

An den
Grossen Stadtrat
8200 Schaffhausen

Schaffhausen, 13. August 2019

**Grosser Stadtrat
Kleine Anfrage Markus Leu
«Fragwürdige Planungszone Herblingertal» (Nr. 10/2019)**

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Datum vom 27. April 2019 hat Grossstadtrat Markus Leu eine Kleine Anfrage zur Planungszone Herblingertal eingereicht, welche im Amtsblatt Nr. 17 vom 26. April 2019 ausgeschrieben war. Er weist darauf hin, dass auf einem Grundstück innerhalb der Planungszone ein Baugesuch für den Neubau eines Pharmalogistikcenters hängig ist.

Der Stadtrat nimmt wie folgt Stellung:

Einleitende Bemerkungen

Das «Herblingertal» ist ein Schwerpunkt der räumlichen Entwicklungen in der Stadt Schaffhausen. Im kantonalen Richtplan Siedlung wird das Gebiet um den Bahnhof im «Herblingertal» als kantonaler Entwicklungsschwerpunkt (ESP) festgesetzt. ESP sind Schlüsselgebiete für künftige Siedlungsentwicklungen mit hoher Nutzungsdichte. Die ESP sind mit dem öffentlichen Verkehr hervorragend erschlossen und tragen zur Entwicklung eines urbanen Umfeldes bei. In Übereinstimmung mit dem kantonalen Richtplan Siedlung wird das Gebiet im «Herblingertal» rund um den Bahnhof Herblingen auch im Richtplan Siedlung der Stadt Schaffhausen als Schwerpunkt für arbeitsplatzintensive Nutzungen festgelegt. Das Transformationsgebiet «Herblingertal» gehört gemäss städtischem Richtplan in die Kategorie "neue Schwerpunkte": Die Nutzung des heute zum Teil brachliegenden Potenzials dieser Gebiete soll aktiv gefördert werden.

Die in den Richtplänen festgehaltenen behördenverbindlichen Ziele sind in einem nächsten Schritt in eigentümerverbindliche Regelungen in der Bau- und Zonenordnung zu überführen. Innerhalb der Planungszone sind nur Bauten und Anlagen zulässig, die den Entwicklungsabsichten gemäss Richtplanung entsprechen.

Während der Dauer der Planungszone von drei Jahren ist die kommunale Bau- und Zonenordnung entsprechend zu überarbeiten.

Der Stadtrat war vor und nach dem Erlass der Planungszone in Kontakt mit der Grundeigentümerin und seit der Einreichung der Kleinen Anfrage hat sich die Situation verändert. Die Stadt Schaffhausen hat mit der GF AG vereinbart, die Planung des Transformationsgebiets «Herblingertal» unter Federführung der Stadtplanung gemeinsam anzugehen und die Planungszone aufzuheben. Die GF AG unterstützt die Gebietsplanung auch finanziell. Für die beiden hängigen Baugesuche im Perimeter der Planungszone sind betreffend Ausnützung und Verkehrsregime Nachweise hinsichtlich der Kompatibilität mit dem kommunalen Richtplan Siedlung zu erbringen. Weiter wurde vereinbart, dass die Stadt den Teil des Grundstückes GB Nr. 21130 kauft, für den es noch keine Bebauungspläne gibt. Mit dem Kauf des Grundstückes über den Rahmenkredit erhält die Stadt Bauland im Finanzvermögen, das für die Ansiedelung von Unternehmen oder den Ausbau ansässiger Unternehmen genutzt werden soll. Als Eigentümerin kann die Stadt direkt beeinflussen, wie diese Landreserve für wirtschaftliche Entwicklungen genutzt werden soll. Mit der Vereinbarung wurde der Grundstein gelegt für eine partnerschaftliche Entwicklung des Gebiets gemäss den übergeordneten Zielen der Richtplanung.

Zu den einzelnen Fragen

1. *Wieso wurde die Planungszone erst zwei Monate nach dem Einreichen des Baugesuches auferlegt?*

Nach Einreichung des Baugesuchs fanden Gespräche mit der Grundeigentümerin und mit der Bauherrschaft des Pharmalogistikzentrums statt. Eine sorgfältige Interessensabwägung des Stadtrats hat ergeben, dass die in der Richtplanung festgesetzten Planungsabsichten mittels einer Planungszone durchgesetzt werden sollen, damit eine Gesamtentwicklung gemäss den Zielen der Richtplanung stattfinden kann. Die notwendigen Vorschriften, Pläne und der dazugehörige Planungsbericht wurden im Anschluss daran erarbeitet.

2. *Will der Stadtrat mit dieser Planungszone das Bauvorhaben der Methabau Immobilien AG verhindern?*

Das Pharmalogistikzentrum entspricht von der Nutzungsdichte (Anzahl Arbeitsplätze) her nicht den strategischen Zielsetzungen der Richtplanung und das damit verbundene Verkehrsaufkommen ist im Kontext der Entwicklungsabsichten gemäss Richtplanung kritisch zu beurteilen. Gemäss der nun getroffenen Vereinbarung haben die Bauherrschaften einen Verdichtungsnachweis erbracht und ein Verkehrskonzept vorgelegt. Damit kann das Baugesuch unter Berücksichtigung der Richt- sowie der Nutzungsplanung weiter behandelt werden.

3. *Wieso wurde die Planungszone lediglich auf Grundstücke von Privatbesitzern auferlegt und auf die angrenzende, nicht überbaute Parzelle GB Nr. 21652 nicht?*

(Eigentümer Kanton Schaffhausen)

Eine Planungszone dient der zeitlich befristeten Sicherung der in der Richtplanung festgehaltenen Entwicklungsabsichten. Auf der Parzelle GB Nr. 21652 ist das bereits in der Volksabstimmung genehmigte Polizei- und Sicherheitszentrum geplant und soll in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen umgezont werden. Damit ist die Entwicklung auf diesem Grundstück bereits festgelegt.

4. *Kann eine Planungszone auf einzelne Grundstücke verhängt werden? (Unter Zone versteht er ein zusammenhängendes Gebiet und nicht nur ein einzelnes Grundstück)*

Ja, dies ist gemäss den baugesetzlichen Grundlagen (Art. 25 und 26 des kantonalen Baugesetzes) möglich.

5. *Wird die Stadt schadenersatzpflichtig für die aufgelaufenen Planungskosten der Bauherrschaft, da mit der Errichtung dieser Planungszone das Bauvorhaben verhindert wird?*

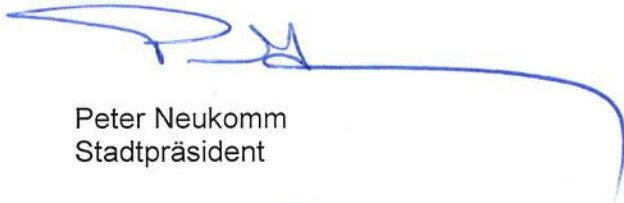
Die städtische Bauordnung und das kantonale Baugesetz sehen im Fall einer Planungszone keine Schadenersatzpflicht vor. Auch basierend auf einer anderen Grundlage ist keine Schadenersatzpflicht der Stadt erkennbar, zumal keine Fahrlässigkeit oder ein Verschulden seitens der Stadt vorliegt. Im Übrigen konnte nun eine mit der Grundeigentümerin und den Baugesuchstellern abgestimmte Lösung erarbeitet werden.

6. *Was will der Stadtrat mit dieser Planungszone erreichen? (Umzonung, Aufzonung, etc.)*

Wie einleitend beschrieben, besteht gemäss kantonalem und kommunalem Richtplan viel Potenzial in den verkehrlich bestens erschlossenen noch unbebauten Landreserven für die gewerbliche und industrielle Entwicklung. Die Planungszone wurde erlassen, damit die Entwicklung der Grundstücke gemäss den strategischen Zielsetzungen der Richtplanung erfolgt. Mit der nun erfolgten Vereinbarung mit der GF AG kann dieses Ziel erreicht werden,

Freundliche Grüsse

IM NAMEN DES STADTRATS

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'P. Neukomm', with a long horizontal stroke extending to the right.

Peter Neukomm
Stadtpräsident

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'S. Keller', written in a cursive style.

Stephanie Keller
Stadtschreiberin i.V.