

An den  
Grossen Stadtrat  
8200 Schaffhausen

Vorlage des Stadtrates vom 11. Dezember 2012

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

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen die Vorlage Zonenplanänderung Nr. 10 - Planungsmassnahmen im Rahmen des Projektes «Zukunft Stadtleben» zur Beschlussfassung.

### **1. Einleitung und Übersicht**

Ein wichtiger Legislatorschwerpunkt des Stadtrates ist es, die Rahmenbedingungen für eine kontinuierliche Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung zu optimieren (LSP 1.1). In diesem Zusammenhang sollen Wohnraum und Bauland bereitgestellt werden, die vorwiegend durch ein Verdichtung nach Innen und eine Anpassung der Bauzone gewonnen werden.

Die vorliegenden Planungsmassnahmen, welche im Rahmen des Gesamtprojektes «Zukunft Stadtleben» bereits vorgestellt wurden, ermöglichen das Einwohner- bzw. Haushaltswachstum. Dies in erster Linie durch die Freigabe von städtischem Bauland und die Aktivierung ungenutzter bzw. unternutzter Baulandflächen. Mit den vorliegenden Zonenplanänderungen kann die Einwohnerkapazität der bestehenden Bauzonen um insgesamt fast 450 Einwohnerinnen und Einwohner erhöht werden.

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

Diese Massnahmen sind Bestandteil des Gesamtprojektes «Zukunft Stadtleben». Einstimmig wurde im Januar 2011 die Orientierungsvorlage vom 6. Juli



2010 im Parlament verabschiedet. Erste Grundstücke wurden vom Grossen Stadtrat am 18. September 2012 zur Vergabe bewilligt, um dem Nachfrageüberhang im Wohnungsmarkt möglichst schnell entgegenzuwirken.

Die Vorlage soll in einem zweiten Schritt des Projektes «Zukunft Stadtleben», städtische wie auch private Grundstücke um-, beziehungsweise aufzonen. Die vorgesehenen Aufzonungen tragen dem Anspruch Rechnung, die für den Wohnungsbau geeigneten Flächen möglichst effizient zu nutzen. Durch die Auf- und Umzonungen wird die Stadt zudem der Anforderung gerecht, mit städtischen Landressourcen haushälterisch umzugehen.

Bis auf zwei Areale (F "Grubental-Roggenäcker" und H "Areal NHTLZ") gehören die von den Zonenplanänderungen betroffenen Grundstücke der Stadt. Neben der Aufzoning des Wagenareals werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Abgabe weiterer Areale im Rahmen des Gesamtprojektes «Zukunft Stadtleben» geschaffen. Durch die Ausscheidung einer ZöBAG-Fläche für den Werkhof Schweizersbild wird überdies die planungsrechtliche Grundlage geschaffen, um die öffentlichen Werkhöfe an einem sachgerechten und wirtschaftlichen Standort zusammenzulegen.

## **2. Die Vorlage im Einzelnen**

### **2.1. Ausgangslage**

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

Mit den vorliegenden Planungsmassnahmen, die insgesamt acht Änderungen des Zonenplans umfassen, sollen zusätzliche Kapazitäten im bestehenden Baugebiet geschaffen werden. Dazu werden zielgerichtete Umzonungen und Aufzonungen vorgenommen, die Grösse des Baugebietes wird indes nicht verändert. Bei zwei der einbezogenen Grundstücke (F "Grubental-Roggenäcker" und H "Areal NHTLZ") handelt es sich um privates Land; die übrigen von den Zonenplanänderungen betroffenen Grundstücke sind im Eigentum der Stadt. Mit diesen Zonenplanänderungen kann die Einwohnerkapazität der bestehenden Bauzonen um insgesamt fast 450 Einwohner erhöht werden.

Die öffentliche Auflage (Einwendungsverfahren) ist abgeschlossen, der Stadtrat hat über die entsprechenden Einwendungen am 7. August 2012 beschlossen. Die Anträge wurden berücksichtigt, sofern diese mit den öffentlichen Interessen zu vereinbaren sind. Die geplante Aufzoning für das Areal Urwerf (Areal A) ist nicht mehr Bestandteil der Vorlage, da aufgrund der eingegangenen Rückmeldungen ein neuer Vorschlag ausgearbeitet werden muss.

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen nun die Vorlage zur Zonenplanänderung Nr. 10 - Planungsmassnahmen im Rahmen des Projektes «Zukunft Stadtleben» mit den entsprechenden Anpassungen gegenüber der öffentlichen Auflage.

---

<sup>1</sup> Stadt Schaffhausen: Wohnraumentwicklung Schaffhausen, Orientierungsvorlage, Ausgabe 06. Juli 2010

## 2.2 Gegenstand

### 2.2.1 Die Zonenplanänderung umfasst folgende acht Areale:

Areale		Bestehende Zonierung	Zukünftige Zonierung
B	Marienstift	ZöBAG	GW
C	Moserstrasse	Ü	A
D	Gaswerk	ZöBAG	E
E	Wagenareal*	W3	W4
F	Gebiet Grubental-Roggenäcker*	G	ZöBAG
		G	GW
		W3	W2
		G	W3
		ZöBAG	W3
		ZöBAG, W3, G	Ü
G	Alpenblick	ZöBAG	W4
H	Nationales Handball Trainings- und Leistungszentrum Schweizersbild (NHTLZ)	ZöBAG	GW
I	Werkhof Schweizersbild	G	ZöBAG

\* Für die Umzonung Wagenareal (Areal E) und Grubental-Roggenäcker (Gebiet F) bestehen behördenverbindliche, durch den Stadtrat beschlossene Rahmenpläne. Die Rahmenpläne legen ergänzende bzw. weiterreichende Bedingungen zur baulichen Entwicklung fest.

Die detaillierten Angaben über die einzelnen Umzonungen, die Bauzonkapazität und Angaben zum Stand der Erschliessung sind im Planungsbericht (Beilage 1) und den zugehörigen Unterlagen zu finden.

### 2.2.2 Die Zonenplanänderung umfasst folgende Dokumente:

#### a. zu genehmigende und rechtsverbindliche Dokumente:

- Zonenplanänderung Nr. 10 Planungspaket 1 der Wohnraumentwicklung, Planvorlage vom 26. November 2012, (Beilage 2)
- Änderung der Bauordnung 2012, Ergänzung der Bestimmungen über die Lärmempfindlichkeitsstufe für Werkhöfe innerhalb von Zonen für öffentliche Bauten, Anlagen und Grünflächen (ZöBAG) vom 26. November 2012, (Beilage 3)

#### b. erläuternde Unterlagen:

- Zonenplanänderung Nr. 10 Planungspaket 1 der Wohnraumentwicklung, Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 26. November 2012 (Beilage 1)

## 2.3 Finanzielle und personelle Auswirkungen

Die vorgeschlagenen Zonenplanänderungen schaffen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bessere Nutzung und Überbauung von Bauland in erheblichem Umfang. Damit bewirken die Zonenplanänderungen einen substantziellen finanziellen Mehrwert, welcher überwiegend der öffentlichen Hand zu Gute kommt. Mit der Abgabe der entsprechenden Flächen (Verkauf oder Baurecht) im Rahmen der jeweiligen Entwicklungspakete der Wohnraumentwicklung und der Einlage der Erträge aus den Landabgaben in den Fonds für die Wohnraumentwicklung werden die finanziellen Mehrwerte zielgerichtet für zukünftige Infrastrukturinvestitionen reserviert.

## 2.4. Zuständigkeit und Verfahren

### 2.4.1 Vorprüfung durch das kantonale Planungs- und Naturschutzamt

Die formelle Vorprüfung der Zonenplanänderung durch das kantonale Planungs- und Naturschutzamt erfolgte parallel zur öffentlichen Auflage. Die Anregungen sowie zwingenden Hinweise gemäss Vorprüfungsbericht des kantonalen Planungs- und Naturschutzamtes sind soweit möglich in dieser Vorlage berücksichtigt (vgl. Planungsbericht Kapitel 11). Auf folgende Aspekte möchten wir besonders hinweisen:

#### Lärm: I Areal Werkhof Schweizersbild

Die Einstufung des Areales Werkhof Schweizersbild (GB Nr. 5743) in die ES II (Empfindlichkeitsstufe) ist zu vermeiden. Dem Werkhof würde ein unnötiger Immissionsschutz zugeordnet. Es ist analog zur separaten Einstufung von Spital und Pflegeheim eine Einstufung des Werkhofs in die ES III in der ZöBAG vorzunehmen. Dazu ist folgende Ergänzung von Art. 29 Abs. 1 lit. a der Bauordnung erforderlich (Ergänzung fett/kursiv):

### **Art. 29**

1 Das Stadtgebiet wird durch den Zonenplan wie folgt eingeteilt:

		ES*	siehe
a) Baugebiet			
A	Altstadtzone I	III	Art. 31–32
D	Dorfkernzone	III	Art. 33–34
E	Ergänzungszone für die Altstadt	III	Art. 35–36
W2,W3,W4	Wohnzone	II	Art. 37–38
GW	Gewerbe- und Wohnzone	III	Art. 39–40
G	Gewerbezone	III	Art. 41–42
ID	Industriezone mit Dienstleistungen	III	Art. 43–44
SvM	Sonderzone vorderes Mühlental	III	Art. 44a–b1
I	Industriezone	IV	Art. 45–46
ZöBAG	Zone für öffentliche Bauten, Anlagen und Grünflächen (Spital und Pflegeheim)	II	Art. 47
	<b>(Werkhöfe)</b>	<b>I</b>	
		<b>III</b>	

Diese Ergänzung soll zusammen mit Umzonungsverfahren als integrativer Bestandteil beschlossen und vorgenommen werden.

## Verbindlicher Planungsbericht (Beilage 1)

Der Planungsbericht nach Art. 47 RPV und die darin formulierten Planungsabsichten sind gemäss Vorprüfungsbericht des kantonalen Planungs- und Naturschutzamtes zur verbindlichen Grundlage zu erklären. Da die Inhalte des Planungsberichtes den derzeitigen Planungsstand abbilden, ist eine Verbindlichkeitserklärung in der vom Kanton gewünschten Form jedoch nicht sinnvoll. Allerdings wird beantragt, dass der Stadtrat die im Planungsbericht festgehaltenen Planungsabsichten als wegleitende Grundlagen für die nachfolgenden Planungen beachtet. Damit wird dem Anliegen des Kantons in sinngemässer Form nachgekommen.

### 2.4.2 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 und Einwendern (teilweise Sammeleinwendungen) ein. Die Anträge wurden berücksichtigt, soweit diese mit dem öffentlichen Interesse zu vereinbaren sind. An den geplanten Umzonungen wird weiterhin festgehalten. Aufgrund verwaltungsinterner Arbeiten bei der Aufzoning des Areals Urwerf, welche noch nicht abgeschlossen sind, ist dieses Areal noch nicht Inhalt der Vorlage.

### Rahmenplan Wagenareal

Aufgrund der eingegangenen Einwendungen zur Aufzoning des Wagenareals hat der Stadtrat das Hochbauamt mit der Erarbeitung eines Rahmenplanes beauftragt, welcher behördenverbindlich eine massvolle Umsetzung einer W4-Zone an dieser spezifischen Lage auf dem städtischen Land ermöglicht. Dem Grundstück GB Nr. 2744, welches sich in städtischem Besitz befindet, werden im vom Stadtrat verabschiedeten Rahmenplan vom 4. Dezember 2012 klare Bebauungsbedingungen auferlegt:

- Es darf nur 4-geschossig gebaut werden, dies inkl. möglicher Attikageschosse; die mögliche Ausnützung richtet sich dabei nach den Bestimmungen der Zone W4.
- Die Erschliessung/Parkierung der neuen Überbauung muss von der Grubenstrasse mit genügender Kapazität erfolgen.

Diese Bedingungen gewährleisten eine der Quartierstruktur angepasste Bauweise.

Der Stadtrat ist überzeugt, dass die geplanten Aufzonungen, teilweise in Verbindung mit dem behördenverbindlichen Rahmenplan, nicht nur die nachhaltige Nutzung städtischer Baulandreserven sicherstellt, sondern auch die Quartierinteressen besser wahrt als eine Bautätigkeit nach geltender Zonenordnung. Das gewählte Vorgehen bei den Grundstücken, welche verkauft oder im Baurecht vergeben werden sollen, erlaubt eine qualitätsvolle Verdichtung und vermittelt dem privaten genossenschaftlichen Wohnungsbau in Schaffhausen einen wertvollen Impuls.

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen stellen wir Ihnen die folgenden

**Anträge:**

1. Der Grosse Stadtrat nimmt Kenntnis von der Vorlage des Stadtrates vom 11. Dezember 2012 betreffend Zonenplanänderung Nr. 10 - Planungsmassnahmen im Rahmen «Zukunft Stadtleben».
2. Der Grosse Stadtrat stimmt der Umzonung folgender Flächen gemäss Situationsplänen zur Zonenplanänderung Nr. 10 zu:
  - 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 Nr. 21086, 21480, 21614)
  - I: Areal Werkhof Schweizersbild (GB Nr. 5743)
3. Der Grosse Stadtrat nimmt Kenntnis vom Planungsbericht nach Art. 47 RPV zur Zonenplanänderung Nr. 10 und beauftragt den Stadtrat, den Planungsbericht mit seinen Planungsabsichten als begleitende Grundlage für die folgenden Planungen zu beachten.
4. Der Grosse Stadtrat stimmt der Ergänzung von Art. 29 Abs.1 lit.a der Bauordnung bezüglich der Einstufung von Werkhöfen innerhalb von Zonen für öffentliche Anlagen in die Lärmempfindlichkeitssufe III (ESIII) zu.

Freundliche Grüsse

IM NAMEN DES STADTRATES

Thomas Feurer  
Stadtpräsident

Christian Schneider  
Stadtschreiber

Beilagen:

1. Zonenplanänderung Nr. 10 Planungspaket 1 der Wohnraumentwicklung, Planungsbericht nach Art. 47 RPV
2. Zonenplanänderung Nr. 10 Planungspaket 1 der Wohnraumentwicklung, Situationspläne
3. Änderung der Bauordnung 2012, Ergänzung der Bestimmungen über die Lärmempfindlichkeitsstufe für Werkhöfe innerhalb von Zonen für öffentliche Bauten, Anlagen und Grünflächen (ZöBAG)