

## Stadt Schaffhausen

### Zonenplanänderung Nr.10 - Planungsmassnahmen im Rahmen des Projektes «Zukunft Stadtleben»

#### *Beilage 1*

- **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, 6021, 6117, 6118, 6120, 6134, 6136, 6138, 6140, 6172, 6173, 6174)
- **G: Areal Alpenblick** (GB Nr. 4475)
- **H: Areal Nationales Handball Trainings- und Leistungszentrum (NHTLZ) Schweizersbild**  
(Teilfläche GB Nrn. 21086, 21480, 21614)
- **I: Areal Werkhof Schweizersbild** (GB Nr. 5743)

### Planungsbericht nach Art. 47 RPV

*Fassung für die Verabschiedung durch den Grossen Stadtrat*

Stand: November 2012

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 .....  | 10 |
| 5. Bundesrechtliche Planungsvorgaben.....   | 10 |
| 5.1. Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) .....  | 10 |
| 5.2. Konzepte und Sachpläne gemäss Art. 13 RPG .....  | 12 |
| 5.3. Gewässerabstand / Gewässerraum nach Gewässerschutzgesetz .....   | 12 |
| 6. Planungsvorgaben der Agglomeration Schaffhausen.....   | 12 |
| 7. Kantonale Planungsvorgaben .....   | 13 |
| 7.1. Grundzüge der angestrebten räumlichen Entwicklung im Kanton<br>Schaffhausen.....                                   | 13 |
| 7.2. BLN-Gebiet Objekt Nr. 1411 'Untersee- Hochrhein' .....   | 14 |
| 7.3. Eingedolte Gewässer .....  | 14 |
| 7.4. Naturgefahren.....   | 15 |
| 8. Kommunale Planungsvorgaben .....   | 17 |
| 8.1. Richtplanung .....   | 17 |
| 9. Kommunale Planungsgrundlagen.....  | 18 |
| 9.1. Stand der Erschliessung.....   | 18 |
| 10. Zonenplanänderungen - Planungsmassnahmen .....  | 19 |
| 10.1.B: Areal Marienstift (GB Nr. 714).....   | 19 |
| 10.2.C:Areal Moserstrasse (Teilgebiete GB Nrn. 841 und 867) .....   | 21 |
| 10.3.D: Areal Gaswerk (GB Nr. 2917 und 2920) .....  | 24 |
| 10.4.E: Wagenareal (GB Nr. 2741, 2742, 2744, 5211) .....  | 28 |
| 10.5.F: Gebiet Grubental-Roggenäcker<br>(GB Nrn. 2421, 6021, 6117, 6118, 6134, 6138, 6120, 6140,6172, 6173, 6174)31     |    |
| 10.6.G: Areal Alpenblick (GB Nr. 4475).....   | 36 |
| 10.7.H: Areal Nationales Handball Trainings- und Leistungszentrum<br>(NHTLZ) Schweizerbild (GB Nrn. 21480, 21614) ..... | 39 |
| 10.8.I: Areal Werkhof Schweizerbild (GB Nr. 5743) .....   | 41 |
| 11. Flächen- und Kapazitätsnachweise .....  | 43 |
| 11.1.Bauzonenkapazität.....   | 43 |
| 11.2.Kapazitätsberechnung Baugebiet .....   | 43 |
| 11.3.Einwohnerkapazität.....  | 44 |
| 11.4.Kapazität der Gewerbe- und Industriezonen .....  | 45 |
| 11.5.Kapazität der Zonen für öffentliche Bauten, Anlagen und Grünflächen<br>(ZÖBAG) .....                               | 46 |
| 11.6.Bedarfsnachweis ZÖBAG.....   | 46 |
| 11.7.Nachweis der Fruchtfolgefleichen .....   | 47 |
| 11.8.Finanzplan über die Finanzierung der Erschliessung .....   | 47 |

|                               |    |
|-------------------------------|----|
| 12. Planbeständigkeit.....    | 47 |
| 13. Vorprüfung.....           | 47 |
| 14. Einwendungsverfahren..... | 52 |
| 13. Gesamtbeurteilung.....    | 52 |

- Quellenverzeichnis
- Abbildungsverzeichnis
- Anhang: Berechnungstabelle

## 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.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> 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.<sup>2</sup>

Mit den folgenden Zonenplanänderungen werden mit ersten Planungsmassnahmen 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 freigeben
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 Immobilieneigentümern und Institutionellen Investoren führen
8. Generationenwohnen fördern
9. Kooperation mit dem Kanton
10. Anpassung der baurechtlichen Rahmenbedingungen

---

<sup>2</sup> Stadt Schaffhausen: Wohnraumentwicklung Schaffhausen, Orientierungsvorlage, Ausgabe 06. Juli 2010

Die vorliegenden Planungsmassnahmen ermöglichen das Einwohner- bzw. Haushaltswachstum vorwiegend durch die Freigabe von städtischem Bauland und durch die Aktivierung ungenutzter bzw. unternutzter Baulandflächen.

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

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

Sistierung der Aufzonung für das Areal Urwerf (GB Nr. 1226)

Aufgrund noch nicht abgeschlossener Verwaltungsarbeiten ist das Areal Urwerf (Areal A) noch nicht Inhalt der vorliegenden Planungsmassnahmen. Die Planungsmassnahmen für das Areal Urwerf erfolgen zu einem späteren Zeitpunkt. Sämtliche bisherigen Inhalte zur Planung für das Areals Urwerf (Stand: öffentliche Auflage zwecks Einwendungsverfahren) wurden in der vorliegende Fassung entfernt. Die Nummerierung der Areale wird zur einfacheren Nachvollziehbarkeit beibehalten und beginnt nun beim Areal B. Marienstift.

### 3. Übersicht der umzuzonenden Areale

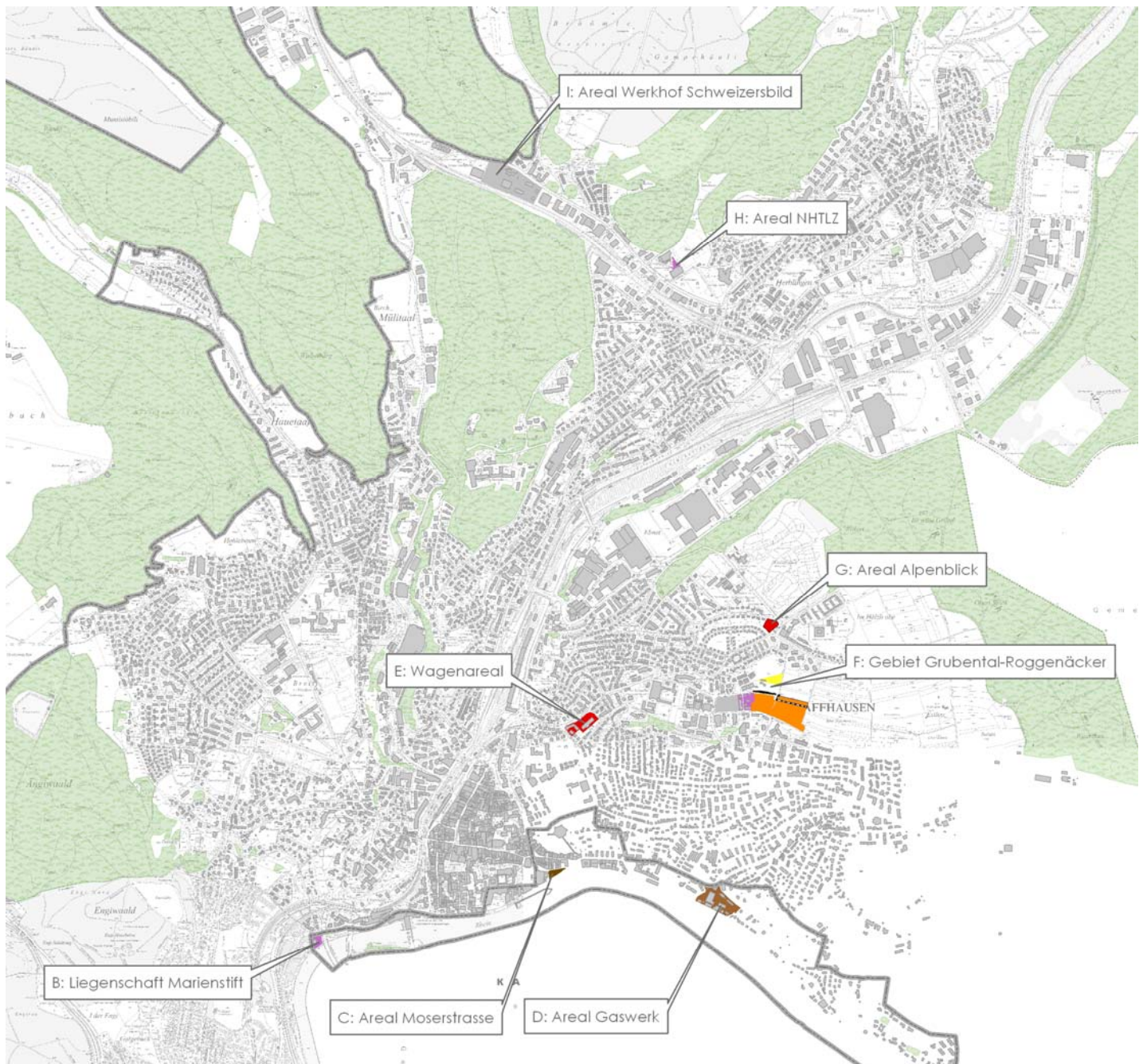


Abb. 1: Übersichtsplan der umzuzonenden Areale B-I



| Areale |   | Bestehende Zonierung | Zukünftige Zonierung |
|--------|---|----------------------|----------------------|
| B      | Marienstift   | ZöBAG                | GW                   |
| C      | Moserstrasse  | Ü                    | A                    |
| D      | Gaswerk   | ZöBAG                | E                    |
| E      | Wagenareal*   | W3                   | W4                   |
| F      | Gebiet Grubental-<br>Roggenäcker*   | G                    | ZöBAG                |
|        |   | G                    | GW                   |
|        |   | W3                   | W2                   |
|        |   | G                    | W3                   |
|        |   | ZöBAG                | W3                   |
|        |   | ZöBAG, W3, G         | Ü                    |
| G      | Alpenblick  | ZöBAG                | W4                   |
| H      | Nationales Handball<br>Trainings- und Leistungs-<br>zentrum Schweizersbild<br>(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 9 Planungsgrundlagen (S. 18) 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.<sup>3</sup> 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<br>Wohnraumentwicklung durch den Grossen Stadtrat |
| Dez. 2011 - Feb. 2012       | Vorprüfung durch den Kanton   |
| 09. 12. 2011 - 20. 01. 2012 | öffentliche Auflage<br>(Dauer 30 Tage, gleichzeitig mit Vorprüfung)                       |
| Jan. - Nov. 2012            | Behandlung der Einwendungen   |
| 07. August 2012             | Stadtratsbeschluss über die Behandlung der<br>Einwendungen                                |
| Nov. 2012                   | Überarbeitung gemäss Vorprüfungsentscheid des<br>Kantons und Behandlung der Einwendungen  |
| Dez. 2012                   | Verabschiedung der Planungsmassnahmen zu<br>Handen des Grossen Stadtrates                 |
| Jan. 2012 - April 2013      | Beratung und Beschlussfassung im Grossen Stadtrat   |
| April 2013                  | Publikation des Beschlusses des Grossen Stadtrates<br>(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 erfolgte bei diesem Planungsverfahren über das Einwendungsverfahren. Jedermann konnte innerhalb der Auflagefrist beim Stadtrat Einwendungen erheben (Art. 11 Abs. 2 BauG). Ergänzend fand am 5. Januar 2012 eine öffentliche Informationsveranstaltung statt. Aufgrund der eingegangenen Einwendungen wurden Gespräche sowie Informationsanlässe durchgeführt. Die Einwendungen und Stellungnahmen wurden so weit als möglich berücksichtigt und sind im Einwendungsbericht (Beilage 4) und im Kapitel 14. Einwendungsverfahren (S. 51) aufgeführt.

---

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

## 4.2. Vorprüfung durch das kantonale Baudepartement

Die formelle Vorprüfung der Zonenplanänderungen erfolgte parallel zum Einwendungsverfahren durch das kantonale Baudepartement. Der Umgang mit den Empfehlungen des Vorprüfungsberichts ist im Kapitel 13. Vorprüfung (S. 46) aufgeführt.

## 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 beachten<sup>4</sup>:

#### Art. 1 Ziele

*<sup>1</sup> 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.*

*<sup>2</sup> 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.*

---

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

### Art. 3 Planungsgrundsätze

<sup>1</sup> Die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden achten auf die nachstehenden Grundsätze:

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> 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 RPG<sup>5</sup>. Ein solches behördenverbindliches Konzept stellt das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN) dar<sup>6</sup>.

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. 14).

## 5.3. Gewässerabstand / Gewässerraum nach Gewässerschutzgesetz

Zur Sicherung eines angemessenen Gewässerraums für Oberflächengewässer wurde der Art. 36a des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (GSchG) ergänzt. Bis zum Zeitpunkt der Ausscheidung des Gewässerraums durch den Kanton sind die Übergangsbestimmungen des Bundes und damit verschärfte Abstandsvorschriften einzuhalten. Die Areale Marienstift und Werkhof Schweizersbild liegen gemäss den Übergangsbestimmungen teilweise im Bereich des einzuhaltenden Uferstreifens. Im dicht überbauten Siedlungsgebiet können die Behörden für zonenkonforme Bauten und Anlagen Ausnahmen bewilligen, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Überwiegende Interessen sind zum Beispiel Hochwasserschutzprobleme. Dies bedeutet, dass für die betroffenen Areale neue Bauten und Anlagen nur im Sinne von Ausnahmen und nur nach der Lösung der Hochwasserschutzproblematiken errichtet werden dürfen.

## 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.

---

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

<sup>6</sup> BLN, Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung, Stand 1977

## 7. Kantonale Planungsvorgaben

Nachfolgend werden die Festlegungen des kantonalen Richtplans aufgeführt (Kap. D des kantonalen Richtplans)<sup>7</sup>. 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;*
- *schaft 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 Fremverkehr geschützt werden;*
- *das Entwicklungspotenzial innerhalb der bestehenden Bauzonen ausgeschöpft wird.*

---

<sup>7</sup> Kanton Schaffhausen: Richtplanung, vom 05. September 2001, Stand September 2008

## **7.2. BLN- Objekt Nr. 1411 'Untersee- Hochrhein'**

Die Areale Gaswerk und Moserstrasse liegen im BLN-Gebiet 'Untersee-Hochrhein'. Für diese Areale 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, neben den bundesrechtlichen Übergangsbestimmungen zum Gewässerabstand, Art. 32 des kantonalen Wasserwirtschaftsgesetzes vom 18. Mai 1998:

*Art. 32 Aufhebung von Eindolungen*

*<sup>1</sup> Eingedolte Gewässer sind wenn möglich wieder offenzulegen und naturnah zu gestalten.*

*<sup>2</sup> Bei anstehenden Unterhaltsarbeiten ist die Aufhebung der Eindolung zu prüfen.*

## 7.4. Naturgefahren

Einzelne, von der Umzonung betroffene Areale sind gemäss kantonaler Richtplanung von möglichen Naturgefahren betroffen. Das Areal Marienstift liegt in einem Gebiet mit Restgefährdung durch Hochwasser, das Areal Moserstrasse in einem Gebiet mit geringer und mittlerer Hochwassergefahr und das Areal Werkhof Schweizersbild in einem Gebiet mit geringer, mittlerer und hoher Gefährdung durch Hochwasser. Es gelten folgende kantonale Bestimmungen:

### *1-7 Naturgefahren*

*Gelb: geringe Gefährdung, Hinweisbereich*

*Weiss-gelb: Restgefährdung*

*Kaum Personengefährdung und geringe Schäden an Gebäuden und Sachschäden möglich*

- *Der Schutz der Gebäude liegt bei der geringen Gefährdung und der Restgefährdung in der Eigenverantwortung.*
- *Bauten und Anlagen mit hohem Schadenpotenzial sollen vermieden werden. (Hinweis z.B. in Quartierplänen)*

*Blau: mittlere Gefährdung, Gebotsbereich*

*Personengefährdung vor allem ausserhalb von Gebäuden und Schäden an Gebäuden möglich*

- *Ausscheidung neuer Bauzonen nur mit Auflagen möglich*
- *Festlegung von Anforderungen an die räumliche Anordnung, Nutzung und Gestaltung (ggf. auch an die Erschliessung) von Bauten und Anlagen*
- *Keine Erstellung von Bauten und Anlagen mit hohem Schadenpotenzial*
- *Baubewilligung nur mit Auflagen*

*Rot: erhebliche Gefährdung, Verbotsbereich*

*Personengefährdung ausserhalb und innerhalb von Gebäuden und Zerstörung von Gebäuden möglich.*

- *Keine Ausscheidung neuer Bauzonen möglich*
- *Rückzonung nicht überbauter Bauzonen notwendig*
- *Keine Erstellung oder Erweiterung von Bauten und Anlagen möglich*
- *Wiederaufbau zerstörter Gebäude nur in Ausnahmefällen und nur mit Auflagen möglich*
- *Umbauten und Zweckänderungen nur mit Auflagen zur Risikominderung möglich*



Auszug aus der Gefahrenkarte:

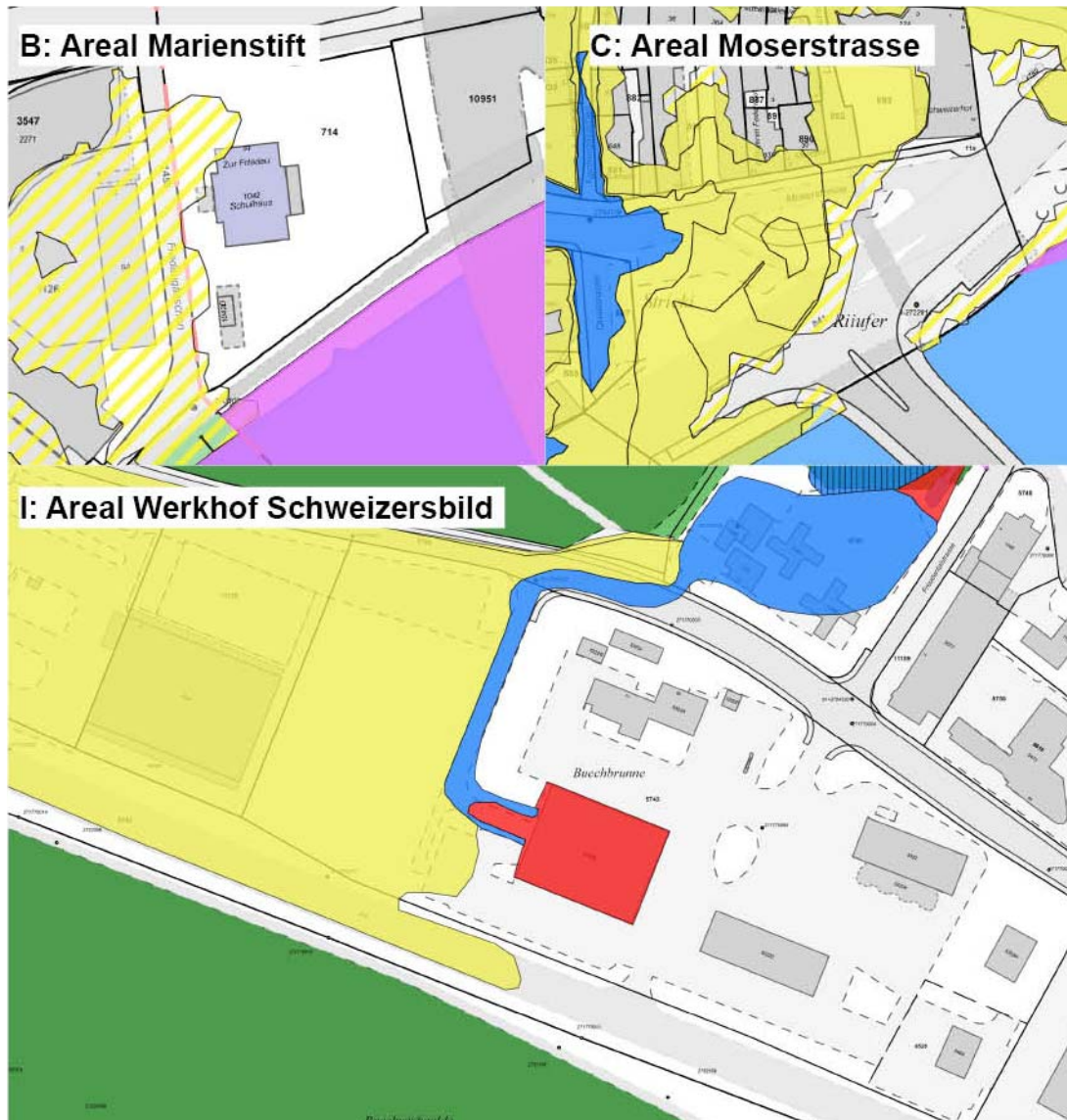


Abb. 3: Planauszüge: Übersicht der Naturgefahren

## 8. Kommunale Planungsvorgaben

### 8.1. Richtplanung

Das Areal Gaswerk und das Gebiet Grubental-Roggenäcker liegen gemäss dem kommunalen Richtplan 'Schutzgebiete' im empfindlichen Gebiet, das Areal Alpenblick im Quartierschutzgebiet. Für diese Gebiete gilt es folgende grundsätzliche Schutzziele und Massnahmen einzuhalten<sup>8</sup>:

#### *Empfindliche Gebiete*

##### *Schutzziel:*

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

##### *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).*

---

<sup>8</sup> 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 Raumplanungsverordnung<sup>9</sup>) 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 10.5 Gebiet Grubental-Roggenacker (S. 30) zu finden.

---

<sup>9</sup> Raumplanungsverordnung (RPV), vom 28. Juni 2000, Stand 1. September 2009

## 10. Zonenplanänderungen - Planungsmassnahmen

### 10.1. B: Areal Marienstift (GB Nr. 714)

#### Ausgangslage

Die Villa 'Zur Friedau' auf dem Areal Marienstift wurde 1861 für Friedrich Peyer im Hof als Wohnhaus erbaut<sup>10</sup>. Von 1999 bis Mitte 2009 wurde das Gebäude von der internationalen Schule Schaffhausen (ISSH) genutzt. Nach langer Suche nach einem Nachmieter, konnte das Gebäude an die Sprachheilschule der Schaffhausen Sonderschulen vermietet werden. Das Grundstück befindet sich angrenzend an die A4 und liegt damit in einem lärmvorbelasteten Gebiet.

#### *Arealdaten:*

- GB Nr.: 714
- Fläche: 2'581m<sup>2</sup>
- 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 mehr für eine öffentliche Nutzung des Areals besteht bzw. absehbar ist, wird 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.

---

<sup>10</sup> Kanton Schaffhausen, Bericht der Denkmalpflege von 2012

Obwohl in der Zwischenzeit mit den Schaffhauser Sonderschulen eine öffentliche Institution als Mieter gefunden wurde, soll mit der Umzonung die Sicherung einer langfristigen Nutzbarkeit gewährleistet werden.

Aus diesen Gründen ist beabsichtigt die Parzelle GB Nr. 714 von einer Zone für öffentliche Bauten, Anlagen und Grünflächen in eine Gewerbe- und Wohnzone umzuzonen.

Übersicht Umzonung:

| Bereich | Bestehend |                          |     | Neu  |                          |     |
|---------|-----------|--------------------------|-----|------|--------------------------|-----|
|         | Zone      | Fläche (m <sup>2</sup> ) | ES  | Zone | Fläche (m <sup>2</sup> ) | ES  |
| 1       | ZöBAG     | 2'581                    | III | GW   | 2'581                    | III |

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

Die sich auf dem Grundstück befindende Gründerzeitvilla "Friedau" von 1861 gilt als Schutzobjekt von kantonaler Bedeutung. Der Villa wird im ISOS <sup>11</sup> eine besondere Bedeutung sowie das Erhaltungsziel "A" beigemessen. Die Unterschutzstellung wurde vom Stadtrat am 7. Februar 2012 beschlossen bzw. an den Regierungsrat beantragt.

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

### Umsetzung übergeordneter Planungsvorgaben und Gesetze

Die Umzonung ermöglicht die Neunutzung einer jetzt leer stehenden 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.

Ein Teil des Areals liegt gemäss Übergangsbestimmungen der Gewässerschutzverordnung im Uferstreifen des Rheins Innerhalb dieses Bereiches von 20 Meter zum Rhein sind Bauten und Anlagen nur mit einer Ausnahmegewilligung zulässig. Für die bestehende Liegenschaft besteht Besitzstandsgarantie. Die Liegenschaft sowie deren Freiraum sind von hohem denkmalpflegerischem Wert und wurden vom Stadtrat am 07. Februar 2012 unter Schutz gestellt bzw. die unter Schutzstellung durch den Regierungsrat beantragt. Es sind keine weiteren Bauten geplant. Die Absichten des Stadtrats entsprechen damit den Anforderungen der Gewässerschutzgebung.

<sup>11</sup> Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz, Stand 2011

## 10.2. 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 m<sup>2</sup>
- 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. Der Beschluss lautet folgendermassen:

- Die bestehende städtebauliche Lücke ist 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 Bebauung<sup>12</sup>.

---

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

Die künftige Bebauung soll sich daher mit einer dichten und möglichst geschlossene Bauweise den historischen Überlieferungen anlehnen und die entstandene städtebauliche Lücke schliessen. Aus diesem Grund ist beabsichtigt, ein Teilgebiet der Parzellen GB Nr. 841 und 867 in die Altstadtzone umzuzonen.



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



Abb. 6: Ansicht um 1900

### Übersicht Umzonung

| Bereich | Bestehend |                          |    | Neu  |                          |     |
|---------|-----------|--------------------------|----|------|--------------------------|-----|
|         | Zone      | Fläche (m <sup>2</sup> ) | ES | Zone | Fläche (m <sup>2</sup> ) | ES  |
| 1       | Ü         | 1'866                    |    | A    | 1'866                    | III |

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 Denkmalpflege und die Stadtbildkommission müssen zudem aktiv in das Vorbereitungsverfahren des Wettbewerbs sowie in die Erarbeitung der Randbedingungen einbezogen werden. Die Neuüberbauung hat sich nach den Begebenheiten der Altstadtbebauung bezüglich Körnigkeit, Typologie und Materialisierung etc. zu richten. Die Abgabe soll im Rahmen des Entwicklungspakets 2 der Wohnraumentwicklung erfolgen.

Die Umnutzung des Areals Moserstrasse wurde vorgängig bereits intensiv von privater Seite untersucht und geplant. Die bestehenden Überlegungen und Planungen von privater Seite sollen in die Erarbeitung der Randbedingungen für den Wettbewerb mit einbezogen werden.

Das Areal Moserstrasse liegt angrenzend zur stark belasteten Rheinuferstrasse, die Lärmimmissionen auf das Areal sind entsprechend hoch. Die Festlegung der einzuhaltenden Immissionsgrenzwerte bemisst sich nach dem Zonenzweck und der vorgesehenen Nutzung. Mit der Zonierung als Altstadtzone liegen die einzuhaltenden Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe III bei 65 dB (Tag) und bei 55 dB (Nacht), dem höchst zulässigen Immissionsgrenzwert für Zonen mit

einem Wohnanteil. Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte ist mit planerischen und baulichen Massnahmen (z.B. mit der 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 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.

Die räumliche Anordnung der Umzonung kann 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.

Das Areal Moserstrasse liegt teilweise im Gebiet mit geringer und mittlerer Gefährdung durch Hochwasser. Im Gebiet mit geringer Gefährdung liegt die Verantwortlichkeit zum Schutz der zukünftigen Bauten und Anlagen in der Eigenverantwortung der zukünftigen Bauherrschaft. Die notwendigen Anforderungen für die zukünftige Bebauung bzw. Nutzung des Gebiets mit mittlerer Gefährdung soll bereits in die Anforderungen des geplanten Wettbewerbsverfahren mit einfließen. Die Einhaltung der Anforderungen ist zudem spätestens auf Stufe des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen. Für die Umzonung selbst werden keine weiteren Massnahmen getroffen.



### 10.3. 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 vom Gaswerkareal weg. Dadurch wird das Areal frei für neue Nutzungsmöglichkeiten.

#### Arealdaten:

- GB Nrn.: 2917, 2920
- Gesamtfläche: 15'568 m<sup>2</sup>
- 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, mit Wohn- und Arbeitsanteilen 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 und eine Nutzungsdurchmischung von Wohnen und Arbeiten, welche der Belebung dient. 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 <sup>2</sup> ) | ES | Zone | Fläche (m <sup>2</sup> ) | ES  |
| 1       | ZöBAG     | 15'568                   | II | E    | 15'568                   | III |

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 sowie ein Quartierplan sollen sicherstellen, dass die formulierten Ziele und Bedingungen des Wettbewerbes eingehalten und die Projekte wie eingegeben realisiert werden. Dabei ist zu beachten, dass bei der Neuüberbauung die Wirkung der schützenswerten, dem Rhein zugewandten Bauten in ihrer Wirkung nicht negativ beeinträchtigt werden. Aus diesem Grund ist mittels einer Testplanung ein Rahmenplan zu erstellen, mit dem die angemessene Geschosszahl, Ausnützung und Dichte festgelegt 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 Immissionsgrenzwerte planerische und bauliche Schritte eingeleitet werden. Die Festlegung der einzuhaltenden Grenzwerte bemisst sich nach dem Zonenzweck und der vorgesehenen Nutzung. Mit der Zonierung als Ergänzungszone Altstadt liegen die einzuhaltenden Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe III bei 65 dB (Tag) und bei 55 dB (Nacht), dem höchst zulässigen Immissionsgrenzwert für Zonen mit einem Wohnanteil. Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte ist mit planerischen und baulichen Massnahmen (z.B mit der Anordnung der Räume) zu gewährleisten. Die Einhaltung ist spätestens auf Stufe der Baubewilligung mittels Lärmgutachten nachzuweisen. Für die Umzonung selbst werden keine weiteren Massnahmen getroffen.

Das Areal Gaswerk gilt bezüglich Altablagerungen als belasteter Standort. Der Umfang der Belastung wurde 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.

Dem Areal kommt zudem aus Sicht des Naturschutzes eine hohe Bedeutung zu. Folgende Grundsätze müssen bei einer Umnutzung auf Stufe der Quartierplanung beachtet werden:

- Die Fledermäuse bewegen sich entlang der bestehenden Grünraumstrukturen am Rand des Areals. Diese sind zu erhalten.
- Generell ist die Siedlungsbeleuchtung im Planungsgebiet zurückhaltend zu handhaben. Es sind gute Grünraumstrukturen vorzusehen.
- Die städtebauliche Verträglichkeit einer Überbauung soll im Rahmen einer Studie bzw. einer Testplanung überprüft werden. Die Ergebnisse der Studie sollen als Grundlagen in das Wettbewerbsprogramm für die Abgabe des Areals einfließen. Nach heutigem Wissensstand wird die verträgliche Dichte etwas niedriger sein als in der Ergänzungszone Altstadt zulässig ist.

Für die Umzonung werden keine weiteren Massnahmen getroffen.

Die räumliche Anordnung der Umzonung kann 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 Massstäblichkeit 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 zudem 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 für das Gaswerkareal vorgesehene Zonierung ermöglicht eine dichte und kompakte Bebauung. Damit die geforderte Qualität für Bauten und Anlagen im BLN-Gebiet, die Frischluftzufuhr, die erhöhten Anforderungen gemäss Richtplan 'Schutzgebiete' sowie die Anforderungen des Naturschutzes 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.

## 10.4. 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 m<sup>2</sup>
- 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.

Während der ersten öffentlichen Auflage gingen zahlreiche Einwendungen ein (siehe auch Beilage 4 'Einwendungsbericht'). An Informationsveranstaltungen wurden die Zielsetzungen der Stadt mit den EinwenderInnen intensiv diskutiert. Die wichtigsten Vorbehalte der Quartierbewohner betreffen die Bauhöhe, die Erschliessung (inkl. Parkierung) sowie die Quartierverträglichkeit.

Um den Vorbehalten Rechnung zu tragen, beschliesst der Stadtrat parallel zum Zonenplanverfahren einen behördenverbindlichen Rahmenplan, welcher zunächst folgende Grundsätze festlegt:

- den Gültigkeitsbereich (Perimeter)
- die maximale bauliche Höhe
- die Zufahrtsmöglichkeiten



Abb. 9: Auszug Rahmenplan Wagenareal, Grundriss

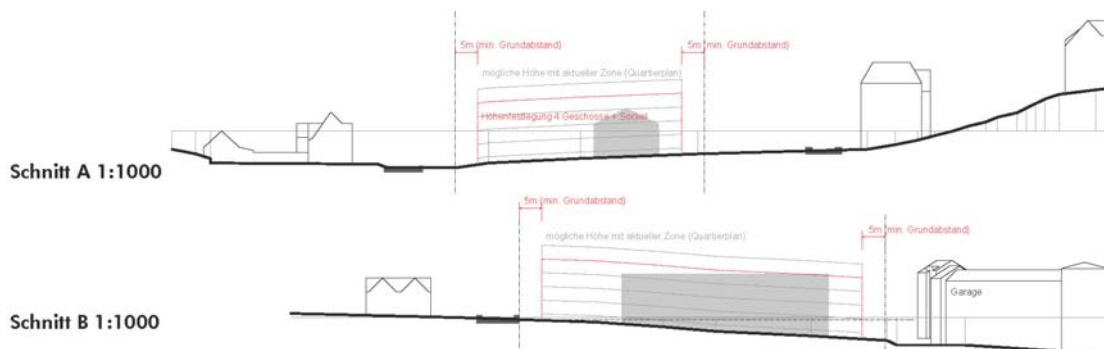


Abb. 10: Auszug Rahmenplan Wagenareal, Schnitte

Dieser Rahmenplan gilt neben weiteren Anforderungen als Rahmenbedingung für das nachfolgend vorgesehene Wettbewerbsverfahren.

Die ehemalige Wagenfabrik ist Zeugnis eines typischen Gewerbebaus mit Wohnhaus aus der Zeit des ausgehenden 19. Jahrhunderts. Aufgrund ihrer Lage und architektonischen Formsprache wird ihr eine ortsbildprägende Bedeutung beigemessen. Im Wettbewerbsverfahren sollen daher auch Varianten, welche den Erhalt oder Teilerhalt der Wagenfabrik vorsehen, untersucht werden.

Die 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 <sup>2</sup> ) | ES | Zone | Fläche (m <sup>2</sup> ) | ES |
| 1       | W3        | 9'895                    | II | W4   | 9'895                    | II |

Abb. 11: Tabelle; Übersicht Umzonung Areal E: Wagenaeral

Die räumliche Anordnung der Umzonung kann 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.

## 10.5. F: Gebiet Grubental-Roggenäcker

(GB Nrn. 2421, 6021, 6117, 6118, 6120, 6134, 6136, 6138, 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 m<sup>2</sup> befindet sich im Eigentum der Stadt. Das Gebiet wird zurzeit grösstenteils landwirtschaftlich genutzt.

### Arealdaten:

- GB Nrn.: 2421, 6021, 6117, 6118, 6120, 6121, 6134, 6136, 6138, 6140, 6172, 6173, 6174
- Gesamtfläche: 58'944 m<sup>2</sup>
- 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 <sup>2</sup> ) | ES  | Zone            | Fläche (m <sup>2</sup> ) | ES  |
| 1       | 6117                                      | G                  | 7'455                    | III | ZöBAG           | 7'455                    | II  |
| 2       | 6118, 6120, 6134, 6136, 6138              | G                  | 4'751                    | III | GW              | 4'751                    | III |
| 3       | 6140 (Teil)                               | G + QP-Pflicht     | 8'400                    | III | W3 + QP-Pflicht | 8'400                    | II  |
| 4       | 6172, 6173, 6174, 6140 (Teil), 6021(Teil) | ZöBAG + QP-Pflicht | 14'078                   | II  | W3 + QP-Pflicht | 14'078                   | II  |
| 5       | 6021 (Teil)                               | ZöBAG + QP-Pflicht | 2'177                    | II  | W3 + QP-Pflicht | 2'177                    | II  |
| 6       | 2421 (Teil)                               | W3 + QP-Pflicht    | 3'420                    | II  | W2 + QP-Pflicht | 3'420                    | II  |
| 7       | 2421 (Teil)                               | W3 + QP-Pflicht    | 192                      | II  | Ü + QP-Pflicht  | 192                      | -   |
|         | 6140 (Teil)                               | G + QP-Pflicht     | 703                      | III | Ü + QP-Pflicht  | 703                      | -   |
|         | 6021(Teil)                                | W3 + QP-Pflicht    | 17                       | III | Ü + QP-Pflicht  | 17                       | -   |
|         |   | ZöBAG + QP-Pflicht | 1'267                    | II  | Ü + QP-Pflicht  | 1'267                    | -   |

Abb. 12: 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 Quartierzentrumsfunktion 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.

## Rahmenplan - Generell

Der behördenverbindliche Rahmenplan Grubental ist erarbeitet und wird parallel zum Umzonungsverfahren durch den Stadtrat beschlossen.

## Freiflächen

Neben den bebaubaren Flächen ist in der Talachse eine für die Naherholung attraktive, ökologisch wertvolle Grünraumachse zu schaffen, welche mit der Umgebung geeignet zu vernetzen ist. Die Umgebungsgestaltung hat eine hohe Gestaltungsqualität aufzuweisen und die vorhandenen Naturelemente (z.B. Streuobstwiesen) sind gebührend zu berücksichtigen und zu schonen.

## Rahmenplan - Erschliessung

Der Rahmenplan sieht folgende Grob-Erschliessung vor:

- **Motorisierter Individualverkehr**  
Die Erschliessung ist über die bestehende Grubenstrasse vorgesehen (Ausbau nötig). Die strassenmässige Erschliessung ist jedoch auf das Nötige zu beschränken, wo immer möglich sind gemeinschaftlich genutzte Parkieranlagen (Unterniveaugaragen) anzulegen.
- **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 und ergänzt. 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. Die Versickerungsfähigkeit wurde vom Umweltingenieurbüro Magma<sup>13</sup> untersucht und ist gegeben. Die Entwässerung hat im Trennsystem zu erfolgen und das Entwässerungskonzept des Umweltingenieurbüros ist zu berücksichtigen bzw. zu übernehmen.

---

13 Magma, Bericht: Versickerung von Meteorwasser, Rahmenplan Gruben-Roggenacker vom 15. Dezember 2011

- Wasser, Strom etc.  
Grundanschlüsse in das Gebiet Grubental-Roggenäcker 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, mit 'autoarmen' Wohnsiedlungen und einem Mobilitätskonzept vermindert werden. Die Umsetzung der Massnahmen zur Verringerung der Umweltbelastungen sind innerhalb der nachfolgenden Quartierpläne nachzuweisen.

Dem Areal kommt aus Sicht des Naturschutzes eine hohe Bedeutung zu. Die einzuhaltenden Grundsätze bzw. Massnahmen wurden mit den Naturschutzverbänden abgeklärt und fliessen in die folgende Quartierplanung ein (siehe auch Beilage 4, Bericht über das Einwendungsverfahren S. 17 - 18). Für die Umzonung werden keine weiteren Massnahmen getroffen.

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 werden einerseits im Rahmenplan über die Ausscheidung von Grün- und Wegachsen getroffen und sind andererseits im Rahmen der Quartierplanungen mit der Anordnung der Bauten zu berücksichtigen.

## 10.6. 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 m<sup>2</sup>. Das Areal wurde früher als Familiengartenareal genutzt, durch die Auflösung dieser Nutzung liegt es brach.

#### *Arealdaten:*

- GB Nr.: GB Nr. 4475
- Fläche: 2'612 m<sup>2</sup>
- 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 und mit Quartierplanpflicht umzuzonen. Die Schutzziele der angrenzenden Eisenbahner-Siedlung dürfen nicht tangiert werden. Es ist mittels einer Testplanung ein Rahmenplan, innerhalb der Regelbauweise, zu erstellen, bei welchem die angemessene Geschosshöhe, Ausnutzung und Dichte festgelegt werden. Darin muss auch der Aspekt des

Masstabssprunget gegenüber der Eisenbahner-Siedlung beachtet werden. Die Denkmalpflege und die Stadtbildkommission sind in die Testplanung mit einzubeziehen. Die angestrebte gute städtebauliche Integration soll zudem 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:*

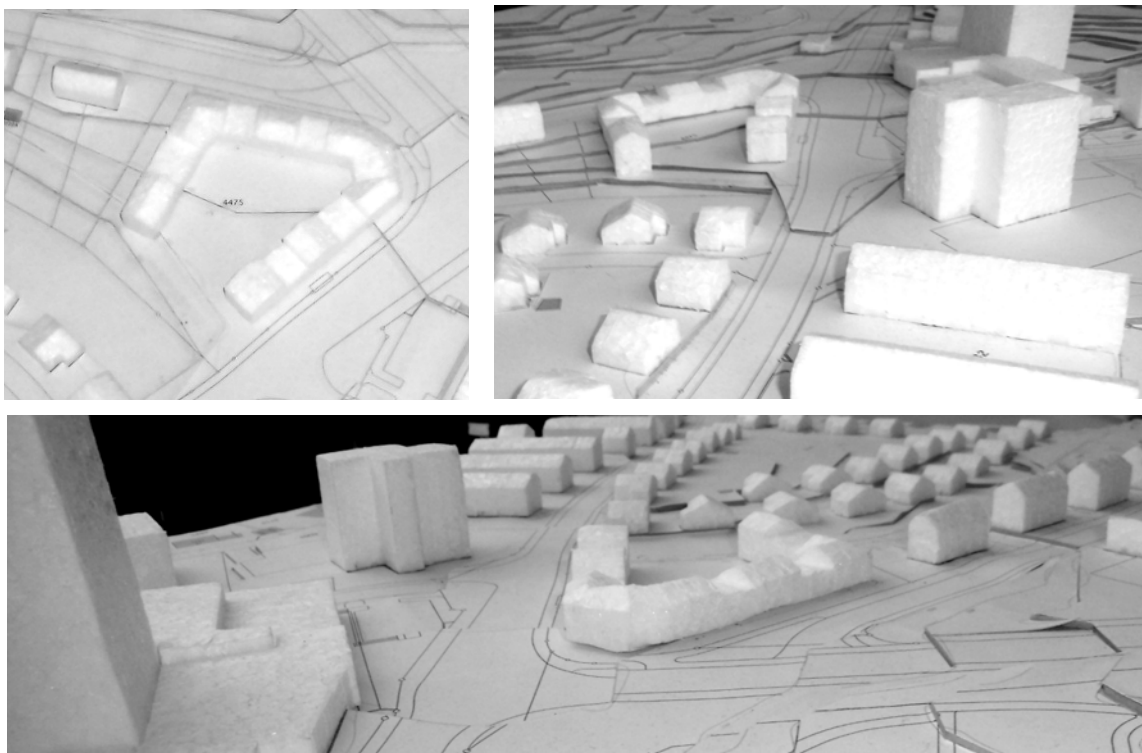


Abb. 13: Modellfotos, möglicher Bebauung: Areal G: Alpenblick

### *Übersicht Umzonung*

| Bereich | Bestehend |                          |    | Neu                      |                          |    |
|---------|-----------|--------------------------|----|--------------------------|--------------------------|----|
|         | Zone      | Fläche (m <sup>2</sup> ) | ES | Zone                     | Fläche (m <sup>2</sup> ) | ES |
| 1       | ZöBAG     | 2'612                    | II | W4 + Quartierplanpflicht | 2'612                    | II |

Abb. 14: Tabelle; Übersicht Umzonung Areal G: Alpenblick

Die räumliche Anordnung der Umzonung kann 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 die Testplanung und dem daraus resultierenden Rahmenplan sowie durch das Festlegen der Quartierplanpflicht wird die sorgfältige Einpassung in die Siedlungsstruktur des Quartierschutzgebiets Niklausen gewährleistet.

## 10.7. H: Areal Nationales Handball Trainings- und Leistungszentrum (NHTLZ) Schweizerbild (GB Nrn. 21086, 21480, 21614)

### Ausgangslage

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

#### *Arealdaten:*

- GB Nr.: GB Nr. 21086, 21480, 21614
- Teil-Fläche: ca. 1'300 m<sup>2</sup>
- 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 m<sup>2</sup> an die Stiftung bzw. an Herrn Kurt Messori sowie eine Teilfläche von dem Strassengrundstück GB Nr. 21'086 im Umfang von ca. 50 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> ) | ES | Zone | Fläche (m <sup>2</sup> ) | ES  |
| 1       | ZÖBAG     | 420                      | II | GW   | 420                      | III |
| 2       | ZÖBAG     | 830                      | II | GW   | 830                      | III |
| 3       | Ü         | 50                       | -  | GW   | 50                       | III |

Abb. 15: Tabelle; Übersicht Umzonung Areal H: NHTLZ

Die räumliche Anordnung der Umzonung kann 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.

## 10.8. 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 m<sup>2</sup>
- 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 <sup>2</sup> ) | ES  | Zone  | Fläche (m <sup>2</sup> ) | ES  |
| 1       | G         | 28'379                   | III | ZöBAG | 28'379                   | III |

Abb. 16: Tabelle; Übersicht Umzonung Areal I: Werkhof Schweizersbild

In der ZöBAG gilt gemäss BauO Art. 29 grundsätzlich die Empfindlichkeitsstufe II (ES). Bei einer Einstufung des Areals Werkhof Schweizersbild in die ES II würde ein unnötiger Immissionsschutz getroffen, welcher die zukünftige Nutzung für das Areal erschweren sowie die einzuhaltenden Lärmemissionen für die benachbarten Parzellen verschärfen würde. Damit für das Areal sowie die benachbarten Parzellen im Gewerbegebiet keine unnötig, erschwerten Lärmbestimmungen gelten, wird mittels separater Anpassung der Bauordnung die Einstufung in die ES III analog der benachbarten Parzellen für das Areal Werkhof Schweizersbild vorgenommen.

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

## **Umsetzung übergeordneter Planungsvorgaben und Gesetze**

Durch 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. Des Weiteren sind Bauten und Anlagen, welche den erforderlichen Gewässerabstand von 9 Metern, nach den Übergangsbestimmungen des Bundes, unterschreiten, nur mit einer Ausnahmegewilligung und erst nach Lösung der Hochwasserproblematik zulässig. Die Tatsache, dass die Erstellung und Erweiterung von Bauten und Anlagen im Gebiet erheblicher Gefährdung nicht möglich ist, wurde der Bauherrschaft bereits mitgeteilt. Im vorgesehenen Projekt wurden nach Absprache mit der verantwortlichen kantonalen Amtsstelle, bereits verschiedene Massnahmen zum Hochwasserschutz, wie die Errichtung eines Dammes und die Verlegung der Einfahrt vorgesehen. Mit dem Umsetzen dieser Massnahmen kann die Gefährdungstufe herunter gesetzt und die Bauten und Anlagen im Sinne einer Ausnahmegewilligung ermöglicht werden. Die Einhaltung vorgesehenen Massnahmen ist spätestens auf Stufe des Baubewilligungsverfahrens zu gewährleisten. Für die Umzonung selbst werden keine weiteren Massnahmen getroffen.

## 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 Kapazitätsberechnungen<sup>14</sup>) 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. 17: Tabelle, Nutzungsanteile

<sup>14</sup> 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 Ausnutzung mit Quartierplan ausgegangen.

### 11.3. Einwohnerkapazität

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

|              |                        | Bestehend                            | Zukünftig                            | Fazit                                 |
|--------------|------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|
| Areale       |                        | Einwohnerkapazität (Anzahl Personen) | Einwohnerkapazität (Anzahl Personen) | Veränderung an der Einwohnerkapazität |
| B            | Marienstift            | 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                                   |
| <b>Total</b> |                        | <b>300</b>                           | <b>745</b>                           | <b>445</b>                            |

n.r = nicht relevant

Abb. 18: Tabelle Einwohnerkapazität

#### Fazit:

Mit den geplanten Umzonungen werden die Kapazität der bestehenden Bauzonen, rein rechnerisch betrachtet, insgesamt um ca. 445 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 andererseits weil der Wohnflächenkonsum pro Person in Schaffhausen voraussichtlich 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. 220 Personen. Da dieses Gebiet jedoch grösstenteils nicht bebaut ist, wird die effektive Bevölkerungszunahme bei Bebauung und Nutzung rund 450 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 <sup>2</sup> ) | Landfläche (m <sup>2</sup> ) | Bilanz         |
| Gewerbe- Wohnzone | 6'006                        | 14'641                       | 8635           |
| Gewerbezone       | 49'567                       | 0                            | -49567         |
| <b>Total</b>      | <b>55'573</b>                | <b>14'641</b>                | <b>-40'932</b> |

Abb.19: 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 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 <sup>2</sup> ) | Landfläche (m <sup>2</sup> ) | Bilanz |
| Zone für öffentliche Bauten, Anlagen und Grünflächen | 39'458                       | 35'834                       | -3624  |

Abb. 20: 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 grösstenteils durch die Zuordnung des Areals Werkhof Schweizerbild zur ZöBAG 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 Erschliessungsreserve<sup>15</sup> gedeckt.

## **12. Planbeständigkeit**

Art. 21 Abs. 2 RPG fordert die Beständigkeit von Planungen. Bei erheblichen Änderungen der Verhältnisse werden diese überprüft und nötigenfalls angepasst. I 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 werden die vorliegenden Planungsmassnahmen den übergeordneten Kriterien für eine Zonenplananpassung gerecht.

## **13. Vorprüfung**

Mit Schreiben vom 06. Dezember 2011 wurden die Zonenplanänderung Nr. 10 - Planungspaket 1 der Wohnraumentwicklung dem kantonalen Planungs- und Naturschutzamt zur Vorprüfung eingereicht. Mit Schreiben vom 20. Februar 2012 hat das kantonale Planungs- und Naturschutzamt zum Entwurf Stellung genommen.

Im Folgenden ist tabellarisch aufgelistet, inwiefern die Hinweise und Anregungen des Kantons in die vorliegende Fassung zur Verabschiedung durch den Grossen Stadtrat berücksichtigt worden sind. Die Nummerierungen beziehen sich auf den Vorprüfungsbericht vom 20. Februar 2012.

---

<sup>15</sup> Reglement über die Erschliessungsreserve, RSS 315.1, vom 21. Juni 1994



| Nummerierung gem. Vorprüfungsbericht | Hinweis / Anregung vom Kanton zu den jeweiligen Arealen  | Wurde entsprechend im Planungsbericht angepasst | Bemerkungen   |
|--------------------------------------|--|---|---|
| 3.1 Lärm                             | B. Marienstift<br>Die Anpassung der Empfindlichkeitsstufe durch die Umzonung ist in der Übersicht (Abb. 4) des Planungsberichts entsprechend zu ergänzen   | x   |   |
|                                      | C. Moserstrasse<br>Hier gelten die Immissionsgrenzwerte und nicht die Planungswerte.   | X   |   |
|                                      | D. Areal Gaswerk<br>Hier gelten die Immissionsgrenzwerte und nicht die Planungswerte.  | X   |   |
|                                      | I. Areal Werkhof Schweizersbild<br>Die Einstufung des Areals Werkhof Schweizersbild in die ES II der ZöBAG ist aufgrund des folgend unnötigen Immissionsschutzes zu vermeiden. Es ist analog zur separaten Einstufung von Spital und Pflegeheim eine Einstufung des Werkhofs in die ES III in der ZöBAG vorzunehmen. | X   | Damit diesem Hinweis nachgekommen werden kann wird in einem separaten Verfahren eine Anpassung der Bauordnung vorgenommen.  |
| 3.2 Naturgefahren / Gefahrenkarte    | Die Hinweise im Planungsbericht zum Thema Naturgefahren sind nicht korrekt. Folgende nachfolgend aufgeführte Zonenplanänderungen sind von Naturgefahren betroffen und entsprechend zu korrigieren:   | X   | Die Hinweise wurde sowohl im Kapitel 6. Kantonale Planungsvorgaben sowie im Kapitel 9. Zonenplanänderungen - Planungsmassnahmen bei den einzelnen Arealen übernommen.             |
|                                      | B. Marienstift<br>Es besteht teilweise eine Hochwasserrestgefährdung (gelb-weiss)  | X   |   |
|                                      | C. Areal Moserstrasse<br>Es besteht teilweise eine geringe sowie eine mittlere Hochwassergefährdung (gelb und blau). Neben der Korrektur der Gefährdungsklasse sind die Hinweise auf die entsprechenden baulichen Einschränkungen im Planungsbericht vorzunehmen.  | X   |   |
|                                      | I. Areal Werkhof Schweizersbild<br>Es besteht teilweise eine geringe, mittlere und erhebliche Hochwassergefährdung (gelb, blau und rot). Neben der Korrektur der Gefährdungsklasse sind die Hinweise auf die entsprechenden baulichen Einschränkungen im Planungsbericht vorzunehmen.                                | X   |   |
| 3.3 Gewässerabstand                  | B. Areal Marienstift<br>Die Parzelle GB Nr. 714 ist vom neuen Gewässerabstand (Rhein: 20 m Gewässerabstand) tangiert. Bauten und Anlagen im Gewässerabstandsbereich sind nur mit einer Ausnahmegewilligung zulässig.   | X   | Der gemäss eidgenössischer Gewässerschutzverordnung einzuhaltende Uferstreifen gilt als Übergangsregelung bis zur Erstellung des definitiv einzuhaltenden Gewässerraums durch den |

| Nummerierung gem. Vorprüfungsbericht | Hinweis / Anregung vom Kanton zu den jeweiligen Arealen   | Wurde entsprechend im Planungsbericht angepasst | Bemerkungen  |
|--------------------------------------|---|---|--|
|                                      | <p>I. Werkhof Schweizersbild<br/>Über die Parzelle GB Nr. 5743 verläuft der eingedolte Freudentalbach. Bauten und Anlagen welche den erforderlichen Gewässerabstand von 9 m unterschreiten sind erst zulässig, wenn das Hochwasserproblem gelöst ist. Das Thema Gewässerabstand für das Areal Werkhof Schweizersbild ist entsprechend in den Planungsbericht aufzunehmen.</p>       | X   | <p>Kanton. Für die bestehende Liegenschaft besteht Besitzstandsgrantee. Im Planungsbericht wird auf die einzuhaltenden Übergangsbestimmungen hingewiesen.</p> <p>Im vorgesehen Projekt wurden, nach Absprache mit der verantwortlichen kantonalen Amtsstelle, bereits verschiedene Sicherheits-Massnahmen wie die Errichtung eines Dammes und die Verlegung der Einfahrt vorgesehen. Mit dem Umsetzen dieser Massnahmen kann die Einstufung der Hochwassergefährdung herunter gesetzt und die Bauten und Anlagen im Sinne einer Ausnahmegewilligung ermöglicht werden. Die Einhaltung vorgesehenen Massnahmen ist spätestens auf Stufe des Baubewilligungsverfahrens zu gewährleisten. Für die Umzonung selbst werden keine weiteren Massnahmen getroffen.</p> |
| 3.4 Gewässerschutz                   | D. Areal Gaswerk<br>Das Areal Gaswerk liegt westlich der ausgeschiedenen Grundwasserschutzzone der Grundwasserfassung Rheinhalde. Sind Massnahmen östlich des Gaswerkareals (innerhalb der Grundwasserschutzzone) vorgesehen, ist das gültige Schutzzoneglement zu berücksichtigen.   |   | Das östliche Gebiet des Areals Gaswerk ist nicht von der Umzonung bzw. geplanten Bebauung betroffen. Der Hinweis wird in der Abteilung Stadtplanung vermerkt, im Planungsbericht jedoch nicht festgehalten.  |
| 3.5 Bodenschutz                      | Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass diverse von der Umzonung betroffene Parzellen als Rebbaugebiet oder Familiengärten genutzt werden bzw. worden sind und weitere Parzellen im sogenannten "alten Siedlungsgebiet" gefunden. Für diese Parzellen besteht ein Verdacht auf Bodenbelastung. Bei beabsichtigten Bodenverschiebungen sind die entsprechenden Auflagen einzuhalten. |   | Der Hinweis beinhaltet Aspekte, welche erst im Baubewilligungsverfahren zu beachten sind und für die Umzonung nicht relevant sind. Sie werden für die weitere Bearbeitung in der Abt. Stadtplanung aufgenommen, im Planungsbericht jedoch nicht festgehalten.  |
| 3.6 Altlasten                        | D. Areal Gaswerk<br>Die betroffenen Grundstücke sind im Kataster der belasteten Standorte verzeichnet. Falls diese Parzellen in Teilstücke aufgeteilt werden sollen, bedarf dies einer  |   | Der Hinweis beinhaltet Aspekte, welche erst im Baubewilligungsverfahren zu beachten sind und für die Umzonung nicht relevant sind.   |

| Nummerierung gem. Vorprüfungsbericht | Hinweis / Anregung vom Kanton zu den jeweiligen Arealen  | Wurde entsprechend im Planungsbericht angepasst | Bemerkungen   |
|--------------------------------------|--|---|---|
|                                      | Ausnahmebewilligung (Zerstückelungsverbot). Bei allfälligen Bauprojekten mit Aushubarbeiten sind die entsprechenden Auflagen in der Baubewilligung zu beachten.  |   | Sie werden für die weitere Bearbeitung in der Abt. Stadtplanung aufgenommen, im Planungsbericht jedoch nicht festgehalten.  |
| 3.7 Abfälle / Recycling              | Bei allfälligen Rück- oder Umbauten sind die entsprechenden Abklärungen (Gebäudecheck) auf schadstoffhaltige Baumaterialien durchzuführen. Im Sinne der Abfallvermeidung und der Verwertungspflicht (Art. 30 USG) ist eine Wiederverwendung der Rückbaumaterialien respektive die Verwendung von Recyclingbaustoffen vorzuschreiben.   |   | Der Hinweis beinhaltet Aspekte, welche erst im Baubewilligungsverfahren zu beachten sind und für die Umzonung nicht relevant sind. Sie werden für die weitere Bearbeitung in der Abt. Stadtplanung aufgenommen, im Planungsbericht jedoch nicht festgehalten. |
| 3.8 Denkmalpflege                    | B. Areal Marienstift<br>Die Villa "Friedau" auf dem Areal Marienstift ist ein Schutzobjekt von kantonaler Bedeutung, welches ein angemessener Schutzperimeter benötigt. Die Zonenplanänderung darf nicht zur Folge haben, dass auf dem Grundstück allfällige Neubauten entstehen. Es ist eine Baubeschränkung auf dem Grundstück zu prüfen.  | X   | Die Unterschutzstellung wurde vom Stadtrat am 7. Februar 2012 beschlossen bzw. an den Regierungsrat beantragt (Stadtratsbeschluss im Anhang).   |
|                                      | C. Areal Moserstrasse<br>In den Planungsbericht ist daher folgendes aufzunehmen:<br><br><i>" Die Denkmalpflege und die Stadtbildkommission müssen aktiv in das Vorbereitungsverfahren des Wettbewerbs und die Erarbeitung der Randbedingungen einbezogen werden. Die Neuüberbauung hat sich nach Begebenheiten der Altstadtbebauung wie der Körnigkeit, Typologie und Materialisierung etc. zu richten."</i> | X   |   |
|                                      | D. Areal Gaswerk<br>Die Planungsabsichten sollen folgendermassen präzisiert werden:<br><br><i>Es ist mittels einer Testplanung ein Rahmenplan zu erstellen, bei welchem die angemessene Geschoszahl, Ausnutzung und Dichte festgelegt werden.</i>  | X   |   |
|                                      | E. Wagenareal<br>Die Planungsabsichten sollen folgendermassen präzisiert werden:<br><br><i>Im Wettbewerbsverfahren sollen auch Varianten, welche den Erhalt oder einen Teilerhalt der ehemaligen Wagenfabrik vorsehen, untersucht werden.</i>  | X   |   |

| Nummerierung gem. Vorprüfungsbericht          | Hinweis / Anregung vom Kanton zu den jeweiligen Arealen  | Wurde entsprechend im Planungsbericht angepasst | Bemerkungen   |
|---|--|---|---|
|   | <p>G. Areal Alpenblick<br/>Die Planungsabsichten sollen folgendermassen präzisiert werden:</p> <p><i>Die Schutzziele der Eisenbahner-Siedlung dürfen nicht tangiert werden. Es ist mittels einer Testplanung ein Rahmenplan, innerhalb der Regelbauweise, zu erstellen, bei welchem die angemessene Geschosshöhe, Ausnutzung und Dichte festgelegt werden. Darin muss auch der Aspekt des Massstabssprunges gegenüber der Eisenbahner-Siedlung beachtet werden. Die Denkmalpflege und die Stadtbildkommission sind in die Testplanung mit einzubeziehen.</i></p> | X   |   |
| (Seite 8)                                     | <p>Im Planungsbericht sind bei den verschiedenen Zonenplanänderungen Prozesse zur Qualitätssicherung vorgesehen, deren rechtliche Grundlagen in der BauO verankert sind, aber als Präzisierung der Vorschriften anzusehen sind. Aus diesem Grund ist sicherzustellen, dass die auferlegten Bedingungen mit der Zonenplanänderung auch verbindlich festgelegt werden. Der Planungsbericht nach Art. 47 RPV und die darin formulierten Planungsabsichten sind als verbindliche Grundlage zu erklären.</p>  | (X)   | <p>Die Inhalte des Planungsberichtes bilden den derzeitigen Planungsstand ab, daher ist eine allgemeine Verbindlichkeitserklärung nicht sinnvoll. Allerdings wird der Stadtrat vom Grossen Stadtrat beauftragt den Planungsbericht mit seinen Planungsabsichten als wegleitende Grundlage für die folgenden Planungen zu beachten. Damit wird dem Anliegen des Kantons in sinngemässer Form nachgekommen.</p>   |
| 3.9 Nutzung des Areals Werkhof Schweizersbild | <p>Im Südwesten des Grundstückes hat die Firma H+ G Meyer AG, mit Sitz 8226 Schleithelm, im Baurecht mit dem Kanton Schaffhausen, eine Zweitniederlassung. Für die Firma müsste gewährleistet werden, dass sie auch nach der Zonenplanänderung ihrem Gewerbe nachgehen kann (zonenkonform). Der Baurechtsvertrag dauert bis 31.12. 2040.</p>   | X   | <p>Für die Liegenschaft für die bestehende Nutzung durch die Firma H + G Meyer AG besteht Besitzstandsgarantie. Die Bauten und Anlagen dürfen gemäss Art. 48 und 49 BauG erneuert oder teilweise geändert werden. Es besteht unter gewissen Umständen zudem die Möglichkeit die Bauten und Anlagen zu erweitern. Damit kann der Firma die Nutzung der Liegenschaft bis zum Ablauf des Baurechtsvertrags trotz Zonenplanänderung gewährleistet werden.</p> |

Abb. 21: Tabelle Übersicht des Vorprüfungsberichts vom kantonalen Planungs- und Naturschutzamt

## 14. Einwendungsverfahren

Die Zonenplanänderung Nr. 10 - Planungspaket 1 der Wohnraumentwicklung wurde vom 9. Dezember 2011 bis am 20. Januar 2012 öffentlich aufgelegt. Während dieser Zeit hatte die Bevölkerung Gelegenheit, zu den geplanten Umzonungen Stellung zu nehmen und Vorschläge und Anträge an den Stadtrat zu richten. Insgesamt gingen innert Auflagefrist 13 Einwendungen von 117 EinwenderInnen (teilweise Sammeleinwendungen) ein. Die Anträge werden berücksichtigt, sofern diese mit dem öffentlichen Interesse vereinbar sind.

Das Kapitel wird im Anschluss an die Verabschiedung durch den Grossen Stadtrat für die Rekursauflage entsprechend der Beschlussfassung angepasst.

## 13. Gesamtbeurteilung

Die vorliegenden Planungsmassnahmen ermöglichen 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 häuslicherischen 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, 26. November 2012

STADTPLANUNG SCHAFFHAUSEN

#### 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, Bericht der Denkmalpflege von 2012
- 11 Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS), Stand 2011
- 12 Kanton Schaffhausen, Denkmalpflege: Historische Entwicklung des Gevierts Fischergässchen - Unterstadt - Läufergässchen - Moserstrasse, von 2010
- 13 Magma, Bericht : Versickerung von Meteorwasser, Rahmenplan Grubental-Roggenäcker, vom 15. Dezember 2011
- 14 Kanton Schaffhausen Baudepartement: Arbeitshilfe zur Nutzungsplanung. Planungs- und Naturschutzamt des Kantons Schaffhausen, Ausgabe Oktober 2001
- 15 Reglement über die Erschliessungsreserve, RSS 315.1, vom 21. Juni 1994

## Abbildungsverzeichnis

- 1     Übersichtsplan der umzuzonenden Areale B-I
- 2     Tabelle; Übersicht der umzuzonenden Areale
- 3     Planauszüge: Übersicht der Naturgefahren, GIS Schaffhausen
- 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     Auszug Rahmenplan Wagenareal, Grundriss
- 10    Auszug Rahmenplan Wagenareal, Schnitte
- 11    Tabelle; Übersicht Umzonung Areal E: Wagenaeral
- 12    Tabelle; Übersicht Umzonung Gebiet F: Grubental-Roggenäcker
- 13    Modellfotos. möglicher Bebauung: Areal G: Alpenblick
- 14    Tabelle; Übersicht Umzonung Areal G: Alpenblick
- 15    Tabelle; Übersicht Umzonung Areal H: NHTLZ
- 16    Tabelle; Übersicht Umzonung Areal I: Werkhof Schweizersbild
- 17    Tabelle; Nutzungsanteile
- 18    Tabelle; Einwohnerkapazität
- 19    Tabelle; Verhältnis Gewerbeflächen bestehend - neu
- 20    Tabelle; Verhältnis ZÖBAG-Fläche bestehend- neu
- 21    Tabelle Übersicht des Vorprüfungsberichts vom kantonalen Planungs- und Naturschutzamt

| Areal                       | Parzelle (GB Nr.) | Bestehend          |                    |                             |            |               |                                   |                                      | Zukünftig       |                 |                             |            |               |                                   |                                      | Stand der Erschliessung      |  |                                    | Baureife                 |                                      |                                 | Überbauungsstand          |                                      |                                 |        |
|-----------------------------|-------------------|--------------------|--------------------|-----------------------------|------------|---------------|-----------------------------------|--------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------------------|------------|---------------|-----------------------------------|--------------------------------------|------------------------------|--|------------------------------------|--------------------------|--------------------------------------|---------------------------------|---------------------------|--------------------------------------|---------------------------------|--------|
|                             |                   | Landfläche (m²)    | Zonentyp           | AZ (Auf Wohnbauten bezogen) | Ausbaugrad | Anteil Wohnen | Flächenbedarf pro Einwohner in m² | Einwohnerkapazität (Anzahl Personen) | Landfläche (m²) | Zonentyp        | AZ (Auf Wohnbauten bezogen) | Ausbaugrad | Anteil Wohnen | Flächenbedarf pro Einwohner in m² | Einwohnerkapazität (Anzahl Personen) | erschlossen (Landfläche, m²) | teilweise erschlossen (Landfläche, m²) | nicht erschlossen (Landfläche, m²) | baureif (Landfläche, m²) | in 5 Jahren baureif (Landfläche, m²) | später baureif (Landfläche, m²) | überbaut (Landfläche, m²) | weitgehend überbaut (Landfläche, m²) | nicht überbaut (Landfläche, m²) |        |
| Marienstift                 | 714               | 2'581              | ZÖBAG              | 0.00                        | 0.00       | 0.00          | 50                                | 0                                    | 2'581           | GW              | 0.55                        | 0.80       | 0.55          | 50                                | 12                                   | 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                           |        |
|                             |                   |                    |                    |                             |            |               |                                   |                                      | 1'563           | A               | 1.50                        | 0.80       | 0.40          | 50                                | 15                                   | 1'563                        | -                                      | -                                  | 1'563                    | -                                    | -                               | -                         | -                                    | 1'563                           |        |
|                             | 867               | 400                | Ü                  | 0.00                        | 0.00       | 0.00          | 50                                | 0                                    | 97              | ü               | 0.00                        | 0.00       | 0.00          | 50                                | 0                                    |                              |  |                                    |                          |                                      |                                 |                           |                                      |                                 |        |
| 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                             |        |
| Grubental-Roggenacker       | 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                           |        |
|                             | 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  |
|                             |                   | 9'240              | ZÖBAG + QP-Pflicht | 0.00                        | 0.80       | 0.00          | 50                                | 0                                    | 603             | Ü+ QP-Pflicht   | 0.00                        | 0.00       | 0.00          | 50                                | 0                                    |                              |  |                                    |                          |                                      |                                 |                           |                                      |                                 |        |
|                             | 2421              | 11'415             | W2+QP-Pflicht      | 0.40                        | 0.80       | 1.00          | 50                                | 73                                   | 9'240           | W3 + QP-Pflicht | 0.60                        | 0.80       | 1.00          | 50                                | 89                                   |                              | 9'240                                  | -                                  | -                        | 9'240                                | -                               | -                         | -                                    | -                               | 9'240  |
|                             |                   | 8'826              | W3+ QP-Pflicht     | 0.60                        | 0.80       | 1.00          | 50                                | 85                                   | 14'800          | W2 + QP-Pflicht | 0.40                        | 0.80       | 1.00          | 50                                | 95                                   |                              | 11'415                                 | -                                  | -                        | 11'415                               | -                               | -                         | -                                    | -                               | 11'415 |
|                             |                   |                    |                    |                             |            |               |                                   |                                      |                 | 5'249           | W3 + QP-Pflicht             | 0.60       | 0.80          | 1.00                              | 50                                   | 50                           |  | 8'826                              | -                        | -                                    | 8'826                           | -                         | -                                    | -                               | -      |
|                             | 6021              | 4'834              | W3 + QP Pflicht    | 0.60                        | 0.80       | 1.00          | 50                                | 46                                   | 192             | Ü+ QP-Pflicht   | 0.00                        | 0.00       | 0.00          | 50                                | 0                                    |                              |  |                                    |                          |                                      |                                 |                           |                                      |                                 |        |
|                             |                   | 3'746              | ZÖBAG + 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  |
|                             |                   |                    |                    |                             |            |               |                                   |                                      |                 | 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  |
| 6174                        | 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                        | 1'434             | 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                        | 1'284             | 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                           |        |
| Alpenblick                  | 4475              | 2'612              | ZÖBAG              | 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  |
| NHTLZ *                     | 21480             | 5'275              | GW                 | 0.55                        | 0.80       | 0.55          | 50                                | 26                                   | 2'612           | W4 + QP-Pflicht | 0.75                        | 0.80       | 1.00          | 50                                | 31                                   | 2'612                        | -                                      | -                                  | 2'612                    | -                                    | -                               | -                         | -                                    | 2'612                           |        |
|                             | 63                | U                  | 0.00               | 0.00                        | 0.00       | 50            | 0                                 | 5'275                                | GW              | 0.55            | 0.80                        | 0.55       | 50            | 26                                | 5'275                                | -                            | -                                      | 5'275                              | -                        | -                                    | -                               | -                         | 5'275                                |                                 |        |
|                             |                   | 828                | ZÖBAG              | 0.00                        | 0.00       | 0.00          | 50                                | 0                                    | 63              | GW              | 0.55                        | 0.80       | 0.55          | 50                                | 0                                    | 63                           | -                                      | -                                  | 63                       | -                                    | -                               | -                         | -                                    | 63                              |        |
|                             |                   | 731                | GW                 | 0.55                        | 0.80       | 0.55          | 50                                | 4                                    | 828             | GW              | 0.55                        | 0.80       | 0.55          | 50                                | 4                                    | 828                          | -                                      | -                                  | 828                      | -                                    | -                               | -                         | -                                    | 828                             |        |
|                             | 21614             | 412                | ZÖBAG              | 0.00                        | 0.00       | 0.00          | 50                                | 0                                    | 731             | GW              | 0.55                        | 0.80       | 0.55          | 50                                | 4                                    | 731                          | -                                      | -                                  | 731                      | -                                    | -                               | -                         | -                                    | 731                             |        |
| Werkhof<br>Schweizersbild * | 5743              | 28'379             | G                  | 0.80                        | 0.80       | 0.10          | 50                                | 36                                   | 412             | GW              | 0.55                        | 0.80       | 0.55          | 50                                | 2                                    | 412                          | -                                      | -                                  | 412                      | -                                    | -                               | -                         | -                                    | 412                             |        |
| <b>Total</b>                |                   | <b>134'315</b>     |                    |                             |            |               | <b>365</b>                        | <b>134'315</b>                       |                 |                 |                             |            | <b>783</b>    | <b>82'343</b>                     | <b>51'572</b>                        | <b>0</b>                     | <b>82'343</b>                          | <b>51'572</b>                      | <b>0</b>                 | <b>0</b>                             | <b>66'243</b>                   | <b>67'672</b>             |                                      |                                 |        |

\* 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