

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

Vorlage des Stadtrats vom 2. September 2025

Teilrevision Bauordnung und Zonenplan

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet dem Grossen Stadtrat die Vorlage für die Teilrevision von Bauordnung und Zonenplan. Damit werden die nutzungsplanerischen Rahmenbedingungen für eine zukunftsfähige Stadtentwicklung geschaffen.



1. Zusammenfassung

Boden ist nicht unbeschränkt verfügbar. Dies setzt voraus, dass wir haushälterisch mit ihm umgehen. Das Siedlungsgebiet der Stadt Schaffhausen ist umgeben von offener Landschaft und Wäldern. Diese Frei- und Grünräume sollen erhalten bleiben. Gleichzeitig müssen aber auch langfristig genügend Wohn- und Arbeitsraum sowie Entwicklungsmöglichkeiten für die Bevölkerung und Unternehmen zur Verfügung stehen.

Dazu werden die räumlichen Rahmenbedingungen an die gesellschaftlichen, wirtschaftlichen und ökologischen Anforderungen angepasst. Diese Rahmenbedingungen sind in der Bauordnung und im Zonenplan geregelt und werden im Zuge der vorliegenden Teilrevision aktualisiert.

Ein moderates Wachstum bildet eine wichtige Grundlage für eine nachhaltige Stadtentwicklung. Bedingt durch die prognostizierte Bevölkerungszahl, geänderte Wohnbedürfnisse und die demografische Entwicklung sollen die Wohnraumreserven innerhalb der bestehenden Bauzonen aktiviert und wo nötig erhöht werden.

Die Bedürfnisse für das Wohnen und Arbeiten verändern sich. Im Zuge von massgeschneiderten Gebiets- und Arealplanungen soll in den Transformationsgebieten zusätzlicher Wohn- und Arbeitsraum entstehen.

Daneben ist die Stadt Schaffhausen auch geprägt durch wertvolle Naturlandschaften und grosszügige Grünflächen inner- und ausserhalb des Siedlungsgebiets. Diese Qualitäten sollen mit Blick auf die klimatischen und ökologischen Herausforderungen erhalten und gesichert werden.

Mit der vorliegenden Teilrevision der Bauordnung und des Zonenplans werden somit die Grundlagen für eine zukunftsfähige und nachhaltige Entwicklung der Stadt Schaffhausen geschaffen.

Die wichtigsten Neuerungen in Bauordnung und Zonenplan umfassen folgende Punkte:

- Rechtmässige Bauzonendimensionierung: Bauzonen sind gemäss Raumplanungsgesetz so gross zu dimensionieren, wie es für die nächsten 15 Jahre erforderlich ist.
- Integration von Bauordnung und Zonenplan Hemmental in die städtische Nutzungsplanung
- Neue Bezeichnungen für die Wohnzonen mit klareren Hinweisen auf die Quartiercharakteristik
- Moderate Erhöhung der Ausnützungsziffer in den Wohnzonen um 0.05 bis 0.10
- Neu eingeführt werden die überlagernde Transformationszone, die Quartierzentrumszone und die Hochhauszone mit massgeschneiderten Anforderungen an Nutzung, Bebauung und Freiräume
- Erhöhung des max. möglichen Ausnützung-Bonuses bei Quartierplanverfahren auf 0.10 bis 0.20 (bei Wettbewerbsverfahren)
- Einführung einer Grünflächenziffer, um das durchgrünte Stadtbild zu bewahren und die zunehmende Versiegelung und Erwärmung des Stadtraums zu begrenzen

- Erhaltung des Baumbestands und Förderung einer sickerfähigen Umgebungsgestaltung als Bestandteil einer klimagerechten Siedlungsstruktur sowie Einschränkung von schädlichen Lichtemissionen für Flora und Fauna.
- Aktualisierung der Naturschutzzonen zum Schutz der wertvollen Naturobjekte
- Besondere Vorschriften für die Altstadtzone sowie die Dorfkernzonen Hemmental, Buchthalen und Herblingen als schützenswerte Ortsbilder
- Neu definierte Grenzabstände, Gebäudehöhen und Baubegriffe nach der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

Nach Beratung der Vorlage und Beschluss des Grossen Stadtrats wird die Revision öffentlich aufgelegt. Anschliessend entscheidet der Regierungsrat über allfällige Rekurse und erteilt der Teilrevision von Bauordnung und Zonenplan die abschliessende Genehmigung.

Inhalt

1.	Zusammenfassung	2
2.	Ausgangslage	5
2.1	Neue planungsrechtliche Rahmenbedingungen	5
2.1.1	Revision Raumplanungsgesetz und kantonale Richtplanung	5
2.1.2	Kommunale Richtplanung	5
2.1.3	Weitere Rahmenbedingungen	5
2.2	Auftrag zur Überarbeitung der Bauordnung und des Zonenplans	6
2.2.1	Auftrag und Projektorganisation	6
2.2.2	Umfang und Bestandteile	7
3.	Teilrevision Bauordnung und Zonenplan	8
3.1	Ziele der Teilrevision	8
3.2	Fokusthemen	9
3.2.1	Aktivierung der Bau- und Wohnraumreserven	9
3.2.2	Neue Bezeichnungen der Wohnzonen	9
3.2.3	Überlagernde Quartierzentrumszone	11
3.2.4	Überlagernde Transformationszone	11
3.2.5	Überlagernde Hochhauszone	12
3.2.6	Quartierplanung	12
3.2.7	Altstadt- / Dorfkernzone	13
3.2.8	Grünflächenziffer	13
3.2.9	Naturschutz	14
3.3	Änderungen der Bauordnung	15
3.3.1	A Allgemeine Bestimmungen (Artikel 1 bis 7 BauO)	15
3.3.2	B Allgemeine Bauvorschriften (Artikel 8 bis 28 BauO)	16
3.3.3	C Nutzungsordnung (Artikel 29 bis 61 BauO)	16
3.3.4	D Überbauungsordnung (Artikel 62 bis 65 BauO)	17
3.3.5	F Verschiedene Bestimmungen (Artikel 69 bis 77 BauO)	18
3.4	Änderungen des Zonenplans	18
3.4.1	Wohnzonen (Änderungen Nr. 1-11 / 20-26)	18
3.4.2	Altstadt-, Dorfkern- und Arbeitszonen, ZÖBAG Änderungen Nr. 30-32 / 40-41 / 50-52)	19
3.4.3	Landwirtschafts-, Naturschutz, Gewässer-, Wald- und Materialabbauzone (Änderungen Nr. 60-70 / 77)	19
3.4.4	Ein- / Auszonungen Hemmental (Änderungen Nr. 81-84 / 75-76)	19
3.4.5	Überlagernde Zonen	19
3.5	Einwendungsverfahren	20
3.5.1	Umgang und Stellungnahme zu den Einwendungen	21
3.6	Vorprüfung durch das kantonale Planungs- und Naturschutzamt	22
3.7	Mehrwertausgleich	22
4.	Zuständigkeiten und weitere Schritte	24
5.	Würdigung	25

2. Ausgangslage

2.1 Neue planungsrechtliche Rahmenbedingungen

2.1.1 Revision Raumplanungsgesetz und kantonale Richtplanung

Mit der Revision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz RPG) wurden für die Schweiz die Weichen gestellt für den zukünftigen Umgang mit Bau- und Nichtbaugebiet.

Gestützt auf das revidierte RPG wurde auch der kantonale Richtplan überarbeitet (Jahreszahl). Der kantonale Richtplan definiert die Stossrichtungen der gewünschten räumlichen Entwicklung in den Bereichen Landschaft, Siedlung, Verkehr, Ver- und Entsorgung und Öffentliche Bauten und Anlagen. Er stimmt dabei die Vorhaben mit dem Bund und den Gemeinden ab und legt unter anderem für sämtliche Gemeinden fest, welche Anforderungen im Umgang mit Neueinzonungen/Aufzonungen von Bauland gelten. Zudem enthält er beispielsweise auch Aussagen zum Umgang mit Naturschutzobjekten von übergeordneter Bedeutung.

2.1.2 Kommunale Richtplanung

Auf kommunaler Ebene erarbeitete die Stadt den Richtplan Siedlung Stadt Schaffhausen (2019) und den Richtplan Siedlung Hemmental (2021). Sie definieren die behördenverbindliche Strategie für die räumliche Entwicklung der Stadt Schaffhausen und bilden die inhaltliche Basis für die vorliegende Teilrevision von Bauordnung und Zonenplan. Mit den Richtplänen wird aufgezeigt, dass die Stadt Schaffhausen unter Berücksichtigung der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung über ausreichend Bauland für die nächsten 15 bis 20 Jahre verfügt und keine Vergrösserung der Bauzonen notwendig bzw. zulässig ist. Vorausgesetzt wird dabei, dass das bestehende Bauland effizient genutzt, innere Reserven aktiviert und unternutzte Grundstücke verdichtet werden. Weiter werden mit dem Richtplan folgende übergeordnete Zielsetzungen verfolgt:

- *Bei uns fühlen sich alle zu Hause – heute und in Zukunft.*
- *Wir wachsen moderat und nachhaltig.*
- *Unsere Wohnquartiere sind grün, durchmischt und lebendig.*
- *Unsere Stadt ist und bleibt der Wirtschaftsmotor der Region.*
- *Unsere Infrastruktur- und Verkehrsangebote sind auf die Stadtentwicklung abgestimmt.*

2.1.3 Weitere Rahmenbedingungen

Neben dem revidierten RPG und der Richtplanung wurden über die letzten Jahre weitere übergeordnete sowie kommunale Grundlagen und Rahmenbedingen erarbeitet, welche direkten Einfluss auf die vorliegende Revision nehmen. Sie unterstreichen zusätzlich die Notwendigkeit

einer Überarbeitung von Bauordnung und Zonenplan und geben ihre inhaltliche Stossrichtung vor. Gewisse Grundlagen wurden parallel zur Teilrevision erarbeitet.

- Mit der Fusion von Hemmental und der Stadt Schaffhausen im Jahr 2009 müssen Bauordnung und Zonenplan von Hemmental in die städtische Nutzungsplanung integriert werden.
- Vom Grossen Stadtrat wurde am 4. März 2014 das Postulat «Flächendeckende Prüfung von Aufzoning» an den Stadtrat überwiesen, welches die Prüfung des Zonenplans hinsichtlich potenzieller Erhöhungen der Ausnutzungsziffern und Geschosshöhen fordert.
- Mit Inkrafttreten der Revision des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen (Baugesetz; BauG) wurden die harmonisierten Baubegriffe und Messweisen in kantonales Recht überführt. Alle Gemeinden sind verpflichtet, ihre Baubegriffe und Messweisen in der Bauordnung ebenfalls der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe vom 22. September 2005 (IVHB) anzupassen.
- Die Gestaltungsrichtpläne zu den Dorfkernzonen Buchthalen, Herblingen und Hemmental wurden vom Stadtrat am 21. Januar 2020 beschlossen. Die zentralen Inhalte sind in die Bauordnung zu überführen.
- Die kantonalen und kommunalen Naturschutzinventare wurden überarbeitet. Ausgewählte und besonders wertvolle Naturobjekte sind mit der Teilrevision im Zonenplan aufzunehmen und zu schützen.

2.2 Auftrag zur Überarbeitung der Bauordnung und des Zonenplans

2.2.1 Auftrag und Projektorganisation

Die Nutzungsplanung von Gemeinden, bestehend aus Bauordnung und Zonenplan, wird im Sinne des RPG rund alle 15 Jahre auf Aktualität überprüft und überarbeitet. Die letzte gesamtheitliche Revision der Nutzungsplanung der Stadt Schaffhausen erfolgte 2005.

Angesichts der mangelnden Aktualität der Nutzungsplanung und den neuen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen und Grundlagen beauftragte der Stadtrat die Stadtplanung zur Erarbeitung der Teilrevision von Bauordnung und Zonenplan.

Bei der Erarbeitung der Revisionsunterlagen wurde die Stadtplanung durch ein externes Raumplanungsbüro (Raum8vier GmbH) unterstützt. Für den Erarbeitungsprozess wurde zudem eine stadtinterne Kerngruppe gebildet, welche sich aus Vertreterinnen und Vertreter der Bereiche Stadtplanung, Baupolizei, Stadtkanzlei (Rechtsdienst) und Grün Schaffhausen zusammensetzte. Wichtige Planungsschritte wurden jeweils mit der Kerngruppe gespiegelt. Die Projektleitung lag bei der Stadtplanung.

2.2.2 Umfang und Bestandteile

Die Teilrevision umfasst Massnahmen und Änderungen am Zonenplan sowie an der Bauordnung. Bereits im Jahr 2015 hat der Stadtrat die Strategie beschlossen, die Revision in Teilpakete zu unterteilen und zentrale Themen in einem ersten Teilpaket (vorliegende Teilrevision) priorisiert zu behandeln. Mit der Teilrevision liegt der Fokus auf den Wohnzonen, Transformationsgebieten, Naturschutzgebieten innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebiets sowie der Integration von Hemmental in die städtische Nutzungsplanung. Die Teilrevision ist sehr umfassend, behandelt jedoch nicht sämtliche Themengebiete, welche in einer Gesamtrevision miteinbezogen werden würden. Konkret werden sowohl für die Zonen für öffentliche Bauten, Anlagen und Grünflächen (ZÖBAG) als auch für Arbeitsplatzzonen (Industrie-/Gewerbezone) bis auf einzelne punktuelle Anpassungen keine grundlegende Massnahmen mit der Teilrevision getroffen. Diese Zonen umfassen mit 297 ha rund 36 % des Gesamttotals an Bauzonen (826 ha) in der Stadt Schaffhausen. Entsprechende Themen sind in einer nächsten Teilrevision zu behandeln. In formeller Hinsicht ist festzuhalten, dass es verfahrenstechnisch keinen Unterschied macht, ob eine Verordnung total- oder teilrevidiert wird. In beiden Fällen unterliegen Verordnungsänderungen dem fakultativen Referendum (Art. 25 lit. b Stadtverfassung). Eine Teilrevision bietet zudem den Vorteil, dass die Systematik der Bestimmungen beibehalten werden kann, was angesichts der Relevanz in der Praxis sowie der ergangenen Rechtsprechung zu begrüssen ist.

Die Teilrevision umfasst folgende Unterlagen:

- Festzusetzende und rechtsverbindliche Dokumente:
 - Bauordnung revidiert, 14. August 2025
 - Zonenplan revidiert, 14. August 2025
 - Ergänzungsplan Quartierzentrum Alpenblick, 14. August 2025
 - Ergänzungsplan Quartierzentrum Buchthalen, 14. August 2025
 - Ergänzungsplan Quartierzentrum Breite, 14. August 2025
 - Ergänzungsplan Quartierzentrum Hochstrasse, 14. August 2025

- Erläuternde Unterlagen:
 - Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) inkl. Anhang, 14. August 2025
 - Planungsbericht zum Einwendungsverfahren, 14. August 2025
 - Synoptische Darstellung Bauordnung, 14. August 2025
 - Zonenplan Grundnutzungszonen Änderungen, 14. August 2025
 - Zonenplan Überlagernde Nutzungen Änderungen, 14. August 2025

3. Teilrevision Bauordnung und Zonenplan

3.1 Ziele der Teilrevision

Oberstes Ziel der Teilrevision ist ein schonender Umgang mit Boden und Landschaft sowie eine Siedlungsentwicklung nach innen, mit welcher die Stadt Schaffhausen den zukünftigen Herausforderungen gerecht wird. Dazu gehören wohnliche Quartiere, vielfältige und hochwertige Aussenräume, bedarfsgerechte Infrastruktur- und Verkehrsangebote und gute Rahmenbedingungen für ansässige und neu angesiedelte Firmen. Die Stadträume bleiben vielfältig nutzbar, die Identität von Altstadt und Quartieren wird gestärkt und gewahrt.

Die Stadt Schaffhausen ist in den vergangenen Jahren stetig gewachsen und umfasst heute rund 39'100 Einwohnerinnen und Einwohner. Die Teilrevision ermöglicht für die kommenden 15 Jahren zusätzlichen Wohnraum für Menschen, die in Schaffhausen leben und arbeiten werden.

Konkret werden folgende Ziele verfolgt:

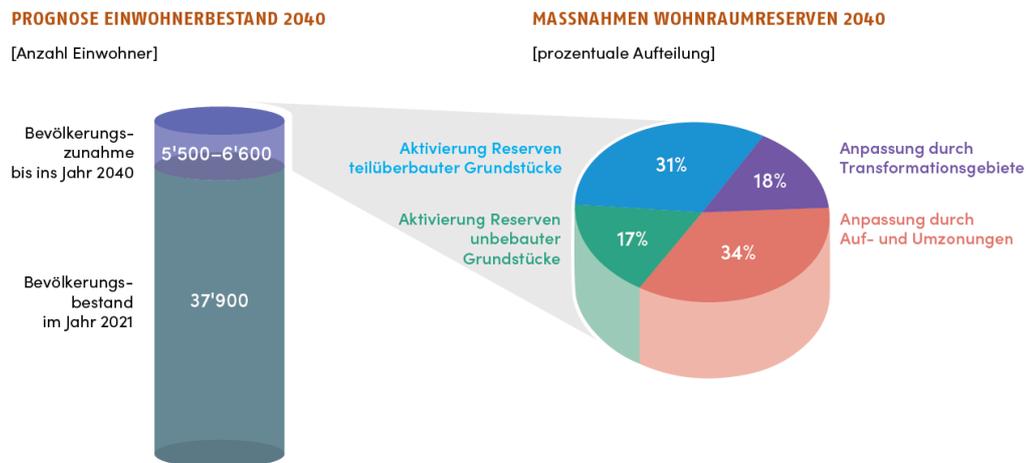
- Identität und Qualitäten der Quartiere erhalten und Entwicklungspotenziale schaffen: Die Qualitäten der gewachsenen Wohnquartiere sollen bewahrt und gleichzeitig ein moderates Wachstum ermöglicht werden. Durch die Förderung der Quartierzentren bleiben die Quartiere attraktiv und lebendig.
- Grünräume in den Wohnzonen stärken und ökologisch aufwerten: In den Wohnzonen sollen die Biodiversität gestärkt, die Versiegelung des Bodens minimiert und bestehende Grünräume durch die Einführung einer Grünflächenziffer erhalten werden.
- Massgeschneiderte Innenentwicklung: In ausgewählten, heute unternutzten Arealen werden attraktive Zonen für gemischte Wohn-, Arbeits- und Publikumsnutzungen geschaffen.
- Erhaltung und Schutz der historischen Baustruktur und der Naturwerte: Historische Bau- und Freiraumstrukturen in den Dorfkernzonen bleiben auf Basis der Gestaltungsrichtpläne erhalten. Massgeschneiderte Vorgaben stützen und stärken den Schutz der wertvollen Bausubstanz der Altstadt. Die Aktualisierung von Naturschutzzonen bewahrt wertvolle Naturgebiete.
- Integration Bauordnung/Zonenplan Hemmental: Die Nutzungsplanung des Stadtteils Hemmental wird mit seinen räumlichen Besonderheiten gesamtstädtisch integriert. Gleichzeitig werden angemessene Entwicklungsmöglichkeiten für Hemmental geschaffen.

3.2 Fokusthemen

3.2.1 Aktivierung der Bau- und Wohnraumreserven

Mit der Teilrevision wird die Zonenzuteilung bei rund 470 Hektaren Landfläche (ca. die Hälfte aller Bauzonen) angepasst und die Kapazität für Wohnraumreserven erhöht. Die untenstehende Abbildung zeigt auf, wie ausgehend von der erwarteten Bevölkerungsentwicklung mehr Raum für Wohnen und Arbeiten geschaffen werden kann. Dabei ist ersichtlich, dass durch die Nutzung von bestehenden Landreserven rund die Hälfte des prognostizierten Wachstums aufgefangen werden kann. Dies setzt die Überbauung und Nachverdichtung von unbebauten, unternutzten oder brach liegenden Grundstücken voraus. Das restliche Wachstum soll mittels Auf- und Umzonungen sowie neu geschaffenen Transformationszonen für zusätzliche Wohn- und Arbeitsnutzung im Zonenplan berücksichtigt werden. Auf-/Umzonungen umfassen einerseits die moderate Erhöhung der Ausnutzungsziffern (AZ) um 0.05 in den zwei- und dreigeschossigen Wohnzonen bzw. um 0.10 in der viergeschossigen Wohnzone. Andererseits werden gebietsweise an gut erschlossenen Lagen und unter Berücksichtigung der ortsbaulichen Verträglichkeit auch Erhöhungen der zulässigen Anzahl Geschosse in den Wohnzonen vorgesehen. Die Transformationszonen werden unter Kapitel 3.2.4 genauer erläutert.

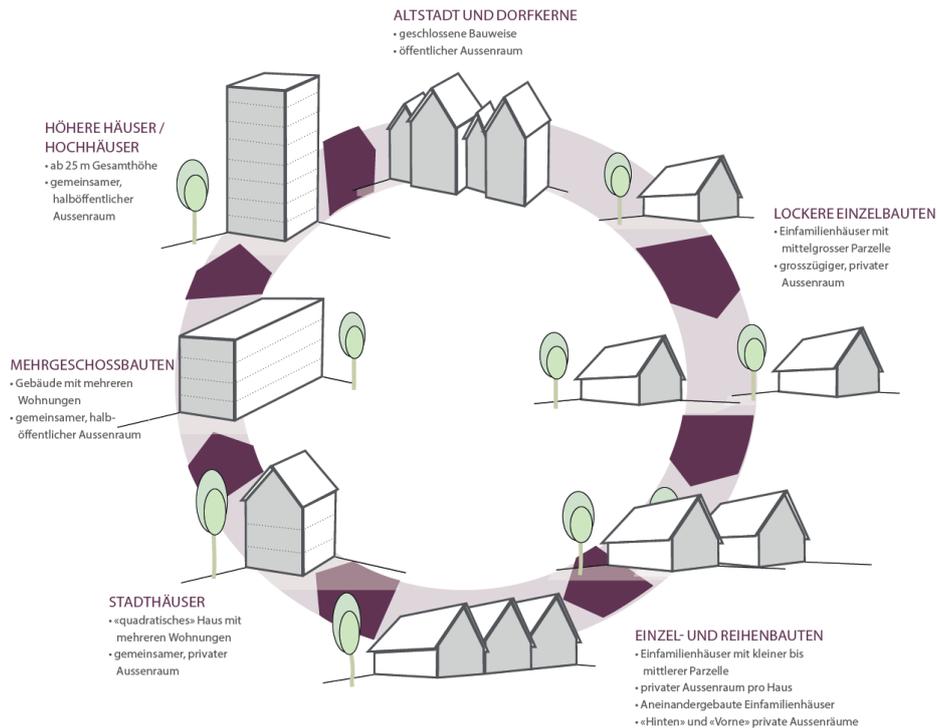
Abbildung 2 Massnahmen zur Aktivierung der Wohnraumreserven



3.2.2 Neue Bezeichnung der Wohnzonen

Mit der neuen Bezeichnung der Wohnzonen wird die Förderung der bestehenden qualitätsvollen Bebauungs- und Freiraumstrukturen in den Quartieren unterstrichen. Ein Verlust der Quartieridentität durch störende bauliche Eingriffe in die charakteristischen Strukturen der Wohngebiete soll möglichst verhindert werden. Die neuen Bezeichnungen basieren auf den im kommunalen Richtplan Siedlung beschriebenen Gebäudetypen. Diese Gebäudetypen sind für die Stadt Schaffhausen prägend und tragen zu einem spezifischen, qualitätsvollen Quartier- oder Gebietscharakter bei. Sie bilden die Identität eines Quartiers.

Abbildung 3 Gebäudetypen



Die von den Gebäudetypen abgeleiteten neuen Wohnzonenbezeichnungen sind in der nachstehenden Tabelle aufgeführt. Für Hemmental wurde ein eigener Richtplan erstellt. Die Teilrevision berücksichtigt die räumlichen Besonderheiten dieses ländlichen Teilgebiets und ermöglicht angemessene Entwicklungsoptionen.

Hemmental

Für Hemmental werden entlang der Hauptstrasse eigene Wohnzonentypen geschaffen. Einerseits kann somit Rücksicht auf die baulich gewachsene Struktur, die Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung sowie die Topografie, namentlich die steilen Hanglagen genommen werden. Andererseits wird damit die gemäss Richtplan Hemmental festgelegte bauliche Verdichtung entlang des Strassenraums ermöglicht, indem die AZ erhöht und der kleine Grenzabstand reduziert wird.

Für die restlichen Wohngebiete von Hemmental werden die gleichen Wohnzonentypen angewendet wie in Schaffhausen. Durch die Zusammenführung der Nutzungsplanung der Stadt Schaffhausen und Hemmental entstehen gebietsweise auch Reduktionen der AZ gegenüber der rechtskräftigen Bauordnung von Hemmental, da sie an die Vorgaben der Stadt Schaffhausen angeglichen werden. Grund dafür ist, dass die heutige Bauordnung von Hemmental in den zweigeschossigen Wohnzonen höhere Ausnützungsziffern definiert (0.45 / 0.50) als diejenige der Stadt Schaffhausen (0.35 bzw. neu 0.40). Gleichzeitig ist festzuhalten, dass Hemmental über erhebliche innere Bauland-Reserven verfügt, da bei vielen Grundstücken die max. zulässige Ausnützung heute nicht konsumiert wird (Unternutzung/Baulücken). Der kantonale Richtplan definiert für Hemmental eine geringere bauliche Zieldichte (Zieldichte ländlicher

Raum: 40 Raumnutzer/ha) als für die Stadt Schaffhausen (Zieldichte Agglomerationskernraum: 90 Raumnutzer / ha). Vor diesem Hintergrund konnten im Zuge der Teilrevision keine nachvollziehbaren Argumente dargelegt werden, welche höhere Ausnutzungsziffern in Hemmental im Vergleich zum städtischen Gebiet rechtfertigen würden.

Die von AZ-Reduktionen betroffenen Grundstücke sind überwiegend unternutzt und liegen i.d.R. innerhalb der neu definierten Ausnutzungsziffern. Sollten einzelne altrechtliche Gebäude dennoch die zulässige Ausnutzung überschreiten, wären sie in ihrem Bestand garantiert.

Tabelle 1 Neue Bezeichnungen und Ausnutzungsziffern der Wohnzonen

Bezeichnung Wohnzone (bisher)	Bezeichnung Wohnzone (neu)
Wohnzone W2 (2-geschossig / Ausnutzungsziffer 0.35)	Lockere Einzelbauten W2 / LE (2-geschossig / Ausnutzungsziffer 0.40)
Wohnzone W2 (2-geschossig / Ausnutzungsziffer 0.35)	Einzel- und Reihenbauten W2 / ER (2-geschossig / Ausnutzungsziffer 0.40)
Wohnzone E (Hemmental) (2-geschossig / Ausnutzungsziffer 0.45)	Einzel- und Reihenbauten Hemmental W2 / ERH (2-geschossig / Ausnutzungsziffer 0.55)
Wohnzone WN (Hemmental) (2-geschossig / Ausnutzungsziffer 0.50)	Einzel- und Reihenbauten Hemmental W2 / ERH (2-geschossig / Ausnutzungsziffer 0.55)
Wohnzone WM (Hemmental) (3-geschossig / Ausnutzungsziffer 0.55)	Einzel- und Reihenbauten Hemmental W3 / ERH (3-geschossig / Ausnutzungsziffer 0.60)
Wohnzone W3 (3-geschossig / Ausnutzungsziffer 0.55)	Einzel- und Reihenbauten W3 / ER (3-geschossig / Ausnutzungsziffer 0.60)
Wohnzone W3 (3-geschossig / Ausnutzungsziffer 0.55)	Stadthäuser W3 / SH (3-geschossig / Ausnutzungsziffer 0.60)
Wohnzone W4 (4-geschossig) / Ausnutzungsziffer 0.70)	Mehrgeschossbauten W4 / MG (3-geschossig / Ausnutzungsziffer 0.80)

3.2.3 Überlagernde Quartierzentrumszone

Die Stadt strebt lebendige und gut versorgte Wohnquartiere an. Bereits heute bestehen in den Quartieren Alpenblick, Breite, Buchthalen und Hochstrasse Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen für die lokalen Wohngebiete. Die im Zonenplan neu definierte überlagernde Quartierzentrumszone stellt sicher, dass solche durchmischten Nutzungen in diesen Gebieten auch weiterhin bestehen bleiben.

3.2.4 Überlagernde Transformationszone

Die überlagernde Transformationszone ist für Gebiete vorgesehen, die bezüglich Nutzung, Bebauung, Freiraum und Mobilität grosses Entwicklungspotenzial aufweisen. Sie wird unter Einbezug der betroffenen Grundeigentümer in speziellen Planungsverfahren (Testplanungen, Wettbewerbe) bearbeitet. So wird etwa das industriell geprägte Gebiet Ebnet West zu einem attraktiven, gemischt genutzten Stadtteil entwickelt.

Die neu vorgesehene überlagernde Transformationszone bietet die Möglichkeit, Gebiete zu verdichten, umzustrukturieren und aufzuwerten. Eine

solche Transformation muss in einem kooperativen Verfahren zwischen Stadt und Grundeigentümerschaften erfolgen. Jedes Transformationsgebiet verfolgt unterschiedliche Zielsetzungen, die im gemeinsamen Prozess zwischen Stadt und Grundeigentümerschaften abgeglichen werden. Somit ist hervorzuheben, dass mit den Transformationszonen nicht pauschal überall die gleichen Ziele und Nutzungsverteilungen vorgesehen sind. So wird bspw. im Transformationsgebiet Herblingertal Wohnnutzung ausgeschlossen. In diesem Gebiet sollen die Rahmenbedingungen für Arbeitsplatznutzungen inkl. Industrie/Produktion (Erschliessung, bauliche Verdichtung usw.) optimiert werden. Die überlagernden Transformationszonen bieten die Möglichkeit für einen solchen Transformationsprozess. Solange dieser nicht erfolgt, gelten jedoch nach wie vor die rechtskräftigen Zonierungen gemäss Regelbauweise.

Im Richtplan Siedlung sind elf Transformationsgebiete festgelegt. Es werden jedoch nicht alle Transformationsgebiete mit einer Transformationszone überlagert, da einige bereits umgesetzt sind oder der Planungsprozess sich bereits in einer fortgeschrittenen Phase befindet.

3.2.5 *Überlagernde Hochhauszone*

Der Richtplan Siedlung der Stadt Schaffhausen sieht Eventualgebiete für höhere Häuser und Hochhäuser vor, die auf Basis einer sorgfältigen Analyse der topografischen, baulichen und verkehrlichen Verhältnisse erarbeitet wurden. Im Richtplan wird ausgewiesen, an welchen Standorten innerhalb des Stadtgebiets höhere Häuser und Hochhäuser quartierverträglich realisiert werden können. Die Gebiete werden im Zonenplan als überlagernde Hochhauszonen lokalisiert; sie beschränken sich auf Talagen und ebene Gebiete. Die überlagernde Hochhauszone ist kein Freipass für einen uneingeschränkten Hochhausbau: Damit ein Hochhaus oder ein höheres Haus realisiert werden kann, müssen erhöhte Anforderungen erfüllt und ein qualifizierter Wettbewerb durchgeführt werden. Als höhere Häuser gelten Gebäude ab einer Gesamthöhe von 25 bis 30 m. Gebäude mit einer Gesamthöhe von über 30 m werden als Hochhäuser bezeichnet.

3.2.6 *Quartierplanung*

Mit dem Quartierplanverfahren sind neu Erhöhungen der AZ bis zu 0.10 und wie bisher zwei zusätzliche Vollgeschosse möglich, sofern eine bessere städtebauliche und gestalterische Qualität gewährleistet wird. Bei Durchführung eines Wettbewerbsverfahrens kann in der Wohnzone sowie in der Gewerbe- und Wohnzone die AZ zusätzlich um 0.10 erhöht werden. Somit wird das Quartierplanverfahren für Bauherrschaften generell attraktiver ausgestaltet und gleichzeitig der Anreiz für qualitativ hochwertige Projekte geschaffen. Somit ist beispielsweise in der Wohnzone W4 mit den neuen Vorschriften und Quartierplanverfahren inkl. Wettbewerb eine Ausnützungsziffer von 1.00 möglich. In der heute rechtskräftigen

Bauordnung ist mittels Quartierplänen lediglich eine AZ-Erhöhung von 0.05 zulässig.

3.2.7 *Altstadt- / Dorfkernzone*

Wertvolle historische Bauten und Gebiete im Umfeld der Altstadt werden durch die Teilrevision gestärkt und erhalten. Dies gilt auch für die Dorfkernzonen, wo typische Gebäude- und Baustrukturen durch die rechts-gültigen behördenverbindlichen Gestaltungsrichtpläne hervorgehoben werden, namentlich in Buchthalen, Herblingen und Hemmental.

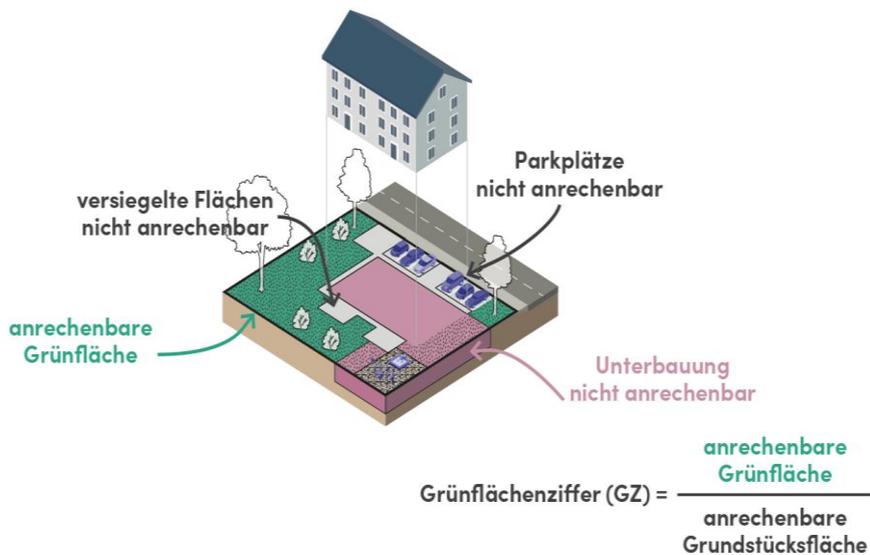
Im Zuge der vorliegenden Teilrevision werden hierfür die besonderen Vorschriften für die Altstadtzone sowie die Dorfkernzonen in der Bauordnung konkretisiert und für die Dorfkernzonen zusätzlich grundeigentü-merverbindlich festgelegt. Dies geschieht auf Basis der bereits heute angewendeten Bewilligungspraxis. Mit Anpassung der entsprechenden Artikel kann somit gegenüber der Bauherrschaft mehr Transparenz zu den geltenden Anforderungen und Vorgaben an Bauvorhaben geschaffen werden. Die Baubewilligungsverfahren können dadurch an Effizienz gewinnen und Unklarheiten seitens Bauherrschaft von Beginn weg ausgeräumt werden. Gleichzeitig werden somit die grundlegenden Anforderungen der Denkmalpflege in die Bauordnung integriert.

3.2.8 *Grünflächenziffer*

Die Einführung der Grünflächenziffer bewahrt und stärkt das durchgrünte Erscheinungsbild von Schaffhausen. Sie soll der steigenden Versiegelung entgegenwirken und das Stadtklima, die Biodiversität und die Vernetzung der Grünräume verbessern.

Bei wesentlichen Erweiterungs- und Neubauten muss die Bauherrschaft – je nach Zone – einen bestimmten Prozentsatz der Grundstücksfläche als Grünfläche ausweisen. Das Berechnungsprinzip der Grünflächenziffer ist mit nachstehendem Schema erläutert.

Abbildung 4 Berechnung Grünflächenziffer



Die neuen Grünflächenziffern orientieren sich am bereits heute bestehenden Grünflächenanteil in den Quartieren und gewährleisten genügend Flexibilität für übrige Nutzungen wie Parkierung, Vorplatz oder Erschliessung. In der nachstehenden Tabelle sind die heute bestehenden Grünflächenanteile in den Wohnzonen (Mittelwerte) den neu geforderten Grünflächenanteilen gegenübergestellt. Eine unverhältnismässige Einschränkung des Bebauungsspielraums ist damit nicht zu erwarten.

Tabelle 2 Grünflächenanteile

Zone	Mittelwert bestehende Grünflächenanteile	Grünflächenanteil gemäss neuer Grünflächenziffer
Lockere Einzelbauten W2 / LE	65 %	50 %
Einzel- und Reihenbauten W2 / ER	65 %	35 %
Einzel- und Reihenbauten W3 / ER	58 %	30 %
Stadhäuser W3 / SH	58 %	35 %
Mehrgeschossbauten W4 / MG	52 %	30 %
Gewerbe- und Wohnzone GW	48 %	30 %
Gewerbezone G	21 %	15 %
Industriezone mit Dienstleistungen ID	22 %	15 %
Industriezone I	22 %	15 %

3.2.9 Naturschutz

Mit der Teilrevision werden die wertvollen Naturgebiete der Stadt Schaffhausens auf Basis der Naturschutzinventare von Bund, Kanton und Stadt sowie gestützt auf den kantonalen Richtplan durch eine Aktualisierung der Naturschutzzonen bewahrt. Somit werden ökologisch wertvolle Objekte wie Weiden, Weiher, Moore oder Baumgruppen durch Naturschutzzonen im Zonenplan grundeigentümerverbindlich geschützt.

Trockenwiesen und -weiden

Als bedeutendstes Naturgebiet von Schaffhausen gelten die Trockenwiesen und -weiden (TWW) von nationaler Bedeutung in Hemmental. Gestützt auf das Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz verordnet der Bundesrat in der Trockenwiesenverordnung den Schutz der Trockenwiesen von nationaler Bedeutung. Die Standorte und Perimeter der TWW-Flächen sind einerseits im Bundesinventar und andererseits im kantonalen Naturschutzinventar eingetragen.

Während die Perimeter des aktuellen, rechtskräftigen Bundesinventars zu einem Grossteil ausserhalb des Baugebietes liegen, tangieren die Perimeter des kantonalen Naturschutzinventars vielerorts Bauland. Der Stadt Schaffhausen obliegt die Pflicht, im Zuge der vorliegenden Teilrevision den grundeigentümerverbindlichen Schutz der stark gefährdeten und artenreichen TWW-Flächen in Bauordnung und Zonenplan festzulegen. Da bei dieser raumwirksamen Tätigkeit verschiedene Interessen aufeinandertreffen, wurde hierfür die raumplanerische Interessenabwägung zu den Trockenwiesen und -weiden vom 16. Februar 2021 erarbeitet (siehe Anhang A Planungsbericht, Beilage 7). Auf Basis dieser Interessenabwägung und in Absprache mit dem Kanton wurden schliesslich die definitiven und parzellenscharfen Perimeter der Schutzzonen festgelegt und in den Zonenplan überführt. Demnach sind vom Bundesinventar tangierte Bauzonen auszuzonen. Unter Berücksichtigung der Siedlungsentwicklung nach Innen und privater Interessen soll entlang der Hauptstrasse die erste Bautiefe jedoch bebaubar bleiben, sofern diese nicht im Bundesinventar eingetragen sind und die Ausnützung der zweiten Bautiefe erhalten werden. Somit wird im Sinne einer ausgewogenen Lösung in der ersten Bautiefe teilweise von den ausgeschiedenen Perimetern gemäss kant. Naturschutzinventar abgewichen. Entlang von Nebenstrassen im Bereich von Siedlungsrandern mit geringerer baulicher Dichte wird dem Interesse der Siedlungsentwicklung grundsätzlich ein geringeres Gewicht zugestanden. Das von den inventarisierten Flächen tangierte Bauland in diesen Gebieten wird aufgrund der Naturschutzinteressen in der zweiten Bautiefe ausgezont.

3.3 *Änderungen der Bauordnung*

Die beabsichtigten Änderungen der Bauordnung (BauO) der Stadt Schaffhausen werden nachfolgend zusammengefasst. Das Kapitel orientiert sich an der Reihenfolge der Artikel sowie am Inhaltsverzeichnis der Bauordnung. Im Planungsbericht Kapitel 4 (siehe Beilage 7) sind die einzelnen Änderungen detailliert erläutert. Die konkreten textlichen Änderungen an den einzelnen Artikeln der Bauordnung sind zudem in der synoptischen Darstellung der Bauordnung in rot dargestellt (siehe Beilage 9).

3.3.1 *A Allgemeine Bestimmungen (Artikel 1 bis 7 BauO)*

Die allgemeinen Bestimmungen der Bauordnung wurden lediglich marginal ergänzt und aktualisiert, damit sie den aktuellen übergeordneten Rahmenbedingungen und der Gesetzgebung entsprechen. Dazu gehört unter anderem die Erwähnung der aktuellen städtischen Richtplanung in der Bauordnung.

3.3.2 *B Allgemeine Bauvorschriften (Artikel 8 bis 28 BauO)*

Die allgemeinen Bauvorschriften enthalten die generellen Anforderungen an Bauten und Anlagen hinsichtlich Gestaltung, Abstände, Höhenmasse, Baudichte und Ausstattung. Im Grundsatz werden die betreffenden Artikel wo nötig an die aktuelle übergeordnete Gesetzgebung angepasst (insb. BauG / IVHB).

Unter Artikel 10 werden neu erhöhte Anforderungen an Hochhäuser, Transformationszonen, Quartierzentren und Siedlungsränder ergänzt.

Der bestehende Artikel 11 zur Erhaltung des Baumbestandes wird umfassend präzisiert und ergänzt. Neu wird das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm, gemessen 1 Meter über dem Boden, als bewilligungspflichtig definiert. Dabei ist festzuhalten, dass sog. markante Bäume bereits jetzt gestützt auf §19 der kantonalen Naturschutzverordnung geschützt sind. Mit der Ergänzung des Artikels wird das Ziel verfolgt, bestehende und stadtbildprägende Bäume besser zu schützen und charakteristisch wichtige Baumstrukturen der Stadt Schaffhausen zu erhalten. Somit kann ein positiver Effekt auf Stadtklima und Ökologie erzielt werden. Unter Absatz 3 lit. a bis e wird neu aufgelistet, unter welchen Bedingungen ein Baum gefällt werden darf. Mit der Einführung von Absatz 4 ist zudem festgelegt, dass ein abgehender Baum gleichwertig zu ersetzen ist. Dies kann auf dem gleichen oder einem umliegenden Grundstück stattfinden.

Weitere Ergänzungen der Bauordnung betreffen die Gestaltung und Materialisierung der Umgebung. Grundsätzlich ist auf eine möglichst sicherfähige Ausgestaltung der Umgebung zu achten. Flachdächer sind bereits bisher in der Regel zu begrünen, wenn sie nicht als Dachterrassen genutzt werden. Hinsichtlich Beleuchtung im Freien wird zugunsten von Flora und Fauna neu geregelt, dass diese möglichst sparsam eingesetzt werden muss (Art. 19a). Damit werden die bereits durch Bundesrecht definierten Vorgaben auf kommunaler Ebene präzisiert. Mit Art. 24a wird neu die Grünflächenziffer eingeführt (vgl. Kapitel 3.2.8).

Baurechtliche Begriffe und Definitionen zu Terrainveränderung, Grenzabstand, Höhenmasse sowie Baumassen- und Ausnützungsziffer werden an die übergeordnete Gesetzgebung und Vorgaben der IVHB angepasst. Bei den Grenzabständen wird zu Gunsten einer praktikableren Bewilligungspraxis neu auf Mehrhöhen- und Mehrlängenzuschläge verzichtet. Stattdessen werden jeweils kleine und grosse Grenzabstände pro Zone definiert.

Mit Einführung der Hochhauszone muss darauf geachtet werden, dass die Nachbarschaft nicht wesentlich durch Schattenwurf beeinträchtigt wird. Um dies zu vermeiden, wird die zulässige Schattenwurfdauer auf drei Stunden an einem mittleren Wintertag (3. November) festgelegt. Diese Festlegung entspricht einem praxiserprobten Wert.

3.3.3 *C Nutzungsordnung (Artikel 29 bis 61 BauO)*

In der Nutzungsordnung werden die jeweiligen Bauvorschriften pro Zonenart geregelt. Art. 29 bietet die Übersicht über alle Zonen. Hier wird ersichtlich, dass gewisse Zonen neu bezeichnet werden, insbesondere die Wohnzonen.

Die besonderen Vorschriften zur Altstadtzone (Art. 32) und Dorfkernzone (Art. 34) werden überarbeitet und auf die aktuelle Bewilligungspraxis sowie die Gestaltungsrichtpläne abgestimmt (vgl. Kapitel 3.2.7).

Zu den Wohnzonen ist eine umfassende Anpassung der Vorschriften vorgesehen. Unter Art. 37 und 38 werden dazu die neuen Zonenbezeichnungen definiert (vgl. Kapitel 3.2.2). Gleichzeitig werden die neue Bemessung der Gebäudehöhen (gemäss IVHB) und Grenzabstände sowie die Erhöhung der Ausnützungsziffer und Grünflächenziffer aktualisiert. Zur besseren Übersicht ist neu eine tabellarische Darstellung für die Grundmasse pro Zone vorgesehen. Ebenfalls nachgeführt werden unter Art. 38 Abs. 7 die teilweise neu definierten Abweichungen von der Regelbauweise, welche im Zuge eines Quartierplanverfahrens möglich sind (vgl. Kapitel 3.2.6).

In den Arbeitszonen, namentlich der Gewerbezone, Industriezone und Industriezone mit Dienstleistungen (Art. 41-44, 45-46) sind mit der vorliegenden Teilrevision keine grösseren Änderungen vorgesehen. Die bereits heute definierten Anforderungen, in welchen Ausnahmefällen und in welchem Umfang eine Wohnnutzung zulässig ist, werden präzisiert. Infolge Lärmproblematik und Verdrängung von Gewerbeflächen ist Wohnen in Arbeitsplatzgebieten grundsätzlich nicht vorzusehen. Des Weiteren werden zwecks besserer Übersicht bei den Arbeitszonen die Grundmasse neu tabellarisch dargestellt.

Die Sonderzonen werden unter Art. 44a ebenfalls neu tabellarisch aufgeführt. Zudem sind Präzisierungen zum Verfahren vorgesehen. Eine Sonderzone kann nur nach Durchführung eines Verfahrens zur überlagernden Transformationszone (Art. 65a) festgesetzt werden. Damit in der Sonderzone generell von der Regelbauweise bzw. von den üblichen Grundnutzungszonen abgewichen werden kann, ist stets ein Quartierplan zwecks Qualitätssicherung zu erstellen.

Art. 48 zur Reservezone wird aufgehoben. Die Reservezone wird gemäss Richtplan Siedlung langfristig nicht benötigt. Bei der Reservezone handelt es sich um eine Nichtbauzone, die keiner konkreten Nutzung zugewiesen ist.

Die Gemeinden im Kanton Schaffhausen sind verpflichtet, die archäologischen Fundstellen mit Schutzziele in der kommunalen Nutzungsplanung rechtskräftig zu sichern. Mit Art. 58a wird daher neu die überlagernde archäologische Schutzzone eingeführt. Somit kann der auf Kantonebene geforderte Schutz sichergestellt werden. Als Grundlage dient das Verzeichnis der Kantonsarchäologie Schaffhausen.

3.3.4 *D Überbauungsordnung (Artikel 62 bis 65 BauO)*

Art. 64a definiert die Anforderungen an Quartierpläne. Die bestehenden Vorschriften werden präzisiert und an die heutige Praxis angeglichen. Der Quartierplanperimeter bedarf einer ortsbaulichen Bedeutsamkeit. Zudem müssen im Zuge des Quartierplanverfahrens Themen wie Materialisierung, Aufenthaltsbereiche oder Anschlusspflicht an allfällige Wärmeverbünde behandelt werden.

Mit den neu vorgesehenen Artikeln 65a, 65b und 65c werden drei neue überlagernde Zonen (Transformationszone, Quartierzentrumszone,

Hochhauszone) eingeführt und geregelt (vgl. Kapitel 3.2.3, 3.2.4 und 3.2.5). Mit diesen neuen Zonen wird eine qualitätsvolle Innentwicklung gefördert und mehr Flexibilität bei Bauvorhaben gewährleistet.

Art. 65d bezieht sich auf die Siedlungsränder bzw. Randbereiche der Bauzone. Siedlungsränder sind wichtige Elemente der Landschaft. Mit der Siedlungsentwicklung nach innen kommen auch die Siedlungsränder vermehrt unter Druck, weshalb spezifische Anforderungen an diese Gebiete und deren Umgebungsgestaltung gestellt werden.

3.3.5 *F Verschiedene Bestimmungen (Artikel 69 bis 77 BauO)*

Art. 72 regelt, welche Bauvorhaben bewilligungspflichtig sind. Im Jahr 2018 wurde das kantonale Baugesetz hinsichtlich der Bewilligungspflicht (Art. 54 BauG) revidiert. Damit ist die Bewilligungspflicht abschliessend übergeordnet geregelt und die Bestimmungen von Art. 72 müssen in der heutigen Fassung aufgehoben werden. Auch das Plangenehmigungsverfahren gemäss Art. 73 muss aufgrund fehlender Rechtsgrundlage aufgehoben werden.

Weitere formelle Präzisierungen und Umformulierungen betreffen Art. 74 (Meldepflicht) und Art. 77 (Inkrafttreten).

3.4 **Änderungen des Zonenplans**

Sämtliche Änderungen des Zonenplans sind auf den Änderungsplänen mit dem jeweiligen Perimeter und einer Nummer dargestellt. Die Änderungen der Grundnutzungszonen und der überlagernden Zonen sind jeweils in einem separaten Plan abgebildet (siehe Beilagen 10 und 11). Im Planungsbericht Kapitel 5 (siehe Beilage 7) sind die einzelnen Änderungen zudem detailliert erläutert. Grundsätzlich beziehen sich die Zonenplanänderungen auf die unter Kapitel 3.3 erläuterten Revisionsinhalte zur Bauordnung.

Mit der vorliegenden Teilrevision werden rund 468 Hektaren einer neuen Grundnutzungszone zugeführt. Hierbei handelt es sich jedoch zu einem Grossteil um Änderungen, die sich aufgrund der Anpassungen beziehungsweise den neu bezeichneten Wohnzonen ergeben.

3.4.1 *Wohnzonen (Änderungen Nr. 1-11 / 20-26)*

Mit der Überführung der rechtskräftigen Wohnzonen in die neu bezeichneten Wohnzonen werden diese an die anzustrebenden Bebauungsstrukturen aus dem kommunalen Richtplan Siedlung angepasst. Neben der Gebäudeart und -grösse wird mit der Umbenennung und Anpassung der Wohnzonen auch das Verhältnis der Gebäude zum Aussenraum mitberücksichtigt. Im Rahmen der Innenentwicklung und der Anpassung an die anzustrebende Bebauungsstruktur werden neben der generellen Erhöhung der Ausnützungsziffer auch Gebiete an ausgewählten, zentral gelegenen und gut erschlossenen Lagen in eine höhere Geschossigkeit aufgezont.

3.4.2 *Altstadt-, Dorfkern- und Arbeitszonen, ZÖBAG (Änderungen Nr. 30-32 / 40-41 / 50-52)*

In den Altstadt- Dorfkern- und Arbeitsplatzzonen sowie in der ZÖBAG sind keine grundlegenden Änderungen im Zonenplan vorgesehen. Dennoch gibt es auch in diesen Zonen kleinere Umzonungen aufgrund verschiedener Aspekte. Dazu gehört beispielweise die Bereinigung von einzelnen Inselzonen oder die Umzonung von Grundstücken, deren Zonierung nicht mit der effektiven Nutzung übereinstimmen. Im Gebiet Rheinufer Ost ist infolge der laufenden Gebietsentwicklung die Ausdehnung der Ergänzungszone Altstadt vorgesehen. In den Gebieten Schneckenacker und Gruben werden zudem infolge der vorgegebenen Nutzungsstruktur durch den Richtplan Siedlung einzelne Grundstücke der Gewerbe- und Wohnzone zugewiesen. Änderungen bezüglich ZÖBAG beschränken sich in der vorliegenden Revision auf kleinere Anpassungen an die bestehenden Gegebenheiten.

3.4.3 *Landwirtschafts-, Naturschutz, Gewässer-, Wald- und Materialabbauzone (Änderungen Nr. 60-70 / 77)*

Die Zonenpländerungen Nrn. 60-70 beziehen sich hauptsächlich auf die Umsetzung der Naturschutzinventare und Aufhebung der Reservezone im Zonenplan. Davon betroffen sind insbesondere die Naturschutz-, Landwirtschafts- und Waldzonen.

3.4.4 *Ein- / Auszonungen Hemmental (Änderungen Nr. 81-84 / 75-76)*

Die unter Kapitel 3.2.9 erläuterte Umsetzung und Sicherung der TWW-Flächen im Zonenplan hat zur Folge, dass in Hemmental rund 6'700 m² von der Bauzone in die Nichtbauzone ausgezont werden müssen. Dies betrifft insbesondere Flächen, welche im Bundesinventar eingetragen sind. Die Auszonungen machen knapp 3 % der heute rechtskräftigen Bauzonen von Hemmental aus. Hemmental verfügt jedoch über beträchtliche Bauzonenreserven, welche trotz Auszonungen für die prognostizierte Siedlungsentwicklung der nächsten 15-20 Jahre ausreichen.

3.4.5 *Überlagernde Zonen*

Mit überlagernden Zonen können ergänzende Regelungen zur Grundnutzungszone festgelegt werden. Der heute rechtskräftige Zonenplan verfügt schon über diverse überlagernde Zonen wie beispielsweise die Naturschutzzone. Die Anpassungen der überlagernden Zonen im Zuge der Teilrevision beziehen sich vor allem auf die unter den Kapiteln 3.2.3-3.2.5 und 3.2.9 erläuterten Fokusthemen zu Transformationsgebieten, Hochhäuser, Quartierzentren und Naturschutz. Ebenfalls neu eingeführt wird die überlagernde archäologische Schutzzone gemäss Vorgabe der Kantonsarchäologie Schaffhausen.

Im Zonenplan werden somit neu folgende überlagernde Zonen eingetragen:

- Überlagernde Transformationszone im Perimeter der Transformationsgebiete Mühlental, Güterbahnhof, Mühleneben, Gruben, Breite, Herblingertal, Schweizersbildstrasse und Birch

- Überlagernde Quartierzentrumszone im Perimeter der Quartierzentren Alpenblick, Breite, Buchthalen und Hochstrasse (vgl. auch Ergänzungspläne)
- Überlagernde Hochhauszone im Perimeter der Eventualgebiete gemäss Hochhauskonzept Stadt Schaffhausen
- Überlagernde archäologische Schutzzone im Perimeter gemäss Vorgabe Kantonsarchäologie

Des Weiteren werden infolge der Umsetzung der kommunalen und übergeordneten Naturschutzinventare die bestehenden überlagernden Natur- und Landschaftsschutz zonen im Zonenplan aktualisiert und ergänzt. Dazu gehört unter anderem auch die Festlegung von neuen überlagernden Schutz zonen in Hemmental aufgrund des Bundesinventars zu den TWW-Flächen. Diese tangieren auch Bau zonen, insbesondere ab der zweiten Bautiefe der betroffenen Grundstücke. Von überlagernden Naturschutz zonen betroffene Bau zonen (rund 7'500 m²) dürfen grundsätzlich nicht überbaut werden. Die bauliche Ausnützung kann jedoch auf andere Grundstücke bzw. Grundstücksteile (z.B. 1. Bautiefe) transferiert werden. Somit geht die bauliche Ausnützung nicht verloren.

3.5 Einwendungsverfahren

Im Vorlauf des Einwendungsverfahrens wurde im Juni 2024 eine Mitwirkungsveranstaltung mit lokalen Vereinen, Verbänden und Parteien durchgeführt. Dabei konnten sich die verschiedenen Interessengruppen zu den zentralen Themen der Teilrevision äussern.

Die Teilrevision wurde schliesslich für 30 Tage vom 16. November bis 16. Dezember 2024 öffentlich aufgelegt und im Amtsblatt publiziert. Während dieser Zeit hatte die Öffentlichkeit Gelegenheit, zur Revision Stellung zu nehmen und Vorschläge sowie Anträge an den Stadtrat zu richten.

Zur breiten Information und Einbindung der Bevölkerung wurde die Vorlage im Rahmen von zwei öffentlichen Informationsveranstaltungen sowie über eine eigens eingerichtete Mitwirkungshomepage «unerschaffhausen.ch» vorgestellt. Ergänzend wurden alle Haushalte mit einer Informationszeitung bedient und über soziale Medien (Instagram und Facebook) auf das Verfahren aufmerksam gemacht.

Während der Auflagefrist sind 369 Anträge/Rückmeldungen von 59 Einwenderinnen und Einwendern eingegangen. Diese stammen von Privatpersonen, Vereinen, Verbänden, Parteien sowie weiteren Interessengruppen.

Die Anträge/Rückmeldungen enthielten neben konkreten Änderungsvorschlägen teils auch Fragen oder reine kommentierende Stellungnahmen zur Revision. Zudem gingen auch zahlreiche inhaltlich identische Rückmeldungen ein. Inhaltlich lassen sich die Rückmeldungen rund 45 thematischen Schwerpunkten zuordnen:

- Am meisten Einwendungen gingen einerseits zu Themen mit Ortsbezug Hemmental ein (83 Anträge). Dies sind insbesondere mit dem gemäss übergeordneten Vorgaben notwendigen Schutz der TWW-Flächen und den damit verbundenen Schutz zonen und Auszonungen verbunden.

- Weiter waren viele Rückmeldungen zum Thema Begrünung (74 Anträge) und Baumbestand (25 Anträge) zu verzeichnen. Dies hängt insbesondere mit der neu eingeführten Grünflächenziffer und Fällbewilligung für grössere Bäume zusammen.
- Weitere Einwendungen betrafen Begehren zur Zonierung (28 Anträge) oder formelle Aspekte (33 Anträge) wie beispielsweise die Anpassung von Merkblättern.
- Diverse weitere Einwendungen (105 Anträge) wurden zu verschiedensten Einzelthemen wie beispielsweise Verschattung, Umgebungsgestaltung, Naturschutz, Hochhauszonen usw. eingereicht. Zudem gingen auch einige Einwendungen ein, die keinen Zusammenhang mit der Teilrevision aufwiesen oder grundsätzlich nicht über die Nutzungsplanung geregelt werden können (23 Anträge).

3.5.1 *Umgang und Stellungnahme zu den Einwendungen*

Der Stadtrat hat den Umgang mit den Einwendungen gemäss Art. 11 Abs. 2 BauG in einem Bericht darzulegen (siehe Beilage 8). Ziel des Berichts ist es, auf die vorgebrachten Einwendungen und deren Begründungen im Einzelnen einzugehen, eine nachvollziehbare Stellungnahme der Stadt Schaffhausen zu liefern und transparent darzulegen, wie mit den jeweiligen Anliegen umgegangen wird. Konkret geht es darum, abzuwägen, welche Anträge berücksichtigt oder nicht berücksichtigt werden können. Einwendungen, welche keine Anträge oder nur Fragen oder Stellungnahmen enthielten, werden ebenfalls im Bericht aufgeführt und wo notwendig beantwortet bzw. kommentiert.

Bei den meistdiskutierten Themen wie TWW Hemmental, Grünflächenziffer oder Fällbewilligung Bäume zeigte sich, dass die Haltungen und Einwendungen dazu sehr kontrovers ausgefallen sind. Während sich insbesondere Naturverbände für eine noch strengere Handhabung zu Gunsten der Natur aussprachen (umfassendere Auszonungen bei TWW-Flächen, höhere Grünflächenziffern, strengerer Baumschutz usw.) sprachen sich andere Interessengruppen und Grundeigentümerschaften grundsätzlich gegen die getroffenen Massnahmen aus (Verzicht auf Auszonungen, Grünflächenziffern, Baumschutz usw.). In Anbetracht der divergierenden Positionen vertritt der Stadtrat die Haltung, dass mit dem eingeschlagenen Mittelweg eine zweckmässige und verhältnismässige Lösung gefunden wurde, womit die verschiedenen Interessen gleichermaßen berücksichtigt werden können. Von grundlegenden Änderungen bei diesen Themen wurde daher abgesehen.

Bei den weiteren Einwendungen wurden Anträge, welche die Teilrevision inhaltlich verbessern und argumentativ gerechtfertigt sind, wenn möglich berücksichtigt oder teilweise berücksichtigt. Aus den berücksichtigten Einwendungen resultierten verschiedene Anpassungen an den Revisionsunterlagen. Diese sind im Planungsbericht (siehe Kapitel 7.3) zusammengefasst.

Grundsätzlich nicht berücksichtigt wurden Anträge, die nicht nachvollziehbar begründet werden konnten oder nicht Bestandteil der Nutzungs-

planung sind. Ebenfalls nicht berücksichtigt wurden komplett neue Themen, welche keinen direkten Bezug zur laufenden Teilrevision aufweisen. Solche Einwendungen wurden jedoch gesammelt und werden für eine nächste Revision pendent gehalten.

Zusammenfassend wurde wie folgt mit den Einwendungen umgegangen:

- 57 Anträge konnten berücksichtigt werden
- 67 Anträge konnten teilweise berücksichtigt werden
- 191 Anträge konnten nicht berücksichtigt werden
- 23 Anträge sind nicht Gegenstand der Nutzungsplanung
- 31 Anträge wurden als Fragen beantwortet oder als Information zur Kenntnis genommen

Auf Basis des Einwendungsverfahrens wurden die Revisionsunterlagen schliesslich überarbeitet und bereinigt.

3.6 Vorprüfung durch das kantonale Planungs- und Naturschutzamt

Die Teilrevision wurde in Anbetracht der Komplexität, des Umfangs und auf Empfehlung des Kantons zweimal kantonal vorgeprüft. Die Vorprüfungen erfolgten vor dem Einwendungsverfahren. Mit den beiden Vorprüfungsberichten vom 29. Juli 2021 und 13. April 2023 hat das Planungs- und Naturschutzamt (PNA) des Kantons Schaffhausen zur Teilrevision Stellung genommen.

Die Vorprüfungsberichte enthielten diverse Vorgaben, Anträge und Hinweise zur Teilrevision. Im zweiten Vorprüfungsbericht wurde seitens Kanton - unter Vorbehalt der geforderten Anpassungen - eine Genehmigung der Revisionsvorlage in Aussicht gestellt.

Auf Basis der kantonalen Vorprüfungen wurden die Planungsunterlagen überarbeitet. Der Umgang mit den Ergebnissen und einzelnen Anträgen der kantonalen Vorprüfung kann der tabellarischen Darstellung in Anhang E des Planungsberichts (siehe Beilage 7) entnommen werden.

3.7 Mehrwertausgleich

Um dem Auftrag des RPG nachzukommen, hat der Kanton Schaffhausen am 2. Juli 2018 ein Mehrwertausgleichsgesetz (MAG, SHR 700.200) beschlossen, welches am 1. Januar 2019 in Kraft getreten ist. Das MAG regelt den Ausgleich von Planungsvorteilen, die durch Planungen im Sinne des RPG entstehen, wobei zwischen dem kommunalen und kantonalen Mehrwertausgleich unterschieden wird.

Kantonaler Mehrwertausgleich

Gemäss Artikel 3 MAG entstehen für folgende Planungsvorteile kantonale Mehrwertabgaben:

- Einzonungen: Zuweisung von Boden zu Bauzonen oder Materialabbau-/Deponiezonen
- Umzonungen: Zuweisung einer Bauzone zu einer anderen Bauzonentart mit besserer Nutzungsmöglichkeit

Gemäss Artikel 4 MAG beträgt die Höhe der Abgabe für Einzonungen 30 Prozent und bei Umzonungen 20 Prozent des Bodenmehrerts. Der

Bodenmehrwert ergibt sich aus der Differenz zwischen den amtlich geschätzten Verkehrswerten eines Grundstücks ohne und mit Planungsmassnahme. Beträgt der Mehrwert weniger als 10 000 Franken oder handelt es sich um öffentliches Grundeigentum, wird keine Abgabe erhoben.

Kommunaler Mehrwertausgleich

Gemäss Artikel 9 MAG und Art. 4 Mehrwertabgabeverordnung der Stadt Schaffhausen entstehen für folgende Planungsvorteile kommunale Mehrwertabgaben:

- Aufzonungen durch Anpassung der Bauvorschriften (z.B. Erhöhung Ausnützungsziffer oder Anzahl zulässiger Vollgeschosse)
- Aufzonungen durch Erlass eines Quartierplans
- Aufzonungen durch Festsetzung von weiteren Sonderbauvorschriften

Die Höhe der Abgabe für Aufzonungen beträgt 20 Prozent des Bodenmehrerts. Beträgt der Mehrwert weniger als 10 000 Franken, handelt es sich um öffentliches Grundeigentum oder ist das betroffene Grundstück kleiner als 600 Quadratmeter, wird keine Abgabe erhoben.

Auswirkung Teilrevision auf Mehrwertausgleich

Mit der vorliegenden Teilrevision werden Planungsmassnahmen getroffen, welche insbesondere einen kommunalen Mehrwertausgleich und auch einen allfälligen kantonalen Mehrwertausgleich erfordern.

Der kantonale Mehrwertausgleich bezieht sich in der Teilrevision auf Ein-/Auszonungen sowie vereinzelte Umzonungen. Auszonungen liegen aufgrund der TWW-Thematik in Hemmental vor. Ob die Auszonungen effektiv entschädigungspflichtig sein werden, muss nach Rechtskraft der Nutzungsplanung im Zuge von Verfahren nach Enteignungsgesetz abschliessend geklärt werden.

Der kommunale Mehrwertausgleich betrifft insbesondere die generelle Erhöhung der Ausnützungsziffern sowie die punktuellen Aufzonungen der Geschossigkeiten. Schätzungsweise sind rund 2000 Grundstücke vom kommunalen Mehrwertausgleich betroffen.

Eine detaillierte Übersicht zum Mehrwertausgleich kann dem Planungsbericht, Kapitel 6.10, entnommen werden (siehe Beilage 7).

Die fälligen Mehrwertabgaben müssen nach Rechtskraft der vorliegenden Teilrevision bzw. nach Inkrafttreten der Planungsmassnahme, welche zum Mehrwert führt, im Grundbuch vorgemerkt werden. Die Bezahlung der fälligen Mehrwertabgaben hat bei Überbauung oder Veräusserung des betroffenen Grundstücks zu erfolgen.

4. Zuständigkeiten und weitere Schritte

Gestützt auf Art. 25 lit. b der Stadtverfassung sowie Art. 3 Abs. 3 der Bauordnung (BauO) der Stadt Schaffhausen ist der Grosse Stadtrat für die Änderung und Ergänzung der Bauordnung unter Vorbehalt des fakultativen Referendums zuständig. Für die Änderung und Ergänzung des Zonenplans gilt gemäss Art. 11 Abs. 3 BauG sowie Art. 3 Abs. 5 BauO ebenfalls die Zuständigkeit des Grossen Stadtrates. Da die Bauordnung und der Zonenplan untrennbar miteinander verbunden sind, macht es Sinn, die beiden Instrumente gesamthaft dem fakultativen Referendum zu unterstellen.

Nach Beschluss des Grossen Stadtrats wird die Teilrevision öffentlich aufgelegt. Während der 20-tägigen Auflage- und Rekursfrist besteht gemäss Art. 11 Abs. 5 des kantonalen Baugesetzes die Möglichkeit, beim Regierungsrat des Kantons Schaffhausen Rekurs gegen die Festsetzung einzureichen. Danach werden die Revisionsunterlagen dem Kanton zur Genehmigung eingereicht. Der Regierungsrat entscheidet über die eingereichten Rekurse und erteilt der Teilrevision von Bauordnung und Zonenplan die kantonale Genehmigung (Art. 26 RPG, Art. 6 Abs. 2 BauG).

5. Würdigung

Die Teilrevision von Bauordnung und Zonenplan ist sowohl eine Pflicht aufgrund der übergeordneten Vorgaben von Bund und Kanton als auch mit grossen Mehrwerten für die Entwicklung der Stadt Schaffhausen verbunden.

Mit der Teilrevision werden die Rahmenbedingungen für zusätzlichen Wohnraum innerhalb der bestehenden Bauzonen für die nächsten 15 Jahre geschaffen, wobei die bestehenden Qualitäten der Wohnquartiere erhalten bleiben. Dies geschieht unter anderem durch die Revitalisierung und Aufwertung von unternutzten oder brachliegenden Arealen oder Gebieten, wodurch neue und belebte Quartiere entstehen können und sowohl neue Wohn- als auch Arbeitsplatznutzungen generiert werden können. Zudem wird generell mehr Anreiz für qualitativ hochwertige Bauprojekte geschaffen, indem zusätzlicher baurechtlicher Spielraum zu Gunsten der Bauherrschaften in Aussicht gestellt wird.

Im Zuge der Innenentwicklung gewinnt der Erhalt von besonderen Qualitäten der Stadt Schaffhausen an Bedeutung. Schützenswerte Ortsbilder und Baustrukturen der Altstadt- und Dorfkernzonen werden gewahrt. Dazu gehört auch der Schutz von wertvollen Naturlandschaften und Ökosystemen, welche die Stadt prägen und Lebensräume für Flora und Fauna bieten.

Auch zur Klimaanpassung und Biodiversität tragen die Anpassungen bei, indem mit den Grünflächen und dem Baumbestand in den Schaffhauser Quartieren behutsam umgegangen und die Versiegelung minimiert wird.

Des Weiteren kann der Auftrag des Kantons zur Einführung der Baubegriffe nach IVHB erfüllt und gleichzeitig die aufgrund der Gemeindefusion notwendige Zusammenführung der Nutzungsplanungen von Hemmental und Schaffhausen umgesetzt werden.

Die aus dem Jahre 2005 stammende Nutzungsplanung von Schaffhausen wird somit mit den geltenden übergeordneten Rahmenbedingungen in Einklang gebracht und bildet eine zentrale Grundlage für eine wirtschaftlich, sozial und ökologisch nachhaltige Entwicklung der Stadt Schaffhausen.

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen stellen wir Ihnen die folgenden

Anträge:

1. Der Grosse Stadtrat nimmt Kenntnis von der Vorlage des Stadtrats vom 14. August 2025 betreffend Teilrevision Bauordnung und Zonenplan.
2. Der Grosse Stadtrat nimmt Kenntnis vom Planungsbericht nach Art. 47 RPV zur Teilrevision Bauordnung und Zonenplan vom 14. August 2025.

3. Der Grosse Stadtrat stimmt der Teilrevision von Bauordnung und Zonenplan zu und setzt die revidierte Bauordnung vom 14. August 2025 (siehe Beilage 1), den angepassten Zonenplan vom 14. August 2025 (siehe Beilage 2) und die neuen Ergänzungspläne Quartierzentrum vom 14. August 2025 (siehe Beilagen 3 - 6) fest.
4. Mit Inkrafttreten der vorliegenden Teilrevision von Bauordnung und Zonenplan verlieren die Bauordnung und der Zonenplan Hemmental vom 29. September 1989 ihre Gültigkeit und werden aufgehoben.
5. Ziffer 3 dieses Beschlusses untersteht nach Art. 25 lit. b in Verbindung mit Art. 11 der Stadtverfassung dem fakultativen Referendum.

Freundliche Grüsse

IM NAMEN DES STADTRATS



Peter Neukomm
Stadtpräsident



Stephanie Keller
Stadtschreiberin i.V.

Beilagen:

- Bauordnung revidiert, 14. August 2025
- Zonenplan revidiert, 14. August 2025
- Ergänzungsplan Quartierzentrum Alpenblick, 14. August 2025
- Ergänzungsplan Quartierzentrum Buchthalen, 14. August 2025
- Ergänzungsplan Quartierzentrum Breite, 14. August 2025
- Ergänzungsplan Quartierzentrum Hochstrasse, 14. August 2025
- Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) inkl. Anhang, 14. August 2025
- Planungsbericht zum Einwendungsverfahren, 14. August 2025
- Synoptische Darstellung Bauordnung, 14. August 2025
- Zonenplan Grundnutzungszonen Änderungen, 14. August 2025
- Zonenplan Überlagernde Nutzungen Änderungen, 14. August 2025