

An den  
Grossen Stadtrat  
8200 Schaffhausen

## STADTRAT

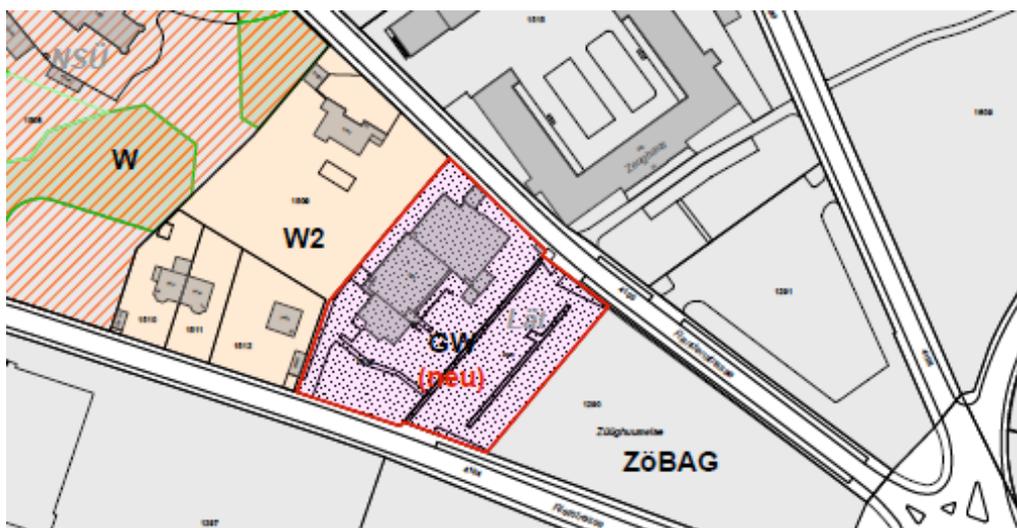
Stadthaus  
Postfach 1000  
8200 Schaffhausen  
T + 41 52 632 51 11  
F + 41 52 632 52 53  
[www.stadt-schaffhausen.ch](http://www.stadt-schaffhausen.ch)

Vorlage des Stadtrats vom 22. Juni 2021

### Zonenplanänderung Nr. 18 «Klinik Belair» auf Grundstück Nummer 1290 (Teilfläche) und Nummer 1513

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen die Vorlage für die Zonenplanänderung Nr. 18 für eine Gewerbe- und Wohnzone (GW) auf GB Nr. 1290 (Teilfläche, GB Nr. 10361) und 1513. Damit werden die zonenplanerischen Rahmenbedingungen für eine zukunftsfähige bauliche Erweiterung der «Klinik Belair» geschaffen.



Zonenplanänderung Belair (Geoportal SH 2021)

# Inhalt

<b>1.</b>	<b>Zusammenfassung .....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Ausgangslage .....</b>	<b>4</b>
2.1	Entwicklung Klinik Belair .....	4
2.2	Beurteilung im Kontext der Entwicklung Vordere Breite .....	5
2.3	Zonenplanänderung .....	5
2.4	Verkauf Teilfläche GB Nr. 1290 von 1'845 m <sup>2</sup> an «Klinik Belair» .....	6
<b>3.</b>	<b>Zonenplanänderung .....</b>	<b>7</b>
3.1	Ziele der Zonenplanänderung .....	7
3.2	Umzonung von der Wohnzone in die Gewerbe- und Wohnzone .....	7
3.3	Einwendungsverfahren .....	9
3.4	Vorprüfung durch das kantonale Planungs- und Naturschutzamt .....	9
3.5	Mehrwertausgleich .....	10
<b>4.</b>	<b>Zuständigkeiten .....</b>	<b>11</b>
4.1	Umzonung .....	11
4.2	Verkauf .....	11

## 1. Zusammenfassung

Mit der vorliegenden Zonenplanänderung werden die Rahmenbedingungen für eine zukunftsfähige bauliche Erweiterung der «Klinik Belair» geschaffen.

Per 1. Oktober 2019 hat das «Swiss Medical Network» die Privatklinik übernommen. Sie ist damit Arbeitgeberin von rund 100 Personen und erfüllt einen öffentlichen Leistungsauftrag für die gesundheitliche Versorgung des Kantons.

Die baulichen Erweiterungen sind unter anderem notwendig, um den Leistungsauftrag in Zukunft weiterhin qualitativ hochstehend erfüllen zu können und das medizinische Angebot an die neuen Anforderungen von Bund und Kanton anzupassen. Mit der Umzonung von der Wohnzone mit zwei Vollgeschossen (W2) in die Gewerbe- und Wohnzone (GW) wird die Ausnützung für die benötigte Erweiterung geschaffen. Die Klinik ist als Dienstleistungsbetrieb ohne übermässige Einwirkungen auf das umliegende Wohngebiet in einer GW zonenkonform.

Die Umzonung umfasst die heute von der Klinik genutzten Grundstücke. Der Stadtrat hat 2020 beschlossen, die für die Parkierung genutzte und bisher im Baurecht abgetretene Teilfläche an die Klinik zu verkaufen, um Verflechtungen von Nutzungstransfers zwischen den Grundstücken in privatem und öffentlichem Eigentum zu bereinigen. Mit einem Kaufpreis von rund 380'000 Franken liegt der Verkauf in der Zuständigkeit des Stadtrats und ist nicht Gegenstand der Vorlage.

Die Zonenplanänderung ist kompatibel mit der Stossrichtung der Gebietsentwicklung der «Vorderen Breite». Sie ermöglicht der «Klinik Belair» eine Erweiterung am bestehenden Standort und damit die Anpassung des Angebots an die Anforderungen eines modernen Spitalbetriebs.

## 2. Ausgangslage

### 2.1 *Entwicklung «Klinik Belair»*

Die Privatklinik «Belair» wurde 1971 als erste private Geburtsklinik in Schaffhausen gegründet. Ab den 1980er Jahren baute sie weitere Fachgebiete auf, 1990 wurde die orthopädische Chirurgie eröffnet, im Jahr 2000 nahm die Tagesklinik ihren Betrieb auf. Während knapp 20 Jahren gehörte die Klinik der Privatklinikgruppe Hirslanden. Per 1. Oktober 2019 hat das «Swiss Medical Network» die Privatklinik übernommen.

Als Leistungserbringerin auf der Spitalliste gehört die Klinik zum öffentlichen versorgungsrelevanten Angebot in Schaffhausen. Sie betreibt aktuell 28 Betten und behandelt rund 1'300 stationäre Patientinnen und Patienten im Jahr. Weiter werden jährlich ungefähr 630 ambulante Eingriffe vorgenommen. Der Anteil der allgemeinversicherten Patientinnen und Patienten beträgt 79 Prozent. Stand 2019 beschäftigte die Klinik knapp 100 Mitarbeitende.

Um das Weiterbestehen der Klinik zu sichern, den öffentlichen Leistungsauftrag qualitativ hochstehend zu erfüllen und das medizinische Angebot zu vergrössern, muss die Klinik baulich erweitert werden. Dazu definiert die Klinik drei Teilprojekte:

#### 1. Patientensicherheit

Zur Steigerung der Patientensicherheit benötigt die Privatklinik den Umbau und die Aufrüstung bzw. Modernisierung der Aufwachstation und der Tagesklinik.

#### 2. Medizinisches Angebot

In der Privatklinik soll das Angebot sowohl in chirurgischer als auch in medizinischer Form erweitert werden. Ab März 2020 bietet die Privatklinik wieder ophthalmologische Eingriffe an, die bis anhin ausserkantonale durchgeführt wurden. Die Privatklinik «Belair» besitzt als einziges Spital im Kanton Schaffhausen den entsprechenden Leistungsauftrag. Da mit einem erhöhten Patientenstrom zu rechnen ist, sind diverse bauliche Massnahmen geplant. Um die Leistungen bereits kurzfristig anbieten zu können, wird als Übergangslösung ein Provisorium erstellt.

#### 3. Ambulantisierung

Um der gesamtschweizerischen als auch der kantonalen Forderung nach mehr ambulanten Behandlungen nachzukommen, braucht es bauliche Anpassungen. Diese neue Priorisierung verlangt andere und effizientere Abläufe. Dies hat zur Folge, dass der ambulante und der stationäre Prozess räumlich getrennt stattfinden muss. Aufgrund der grösseren Anzahl von operativen Eingriffen, der Veränderung der Prozesse im Operationssaal und den veränderten Ansprüchen der Patientinnen und Patienten in der Nachbehandlung von ambulanten Eingriffen muss das Raumkonzept angepasst werden. So muss im derzeitigen Klinikbereich ein separates Ambulatorium aufgebaut werden.

Da Patientenzimmer für die ambulante Tagesklinik benötigt werden, muss der Bettenstock auf dem jetzigen Operationstrakt ausgebaut werden.

## 2.2 **Beurteilung im Kontext der Entwicklung Vordere Breite**

Während der Abklärungen zum Umzonungsbegehren der Klinik konnte im Oktober 2018 das Testplanungsverfahren zur Gebietsentwicklung der «Vorderen Breite» abgeschlossen werden. Im Testplanungssperimeter wird auch der künftige Umgang mit den Grundstücken der «Klinik Belair» behandelt. Die Entwicklungsstrategie sieht vor, die Grundstücke einer Nutzung für Wohnen und Gewerbe zuzuführen.

Die Umzonung der Klinik ist grundsätzlich losgelöst von der Gebietsentwicklung der «Vorderen Breite» und der Testplanung zu betrachten, beide Geschäfte sind aber kompatibel konzipiert und ergänzen sich. Die Klinik ist als Dienstleistungsbetrieb ohne übermässige Einwirkungen auf das umliegende Wohngebiet in einer GW zonenkonform.

## 2.3 **Zonenplanänderung**

Das im Eigentum der «Klinik Belair» befindliche Grundstück GB Nr. 1513 und das im Baurecht von der Stadt an die Klinik abgegebene Grundstück GB Nr. 1290 (Teilfläche) sollen von der W2 in die GW umgezont werden. Die Umzonungsfläche beträgt insgesamt 5'441 m<sup>2</sup>.

Abbildung 1 Ausschnitt aus dem geltenden Zonenplan



Die Zonenplanänderung umfasst folgende Unterlagen:

- Festzusetzendes und rechtsverbindliches Dokument:

Planvorlage, Zonenplanänderung Nr. 18 «Klinik Belair» Grundstücke GB Nrn. 1290 (Teilfläche) und 1513 vom 19. April 2021

- Erläuternde Unterlagen:

Planungsbericht nach Art. 47 RPV, Zonenplanänderung Nr. 18 «Klinik Belair» Grundstücke Nrn. 1290 (Teilfläche) und 1513 vom 26. April 2021.

#### **2.4 Verkauf Teilfläche GB Nr. 1290 von 1'845 m<sup>2</sup> an «Klinik Belair»**

Ausgehend von der historisch gewachsenen Verflechtung der Grundstücke mit gewährten Nutzungstransfers und einem Baurecht ist der Stadtrat zum Schluss gekommen, dass eine nachhaltige Bereinigung der Situation am besten mit einem Verkauf des Teilgrundstücks an die Klinik erreicht werden kann. Der Stadtrat hat deshalb 2020 beschlossen, die bisher im Baurecht abgetretene Teilfläche GB Nr. 1290 von 1'845 m<sup>2</sup> an die «Klinik Belair» zu verkaufen.

Der Kaufpreis entspricht dem vom Amt für Grundstückschätzungen (AGS) festgelegten Landwert von 382'100 Franken. Dieser berücksichtigt den bereits abgeholzten Nutzungstransfer und den Wertzuwachs im Zuge der mit der vorliegenden Vorlage beantragten Umzonung von der W2 in die GW.

Bedingung für die Eigentumsübertragung ist die Begrenzung der Bebauung auf zwei Vollgeschosse auf GB Nr. 1290 (Teilfläche) sowie die rechtskräftige Umzonung. Der Kaufvertrag wurde von der Käuferschaft bereits unterzeichnet, die öffentliche Beurkundung wird nach rechtsgültiger Umzonung vorgenommen.

### **3. Zonenplanänderung**

#### **3.1 Ziele der Zonenplanänderung**

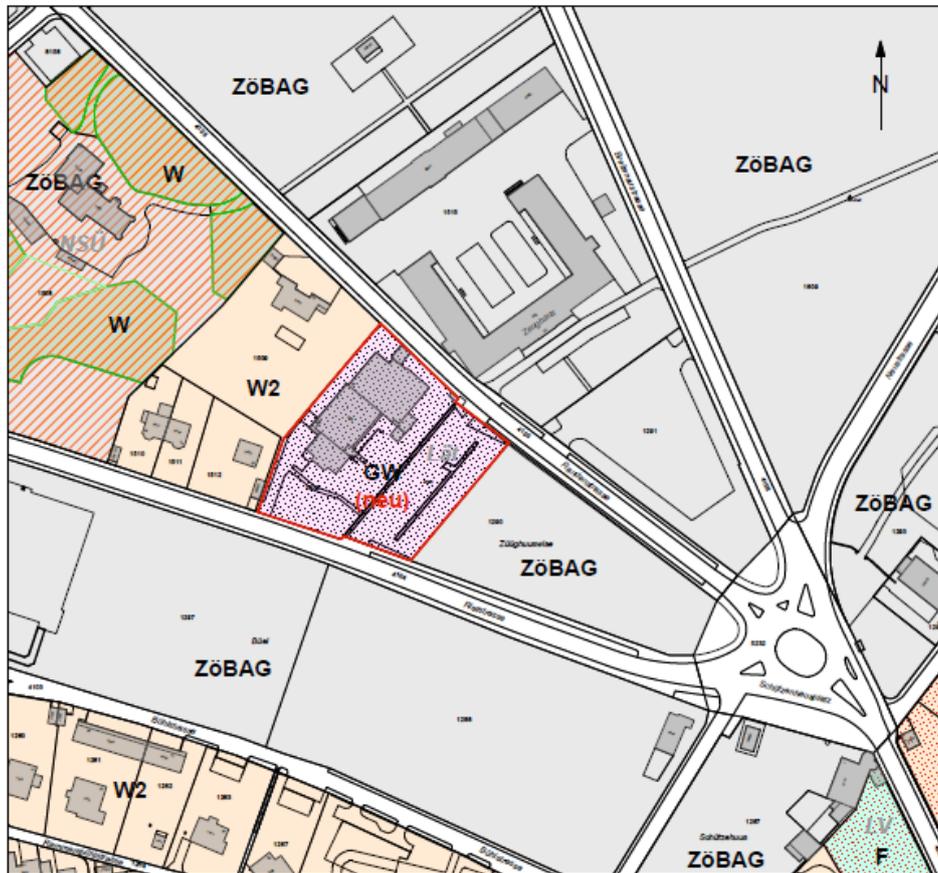
Mit der Zonenplanänderung soll der «Klinik Belair» eine zukunftsfähige bauliche Erweiterung am Standort «Vordere Breite» ermöglicht werden, welche

- einen qualitativ hochstehenden und rentablen Spitalbetrieb sichert, um damit den öffentlichen Leistungsauftrag des Kantons erfüllen zu können;
- sich in das bestehende Quartiergefüge einpasst und die Wohnqualität des Umfeldes nicht schmälert. Insbesondere wird durch eine privatrechtliche Vereinbarung sichergestellt, dass mit einer Baubeschränkung auf zwei Vollgeschosse eine massvolle Erweiterung gewährleistet wird;
- die Entwicklungsabsichten der Stadt für die Gebietsentwicklung «Vordere Breite» weder verhindert noch präjudiziert;
- einen Beitrag zur Standortattraktivität und die konsequente Siedlungsentwicklung nach innen leistet.

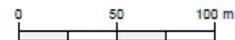
#### **3.2 Umzonung von der Wohnzone in die Gewerbe- und Wohnzone**

Die Umzonungsfläche, die heute in der W2 liegt, beträgt insgesamt 5'441 m<sup>2</sup>. Mit der Umzonung wird sie der GW zugewiesen.

Abbildung 2 Zonenplan nach der Umzonung



Situation 1:2'000 neu



LEGENDE

Baugebiet

	W2	Wohnzone W2
	GW	Gewerbe- und Wohnzone
	ZöBAG	Zone für öffentliche Bauten, Anlagen und Grünflächen

Weitere Flächen

	F	Freihaltezone
	W	Wald mit Waldgrenze gemäss Waldfeststellung (Orientierungsinhalt)

Nutzungsüberlagerungen

	NSÜ	Naturschutzüberlagerung
	LV	Lärmvorbelastung
	Lät	tiefere Lärmempfindlichkeit (ES II)

AV-Daten 10.01.2020 LV 95 WebGIS Schaffhausen  
 ZP-Daten 07.06.2019 LV 95 WebGIS Schaffhausen

3.2.1 Lärmempfindlichkeit

Der Lärmschutzverordnung (LSV) folgend, ist die GW der Empfindlichkeitsstufe III (ES III) zugeordnet. Die ES III ist aufgrund der erhöhten Lärmbelastung für den Betrieb der Klinik nicht sachgerecht. Daher wird das Areal in der ES II belassen, indem dieses im Zonenplan mit der

Festlegung «tiefere Lärmempfindlichkeit ES II» überlagert wird. Dies entspricht der Empfindlichkeitsstufe der Zone für öffentliche Bauten, Anlagen und Grünflächen (ZöBAG) des Kantonsspitals.

### 3.2.2 *Fussweg- und Wegrecht*

Da das öffentliche Fusswegrecht auf der Baurechtsparzelle (siehe Planungsbericht S. 18) im kommunalen Strassenrichtplan eingetragen ist, muss es erhalten bleiben.

### 3.2.3 *Blutbuche und Hecke*

Auf GB Nr. 1513 befindet sich eine aufgrund des Natur- und Heimatschutzgesetzes (NHG) des Bundes, dem Jagdgesetz und der Naturschutzverordnung des Kantons Schaffhausen geschützte Hecke. Bezüglich deren Schutzstatus ändert sich mit einer Umzonung nichts.

Im Garten des Klinikgrundstücks steht ein Baum (Blutbuche, *Fagus sylvatica*, siehe Planungsbericht S. 18), welcher bis vor Kurzem im Inventar der schützenswerten Bäume der Stadt aufgeführt war. Im Rahmen eines Gutachtens wurde der Zustand des Baumes 2018 beurteilt und der Baum aus dem Inventar entlassen, da er den Anforderungen des Inventars bezüglich Schutzwürdigkeit nicht mehr genügt. Er ist aber weiterhin erhaltenswert.

2020 beantragte die Privatklinik, den Baum mit der Errichtung eines provisorischen Pavillons für die Erweiterung zu fällen. In Zusammenarbeit mit der Stadt wurde darauf eine andere bauliche Lösung gesucht. Im bewilligten Baugesuch für das Provisorium ist auf die Entfernung des Baums verzichtet worden. Mit der Planung der Erweiterungsbauten der Klinik wird erneut zu prüfen sein, ob Lösungen möglich sind, bei denen die Blutbuche erhalten werden kann.

Weitere detaillierte Angaben über die Zonenplanänderung sind im Planungsbericht (siehe Beilage 2) zu finden.

## 3.3 ***Einwendungsverfahren***

Die Zonenplanänderung Nr. 18 «Klinik Belair» wurde vom 11. Dezember 2020 bis am 23. Januar 2021 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.

## 3.4 ***Vorprüfung durch das kantonale Planungs- und Naturschutzamt***

Die formelle kantonale Vorprüfung der Zonenplanänderung erfolgte während der öffentlichen Auflage. Mit Schreiben vom 15. Februar 2021 stellt das Planungs- und Naturschutzamt (PNA) eine Genehmigung der Unterlagen in Aussicht. Es waren einzelne untergeordnete Anpassungen notwendig.

### **3.5 Mehrwertausgleich**

Gemäss Art. 3 Abs. 2 des kantonalen Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG; SHR 700.200) gleichen kantonale Mehrwertabgaben die Vorteile aus, die durch Umzonungen von einer Bauzonenart in eine andere mit besseren Nutzungsmöglichkeiten entstehen. Durch die Umzonung von der W2 (Ausnützungsziffer, AZ, 0.35) in die GW (AZ 0.70) ist dies der Fall. In der GW sind gegenüber der W2 erhöhte Bebauungsmöglichkeiten und eine zusätzliche Nutzungsart zulässig. Das Grundstück GB Nr. 1513 wird durch die Umzonung deshalb mehrwertabgabepflichtig. Das Grundstück GB Nr. 1290 (Teilfläche, GB Nr. 10361) befindet sich derzeit im Eigentum der Stadt Schaffhausen. Diese ist von der Mehrwertabgabe befreit (Art. 5 Abs. 4 MAG).

Der Mehrwert bei einer Umzonung fällt dem Kanton zu (Art. 5 Abs. 1 MAG), weshalb dieser abschliessend über die Mehrwertabgaben zu beschliessen hat. Im Vorprüfungsbericht des PNA vom 15. Februar 2021 wird denn auch festgehalten, dass nach Erlangen der Rechtskraft der Umzonung für die Zonenplanänderung (Grundstück GB Nr. 1290 Teilfläche, GB Nr. 10361) eine kantonale Mehrwertabgabe nach MAG geprüft und allenfalls erhoben wird.

#### 4. **Zuständigkeiten**

##### 4.1 **Umzonung**

Gemäss Art. 3 Abs. 5 der Bauordnung (BauO) der Stadt Schaffhausen ist der Grosse Stadtrat für Anpassungen des Zonenplans zuständig. Der Regierungsrat genehmigt nach erfolgter Vorprüfung durch das Baudepartement Bauordnungen und Zonenpläne der Gemeinden (Art. 6 Abs. 2 Baugesetz, BauG).

##### 4.2 **Verkauf**

Der Verkaufspreis des Grundstückes GB 1290 an die «Klinik Belair» liegt unter 1'000'000 Franken und damit in der Zuständigkeit des Stadtrats.

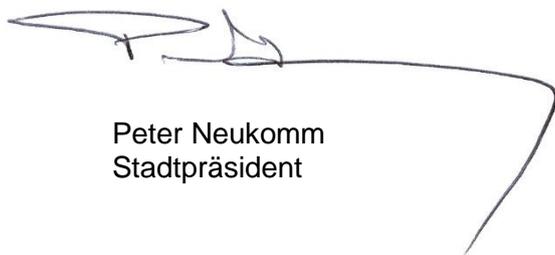
Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen stellen wir Ihnen die folgenden

#### **Anträge:**

1. Der Grosse Stadtrat nimmt Kenntnis vom Bericht und Antrag des Stadtrats vom 22. Juni 2021 betreffend die Zonenplanänderung Nr. 18 «Klinik Belair».
2. Der Grosse Stadtrat nimmt Kenntnis vom Planungsbericht nach Art. 47 RPV zur Zonenplanänderung Nr. 18 «Klinik Belair» vom 26. April 2021.
3. Der Grosse Stadtrat stimmt der Zonenplanänderung Nr. 18 «Klinik Belair» zu.

Freundliche Grüsse

IM NAMEN DES STADTRATS



Peter Neukomm  
Stadtpräsident



Stephanie Keller  
Stadtschreiberin i.V.

Beilagen:

1. Zonenplanänderung Nr. 18 «Klinik Belair» (GB Nr. 1513, Baurechtsfläche GB Nr. 1290 (Teilfläche, GB Nr. 10361) vom 19. April 2021
2. Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 26. April 2021