

STADTRAT

Stadthaus
Postfach 1000
8200 Schaffhausen
T + 41 52 632 51 11
www.stadt-schaffhausen.ch

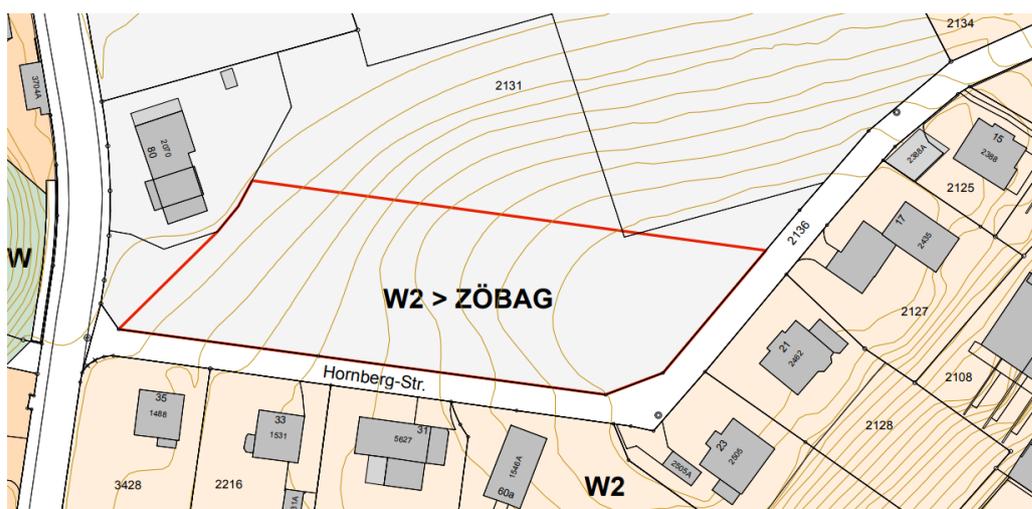
An den
Grossen Stadtrat
8200 Schaffhausen

Vorlage des Stadtrats vom 12. September 2023

Zonenplanänderung Nr. 24 «Kinderzentrum Geissberg» auf Grundstück Nummer 2131 (Teilfläche)

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen die Vorlage für die Zonenplanänderung Nr. 24 für eine Zone für öffentliche Bauten, Anlagen und Grünflächen (ZÖBAG) auf GB Nr. 2131 (Teilfläche). Damit werden die zonenplanerischen Rahmenbedingungen für eine zukunftsfähige bauliche Erweiterung des Kinderzentrums Geissberg geschaffen.



Inhalt

1.	Zusammenfassung	3
2.	Ausgangslage	4
2.1	Schulraumplanung	4
2.2	Strategie Kinderzentrum Geissberg	4
2.3	Machbarkeitsstudie	5
2.4	Zonenplanänderung	5
3.	Zonenplanänderung	7
3.1	Ziele der Zonenplanänderung	7
3.2	Umzonung von der Wohnzone in die Zone für öffentliche Bauten, Anlagen und Grünflächen	7
3.3	Einwendungsverfahren	8
3.4	Vorprüfung durch das kantonale Planungs- und Naturschutzamt	9
3.5	Weiteres Vorgehen	9
4.	Zuständigkeiten	10

1. Zusammenfassung

Mit der vorliegenden Zonenplanänderung werden die Rahmenbedingungen für ein zukunftsfähiges Kinderzentrum auf dem Geissberg geschaffen.

Der Kindergarten Geissberg soll gemäss Schulraumplanung der Stadt Schaffhausen durch einen Doppelkindergarten erweitert werden. Für die zukünftig vier Kindergartenabteilungen sind zudem ein Hort für die schulergänzende Betreuung und eine Kinderkrippe vorgesehen. Die Erweiterungsmassnahmen dienen als Ersatz für die stark sanierungsbedürftige Kinderkrippe in der Altstadt am Ringkengässchen.

Für den Ausbau wird gemäss Machbarkeitsstudie auch eine Teilfläche des Grundstücks GB Nr. 2131 tangiert. Damit für das künftige Kinderzentrum am Geissberg und den vorgesehenen Projektwettbewerb optimale räumliche und planungsrechtliche Rahmenbedingungen gewährleistet werden können, soll die südliche Teilfläche (2'794 m²) analog zum übrigen Teil des Grundstücks GB 2131 von der Wohnzone mit zwei Vollgeschossen (W2) in die Zone für öffentliche Bauten, Anlagen und Grünflächen (ZöBAG) umgezont werden. Somit gelten für den gesamten Perimeter die gleiche Zonierung und Zonenkonformität sowie optimale Flexibilität für die geplante im öffentlichen Interesse stehende Bebauung.

Die Zonenplanänderung ist in Übereinstimmung mit dem vom Grossen Stadtrat beschlossenen Geschäft «Kinderzentrum Geissberg – Strategie und Planungskredit» (Beschluss vom 29. November 2022). Damit werden die Voraussetzungen für eine optimale Erweiterung der Kindergärten Geissberg zum Kinderzentrum Geissberg mit dem notwendigen Schulraum und Betreuungsangeboten geschaffen.

2. Ausgangslage

2.1 Schulraumplanung

Mit der im Jahr 2021 erstmals erarbeiteten Schulraumplanung der Stadt Schaffhausen liegt eine umfassende aktuelle Bedarfserhebung und ein Gesamtentwicklungskonzept vor. Dieses Konzept und regelmässige Aktualisierungen der zugrundeliegenden Zahlen zeigen die zukünftige Entwicklung der städtischen Schulen und Betreuungsangebote sowie die damit verbundenen notwendigen planerischen und baulichen Massnahmen auf.

Aus der Schulraumplanung geht hervor, dass Bedarf für einen zusätzlichen Doppelkindergarten am Geissberg besteht. Für die zukünftig vier Kindergartenabteilungen ist zudem ein Hort für die schulergänzende Betreuung und eine Kinderkrippe vorgesehen, womit ein ganzheitliches Kinderzentrum am Geissberg angeboten werden kann. Dieses neue Angebot dient als Ersatz zur Kinderkrippe am Ringkengässchen.

2.2 Strategie Kinderzentrum Geissberg

Der Stadtrat hat mit der Vorlage «Kinderzentrum Geissberg - Strategie und Planungskredit» vom 17. Mai 2022 die folgende Gesamtstrategie aufgezeigt:

- Auf dem Geissberg entsteht ein Kinderzentrum mit einem zusätzlichen Doppelkindergarten, einem Hort und einer Kinderkrippe
- Die Liegenschaft Ringkengässchen wird zur Entwicklung im Baurecht abgegeben

Für die Umsetzung der Strategie sind folgende Schritte nötig:

- a. Planung, Investitionskreditgenehmigung und Neubau des Kinderzentrums auf dem Geissberg
- b. Umzonung der Teilparzelle auf dem Geissberg
- c. Umwidmung der Teilparzelle auf dem Geissberg ins Verwaltungsvermögen
- d. Umwidmung der Parzelle Ringkengässchen ins Finanzvermögen und Abgabe im Baurecht an einen Dritten in einem einfach gehaltenen Vergabeverfahren zur Entwicklung

Mit der damaligen Vorlage hat der Grosse Stadtrat einen Planungskredit für die Durchführung des Projektwettbewerbs und Erstellung eines Vorprojektes für das Kinderzentrum Geissberg bewilligt.

Bei der Diskussion der Strategie im Grossen Stadtrat zeigten sich in Bezug auf die Baurechtsabgabe der Liegenschaft Ringkengässchen unterschiedliche Haltungen. In der Folge hat der Grosse Stadtrat beschlossen, dass nicht «eine entsprechende Vorlage» für das Kinderzentrum Geissberg und die Baurechtsabgabe der Liegenschaft Ringkengässchen auszuarbeiten ist, sondern «entsprechende Vorlagen». Mit dieser Anpassung wurde die Vorlage «Kinderzentrum Geissberg - Strategie und Planungskredit» am 29. November 2022 in der Schlussabstimmung mit 22 : 8 Stimmen, bei 2 Enthaltungen gutgeheissen.

In der damaligen Vorlage wurde auch festgehalten, dass die Teilparzelle der W2-Zone mit einer separaten Vorlage in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBAG) umgezont werden soll, damit Planungssicherheit für den Projektwettbewerb besteht.

2.3 Machbarkeitsstudie

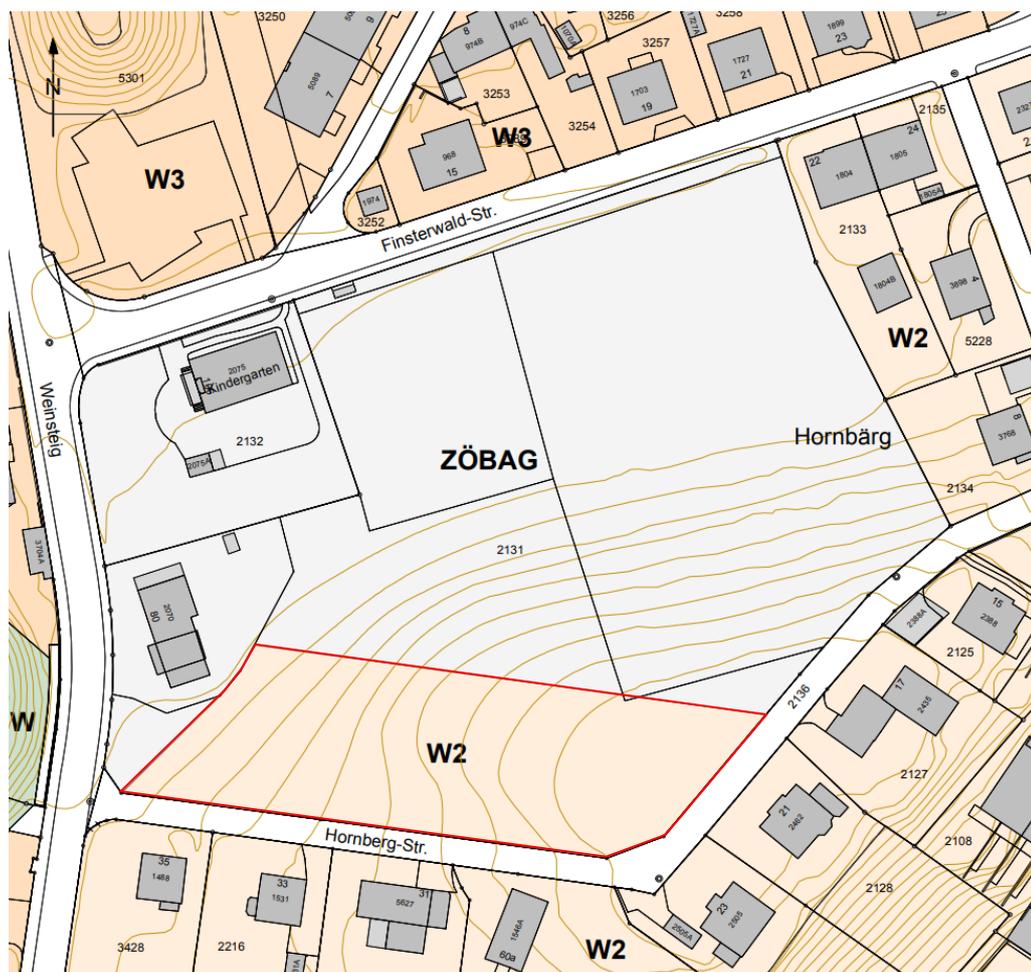
Zur Evaluation des Bebauungsperimeters, des Raumprogramms sowie der Grobkosten wurde durch das Hochbauamt eine Machbarkeitsstudie zur Erweiterung des Kindergartens Geissbergs erstellt (Stand 20. September 2021). Diese dient als Grundlage für die anschliessende Durchführung eines Projektwettbewerbs. Aus der Machbarkeitsstudie geht hervor, dass für die Planung neben dem Grundstück GB Nr. 2132 auch die östliche Teilfläche des Grundstücks GB Nr. 2131 (Eigentum Stadt Schaffhausen) benötigt wird, da sich daraus nachstehende Vorteile ergeben:

- Bessere Ausgangslage hinsichtlich ansteigender Topografie
- Grössere Freiheit und Flexibilität in Setzung und Dimensionierung kindergerechter Hochbauten
- Erschliessung über Hornbergstrasse möglich
- Höhere Qualität und Quantität Aussenraum möglich

2.4 Zonenplanänderung

Das Grundstück GB 2131 liegt nördlich innerhalb der ZöBAG und südlich, im Bereich der ersten Bautiefe entlang der Hornbergstrasse, innerhalb der W2. Die südliche Teilfläche (2'794 m²) soll analog zum übrigen Teil des Grundstücks GB 2131 von der W2 in die ZöBAG umgezont werden.

Abbildung 1 Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Zonenplan



Die Zonenplanänderung umfasst folgende Unterlagen:

- Festzusetzendes und rechtsverbindliches Dokument:
 - Planvorlage, Zonenplanänderung Nr. 24 «Kinderzentrum Geissberg» Grundstück GB Nr. 2131 (Teilfläche), vom 20. Juni 2023
- Erläuternde Unterlagen:
 - Planungsbericht nach Art. 47 RPV, Zonenplanänderung Nr. 24 «Kinderzentrum Geissberg» Grundstück GB Nr. 2131 (Teilfläche), vom 20. Juni 2023

3. Zonenplanänderung

3.1 Ziele der Zonenplanänderung

Mit der Zonenplanänderung sollen die Rahmenbedingungen für ein zukunftsfähiges Kinderzentrum am Geissberg geschaffen werden, welches

- den mittel- und langfristigen Bedarf an Kindergartenplätzen deckt und die Synergien zwischen Kindergarten, Hort und Kinderkrippe optimal nutzt
- ein zusätzliches Hort-Angebot ermöglicht und gleichzeitig die bestehenden Krippenplätze sicherstellt bzw. die Möglichkeit bietet, dieses zu erweitern
- sich besonders gut in das räumliche Quartiergefüge einpasst und das ortsbauliche Umfeld mit zusätzlichen Freiräumen (neuer Spielplatz) u. a. aufwertet. Darüber hinaus verfügt der Standort über eine hohe Erschliessungsgüte und liegt nahe an der Altstadt
- ohne Betriebsunterbruch des bestehenden Kindergartens gebaut werden kann und somit kein Provisorium benötigt
- eine neue, passendere Nutzung für die städtische Liegenschaft am Ringkengässchen 5 ermöglicht

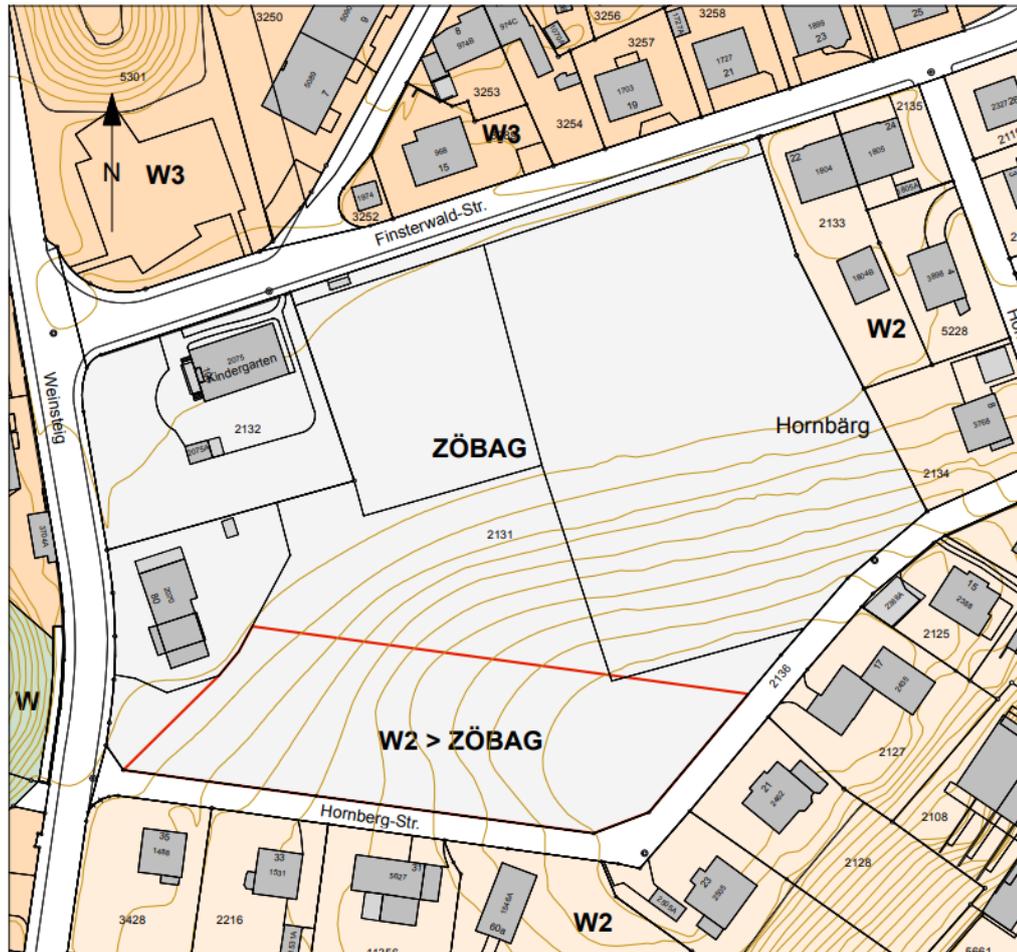
Damit diese Ziele erreicht werden und klare Grundlagen für die weiteren planerischen und politischen Schritte geschaffen werden können, ist eine zeitnahe Realisierung der Zonenplanänderung wichtig. Deshalb wird diese - wie bereits in der Strategievorlage festgehalten - mit dieser Vorlage dem Grossen Stadtrat jetzt vorgelegt. Der Stadtrat wird die Abhängigkeiten zwischen dem Kinderzentrum Geissberg und der Baurechtsabgabe der Liegenschaft Ringkengässchen in den Vorlagen zum Investitionskredit und zur Baurechtsabgabe aufnehmen.

Die Umzonung ist mit einer längerfristigen Perspektive auch unabhängig von der Realisierung des Kinderzentrums sinnvoll. Die Parzelle rund um den bestehenden Kindergarten Geissberg ist für zukünftige Entwicklungen im Quartier Geissberg/Hochstrasse von Bedeutung. Auch wenn das aktuelle Projekt für das Kinderzentrum Geissberg nicht realisiert werden könnte, sind an diesem Standort Reserven für zukünftige öffentliche Infrastruktur wichtig. Hinzu kommt, dass das Quartier gemäss Freiraumstrategie unterversorgt ist mit öffentlichen Frei- und Grünräumen. Für eine Umzonung in die ZÖBAG spricht auch, dass sich die heutige Zonengrenze weder an den Grundstücksgrenzen und der Erschliessung noch an den topografischen Gegebenheiten orientiert.

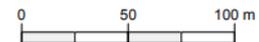
3.2 Umzonung von der Wohnzone in die Zone für öffentliche Bauten, Anlagen und Grünflächen

Die Umzonungsfläche, die heute in der W2 liegt, beträgt insgesamt 2'794 m². Mit der Umzonung wird sie der ZöBAG zugewiesen. Somit gilt für den gesamten Perimeter die gleiche Zonierung. Die Zonenkonformität sowie eine optimale Flexibilität für die geplante im öffentlichen Interesse stehende Bebauung ist dadurch gewährleistet.

Abbildung 2 Zonenplan nach der Umzonung



Situation 1:1 000 neu



LEGENDE

Baugebiet



W2

Wohnzone W2



W3

Wohnzone W3



ZöBAG

Zone für öffentliche Bauten,
Anlagen und Grünflächen

Weitere Flächen



W

Wald (Orientierungsinhalt)

3.3 Einwendungsverfahren

Die Zonenplanänderung Nr. 24 «Kinderzentrum Geissberg» wurde für 30 Tage vom 19. August bis 17. September 2022 öffentlich aufgelegt und im Amtsblatt publiziert. Während dieser Zeit hatte die Öffentlichkeit 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 dem Vorprüfungsbericht vom 1. Juni 2023 hat das Planungs- und Naturschutzamt (PNA) des Kantons Schaffhausen zur Zonenplanänderung Stellung genommen und eine Genehmigung der Revisionsvorlage in Aussicht gestellt. Auf Basis des Vorprüfungsberichts wurde der Planungsbericht ergänzt und bereinigt. Die Ergänzungen betreffen insbesondere Hinweise zum weiteren Planungsprozess im Zuge des vorgesehenen Projektwettbewerbs (vgl. Kapitel 4.4.3 Planungsbericht). Am Situationsplan zur Zonenplanänderung ergaben sich aufgrund der kantonalen Vorprüfung keine Anpassungen.

3.5 Weiteres Vorgehen

Nach der Verabschiedung der Zonenplanänderung durch den Grossen Stadtrat wird diese im Amtsblatt publiziert (Rekursauflage). Anschliessend behandelt der Regierungsrat allfällige Rekurse und genehmigt die Zonenplanänderung. Allfällige Rekursentscheide können an die weiteren Instanzen weitergezogen werden.

4. Zuständigkeiten

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).

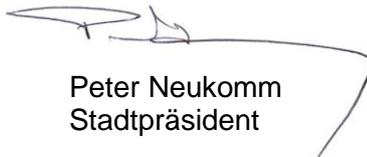
Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen stellen wir Ihnen die folgenden

Anträge:

1. Der Grosse Stadtrat nimmt Kenntnis vom Bericht und Antrag des Stadtrats vom 5. September 2023 betreffend die Zonenplanänderung Nr. 24 «Kinderzentrum Geissberg».
2. Der Grosse Stadtrat nimmt Kenntnis vom Planungsbericht nach Art. 47 RPV zur Zonenplanänderung Nr. 24 «Kinderzentrum Geissberg» vom 20. Juni 2023.
3. Der Grosse Stadtrat stimmt der Zonenplanänderung Nr. 24 «Kinderzentrum Geissberg» zu.

Freundliche Grüsse

IM NAMEN DES STADTRATS



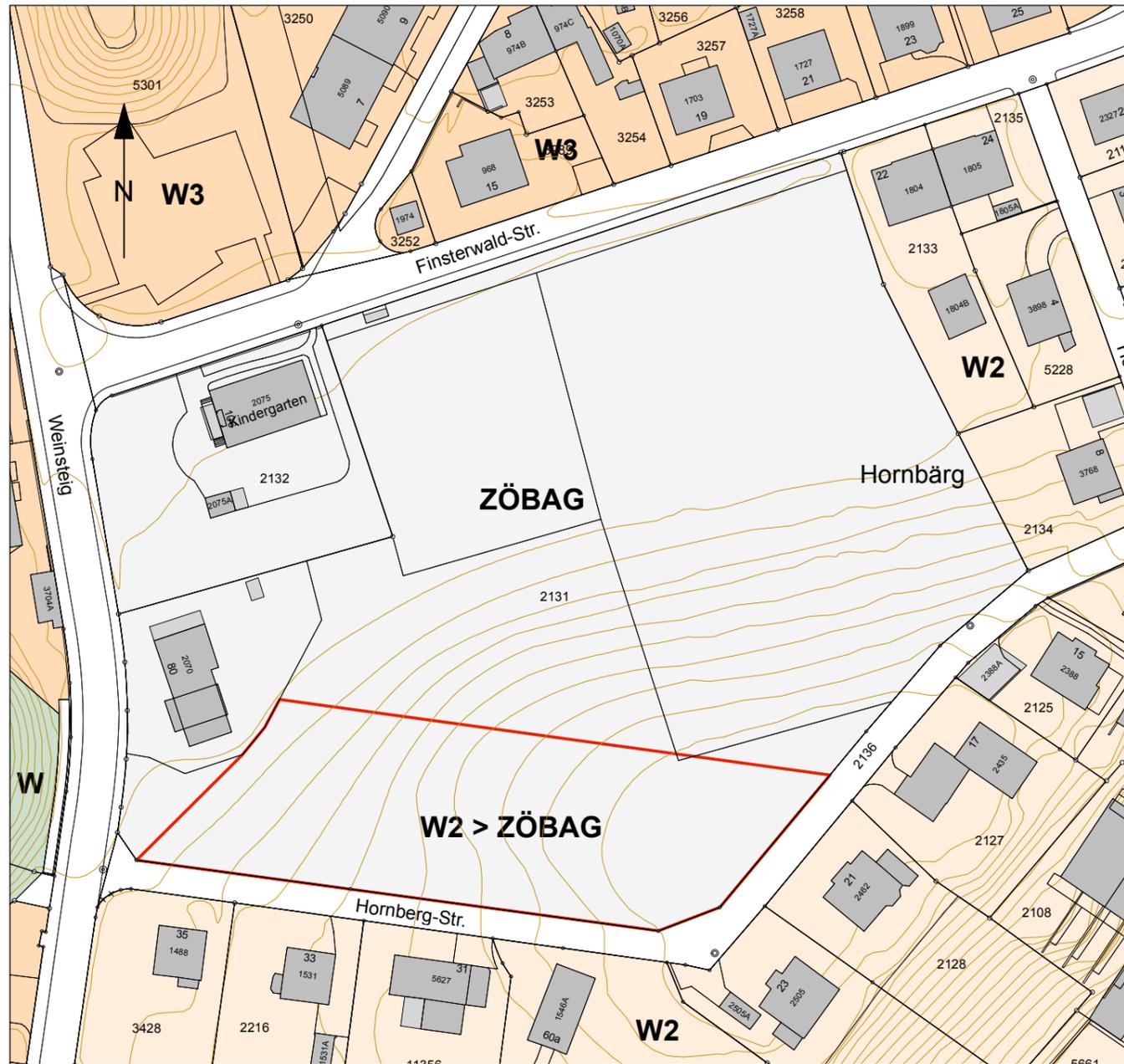
Peter Neukomm
Stadtpräsident



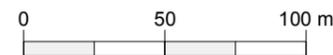
Yvonne Waldvogel
Stadtschreiberin

Beilagen:

1. Planvorlage, Zonenplanänderung Nr. 24 «Kinderzentrum Geissberg», vom 20. Juni 2023
2. Planungsbericht nach Art. 47 RPV, Zonenplanänderung Nr. 24 «Kinderzentrum Geissberg», vom 20. Juni 2023



Situation 1:1 000 neu



LEGENDE

Baugebiet		Weitere Flächen	
	W2 Wohnzone W2		W Wald (Orientierungsinhalt)
	W3 Wohnzone W3		
	ZöBAG Zone für öffentliche Bauten, Anlagen und Grünflächen		

Zonenplanänderung Nr. 24: Kinderzentrum Geissberg

Fassung vom 29. Juni 2022 (1. Entwurf [V1.2])

Vom Stadtrat beschlossen am

Öffentliche Auflage des Einwendungsverfahrens vom bis

Vom Grossen Stadtrat beschlossen am

Die Ratspräsidentin

Die Ratssekretärin

Dr. Nathalie Zumstein

Sandra Ehrat

Öffentliche Auflage des Rekursverfahrens vom bis

Vom Regierungsrat genehmigt am mit Beschluss Nr.

Der Staatsschreiber

Dr. Stefan Bilger

 Umzonung W2 > ZöBAG 2794 m²

Zonenplanänderung Nr. 24: Kinderzentrum Geissberg [Umzonung von 2974 m² von W2 zu ZÖBAG auf GB Nr. 2131]



Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Fassung vom 29. Juni 2022 (1. Entwurf [V1.2])

Stadtplanung Schaffhausen

Projektleitung: Christoph Bill

Bearbeitung

Konradin Winzeler, Winzeler + Bühl, Schaffhausen

Titelbild

Luftbild 2019 aus WebGIS SH mit den beiden städtischen Parzellen des Kindergartenstandortes Geissberg und Bezeichnung der bestehenden Nutzungen

Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkung	4
Zweck des Planungsberichts	4
1. Planungsgrund und -aufgabe	5
2. Schulraumplanung	6
2.1. Kommunalen Richtplan Siedlung	6
2.2. Bedarfsermittlung und Gesamtentwicklungskonzept	6
2.3. Machbarkeitsstudie	7
2.4. Vorlage für Planungskredit	8
2.5. Fazit	10
3. Raumplanung	11
3.1. Kantonalen Richtplan	11
3.2. Kommunalen Richtplan Siedlung	11
3.3. Zonenplan	12
3.4. Verzeichnis der schützenswerten Bauten (VKD)	12
3.5. Erfordernis der Umzonung	13
3.6. Fazit	13
4. Erläuterungen zur Zonenplanänderung	14
4.1. Bedarfsnachweis und öffentliches Interesse	14
4.2. Zonenplanänderung	14
4.3. Interessenabwägung	15
5. Planungsverfahren	17
5.1. Vorprüfung	17
5.2. Einwendungsverfahren	17
5.3. Behandlung durch den Grossen Stadtrat, Beschluss	17
5.4. Rekursaufgabe, evtl. fakultatives Referendum	17
5.5. Genehmigung	17
6. Würdigung	18

Vorbemerkung

Zweck des Planungsberichts

Die Aufgaben des Planungsberichts sind in Art. 47 RPV festgelegt. Dieser lautet wie folgt:

Art. 47 Berichterstattung gegenüber der kantonalen Behörde

1 Die Behörde, welche die Nutzungspläne erlässt, erstattet der kantonalen Genehmigungsbehörde (Art. 26 Abs. 1 RPG) 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 Richtplan (Art. 8 RPG) berücksichtigen und wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung tragen.»

2 Insbesondere legt sie dar, welche Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen bestehen und welche notwendigen Massnahmen in welcher zeitlichen Folge ergriffen werden, um diese Reserven zu mobilisieren oder die Flächen einer zonenkonformen Überbauung zuzuführen.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens informiert die Gemeinde mit dem Planungsbericht auch die Bevölkerung über das Vorhaben.

1. Planungsgrund und -aufgabe

Die beiden Kindergärten Geissberg I und II sollen durch zwei zusätzliche Kindergartenabteilungen, einen Hort und eine Kinderkrippe zum Kinderzentrum Geissberg erweitert werden.

Das Areal mit den beiden städtischen Parzellen GB. Nrn. 2131 und 2132 ist grösstenteils der Zone für öffentliche Bauten, Anlagen und Grünflächen zugewiesen, der südliche Teil von GB Nr. 2131 der Wohnzone W2 (siehe Abb. 1).

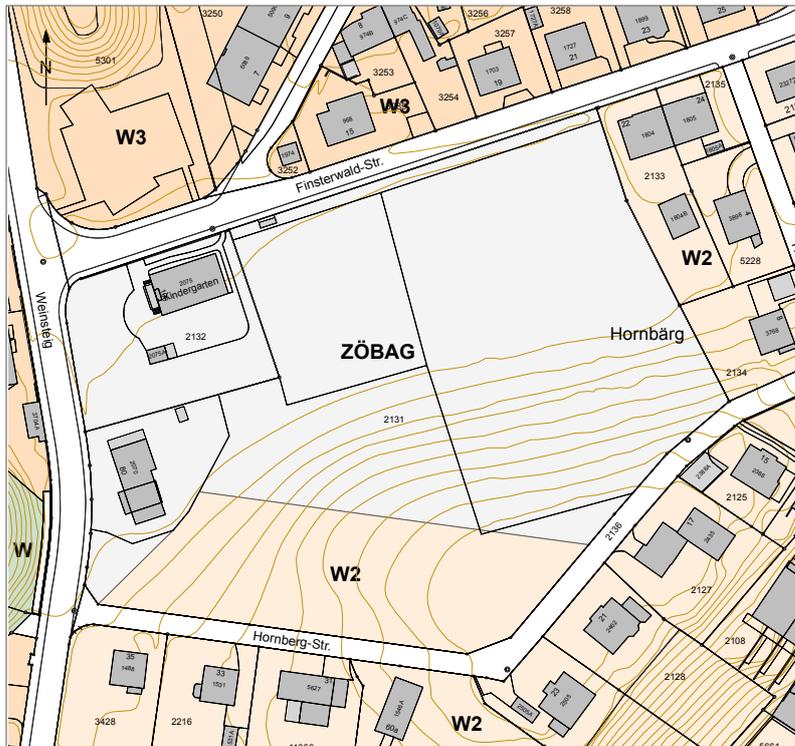


Abb. 1 Ausschnitt aus dem gültigen Zonenplan

Für die weitere Planung ist ein Projektwettbewerb vorgesehen, dessen Bearbeitungsperimeter für die Erweiterung auch die Zone W2 beinhaltet (siehe Abb. 2).

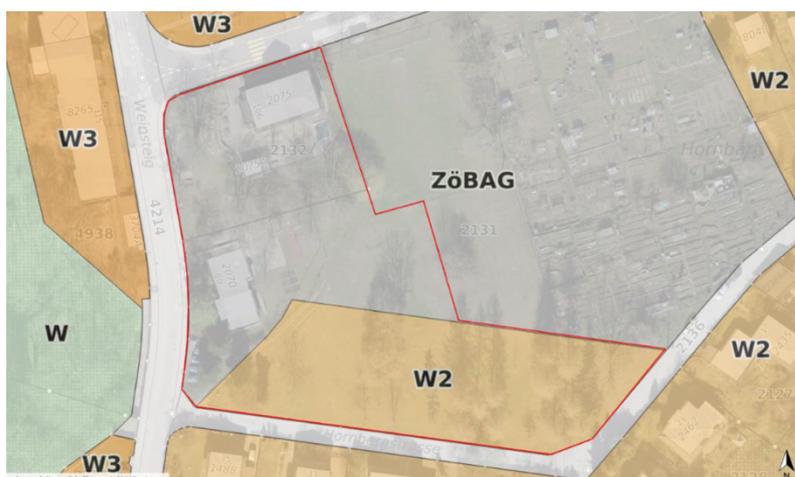


Abb. 2 Für Projektwettbewerb vorgesehener Bearbeitungsperimeter (rot)

Zur Planungssicherheit soll der derzeit der Zone W2 zugewiesene Teil vorgängig des Wettbewerbsverfahrens in die ZÖBAG umgezont werden.

2. Schulraumplanung

2.1. Kommunalen Richtplan Siedlung

Der Richtplan Siedlung⁴⁾ enthält für einen bedarfsgerechten Schulraum folgende Aussagen:

SCHULEN

Zurzeit sind die Schulräume der Primarschulstufe in den Quartieren stark ausgelastet. Die weiteren Schulhäuser bewältigen ihre derzeitigen Auslastungen knapp und verfügen über keine weiteren Raumreserven.

Strategie

Mit der Schulhauserweiterung Breite und dem Duraduct (Fussgängerbrücke Geissberg - Breite) sollen die Raumkapazitäten erhöht und die Zuteilung flexibler erfolgen können. Gleichzeitig wird eine Schulraumplanung mit Ausbaumöglichkeiten erarbeitet.

Grundlage

Schulraumplanung

2.2. Bedarfsermittlung und Gesamtentwicklungskonzept

Der Planungskredit für den Duraduct wurde zwar mittlerweile abgelehnt. Mit dem Bericht «Schulraumplanung Schaffhausen – Bedarfserhebung und Gesamtentwicklungskonzept»¹⁾ liegt jedoch ein umfassendes Konzept vor, welches auch die mittel- bis langfristigen Massnahmen aufzeigt. Zum Kindergartenstandort Geissberg enthält es insbesondere die folgende Aussage.

Ausbau Standort Geissberg

Das Entwicklungskonzept sieht vor, den Doppelkindergarten Geissberg zu einem Vierfach-Kindergarten auszubauen. Damit kann einerseits der provisorische Kindergarten an der Chräbsbachstrasse wieder aufgelöst werden, andererseits wird als mögliches Einzugsgebiet das Gebiet bis zum Grafenbuckstiege definiert. Damit können auch die Kindergärten der Schulanlage Steingut entlastet werden.

Dies wird zusätzlich in einer Planskizze veranschaulicht (siehe Abb. 3).

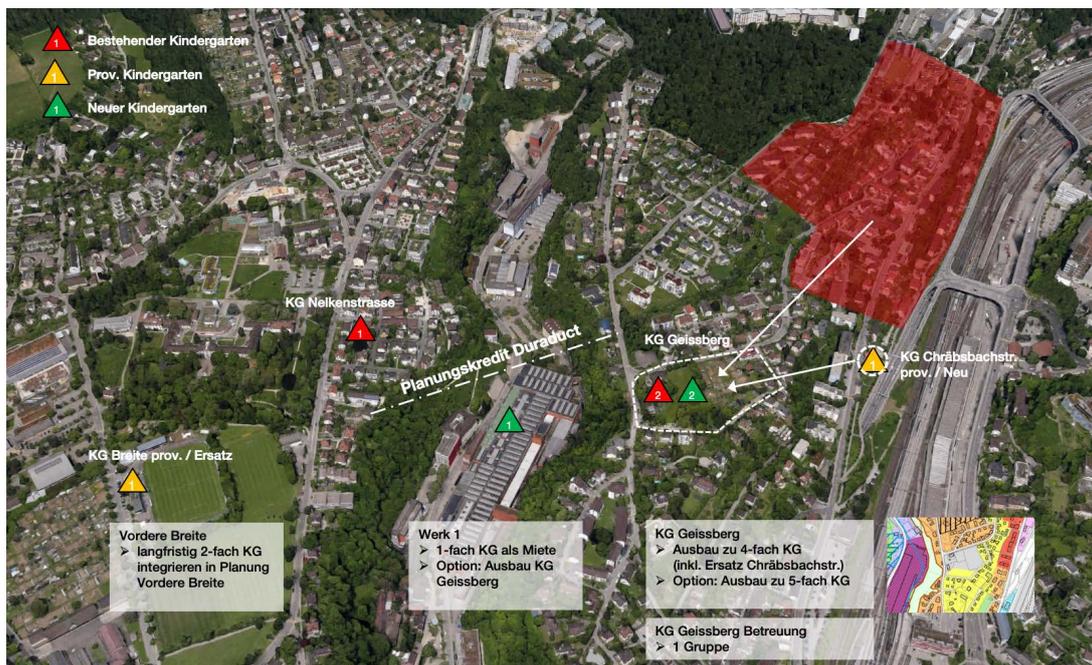


Abb. 3: Konzept Kindergärten aus Schulraumplanung¹⁾

Neben der Erweiterung der Kindergärten ist auch ein Betreuungsangebot (Hort) vorgesehen. Für die Realisierung ist das Schuljahr 25/26 angegeben.

Unabhängig von der Schulraumplanung ergibt sich zusätzlich der Bedarf für eine neue Kinderkrippe als Ersatz für die sanierungsbedürftige Kinderkrippe *Lebensraum* am Ringkengässchen 5. Mit der Kinderkrippe und dem Hort werden grosse betriebliche Synergien verbunden.

2.3. Machbarkeitsstudie

In der Folge wurde 2021 eine Machbarkeitsstudie erstellt²⁾.

Schwerpunkte der Studie sind – wie in deren Zusammenfassung dargelegt – die Definition des Planungs- und Bebauungsperimeters aufgrund Stellungen- und Volumenevaluation, die schematische Ausarbeitung der favorisierten Variante mit Kostenschätzung sowie einen groben Terminplan für die Erweiterung des Kindergartenstandortes. Aufgrund der Herleitung und Definition des möglichen Perimeters wurden zwei Varianten in Betracht gezogen. Variante 1 mit städtebaulichem Schwerpunkt schliesst die Lücken zwischen den bestehenden Bauten und bildet so ein kompaktes Geviert mit Bezug auf die Strassensituation. Diese Variante beansprucht die Wohnzone 2 nicht, hat dafür keine komfortable Aussenraumnutzung. Variante 2 steht im Westhang, welcher weniger Gefälle aufweist. Die Objektflügel richten sich unterschiedlich dem Bestand zu und passen sich der aktuellen Körnung im Areal an. Hang und Vegetation werden in diesen Dialog miteinbezogen. Diese Variante weist eine komfortablere Aussenraumsituation auf, nimmt aber ein Teil der Wohnzone 2 in Anspruch (siehe Abb. 4 und 5).

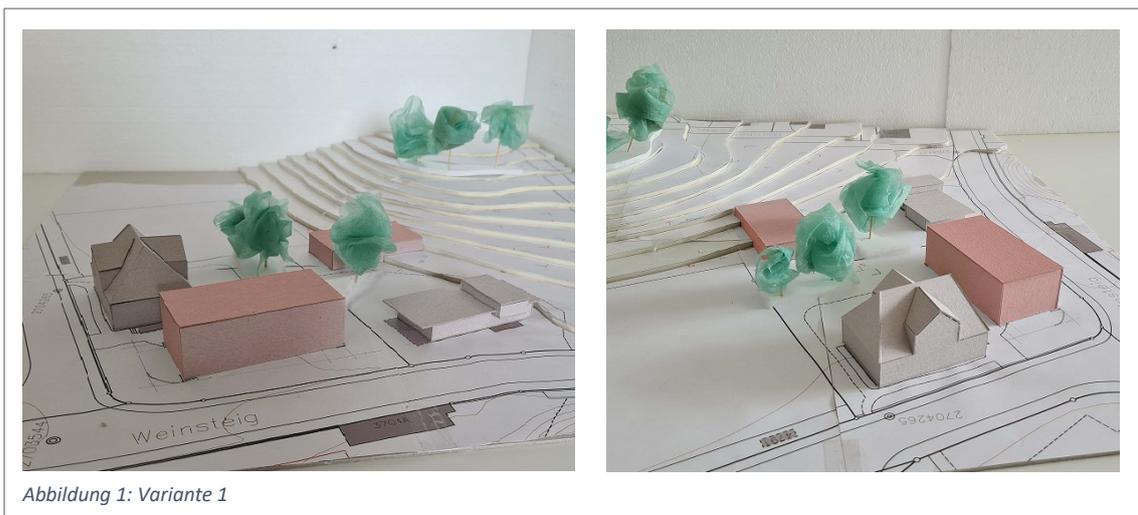


Abb. 4: Variante 1 der Machbarkeitsstudie

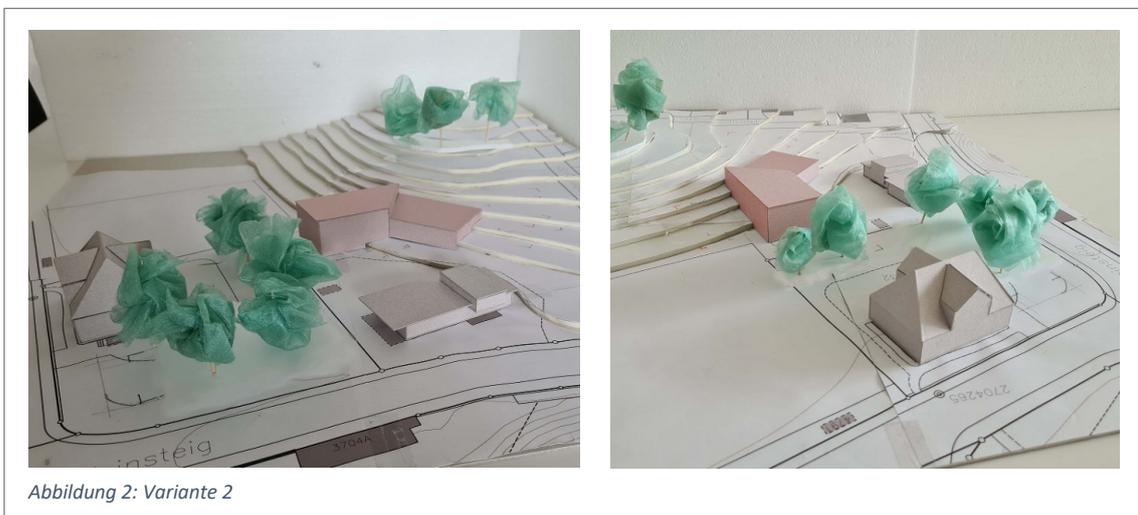


Abb. 5: favorisierte Variante 2 der Machbarkeitsstudie

Zusammenfassend geht aus der Machbarkeitsstudie hervor, dass sich durch den Einbezug der Teilfläche Wohnzone 2 in den Planungsperimeter wesentliche Vorteile ergeben und die Variante 2 daher zu favorisieren ist:

- Höhere Stellungsfreiheit und Flexibilität für Hochbauten
- Erschliessung über Hornbergstrasse möglich
- Höhere Qualität/Quantität Aussenraum möglich
- Topographisch bessere Ausgangslage

In der Machbarkeitsstudie ist der Bedarf für die Kinderkrippe noch nicht enthalten, da dieser erst nach Fertigstellung der Machbarkeitsstudie aufkam. Das Raumprogramm sowie der Bedarf nach der zusätzlichen Teilfläche W2 hat sich dadurch nochmals deutlich erhöht.

2.4. Vorlage für Planungskredit

Zur weiteren Planung legte der Stadtrat dem Grossen Stadtrat mit Datum vom 17. Mai 2022 die Vorlage «Kinderzentrum Geissberg - Strategie und Planungskredit» vor, welche wie folgt zusammengefasst ist.

1 Zusammenfassung

Der Stadtrat unterbreitet dem Grossen Stadtrat eine Strategie- und Planungskreditvorlage für das Kinderzentrum Geissberg. Mit dem Kinderzentrum Geissberg soll ein zusätzlicher Doppelkindergarten mit ganzheitlicher Tagesstruktur (Kinderkrippe und Hort) aufgebaut werden. Die Kinderkrippe ist als Ersatz für die stark sanierungsbedürftige Liegenschaft am Ringkengässchen 5 vorgesehen. Damit wird der Auftrag vom Grossen Stadtrat zur Prüfung von alternativen, zentralen Standorten in städtischen Liegenschaften erfüllt.

Der Bedarf für einen zusätzlichen Doppelkindergarten im Areal Geissberg wurde im Rahmen des baulichen Gesamtentwicklungskonzeptes der Schule Schaffhausen 2020 (Schulraumplanung) ermittelt. Für die zukünftig vier Kindergartenabteilungen ist ein Hort als schulergänzendes Betreuungsangebot vorgesehen.

Mit dem vorgesehenen Kinderzentrum Geissberg sichert die Stadt Schaffhausen somit das Grundangebot an familienergänzender Betreuung für Kinder ab vier Monaten bis zum Ende der Kindergartenzeit. Künftig stehen rund 20 zusätzliche Hortplätze für Kindergartenkinder zur Verfügung.

Die Integration der Kinderkrippe in den Hort ermöglicht zukünftig Synergienutzungen im Bereich des Personals zwischen den Tagesstrukturen und der Kinderkrippe und ermöglicht eine gemeinsame Ausrichtung der Betreuungsangebote.

Ebenso können bei einer gemeinsam geführten Tagesstruktur gegenüber zwei einzeln geführten Betreuungsangeboten Flächen und Räume eingespart respektive gemeinsam genutzt werden. So wird lediglich eine Küche benötigt und die sanitären Anlagen sowie die Räumlichkeiten resp. Arbeitsplätze fürs Personal stehen allen Mitarbeitenden zur Verfügung.

Die stark sanierungsbedürftige Liegenschaft am Ringkengässchen 5 kann im Baurecht abgegeben werden.

Die **Strategie** ist folgendermassen umschrieben:

3. Strategie Kinderzentrum Geissberg & Umnutzung der Liegenschaft Ringkengässchen

Mit dem vorgesehenen Kinderzentrum Geissberg sichert die Stadt Schaffhausen das Grundangebot an familienergänzender Betreuung für Kinder ab vier Monaten bis zum Ende der Kindergartenzeit.

Die Integration der Kinderkrippe in den Hort ermöglicht zukünftig Synergienutzungen im Bereich des Personals zwischen dem Hort und der Kinderkrippe und ermöglicht eine gemeinsame Ausrichtung der Betreuungsangebote.

Basierend auf der Ausgangslage (Kap. 2) wurde folgende Strategie entwickelt:

- Auf dem Geissberg entsteht ein Kinderzentrum mit einem zusätzlichen Doppelkindergarten, einem Hort und einer Kinderkrippe.
- Die Liegenschaft Ringkengässchen wird zur Entwicklung im Baurecht abgegeben.

Für die Umsetzung der Strategie sind folgende Schritte nötig:

- a. Planung, Investitionskreditgenehmigung und Neubau des Kinderzentrums auf dem Geissberg.
- b. Umzonung der Teilparzelle auf dem Geissberg
- c. Umwidmung der Teilparzelle auf dem Geissberg ins Verwaltungsvermögen
- d. Umwidmung der Parzelle Ringkengässchen ins Finanzvermögen und Abgabe im Baurecht an einen Dritten in einem einfach gehaltenen Vergabeverfahren zur Entwicklung.

Zur Realisierung enthält die Vorlage einen konkreten Zeitplan.

Tabelle 1: Zeitplan	
2022	Strategie- und Planungskreditvorlage an GSR
2023-24	Durchführung Projektwettbewerb und Erarbeitung Vorprojekt
2024-25	Investitionskreditvorlage und Volksabstimmung
2025-27	Realisierung Kinderzentrum Geissberg Ausschreibung für Baurechtsabgabe Ringkengässchen
2027	Inbetriebnahme Kinderzentrum Geissberg Abgabe im Baurecht der Liegenschaft

Die Würdigung zeigt im Sinne einer Interessenabwägung weitere Aspekte.

6. Würdigung

Das Kinderzentrum Geissberg mit zwei zusätzlichen Kindergarteneinheiten, einem neuen Hortangebot für rund 20 Kinder und dem Umzug der Kinderkrippe Lebensraum von der sanierungsbedürftigen Liegenschaft im Ringkengässchen bietet folgende Vor- und Nachteile:

Vorteile:

- ↗ Der mittel- und langfristige Bedarf an Kindergartenplätzen wird gedeckt
- ↗ Synergien zwischen Kindergarten, Hort und Kinderkrippe können optimal genutzt werden
- ↗ Der Standort im Geissberg bietet ein zusätzliches Hort-Angebot, der Erhalt an Krippenplätzen im gleichen Umfang wird sichergestellt und die Öffnungszeiten können flexibel ausgebaut werden
- ↗ Dank enger Vernetzung zwischen Tagesstruktur und Kindergarten entsteht ein attraktives Angebot für Erziehungsberechtigte, insbesondere für Familien mit mehreren Kindern
- ↗ Die Krippe erhält moderne, zeitgemässe und modular nutzbare Räumlichkeiten
- ↗ Der Standort Geissberg ist sehr gut erschlossen und nah an der Altstadt
- ↗ Es entsteht ein attraktiver Spielplatz, welcher ausserhalb der Nutzungszeiten dem Quartier zur Verfügung steht
- ↗ Die Krippe wird in einer städtischen Liegenschaft betrieben
- ↗ Durch den Neubau gibt es keinen Betriebsunterbruch der Krippe bzw. keine vorübergehende Auslagerung infolge Sanierung (Provisorium)
- ↗ Durch die Baurechtsabgabe wird die Liegenschaft am Ringkengässchen 5 ohne Investitionsbedarf für die Stadt für eine neue, passendere Nutzung entwickelt
- ↗ Die Stadt profitiert von Baurechtszinsen

Nachteile:

- ↘ Hoher Investitionsbedarf für den Neubau Kinderzentrum Geissberg
 - Aber: Alternativen sind kostspieliger, weil Synergien nicht genutzt werden können
- ↘ Grünflächenreserven werden verbaut
 - Aber: Spielwiese und Schlittelhang bleiben erhalten
 - Aber: Der in der W2-Zone liegende Teil des Grundstücks wird nur teilweise bebaut

2.5. Fazit

Sowohl der Standort zur Erweiterung der beiden Kindergärten zum Kinderzentrum Geissberg, als auch der dafür vorgesehene Einbezug des in der Zone W2 gelegenen Teils von GB Nr. 2131 werden aus Sicht der Schulraumplanung nicht in Frage gestellt. Beides erfolgte aufgrund eingehender Abklärungen und steht im Einklang mit den kommunalen Strategien und Planungen. Die Interessenabwägung ist erfolgt und hat zum vorliegenden Resultat geführt.

3. Raumplanung

3.1. Kantonaler Richtplan

Der Kantonale Richtplan³⁾ enthält zahlreiche Vorgaben im Bereich Siedlung. Es würde den Rahmen dieses Berichts sprengen, diese alle im Detail aufzuführen.

Zu erwähnen sind jedoch

- Das Primat der Siedlungsentwicklung nach innen vor Einzonungen. Dies ist neben besserer baulicher Nutzung auch mit Forderungen nach einer hohen Wohnqualität und gut gestalteten, nutzbaren, öffentlichen Freiräumen verbunden.
- Es ist aufzuzeigen, wie die Ziele des Raumplanungsgesetzes des Bundes, des übrigen Bundesrechts sowie des Kantonalen Richtplans umgesetzt werden. Insbesondere betrifft dies die Dimensionierung des Siedlungsgebietes sowie die angestrebte Dichte (Auslastung der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen).
- Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen sind bedarfsgerecht zu dimensionieren.

3.2. Kommunaler Richtplan Siedlung

Der kommunale Richtplan Siedlung⁴⁾ enthält wichtige Aussagen zu den bestehenden und angestrebten Freiräumen.

Lebensqualität durch Abstimmung von Siedlung mit Freiräumen und Landschaft

Freiräume und Landschaft spielen eine zentrale Rolle zur Erhaltung und Schaffung hoher Lebensqualität in der Stadt.

Neben Wohnen, Arbeiten und Versorgung bedingt eine abgestimmte Siedlungsentwicklung genügend Raum für Erholung, und Freizeit. Zudem sind Lebensräume für Flora und Fauna zu erhalten und zu vernetzen.

Entsprechende Ziele und Massnahmen werden im Freiraumkonzept festgehalten. Sie beinhalten im Wesentlichen:

Bedarfsgerechte und qualitätsvolle öffentliche Freiräume in Wohngebieten

Pro Einwohner sollen auf Stadtgebiet 20 m² öffentlicher Freiraum bereit gestellt werden. Das entsprechende Angebot an Freiräumen ist in den Wohn-, Misch- und Transformationsgebieten anzustreben.

Erhaltung und Förderung der guten Durchgrünung innerhalb der Siedlung

Pro Einwohner soll gemäss Freiraumkonzept genügend privater Freiraum zur Verfügung stehen.

Die ökologische Vernetzung wird gesichert und geschaffen.

Es sind Massnahmen zur Förderung der ökologischen Werte und Vernetzung umzusetzen. Dazu tragen Grünraumvernetzungen, ökologisch angepasste Bepflanzungen sowie Bachaufwertungen und Bachöffnungen bei.

Klimaadaptation

Ergänzend zu Massnahmen an Bauten ist die Klimaadaptation bei Freiraumgestaltungen zu berücksichtigen. Mögliche Massnahmen sind: Förderung von Grünflächen, Beschattungsmassnahmen, Baumpflanzungen, zusätzliche Trinkbrunnen, Gewährleistung der Frischluftzirkulation.

[...]

WAS WIRD ERREICHT?

- hohe Lebens- und Standortqualität
- Sicherung von Freiräumen
- Schaffen von Aufenthalts- und Erholungsräumen
- Wahren der Lebensräume für Flora Fauna
- lagespezifische Berücksichtigung der Naturqualität

WORAUF BASIERT DIE STRATEGIE ZU DEN FREIRÄUMEN UND LANDSCHAFT

Freiraumkonzept der Stadt Schaffhausen

Er verortet auf dem Areal einen grösseren Freiraum mit Fokus Mensch (siehe Abb. 6)

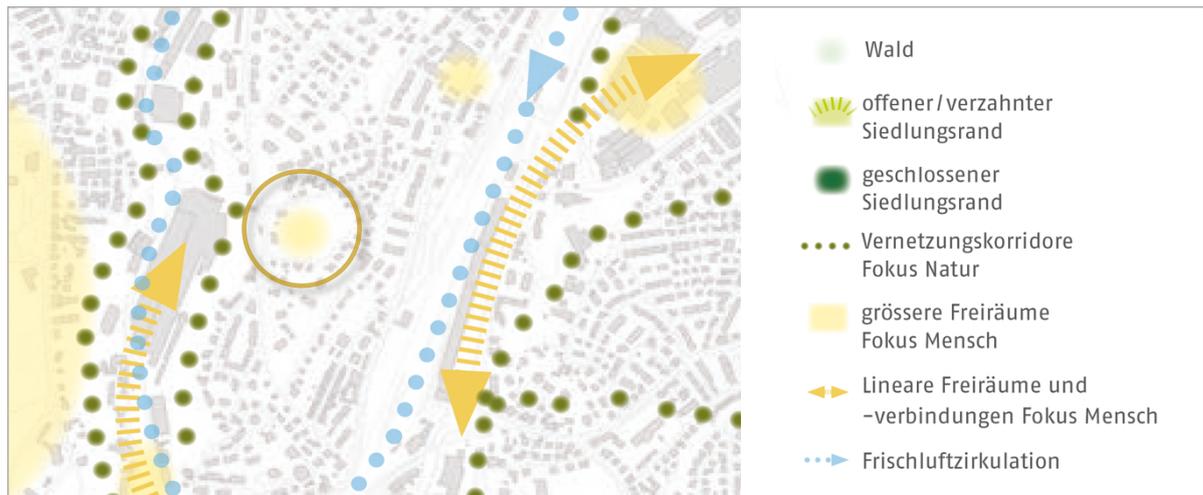


Abb. 6: Ausschnitt aus Planskizze Freiräume und Landschaft

3.3. Zonenplan

3.3.1. Gültiger Zonenplan

Abb. 1 in Abschnitt 1.1 zeigt die heutigen Zonenzuweisungen (siehe dort).

Die Umzonung eines Teils der bis dahin vollständig in der ZÖBAG gelegenen Parzelle GB Nr. 2131 erfolgte mit der Revision der Nutzungsplanung im Jahr 2006. Sowohl dem Planungsbericht⁵⁾ also auch der Genehmigung⁶⁾ kann nicht entnommen werden, weshalb diese Umzonung erfolgte. Mit einer Fläche von lediglich 2974m² ist sie jedoch gesamthaft unbedeutend.

3.3.2. Entwurf Teilrevision Bauordnung/Zonenplan 1. Paket

Der Entwurf befindet sich derzeit in der 2. Vorprüfung (Stand: Juni 2022). Dem Planungsbericht zur Teilrevision Bauordnung/Zonenplan 1. Paket⁷⁾ kann entnommen werden, dass die Bauzonen der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen richtig dimensioniert werden, damit die übergeordneten und kommunalen Ziele erreicht werden können.

Die vorliegende Zonenplanänderung ist mit der Teilrevision 1. Paket inhaltlich abgeglichen.

3.4. Verzeichnis der schützenswerten Bauten (VKD)

VKD-Objekte (Stadt Schaffhausen)	
Gemeinde	Schaffhausen
VSNr	2075
GBNr	2132
Objektname	Kindergarten
Adresse	Weinsteig 106
Einstufung	VKD-Objekt kommunal
Funktion	Bildungs- u. Sporteinrichtung
Bauzeit	1914
Kurzbeschreibung	1914 von Ziegler & Balmer entworfener Kindergarten in einem der Sachlichkeit verpflichteten Reformstil, sozialgeschichtlich bedeutend und zusammen mit der Garteneinfassung prägend für das Ortsbild am Weisteig.
Architekt	Ziegler & Balmer
	

Das Gebäude Kindergarten Geissberg II ist gemäss VKD schützenswert.

Abb. 7: Verkleinertes VKD-Objektblatt

3.5. Erfordernis der Umzonung

Die geplanten Nutzungen dürften auch in der W2 als zonenkonform beurteilt werden. Mit der Umzonung soll vielmehr der notwendige Planungsspielraum zur Anordnung der Bauten für das Kinderzentrum Geissberg geschaffen werden. Kritisch könnte es ansonsten vor allem werden, wenn ein Gebäude in zwei verschiedene Zonen mit unterschiedlichen Massvorschriften zu liegen käme.

3.6. Fazit

Mit der Umzonung wird die Rechtssicherheit für optimale Randbedingungen zur weiteren Planung des Vorhabens «Kinderzentrum Geissberg» (Programm des Projektwettbewerbs) geschaffen.

Zur Erfüllung der übergeordneten und Erreichung der kommunalen Ziele ist die Stadt nicht auf die unbedeutend kleine Wohnzone W2 auf GB Nr. 2131 angewiesen. Ob mit der Rücknahme der 2006 erfolgten Umzonung von der ZÖBAG in die W2 die ZÖBAG als bedarfsgerecht angesehen werden kann, ist im Rahmen der Interessenabwägung mit dem Einbezug weiterer raumplanerischer Aspekte darzulegen (siehe dazu Abschnitt 4.3 *Interessenabwägung*).

4. Erläuterungen zur Zonenplanänderung

4.1. Bedarfsnachweis und öffentliches Interesse

Änderungen des Zonenplans setzen voraus, dass sich die Verhältnisse seit der letzten Festlegung erheblich geändert haben, ein Bedarf für die Nutzung und dazu ein öffentliches Interesse besteht.

Der Bedarfsnachweis und das öffentliche Interesse wurden im Kapitel 2 *Schulraumplanung* detailliert dargelegt und sind zweifellos gegeben.

Die erheblich geänderten Verhältnisse ergeben sich vorab aus der tatsächlichen Veränderung der Bevölkerungsstrukturen und Einwohnerzahlen in den einzelnen Quartieren sowie den Bedürfnissen nach einem Betreuungsangebot für Kinder.

4.2. Zonenplanänderung

4.2.1. Umfang der Revision

Da derzeit eine Revision der Nutzungsplanung in Bearbeitung ist (vgl. Abschnitt 3.3.2.), stellt sich die Frage, ob diese Zonenplanänderung nicht darin integriert werden könnte.

Damit der benötigte Kindergartenschulraum zeitgerecht zur Verfügung gestellt werden kann, muss sie vorgezogen werden. Dies geht aus den Abklärungen der Schulraumplanung¹⁾ (Realisierungszeitpunkt Schuljahr 25/26; siehe 2.2.), dem Zeitplan in der Vorlage des Stadtrates an den Grossen Stadtrat (vgl. Abschnitt 2.4; Durchführung Projektwettbewerb und Erarbeitung Vorprojekt 2023-2024) und der Schätzung der Dauer des laufenden Planungsverfahrens der Revision hervor. Bei der laufenden Revision wird die vorliegende Zonenplanänderung jedoch bereits berücksichtigt.

4.2.2. Änderung

Mit der Zonenplanänderung wird die 2006 erfolgte Umzonung eines Teils der von GB Nr. 2131 von der ZÖBAG in die Wohnzone zurückgenommen und diese Parzelle wieder vollumfänglich der öffentlichen Hand zur Erreichung ihrer Ziele zur Verfügung gestellt. Abb. 7 zeigt die neue Situation mit der Umzonungsfläche (rot umrandet).

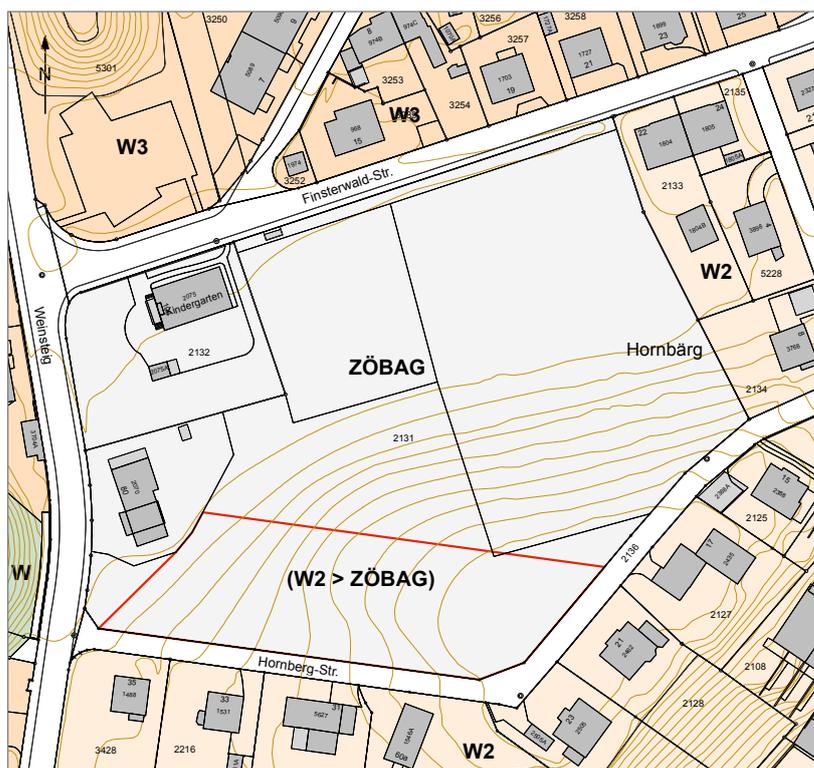


Abb. 7: Zonenplanänderung: neue Situation mit der Umzonungsfläche (nicht masstäblich)

4.3. Interessenabwägung

4.3.1. Beteiligte Interessen

Die Interessenabwägung aus **schulischer Sicht** ist erfolgt, wie in Kapitel 2 *Schulraumplanung* dargelegt wurde. Sie muss an dieser Stelle jedoch aus **raumplanerischer Sicht** noch erbracht werden.

Als beteiligte Interessen werden dazu folgende Aspekte in die Interessenabwägung miteinbezogen*):

- Siedlungsentwicklung nach innen mit den Aspekten Dimensionierung und Auslastung der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen, hohe Wohnqualität und Freiräume/Erholungsnutzung
- Bedarfsgerechte Ausscheidung von Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen
- Ortsbildschutz und Denkmalpflege
- Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet
- Abstimmung Siedlung und Verkehr
- Handlungsspielraum für den nachgelagerten Planungsträger
- Langfristige Entwicklungsmöglichkeiten

4.3.2. Vor- und Nachteile der Umzonung

+ Vorteile	– Nachteile
Der wichtige Freiraum mit Fokus Mensch (siehe 2.1.) und die bestehenden Nutzungen (Spielwiese, Freizeitgärten und Schlittelhang**) können im gesamten Umfang erhalten werden (siehe auch Titelbild)	Vergrößerung der Fläche der ZÖBAG
Mit dem grösseren Anordnungsspielraum der Erweiterungsbauten können die Erscheinung und das Umfeld des schützenswerten Gebäudes gemäss VKD besser berücksichtigt werden (vgl. 2.3. und die Abb. 4 und 5)	
Durch den grösseren verbleibenden Freiraum kann bei entsprechender Gestaltung und Bepflanzung ein grösserer Beitrag zum ökologischen Ausgleich im Siedlungsgebiet erreicht werden	
Der grössere Anordnungsspielraum für die Ersatzbauten belässt dem Bauprojekt den notwendigen Handlungsspielraum	
Die Stadt behält damit die Möglichkeiten für einen langfristig möglichen weiteren Ausbau des Kinderzentrums ohne existenzielle Schmälerung des wichtigen Freiraums	

*) Daneben existiert eine Vielzahl weiterer raumplanerischer Aspekte. Es wäre jedoch unverhältnismässig, diese an dieser Stelle alle darzulegen und würde mit grösster Wahrscheinlichkeit nicht zu einem anderen Resultat führen.

**) Auf den ersten Blick mag es erstaunen, dass der Schlittelhang angesichts der Klimaerwärmung erhalten werden soll. Dazu gilt es jedoch zu bedenken, dass damit die Extremwetterverhältnisse zunehmen und zumindest während einigen Tagen im Jahr weiterhin mit einer geschlossenen Schneedecke gerechnet werden muss.

± neutral

Der Verlust an W2 wird nach dem Freiwerden der Kinderkrippe am Ringkengässchen und einer möglichen gewerblichen oder einer Wohnnutzung an zentraler Lage sowie durch die Aufgabe des provisorischen Kindergartenstandortes «Chräbsbachstrasse» in etwa wettgemacht.

4.3.3. Gewichtung und Resultat

Auch bei einer hohen Gewichtung der Beschränkung der Bauzonen im Hinblick auf die Siedlungsentwicklung nach innen überwiegen die Vorteile gegenüber dem Nachteil der geringfügigen Vergrößerung der ZÖBAG um 2974m² bei weitem. Die Ausscheidung der ZÖBAG wird als bedarfsgerecht angesehen.

5. Planungsverfahren

[gemäss Planungsstand nachzuführen]

5.1. Vorprüfung

5.2. Einwendungsverfahren

5.3. Behandlung durch den Grossen Stadtrat, Beschluss

5.4. Rekursauflage, evtl. fakultatives Referendum

5.5. Genehmigung

6. Würdigung

Mit der vorliegenden Umzonung werden unter Berücksichtigung der wichtigsten raumplanerischen Prämissen die Voraussetzungen für eine optimale Erweiterung der Kindergärten Geissberg zum Kinderzentrum Geissberg geschaffen. Damit leistet sie einen kleinen, aber entscheidenden Beitrag zur zeitgerechten Umsetzung des Schulraumkonzepts unter Erhalt eines wichtigen inneren Freiraums und Respektierung des schützenswerten Kindergartengebäudes Geissberg II.

Endnoten

- 1) Schulraumplanung Schaffhausen – Bedarfserhebung und Gesamtentwicklungskonzept; Stadt Schaffhausen, Baureferat Hochbau; Bearbeitung: Immoprogess AG, Zürich; 31. März 2021
- 2) KINDERGARTEN GEISSBERG SCHAFFHAUSEN, Machbarkeitsstudie: Erstellung eines neuen Doppelkindergarten inklusiv Horträumlichkeiten; Rebsamen Nolè Partner Architekturbüro AG/Ochsner & Partner Architekturbüro AG; 20. September 2021
- 3) Kantonaler Richtplan, Gesamtdokument (Stand: September 2020)
- 4) Richtplan Siedlung Stadt Schaffhausen; vom Stadtrat am 22. Januar 2019 beschlossen
- 5) Stadt Schaffhausen – Revision der Bauordnung und des Zonenplans; Planungsbericht nach Art. 47 RPV, Hochbauamt der Stadt Schaffhausen, 20. April 2006
- 6) Regierungsrat des Kantons Schaffhausen – Protokoll vom 11. Juli 2006: Schaffhausen, Revision Nutzungsplanung (Bauordnung und Zonenplan; Genehmigung)
- 7) Entwurf zur 2. kantonalen Vorprüfung vom 27. April 2022