorbemerkungen

Nach der Stilllegung des Werkes I Ende der achtziger Jahre plante die Besitzerin Georg Fischer AG nach einer Phase von Zwischennutzungen im Jahr 2002 den Neubau eines Dienstleistungszentrums in der ehemaligen Stahlgießerei im Mühlental. Gegen die Baubewilligung wurde vom Schweizer Heimatschutz, vertreten durch den Schaffhauser Heimatschutz, Rekurs eingereicht, mit dem Antrag, ein Gutachten über die Schutzwürdigkeit der Stahlgießerei-Hallen zu erstellen und das Projekt entsprechend zu überarbeiten. Nachdem der Regierungsrat die Baubewilligung mit Entscheid vom 9. März 2004 bestätigte, wurde die erteilte Baubewilligung schliesslich durch den Entscheid des Obergerichts vom 29. April 2005 aufgehoben. Danach präsentierte sich die Zukunft des Areals im vorderen Mühlental ungewisser denn je.

Aufgrund der Schlussfolgerungen des Urteiles des Obergerichtes war klar, dass vor allem die planerischen und baurechtlichen Rahmenbedingungen für das Areal, insbesondere was die denkmalpflegerische Bedeutung und damit die Schutzwürdigkeit des Werkes I betrifft, nicht geklärt waren und dadurch die Planungssicherheit für interessierte Investoren und eine damit verbundenen Neunutzung in Frage gestellt war.

In gemeinsamen Gesprächen mit dem Baudirektor des Kantons, der kantonalen Denkmalpflege, den Gründeigentümern und den zuständigen Stellen der städtischen Behörden wurde als weiteres Vorgehen vereinbart, in einem ersten Schritt die denkmalpflegerische Inventarisierung des Werk I ausarbeiten zu lassen.

Darin wurden die einzelnen Bauteile beschrieben, die Schutzwürdigkeit bestimmt und begründet und die verschiedenen Prioritäten definiert (schützenswert, erhaltenswert, keine Auflagen). Die Kosten teilten sich Stadt und Kanton je zur Hälfte. Das Inventar liegt seit November 2005 vor¹.

Das Interesse an einer neuen Nutzung des Mühlentals ist aus Sicht der Stadtentwicklung von grösster Bedeutung und rechtfertigte darum die finanzielle Beteiligung der Stadt an den Planungskosten.

Aus Sicht der Stadtentwicklung verfügt das vordere Mühlental über unbestrittene urbane Qualitäten, und es muss das Ziel der Stadt sein, einerseits die Qualitäten der vorhandenen Baustrukturen und andererseits das Potential der Fehlstellen (Schrotthalle, ehemaliges Werk II) zu nutzen und auf dieser Basis eine flexible, aber dauerhafte Entwicklungsstrategie aufzubauen. Die Entwicklungsstrategie ist im Sinne des Grundsatzes der Nachhaltigkeit auf einen Ausgleich zwischen Wirtschaft, Gesellschaft und Umwelt auszurichten.

Für die Entwicklungsstrategie wurden die folgenden Zielsetzungen formuliert:

- Im vorderen Mühlental soll ausgehend von den bestehenden räumlichen Qualitäten ein lebendiger, gemischt genutzter Stadtraum mit einer spannenden neuen Einheit von umgenutzten Altbauten und ergänzenden Neubauten entstehen. Ausser reinen Wohnnutzungen ist ein breites Spektrum an Nutzungen denkbar: Dienstleistungen, Gewerbe, Ateliers, Sport, Ausstellungen, Veranstaltungshallen etc.
- Das vordere Mühlental soll durch eine attraktive Gestaltung der Mühlentalstrasse und ihres Umfeldes besser an das Entwicklungsgebiet 'Bleiche', den Bahnhof und damit an das Stadtzentrum angebunden werden.
- Neue, öffentlich zugänglich Frei- und Erholungsräume sollen als unverbaute Räume einen Gegenpol zu den Grossbauten im Mühlental bilden.
- Die Strassenerschliessung soll in erster Linie von Norden her erfolgen.
- Die Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr soll nutzungsgerecht verbessert werden.
- Die Um- und Neunutzung kann stufenweise in verschiedenen Etappen realisiert werden. Die Projektentwicklung ist auf möglichst grosse Flexibilität auszurichten, trotzdem soll ein städtebauliches Ensemble von hoher gestalterischer Qualität entstehen. Dazu sind geeignete Instrumente zur Sicherstellung der städtebaulichen Qualitäten zu entwickeln.

¹ GF Werk I Schaffhausen: Inventar der Gebäudeteile und zusammenfassendes Schutzziel. Arias Industriekultur Winterthur, November 2005.

- Die Um- und Neunutzung soll auf einen möglichst geringen Energieverbrauch und eine möglichst geringe Umweltbelastung ausgerichtet sein.

Im Februar 2006 ist das Areal der ehemalige Stahlgießerei (Werk I +GF+), die Schrotthalle (Mühlentalstrasse 38), das Kesselhaus im hinteren Mühlental und der Parkplatz im vorderen Mühlental durch ein Baukonsortium, bestehend aus den Firmen Klaiber Immobilien AG und Gabl AG, erworben worden. Nach dem Kauf des Areales durch das Konsortium ist die weitere Projektentwicklung gemeinsam erfolgt. Die Käufer konnten sich mit den Zielsetzungen von Stadt und Kanton einverstanden erklären. Die Investoren haben die Firma KGP Kyncl Architekten GmbH Zürich mit der Erstellung eines Nutzungskonzepts und einer Überbauungsstudie beauftragt. Diese Unterlagen liegen seit Mai 2006 vor. Das Projekt wurde inzwischen bis auf Vorprojektstufe weiter ausgearbeitet. Die Planungsarbeit wurde durch die der städtischen Fachstellen und insbesondere die Denkmalpflege intensiv begleitet.

Das Projekt (siehe Dokumentation) baut auf folgenden Grundideen auf:

- Erhaltung eine Teils der Produktionshallen und Umnutzung unter Bewahrung des industriellen 'Flairs', unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange
- Neubau von Wohnungen und Büroflächen auf freiwerdenden Grundstücksteilen
- Einbezug des umgebenden Landschaftsraums und der bewaldeten Hanglagen
- Entwicklung einer Aussenraumkonzeption mit dem Ziel der Verknüpfung des Areals mit dem umgebenden Stadt- und Landschaftsraum
- Integration des zu erhaltenden Bestandes und der neu zu realisierenden Gebäude sowie des geplanten Durachparks in dieses Aussenraumkonzept

Konkret sieht das Projekt die Erhaltung des Fassadenbaus von Karl Moser (Inventar Nr. 1, siehe Abb. 1), der vorderen beiden Längshallen bis zur Achse Nr. 19 (Inventar Nr. 3) sowie eines Teils der Querhalle (Inventar Nr. 2) vor. In etwa handelt es sich um den Bereich, der heute für die Veranstaltungshalle genutzt wird. Die das Strassenbild prägende, abgestufte Fassade entlang der Mühlentalstrasse mitsamt einem Teil der dahinter liegenden Hallen wird ebenso erhalten. Die über 300 m lange, grosse Längshalle dagegen wird bis auf die Tragkonstruktion zurückgebaut und dient als zentrale Erschliessungsachse des Areals im Sinne einer 'Mall'. Im südlichen Teil soll ein grosszügiger, urbaner Platz (von der Grösse mit dem Fronwagplatz vergleichbar) mit einem direkten Zugang zur Mühlentalstrasse im Bereich des heutigen Zugangs zur Stahlgießerei entstehen. Die hinter der grossen Längshalle liegenden Hallen entlang der Talwand werden komplett abgebrochen und an deren Stelle insgesamt dreizehn 7- bis 10-geschossige Wohnbauten errichtet (Wohnzeile Ost). Um eine bessere Belichtung und Besonnung zu erzielen, sind die Wohnbauten rund 8 m über das Niveau der Mall aufgeständert. Die Bauten sind durch transparente, offene Treppenhäuser miteinander verbunden. Die Parkierung erfolgt in einem Park-

haus entlang der Talwand, dessen Dach überdeckt wird und eine direkte Verbindung mit dem bewaldeten östlichen Talhang vermittelt. Als Abschluss ist im Norden des Areals ein markantes höheres Gebäude mit Wohn- und Dienstleistungsnutzungen vorgesehen (Wohntrakt Nord). Gesamthaft sind rund 250 Wohnungen geplant.

Insgesamt beträgt die Kubatur der bestehenden und neuen Bauten auf dem Areal rund 236'000 m³ (Neubauten ca. 137'000 m³, Bestand ca. 99'000 m³). Zum Vergleich: Das Volumen der bestehenden Bauten auf dem Areal beträgt rund 350'000 m³. Neben der Umnutzung von rund 10'000 m² Nutzflächen sollen insgesamt rund 43'000 m² neue Nutzflächen entstehen.

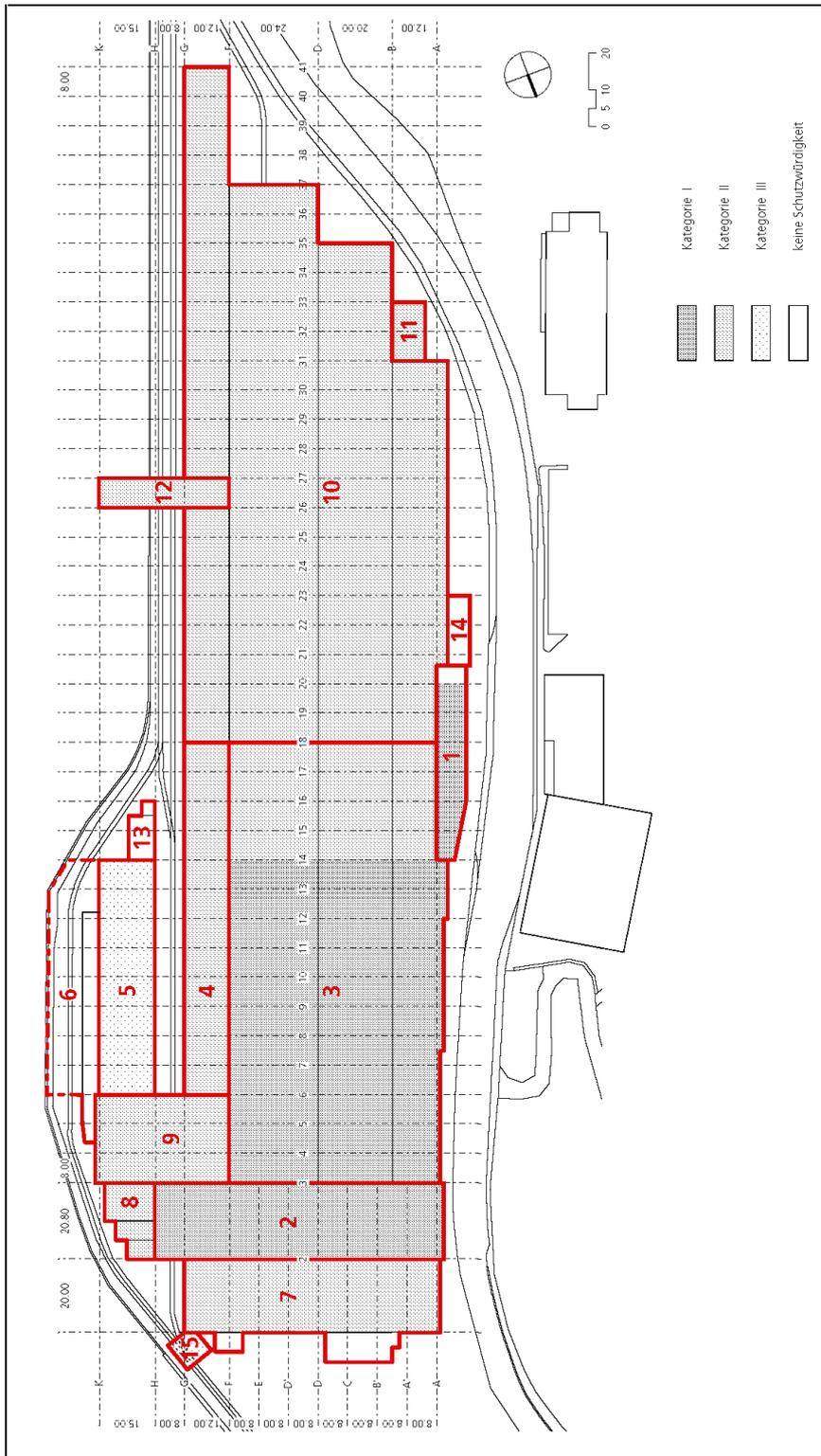


Abb. 1: Inventarplan Werk I +GF+ (Arias Industriekultur Winterthur)

2. Konzeption der neuen Sonderzone 'Vorderes Mühlental'

Das Areal der ehemaligen Stahlgiesserei im Mühlental wurde im Zonenplan 2005 der Industriezone mit Dienstleistungen zugewiesen, entsprechend den damaligen Plänen, welche die Errichtung eines Dienstleistungszentrums vorsahen. Im Unterschied zum inzwischen gescheiterten Projekt eines Dienstleistungszentrums sieht das vorliegende Konzept eine Mischnutzung mit einem bedeutenden Wohnanteil vor. Das Konzept liesse sich wegen des Wohnanteils in der Industriezone mit Dienstleistung nicht realisieren, es ist eine Umzonung erforderlich.

Die Idee einer Wohnnutzung im Mühlental ist auf den ersten Blick etwas ungewohnt. Insgesamt wird im Nutzungskonzept jedoch überzeugend dargelegt, dass eine bedeutende Wohnnutzung im Mühlental möglich ist. Es entstehen an zentrumsnaher Lage eine grosse Anzahl Wohnungen mit einem in Schaffhausen einmaligen, urbanen Charakter. Der Wohnnutzung entsprechend wird der Gestaltung und Aufwertung des Aussenraums grosses Gewicht beigemessen. Eine ausreichende Besonnung der Wohnung wird durch die Aufständigung des Zeilenbaus sichergestellt (das erste Geschoss des Zeilenbaus befindet sich etwa 8 m über dem Boden). Der bewaldete Hangbereich soll zu einem Stadtpark aufgewertet werden und in das Areal 'hineinfließen'.

Um die Realisierung des Konzepts zu ermöglichen, wurden mehrere Zonierungsvarianten geprüft:

- erweiterte Industriezone mit Dienstleistungen (ID+)
- eine Ergänzungszone 2 (mit erhöhter AZ und Abmessungen)
- neue Sonderzone 'Vorderes Mühlental'

Aufgrund der mit keinem anderen Areal vergleichbaren topografischen Voraussetzungen und den besonderen denkmalpflegerischen Rahmenbedingungen erscheint es zweckmässig und gerechtfertigt, für das Werk I eine **Sonderzone 'Vorderes Mühlental'** festzulegen. Im Unterschied zu den übrigen Zonen im Zonenplan wird sie konkret auf die Konzeptziele ausgerichtet und situativ abgegrenzt, deshalb wird auch die Bezeichnung 'Sonderzone' gewählt.

3. Grundsatzentscheid des Stadtrates

Mit Beschluss vom 26. September 2006 hat der Stadtrat das Überbauungskonzept für das Werk I im Mühlental ausdrücklich begrüsst und seine Bereitschaft erklärt, die für die Realisierung des Projekts erforderliche Umzonung in eine Sonderzone 'vorderes Mühlental' vorzunehmen.

Für die Weiterbearbeitung des Konzepts hat der Stadtrat folgende Bedingungen formuliert:

- a. Die Bauherrschaft hat mögliche Etappierungen aufzuzeigen und darzulegen, wie mit den Zwischenzuständen umgegangen wird.

- b. Die Bauherrschaft hat alternative Szenarien zu entwickeln und darzulegen, wie das Konzept entsprechend angepasst und trotzdem eine gute städtebauliche Wirkung erzielt werden kann.
- c. Die Weiterbearbeitung hat in engem Kontakt mit dem Baureferat zu erfolgen.
- d. Auf das vorgesehene Punkthochhaus ist zu verzichten. Stattdessen kann ein Scheibenhochhaus entsprechend dem Konzept 'Mewes' vorgesehen werden.
- e. Die Umweltverträglichkeit ist im Rahmen des UVB zu prüfen. Auf die Verkehrsführung, den Lärmschutz, die Luftreinhaltung, die Energieversorgung und die Massnahmen zum ökologischen Ausgleich ist dabei besonderes Augenmerk zu legen.
- f. Für die Projektierung, auch von Einzelobjekten, sind qualifizierte Planer bzw. Architekten beizuziehen.

Im Weiteren hat der Stadtrat beschlossen, einen Rahmenplan 'Mühlental' erstellen zu lassen, der das Mühlental von der Turnhalle BBZ bis zum 'Kessel' umfasst. Im Rahmenplan sollen im Sinne von generellen Zielvorgaben Entwicklungs- und Gestaltungsgrundsätze für den aufzuwertenden Stadtraum im Mühlental formuliert werden.

Zudem hat sich der Stadtrat für einen die Umzonungsvorlage und den Rahmenplan ergänzenden städtebaulichen Vertrag mit der Bauherrschaft des Werk I Mühlental ausgesprochen. Im städtebaulichen Vertrag sind insbesondere die Verpflichtungen der Bauherrschaft, beispielsweise bezüglich Realisierung des Durachparks, festzuhalten. Die Vertragsinhalte müssen in den Grundzügen zusammen mit der Umzonungsvorlage vorliegen.

4. Inhalte der Sonderzone im Einzelnen

Ergänzung der Bauordnung

Die Bauordnung wird durch zwei neue Artikel 44a und 44b ergänzt, gleichzeitig ist die neue Zone in der Zonenliste in Art. 29 BauO aufzuführen, siehe Beilage.

Die Bestimmungen zur neuen Sonderzone 'Vorderes Mühlental' richten sich im Wesentlichen nach dem Aufbau anderer Zonen. Im ersten Artikel sind die allgemeinen Vorschriften aufgeführt, im zweiten die speziellen Vorschriften für das Areal 'Werk I'. In den Erläuterungen finden sich nähere Angaben zu den Zonenbestimmungen sowie zweckdienliche Hinweise. Die Erläuterungen erscheinen in der Erläuterungsspalte der Bauordnung.

Die Sonderzone umfasst vorerst den Perimeter des Werks I mit der Schrotthalde. Eine spätere Ausdehnung der Sonderzone ist denkbar, setzt indes konkrete Planungen und Nutzungskonzepte voraus. Von der Sonderzone abweichende Vorschriften können durch einen zusätzlichen, auf das jeweilige Teilgebiet abgestimmten Artikel aufgefangen werden.

Der Nutzungszweck entspricht abgesehen von der Wohnnutzung der bisherigen ID-Zone. Zu den zulässigen Nutzungen zählen auch Hotels sowie Kongress- und Eventräume. Im öffentlichen Interesse können auch private Anlagen für Sport und Freizeit liegen.

Mit der Begrenzung der einzelnen Verkaufsflächen auf max. 1'000 m² soll eine übermässige Konzentration von grossen Detailhandelsflächen (wie Fachmärkte, Möbelgeschäfte etc.) im Mühlental, die eine zu hohe Verkehrsbelastung und ungünstige Auswirkungen auf das Entwicklungsareal Bleiche und die Altstadt erwarten lässt, vermieden werden. Die Summe der Verkaufsflächen wird nicht begrenzt, stattdessen wird diese Begrenzung projektbezogen im Rahmenplan resp. im Quartierplan vorgenommen.

Überbauungen in der Sonderzone bedingen grundsätzlich einen Quartierplan. Grundlage für den Quartierplan bilden die Festlegungen des Rahmenplans.

Die maximale Gebäudehöhe wird entsprechend einem Servitut, das auf GB Nr. 1700 lastet, auf Kote 450 m.ü.M. festgesetzt. Dies entspricht in etwa dem Verlauf der Hangkante oberhalb des Mühlentals. Die Gebäudehöhe kann damit maximal rund 40 m erreichen (Talboden ca. auf Kote 410 m). Im Übrigen wird die Gebäudehöhe auf der Basis des Rahmenplans für jeden Baukörper im Quartierplan festgelegt.

Mit der Baumassenziffer wird sowohl das oberirdische Bauvolumen von Neubauten wie die Gesamtsumme von Neubauten und Bestand begrenzt. Die Baumassenziffer wurde aufgrund der vorliegenden Projekte festgelegt. Die Obergrenze für die Baumassenziffer von 8.0 m³/m² orientiert sich an der Festlegung in der ID-Zone, wo mit einem Quartierplan ebenfalls höchstens 8.0 m³/m² zulässig sind.

Da sich die Bauetappen über einen längeren Zeitraum erstrecken werden, enthält der Quartierplan für jede Bauetappe spezifische Anforderungen an die städtebauliche Eingliederung und gestalterische Wirkung (auch für nur teilweise realisierte Konzeptbestandteile).

Zonenplanänderung

Die Zonenplanänderung umfasst eine Fläche von ca. 38'500 m², die von der Industriezone mit Dienstleistungen in die Sonderzone 'Vorderes Mühlental' umgezont werden. Gleichzeitig wird die Zonierung im Bereich der 'Schrotthalle' (Mühlentalstrasse 38) an die im Zusammenhang mit dem Baugesuch für den Umbau der Halle vorgenommene Rodung angepasst. Dabei wird ein Streifen vom 5 m Breite entlang des Waldes der Freihaltezone zugewiesen, die übrige Fläche um die Schrotthalle fällt in die Sonderzone 'Vorderes Mühlental'.

Details zur neuen Sonderzone, zum Verfahrensablauf und zu den denkmalpflegerischen Belangen sind den beiliegenden *Plänen* und dem *Planungsbericht nach Art. 47 RPV* zu entnehmen.

5. Weiteres planerisches Vorgehen

In Abstimmung mit der Schaffung der Sonderzone sind weitere Planungsschritte vorgesehen, welche zum Teil parallel zueinander ablaufen, aber untereinander koordiniert werden.

Rahmenplan Mühlental

Im Endausbau sollen gemäss Konzept im Areal der ehemaligen Stahlgiesserei rund 53'000 m² Nutzfläche² bereitstehen – mehr als das zweieinhalbfache der Nutzfläche auf dem Areal Bleiche. Vorgesehen ist die Erstellung von rund 250 Wohnungen sowie von Flächen für Gewerbe, Dienstleistungen und Events.

Angesichts dieser Zahlen wird die städtebauliche Bedeutung der Überbauung erkennbar: Es entsteht im Mühlental praktisch ein neuer Stadtteil. Diesen Stadtteil gilt es im städtebaulichen Kontext zusammen mit den weiteren Entwicklungsprojekten im Bereich zwischen Bahnhof und Mühlental zu begreifen. Es sind Entwicklungsleitlinien für diesen umfassend aufzuwertenden Stadtraum zu formulieren.

Dafür eignet sich das Instrument des Rahmenplans. Gemäss Art. 7 Abs. 2 der Bauordnung dienen Rahmenpläne als Grundlage für die Überbauung, Nutzung und Gestaltung von städtebaulich bedeutenden Teilgebieten. Sie werden vom Stadtrat in enger Zusammenarbeit mit den betroffenen Grundeigentümern erstellt. Hauptzweck ist die Gewährleistung der öffentlichen Interessen im Entwicklungsprozess – im Gegenzug zur Berechtigung des Grundeigentümers, die gewährten Vorteile der Sonderzone zu beanspruchen.

Die Rahmenplanung im Mühlental soll neben dem Gebiet der Sonderzone 'Vorderes Mühlental' auch die benachbarten Areale im vorderen und mittleren Mühlental umfassen. Er enthält zwei Teile: Teil 1 umfasst die Festlegungen für das Gebiet der Sonderzone, Teil 2 die angrenzenden Gebiete. Teil 1 liegt in der Form des Rahmenplans 'Werk I' vor (siehe Beilage) und wird vom Stadtrat zusammen mit der vorliegenden Vorlage beschlossen. Der Beschluss über den Rahmenplan 'Werk I' liegt in der abschliessenden Kompetenz des Stadtrates, der Rahmenplan wird dem Grossen Stadtrat zur Kenntnis gebracht.

Für das Gebiet der Sonderzone (Teil 1) legt der Rahmenplan fest:

- die geplanten Nutzflächen und ihre Verteilung, die Lage und Dimensionierung der Neubauten
- die Grundsätze zur Gestaltung der Bauten und Freiräume, die Lage der Zufahrten und Parkierung, sowie wichtige Fusswegverbindungen
- die Schutzobjekte und die zu erhaltenden Bauteile

Er sichert somit im Sinne einer behördenverbindlichen Festlegung des Stadtrates die (im beidseitigen Einvernehmen) beschlossene städtebauliche Konzeption und die zugehörige Infrastruktur.

² Zum Vergleich: Das nicht realisierte Projekt 'Business-Center Mühlental' sah eine Bruttogeschossfläche von total 87'400 m² vor.

Zu den weiteren in Teil 2 des Rahmenplans zu behandelnden Gebieten gehören:

- Freihaltezone 'Vorderes Mühlental' (Durachpark) inkl. offener und kanalisierter Durach
- GW-Zone beidseits der Mühlentalstrasse
- nördlich anschliessende ID-Zone bis zum Areal ‚Kessel‘
- Landschaftselemente der begleitenden Hanglagen

Für diese Gebiete sollen im Sinne von generellen Zielvorgaben Entwicklungs- und Gestaltungsgrundsätze formuliert werden. Im Rahmenplan soll auch eine Aussage gemacht werden, ob und unter Beachtung welcher Grundsätze allenfalls eine Anpassung der aktuellen Zonenordnung für diese Teilgebiete erfolgen könnte.

Städtebaulicher Vertrag (verwaltungsrechtlicher Vertrag)

Der städtebauliche Vertrag sichert für Stadt und Eigentümer die Umsetzung der jeweiligen Planungsziele. Dieser verwaltungsrechtliche Vertrag ist im Zusammenhang mit der Zonenplanänderung zu verstehen. Im Gegensatz zum Baubewilligungsverfahren, wo die Bauherrschaft Anspruch auf die Erteilung einer Baubewilligung hat, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt sind, besteht kein Anspruch auf eine Zonenplanänderung. Das für die Zonenplanänderung zuständige Organ (Grosser Stadtrat) ist in seiner Entscheidung grundsätzlich frei. Im Rahmen einer Zonenplanänderung besteht somit Raum für flankierende Vereinbarungen. Der Stadtrat beantragt, folgende Inhalte in einem verwaltungsrechtlichen Vertrag mit der Bauherrschaft zu regeln:

- Bedingungen zur städtebaulich/architektonischen Umsetzung
- Zeitpunkt der Gültigkeit für Verkehrsregime, Parkierung, Bewirtschaftung/Betrieb
- Sicherstellung der öffentlichen Anlageteile mit Realisierungsfristen für Durachpark, Bachöffnung, Veranstaltungshalle etc.
- Gewährleistung der gegenseitigen Vereinbarungen

Es ist vorgesehen, dass der Stadtrat die Verhandlungen für den Abschluss des verwaltungsrechtlichen Vertrags nach Verabschiedung der Zonenplanänderung durch den Grossen Stadtrat aufnimmt. Das Zustandekommen des verwaltungsrechtlichen Vertrags im Sinne der oben aufgeführten Eckpunkte bildet eine unabdingbare Voraussetzung für die Erteilung einer Baubewilligung.

Quartierplan

Die über die Bauordnung hinausgehenden Regelungen für die Überbauung des Areals werden unter Federführung der Bauherrschaft im Quartierplan festgehalten. Sie umfassen spezifische Bestimmungen zur Nutzungsverteilung und -dichte, zu den Gebäudeabmessungen, zur Aussenraumgestaltung, zur Denk-

malpflege, zur Erschliessung und Parkierung, zur Energieversorgung, entsprechend den Vorgaben des Rahmenplans. Der später zu genehmigende Quartierplan schafft für die Bauwilligen die nötige Rechtssicherheit zur Realisierung des Projekts. Zusammen mit dem Quartierplan ist eine allfällige Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Dabei ist vorgesehen, die Festlegungen aus dem UVB zum Businesscenter Mühlental in den wesentlichen Zügen zu übernehmen.

6. Umweltverträglichkeit

Die Behandlung der Umweltauswirkungen erfolgt im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung, die aufgrund der vorgesehenen Parkplatzzahl erforderlich ist. Die Umweltverträglichkeitsprüfung orientiert sich am UVB zum Businesscenter Mühlental. Das Bauprojekt Businesscenter Mühlental sah die Erstellung von 579 Parkplätzen auf dem Areal des Businesscenters vor. Für das vorliegende Projekt sind max. 500 Parkplätze vorgesehen, diese Obergrenze ist im Rahmenplan festgehalten. Das Verkehrsaufkommen wird somit gegenüber dem Projekt Businesscenter einerseits wegen der geringeren Anzahl Parkplätze und andererseits wegen des grossen Wohnanteils geringer ausfallen.

Die Zufahrt zum geplanten Parkhaus am Hangfuss ist am südlichen Ende des Areals, die Wegfahrt am nördlichen Ende vorgesehen. Zusätzlich ist für die Eventhalle auch im Norden eine Zufahrt vorgesehen.

Das Businesscenter wurde in der kant. Baubewilligung unter Vorbehalt von verschiedenen Auflagen und Massnahmen als umweltverträglich eingestuft, so dass bezüglich Umweltverträglichkeit aus heutiger Sicht keine grundsätzlichen Konflikte, die der Realisierung entgegenstehen könnten, zu erwarten sind.

Im Rahmen der Bearbeitung des UVB wird zu prüfen sein, welche der im UVB zum Businesscenter Mühlental aufgeführten flankierenden Massnahmen zur Bewältigung des Verkehrsaufkommens³ umzusetzen sind.

7. Gesamtbeurteilung

Mit der Umzonung des Areals der alten Stahlgiesserei der +GF+ in die Sonderzone 'Vorderes Mühlental' werden die planerischen Grundlagen gelegt für eine Revitalisierung und Neunutzung eines überbauten, aber heute weitgehend ungenutzten Areals an zentraler Lage in der Stadt Schaffhausen. Die Neunutzung entspricht voll und ganz der Strategie der 'Siedlungsentwicklung nach innen', wie sie vom Bundesamt für Raumentwicklung ARE postuliert und auch als Zielsetzung im Agglomerationsprogramm 'Schaffhausen plus' enthalten ist.

Obwohl der Zonenplan der Stadt Schaffhausen erst seit dem 1. Oktober 2006 in Kraft ist und Teilrevisionen, die so kurz nach Inkrafttreten erfolgen, im Hinblick auf die Planungssicherheit problematisch sind, rechtfertigt sich angesichts

³ Businesscenter Mühlental Schaffhausen, Umweltverträglichkeitsbericht. Basler&Hofmann/Oekogeo, Mai 2002. Die flankierenden Massnahmen sind in Kap. 3.3 des Berichts aufgeführt.

der Grösse und der Bedeutung des Areals die vorliegende Teilrevision der Bauordnung und des Zonenplans, zumal nach dem Scheitern des Projekts 'Businesscenter Mühletal' eine völlig andere Ausgangslage entstanden ist.

Antrag

1. Der Grosse Stadtrat nimmt Kenntnis von der Vorlage des Stadtrates vom 29. Mai 2007 betreffend Ergänzung der Bauordnung um die Sonderzone 'Vorderes Mühletal' und Zonenplanänderung Nr. 1 'Vorderes Mühletal'.
2. Der Grosse Stadtrat stimmt der beantragten Ergänzung der Bauordnung um die neue Sonderzone 'Vorderes Mühletal' (Ergänzung von Art. 29 BauO, neue Art 44a und 44b BauO) zu.
3. Der Grosse Stadtrat stimmt der beantragten Umzonung von ca. 38'495 m² von GB Nr. 1700 von der Industriezone mit Dienstleistungen in die Sonderzone 'Vorderes Mühletal', ca. 146 m² von GB Nr. 1700 vom Wald in die Sonderzone 'Vorderes Mühletal', ca. 62 m² von GB Nr. 1700 von der Industriezone mit Dienstleistungen in die Freihaltezone, ca. 344 m² von GB Nr. 1700 vom Wald in die Freihaltezone, ca. 44 m² von GB Nr. 1700 von der Freihaltezone zum Wald und ca. 446 m² von GB Nr. 1665 von der Wohnzone W3 zum Wald zu.
4. Der Grosse Stadtrat beauftragt den Stadtrat, im Zusammenhang mit der Zonenplanänderung mit der Bauherrschaft der Überbauung 'Werk I Mühletal' einen verwaltungsrechtlichen Vertrag mit folgenden Eckpunkten abzuschliessen:
 - Bedingungen zur städtebaulich/architektonischen Umsetzung;
 - Zeitpunkt der Gültigkeit für Verkehrsregime, Parkierung, Bewirtschaftung/Betrieb;
 - Sicherstellung der öffentlichen Anlageteile mit Realisierungsfristen für Durachpark, Mall, Veranstaltungshalle usw.;
 - Gewährleistung der gegenseitigen Vereinbarungen.
5. Dieser Beschluss untersteht nach Art. 11 Abs. 1 lit. i der Stadtverfassung dem fakultativen Referendum.

Mit freundlichen Grüßen

IM NAMEN DES STADTRATES

Marcel Wenger
Stadtpräsident

Ladina Kirchen
Stadtschreiberin i.V.

Beilagen:

- Zonenplanänderung Nr. 1 'Vorderes Mühlental'
- Ergänzung der Bauordnung für die Sonderzone 'Vorderes Mühlental'
- Planungsbericht nach Art. 47 RPV
- Rahmenplan 'Werk I' für die Sonderzone 'Vorderes Mühlental'
- Projektdokumentation