

STADTRAT

Stadthaus
Postfach 1000
CH-8201 Schaffhausen
T + 41 52 632 51 11
F + 41 52 632 52 53
www.stadt-schaffhausen.ch

Stadtrat
An den
Grossen Stadtrat
8200 Schaffhausen

Schaffhausen, 27. November 2018

Bauordnungs- und Zonenplanänderung Nr. 17 "Sonderzone Ebnat West"

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen die Vorlage Ergänzung der Bauordnung um die Sonderzone "Ebnat West" und die Zonenplanänderung Nr.17 Sonderzone Ebnat West.



Luftbild 2011 © Comet Photoshopping GmbH

1. Zusammenfassung

Das Gebiet Ebnat West ist aufgrund der topographischen Lage und der Torsituation zum Industriequartier Herblingertal von grosser städtebaulicher Bedeutung. Das Areal verfügt dank der Nähe zur Altstadt und zum umliegenden Wohnquartier über ein grosses Potenzial. Die mit dieser Vorlage beantragte Ergänzung der Bauordnung um die Sonderzone „Ebnat West“ und die Zonenplanänderung Nr. 17 „Sonderzone Ebnat West“ schaffen die Rahmenbedingungen, um das Gebiet Ebnat West neu ausrichten zu können. Die Neuausrichtung folgt der Strategie zur Innenentwicklung, indem unternutzte, zentral gelegene Gebiete belebt und in angemessenem Umfang verdichtet werden. Auch entspricht sie dem Bedürfnis der betroffenen Eigentümer, ihre Grundstücke aufzuwerten.

Zur Auslotung der angemessenen raumplanerischen und städtebaulichen Rahmenbedingungen wurde im Januar 2016 eine Testplanung unter Mitwirkung von fünf privaten Grundeigentümern und der Stadt initiiert. Im Rahmen dieser Planung wurde eine städtebauliche Struktur für das Gesamtareal entworfen und aufgezeigt, wie die Teilbereiche in Bezug auf Bebauung, Freiraum, Nutzung und Erschliessung entwickelt werden können, ohne bestehende und gut funktionierende Nutzungen zu gefährden. Die Planung hat gezeigt, dass das Gebiet sich für eine dichte Bebauung mit gemischter Nutzung eignet.

Es wird eine Mischnutzung, bestehend aus Dienstleistung, Gewerbe und Wohnen angestrebt. Der Nutzungsmix sieht mindestens 40% Gewerbe/Dienstleistung und max. 60% Wohnen vor. Gemäss Schätzungen kann gesamthaft Raum für rund 550 Arbeitsplätze und Wohnraum für 450 Personen geschaffen werden.

Die Planung teilt das Gebiet in verschiedene Baufelder, die durch gemeinsame Frei- und Erschliessungsräume verbunden sind. Die verschiedenen Baufelder sollen unabhängig voneinander entwickelt werden können. Zur Gewährleistung einer gemeinsamen Gestaltung der Frei- und Erschliessungsräume sowie für ein gemeinsames Energiekonzept wurde ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, der jedoch nicht Bestandteil der Vorlage ist.

Gegenstand der Vorlage ist die Ergänzung der Bauordnung mit der Sonderzone Ebnat West und die entsprechende Zonenplanänderung Nr. 17 Sonderzone Ebnat West. Die Zonenplanänderung umfasst eine Fläche von rund 48'000 m², die heute der Industriezone mit Dienstleistungen und zu einem geringeren Teil der Gewerbe- und Wohnzone zugewiesen ist. Neu soll das Gebiet in die Sonderzone Ebnat West überführt werden. Über die gesamte Sonderzone wird eine Quartierplanpflicht erlassen. Die Bauordnung wird durch zwei neue Artikel ergänzt.

Die formelle Vorprüfung der Bauordnungs- und Zonenplanänderung durch den Kanton erfolgte vor der öffentlichen Auflage. Die Zonenplanänderung Nr. 17 Sonderzone Ebnat West wurde vom 21. September bis am 21. Oktober 2018 öffentlich aufgelegt. Während dieser Zeit hatte die Bevölkerung Gelegenheit, zur geplanten Zonenplanänderung Stellung zu nehmen und Vorschläge sowie Anträge an den Stadtrat zu richten. Es gingen keine Einwendungen ein.

2. Ausgangslage

2.1 Situation

Das Gebiet Ebnat West liegt zentrumsnah nördlich der Altstadt und bildet den Auftakt zum Herblingertal. Aktuell ist es der Industriezone mit Dienstleistungen (ID) bzw. der Gewerbe- und Wohnzone (GW) zugeteilt. Die Zone ID ist bestimmt für Bauten von Industrie-, (Gross-) Gewerbe- und für Dienstleistungsbetriebe. Wohnungen dürfen nur für Betriebsinhaber und Betriebspersonal errichtet werden. In der Zone GW sind neben dem Wohnen gewerbliche und kleinindustrielle Anlagen zugelassen, sofern diese keine übermässigen Einwirkungen auf das Wohnen verursachen.

Derzeit besteht im Gebiet eine heterogene Nutzung von Brockenhaus, Kletterhalle bis hin zu klassischen Gewerbe- und Industriebetrieben, aber auch Leerstände sind auszumachen. Für die Entwicklung des Gebiets wurde von den Eigentümern das Bedürfnis zur Realisierung einer stärker durchmischten Nutzung, d. h. einem höheren Wohnanteil formuliert. Die Prüfung ergab, dass sich das Gebiet für eine äusserst dichte Bebauung mit gemischter Nutzung eignen würde. Entsprechend ist das Gebiet Ebnat West im Entwurf des kommunalen Richtplans Siedlung als Transformationsgebiet bezeichnet.

Zur Auslotung der angemessenen raumplanerischen und städtebaulichen Rahmenbedingungen wurde im Januar 2016 eine Testplanung unter Mitwirkung von fünf privaten Grundeigentümern (Actiengesellschaft Ebnat 65, Etawatt AG, Georg Fischer Finanz AG, Schaffhauser Kantonalbank, Verein Liechtblick) und der Stadt initiiert. Im Rahmen dieser Planung wurde eine städtebauliche Struktur für das Gesamtareal entworfen und aufgezeigt, wie die Teilbereiche in Bezug auf Bebauung, Freiraum und Nutzung entwickelt werden können, ohne bestehende und gut funktionierende Nutzungen zu gefährden. Die Erkenntnisse wurden durch den Stadtrat in einem von den beteiligten Eigentümern unterzeichneten und von den nicht beteiligten Eigentümern schriftlich anerkannten behördenverbindlichen Rahmenplan festgesetzt. Für die erfolgreiche Umsetzung des Rahmenplans ist das Gebiet Ebnat West in eine neue Sonderzone mit separaten Vorschriften in der Bauordnung zu überführen.

2.2 Rahmenplan Ebnat West

Der Rahmenplan ist nicht Bestandteil der Vorlage. Um die Sonderzonenvorschriften sowie die Zonenplanänderung besser zu verstehen, ist die Kenntnis der wesentlichen Inhalte des Rahmenplans jedoch von Vorteil.

Die Gebietsentwicklung verfolgt das Ziel, eine übergeordnete, gemeinsame Vision für die zukünftige Nutzung des Gebiets zu generieren und deren konkrete Umsetzung planungsrechtlich vorzubereiten. Es wird eine Mischnutzung, bestehend aus Dienstleistung, Gewerbe und Wohnen angestrebt. Das Thema Wohnen ist nicht isoliert, sondern immer in Kombination von weiteren Nutzungen zu beachten.



Abb. 2: Rahmenplan Ebnet West (PLANAR, Stand 10. Juli 2017)

Die braun angelegten Flächen im Rahmenplan bezeichnen die Bereiche (A, B, C, D, E, F), in welchen nach differenzierten Regeln gebaut werden darf. Die roten Linien zeigen die einzuhaltenden Gebäudefluchten auf. Die Bezeichnungen H1 und H2 bezeichnen die Standorte von ca. 50 m bzw. 35 bis 40 m hohe Hochhäuser. H3 bezeichnet das bestehende, allenfalls auf 30 m Höhe aufstockbare Gebäude auf dem Grundstück GB Nr. 10942. Die blau schraffierten Flächen legen die zu schaffenden Wegverbindungen fest, die blauen Dreiecke geben die schematische Lage von Tiefgaranzufahrten vor. Der Wald sowie weitere Freiräume und deren Vernetzung sind grün und gelb dargestellt.

Im Endausbau werden gesamthaft ca. 70'000 m² Geschossfläche zur Verfügung stehen. Nach Schätzung werden ca. 550 Arbeitsplätze (A) und 450 Einwohner (E) Platz finden (ca. 208 E+A/ha). Wie bei anderen Planungen in der Stadt Schaffhausen (z.B. Vorderes Mühlental, Quartierplan Werk 1) wird der Geschossflächenverbrauch bei Wohnen und Arbeiten mit 50 m² pro Bewohner bzw. Arbeitsplatz angenommen. Daraus resultieren für Ebnet West 1'400 E + A sowie eine Nutzungsdichte von ca. 290 E+A/ha. Im kantonalen Richtplan ist eine insgesamt Raumnutzerdichte (RN) von mindestens 90 RN/ha (RN: E+A) als Zielgrösse für die Stadt Schaffhausen (exkl. Hemmental) festgelegt. Mit den Planungsvorgaben für Ebnet West wird die kantonal geforderte Raumnutzerdichte deutlich überschritten. Dies ermöglicht im Gegenzug eine weniger hohe Verdichtung bzw. den Verzicht einer baulichen Verdichtung an sensiblen Orten in der Stadt. Das Gebiet soll weiterhin für Arbeitsplätze zur Verfügung stehen. Es wird ein Nutzungsmix von mindestens 40% Gewerbe/Dienstleistung und max. 60% Wohnen festgelegt.

2.3 Städtebaulicher Vertrag

Die Gebietsplanung sieht verschiedene Baufelder vor, die durch gemeinsame Frei- und Erschliessungsräume verbunden sind. Die verschiedenen Baufelder sollen unabhängig voneinander entwickelt werden können. Zur Gewährleistung einer gemeinsamen Gestaltung der Frei- und Erschliessungsräume sowie für ein gemeinsames Energiekonzept wurde ein Städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. Dieser regelt die Zusammenarbeit der privaten Grundeigentümer untereinander sowie mit der Stadt Schaffhausen und beinhaltet die Kostenaufteilung für die Planung und Umsetzung der Frei- und Erschliessungsräume sowie des Energiekonzeptes.

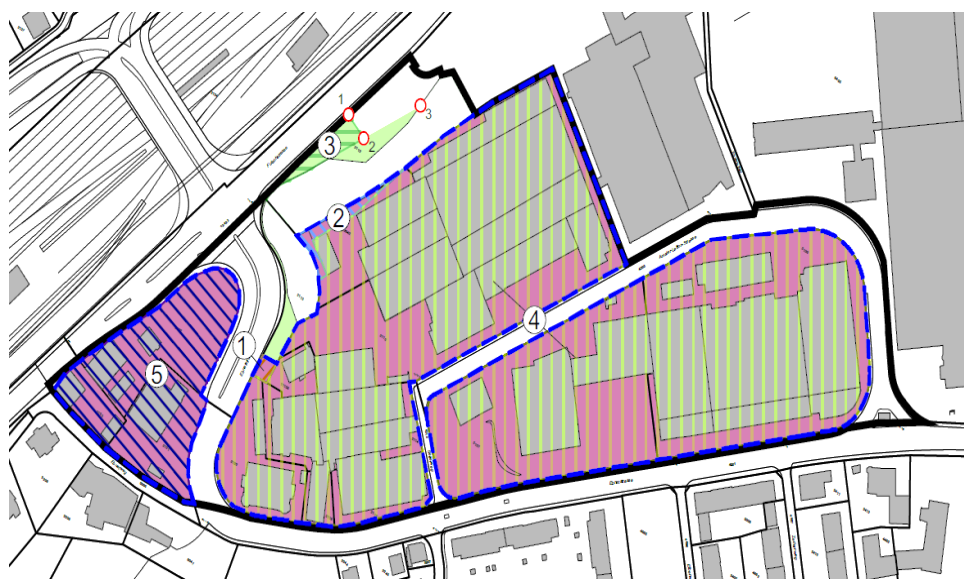
Der städtebauliche Vertrag ist nicht Bestandteil der Vorlage und wird hier lediglich als vorhandene Grundlage erwähnt.

3. Die Vorlage im Einzelnen

Gegenstand der Vorlage ist die Ergänzung der Bauordnung mit der Sonderzone Ebnat West und die entsprechende Zonenplanänderung Nr. 17 Sonderzone Ebnat West.

3.1 Zonenplanänderung Nr. 17 Sonderzone "Ebnat West"

Die Zonenplanänderung umfasst eine Fläche von ca. 48'005 m², die heute der Industriezone mit Dienstleistungen (4) bzw. Gewerbe- und Wohnzone (5) in die Sonderzone Ebnat West zugewiesen wird. Über die gesamte Sonderzone wird eine Quartierplanpflicht erlassen.



Verkleinerter Ausschnitt aus dem Situationsplan



	1 Freihaltezone in Sonderzone		QP	Gebiete mit Quartierplanpflicht
	2 Freihaltezone in Sonderzone			
	3 Industriezone mit Dienstleistungen in Freihaltezone			
	4 Industriezone mit Dienstleistungen in Sonderzone			
	5 Gewerbe- und Wohnzone in Sonderzone			

Abb.3: Situationsplan Sonderzone Ebnat West vom 6. Juli 2018

Die detaillierten Angaben über die Zonenplanänderung sind im Planungsbericht (Beilage 1) und im Situationsplan (Beilage 3) zu finden. Die Zonenplanänderung Nr. 17 Sonderzone Ebnat West umfasst folgende Dokumente:

Festzusetzende und rechtsverbindliche Dokumente:

- Situationsplan 1 : 4'000 vom 6. Juli 2018 (Beilage 3)

Erläuternde Dokumente:

- Planungsbericht nach Art. 47 RPV zur Sonderzone Ebnat West vom 26. Juni 2018 (Beilage 1)

3.2 Ergänzung der Bauordnung

Die Bauordnung wird durch zwei neue Artikel 44c und 44d ergänzt. Die Bestimmungen zur neuen Sonderzone Ebnat West orientieren sich im Wesentlichen an den Regelungen zur Sonderzone Vorderes Mühltal der Art. 44a und 44b BauO (Bauordnung) und den Vorgaben des Kantons im Rahmen der Vorprüfung. Der erste Artikel regelt die Grundsätze in Bezug auf Ziele, schutzwürdige Gebäude und zulässige Nutzungen. Im zweiten Artikel finden sich die besonderen Vorschriften betreffend Rahmenplan, Quartierplanpflicht und Gebäudehöhe.

Auszug mit der Übersicht der neuen Zonenvorschriften (Beilage 2):

<p>A) Zonenvorschriften ohne Quartierplanung (Regelbauweise) Zone: Sonderzone Ebnat West Gebäudehöhe: 20.00 m Grenzabstand, Grundabstand: 5.00 4) Höhenzuschlag, Mehrlängenzuschlag: - ES: III Baumassenziffer: 6 m³/m² Besonderes: Quartierplanpflicht</p> <p>B) Zonenvorschriften für Quartierplanungen Zone: Sonderzone Ebnat West Gebäudehöhe: 30.00 m bzw. Hochhäuser Höhenkote 484 m.ü.M Grenzabstand: Grundabstand 3.00 m, bzw. Grenz- und Strassenbaurecht 4) Höhenzuschlag, Mehrlängenzuschlag: - ES: III Ausnützungsziffer: - Baumassenziffer: gemittelt über das gesamte Gebiet 9 m³/m² Besonderes: Quartierplanpflicht</p>

(ES: Lärmempfindlichkeitsstufe)

Die detaillierten Ausführungen können der Beilage 2, Ergänzung der Bauordnung, Vorschriften für die Sonderzone und dem Planungsbericht (Beilage 1) entnommen werden.

Die Bauordnungsänderung Ebnat West umfasst folgende Dokumente:

Festzusetzende und rechtsverbindliche Dokumente:

- Ergänzung der Bauordnung, Vorschriften für die Sonderzone Ebnat West vom 19. September 2018 (Beilage 2)

Erläuternde Dokumente:

- Planungsbericht nach Art. 47 RPV zur Sonderzone Ebnat West vom 26. Juni 2018 (Beilage 1)

3.3 Vorprüfung durch das kantonale Planungs- und Naturschutzamt

Die formelle Vorprüfung der Bauordnungs- und Zonenplanänderung erfolgte vor der öffentlichen Auflage. Die Bemerkungen und Anforderungen aus dem Vorprüfungsbericht vom 2. Mai 2018 wurden vollumfänglich berücksichtigt.

3.4 Einwendungsverfahren

Die Zonenplanänderung Nr. 17 Sonderzone Ebnat West wurde vom 21. September bis am 21. Oktober 2018 öffentlich aufgelegt. Während dieser Zeit hatte die Bevölkerung Gelegenheit, zur geplanten Zonenplanänderung Stellung zu nehmen und Vorschläge sowie Anträge an den Stadtrat zu richten. Es gingen keine Einwendungen ein.

3.5 Umsetzung und Kosten

Im Anschluss an die Bauordnungs- und Zonenplanänderung folgt die Erarbeitung eines privaten Quartierplanes mit Aufschlüsselung der einzelnen Mehrwerte pro Eigentümerschaft sowie die Erarbeitung eines Betriebs- und Gestaltungskonzeptes (BGK) gemäss städtebaulichem Vertrag für den gemeinsamen öffentlichen bzw. öffentlich zugänglichen Frei- und Erschliessungsraum. Das Grundstück GB Nr. 3122 innerhalb der Sonderzone Ebnat West befindet sich im Eigentum der Stadt Schaffhausen. Entsprechend beteiligt sich die Stadt proportional an den Planungskosten für die externe Erarbeitung des BGKs und der Berechnung der Mehrwerte mit ca. 32'000 Franken sowie an allfälligen Umsetzungskosten. Mit Inkrafttreten des Gesetzes über den Mehrwertausgleich (MAG) per 1. Januar 2019 gelten zusätzlich die kantonalen Bestimmungen auch für die vorliegende Umzonung. D.h. es werden 20 % vom Mehrwert, der durch die Sonderzone gegenüber der bisherigen Zone entsteht, gemäss Art. 4 MAG durch den Kanton abgeschöpft.

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen stellen wir Ihnen die folgenden

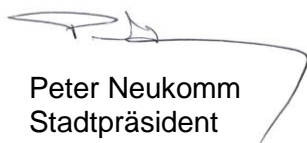
Anträge:

1. Der Grosse Stadtrat nimmt Kenntnis vom Bericht und Antrag des Stadtrats vom 27. November 2018 betreffend die Änderung der Bauordnung mit der Sonderzone Ebnat West und der Zonenplanänderung Nr. 17 Sonderzone "Ebnat West".
2. Der Grosse Stadtrat setzt die Änderung der Bauordnung mit der neuen Sonderzone Ebnat West fest. Ergänzung Art. 29, neu Art 44c und 44d BauO gemäss Beilage 2.

3. Der Grosse Stadtrat genehmigt die beantragte Umzonung der Grundstücke GB Nrn. 3106, 3107, 3110, 3114, 3118, 3119, 3120, 10942 (teilweise), 11158 von der Industriezone mit Dienstleistungen in die Sonderzone Ebnat West, die Umzonung der Grundstücke GB Nrn. 3121, 3122, 3123 von der Gewerbe- und Wohnzone in die Sonderzone Ebnat West sowie der Umzonung der Grundstücke GB Nrn. 3112, 3113 und 10942 (teilweise) von der Freihaltezone in die Sonderzone "Ebnat West" gemäss Beilage 3 .
4. Dieser Beschluss untersteht nach Art. 11 in Verbindung mit Art. 25 lit. b der Stadtverfassung vom 25. September 2011 dem fakultativen Referendum. Die Änderung der Bauordnung tritt auf einen vom Stadtrat zu bestimmenden Zeitpunkt in Kraft.

Freundliche Grüsse

IM NAMEN DES STADTRATS



Peter Neukomm
Stadtpräsident



Yvonne Waldvogel
Stadtschreiberin i.V.

Beilagen:

1. Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 26. Juni 2018
2. Änderung der Bauordnung mit der Sonderzone Ebnat West vom 19. September 2018
3. Zonenplanänderung Nr. 17 Sonderzone Ebnat West, Situationsplan vom 6. Juli 2018