

Stadt Schaffhausen

Zonenplanänderung Nr.10 - Planungspaket 1 der Wohnraumentwicklung

- **A: Areal Urwerf** (GB Nr. 1226)
- **B: Areal Marienstift** (GB Nr. 714)
- **C: Areal Moserstrasse** (Teilfläche GB Nrn. 841, 867)
- **D: Areal Gaswerk** (GB Nrn. 2917, 2920)
- **E: Wagenareal** (GB Nrn. 2741, 2742, 2744, 5211)
- **F: Gebiet Grubental-Roggenäcker**
(GB Nrn. 2421, 6117, 6118, 6134, 6138, 6120, 6140, 6172, 6173, 6174)
- **G: Areal Alpenblick** (GB Nr. 4475)
- **H: Areal Nationales Handball Trainings- und Leistungszentrum (NHTLZ) Schweizersbild**
(Teilfläche GB Nr. 21295, 21086)
- **I: Areal Werkhof Schweizersbild** (GB Nr. 5743)

Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Fassung für die Vorprüfung und die öffentliche Auflage (Einwendungsverfahren)

Stand: November 2011

Hochbau – Stadtentwicklung - TG

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkung	4
2. Ausgangslage	5
3. Übersicht der umzuzonenden Areale	7
4. Zeitlicher Ablauf.....	9
4.1. Orientierung und Mitwirkung der Bevölkerung	9
4.2. Vorprüfung durch das kantonale Baudepartement.....	9
5. Bundesrechtliche Planungsvorgaben.....	10
5.1. Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG)	10
5.2. Konzepte und Sachpläne gemäss Art. 13 RPG.....	11
6. Planungsvorgaben der Agglomeration Schaffhausen	12
7. Kantonale Planungsvorgaben.....	12
7.1. Grundzüge der angestrebten räumlichen Entwicklung im Kanton Schaffhausen	12
7.2. BLN-Gebiet Objekt Nr. 1411 'Untersee- Hochrhein'.....	13
7.3. Eingedolte Gewässer.....	13
7.4. Naturgefahren	14
8. Kommunale Planungsvorgaben.....	15
8.1. Richtplanung.....	15
9. Kommunale Planungsgrundlagen.....	16
9.1. Stand der Erschliessung	16
10. Zonenplanänderungen - Planungspaket 1	17
10.1.A: Areal Urwerf (GB Nr. 1226)	17
10.2.B: Areal Marienstift (GB Nr. 714).....	19
10.3.C:Areal Moserstrasse (Teilgebiete GB Nrn. 841 und 867)	21
10.4.D:Areal Gaswerk (GB Nr. 2917 und 2920)	24
10.5.E: Wagenareal (GB Nr. 2741, 2742, 2744, 5211).....	27
10.6.F: Gebiet Grubental-Roggenäcker (GB Nrn. 2421, 6117, 6118, 6134, 6138, 6120, 6140,6172, 6173, 6174)	29
10.7.G: Areal Alpenblick (GB Nr. 4475)	34
10.8.H: Areal Nationales Handball Trainings- und Leistungszentrum (NHTLZ) Schweizerbild (GB Nrn. 21480, 21614).....	36
10.9.I: Areal Werkhof Schweizerbild (GB Nr. 5743)	38
11. Flächen- und Kapazitätsnachweise	40
11.1.Bauzonenkapazität	40
11.2.Kapazitätsberechnung Baugebiet	40
11.3.Einwohnerkapazität	41
11.4.Kapazität der Gewerbe- und Industriezonen.....	42
11.5.Kapazität der Zonen für öffentliche Bauten, Anlagen und Grünflächen (ZÖBAG)	43
11.6.Bedarfsnachweis ZÖBAG	43
11.7.Nachweis der Fruchtfolgefleichen	44
11.8.Finanzplan über die Finanzierung der Erschliessung	44

12. Planbeständigkeit	44
13. Vorprüfung	44
14. Einwendungsverfahren	44
15. Gesamtbeurteilung.....	45
- Quellenverzeichnis	
- Abbildungsverzeichnis	
- Anhang	

1. Vorbemerkung

Gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) erstattet die Behörde, welche Nutzungspläne erlässt, der kantonalen Genehmigungsbehörde Bericht darüber, wie die Nutzungspläne die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG), die Anregungen aus der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG), die Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) und den kantonalen Richtplan (Art. 8 RPG) berücksichtigen und wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, im Besonderen der Umweltschutzgebung, Rechnung tragen. Insbesondere ist darzulegen, welche Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet bestehen und wie diese Reserven haushälterisch genutzt werden sollen.

Der Inhalt und Aufbau dieses Berichts orientiert sich an der Arbeitshilfe zur Nutzungsplanung des Baudepartements des Kantons Schaffhausen, Kap. 5.2.¹

¹ Kanton Schaffhausen Baudepartement: Arbeitshilfe zur Nutzungsplanung, Planungs- und Naturschutzamt des Kantons Schaffhausen, Ausgabe Oktober 2001

2. Ausgangslage

Am 6. Juli 2010 hat der Grosse Stadtrat die Orientierungsvorlage Wohnraumentwicklung Schaffhausen einstimmig verabschiedet. Ziel der Wohnraumentwicklung ist es, für die Stadt Schaffhausen ein nachhaltiges Wachstum an Einwohnern zu ermöglichen. Konkret soll die Stadt in den nächsten 10 bis 15 Jahren um 3'000 Einwohner oder um 1'500 Haushalte wachsen.²

Mit den folgenden Zonenplanänderungen werden in einem ersten Planungspaket zusätzliche Kapazitäten im bestehenden Baugebiet durch Um- und Aufzonungen geschaffen.

Orientierungsvorlage Wohnraumentwicklung

Die Orientierungsvorlage untersuchte in einem ersten Schritt die bestehenden Einwohner- und Wohnungsstrukturen. Dabei zeigte sich, dass die Stadt Schaffhausen unter anderem folgende strukturelle Schwächen bei der Wohnraumentwicklung verzeichnet:

- Der Wohnungsbestand in der Stadt ist zu alt und ungenügend an die Nachfrage angepasst.
- Trotz Wohnungszuwachses von ca. 100 Wohneinheiten pro Jahr verblieb die Leerwohnungsziffer auf tiefem Niveau. Das zusätzliche Wohnungsangebot wurde vom Markt absorbiert.
- Der Wohnflächenkonsum pro Person steigt weiter an.

Ziel des Stadtrats ist es, die Stagnation in der Bevölkerungsentwicklung mit einem nachhaltigen Wachstum von 3000 Einwohnern oder/bzw. von 1500 Haushalten in den nächsten 10 bis 15 Jahren zu überwinden. Dieses Ziel soll mit folgenden zehn Grundstrategien erreicht werden:

1. Städtisches Bauland freigegeben
2. Verwaltungsliegenschaften als Wohnraum nutzbar machen
3. Öffentliche Zonen bzw. Anlagen neu konzipieren
4. Gezielte und selektive Neueinzonungen vornehmen
5. Private Schlüsselprojekte fördern
6. Aktive Landerwerbungs politik
7. Dialog mit privaten Immobilieneigentümer und Institutionellen Investoren führen
8. Generationenwohnen fördern
9. Kooperation mit dem Kanton
10. Anpassung der baurechtlichen Rahmenbedingungen

² Stadt Schaffhausen: Wohnraumentwicklung Schaffhausen, Orientierungsvorlage, Ausgabe 06. Juli 2010

Das vorliegende Planungspaket 1 ermöglicht das Einwohner- bzw. Haushaltswachstum vorwiegend durch die Freigabe von städtischem Bauland und durch die Aktivierung ungenutzter bzw. unternutzter Baulandflächen.

Weiter werden mit dem vorliegenden Planungspaket die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen, um die angestrebte Zusammenlegung der Werkhöfe von Stadt und Kanton am Standort Schweizersbild umsetzen zu können.

Zusätzlich umfasst das Planungspaket 1 eine Anpassung der Zonengrenzen im Anschluss an einen Landabtausch, der für die Realisierung des nationalen Handball Trainings- und Leistungszentrum Schweizersbild (NHTLZ) vorgenommen wurde.

3. Übersicht der umzuzonenden Areale

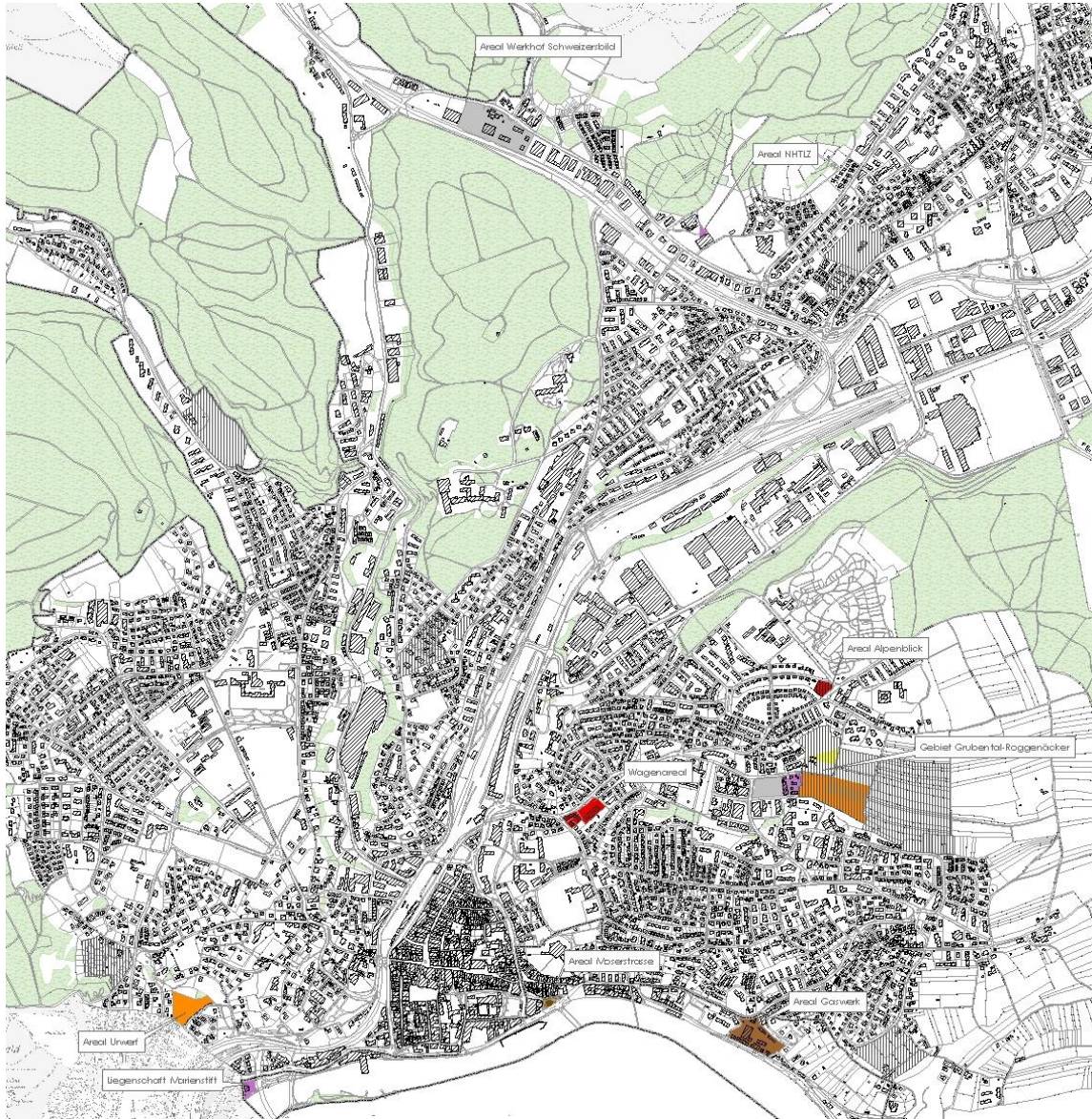


Abb. 1: Übersichtsplan der umzuzonenden Areale A-I

Dieser Plan liegt im Massstab 1: 20'000 als Beilage 1 bei.

Areale		Bestehend Zonierung	Zukünftige Zonierung
A	Urwerf	W2	W3
B	Marienstift	ZÖBAG	GW
C	Moserstrasse	Ü	A
D	Gaswerk	ZÖBAG	E
E	Wagenareal	W3	W4
F	Gebiet Grubental- Roggenacker	G	GW
		ZÖBAG	ZÖBAG
		W2	W2
		W3	W3
G	Alpenblick	ZÖBAG	W4
H	Nationales Handball Trainings- und Leistungszentrum Schweizersbild (NHTLZ)	ZÖBAG	GW
I	Werkhof Schweizersbild	G	ZÖBAG

Abb. 2: Tabelle; Übersicht der umzuzonenden Areale

Die detaillierten Angaben über die einzelnen Umzonungen, die Bauzonenkapazität und Angaben zum Stand der Erschliessung sind im Kapitel 10 Zonenplanänderung-Planungspaket 1 (S. 17) und im Anhang 1 enthalten.

4. Zeitlicher Ablauf

Die vorliegenden Zonenplanänderungen gelten gemäss Arbeitshilfe zur Nutzungsplanung des Baudepartements des Kantons Schaffhausen, Kap. 3.5 als kleinere Planungen.³ Dabei gilt dasselbe Planungsverfahren wie bei einer umfangreichen Zonenplanänderung, die Bearbeitungstiefe ist durch die Fokussierung auf einzelne Teilgebiete jedoch geringer.

Planungsverfahren:

6. Juli 2010	Verabschiedung der Orientierungsvorlage Wohnraumentwicklung durch den Grossen Stadtrat
Dez. 2011 - Jan. 2012	Vorprüfung durch den Kanton
Dez. 2011 - Jan. 2012	öffentliche Auflage (Einwendungsverfahren), gilt als öffentliches Mitwirkungsverfahren (Dauer 30 Tage, gleichzeitig mit Vorprüfung)
Feb. 2012	Überarbeitung gemäss Vorprüfungsentscheid des Kantons und Behandlung der Einwendungen
März 2012	Verabschiedung des Planungspakets 1 zu Händen des Grossen Stadtrates
April 2012	Beratung und Beschlussfassung im Grossen Stadtrat
Mai 2012	Publikation des Beschlusses des Grossen Stadtrates (Rekursauflage, Dauer 20 Tage)
anschliessend	Genehmigung durch den Regierungsrat

4.1. Orientierung und Mitwirkung der Bevölkerung

Die Bevölkerung ist gemäss Art. 4 des Raumplanungsgesetzes über die Ziele und den Ablauf dieser Planungen zu unterrichten und in geeigneter Weise mitwirken zu lassen. Die Mitwirkung erfolgt bei diesem Planungsverfahren über das Einwendungsverfahren. Jedermann kann innerhalb der Auflagefrist beim Stadtrat Einwendungen erheben (Art. 11, Abs. 2 BauG). Ergänzend findet am 5. Januar 2012 eine öffentliche Informationsveranstaltung statt. Die Einwendungen und Stellungnahmen werden so weit als möglich berücksichtigt und sind unter Kapitel 14. Einwendungsverfahren (S. 36) aufgeführt.

4.2. Vorprüfung durch das kantonale Baudepartement

Die formelle Vorprüfung der Zonenplanänderungen erfolgt parallel zum Einwendungsverfahren durch das kantonale Baudepartement. Der Umgang mit den Empfehlungen des Vorprüfungsberichts ist unter Kapitel 13. Vorprüfung (S. 36) aufgeführt.

³ Kanton Schaffhausen Baudepartement: Arbeitshilfe zur Nutzungsplanung, Planungs- und Naturschutzamt des Kanton Schaffhausen, Ausgabe Oktober 2001

5. Bundesrechtliche Planungsvorgaben

5.1. Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG)

Für die aufgeführten Zonenplanänderungen sind insbesondere die raumplanerischen Ziele und Planungsgrundsätze von Art. 1 und Art. 3 RPG zu beachten⁴:

Art. 1 Ziele

¹ Bund, Kantone und Gemeinden sorgen dafür, dass der Boden haushälterisch genutzt wird. Sie stimmen ihre raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander ab und verwirklichen eine auf die erwünschte Entwicklung des Landes ausgerichtete Ordnung der Besiedlung. Sie achten dabei auf die natürlichen Gegebenheiten sowie auf die Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft.

² Sie unterstützen mit Massnahmen der Raumplanung insbesondere die Bestrebungen,

- a. die natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft, Wasser, Wald und die Landschaft zu schützen;
- b. wohnliche Siedlungen und die räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft zu schaffen und zu erhalten;
- c. das soziale, wirtschaftliche und kulturelle Leben in den einzelnen Landesteilen zu fördern und auf eine angemessene Dezentralisation der Besiedlung und der Wirtschaft hinzuwirken;
- d. die ausreichende Versorgungsbasis des Landes zu sichern;
- e. die Gesamtverteidigung zu gewährleisten.

Art. 3 Planungsgrundsätze

¹ Die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden achten auf die nachstehenden Grundsätze:

² Die Landschaft ist zu schonen. Insbesondere sollen

- a. der Landwirtschaft genügende Flächen geeigneten Kulturlandes erhalten bleiben;
- b. Siedlungen, Bauten und Anlagen sich in die Landschaft einordnen;
- c. See- und Flussufer freigehalten und öffentlicher Zugang und Begehung erleichtert werden;
- d. naturnahe Landschaften und Erholungsräume erhalten bleiben;
- e. die Wälder ihre Funktionen erfüllen können.

⁴ Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG), vom 22. Juni 1979, Stand 01. Juli 2011

³ Die Siedlungen sind nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten und in ihrer Ausdehnung zu begrenzen. Insbesondere sollen

- a. Wohn- und Arbeitsgebiete einander zweckmässig zugeordnet und durch das öffentliche Verkehrsnetz hinreichend erschlossen sein;
- b. Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschont werden;
- c. Rad- und Fusswege erhalten und geschaffen werden;
- d. günstige Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sichergestellt sein;
- e. Siedlungen viele Grünflächen und Bäume enthalten.

⁴ Für die öffentlichen oder im öffentlichen Interesse liegenden Bauten und Anlagen sind sachgerechte Standorte zu bestimmen. Insbesondere sollen

- a. regionale Bedürfnisse berücksichtigt und störende Ungleichheiten abgebaut werden;
- b. Einrichtungen wie Schulen, Freizeitanlagen oder öffentliche Dienste für die Bevölkerung gut erreichbar sein;
- c. nachteilige Auswirkungen auf die natürlichen Lebensgrundlagen, die Bevölkerung und die Wirtschaft vermieden oder gesamthaft gering gehalten werden.

5.2. Konzepte und Sachpläne gemäss Art. 13 RPG

Der Bund erfüllt seine raumplanerischen Aufgaben durch Konzepte und Sachplanungen gemäss Art. 13 RPG⁵. Ein solches behördenverbindliches Konzept stellt das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN) dar⁶.

BLN - Objekt Nr. 1411 'Untersee- Hochrhein'

Die umzuzonenden Areale Gaswerk, Marienstift und Moserstrasse liegen innerhalb des Perimeters des BLN-Objekts 'Untersee-Hochrhein'. Der Kanton macht im kantonalen Richtplan verbindliche Vorgaben zum Umgang mit dem BLN-Objekt (siehe Kap. 7.2, S. 12).

⁵ Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG), vom 22. Juni 1979, Stand 01. Juli 2011

⁶ BLN, Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung, Stand 1977

6. Planungsvorgaben der Agglomeration Schaffhausen

Die Planungsvorgaben des Agglomerationsprogramms wurden bereits in den kantonalen Richtplan aufgenommen und können dem Kapitel 7. Kantonale Planungsvorgaben entnommen werden.

7. Kantonale Planungsvorgaben

Nachfolgend werden die Festlegungen des kantonalen Richtplans aufgeführt (Kap. D des kantonalen Richtplans)⁷. Es werden nur diejenigen Festlegungen aufgeführt, die für die geplanten Zonenänderungen relevant sind.

7.1. Grundzüge der angestrebten räumlichen Entwicklung im Kanton Schaffhausen

Der Kanton Schaffhausen verfolgt mit der Richtplanung folgende, für die vorgesehenen Zonenplanänderungen zu beachtende und einzuhaltende Ziele.

Der Kanton:

- *strebt eine haushälterische Nutzung des Bodens an;*
- *schafft mit einer konzentrierten Siedlungsentwicklung die räumlichen Voraussetzungen für eine hohe Wohnqualität und für eine entwicklungs- und wettbewerbsfähige Wirtschaft*

Die Stadt Schaffhausen bildet das Zentrum des Kantons und gilt als Dienstleistungsschwerpunkt. Die Funktion als Zentrum mit ihrem Dienstleistungszentrum muss gewahrt und gestärkt werden. Dies bedeutet unter anderem, dass

- *das Zentrum als attraktiver Wohn-, Einkaufs- und Arbeitsort gefördert wird. Unter anderem sind die brachliegenden Industrieflächen für eine umweltverträgliche Nutzung zur Verfügung zu stellen. Gewerbe, Dienstleistungen und eventuell Wohnen sind mögliche Nutzungen;*
- *die Wohngebiete eine hohe Lebensqualität aufweisen und vor allem vor Fremdverkehr geschützt werden;*
- *das Entwicklungspotenzial innerhalb der bestehenden Bauzonen ausgeschöpft wird.*

⁷ Kanton Schaffhausen: Richtplanung, vom 05. September 2001, Stand September 2008

7.2. BLN-Gebiet Objekt Nr. 1411 'Untersee- Hochrhein'

Die Areal Gaswerk und Moserstrasse liegen im BLN-Gebiet 'Untersee-Hochrhein'. Für diese Areal gelten folgende behördenverbindliche Grundsätze und Bestimmungen:

1-2-1/2 BLN Gebiet Untersee-Hochrhein

Wesentlicher Schutzzweck der als "BLN-Gebiet Untersee-Hochrhein bezeichneten Landschaft ist die Erhaltung und Sicherung

a. der landschaftliche grossartigen und kulturgeschichtlich bedeutsamen See und Stromlandschaft;

b. der natürlichen Ufer mit Verlandungsbeständen

c. der Rastgebiete von europäischer Bedeutung für zahlreiche Entenarten.

Eingriffe in dieses Gebiet sind gering zu halten und dürfen die Landschaft nicht beeinträchtigen. Dabei sind die Nutzungsansprüche sorgfältig gegeneinander abzuwägen.

7.3. Eingedolte Gewässer

Durch das Areal des Werkhofs Schweizersbild führt ein eingedoltes Gewässer. Für den Umgang mit eingedolten Gewässern gilt Art. 32 des kantonalen Wasserwirtschaftsgesetzes vom 18. Mai 1998:

Art. 32 Aufhebung von Eindolungen

¹ Eingedolte Gewässer sind wenn möglich wieder offenzulegen und naturnah zu gestalten.

² Bei anstehenden Unterhaltsarbeiten ist die Aufhebung der Eindolung zu prüfen.

7.4. Naturgefahren

Das Areal Werkhof Schweizersbild und das Areal Moserstrasse liegen in einem Gebiet mit geringer Gefährdung durch Hochwasser, das Areal Urwerf liegt einem Gebiet mit Restgefährdung. Es gelten folgende kantonale Bestimmungen:

1-7 Naturgefahren

Gelb: Geringe Gefährdung: Hinweisbereich

Kaum Personengefährdung; geringe Schäden an Gebäuden und Sachschäden möglich.

- *Vermeiden von Anlagen mit sehr hohem Schadenpotenzial*
- *spezielle Auflagen für Anlagen mit sehr hohem Schadenpotenzial*
- *Baubewilligungen mit Empfehlungen von Schutzmassnahmen*

Weiss-gelb: Restgefährdung: Hinweisbereich

Ereignisse mit sehr geringer Eintretenswahrscheinlichkeit

- *Vermeiden von Anlagen mit sehr hohem Schadenpotenzial*
- *spezielle Auflagen für Anlagen mit sehr hohem Schadenpotenzial*

Der Schutz der Gebäude liegt bei der geringen Gefährdung und der Restgefährdung in der Eigenverantwortung.

8. Kommunale Planungsvorgaben

8.1. Richtplanung

Die Areale Urwerf, Gaswerk und das Gebiet Grubental-Roggenäcker liegen gemäss kommunalem Richtplans 'Schutzgebiete' im empfindlichen Gebiet, das Areal Alpenblick im Quartierschutzgebiet. Für diese Gebiete gilt es folgende grundsätzliche Schutzziele und Massnahmen einzuhalten⁸:

Empfindliche Gebiete

Schutzziel:

- *Erhaltung und Förderung der Durchgrünung, des Baumbestandes und der ökologischen Werte innerhalb des Baubereichs, insbesondere im Bereich von An- und Aussichtsflächen.*

Massnahmen:

- *Bauwerke und ihre Umgebung sind besonders sorgfältig zu gestalten, insbesondere ist die gute Durchgrünung zu erhalten und zu fördern (Art. 10 Abs.1 BauO).*
- *Abgehende Bäume sind in der Regel zu ersetzen (Art. 11 Abs. 2 BauO).*
- *Bei Neubauten ist mit dem Baugesuch ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen; das gleiche gilt bei Umbauten mit wesentlichen Auswirkungen auf die Umgebung (Art. 8 Abs.2 BauO).*

Quartierschutzgebiete

Schutzziel:

- *Erhaltung und Förderung des Quartier-, Strassen- bzw. Ortsbildes, der gewachsenen Baustrukturen sowie des bestehenden Wohnungswertes.*

Massnahmen:

- *Bauwerke und ihre Umgebung sind besonders sorgfältig zu gestalten, insbesondere sollen weder die vorhandene Baustruktur noch das architektonische Erscheinungsbild beeinträchtigt werden (Art.10 Abs.1 BauO).*
- *Der Stadt kann im Sinne von Ausnahmegewilligungen Erleichterungen beim kantonalen Baudepartement beantragen, soweit sie zur Erreichung der Schutzziele erforderlich sind (Art.10 Abs.2 BauO).*
- *Äussere Unterhaltungsarbeiten sind bewilligungspflichtig, soweit das Erscheinungsbild und der Ensemble-Charakter durch Verwendung neuer Materialien verändert wird (Art. 72 Abs.3 Ziff.d BauO).*

⁸ Stadt Schaffhausen, Merkblatt für das Bauen in Gebieten mit besonderen städtebaulichen und landschaftlichen Qualitäten, Stand Oktober 2006

9. Kommunale Planungsgrundlagen

9.1. Stand der Erschliessung

Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben (Art. 31 Raumplanungsverordnung⁹) wurde eine Übersicht über den Stand der Erschliessung der von den Zonenplanänderungen betroffenen Gebiete erstellt. Die Übersicht über den Stand der Erschliessung befindet sich in der Beilage 2.

Das Vorgehen zur Bestimmung des Erschliessungsstands gestaltet sich wie folgt:

- Feststellung des **Erschliessungsstandes** der betroffenen Bauzonen (erschlossen, teilweise erschlossen, nicht erschlossen)
- Festlegung der **Baureife** (baureif, innert 5 Jahren baureif, später baureif)

Bemerkung: 'Erschlossen' heisst nicht automatisch 'baureif'. Ein erschlossenes Grundstück wird beispielsweise als nicht baureif bezeichnet, wenn ein Quartierplan fehlt, der auch die Überbauung benachbarter Grundstücke sichert.

Fazit

Bis auf das Gebiet Grubental-Roggenacker sind alle betroffenen Areale erschlossen und baureif. Das Gebiet Grubental-Roggenacker ist teilweise erschlossen und innert 5 Jahren baureif. Konkrete Angaben über den Stand der Erschliessung bzw. dessen Folgeplanungen und -kosten sind im Kapitel 10.6 Gebiet Grubental-Roggenacker (§. 23) zu finden.

⁹ Raumplanungsverordnung (RPV), vom 28. Juni 2000, Stand 1. September 2009

10. Zonenplanänderungen - Planungspaket 1

10.1. A: Areal Urwerf (GB Nr. 1226)

Ausgangslage

Das Areal Urwerf befindet sich altstadtnah im Südwesten der Stadt Schaffhausen. Es liegt in einem naturnahen Umfeld mit Aussicht auf Rebberge, Rhein und historische Villen. Die Parzelle ist im Besitz der Einwohnergemeinde Schaffhausen und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Arealdaten:

- GB Nr.: 1226
- Fläche: 10'298 m²
- Zonierung ist: Wohnzone mit 2 Vollgeschossen W2
- Lärmempfindlichkeitsstufe: Empfindlichkeitsstufe II
- Erschliessungsstand: erschlossen
- Baureife: baureif
- Überbauungsstand: unüberbaut

Planungsabsicht

Das Areal Urwerf soll zum Zwecke einer Bebauung im Rahmen des Entwicklungspakets 1 der Wohnraumentwicklung an private Bauträger veräussert werden. Das vorhandene Potential soll dabei unter Wahrung städtebaulicher, ökonomischer und ökologischer Ziele optimal genutzt und damit dringend benötigter Wohnraum geschaffen werden.

Momentan liegt das Areal in der Wohnzone W2. Das südöstlich angrenzende Gebiet der Gemeinde Neuhausen weist eine deutliche höhere Dichte (0.6 AZ bei maximal 3 Vollgeschossen) auf. Mit einer Überbauung des Areals nach den Vorschriften der Wohnzone W2 entsteht ein Dichteunterschied, welcher zu einer räumlichen Abgrenzung führt. Weder topografisch noch aus städtebaulicher Sicht ist diese Abgrenzung sinnvoll. Aus diesen Gründen ist beabsichtigt, die Parzelle GB Nr. 1226 von einer Wohnzone mit 2 Vollgeschossen grösstenteils in eine Wohnzone mit 3 Vollgeschossen (9'980 m²) aufzuzonen. Neben dieser Aufzonung soll entlang der Strasse Urwerf ein Streifen der Parzelle GB Nr. 1226 von 2 m Breite zur Erschliessung mit dem Langsamverkehr (Trottoir) dienen. Es ist daher beabsichtigt diesen Streifen von der Wohnzone W2 in die Zone für Verkehrs- und übrige Fläche umzuzonen.

Übersicht Umzonung:

Bereich	Bestehend		Neu	
	Zone	Fläche (m ²)	Zone	Fläche (m ²)
1	W2	9'980	W3	9'980
2	W2	309	Ü	309

Abb. 3: Tabelle; Übersicht Umzonung Areal A: Urwerf

Zukünftig soll das Areal Urwerf für städtisches Familienwohnen genutzt werden. Besonderes Augenmerk wird bei der Umsetzung neben den Grundrisskonzeptionen daher auf eine familienfreundliche Aussenraumgestaltung mit Nachbarschaftsbezug gelegt. Zur Qualitätssicherung wird das Land über ein Wettbewerbsverfahren mit spezifischen Anforderungen vergeben. Vertragliche Bestimmungen sollen sicherstellen, dass die formulierten Ziele und Bedingungen des Wettbewerbes eingehalten und die Projekte wie eingegeben realisiert werden.

Die räumliche Anordnung der Umzonung können dem beiliegenden Situationsplan entnommen werden.

Umsetzung übergeordneter Planungsvorgaben und Gesetze

Die Aufzonung ermöglicht eine haushälterische Bodennutzung durch die Freigabe von städtischem Bauland im Sinne einer inneren Verdichtung. Es wird zusätzlicher Wohnraum geschaffen ohne weitere Einzonungen vorzunehmen.

Mit dem Projektkonzept, welches von den Teilnehmenden des Wettbewerbsverfahrens zu erstellen ist, wird unter anderem ein Umgebungsplan eingefordert, welcher neben den spezifischen Bebauungsanforderungen auch die Anforderungen an Neubauten in empfindlichen Gebieten gemäss kommunalem Richtplan 'Schutzgebiete' zu erfüllen hat.

10.2. B: Areal Marienstift (GB Nr. 714)

Ausgangslage

Die Villa 'Zur Friedau' auf dem Areal Marienstift wurde 1861 für Friedrich Peyer im Hof als Wohnhaus erbaut¹⁰. Von 1999 bis Mitte 2009 wurde das Gebäude von der internationalen Schule Schaffhausen (ISSH) genutzt und steht seither leer. Das Grundstück befindet sich angrenzend an die A4 und liegt damit in einem lärmvorbelasteten Gebiet.

Arealdaten:

- GB Nr.: 714
- Fläche: 2'581m²
- Zonierung ist: Zone für öffentliche Bauten, Anlagen und Grünflächen ZÖBAG
- Lärmempfindlichkeitsstufe: Empfindlichkeitsstufe III (lärmvorbelastetes Gebiet)
- Erschliessungsstand: erschlossen
- Baureife: baureif
- Überbauungsstand: weitgehend bebaut

Planungsabsicht

Da kein Bedarf für eine öffentliche Nutzung des Areals mehr besteht bzw. absehbar ist, soll das Gebäude längerfristig vermietet bzw. bei Nicht-Vermietbarkeit veräußert werden (siehe Vorlage des Stadtrates vom 22. Februar 2011 betreffend Sanierung oder Verkauf Marienstift, GB 714, Mühlenstrasse 87). Dabei stehen insbesondere der Erhalt des schutzwürdigen Gebäudes sowie die Nutzung durch Dienstleistungen im Vordergrund. Da in der ZÖBAG gemäss Art. 9 Abs. 2 Baugesetz private Bauten und Anlagen nur zulässig sind, wenn sie im Dienste der Öffentlichkeit stehen, kann eine private Nutzung nur durch eine Zonenplanänderung ermöglicht werden.

Die Grundstücke auf der anderen Seite der Mühlenstrasse sind der Gewerbe-/Wohnzone GW zugewiesen. Die beabsichtigte Umnutzung des Marienstifts liesse sich in dieser Zone problemlos realisieren, so dass sich eine Umzonung von der ZÖBAG in die Gewerbe-/Wohnzone GW anbietet. Gleichzeitig kann die Nutzungsüberlagerung 'lärmvorbelastetes Gebiet' aufgehoben werden, da die Gewerbe-/Wohnzone GW der Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet ist. Aus diesen Gründen ist beabsichtigt die Parzelle GB Nr. 714 von einer Zone für öffentliche Bauten, Anlagen und Grünflächen in eine Gewerbe- und Wohnzone um-zuzonen.

Übersicht Umzonung:

Bereich	Bestehend		Neu	
	Zone	Fläche (m ²)	Zone	Fläche (m ²)
1	ZÖBAG	2'581	GW	2'581

Abb. 4: Tabelle; Übersicht Umzonung Areal B: Marienstift

Die räumliche Anordnung der Umzonung können dem beiliegenden Situationsplan entnommen werden.

Umsetzung übergeordneter Planungsvorgaben und Gesetze

Die Umzonung ermöglicht die Neunutzung einer jetzt leerstehenden Liegenschaft für Arbeitsplätze im Dienstleistungsbereich an einer äusserst attraktiven und gut erschlossenen Lage.

Das Areal Marienstift liegt im BLN-Gebiet 'Untersee-Hochrhein'. Eingriffe sind in diesem Gebiet gering zu halten und dürfen die Landschaft nicht beeinträchtigen. Das Areal ist bereits überbaut, mit der Umzonung in die Gewerbe- und Wohnzone werden keine zusätzlichen Eingriffe in die Landschaft vorgenommen. Die schützenswerte Rhein- und Uferlandschaft wird nicht weiter beeinträchtigt. Die Vorschriften bezüglich des BLN-Gebietes werden mit der Zonenplanänderung weiterhin eingehalten.

10.3.C:Areal Moserstrasse (Teilgebiete GB Nrn. 841 und 867)

Ausgangslage

Das Areal Moserstrasse liegt im südlichen Bereich der Unterstadt, angrenzend an die Feuertalerbrücke und den Freien Platz. Das Areal Moserstrasse war gemäss früheren Stadtansichten als einzelnes Geviert zwischen Fischergässchen und Läufergässchen ausgebildet. Charakteristisch für die Gevierte der süd-östlichen Altstadt sind die senkrecht von der Unterstadt abzweigenden Stichgässchen. Die alte Rheinbrücke führte durch das Rheintor auf den heutigen Freien Platz. Die Anlage der Moserstrasse erforderte verschiedene Hausabbrüche und durchschnitt das einst bis zum Rhein verlaufende mittelalterliche Viertel. Zurzeit ist das Areal unbebaut und wird grösstenteils als Parkplatz genutzt.

Arealdaten:

- GB Nrn.: 841 und 867
(lediglich Teilgebiete der Parzellen)
- Fläche: ca. 1'866 m²
- Zonierung ist: Zone für Verkehrs- und übrige Flächen Ü
- Lärmempfindlichkeitsstufe: -
- Erschliessungsstand: erschlossen
- Baureife: baureif
- Überbauungsstand: unbebaut

Planungsabsicht

Das Areal Moserstrasse liegt im Projektperimeter des Masterplans Rheinufer. Dieser sah anfänglich auf dem Areal Moserstrasse eine weitere Platzgestaltung analog des benachbarten Freien Platzes vor. Bei der Weiterbearbeitung des Masterplans wurde festgestellt, dass das Schaffen zweier Plätze in unmittelbarer Nähe, jedoch voneinander abgegrenzt, die jeweiligen Plätze abwertet. Es wurde beschlossen, mit dem Freien Platz ein konzentriertes Freiraumangebot in Form eines unbebauten Platzes zu schaffen und das Areal Moserstrasse qualitativ in Anlehnung an die Historie zu bebauen. Für das Areal Moserstrasse wurde daher beschlossen:

- Die bestehende städtebauliche Lücke durch eine hochwertige Überbauung, mittels Schaffung eines attraktiven Auftakts der Stadt im Sinne eines 'Begrüssungsortes', zu schliessen

Damit die städtebauliche Lücke geschlossen werden kann, ist eine Umzonung von der Verkehrsfläche in eine Bauzone notwendig. Das Areal Moserstrasse liegt im Altstadtbereich, welcher aus einer dichten, mehrheitlich geschlossenen Baustruktur besteht. Bereits die historischen Ansichten zeigen im Bereich des Areals Moserstrasse eine geschlossene Bebauung¹¹.

¹¹ Kanton Schaffhausen, Bericht der Denkmalpflege: Historische Entwicklung des Gevierts Fischergässchen - Unterstadt - Läufergässchen - Moserstrasse, von 2010

Die künftige Bebauung soll sich durch eine dichte und möglichst geschlossene Bauweise den historischen Überlieferungen anlehnen und die entstandene städtebauliche Lücke wieder schliessen.



Abb. 5: Ausschnitt Stadtplan von J.L. Peyer 1820

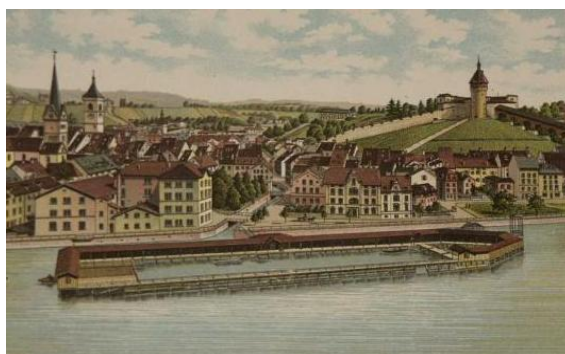


Abb. 6: Ansicht um 1900

Aus diesem Grund ist beabsichtigt, ein Teilgebiet der Parzellen GB Nr. 841 und 867 in die Altstadtzone umzuzonen.

Übersicht Umzonung

Bereich	Bestehend		Neu	
	Zone	Fläche (m ²)	Zone	Fläche (m ²)
1	Ü	1'866	A	1'866

Abb. 7: Tabelle; Übersicht Umzonung Areal C: Moserstrasse

Auf dem Areal Moserstrasse soll eine Bebauung nach dem Leitbegriff 'Altstadt - Neu' entstehen. Wohnen, Arbeiten und Einkaufen am selben Ort stehen im Vordergrund. Zur Qualitätssicherung wird das Land über ein Wettbewerbsverfahren mit spezifischen Anforderungen vergeben. Vertragliche Bestimmungen sollen sicherstellen, dass die formulierten Ziele und Bedingungen des Wettbewerbes eingehalten und die Projekte wie eingegeben realisiert werden. Die Abgabe soll im Rahmen des Entwicklungspakets 2 der Wohnraumentwicklung erfolgen.

Das Areal Moserstrasse liegt angrenzend zur stark belasteten Rheinuferstrasse, die Lärmimmissionen auf das Areal sind entsprechend hoch. Die Festlegung der einzuhaltenden Planungswerte bemisst sich nach dem Zonenzweck und der vorgesehenen Nutzung. Mit der Zonierung als Altstadtzone liegen die einzuhaltenden Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe III bei 60 dB (Tag) und bei 50 dB (Nacht), dem höchst zulässigen Planungswert für Zonen mit einem Wohnanteil. Die Einhaltung der Planungswerte ist mit planerischen und baulichen Massnahmen (kontrollierte Belüftung, Anordnung der Räume) zu gewährleisten. Die Einhaltung ist spätestens auf Stufe der Baubewilligung mittels Lärmgutachten darzulegen. Für die Umzonung selbst werden keine weiteren Massnahmen getroffen.

Die räumliche Anordnung der Umzonung können dem beiliegenden Situationsplan entnommen werden.

Umsetzung übergeordneter Planungsvorgaben und Gesetze

Die Umzonung ermöglicht durch die Freigabe von nicht benötigten Verkehrsflächen eine Nutzung für Dienstleistungen und Wohnen an zentraler und äusserst attraktiver Lage und dient damit der haushälterischen Bodennutzung.

Das Areal Moserstrasse liegt im BLN-Gebiet 'Untersee-Hochrhein'. Eingriffe sind in diesem Gebiet gering zu halten und dürfen die Landschaft nicht beeinträchtigen. Durch die Umnutzung von Verkehrsfläche in Wohnfläche wird eine unbebaute, heute wenig attraktive Restfläche bebaut, der wertvolle Rheinraum mit Rhein und Uferlandschaft wird jedoch nicht tangiert. Die Vorschriften bezüglich des BLN-Gebietes werden mit der vorgesehenen Zonenplanänderung weiterhin eingehalten.

Die vorgesehene Zonenfläche ist grosszügig ausgeschieden und entspricht nicht der effektiven Bebauungsfläche bzw. Parzellierung. Die effektive Bebauungs- und Erschliessungsfläche soll im Rahmen der Projektierungsphase definiert werden. Damit eine qualitätsvolle Bebauung entstehen kann, ist ein Wettbewerbsverfahren geplant.

10.4. D:Areal Gaswerk (GB Nr. 2917 und 2920)

Ausgangslage

Das Gaswerkareal liegt am südöstlichen Rand der Stadt Schaffhausen, in unmittelbarer Nähe zum Rhein. Mit dem Bau eines neuen, zentralen Werkhofs im Areal Werkhof Schweizersbild ziehen die städtischen Werke von diesem Standort weg. Dadurch wird das Areal frei für neue Nutzungsmöglichkeiten.

Arealdaten:

- GB Nrn.: 2917, 2920
- Gesamtfläche: 15'568 m²
- Zonierung ist: Zone für öffentliche Bauten, Anlagen und Grünflächen ZÖBAG
- Lärmempfindlichkeitsstufe: II
- Erschliessungsstand: erschlossen
- Baureife: baureif
- Überbauungsstand: weitgehend überbaut

Planungsabsicht

Da die öffentliche Nutzung der Parzelle künftig hinfällig wird und die Wohnraumentwicklung ein nachhaltiges Wachstum an Einwohnern bzw. Haushalten vorsieht, soll das Areal zugunsten einer privaten Wohnnutzung abgegeben und damit dringend benötigter Wohnraum an zentraler Lage geschaffen werden.

Gemäss Art. 47 der Bauordnung ist die ZÖBAG für öffentliche oder im öffentlichen Interesse stehende Bauten bestimmt. Eine private Wohnnutzung ist in der ZÖBAG nicht zonenkonform, das Areal muss entsprechend umgezont werden.

Das Gebiet entlang des Rheins ist geprägt von einer dichten, mehrheitlich geschlossenen Bebauungsstruktur. Die Altstadtbebauungsstruktur setzt sich bis auf die Höhe des Salzstadels fort. Diese Struktur soll längerfristig entlang des Rheins bis und mit dem Gaswerkareal weitergeführt werden. Aus diesem Grund ist beabsichtigt, die Parzellen GB Nr. 2917 und 2920 in die Ergänzungszone für die Altstadt umzuzonen. Diese Zonierung ermöglicht eine hohe Ausnützung bzw. eine dichte Bebauung im Sinne einer inneren Verdichtung. Bei der nächsten Zonenplanrevision soll die Zonierung der restlichen Areale bzw. Parzellen entlang des Rheins entsprechend angepasst werden.

Übersicht Umzonung

Bereich	Bestehend		Neu	
	Zone	Fläche (m ²)	Zone	Fläche (m ²)
1	ZÖBAG	15'568	E	15'568

Abb. 8: Tabelle; Übersicht Umzonung Areal D: Gaswerk

Die dem Rhein zugewandten Bauten weisen aus denkmalpflegerischer Sicht einen hohen Schutzwert auf und sollen, neben dem auf dem Areal befindlichen Regenüberlaufbecken, weiterhin erhalten bleiben. Im dahinterliegenden Gebiet soll sich eine kompakte und dichte Siedlungsstruktur entwickeln können. Künftig soll das Areal zum Wohnen und untergeordnet zum Arbeiten - als 'Wohnwerk am Lindli' - genutzt werden. Zur Qualitätssicherung wird das Land über ein Wettbewerbsverfahren mit spezifischen Anforderungen vergeben. Vertragliche Bestimmungen sollen sicherstellen, dass die formulierten Ziele und Bedingungen des Wettbewerbes eingehalten und die Projekte wie eingegeben realisiert werden. Die Abgabe soll im Rahmen des Entwicklungspakets 3 der Wohnraumentwicklung erfolgen.

Das Areal Gaswerk liegt an einer vielbefahrenen Strasse, die Lärmimmissionen auf diesem Areal sind daher erhöht. Insbesondere in der ersten Bebauungsreihe, den aus denkmalpflegerischer Sicht zu erhaltenden Bauten, müssen zur Einhaltung der Planungswerte planerische und bauliche Schritte eingeleitet werden. Die Festlegung der einzuhaltenden Planungswerte bemisst sich nach dem Zonenzweck und der vorgesehenen Nutzung. Mit der Zonierung als Ergänzungszone Altstadt liegen die einzuhaltenden Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe III bei 60 dB (Tag) und bei 50 dB (Nacht), dem höchst zulässigen Planungswert für Zonen mit einem Wohnanteil. Die Einhaltung der Planungswerte ist mit planerischen und baulichen Massnahmen (kontrollierte Belüftung, Anordnung der Räume) zu gewährleisten. Die Einhaltung ist spätestens auf Stufe der Baubewilligung mittels Lärmgutachten darzulegen. Für die Umzonung selbst werden keine weiteren Massnahmen getroffen.

Das Areal Gaswerk gilt bezüglich Altablagerungen als belasteter Standort. Der Umfang der Belastung wird zurzeit durch ein geologisches Ingenieurbüro detailliert geprüft und ein Sanierungskonzept erarbeitet. Die Altablagerungen werden im Zuge der Neubebauung abgetragen, der Standort entsprechend saniert. Für die Umzonung sind keine weiteren Massnahmen diesbezüglich erforderlich.

Die räumliche Anordnung der Umzonung können dem beiliegenden Situationsplan entnommen werden.

Umsetzung übergeordneter Planungsvorgaben und Gesetze

Die Umzonung ermöglicht die Neunutzung einer Siedlungsbrache und trägt zur haushälterischen Bodennutzung, gemäss Art.1 RPG bei.

Das Gaswerkareal liegt im BLN-Gebiet 'Untersee-Hochrhein'. Eingriffe sind in diesem Gebiet gering zu halten und dürfen die Landschaft nicht beeinträchtigen.

Gemäss Bauordnung Art. 60, Abs. 2 sind Bauten und Anlagen in diesem Gebiet besonders sorgfältig in die Landschaft und in die bestehende Siedlungsform einzupassen. Die Masstäblichkeit muss dabei gewahrt werden. Das Areal ist bereits überbaut, mit der Umzonung in die Ergänzungszone für die Altstadt und der Abgabe im Rahmen der Wohnraumentwicklung wird das Areal für eine neue Nutzung freigegeben.

Das Areal Gaswerk liegt in einer Frischluftzufuhrzone der Stadt. Bei einer Bebauung dieses Areal muss neben der sorgfältigen Einpassung der Bauten im BLN-Gebiet auch auf den Erhalt der Luftzufuhr geachtet werden. Bauten müssen so ausgerichtet werden, dass die Luft weiterhin in Rhein-Richtung (Ost-West) zirkulieren kann. Die erforderlichen Planungsschritte zur Erhaltung der Luftzirkulation sollen innerhalb der Projektierungsphase vorgenommen und von den Behörden spätestens auf Stufe eines möglichen Quartierplans oder auf Stufe der Baueingabe gefordert bzw. überprüft werden.

Die für das Gaswerkareal vorgesehene Zonierung ermöglicht eine dichte und kompakte Bebauung. Damit die geforderte Qualität für Bauten und Anlagen im BLN-Gebiet, die Frischluftzufuhr sowie die erhöhten Anforderungen gemäss Richtplan 'Schutzgebiete' gewährleistet werden, soll bis zum Vorliegen der Vorlage für das Entwicklungspaket 3 eine Bebauungsstudie erarbeitet werden, welche eine mögliche Bebauung unter Einhaltung der übergeordneten Planungsvorgaben aufzeigt. Die nötigen Massnahmen bzw. die Entwicklungsrichtlinien sollen als Vorgaben in das Wettbewerbsverfahren einfließen und werden entweder über einen amtlichen Quartierplan oder mittels Vertragsbedingungen bei der Landabgabe verbindlich gesichert. Im Rahmen der Umzonung werden keine weiteren Massnahmen getroffen.

10.5. E: Wagenareal (GB Nr. 2741, 2742, 2744, 5211)

Ausgangslage

Das Areal der ehemaligen Wagenfabrik befindet sich am Eingang des Grubentals. Seit 1945 ist die Parzelle im Besitz der Stadt. Das Areal ist zu rund einem Drittel mit Familiengärten belegt, die bestehende Liegenschaft dient heute einerseits als Lagerraum, andererseits werden Teile des Kopfbaus als Wohnraum genutzt.

Arealdaten:

- GB Nrn.: 2741, 2742, 2744, 5211
- Fläche: 9'895 m²
- Zonierung ist: Wohnzone mit 3 Vollgeschossen
- Lärmempfindlichkeitsstufe: II
- Erschliessungsstand: erschlossen
- Baureife: baureif
- Überbauungsstand: weitgehend überbaut

Planungsabsicht

Das Wagenareal befindet sich an zentraler Lage im unteren Teil des Grubenquartiers. Der Bahnhof Schaffhausen ist lediglich rund 750 m entfernt. Im Rahmen des Entwicklungspakets 1 der Wohnraumentwicklung wird das Grundstück zur Abgabe im Baurecht ausgeschrieben. Das Potential des Entwicklungsgebietes soll unter Wahrung städtebaulicher, ökonomischer und ökologischer Ziele optimal genutzt und dringend benötigter Wohnraum geschaffen werden.

Konkret ist geplant, das Wagenareal an gemeinnützige Bauträger abzugeben und im Sinne der Förderung innovativer Wohnformen mit vielfältigem Wohnungsmix und einem zukunftsweisenden und nachhaltigen Energiekonzept zu nutzen. Zur Qualitätssicherung wird das Baurecht über ein Wettbewerbsverfahren mit spezifischen Anforderungen vergeben. Vertragliche Bestimmungen sollen sicherstellen, dass die formulierten Ziele und Bedingungen des Wettbewerbes eingehalten und die Projekte wie eingegeben realisiert werden.

Eine Analyse der Siedlungsstruktur entlang der Grubenstrasse zeigt, dass erste Ansätze für Verdichtungen entlang des Strassenzuges bestehen, ausgeprägt bei der Eckbebauung Emmersbergstrasse 2 bis 6, welche sich unmittelbar westlich des Wagenareals befindet. Überbauungen mit höherer Dichte als W3 finden sich im weiteren Verlauf nördlich der Grubenstrasse im Bereich des Grubenstiags und des Schössliwegs. Historisch gesehen sind Gebiete entlang wichtiger Strassenzüge immer Bereiche, wo als erstes Verdichtungen erfolgen.

Diese Entwicklung ist mittelfristig auch entlang der Grubenstrasse zu erwarten und soll mit der Aufzoning des Wagenareals von der Wohnzone mit 3 Vollgeschossen in eine Wohnzone mit 4 Vollgeschossen, welche zusammen mit den angrenzenden Liegenschaften Grubenstrasse 2 bis 6 und Emmersbergstrasse 63 geplant ist, begonnen werden. In der nächsten Gesamtrevision des Zonenplans soll diese Entwicklung durch weitere gezielte Aufzonungen entlang der Grubenstrasse ihre Fortsetzung finden.

Übersicht Umzonung

Bereich	Bestehend		Neu	
	Zone	Fläche (m ²)	Zone	Fläche (m ²)
1	W3	9'895	W4	9'895

Abb. 9: Tabelle; Übersicht Umzonung Areal E: Wagenareal

Die räumliche Anordnung der Umzonung können dem beiliegenden Situationsplan entnommen werden.

Umsetzung übergeordneter Planungsvorgaben und Gesetze

Die Aufzoning ermöglicht eine haushälterische Bodennutzung von städtischem Bauland, im Sinne einer inneren Verdichtung gemäss RPG Art.1. Es wird zusätzlicher Wohnraum geschaffen ohne weitere Einzonungen vorzunehmen. Zudem werden bei der Abgabe des Grundstücks an die Baurechtsnehmer spezifische Bebauungskriterien festgelegt, welche die Umsetzung der geforderten Siedlungsqualität sicherstellen.

10.6. F: Gebiet Grubental-Roggenäcker

(GB Nrn. 2421, 6117, 6118, 6134, 6138, 6120, 6140, 6172, 6173, 6174)

Ausgangslage

Das Gebiet Grubental - Roggenäcker liegt zwischen den Quartieren Emmersberg/Buchthalen und Niklausen. Es ist im Zonenplan der Wohnzone (Hangpartien), der Gewerbezone (westlicher Bereich des Talgrunds) und der Zone für öffentliche Bauten, Anlagen und Grünflächen (östlicher Bereich des Talgrunds) zugeordnet. Im Norden, Westen und Süden grenzt es an überbautes Gebiet, im Osten an landwirtschaftlich genutzte Flächen, die im Zonenplan der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ZÖBAG zugewiesen sind. Die Parzellen befinden sich überwiegend im privaten Besitz. Einzig das Grundstück GB Nr. 6174 mit einer Fläche von 1811 m² befindet sich im Eigentum der Stadt. Das Gebiet wird zurzeit grösstenteils landwirtschaftlich genutzt.

Arealdaten:

- GB Nrn.: 2421, 6117, 6118, 6134, 6138, 6120, 6140, 6172, 6173, 6174
- Gesamtfläche: 58'944 m²
- Zonierung ist: Wohnzone mit 2 bzw. 3 Vollgeschossen, Zone für öffentliche Bauten, Anlagen und Grünflächen, Gewerbezone
- Nutzungsüberlagerung: teilweise Quartierplanpflicht
- Lärmempfindlichkeitsstufe: II und III
- Erschliessungsstand: teilweise erschlossen
- Baureife: innert 5 Jahren baureif
- Überbauungsstand: grösstenteils unüberbaut

Planungsabsicht

Damit das unbebaute Gebiet Grubental-Roggenäcker nach den Zielvorstellungen der Stadt Schaffhausen und der privaten Eigentümer auch bebaut und als attraktives Siedlungsgebiet genutzt werden kann, wird derzeit in Zusammenarbeit mit den privaten Eigentümern ein Rahmenplan gemäss Art. 7 Abs. 2 BauO für das Grubental erarbeitet, der als Grundlage für die Erschliessung und Überbauung des Gebiets dient. Ziel des Rahmenplans ist unter anderem die Schaffung eines attraktiven Wohngebiets mit vielfältigen Wohnformen. Abgestimmt auf die Zielsetzungen des Rahmenplans sind folgende Zonenplanänderungen notwendig:

Übersicht Umzonungen

Bereich	Parzellen (GB Nr.)	Bestehend		Neu	
		Zone	Fläche (m ²)	Zone	Fläche (m ²)
1	6117	G	7'455	ZöBAG	7'455
2	6118, 6120, 6134, 6136, 6138	G	4'751	GW	4'751
3	6140 (Teil)	G + QP-Pflicht	8'400	W3 + QP-Pflicht	8'400
4	6172, 6173, 6174, 6140 (Teil), 6201 (Teil)	ZöBAG + QP-Pflicht	14'078	W3 + QP-Pflicht	14'078
5	6021 (Teil)	ZöBAG + QP-Pflicht	2'177	W3 + QP-Pflicht	2'177
6	2421 (Teil)	W3 + QP-Pflicht	3'420	W2 + QP-Pflicht	3'420
7	2421 (Teil)	W3 + QP-Pflicht	192	Ü + QP-Pflicht	192
	6140 (Teil)	G + QP-Pflicht	703	Ü + QP-Pflicht	703
	6021 (Teil)	W3 + QP-Pflicht	17	Ü + QP-Pflicht	17
		ZöBAG + QP-Pflicht	1'267	Ü + QP-Pflicht	1'267

Abb. 10: Tabelle; Übersicht Umzonung Gebiet F: Grubental-Roggenacker

Die räumliche Anordnung der Umzonung können dem beiliegenden Situationsplan entnommen werden.

Beschrieb der geplanten Umzonungen:

1. Umzonung der Parzelle GB Nr. 6117 (bestehender Fussballplatz) von der Gewerbezone in die Zone für öffentliche Bauten, Anlagen und Grünflächen

Aktuell wird diese Parzelle als Fussballplatz und auch als Spielfläche für das Quartier Gruben genutzt. Der Bedarf für Gewerbeflächen an dieser Lage ist nicht gegeben. Vielmehr sieht die längerfristige Entwicklung des Quartiers Gruben vor, dass dieses Grundstück eine Quartierzentrumfunktion übernimmt. Aus diesen Gründen ist beabsichtigt, diese Parzelle in die Zone für öffentliche Bauten, Anlagen und Grünflächen umzuzonen. Die Reduktion der ZöBAG im hinteren Grubental (siehe b.) kann damit zum Teil vor Ort kompensiert werden. Der Fussballplatz wird damit vorerst gesichert, die Parzelle kann jedoch längerfristig auch weitere öffentliche Aufgaben für das Quartier übernehmen.

2. Umzonung der überbauten Parzellen GB Nr. 6118, 6134, 6138, 6120, 6136, 6135 im Bereich des Kirschenwegs von der Gewerbezone in die Gewerbe- und Wohnzone ohne Quartierplanpflicht.

Diese überbauten Grundstücke werden heute überwiegend zu Wohnzwecken genutzt. Einzig auf GB Nr. 6134 besteht eine gemischte Nutzung Wohnen /Gewerbe (Schreinerei). Die Umzonung in die Gewerbe- und Wohnzone entspricht der heutigen und absehbaren künftigen Nutzung.

3. Umzonung einer Teilfläche der Parzelle GB Nr. 6140 von der Gewerbezone in die Wohnzone mit 3 Vollgeschossen mit Beibehalt der Quartierplanpflicht.

Da der Bedarf für Gewerbeland an dieser Lage nicht gegeben und eine gewerbliche Nutzung unmittelbar angrenzend an ein Wohngebiet auch nicht wünschenswert ist, soll das Bauland zugunsten einer privaten Wohnnutzung umgezont werden.

4 + 5. Umzonung der Parzellen GB Nr. 6021 (Teil), 6140 (Teil) , 6172, 6173, 6174 von der Zone für öffentliche Bauten, Anlagen und Grünflächen in die Wohnzone mit 3 Vollgeschossen mit Beibehalt der Quartierplanpflicht.

Da der Bedarf für eine öffentliche Nutzung an dieser Lage nicht gegeben und längerfristig auch nicht absehbar ist, soll das Bauland zugunsten einer privaten Wohnnutzung umgezont werden.

6. Umzonung einer Teilfläche der Parzelle GB Nr. 2421 von der Wohnzone mit 2 Vollgeschossen in die Wohnzone mit 3 Vollgeschossen mit Beibehalt der Quartierplanpflicht.

Damit die künftige Bebauung auf die Erschliessung abgestimmt werden kann, ist die Zonengrenze W2 zu W3 innerhalb der Parzelle auf eine nutzbare Bautiefe zu legen.

7. Umzonung einer Teilfläche der Parzellen GB Nrn. 2421, 6119, 6140, 6021 von ZÖBAG, G und W3 in die Zone für Verkehrs- und übrige Flächen Ü unter Beibehalt der Quartierplanpflicht

Um die Verkehrs-Groberschliessung gewährleisten zu können wird die gemäss Erschliessungskonzept des Rahmenplans benötigte Verkehrsfläche in die Zone für Verkehrs- und übrige Flächen umgezont. Bei Vorliegen des definitiven Erschliessungsprojekts sind allenfalls in einer späteren Phase geringfügige Anpassungen der Zonengrenzen erforderlich.

Stand Rahmenplan - Freiflächen

Der Rahmenplan Grubental ist in den Grundzügen erarbeitet, jedoch noch nicht fertiggestellt. Grundsätzlich ist beabsichtigt, neben den bebaubaren Flächen, attraktive Freiräume zu schaffen. Die Freiflächen sollen im Rahmenplan behördenverbindlich ausgeschieden und im noch zu erarbeitenden Quartierplan eigentümerverbindlich festgelegt werden.

Stand Rahmenplan - Erschliessung

Der aktuelle Stand des Rahmenplans sieht folgende Grob-Erschliessung vor:

- **Motorisierter Individualverkehr**
Die Erschliessung ist über die bestehende Grubenstrasse vorgesehen (Ausbau nötig). Detaillierte Aussagen über das Verkehrsaufkommen können noch nicht gemacht werden.
- **Öffentlicher Verkehr**
Längerfristig ist vorgesehen, das Gebiet mit einer neuen Buslinie zu erschliessen, da die Distanzen zu bestehenden Haltestellen der Linie 4 (Winkelriedstrasse und Gruben) und der Linie 1 (Alpenblick und Birkenstrasse) teilweise mehr als 300 m betragen. Der Ausbaustandard der Strasse hat die Buserschliessung zu berücksichtigen. Insbesondere ist eine Wendemöglichkeit für die Busse vorzusehen. Die Buserschliessung ist bereits im Agglomerationsprogramm Schaffhausen 'plus' vorgesehen (Massnahme Nr. 20 Angebotsausbau VBSH) und würde von Bund und Kanton mitfinanziert. Detaillierte Aussagen zum Zeitpunkt und zu den Kosten des Ausbaus können noch nicht gemacht werden.
- **Langsamverkehr**
Die bestehenden Wegverbindungen werden im Rahmenplan grundsätzlich übernommen. Die Fussweg-Erschliessung wird auf Stufe des Rahmenplans weiter ausgearbeitet. Allenfalls sind in einer späteren Phase geringfügige Anpassungen der Zonengrenzen erforderlich.
- **Abwasser**
Die Kapazität der Kanalisation ist in diesem Bereich bereits heute knapp bemessen. Die Entwässerung der neuen Bebauung über das bestehende Abwassernetz kann nur bei Versickerung des unverschmutzten Wassers realisiert werden. Ansonsten muss der längerfristig gemäss Generellem Entwässerungsplan (GEP) vorgesehene, neue Abwassertunnel vom Grubental bis zur unteren Buchthalerstrasse vorgezogen realisiert werden, was eine grössere Investition durch die öffentliche Hand erfordert. Ob sich das unverschmutzte Wasser an dieser Lage versickern lässt, wird zurzeit durch ein Umweltingenieurbüro untersucht. Vorerst können noch keine konkreten Aussagen zur Entwässerung gemacht werden.
- **Wasser, Strom etc.**
Grundanschlüsse in das Gebiet Grubental-Roggenacker sind vorhanden. Die Projektierung der Erschliessung erfolgt mittels Erschliessungsprojekt auf Stufe des Quartierplanverfahrens.

Umsetzung übergeordneter Planungsvorgaben und Gesetze

Die vorgesehenen Umzonungen sollen die Aktivierung der Baulandreserven im Gebiet Grubental/Roggenäcker ermöglichen und die Voraussetzungen für das Entstehen eines attraktiven Wohngebiets schaffen.

Durch die Umzonungen wird die Einwohnerkapazität in Gebiet Grubental-Roggenäcker im Vergleich zum heute gültigen Zonenplan um ca. 200 Personen gesteigert. Dies bringt unweigerlich eine zusätzliche Verkehrsbelastung durch den motorisierten Verkehr und damit auch zusätzliche Luft- und Lärmbelastungen mit sich. Diese sollen durch eine verbesserte ÖV-Erschliessung und durch weiterführende Mobilitätsmanagement-Massnahmen vermindert werden. Genauere Aussagen zur zu erwartenden Verkehrsbelastung sind zum heutigen Zeitpunkt noch nicht möglich. Die Massnahmen zur Verringerung der Umweltbelastungen werden im Rahmenplan bzw. im Quartierplan zu einem späteren Zeitpunkt festgelegt.

Das Gebiet Grubental-Roggenäcker liegt zudem in einer Frischluftzufuhrzone der Stadt. Die frische Luft fliesst über die südwestliche Hügelkuppe durch das Grubental ins Stadtzentrum. Bei der Erarbeitung des Rahmenplans muss daher neben den städtebaulichen Kriterien auf den Erhalt der Frischluftzufuhrmöglichkeit geachtet werden. Bauten müssen so ausgerichtet werden, dass die Luft weiterhin durch das Grubental ins Stadtzentrum fließen kann. Die Zonierungen des Gebiets Grubental-Roggenäcker haben auf die Luftzirkulation nur im geringen Mass Auswirkungen (Höhe der Ausnützung). Die erforderlichen Massnahmen sollen im Rahmenplan aufgenommen und behördenverbindlich gesichert werden.

10.7. G: Areal Alpenblick (GB Nr. 4475)

Ausgangslage

Das Areal Alpenblick liegt im nordöstlichen Teil des Quartiers Niklausen gegenüber dem Hochhaus Alpenblick und umfasst die Parzelle GB. Nr. 4475 mit einer Fläche von 2612 m². Das Areal wurde früher als Familiengartenareal genutzt, durch die Auflösung dieser Nutzung liegt es brach.

Arealdaten:

- GB Nr.: GB Nr. 4475
- Fläche: 2'612 m²
- Zonierung ist: Zone für öffentliche Bauten, Anlagen und Grünflächen ZÖBAG
- Lärmempfindlichkeitsstufe: II
- Erschliessungsstand: erschlossen
- Baureife: baureif
- Überbauungsstand: unüberbaut

Planungsabsicht

Da kein weiterer Bedarf für eine öffentliche Nutzung des Areals absehbar ist und die Wohnraumentwicklung ein nachhaltiges Wachstum an Einwohnern bzw. Haushalten vorsieht, soll das städtische Bauland zugunsten einer privaten Wohnnutzung umgezont und zur Überbauung an private Bauträger abgegeben werden.

Das Areal soll unter dem Leitsatz 'Wohnen am Fächer' entwickelt werden. Es soll hauptsächlich zum Wohnen genutzt werden, jedoch auch Platz für die Förderung des Quartierzentrums (Art. 38 Abs. 4 BauO) bieten. Denkbar sind Dienstleistungsnutzungen im Erdgeschossbereich.

Gemäss Art. 47 der Bauordnung ist die Zone für öffentliche Bauten, Anlagen und Grünflächen ZÖBAG für öffentliche oder im öffentlichen Interesse stehende Bauten bestimmt. Eine private Wohnnutzung ist in der ZÖBAG nicht zonenkonform, das Areal muss entsprechend umgezont werden.

Die Zonierung des Areals Alpenblick soll eine städtebaulich integrierte und kompakte Bebauung im Sinne einer inneren Verdichtung ermöglichen. Das Areal liegt im Quartierschutzgebiet Nr. 17 Niklausen. Die starke städtebauliche Struktur des Quartierschutzgebiets soll bei der Bebauung des Areals Alpenblick aufgenommen und gestärkt werden. Erste Studien sehen eine kompakte strassenbegleitende Bebauung mit maximal drei Vollgeschossen vor. Um die nötige Baudichte zu ermöglichen, ist beabsichtigt, die Parzelle GB Nr. 4475 in eine Wohnzone mit 4 Vollgeschossen, mit Quartierplanpflicht umzuzonen. Die angestrebte gute städtebauliche Integration soll mittels Quartierplanvorschriften und verbindlichen Vorgaben für die Landabgabe gewährleistet werden. Projekte mit einer maximal dreigeschossigen, kompakten Bauweise

sollen im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens für die Landabgabe bevorzugt werden.

Modellfotos der möglichen Bebauung:

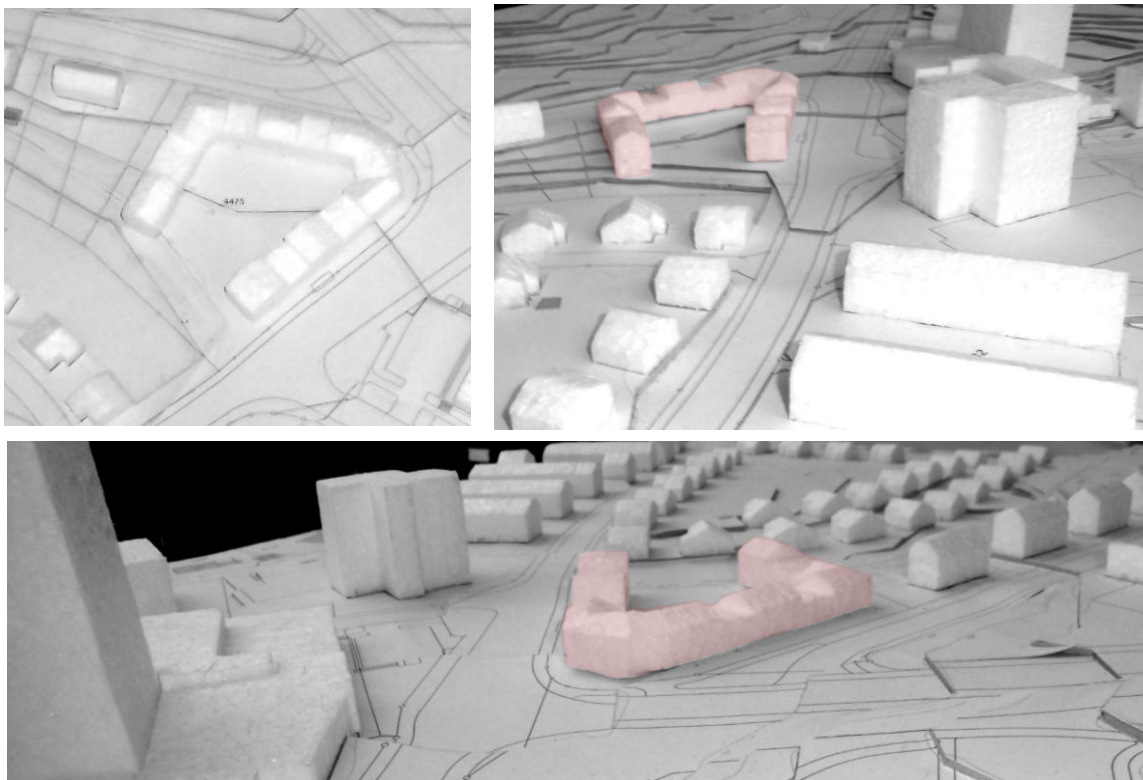


Abb. 11: Modellfotos. möglicher Bebauung: Areal G: Alpenblick

Übersicht Umzonung

Bereich	Bestehend		Neu	
	Zone	Fläche (m ²)	Zone	Fläche (m ²)
1	ZÖBAG	2'612	W4 + Quartierplanpflicht	2'612

Abb. 12: Tabelle; Übersicht Umzonung Areal G: Alpenblick

Die räumliche Anordnung der Umzonung können dem beiliegenden Situationsplan entnommen werden.

Umsetzung übergeordneter Planungsvorgaben und Gesetze

Die Umzonung ermöglicht die Bereitstellung von städtischem Bauland für Wohnbauzwecke und trägt zur haushälterischen Bodennutzung, gemäss Art.1 RPG bei. Durch das Festlegen der Quartierplanpflicht wird die sorgfältige Einpassung in die Siedlungsstruktur des Quartierschutzgebiets Niklausen gewährleistet.

10.8. H: Areal Nationales Handball Trainings- und Leistungszentrum (NHTLZ) Schweizerbild (GB Nrn. 21480, 21614)

Ausgangslage

Die "Stiftung Sporthalle Schaffhausen", Schweizersbildstrasse 43, 8207 Schaffhausen, hat Mitte der neunziger Jahre auf einer Baurechtsfläche von ca. 2'500 m² ab dem städtischen Grundstück GB Nr. 21'295 "Schweizersbild/Birchrüti" eine Sporthalle errichtet. Im Hinblick auf einen Ausbauschnitt erwarb die Stiftung im Jahr 2006 das private Grundstück GB Nr. 21'480 westlich der bestehenden Halle.

Arealdaten:

- GB Nr.: GB Nr. 21480, 21614
- Teil-Fläche: ca. 1'300 m²
- Zonierung ist: Zone für öffentliche Bauten, Anlagen und Grünflächen ZÖBAG
- Lärmempfindlichkeitsstufe: II
- Erschliessungsstand: erschlossen
- Baureife: baureif
- Überbauungsstand: unüberbaut

Planungsabsicht

Aktuell errichtet die Stiftung auf GB Nr. 21'480 das "Nationale Handball Trainings- und Leistungszentrum Schweizerbild (NHTLZ)", umfassend eine Doppelhalle mit zwei Spielfeldern 38 x 20 m, diverse Nebenräume und Unterkunftsteil für Trainingslager. Der Unterkunftsteil entsteht als Anbau entlang der nordwestlichen Längsseite der bestehenden Birchrüti-Halle. Zusammen mit der bestehenden Halle, welche zu sanieren ist, soll ein betrieblich zusammenhängendes Trainingszentrum für Hallensportarten entstehen.

Zur Arrondierung des Areals für das NHTLZ wurde ein Landabtausch mit Herrn Kurt Messori, Eigentümer der angrenzenden Grundstücke GB Nr. 21'614 und GB Nr. 20'411, vorgenommen. Dabei hat die Stadt eine Teilfläche von GB Nr. 21295 im Umfang von ca. 1'242 m² an die Stiftung bzw. an Herrn Kurt Messori sowie eine Teilfläche von dem Strassengrundstück GB Nr. 21'086 im Umfang von ca. 50 m² an die Stiftung abgetreten.

Das NHTLZ kommt infolge des Landabtauschs teilweise in der Gewerbe- und Wohnzone GW und teilweise in der Zone für öffentliche Bauten, Anlagen und Grünflächen ZÖBAG zu liegen. Ebenso verfügt Herr Messori nun über Land in der Zone für öffentliche Bauten, Anlagen und Grünflächen ZÖBAG, in der keine privaten Bauten und Anlagen zulässig sind.

Die Zonierung ist entsprechend der neuen Grenzziehung anzupassen. Die von der Stadt abgetretenen Landflächen sollen deshalb von der ZÖBAG in die Gewerbe- und Wohnzone GW umgezont werden.

In der Gewerbe- und Wohnzone GW sind gemäss Art. 39 Abs. 1 Bauordnung neben dem Wohnen gewerbliche und kleinindustrielle Anlagen zugelassen, sofern deren Betrieb keine übermässigen Einwirkungen auf die umliegenden Wohngebiete und die Wohnungen in der Zone selbst verursacht. Das Trainingszentrum kann als gewerbliche Nutzung verstanden werden, welche in der Gewerbe- und Wohnzone grundsätzlich zonenkonform ist. Die umgebende Bebauung ist zudem bereits stark gewerblich geprägt, so dass sich das NHTLZ nutzungsmässig gut in das Umfeld einfügt.

Übersicht Umzonung

Bereich	Bestehend		Neu	
	Zone	Fläche (m ²)	Zone	Fläche (m ²)
1	ZÖBAG	420	GW	420
2	ZÖBAG	830	GW	830
3	Ü	50	GW	50

Abb. 13: Tabelle; Übersicht Umzonung Areal H: NHTLZ

Die räumliche Anordnung der Umzonung können dem beiliegenden Situationsplan entnommen werden.

Umsetzung übergeordneter Planungsvorgaben und Gesetze

Die vorliegende Zonenplanänderung ermöglicht eine sinnvolle, den Zielsetzungen der haushälterischen Bodennutzung entsprechende Überbauung und Nutzung des Grundstücks GB Nr. 21480. Im städtischen Kontext gesehen handelt es sich um eine eher untergeordnete, geringfügige Zonenplanänderung ohne grössere Auswirkungen.

10.9. I: Areal Werkhof Schweizersbild (GB Nr. 5743)

Ausgangslage

Das Areal Werkhof Schweizersbild liegt im nördlichen Teil der Stadt Schaffhausen, in unmittelbarer Nähe zur Nationalstrasse A4 in Richtung Bargaen. Auf dem Areal ist der Bau eines neuen, zentralen Werkhofs in Kooperation mit dem Kanton geplant.

Arealdaten:

- GB Nr.: 5743
- Fläche: 28'379 m²
- Zonierung ist: Gewerbezone
- Lärmempfindlichkeitsstufe: III
- Erschliessungsstand: erschlossen
- Baureife: baureif
- Überbauungsstand: weitgehend überbaut

Planungsabsicht

Der geplante Bau des zentralen Werkhofs lässt sich aufgrund der Bauvorschriften nicht in der Gewerbezone realisieren. Aus diesen Gründen ist beabsichtigt, die Parzelle GB Nr. 5743 in eine Zone für öffentliche Bauten, Anlagen und Grünflächen ZÖBAG umzuzonen. Die Nutzung des Areals durch den Werkhof ist in der ZÖBAG zonenkonform.

Übersicht Umzonung

Bereich	Bestehend		Neu	
	Zone	Fläche (m ²)	Zone	Fläche (m ²)
1	G	28'379	ZÖBAG	28'379

Abb. 14: Tabelle; Übersicht Umzonung Areal I: Werkhof Schweizersbild

Die räumliche Anordnung der Umzonung können dem beiliegenden Situationsplan entnommen werden.

Umsetzung übergeordneter Planungsvorgaben und Gesetze

Über das Areal Werkhof Schweizersbild verläuft ein Teilabschnitt des eingedolten Freudentalbachs. Gemäss Art. 32 des kantonalen Wasserwirtschaftsgesetzes ist bei Bau-, Planungs- und Unterhaltsarbeiten im Bereich der eingedolten Fließgewässer ihre Öffnung zu prüfen. Das Areal befindet sich im Eigentum des Kantons Schaffhausen, die Öffnung des Freudentalbachs wird im Rahmen der Baueingabe geprüft. Im Rahmen der Umzonung werden keine weiteren Massnahmen getroffen.

Das Areal Werkhof Schweizersbild liegt gemäss kantonaler Karte über Naturgefahren in einem Gebiet mit geringer Gefährdung durch Hochwasser. Auf die Zonierung hat dies aufgrund der geringen Gefahr (kaum Personengefährdung, geringe Schäden an Gebäuden und Sachschäden möglich) keinen Einfluss. Schutzmassnahmen für die Gebäude sind durch die Eigentümer in Eigenverantwortung zu treffen.

11. Flächen- und Kapazitätsnachweise

11.1. Bauzonenkapazität

Da die aufgeführten Zonenplanänderungen keine Einzonung von Nichtbaugelände in Baugelände umfassen, wird in diesem Kapitel lediglich die Veränderung der Bauzonenkapazität bezüglich der betroffenen Parzellen dargestellt.

11.2. Kapazitätsberechnung Baugelände

Die Grösse des Baugeländes ist gemäss Art. 15 RPG zu dimensionieren. Nach Art. 15 RPG umfassen Bauzonen Land, das sich für die Überbauung eignet und

a. weitgehend überbaut ist oder

b. voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird.

Da die vorliegenden Zonenplanänderungen keine Einzonungen umfassen, wird das bestehende Baugelände in seiner Fläche nicht verändert. Die Ermittlung der Einwohner - Kapazitäten basiert auf Empfehlung des Kantons (Arbeitshilfe zur Nutzungsplanung, Kap. 5.7 Kapazitätsberechnungen¹²) sowie auf der Berechnungsmethode der Zonenplanrevision von 2005.

Es werden folgende Nutzungsanteile und Einwohnerdichten angenommen:

Bauzone	Ausnützung (ohne Quartierplan)	Ausnützung (mit Quartierplan)	Ausbaugrad	Anteil Wohnen	BGF pro Einwohner
Altstadtzone	1.5 *		80%	40% *	50
Ergänzungszone für die Altstadt	1.5	2.2	80%	40%	50
Wohnzone 2	0.35	0.4	80%	100%	50
Wohnzone 3	0.55	0.6	80%	100%	50
Wohnzone 4	0.7	0.75	80%	100%	50
Gewerbe- Wohnzone	0.7	0.75	80%	55%	50
Gewerbezone	0.8*	-	80%	10%	50
Zone für öffentliche Bauten, Anlagen und Grünflächen	-	-	-	-	-

* Berechnungsannahme

Abb. 15: Tabelle, Nutzungsanteile

¹² Kanton Schaffhausen Baudepartement: Arbeitshilfe zur Nutzungsplanung, Planungs- und Naturschutzamt des Kantons Schaffhausen, Ausgabe Oktober 2001

Bei den Arealen mit bestehender Quartierplanpflicht und bei Arealen mit vorgesehener Quartierplanpflicht (Teilgebiete Grubental-Roggenäcker und Alpenblick) wird für die Berechnung der Einwohnerkapazität von der möglichen Ausnützung mit Quartierplan ausgegangen.

11.3. Einwohnerkapazität

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Veränderung der Einwohnerkapazität aufgrund der vorgesehenen Zonenplanänderungen auf.

Areale		Bestehend	Zukünftig	Fazit
		Einwohnerkapazität (Anzahl Personen)	Einwohnerkapazität (Anzahl Personen)	Veränderung an der Einwohnerkapazität (Anzahl Personen)
A	Urwerf	60	90	30
B	Mariienstift	0	10	10
C	Moserstrasse	0	20	20
A	Gaswerk	0	150	150
B	Wagenareal	70	85	15
C	Grubental-Roggenäcker	230	450	220
A	Alpenblick	0	30	30
B	NHTLZ	n.r	n.r	n.r
C	Werkhof Schweizersbild	n.r	n.r	n.r
Total		360	835	475

n.r = nicht relevant

Abb. 16: Tabelle Einwohnerkapazität

Fazit:

Mit den geplanten Umzonungen wird die Kapazität der bestehenden Bauzonen rein rechnerisch betrachtet insgesamt um ca. 475 EinwohnerInnen erhöht, und dies ohne Einzonungen vorzunehmen. Effektiv betrachtet wird der Einwohnerzuwachs indes geringer als berechnet ausfallen, einerseits weil einzelne Areale bereits teilweise überbaut sind und diese Überbauung das Nutzungspotenzial der Zone nicht ausschöpft, und andererseits weil der Wohnflächenkonsum pro Person in Schaffhausen weiterhin zunehmen wird.

Die theoretisch möglichen Einwohnerzahlen auf den Arealen NHTLZ und Werkhof Schweizersbild sind aufgrund der fehlenden Wohnnutzung für die Einwohnerkapazität nicht relevant und werden hier nicht abgebildet.

Die Umzonungen im Gebiet Grubental-Roggenäcker bewirken eine Zunahme der Einwohnerkapazität um ca. 240 Personen. Da dieses Gebiet jedoch grösstenteils nicht bebaut ist, wird die effektive Bevölkerungszunahme bei Bebauung und Nutzung rund 470 Personen betragen.

Die geplanten Umzonungen ermöglichen es, in einem ersten Schritt, die dringend benötigten zusätzlichen Wohnraumangebote gemäss Wohnraumentwicklung der Stadt Schaffhausen zu schaffen. In einem weiteren Schritt sind ergänzende Einzonungen geplant.

11.4. Kapazität der Gewerbe- und Industriezonen

Die untenstehende Tabelle zeigt die Flächenveränderungen bezüglich der Gewerbe bzw. der Gewerbe- und Wohnzone durch die vorgesehenen Zonenplanänderungen.

	Bestehend	Zukünftig	Fazit
Zone	Landfläche (m ²)	Landfläche (m ²)	Bilanz (m ²)
Gewerbe- Wohnzone	6'006	14'641	8635
Gewerbezone	49'567	0	-49567
Total	55'573	14'641	-40'932

Abb.17: Verhältnis Gewerbefläche bestehend - neu

Mit der Umzonung der Gewerbezone im Gebiet Gruben-Roggenäcker und der Gewerbezone auf dem Areal Werkhof Schweizersbild wird die Fläche der reinen Gewerbezone um ca. 4.9 ha geschmälert. Auf dem Stadtgebiet besteht jedoch alleine im Gebiet Merishausertal eine Fläche von ca. 6 ha unbebauter, erschlossener und baureifer Gewerbezone. Gleichzeitig bestehen grosse Nutzungsreserven auf bereits bebauten Gewerbebezonen. Mit diesen Reserven kann der Bedarf an reiner Gewerbefläche innerhalb der Stadt Schaffhausen mittelfristig abgedeckt werden.

11.5. Kapazität der Zonen für öffentliche Bauten, Anlagen und Grünflächen (ZÖBAG)

Die untenstehende Tabelle zeigt die Flächenveränderungen bezüglich der ZÖBAG durch die vorgesehenen Zonenplanänderungen.

	Bestehend	Zukünftig	Fazit
Zone	Landfläche (m ²)	Landfläche (m ²)	Bilanz (m ²)
Zone für öffentliche Bauten, Anlagen und Grünflächen	39'458	35'834	-3624

Abb. 18: Verhältnis ZÖBAG-Fläche bestehend - neu

Die Summe der ZÖBAG-Flächen wird durch die geplanten Zonenplanänderungen leicht verändert. Innerhalb des Gebiets Grubental-Roggenacker wird mit der Umzonung des bestehenden Fussballplatzs im Westen von Gewerbe- in ZÖBAG-Zone eine direkte Kompensation zu den wegfallenden ZÖBAG-Flächen im Osten geschaffen.

Die wegfallenden ZÖBAG-Flächen im Gaswerkareal und im Areal Alpenblick werden durch die Zuordnung des Areals Werkhof Schweizersbild zur ZÖBAG vollständig kompensiert.

11.6. Bedarfsnachweis ZÖBAG

Die bestehenden ZÖBAG-Flächen decken den Bedarf der bestehenden EinwohnerInnen. Aufgrund der vorgesehenen Zonenplanänderungen entsteht neuer Wohnraum, was einen zusätzlichen Bedarf an öffentlichen Infrastrukturen generieren kann. Die Auswirkungen der zusätzlichen Bauzonkapazitäten für rund 400 Einwohner auf die öffentlichen Infrastrukturen sind insgesamt vernachlässigbar, zumal die neuen Kapazitäten verteilt über das gesamte Stadtgebiet entstehen.

Eine Bebauung im Gebiet Grubental-Roggenacker bewirkt unter anderem eine Zunahme an vorschul- und schulpflichtigen Kindern in diesem Gebiet. Die bestehenden Reserven in den Kindergärten Kessel, Eschengut und Gruben sowie die Reserven der Grundschulen Alpenblick und Zündelgut sind jedoch gemäss Schulamt genügend gross um die voraussichtliche Zunahme an Kindern aufnehmen zu können.

11.7. Nachweis der Fruchtfolgeflächen

Die Fruchtfolgeflächen werden mit den oben genannten Zonenplanänderungen nicht tangiert bzw. verringert.

11.8. Finanzplan über die Finanzierung der Erschliessung

Neue öffentliche Erschliessungsanlagen sind einzig im Gebiet Grubental-Roggenacker erforderlich. Eine Kostenschätzung für diese Erschliessungsanlagen erfolgt nach Abschluss der Rahmenplanung.

Die übrigen Erschliessungsanlagen werden weitgehend über Grundeigentümerbeiträge finanziert. Die der Stadt verbleibenden Aufwendungen werden über die Erschliessungsreserve¹³ gedeckt.

12. Planbeständigkeit

Art. 21 Abs. 2 RPG fordert die Beständigkeit von Planungen. Bei erheblichen Änderungen der Verhältnisse werden diese überprüft und nötigenfalls angepasst. Im Sinne der Planbeständigkeit und der Transparenz gegenüber Politik und Öffentlichkeit, sollten Änderungen wenn immer möglich gesammelt und als 'Paket' umgesetzt werden.

Die vorliegende Zonenplanänderung basiert auf dem Konzept 'Wohnraumentwicklung'. Mit der Schnürung zu einem Paket wird das vorliegende 'Planungspaket 1' den übergeordneten Kriterien für eine Zonenplananpassung gerecht.

13. Vorprüfung

Dieses Kapitel wird nach Erhalt der Vorprüfungsunterlagen des kantonalen Planungs- und Naturschutzamtes ergänzt.

14. Einwendungsverfahren

Dieses Kapitel wird nach der Durchführung des Einwendungsverfahrens ergänzt.

¹³ Reglement über die Erschliessungsreserve, RSS 315.1, vom 21. Juni 1994

15. Gesamtbeurteilung

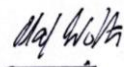
Das vorliegende Planungspaket 1 ermöglicht ein Einwohner- bzw. Haushaltswachstum vorwiegend durch die Freigabe von städtischem Bauland und die Aktivierung ungenutzter bzw. unternutzter Baulandflächen.

Die Entwicklung konzentriert sich auf die Siedlungsentwicklung nach Innen und wird damit der Forderung zur haushälterischen Bodennutzung (Art.1 RPG) gerecht.

Durch die Ausscheidung einer ZÖBAG-Fläche für den Werkhof Schweizersbild wird die planungsrechtliche Grundlage geschaffen, um die öffentlichen Werkhöfe an einem sachgerechten und wirtschaftlichen Standort zusammenzulegen. Dadurch werden die bisher genutzten Werkhöfe Areale Gaswerk und Hochstrasse frei und können für den dringend benötigten Wohnraum innerhalb des bestehenden Baugebiets der Stadt Schaffhausen genutzt werden.

Schaffhausen, 8. November 2011

STADTENTWICKLUNG SCHAFFHAUSEN



Olaf Wolter

Quellenverzeichnis:

- 1 Kanton Schaffhausen Baudepartement: Arbeitshilfe zur Nutzungsplanung. Planungs- und Naturschutzamt des Kantons Schaffhausen, Ausgabe Oktober 2001
- 2 Stadt Schaffhausen: Wohnraumentwicklung Schaffhausen, Orientierungsvorlage, Ausgabe 06. Juli 2010
- 3 Kanton Schaffhausen Baudepartement: Arbeitshilfe zur Nutzungsplanung. Planungs- und Naturschutzamt des Kantons Schaffhausen, Ausgabe Oktober 2001
- 4 Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG), vom 22. Juni 1979, Stand 01. Juli 2011
- 5 Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG), vom 22. Juni 1979, Stand 01. Juli 2011
- 6 BLN, Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung, Stand 1977
- 7 Kanton Schaffhausen: Richtplanung, vom 05. September 2001, Stand September 2008
- 8 Stadt Schaffhausen, Merkblatt für das Bauen in Gebieten mit besonderen städtebaulichen und landschaftlichen Qualitäten, Stand Oktober 2006
- 9 Raumplanungsverordnung (RPV), vom 28. Juni 2000, Stand 1. September 2009
- 10 Kanton Schaffhausen, Denkmalpflege: Historische Entwicklung des Gevierts Fischergässchen - Unterstadt - Läufergässchen - Moserstrasse, von 2010
- 11 Kanton Schaffhausen Baudepartement: Arbeitshilfe zur Nutzungsplanung. Planungs- und Naturschutzamt des Kantons Schaffhausen, Ausgabe Oktober 2001
- 12 Reglement über die Erschliessungsreserve, RSS 315.1, vom 21. Juni 1994

Abbildungsverzeichnis

- 1 Übersichtsplan der umzuzonenden Areale
- 2 Tabelle; Übersicht der umzuzonenden Areale
- 3 Tabelle; Übersicht Umzonung Areal A: Urwerf
- 4 Tabelle; Übersicht Umzonung Areal B: Marienstift
- 5 Ausschnitt Stadtplan von J.L. Peyer 1820
- 6 Moserstrasse: Ansicht von 1900
- 7 Tabelle; Übersicht Umzonung Areal C: Moserstrasse
- 8 Tabelle; Übersicht Umzonung Areal D: Gaswerk
- 9 Tabelle; Übersicht Umzonung Areal E: Wagenaeral
- 10 Tabelle; Übersicht Umzonung Gebiet F: Grubental-Roggenäcker
- 11 Modellfotos. möglicher Bebauung: Areal G: Alpenblick
- 12 Tabelle; Übersicht Umzonung Areal G: Alpenblick
- 13 Tabelle; Übersicht Umzonung Areal H: NHTLZ
- 14 Tabelle; Übersicht Umzonung Areal I: Werkhof Schweizersbild
- 15 Tabelle; Nutzungsanteile
- 16 Tabelle; Einwohnerkapazität
- 17 Tabelle; Verhältnis Gewerbeflächen bestehend - neu
- 18 Tabelle; Verhältnis ZÖBAG-Fläche bestehend- neu

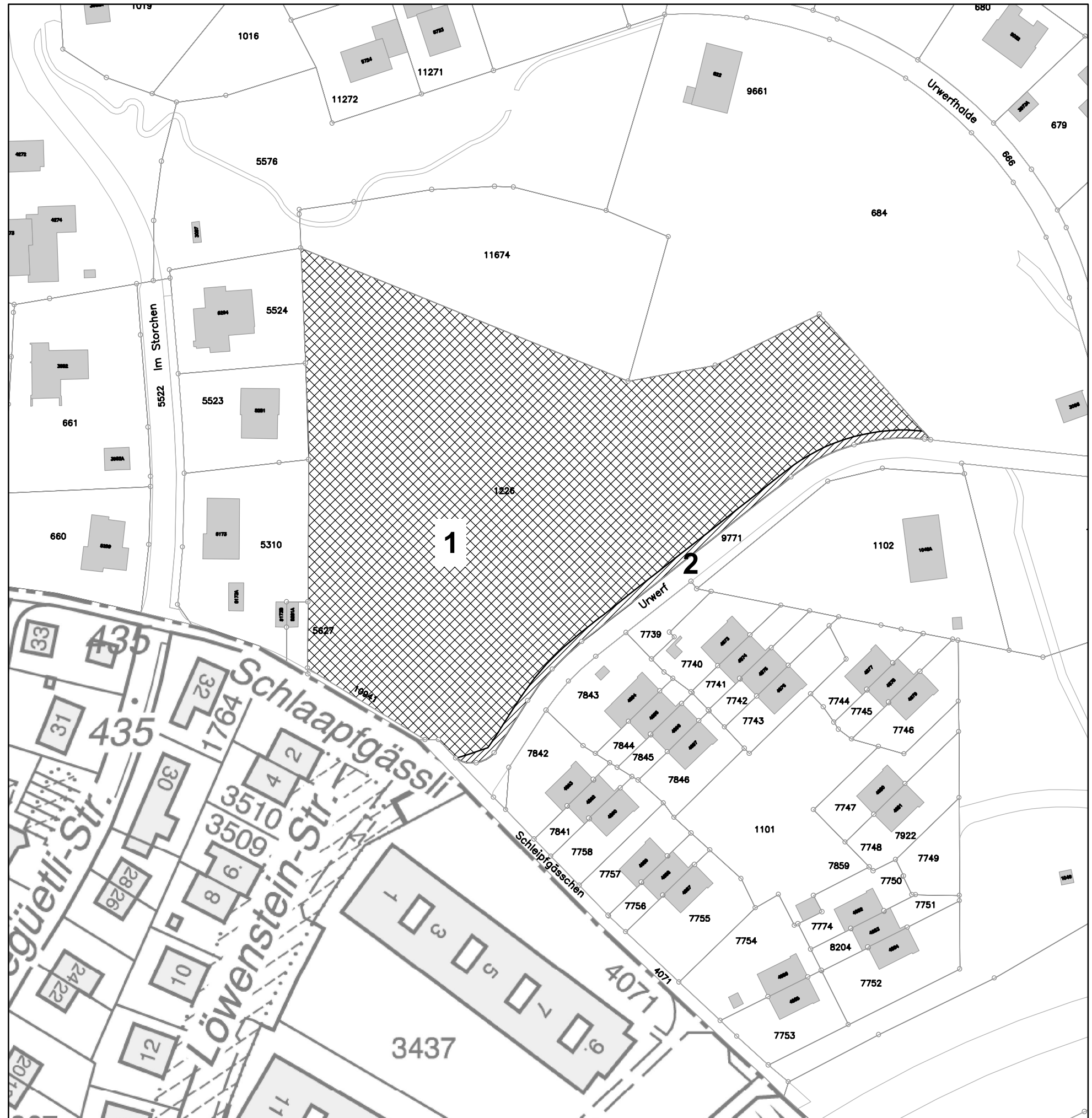
Areal	Parzelle (GB Nr.)	Bestehend							Zukünftig							Stand der Erschliessung			Baureife			Überbauungsstand				
		Landfläche (m ²)	Zonentyp	AZ (Auf Wohnbauten bezogen)	Ausbaugrad	Anteil Wohnen	Flächenbedarf pro Einwohner in m ²	Einwohnerkapazität (Anzahl Personen)	Landfläche (m ²)	Zonentyp	AZ (Auf Wohnbauten bezogen)	Ausbaugrad	Anteil Wohnen	Flächenbedarf pro Einwohner in m ²	Einwohnerkapazität (Anzahl Personen)	erschlossen (Landfläche, m ²)	teilweise erschlossen (Landfläche, m ²)	nicht erschlossen (Landfläche, m ²)	baureif (Landfläche, m ²)	in 5 Jahren baureif (Landfläche, m ²)	später baureif (Landfläche, m ²)	überbaut (Landfläche, m ²)	weitgehend überbaut (Landfläche, m ²)	nicht überbaut (Landfläche, m ²)		
Urwerf	1226	10'298	W2	0.35	0.80	1.00	50	58	9'980	W3	0.55	0.80	1.00	50	88	10'298	-	-	10'298	-	-	-	-	10'298		
Mariestift	714	2'581	ZÖBAG	0.00	0.00	0.00	50	0	318	Ü	0.00	0.00	0.00	50	0	2'581	-	-	2'581	-	-	-	2'581	-		
Moserstrasse	841	6'033	Ü	0.00	0.00	0.00	50	0	4'470	Ü	0.00	0.00	0.00	50	0	4'470	-	-	4'470	-	-	-	-	4'470		
	867	400	Ü	0.00	0.00	0.00	50	0	1'563	A	1.50	0.80	0.40	50	15	1'563	-	-	1'563	-	-	-	-	1'563		
									97	Ü	0.00	0.00	0.00	50	0	303	A	1.50	0.80	0.40	50	3	-	-	-	-
Gaswerk	2917	15'510	ZÖBAG	0.00	0.00	0.00	50	0	15'510	E	1.50	0.80	0.40	50	149	15'510	-	-	15'510	-	-	-	-	15'510		
Wagenareal	2744	5'123	W3	0.55	0.80	1.00	50	45	5'123	W4	0.70	0.80	1.00	50	57	5'123	-	-	5'123	-	-	-	-	5'123		
	2741	1'051	W3	0.55	0.80	1.00	50	9	1'051	W4	0.70	0.80	1.00	50	12	1'051	-	-	1'051	-	-	-	-	1'051		
	2742	560	W3	0.55	0.80	1.00	50	5	560	W4	0.70	0.80	1.00	50	6	560	-	-	560	-	-	-	-	560		
	5211	979	W3	0.55	0.80	1.00	50	9	979	W4	0.70	0.80	1.00	50	11	979	-	-	979	-	-	-	-	979		
	6117	7'455	G	0.80	0.80	0.10	50	10	7'455	ZÖBAG	0.00	0.00	0.00	50	0	7'455	-	-	7'455	-	-	-	-	7'455		
Grubental-Roggenacker	6118	372	G	0.80	0.80	0.10	50	0	372	GW	0.55	0.80	0.55	50	2	372	-	-	372	-	-	-	-	372		
	6134	1'115	G	0.80	0.80	0.10	50	1	1'115	GW	0.55	0.80	0.55	50	5	1'115	-	-	1'115	-	-	-	-	1'115		
	6138	1'245	G	0.80	0.80	0.10	50	2	1'245	GW	0.55	0.80	0.55	50	6	1'245	-	-	1'245	-	-	-	-	1'245		
	6120	921	G	0.80	0.80	0.10	50	1	921	GW	0.55	0.80	0.55	50	4	921	-	-	921	-	-	-	-	921		
	6136	563	G	0.80	0.80	0.10	50	1	563	GW	0.55	0.80	0.55	50	3	563	-	-	563	-	-	-	-	563		
	6135	535	G	0.80	0.80	0.10	50	1	535	GW	0.55	0.80	0.55	50	3	535	-	-	535	-	-	-	-	535		
	6140	8'982	G + QP-Pflicht	0.80	0.80	0.10	50	11	8'379	W3 + QP-Pflicht	0.60	0.80	1.00	50	80	-	8'982	-	-	8'982	-	-	-	-	8'982	
									603	Ü + QP-Pflicht	0.00	0.00	0.00	50	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	2421	11'415	ZÖBAG + QP-Pflicht	0.00	0.80	0.00	50	0	9'240	W3 + QP-Pflicht	0.60	0.80	1.00	50	89	-	9'240	-	-	9'240	-	-	-	-	9'240	
									14'800	W2 + QP-Pflicht	0.40	0.80	1.00	50	95	-	11'415	-	-	11'415	-	-	-	-	-	-
	6021	4'834	W3 + QP Pflicht	0.60	0.80	1.00	50	46	5'249	W3 + QP-Pflicht	0.60	0.80	1.00	50	50	-	8'826	-	-	8'826	-	-	-	-	8'826	
									192	Ü + QP-Pflicht	0.00	0.00	0.00	50	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
									4'817	W3+QP-Pflicht	0.60	0.80	1.00	50	46	-	4'834	-	-	4'834	-	-	4'834	-	-	-
6174	3'746	ZÖBAG + QP-Pflicht	0.00	0.00	0.00	50	0	17	Ü + QP-Pflicht	0.00	0.00	0.00	50	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
								2'479	W3+QP-Pflicht	0.60	0.80	1.00	50	24	-	3'746	-	-	3'746	-	-	3'746	-	-	-	-
6172	1'811	ZÖBAG + QP-Pflicht	0.00	0.00	0.00	50	0	1'267	Ü + QP-Pflicht	0.00	0.00	0.00	50	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
6173	1'811	ZÖBAG + QP-Pflicht	0.00	0.00	0.00	50	0	1'811	W3+QP-Pflicht	0.60	0.80	1.00	50	17	-	1'811	-	-	1'811	-	-	-	-	1'811		
6172	1'434	ZÖBAG + QP-Pflicht	0.00	0.00	0.00	50	0	1'434	W3+QP-Pflicht	0.60	0.80	1.00	50	14	-	1'434	-	-	1'434	-	-	-	-	1'434		
6172	1'284	ZÖBAG + QP-Pflicht	0.00	0.00	0.00	50	0	1'284	W3+QP-Pflicht	0.60	0.80	1.00	50	12	-	1'284	-	-	1'284	-	-	-	-	1'284		
Alpenblick	4475	2'612	ZÖBAG	0.00	0.00	0.00	50	0	2'612	W4 + QP-Pflicht	0.75	0.80	1.00	50	31	2'612	-	-	2'612	-	-	-	-	2'612		
NHTLZ *	21480	5'275	GW	0.55	0.80	0.55	50	26	5'275	GW	0.55	0.80	0.55	50	26	5'275	-	-	5'275	-	-	-	-	5'275		
		63	Ü	0.00	0.00	0.00	50	0	63	GW	0.55	0.80	0.55	50	0	63	-	-	63	-	-	-	-	63		
		828	ZÖBAG	0.00	0.00	0.00	50	0	828	GW	0.55	0.80	0.55	50	4	828	-	-	828	-	-	-	-	828		
	21614	731	GW	0.55	0.80	0.55	50	4	731	GW	0.55	0.80	0.55	50	4	731	-	-	731	-	-	-	-	731		
		412	ZÖBAG	0.00	0.00	0.00	50	0	412	GW	0.55	0.80	0.55	50	2	412	-	-	412	-	-	-	-	412		
Werkhof Schweizersbild *	5743	28'379	G	0.80	0.80	0.10	50	36	28'379	ZÖBAG	0.00	0.00	0.00	50	0	28'379	-	-	28'379	-	-	-	-	28'379		
Total		144'613						422	144'613					871	92'641	51'572	0	92'641	51'572	0	0	66'243	77'970			

* In diesen Arealen ergeben sich aus rechnerischen Gründen Einwohnerkapazitäten, welche effektiv jedoch nicht bestehen und aus diesem Grund nicht in die Schlusstabelle der Einwohnerkapazität einfließen

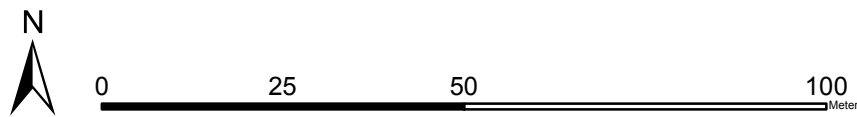
A: Areal Urwerf

GB Nr. 1226

	Bestehend	Fläche	Neu	Fläche
	Zone		Zone	
1	W2	9'980 m ²	W3	9'980 m ²
2	W2	309 m ²	Ü	318 m ²



Massstab 1: 1'000



Mit Bewilligung des Vermessungsamtes des Kantons Schaffhausen vom 01.01. 2000

B: Areal Marienstift

GB Nr. 714

Bestehend

Zone Fläche

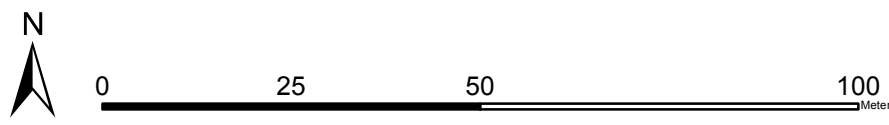
Neu

Zone Fläche

1	ZÖBAG	2'581 m ²	 GW	2'581 m ²
---	-------	----------------------	--	----------------------




Massstab 1: 1'000



Mit Bewilligung des Vermessungsamtes des
Kantons Schaffhausen vom 01.01. 2000

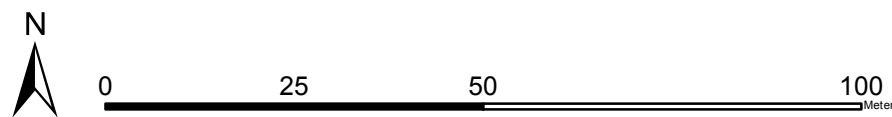
C: Areal Moserstrasse

Teilfläche von GB Nrn. 841 und 867

	Bestehend		Neu	
	Zone	Fläche	Zone	Fläche
1	Ü	ca. 1'866 m ²	 A	ca. 1'866 m ²




Massstab 1: 1'000



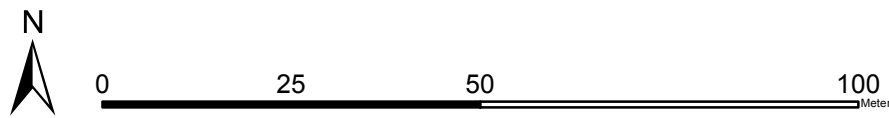
Mit Bewilligung des Vermessungsamtes des
Kantons Schaffhausen vom 01.01. 2000

D: Areal Gaswerk

GB Nr. 2917, 2920)

Bestehend		Neu	
Zone	Fläche	Zone	Fläche
1	ZÖBAG 15'568 m ²	 E	15'568 m ²

Masstab 1: 1'000



Mit Bewilligung des Vermessungsamtes des
Kantons Schaffhausen vom 01.01. 2000


Hochbau - Stadtentwicklung - TG - November 2011

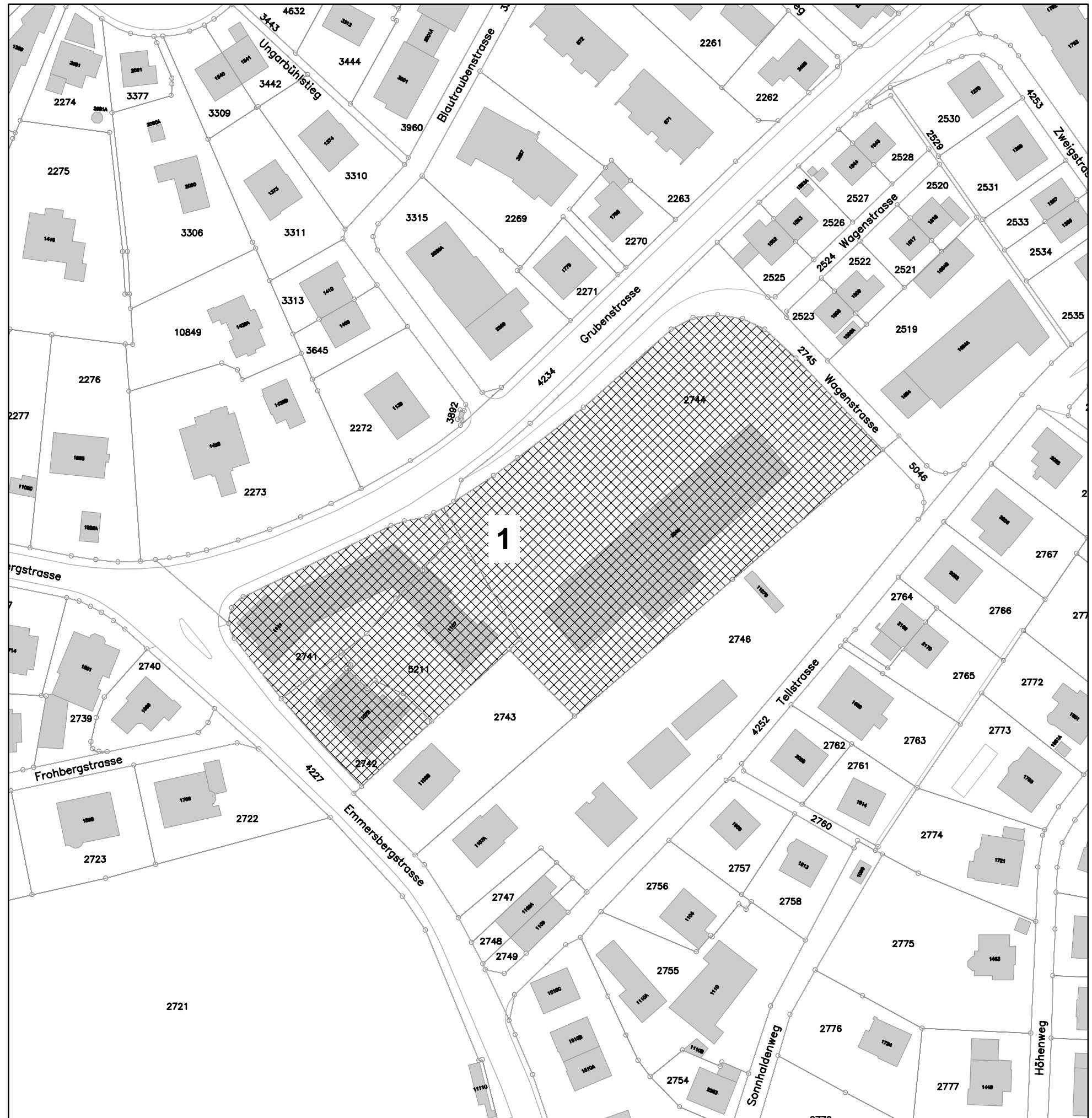


Zonenplanänderung Nr. 10:
Wohnraumentwicklung - Planungspaket 1

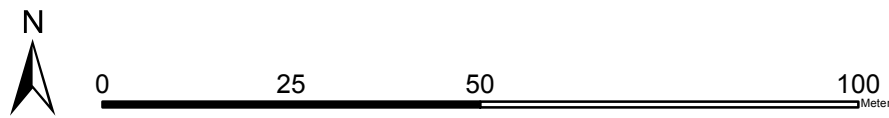
E: Wagenareal

GB Nm. 2741, 2742, 2744, 5211

Bestehend		Neu	
Zone	Fläche	Zone	Fläche
1	W3 9'895 m ²	 W4 9'895 m ²	



Masstab 1: 1'000



Mit Bewilligung des Vermessungsamtes des
Kantons Schaffhausen vom 01.01. 2000

**Zonenplanänderung Nr. 10:
Wohnraumentwicklung - Planungspaket 1**

F: Gebiet Grubental-Roggenacker

1 GB Nr. 6117		Neu	
Bestehend		Zone	Fläche
Zone	Fläche		
G	7'455 m ²	ZÖBAG	7'455 m ²
2 GB Nrn. 6118, 6120, 6134, 6135, 6136, 6138		Neu	
Bestehend		Zone	Fläche
Zone	Fläche		
G	4'751 m ²	GW	4'751 m ²
3 Teilfläche von GB Nr. 6140		Neu	
Bestehend		Zone	Fläche
Zone	Fläche		
ZÖBAG	ca. 8'400 m ²	W3	ca. 8'400 m ²
+ Quartierplanpflicht		+ Quartierplanpflicht	
4 GB Nrn. 6172, 6173, 6174 und Teilfläche von GB Nrn. 6140, 6201		Neu	
Bestehend		Zone	Fläche
Zone	Fläche		
ZÖBAG	ca. 14'078 m ²	W3	ca. 14'078 m ²
+ Quartierplanpflicht		+ Quartierplanpflicht	
5 Teilfläche von GB Nr. 6021		Neu	
Bestehend		Zone	Fläche
Zone	Fläche		
ZÖBAG	ca. 2177 m ²	W3	ca. 2177 m ²
+ Quartierplanpflicht		+ Quartierplanpflicht	
6 Teilfläche von GB Nr. 2421		Neu	
Bestehend		Zone	Fläche
Zone	Fläche		
W3	ca. 3420 m ²	W2	ca. 3420 m ²
+ Quartierplanpflicht		+ Quartierplanpflicht	
7 Teilfläche von GB Nrn. 2421, 6119, 6140 und 6021		Neu	
Bestehend		Zone	Fläche
Zone	Fläche		
W3	ca. 209 m ²	Ü	ca. 209 m ²
+ Quartierplanpflicht		+ Quartierplanpflicht	
ZÖBAG	ca. 1'267 m ²	Ü	ca. 1'267 m ²
+ Quartierplanpflicht		+ Quartierplanpflicht	
G	ca. 703 m ²	Ü	ca. 703 m ²
+ Quartierplanpflicht		+ Quartierplanpflicht	



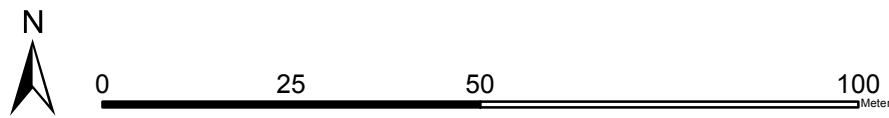
G: Areal Alpenblick

GB Nr. 4475

Bestehend		Neu	
Zone	Fläche	Zone	Fläche
1	ZÖBAG 2'612 m ²	W4 + Quartierplanpflicht	2'612 m ²




Massstab 1: 1'000





Mit Bewilligung des Vermessungsamtes des Kantons Schaffhausen vom 01.01. 2000

H: Areal Nationales Handball Trainings- und Leistungszentrum Schweizersbild (NHTLZ)

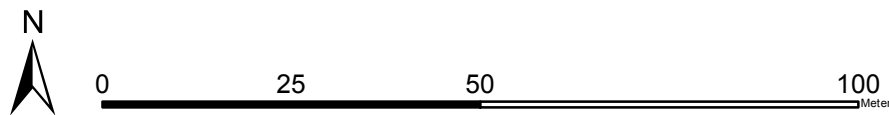
Teilfläche GB Nr. 21614

Bestehend		Neu	
Zone	Fläche	Zone	Fläche
1	ZÖBAG ca. 420 m ²	 GW	ca. 420 m ²

Teilflächen GB Nr. 21480

Bestehend		Neu	
Zone	Fläche	Zone	Fläche
2	ZÖBAG ca. 830 m ²	 GW	ca. 830 m ²
3	Ü ca. 50 m ²	 GW	ca. 50 m ²

Massstab 1: 1'000



Mit Bewilligung des Vermessungsamtes des Kantons Schaffhausen vom 01.01. 2000

Hochbau - Stadtentwicklung - TG - November 2011



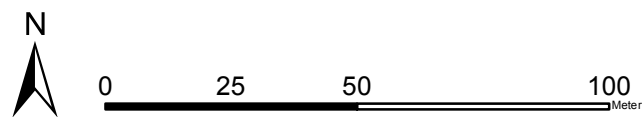
I: Werkhof Schweizersbild

GB Nr. 5743

Bestehend		Neu	
Zone	Fläche	Zone	Fläche
1	G 28'379 m ²	ZÖBAG	28'379 m ²



Massstab 1: 1'500



Mit Bewilligung des Vermessungsamtes des
Kantons Schaffhausen vom 01.01. 2000