

Zonenplanänderung Nr. 23 - Erweiterung BBC-Arena

Gemeinnützige Stiftung Schweizersbild (GSS)

GB Nr. 21086

GB Nr. 21480

GB Nr. 21614



Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Entwurf vom 10. April 2025 zur Beschlussfassung des Stadtrats für die Vorlage an den Grossen Stadtrat

Bearbeitung

Javier Horrach + Domenico Cozzula, Oechsli + Partner Architekten, Schaffhausen

Urs Frei, Inexo, Schaffhausen, Gemeinnützige Stiftung Schweizersbild

Edi Spleiss, B53 Immobilien AG, Schaffhausen, Gemeinnützige Stiftung Schweizersbild /
Bauherrenvertretung

Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkungen	4
Zweck und Aufbau des Planungsberichtes	4
Inhalt	5
1. Ausgangslage	6
1.1 Bestehende Situation	6
1.2 Herausforderungen BBC Arena	6
1.3 Rahmennutzungsplan, Masse	7
1.4 Besitzverhältnisse	9
1.5 Bauliche Beschränkungen	10
2. Planungsziele und -absichten	11
3. Planungsablauf und Organisation	12
3.1 Vorgeschichte	12
3.2 Organisation und Ablauf	13
4. Vorgaben der übergeordneten Planungen und Gesetze	14
4.1 Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG)	14
4.2 Kantonaler Richtplan (KRP)	15
5. Kommunale Planung	16
5.1 Kommunaler Richtplan Siedlung	16
5.2 Gemeinde Sportanlagenkonzept GESAK	17
5.3 Rahmennutzungsplan	18
6. Bauliche Erweiterung und Erneuerung	24
6.1 Bauliche Massnahmen (Konzeptpläne / Modellfotos)	24
6.2 Umgebungsgestaltung	30
6.3 Parkierung / Erschliessung	32
6.4 Energie	35
6.5 Betrieb	36
6.6 Ausnützung	42
6.7 Mehrwertabgabe Umzonung	43
6.8 Anpassung Baurecht	46
6.9 Etappierung	47
7. Erläuterungen zur Zonenplanänderung	48
7.1 Interessenabwägungen	48
7.2 Bilanz ZÖBAG	49
8. Planungsverfahren	50
8.1 Vorprüfung	50
8.2 Einwendungsverfahren	50
8.3 Behandlung durch den Grossen Stadtrat, Beschluss	50
8.4 Rekursaufgabe, evtl. fakultatives Referendum	50
8.5 Genehmigung	50
9. Anhang	
9.1 Verkehrskonzept	
9.2 Auswertungstabelle Kantonaler Vorprüfungsbericht vom 27.02.2025	

Vorbemerkungen

Zweck und Aufbau des Planungsberichtes

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.»

Die Gemeinde informiert mit dem Planungsbericht im Hinblick auf die Mitwirkung auch die Bevölkerung über das Vorhaben.

Der Aufbau des Planungsberichts folgt den Empfehlungen zum Inhalt und der Gliederung der *Arbeitshilfe kommunale Planung: Modul Planungsbericht*, Stand 21.09.2021, des Planungs- und Naturschutzamts.

Der Planungsbericht erläutert die Umzonungen folgender Parzellen:

-
- The map displays a residential and commercial area in Zurich. A red line delineates a specific plot of land, labeled **neu ZöBAG** in a red box. This plot is situated between several other lots, some of which are labeled with 'GW' (Gewerbegebiet) and others with 'ZöBAG'. The map also shows streets like 'Hohberg-Str.' and 'Schweizersbild-Str.', as well as landmarks like 'Campus Suisse Handball Academy' and 'BBC Arena'. The map is color-coded with pink for residential areas and grey for commercial/industrial areas.

5

1. Ausgangslage

1.1 Bestehende Situation

Die gemeinnützige Stiftung Schweizersbild ist Eigentümerin und Betreiberin einer umfassenden Sporthallen-Infrastruktur, insbesondere für Handball, aber auch Volleyball und Unihockey, welche bis anhin den Namen BBC-Arena trägt. Die Infrastruktur umfasst zwei vielfältig unterteilbare Grossraumhallen, zahlreiche Nebenräume wie Garderoben, Kraftraum, Wellnessräume, Sportler-Unterkünfte für Trainingslager, Verpflegungsräume, Schulungs- und Seminarräume, sowie eine öffentliche Sportsbar. Direkt angegliedert ist der Campus der Suisse Handball Academy. Die Infrastruktur wird im Alltag den Sportvereinen Kadetten Schaffhausen, Volley-Ball-Club Kanti Schaffhausen und Kadetten Unihockey für Training und Wettkampf zur Verfügung gestellt. Die Vereine entrichten dafür einen Obolus an die Betriebs- und Unterhaltskosten. Der Anteil der Infrastrukturnutzung mit Trainingseinheiten und Spielen im Jugend- und Breitensport liegt zum Profisport etwa im Verhältnis von 95% zu 5%. Die nationalen und internationalen Erfolge der Volleyballerinnen und der Kadetten Handballer machen den Hallensport attraktiv und wirken sich positiv aus auf die Entwicklung der Vereine und der sportlichen Jugendförderung.

Die heutige BBC-Arena wurde im September 2011 eröffnet. Sie wurde als Erweiterung der ursprünglichen Sporthalle Birchrütli aus dem Jahr 1996 realisiert. Die Erweiterung umfasste eine Halle, welche im Trainingszustand quer zwei Handballfelder oder für Spiele längs ein Handballfeld mit total 3600 Zuschauerplätzen beinhaltet. Die ursprüngliche Sporthalle Birchrütli kann ebenfalls in zwei Trainingseinheiten quer unterteilt werden, oder mit abklappbaren Tribünen für Spiele mit bis zu 1000 Zuschauern verwendet werden. Im Komplex untergebracht sind zudem die oben genannten Nebenräumlichkeiten.

An die ursprüngliche Halle angrenzend befindet sich das Unterkunftsgebäude der Swiss Handball Academy (SHA). Auf drei Etagen sind dort 22 Zweierzimmer und 10 Viererzimmer untergebracht.

Neben den oben genannten Hauptnutzungen bieten sich die jetzigen Räumlichkeiten an für weitere Sportveranstaltungen, Business-Events, Schulungen und grössere Versammlungen. Diese haben gegenüber dem Sportbetrieb keine Priorität, sie dienen dazu die Auslastung zu optimieren und die Betriebsrechnung zu unterstützen.

Eigentümerin und Betreiberin der Anlagen ist die Gemeinnützige Stiftung Schweizersbild (GSS). Die Anlagen wurden alle im Baurecht erstellt, sei es auf privaten Parzellen oder auf Land der Einwohnergemeinde Schaffhausen (wie unter 1.4 Eigentumsverhältnisse beschrieben). Mit den Erweiterungen wird dieses Prinzip weitergeführt.

1.2 Herausforderungen BBC-Arena

Der Betrieb der BBC-Arena hat sich in den letzten Jahren erfolgreich lokal und national etabliert und durch die nationalen und internationalen Auftritte der Kadetten Handballer und der Volleyballerinnen einen hohen Bekanntheitsgrad erlangt.

Infolge diverser Anfragen im Bereich Vereins- und Schulsport hat sich in den letzten Jahren ein Bedarf an zusätzlichen Kapazitäten für Trainingsmöglichkeiten im Hallensport ergeben. Deshalb sind Erweiterungsmöglichkeiten geprüft worden. Die Überprüfung dieser Bedürfnisse haben jedoch aufgezeigt, dass die jetzige Situation vorab einer Bereinigung der Zonendurchmischung bedarf.

1.3 Rahmennutzungsplan, Masse

Die von der Umzonung betroffenen Grundstücke sind gemäss Zonenplan wie folgt zugewiesen:

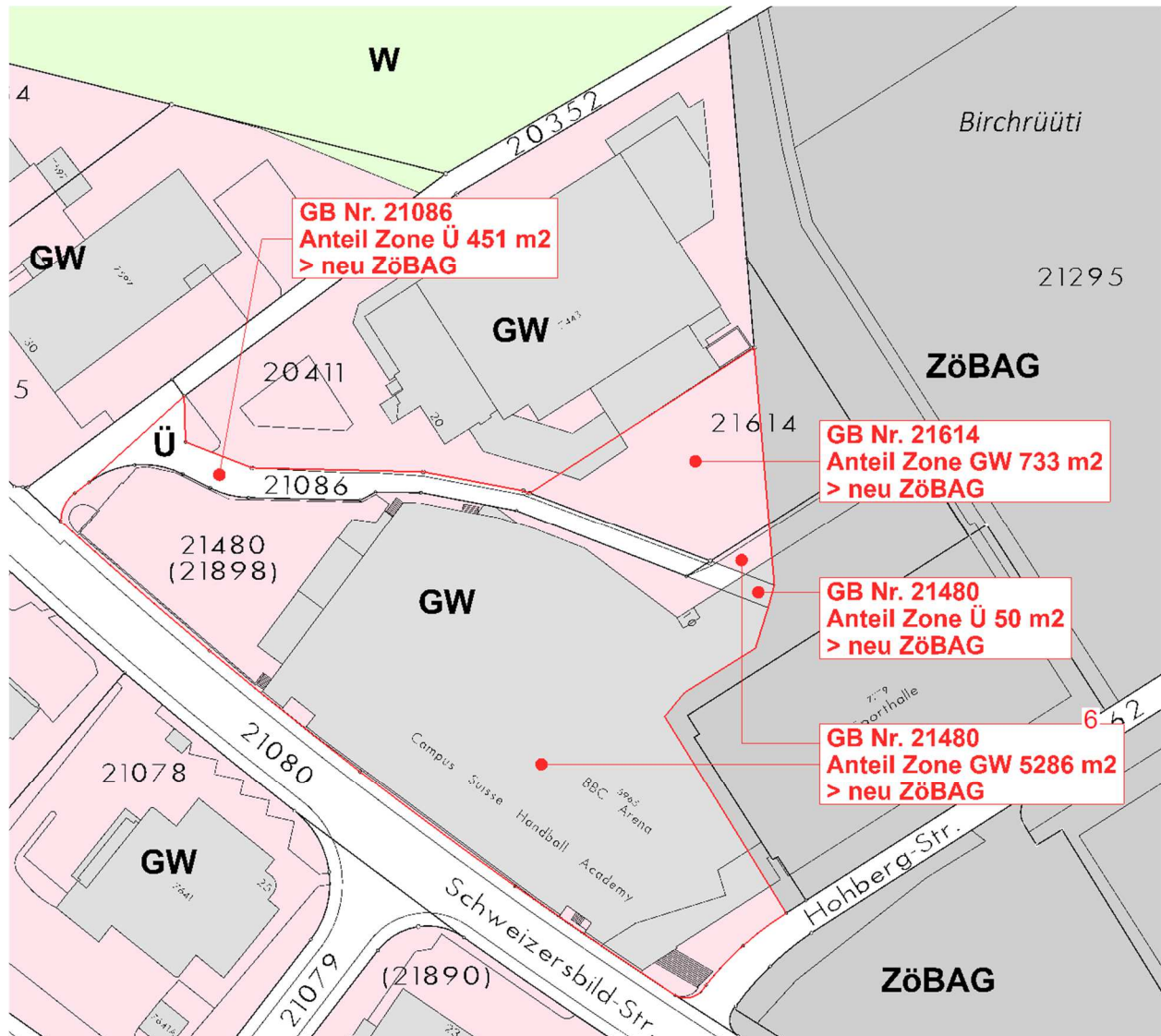
GB Nr. 21086 (Hohbergweg) Zone Ü (Verkehrs- und übrige Flächen) 451 m² von 599 m²

GB Nr. 21480 (Hohbergweg) teilweise Zone Ü (Verkehrs- und übrige Flächen) 50 m² von 6171 m²

GB Nr. 21480 teilweise Zone GW (Gewerbe- und Wohnzone) 5286 m² von 6171 m²

GB Nr. 21614 teilweise Zone GW (Gewerbe- und Wohnzone) 733 m² von 1144 m²

Das Total der von der Umzonung betroffenen Fläche ist 6520 m².



Übersichtsplan Umzonungsperimeter

GB Nr. 21086 (599 m²) + GB Nr. 21480 (6171 m²)

Das Teilstück Hohbergweg, GB Nr. 21086 (Ü 451 m²) und das betroffene Teilstück Hohbergweg 21480 (Ü 50 m²), ist ein Reststück einer ehemals durchgehenden Strasse, welche heute lediglich als private Zufahrt genutzt wird und zudem im kommunalen Strassenrichtplan nicht als öffentliche Erschliessung definiert ist.

Die zur Umzonung vorgesehene Teilfläche von GB Nr. 21086 wird auch weiterhin als arealinterne Zufahrt zu GB Nr. 21614 und GB Nr. 20411 genutzt werden können. Damit diese Erschliessung langfristig rechtlich gesichert ist, muss neu ein Fuss- und Fahrwegrecht z.G. GB Nr. 20411/21614 im Grundbuch eingetragen werden. Ein Bereich des Teilstücks Hohbergweg würde im Rahmen der Erweiterung überbaut werden. Die Zone Ü (Verkehrs- und übrige Flächen) ist nicht zur Überbauung vorgesehen.

Zone Ü (Verkehrs- und übrige Flächen)

«Die Verkehrs- und übrigen Flächen umfassen insbesondere die Flächen für Bahnen, Strassen und Plätze mit ihren Nebenflächen und den erforderlichen Hoch- und Tiefbauten.» (BO Stadt SH, Art. 55)

Im Rahmen des Erweiterungsvorhabens ist die Umzonung des Teilstücks Hohbergweg somit sinnvoll.

GB Nr. 21480 (6171 m²)

Das Grundstück GB Nr. 21480 (GW 5286 m² / ZöBAG 835 m² / Ü 50 m²) ist grösstenteils mit der jetzigen BBC-Arena überbaut und lässt keine weitere Ausnutzung zu.

GB Nr. 21614 (1144 m²)

Das Grundstück GB Nr. 21614 (GW 733 m² / ZöBAG 411 m²) ist grösstenteils nicht überbaut, jedoch ist das Grundstück zwei verschiedene Zonen zugewiesen.

Im Rahmen der Erweiterung der BBC-Arena ist die Bereinigung der Zonendurchmischung plausibel und vollumfänglich der ZöBAG zuzuweisen.

Zone GW (Gewerbe- und Wohnzone)

«In der Gewerbe- und Wohnzone sind neben dem Wohnen gewerbliche und kleinindustrielle Anlagen zugelassen, sofern deren Betrieb keine übermässigen Einwirkungen auf die umliegenden Wohngebiete und die Wohnungen in der Zone selbst verursacht.» (BO Stadt SH, Art. 39, Abs. 1)

Hinsichtlich der Tatsache, dass die von der Umzonung betroffenen Grundstücke bereits an der ZöBAG angrenzen und Teile der jetzigen BBC-Arena bereits in der ZöBAG liegen, ist eine Zonenbereinigung sinnvoll und für die Aussicht auf Bewilligung des Bauvorhabens unabdingbare Voraussetzung.

Die heutigen Zonengrenzen zwischen ZöBAG und GW im Bereich der Grundstücke GB 21480 und 21614 verlaufen durch die bestehenden Gebäude und sind mit den Grundstücksgrenzen und bestehenden Nutzungen nicht mehr kompatibel. Mit der vorgesehenen Umzonung kann der Zonenplan entsprechend den bestehenden und zukünftigen Nutzungen bereinigt werden.

Zone ZöBAG (Zone für öffentliche Bauten, Anlagen und Grünflächen)

«Die Zone für öffentliche Bauten, Anlagen und Grünflächen enthält Grundstücke, welche bereits öffentlichen Zwecken dienen, sowie Grundstücke, die im Sinne des Baugesetzes für künftige öffentliche oder im öffentlichen Interesse stehende Bauten und Anlagen, Spiel- und Sportplätze sowie Grünflächen bestimmt sind.» (BO Stadt SH, Art. 47, Abs. 1)

„Nach Art. 9 Abs. 2 Baugesetz sind in der ZöBAG auch private Bauten und Anlagen zugelassen, wenn sie im Dienst der Öffentlichkeit stehen.“

Mutationstabelle Umzonungsflächen									
	Flächen		Zonen			Zonen			von Umzonung
	total		heute rechtsgültig			neu			betroffene Flächen
			Ü	GW	ZöBAG	Ü	GW	ZöBAG	
	m ²		m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
GB Nr. 21086	599		599	0	0	148	0	451	451
GB Nr. 21480	6171		50	5286	835	0	0	6171	5336
GB Nr. 21614	1144		0	733	411	0	0	1144	733
									6520

1.4 Eigentumsverhältnisse Grundstücke

- GB Nr. 21086 (Teilstück Hohbergweg): Einwohnergemeinde Schaffhausen
- GB Nr. 21480: BDS Investment AG (Giorgio Behr, Buchberg)
- GB Nr. 21614: BDS Investment AG (Giorgio Behr, Buchberg)

Das Grundstück GB Nr. 21091 (13928) ist nicht von der Umzonung betroffen, ist jedoch Bestandteil des Planungsperimeters mit der Erweiterung Ost. Die Eigentumsverhältnisse werden deshalb ebenfalls aufgeführt.

- GB Nr. 21091 - Grundstück: Einwohnergemeinde Schaffhausen
- GB Nr. (13928) - Selbstrecht: Gemeinnützige Stiftung Schweizersbild, Schaffhausen
(Bau- und Quellenrecht)

Das Baurecht GB Nr. 13928 beinhaltet die bestehende östlich der BBC-Arena gelegene Parkierungsanlage. Für die geplante Erweiterung Ost ist eine Anpassung des Baurechts in Vorbereitung.

Das Grundstück GB Nr. 20411 mit dem Restaurant & Hotel Hohberg und Reithalle ist nicht Bestandteil des Planungsperimeters und auch nicht von der Umzonung betroffen. Es bestehen jedoch Synergien zwischen dem Restaurant & Hotel Hohberg und der BBC-Arena. Die Eigentumsverhältnisse werden vollständigshalber ebenfalls aufgeführt.

- GB Nr. 20411: Gemeinnützige Stiftung Schweizersbild, Schaffhausen

1.5 Bauliche Beschränkungen

Grundbuchauszüge

Folgenden Dienstbarkeiten der Grundbuchauszüge sind relevant für die Erweiterungsabsichten der BBC-Arena und der damit verbundenen nötigen Umzonungen.

GB Nr. 20411 (L) Grenzbaurecht zu Gunsten 21614

GB Nr. 20411 (R) Grenzbaurecht zu Lasten 21614

GB Nr. 21295 (L) Grenzbaurecht zu Gunsten 21614

GB Nr. 21614 (L) Grenzbaurecht zu Gunsten 20411

GB Nr. 21614 (R) Grenzbaurecht zu Lasten 20411

GB Nr. 21614 (R) Grenzbaurecht zu Lasten 21295

GB Nr. 21091 (L) SDR Baurecht für offene Parkieranlage zu Gunsten 13928

Die im Zusammenhang mit der Nationalstrasse N4 1967 erlassene Baulinie gemäss Baulinienplan „Stettenerstrasse“ ID.1000/000050 wurden vom ASTRA zwischenzeitlich aufgehoben.

Demzufolge gilt neu der gemäss kantonalem Baugesetz geforderte Strassenabstand von 5 m.

Für die Unterschreitung des Strassenabstands ist eine Ausnahmegewilligung notwendig.

2. Planungsziele und -absichten

Die jetzige Zonendurchmischung verhindert eine sinnvolle Erweiterung der BBC-Arena, welche Raum für ein noch vielfältigeres Sportangebot bietet.

Mit der Zonenplanänderung soll die bauliche Erweiterung der BBC-Arena am bestehenden Standort ermöglicht und zudem der Standort Schaffhausen als nationales Hallensportzentrum gestärkt und ausgebaut werden.

Mit einer Zonenplanänderung ist die künftige und langfristige Entwicklungsstrategie der BBC-Arena gewährleistet.

Die Zonenplanänderung betrifft zwar nur die westliche Erweiterung der BBC-Arena, da die östliche Erweiterung bereits vollumfänglich in der ZöBAG liegt. Vollständigkeitshalber sind jedoch die gesamten Erweiterungsabsichten erläutert.

Folgende Erweiterungen sind geplant:

- Erweiterungen Gruppenunterkunft für Trainingslager
- Trainingslokale für Tischtennis, Taekwondo
- Erweiterung des Hallenangebotes für Handball, Fussball, Volleyball, Unihockey, Kunstrad, Rollstuhlsport und den Schulsport

Mit der Erweiterung wird insbesondere die Infrastruktur für den Jugend- und Breitensport, sowie auch für den Schulsport verstärkt. Das Verhältnis Profisport / Jugend- und Breitensport wird sich damit deutlich zugunsten Jugend- und Breitensport verschieben. Mit dem Ausbau des Angebotes an Sportmöglichkeiten wird ein aktiver Beitrag bei der Jugendförderung und für den Breitensport geleistet.

Der Bedarf des öffentlichen Vereins- und Schulsports wurde durch das städtische Sportamt erhoben. Konkret sollen die Turnhallen werktags tagsüber vom Kanton (BBZ, Sonderschulen) sowie befristet bis zur Realisierung der in der Schulraumplanung vorgesehenen zusätzlichen Turnhalle im Steingutquartier von den städtischen Schulen genutzt werden. Abends und an den Wochenenden ist die Nutzung durch Vereine und für Wettkämpfe vorgesehen. Vom BBZ, den Sonderschulen und diversen Vereinen (Gelb-Schwarz Schaffhausen, Indoor Cycling Schaffhausen, Kim Taekwondo Schule Schaffhausen, Leichtathletik Club Schaffhausen, Tischtennisclub Neuhausen, VBC Schaffhausen) liegen unterzeichnete Absichtserklärungen vor. Mit dem Bericht „BBC-Arena Schaffhausen – Kriterien Schulsportunterricht“ vom 04.11.2022, nimmt das Schulsportinspektorat des Kantons Schaffhausen zudem Stellung bezüglich der Eignung der geplanten Erweiterungen der BBC-Arena für den Schulsport. Darin wird die Eignung der geplanten Erweiterungen mit der Sporthalle 1 als Spielhalle und der Sporthalle 2 als Turnhalle für den Schulsportunterricht festgehalten. Somit ergeben sich insgesamt Synergien zwischen den öffentlichen Interessen von Stadt und Kanton und der BBC-Arena.

3. Planungsablauf und Organisation

3.1 Vorgeschichte

Die jetzige BBC-Arena steht vorwiegend in der Gewerbe- und Wohnzone (GW), wobei die Ausnützungsziffer bereits voll ausgeschöpft wurde. Zusammen mit der Stadt Schaffhausen und der Bauherrschaft wurden die neuen Bedürfnisse und die damit verbundenen Anforderungen besprochen. Dabei ist eine Umzonung von zentraler Bedeutung, um die nötigen Randbedingungen für eine Planung und Realisierung einer Erweiterung zu schaffen. Des Weiteren wurden in diversen Sitzungen zwischen der Bauherrschaft und der Stadt Schaffhausen die Prozesse besprochen.

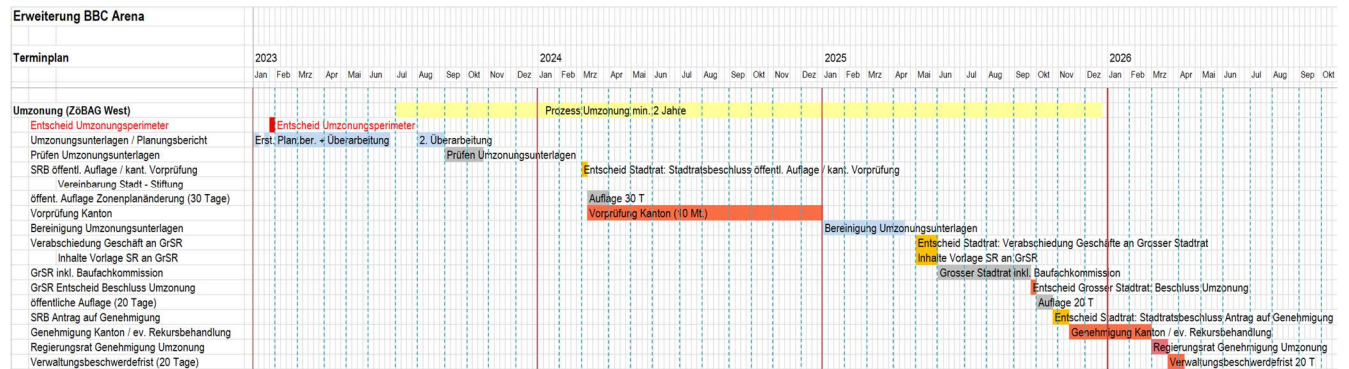
Dabei wurden folgende Beurteilungsgrundlagen geschaffen:

- Pläne 1:500 Richtprojekt
- Plan 1:200 Richtprojekt Umgebungsgestaltung
- Modelleinsatz in Stadtmodell 1:500
- Belegungsnachweis Vereine
- Stellungnahme Sportinspektorat Schulsportunterricht

3.2 Organisation und Ablauf

Das Richtprojekt dient als Grundlage für die Umzonung in die „Zone für öffentliche Bauten, Anlagen und Grünflächen“ (ZöBAG).

Folgender Ablauf für die Umzonung ist geplant:



4. Vorgaben der übergeordneten Planungen und Gesetze

4.1 Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG)

4.1.1 Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG)

Die Ziele und Grundsätze der Raumplanung für dieses Planungsvorhaben werden durch die kantonale und kommunale Richtplanung sichergestellt. Diesbezüglich wird daher auf die Kapitel 4.2 *Kantonaler Richtplan* und 5.1 *Kommunaler Richtplan Siedlung* verwiesen.

4.1.2 Anregungen aus der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG)

Das Mitwirkungsverfahren wird in Kapitel 8 *Planungsverfahren* beschrieben.

4.1.3 Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG)

Das Vorhaben tangiert keine Sachpläne oder Konzepte des Bundes.

4.1.4 Richtplan (Art. 8 RPG)

Siehe Kapitel 4.2 *Kantonaler Richtplan*

4.2 Kantonaler Richtplan (KRP)

Der Kantonale Richtplan (KRP) beschreibt in Art. 2-2-5 die Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen und deren zu lösende Aufgaben.

Die Versorgung mit öffentlichen Einrichtungen in den Bereichen Verwaltung und Justiz, Bildung und Forschung, Gesundheitswesen sowie weiteren Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse leisten einen wichtigen Beitrag für die gesellschaftliche und wirtschaftliche Prosperität und damit zur Standortqualität des Kantons (vgl. Kap. 5 Öffentliche Bauten und Anlagen). Zudem werden mit der Planung und Realisierung entsprechender Bauten und Anlagen wesentliche Impulse für die Entwicklung von Siedlungsstruktur und -qualität gesetzt.

*Planungsrechtliche Voraussetzung für die langfristige Sicherung und/oder **arealbezogene Weiterentwicklung kantonal bedeutsamer Bauten und Anlagen** innerhalb der Bauzone sind nutzungsplanerisch ausgeschiedene Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen.*

Die BBC-Arena nimmt eine solche Stellung als kantonal bedeutende Baute ein, welche mit deren Erweiterungsabsichten die Weiterentwicklung des Standortes Schweizersbild beabsichtigt.

In Art. 5 werden «Öffentliche Bauten und Anlagen» definiert wie auch Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse, wie es die BBC-Arena mit Ihrem Angebot darstellt.

Im Kanton Schaffhausen gibt es eine Vielzahl von Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse. Nicht alle sind im Besitz der öffentlichen Hand. Sie dienen dem Kanton bzw. den Gemeinden im Wesentlichen dazu, notwendige Dienstleistungen für die Bevölkerung anzubieten (Bildung, Gesundheit, Sicherheit, Versorgung).

In Art. 5-2 werden «Weitere Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse» beschrieben.

Im Weiteren gibt es verschiedenen Projekte, die im öffentlichen Interesse sind, ohne dass sie zu den öffentlichen Bauten und Anlagen im engeren Sinn gehören.

Gemäss Planungsgrundsatz für «Sportanlagen» (Art. 5-2-2) gilt:

- *Die Standorte von Sportanlagen mit den Schulstandorten abstimmen.*
- *Ein bedürfnisgerechtes Angebot an Bewegungsmöglichkeiten für alle Altersklassen anstreben.*

Die BBC-Arena bietet Synergien für den Schulsport an. Auch bietet die BBC-Arena ein grosses Angebot für den Breitensport in allen Altersklassen.

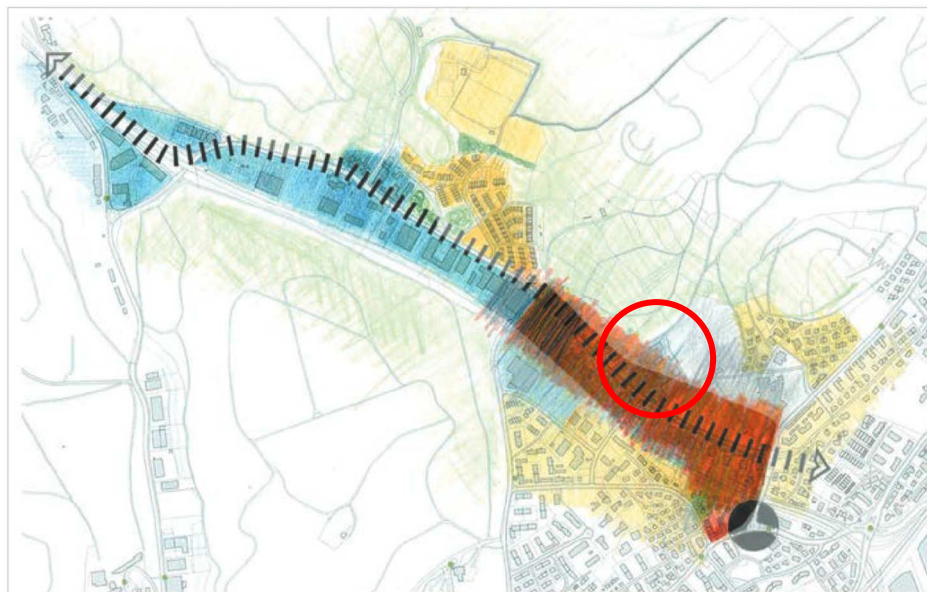
Revision

Der Stadtrat legt nahe, die BBC-Arena bei der nächsten Revision des Kantonalen Richtplanes einzubinden und im Verzeichnis der Sportstätten zu erfassen, da der Standort Schweizersbild seit dem Bau der BBC-Arena 2011 kantonale und auch nationale Bedeutung erlangt hat.

5. Kommunale Planung

5.1 Kommunalen Richtplan Siedlung

Der vom Stadtrat am 22.01.2019 beschlossene Kommunale Richtplan Siedlung Stadt Schaffhausen, legt die Schweizersbildstrasse im Sinne des Siedlungsentwicklungskonzepts als eines von 10 Transformationsgebieten fest. Im Zukunftsbild wird das Gebiet als „flourierendes Gewerbegebiet mit fliessendem Übergang zwischen Arbeiten und Wohnen“ beschrieben. Die BBC-Arena liegt am Rande dieses Transformationsgebietes im Übergang zwischen Mischnutzung und öffentlicher Nutzung. Die geplante Umzonung für die Erweiterung der BBC-Arena, entspricht dem Entwicklungswillen der Transformationsgebiete, welche Umnutzungen vorsieht, um Entwicklungspotenziale zu ermöglichen.



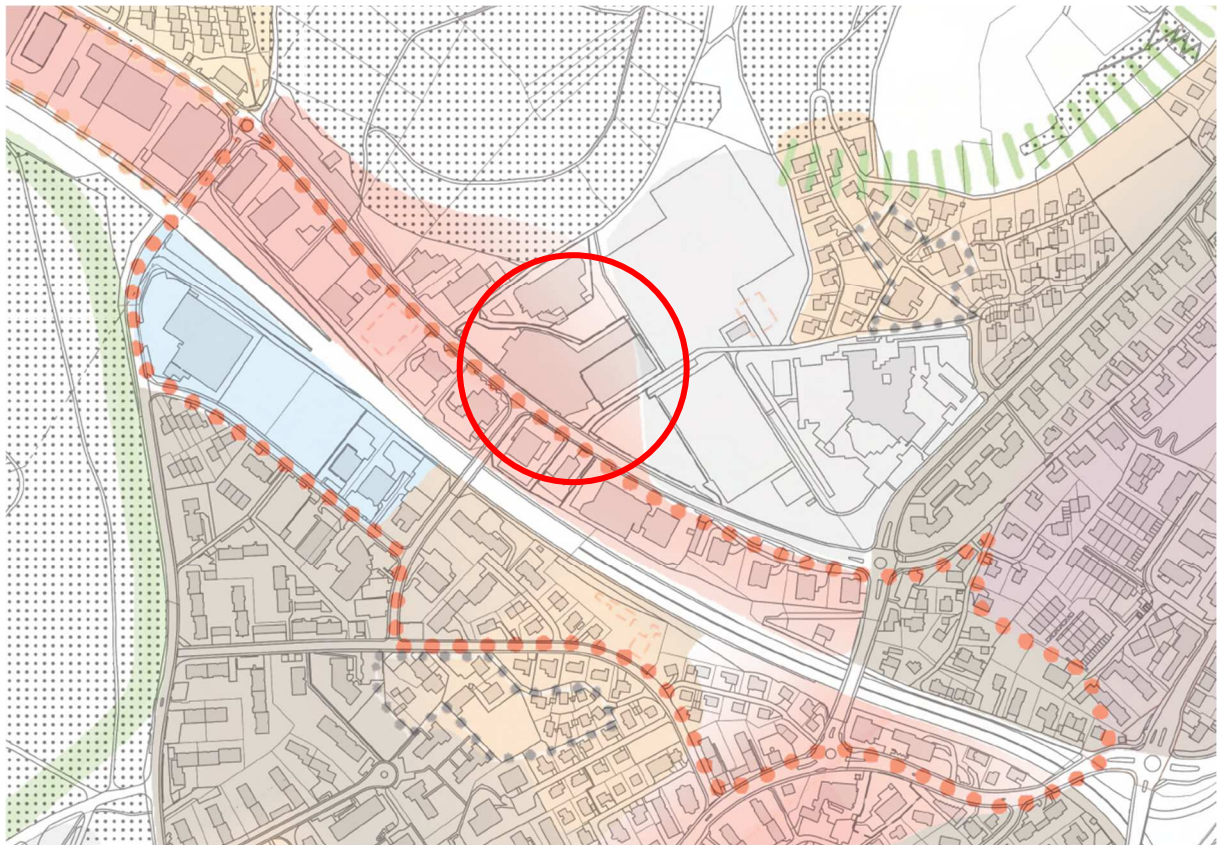
UMSETZUNG

Realisierungshorizont:
mittel- bis langfristig

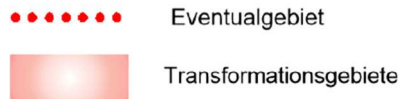
Priorität:
2

- Mischnutzung
- Wohnen
- Arbeiten
- öffentliche Nutzungen
- Grünräume
- ⇒ Anbindung Quartier
- |||> Anbindung Stadt





Eventualgebiete höhere Häuser und Hochhäuser



5.2 Gemeinde Sportanlagenkonzept GESAK

Das GESAK (erlassen vom Stadtrat am 18. Januar 2022) umfasst alle Anlagen, in denen Sport und Bewegung stattfindet. Das GESAK dient als übergeordnete Grundlage für die Planung, die Erstellung, die Unterstützung und den Betrieb von Sportanlagen und Bewegungsräumen. Es handelt sich um ein Strategieinstrument der Stadt Schaffhausen.

Die BBC-Arena fällt in die Kategorie "Sportanlagen". Die Normen für die Erstellung solcher Anlagen werden durch die internationalen und nationalen Sportverbände vorgegeben. Unter dem Begriff Sportanlagen sind gemäss BASPO Norm 001 *"baubewilligungspflichtige Bauten, Anlagen und Geländeänderungen sowie Gebiete, für deren Nutzungsänderungen eine Baubewilligung notwendig ist, die für die Ausübung einer oder mehrerer Sportarten erstellt, betrieben oder benutzt werden kann"* gemeint.

5.3 Rahmennutzungsplan

Die grundlegende nutzungsplanerische Situation ist im Abschnitt 1.3 beschrieben. Daneben können zusätzliche Aussagen zu den nachfolgenden Bereichen gemacht werden.

Naturgefahren und Oberflächenabfluss

Wie die Abbildungen „Gefahrenkarte Wasser“ und „Gefährdungskarte Oberflächenabfluss“ zeigen, ist ein Teil der sich im Planungsperimeter befindenden Fläche von Gefährdungen durch Wasser betroffen.

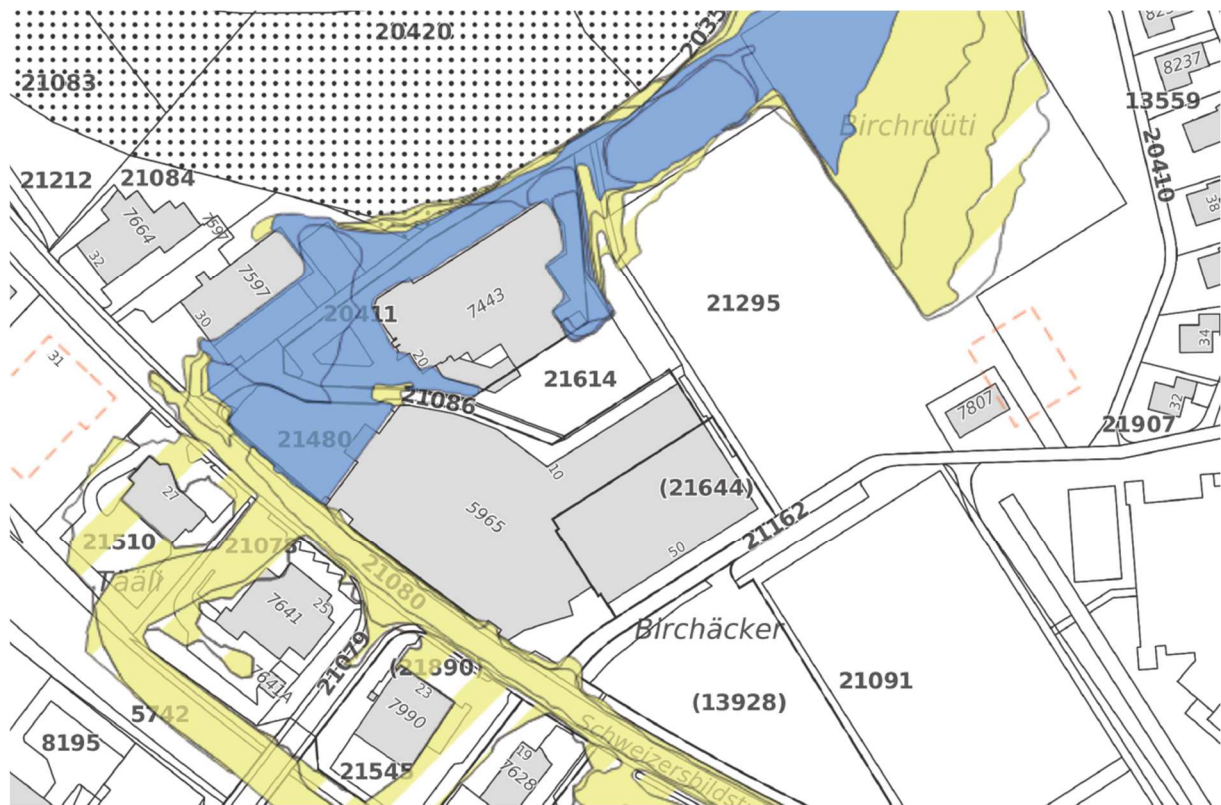


Abbildung Gefahrenkarte Wasser

Mit einer Umzonung ändert sich an einer Gefährdung nichts, auch wenn diese eine höhere bauliche Ausnutzung zulässt.

Hochwasserschutz

Mit der Umsetzung des Projektes zur «Aufwertung der Sportanlagen im Schweizersbild» wurde im Bereich der Fussballplätze ein Retentionsvolumen geschaffen, welches die Hochwassergefahr durch den Dachsenbühlbach erheblich verbessert.

Vor der Umsetzung wurde die Gefährdung der BBC-Arena durch Hochwasser ebenfalls neu beurteilt. Der Parkplatz West ist durch eine Schutzmauer vor dem 100-jährigen Hochwasser (HQ100) des Baches geschützt. Für die BBC-Arena wurde neu jedoch das höhere Schutzziel eines 300-jährigen Hochwasser (HQ300) angestrebt. Als ökonomischste Massnahme wurde die Vergrösserung des Retentionsvolumens bei den Fussballplätzen beschlossen und umgesetzt. Das Schutzdefizit konnte so ohne grosse Aufwendungen und spätere Eigenleistung beseitigt werden. Somit sind auch Erweiterungen der BBC-Arena ohne zusätzliche bauliche Massnahmen im Bereich Hochwasserschutz möglich.

Folgend wird die Thematik der bereits ausgeführten Hochwasserschutzmassnahmen (HQ 300) bei der BBC-Arena/Dachsenbühlbach im Zusammenhang mit der Aufwertung der Sportanlage Schweizersbild detaillierter erörtert.

Im Februar 2021 wurde vom Tiefbau Schaffhausen Abteilung Gewässer festgestellt, dass der notwendige Hochwasserschutz der BBC-Arena nicht sichergestellt war und die Situation eine Gefahr darstellte.

Ein vollständiger Schutz gegen ein HQ100 hätte dem heute im Richtplan des Kantons Schaffhausen geforderten Schutzziels im Siedlungs- und Baugebiet zwar entsprochen. Angesichts der Zuschauerkapazität mit bis zu 3'600 Sitzplätzen in der BBC-Arena sowie der speziellen Hochwassersituation (Wasserstand bis zu 1.60 m direkt an der Halle und im Bereich der Notausgänge selbst bei einem relativ geringen Hochwasser), wurde für die BBC-Arena jedoch ein höheres Schutzziel angestrebt. Ein vollständiger Schutz bis mindestens HQ300 war die beste und sicherste Massnahme.

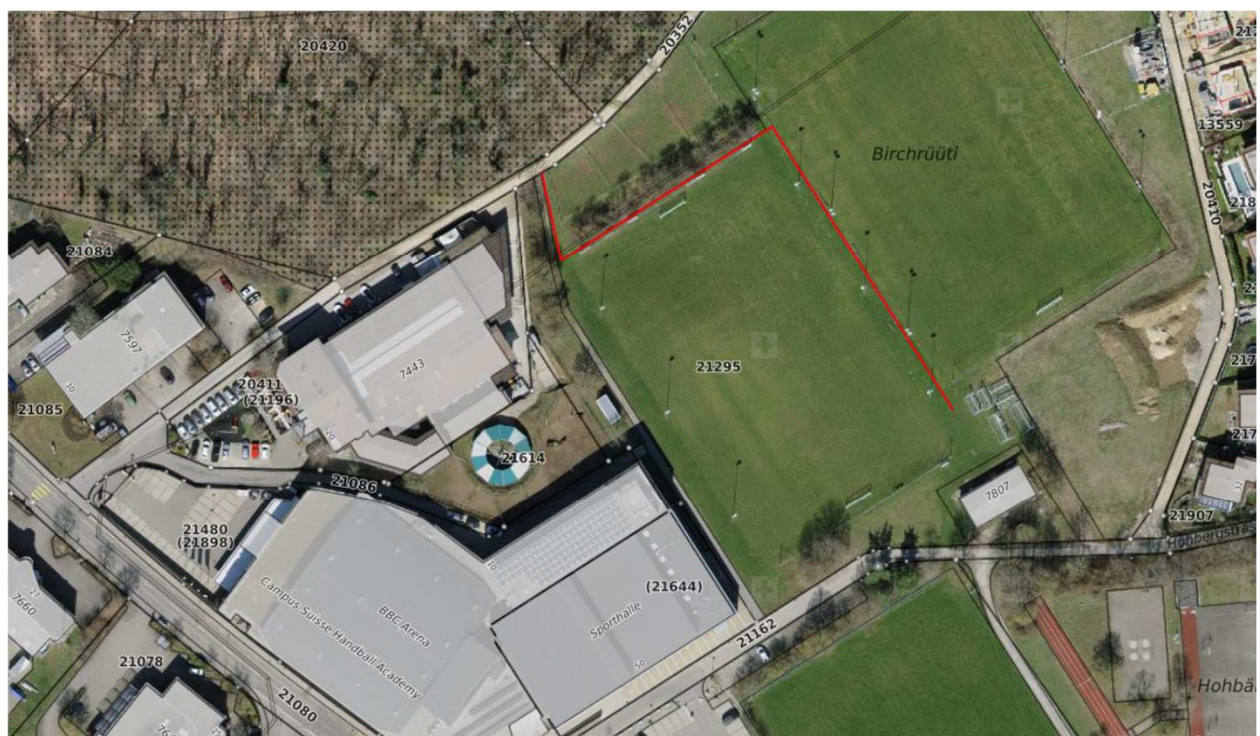
Abgestimmt auf das Projekt "Aufwertung Sportanlagen Schweizersbild", wurden die Hochwasserschutzmassnahmen im 2023 umgesetzt und abgeschlossen.

Das Volumen des Rückhaltebeckens wurde dabei erhöht, um den Hochwasserschutz im Umfang eines HQ300 im Gebiet Dachsenbühl bis zur Schweizersbildstrasse gewährleisten zu können.

Gemäss Projekt wurde ein Rückhaltebecken mit einem Einstauvolumen von 16'000 m³ geschaffen. Dazu wurde ein Dammkörper mit Betonkern, die Erhöhung des nördlichen Flurweges sowie ein Rücklaufbauwerk mit Drosselblende notwendig. Die Rückhaltefläche beinhaltet das nördliche Fussballfeld sowie die jetzige Pferdeweide am nordwestlichen Ende des Spielfeld 2. Um der Durchsickerung entgegen zu wirken und das geplante Kunstrasenspielfeld zu schützen, wurde Spielfeld 2 mit einer Betonmauer eingefasst. Zusätzlich wurde weiter nördlich unterhalb der Wiesenfläche Stuedewis ein Holzrechen für Schwemmgut erstellt (Projektbestandteil HQ100).

Die umgesetzten baulichen Massnahmen beinhalteten im Wesentlichen:

- a) Erhöhung des Abschlussdammes
- b) Erhöhung des Flurweges
- c) Betoneinfassung des geplanten Kunstrasenspielfeldes (Platz 2)



Situation Schutzziel HQ300

Gewässerraum

Für die Grundstücke GB Nr. 21480 und GB Nr. 20411 wurde im Zuge der gesamstädtischen Festlegung der definitiven Gewässerräume, der Gewässerraum in diesem Bereich aufgehoben (eingedoltes Gewässer).

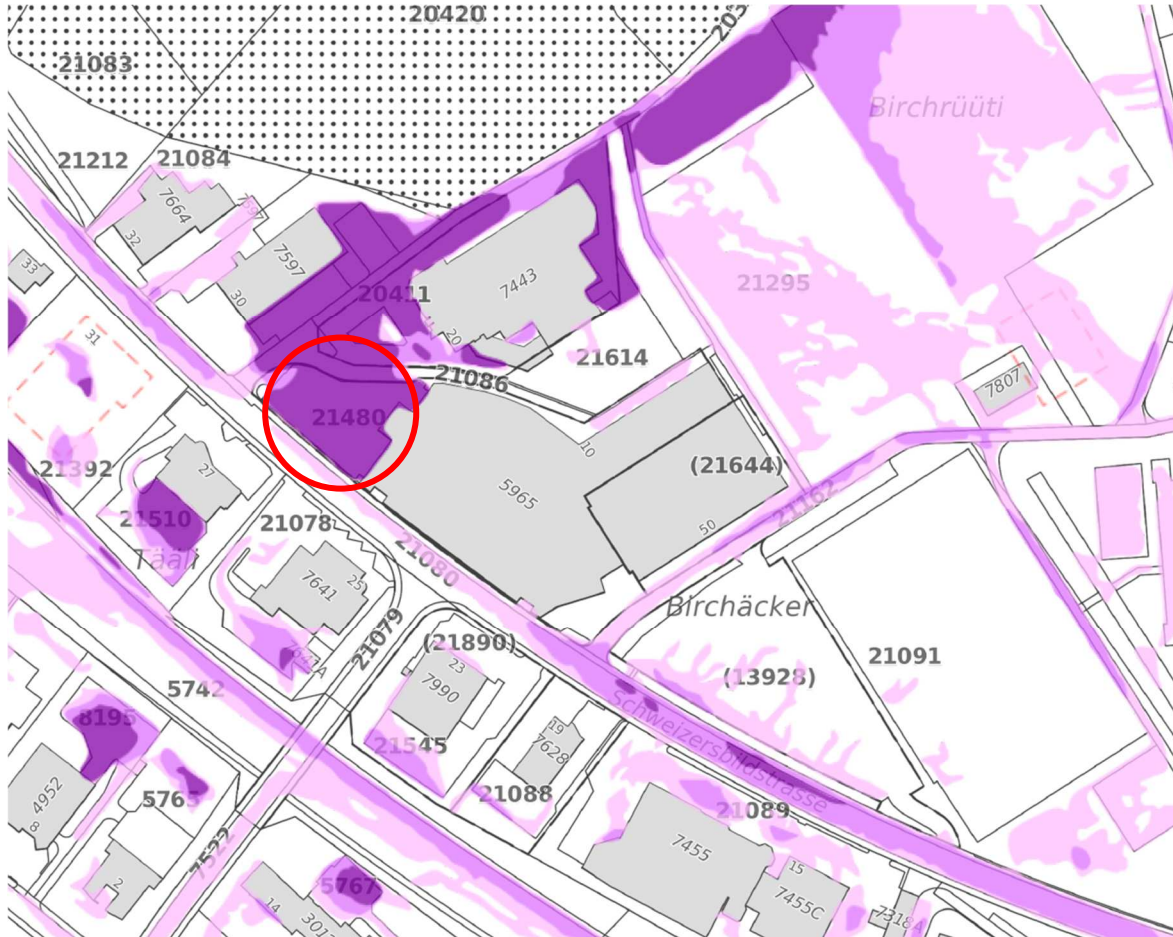


Abbildung Naturgefahren - Gefährdungskarte Oberflächenabfluss

Oberflächenabfluss

GB Nr. 21480 ist erheblich von Oberflächenabfluss betroffen.

Der Oberflächenabfluss hat nichts mit der Hochwassergefährdungssituation durch den Dachsenbühlbach zu tun. Das Regenwasser, welches auf den Parkplatz West selbst fällt, muss abgeleitet werden können. Um den angepassten Forderungen gerecht zu werden, wurde das 100-jährige Regenereignis geprüft.

Als Massnahmen zur Verbesserung des Oberflächenabflusses beim Parkplatz West wurden zwei geschlossene Deckel von bestehenden Schlammsammlern vor den Toren zur Halle neu durch gelochte Deckel ersetzt. Dies erfolgte auf Grund hydraulischer Berechnungen des Ingenieurbüros Bürgin Winzeler Partner AG und wurde durch die Schadenabteilung der Gebäudeversicherung Schaffhausen bestätigt.

Mit dieser bereits umgesetzten Massnahme kann nun das 100-jährige Regenereignis abgeleitet werden.

BBC-Arena Schaffhausen

04.07.2022 BWP AG / Na

Entwässerung PP-West: Hochwasserschutz Oberflächenabfluss

Ausgangslage

Der Parkplatz West ist durch eine Schutzmauer geschützt vor dem 100-jährigen Hochwasser des Baches.

Einzig das Regenwasser, welches auf den Parkplatz selbst fällt, muss abgeleitet werden können. Zurzeit bestehen zwei Versickerungen, welche das Wasser unterirdisch in den kiesigen Untergrund leiten.

Folgende Flächen entwässern in die bestehenden Versickerungen:

Belagsflächen (Fahrflächen)	416 m ²
Verbundsteine (Parkplatzflächen)	417 m ²
Vordach	160 m ²

Das Regenwasser wird in zwei Rinnen gefasst, welche ca. 4 m vor dem Gebäude angeordnet sind, und von dort direkt über Schlammfänger der Versickerung zugeleitet.

Vor den Eingängen hat es jeweils zusätzliche Rinnen, welche an der Schmutzwasserleitung angeschlossen sind. Diese Rinnen liegen rund 8 cm höher als die Rinnen im Platz. Auf dem Vorplatz hat bei zu geringer Versickerungsleistung ein Retentionsvolumen von rund 9.6 m³ Regenwasser Platz, bevor es ins Gebäude hineinläuft.

Die Schmutzwasserleitung KS3-KS2 (PP 200) weist eine Kapazität von 52 l/s auf, diejenige von KS2 nach KS1 (PP250) rund 90 l/s. Die Ableitung von der BBC-Arena ins Kanalnetz der Stadt (KS1-HW2002, PP 400) kann fast 500 l/s ableiten. An der Haltung HW2002-HW2001 (SBR 600) ist nur die BBC-Arena angeschlossen. Ein Rückstau in dieser Leitung ist sehr, sehr unwahrscheinlich.

Hydraulische Berechnungen

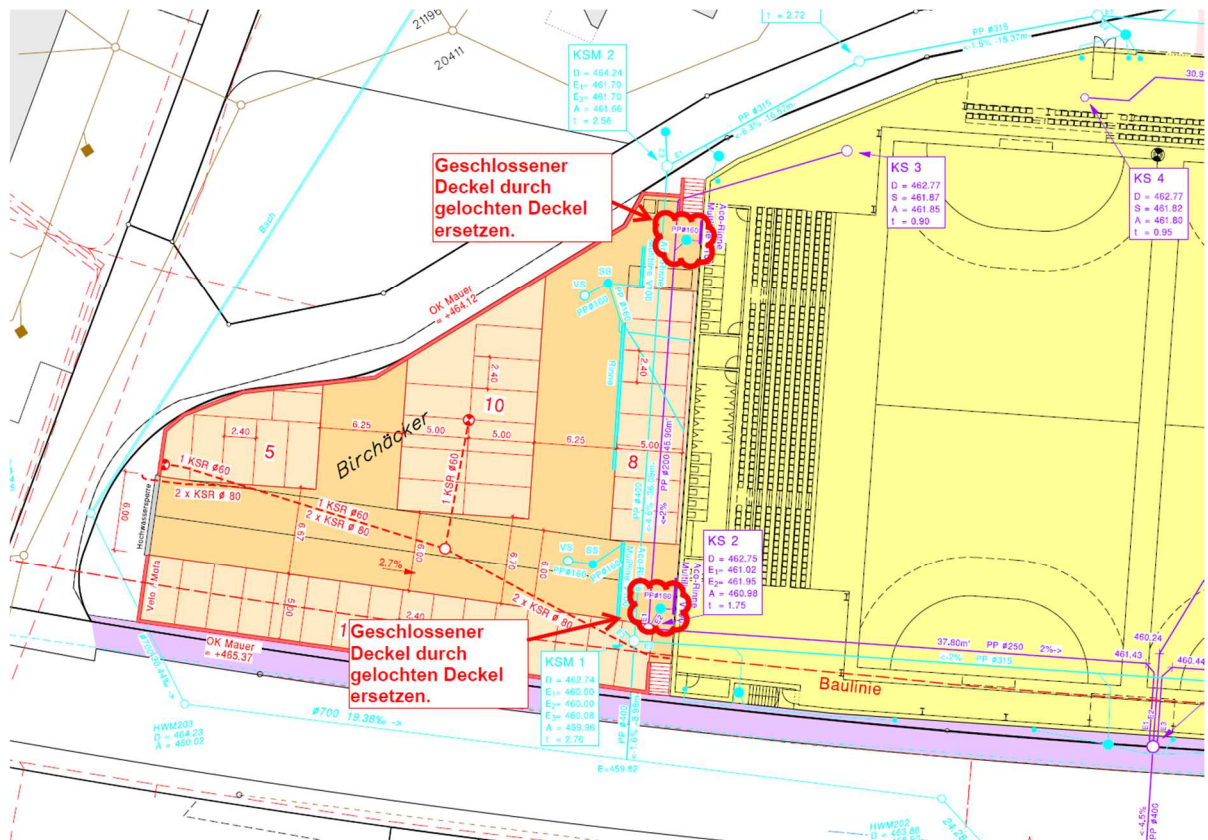
Die hydraulischen Berechnungen wurden nach der VSS-Norm 640 350 durchgeführt. Dabei wurde das 20-jährige Regenereignis genommen (max. Regenwerte) und mit dem Faktor 2 multipliziert, um das 100-jährige Regenereignis abzubilden.

Resultat der Berechnungen: Es wird ein Retentionsvolumen von knapp 60 m³ benötigt. Vorhanden sind rund 10 m³. Somit besteht also die Gefahr, dass rund 50 m³ Regenwasser in die Halle fließen könnten.

Lösungsansatz

Bei beiden Schlammfängern der Rinnen vor den Toren/Zugang zur Halle werden die geschlossenen Deckel durch gelochte ersetzt, womit die Abflusskapazität auf rund 50 l/s erhöht werden kann. Dies ist rund 10 l/s mehr als maximal benötigt wird. Der Einstau auf dem Platz beträgt max. 8 cm und ist in jedem Fall unterhalb der Gebäudetüren. Diese lassen sich jederzeit von innen öffnen.

Fazit: Mit gelochten Deckeln bei den SS kann das 100-jährige Regenereignis abgeleitet werden.

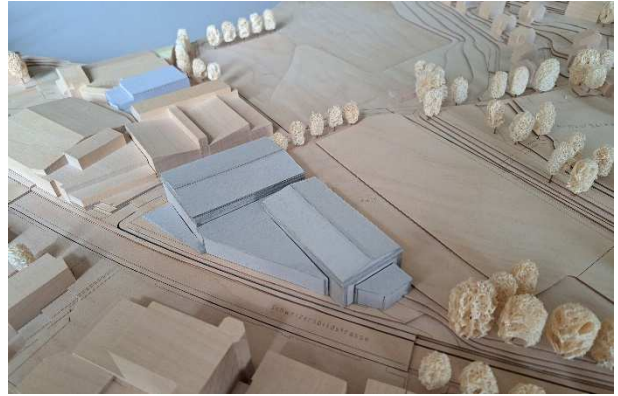


Situation der bereits umgesetzten Massnahme Oberflächenabfluss

6. Bauliche Erweiterung und Erneuerung

6.1 Bauliche Massnahmen (Konzeptpläne / Modellfotos)

Ziel der Bauherrschaft ist die Realisierung der Erweiterung der BBC-Arena. Die Detailabklärungen sind deshalb bereits weit fortgeschritten und damit verbunden auch der Planungsstand des Richtprojektes. Die dargestellten Pläne und Modellfotos geben Einblick über das Raumprogramm und das Konzept der geplanten Erweiterung.



Der östlich der bestehenden BBC-Arena gelegene Parkplatz bietet Platz für zwei zusätzliche Sporthallen und deren Nebenräume. Die Parkplätze finden neu Platz in einer darunterliegenden Einstellhalle.

Westlich zwischen dem Restaurant & Hotel Hohberg und den bestehenden Unterkünften bietet ein Erweiterungsbau zusätzliche Zimmer und Gruppenunterkunft für Trainingslager an. Im Untergeschoss sind zudem Vereinsflächen für Tischtennis geplant.

Planungsstand

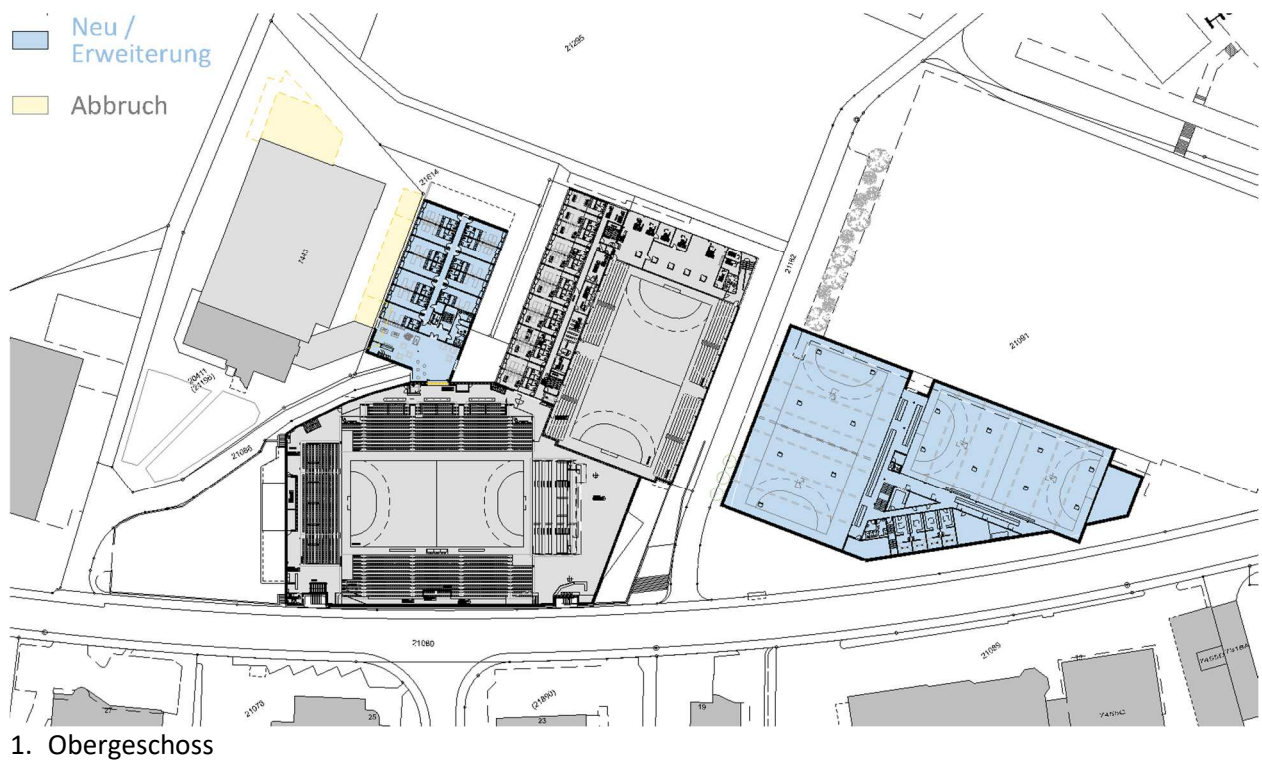
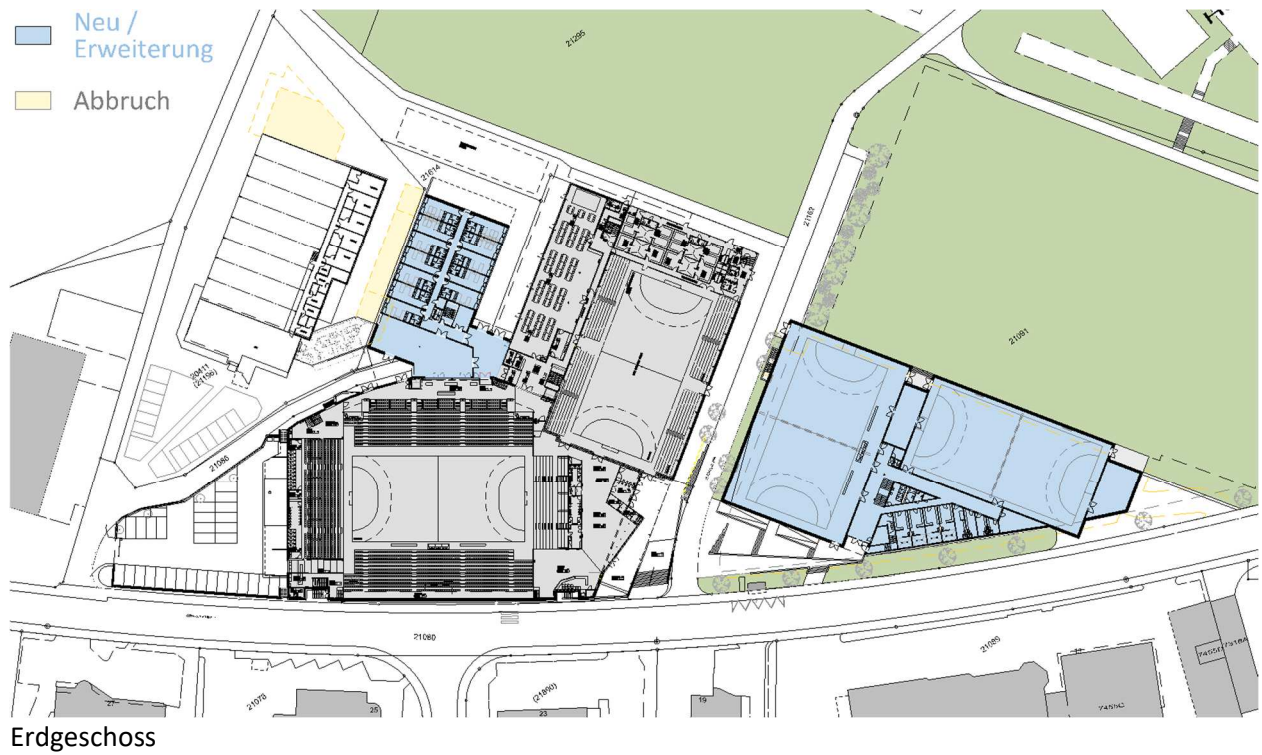
Der momentane Stand des Richtprojektes bildet die Entscheidungsgrundlage für die Umzonung und widerspiegelt einen Zwischenstand im Planungsprozess.

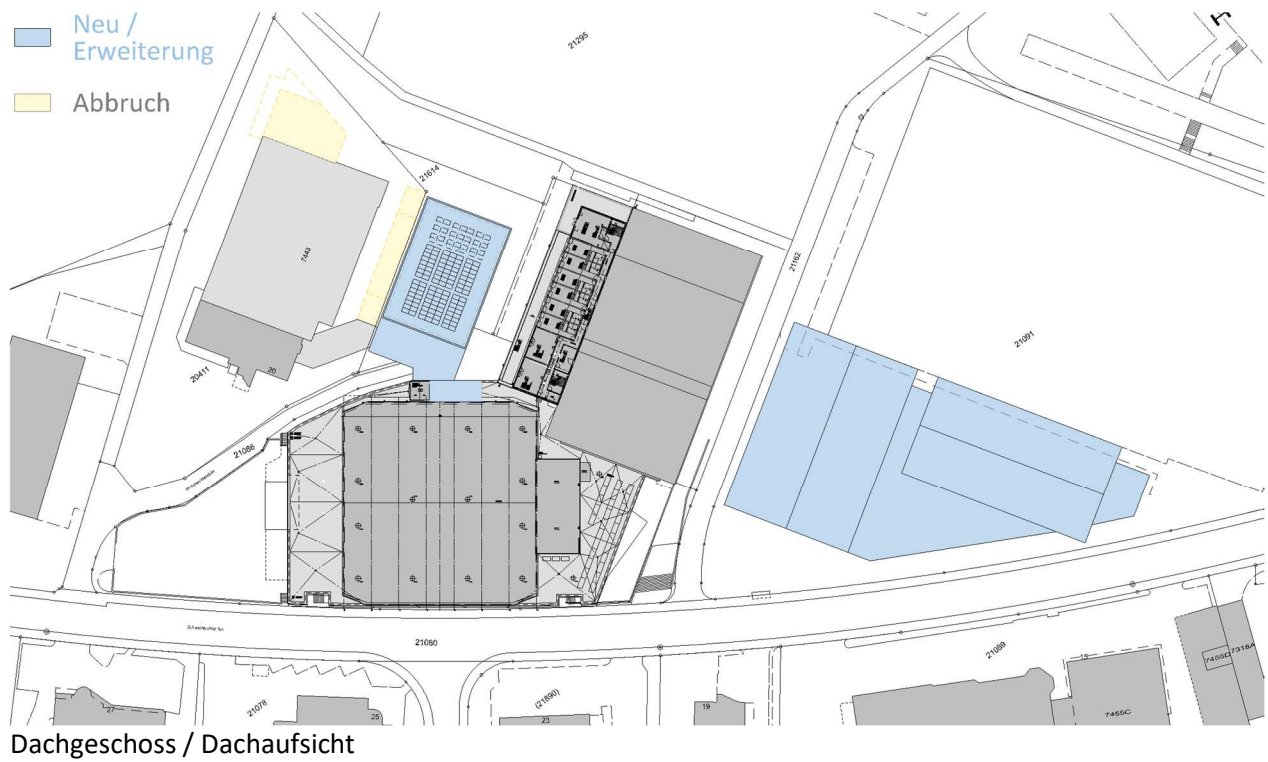
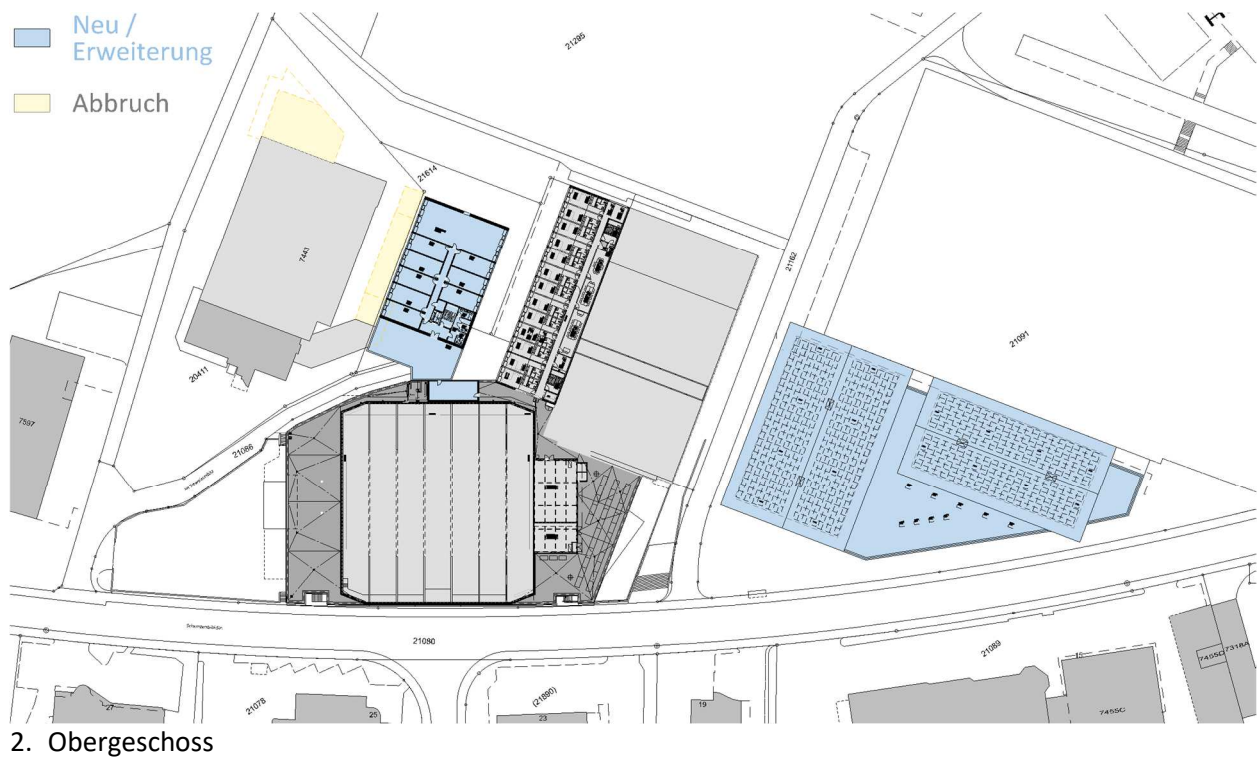
Städtebauliche Optimierungen bei der weiteren Planung der Erweiterungen Ost und West sind Bestandteil dieses Prozesses.

Dazu wurde das Richtprojekt zwischenzeitlich der Stadtbildkommission zur Beurteilung vorgelegt. Die Stadtbildkommission hat gemäss Protokoll vom 9. Dezember 2024 Empfehlungen zur Weiterbearbeitung des Richtprojektes formuliert. Diese sind in Zusammenhang mit der Weiterbearbeitung von Richt- zu Bauprojekt anstelle eines qualifizierten Konkurrenzverfahrens in Absprache mit der Stadtplanung/Stadtbildkommission zu behandeln.

Bereits wurde der geplante Baukörper der Erweiterung West verschmälert, um östlich die räumliche Qualität des Zwischenraumes zum bestehenden Unterkunftstrakt zu erhöhen.

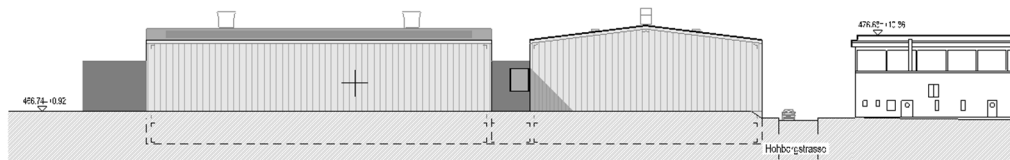
Weiter ist vorgesehen, die nachträglich erstellten Erweiterungsbauten des Hotels und Restaurant Hohberg teilweise rückzubauen, um zusätzlich auch die Aussensituation westlich des geplanten Baukörpers der Erweiterung West zu klären und aufzuwerten.



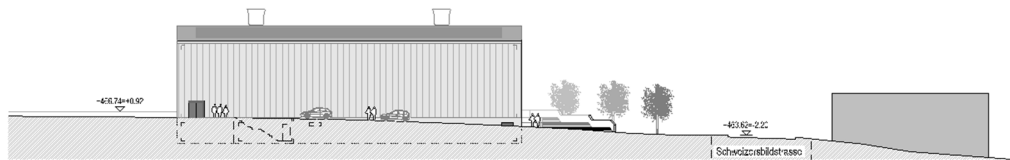




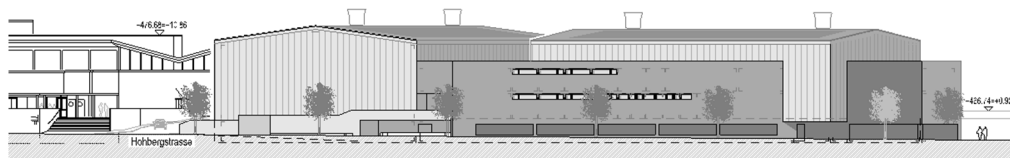
Fassaden / Schnitte Erweiterung West



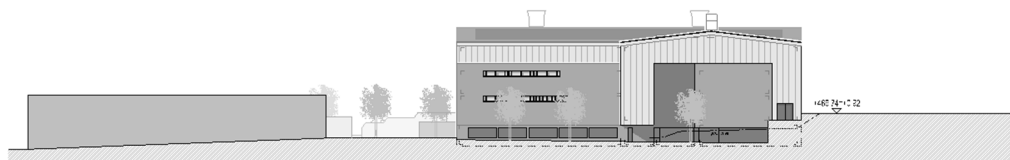
NORDOSTFASSADE



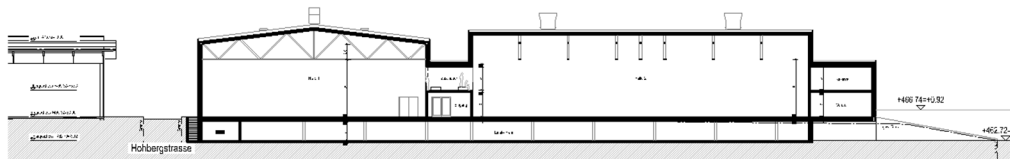
NORDWESTFASSADE



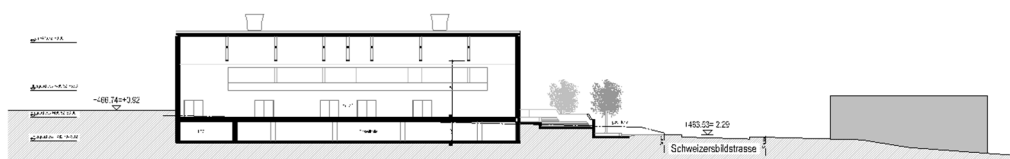
SÜDFASSADE



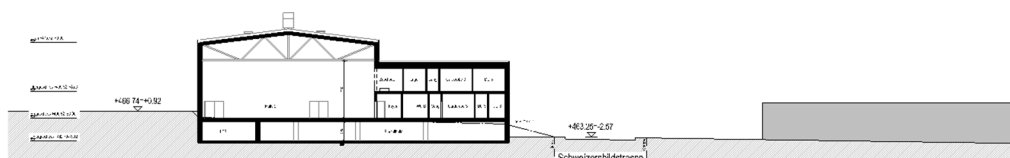
SÜDOSTFASSADE



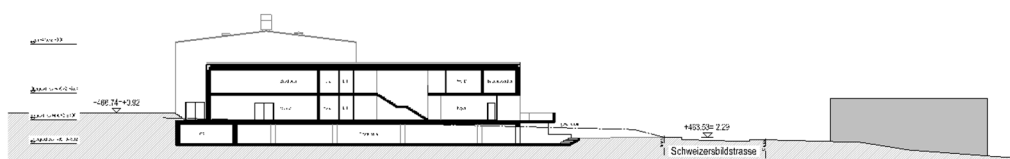
LANGSSCHNITT



QUERSCHNITT 1



QUERSCHNITT 2

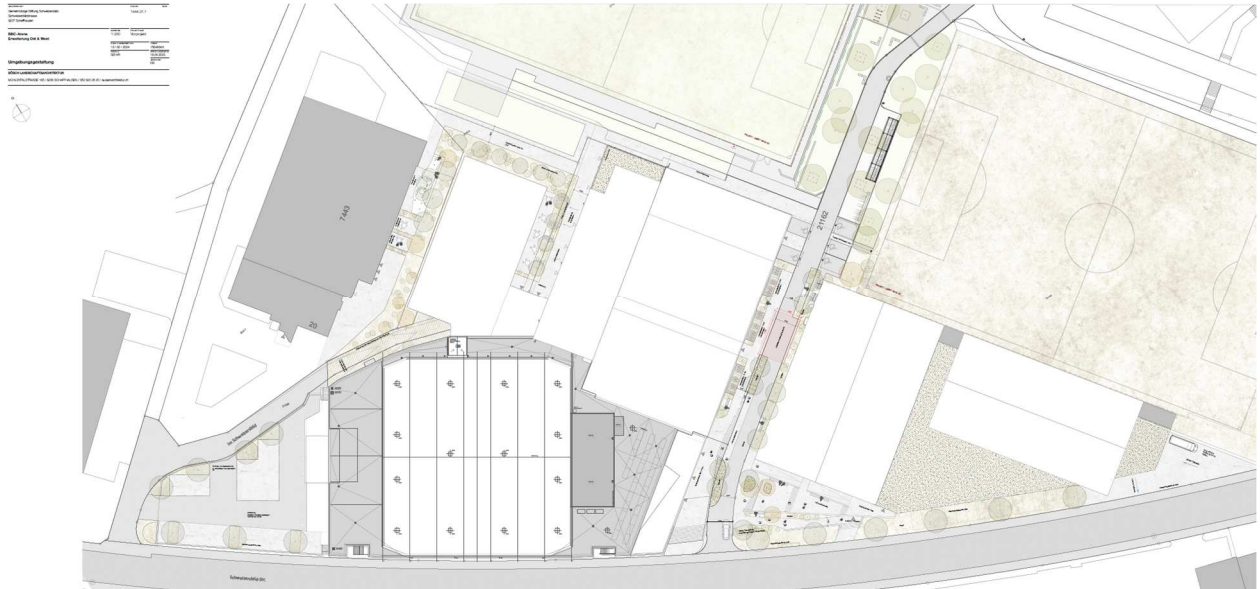


QUERSCHNITT 3

Fassaden / Schnitte Erweiterung Ost

6.2 Umgebungsgestaltung

Um eine hohe Qualität der neu entstehenden Aussenräume zu gewährleisten, wird die Umgebungsgestaltung in enger Zusammenarbeit mit Daniel Bösch - Landschaftsarchitektur erarbeitet.



Umgebungskonzept

Der konzeptionelle Ansatz der Freiraumgestaltung führt unter Wahrung der funktionellen und betrieblichen Abläufe zu einer Steigerung der Aufenthaltsqualität um die Gebäude, einer Durchgrünung der Anlage und Einbindung in die weitere Umgebung.

Grundsätzlich sieht der konzeptionelle Ansatz eine möglichst geringe Versiegelung der Oberflächen vor. Diese beschränken sich auf Bereiche mit einer entsprechenden funktionalen Vorgabe wie Fahrbahnen, stark frequentierte Bereiche oder Zonen in denen Waren umgeschlagen werden. Die für das Freiraumkonzept wichtigen, raumbildenden Bäume sind so platziert, dass sie nicht in unterkellerten Bereichen stehen und genügend Wurzelraum zu Verfügung haben. Die Bepflanzung ist vorwiegend mit einheimischen Gehölzen angedacht, wobei auch der Eigenschaft von hitzetoleranten Gehölzen für die Zukunft Rechnung getragen werden muss und dadurch auch im Bereich der Gehölze auf die eine oder andere, nicht einheimische Art vorgeschlagen werden soll.

Die freiraumgestalterischen Ansätze können grob in zwei Teilbereiche unterteilt werden, wobei diese zusammen die Anlage verbindend unterstützen.

Umgebung Sporthallen

Hier wird der Freiraum durch zwei wesentliche Themen geprägt. Zum einen durch den Verkehr der zwischen den Hallen verlaufenden Hohbergstrasse, zum anderen durch die Bewegung der Passanten zwischen, bzw. vor den Hallen.

Auf beide Themen soll mit dem vorliegenden Entwurf reagiert werden. Der gestalterische Ansatz sieht eine starke Beruhigung der Hohbergstrasse vor. Mit bepflanzten Grünflächen soll die Aufenthaltsqualität und Aussenraumgestaltung aufgewertet werden. Die Gestaltung des Strassenraumes nimmt auch Bezug zu der anschliessenden Vorzone des durch Grün SH gebauten Klubhauses des neu angelegten Sportplatzes. Damit soll die Hohbergstrasse im Bereich der Sportanlagen für den Aufenthalt attraktiv gestaltet werden.

Neu angelegte, grosszügige Treppenanlagen und in diesen Bereichen platzierte Gehölze betonen die Zugänge zu den Hallen und dienen dem ungehinderten Besucherfluss. Entlang der Schweizersbildstrasse ist die Pflanzung einer der Strasse begleitenden Baumreihe geplant.

Umgebung Sportler-Unterkunft

Im Gegensatz zu den Freiräumen rund um die Hohbergstrasse geht es hier um hofähnliche Situationen, welche vor allem durch Gäste der Zimmer und Seminarräume genutzt werden. Zudem werden diese Bereiche für diverse Anlieferungen genutzt. Die Durchgrünung dieser Zonen soll in der unmittelbaren Umgebung der Gebäude angenehme und etwas geschützte Bereiche durch eine entsprechende Bepflanzung schaffen. Ein zweiter Aspekt ist hier der Blick aus den Gebäuden auf das Grün in den Zwischenräumen.

Parkplätze (ausser IV-PP) und notwendige Fahrbahnen welche nur selten befahren werden, wie z.B. die Feuerwehrezufahrt werden mit Rasengittersteinen und damit mit einer sehr sickerfähigen Oberfläche ausgebildet.

6.3 Parkierung / Erschliessung

Für die Themen Parkierung und Erschliessung wurde ein separates Verkehrskonzept für das gesamte Areal erarbeitet, das sämtliche Nutzungen inkl. den östlich angrenzenden öffentlichen Sportplätzen berücksichtigt.

Das Verkehrskonzept basiert auf dem Richtprojekt mit Stand vom 16.02.2024. Änderungen beim Richtprojekt, die sich im laufenden Planungsprozesses ergeben können und Einfluss auf die Nutzungen, Geschossflächen und somit auf den Parkplatzbedarf entfalten, müssen im Zuge der weiteren Projektierungsschritte nachgeführt werden (insbesondere Aktualisierung Parkplatzberechnung).

Das gesamte Verkehrskonzept ist im Anhang angefügt. Die wichtigsten Punkte des Verkehrskonzeptes sind hier als Fazit aufgeführt:

Fazit Parkfeldbedarf und Handlungsbedarf

In den Szenarien 1 und 2 mit Trainingsbetrieb in den Hallen der BBC-Arena, sowie Match-/ Trainingsbetrieb auf den Fussballplätzen reichen die zur Verfügung gestellten 113 PP auf dem Areal aus. Der Parkplatzbedarf muss sich allerdings an den berechneten Minima gemäss Parkplatzverordnung Schaffhausen bzw. VSS-Norm 640 281 und nicht am Maximum orientieren. Es muss davon ausgegangen werden, dass künftig keine PP mehr extern vermietet werden können.

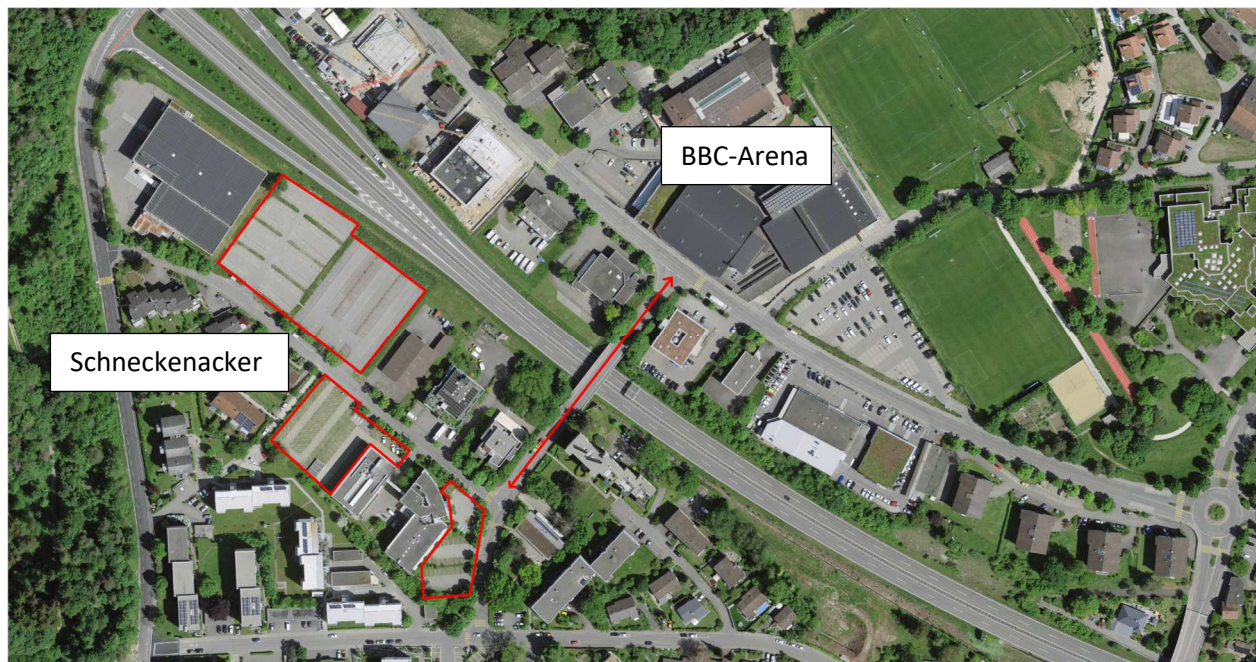
	Minimum gemäss PPVO Schaffhausen	Minimum gemäss VSS-Norm 640 281	Maximum gemäss VSS-Norm 640 281
PP-Bedarf Belastungs-szenario 1	88	97	139
PP-Bedarf Belastungs-szenario 2	103	112	154
PP-Bedarf Belastungs-szenario 3	123	147	219
PP-Bedarf Belastungs-szenario 4	214	277	427
PP-Bedarf Belastungs-szenario 5	229	292	442

Tabelle 14: Übersicht PP-Bedarf je Belastungsszenario
(Verkehrskonzept Erweiterung BBC-Arena / SNZ / 22. August 2024)

Sobald ein Event in den Hallen der BBC-Arena mit 1'000 Zuschauenden oder mehr stattfindet (d.h. Szenario 3,4 und 5), muss davon ausgegangen werden, dass die externen Parkierungsmöglichkeiten beim Schneckenacker aktiviert werden müssen. In diesen Fällen müssen auch die Benutzenden der Fussballplätze auf den externen Parkierungsanlagen parkieren. Damit dies auch so erfolgt und nicht wild parkiert wird, ist das Parkierungsregime dem Fussballclub zu kommunizieren, sodass dieser bei grösseren Events auf den Fussballplätzen diese Information den Nutzenden zur Verfügung stellen kann.

Die externe Parkierungsmöglichkeit befindet sich auf Firmengelände beim Schneckenacker und umfasst rund 300 Abstellplätze. Gemäss Aussagen der Arena-Betreiber wird es nicht möglich sein, die externen Parkierungsmöglichkeiten Storz oder Cilag grundbuchrechtlich zu sichern. Damit der Parkplatzbedarf bei Grossevents dennoch geregelt ist, müssen daher entsprechende Auflagen im Zuge des Baubewilligungsverfahrens getroffen werden. Hierbei ist aufzuzeigen wie die Anzahl notwendiger Parkplätze langfristig sichergestellt und wie das diesbezügliche Controlling ausgestaltet wird. Als Lösung für die Sicherung der externen Parkierung kann für einen zu definierenden Zeitraum eine Vereinbarung zwischen BBC-Arena und Eigentümerschaft der externen Parkierung abgeschlossen werden, die sich je nach Bedarf jeweils automatisch um ein weiteres Jahr verlängert.

Die Situation betreffend Veloparkierung rund ums Stadion ist insbesondere bei Events in der BBC-Arena zu beobachten und bei Bedarf sind Veloabstellplätze nachzurüsten.



Übersicht Parkplätze Schneckenacker

Erschliessung und Betrieb Hohbergstrasse

Beim Verkehrsregime auf der Hohbergstrasse werden drei Problemstellungen ausgemacht:

- Nicht-Einhaltung der Geschwindigkeitsbegrenzung
- Unerwünschter Drop-Off-Verkehr auf der Hohbergstrasse (Eltern-Taxi)
- Wildparkierung auf und neben der Hohbergstrasse

Als mögliche Massnahme werden gemäss Verkehrskonzept drei verschiedene Lösungsansätze vorgeschlagen, die im Zuge der weiteren Projektierung zu konkretisieren sind:

- Einführung Begegnungszone
- Strassensperrung
- Begegnungszone in Kombination mit Strassensperrung bei Grossevents

Bei der Planung der neuen Tiefgarage Ost ist ein attraktiver Bereich für den Drop-Off der Kinder bereitzustellen, z.B. in der Nähe des Ausgangs in Richtung Hohbergstrasse. Wie im Bestand auf dem Parkplatz Ost sollen die ersten 15 Minuten in der Tiefgarage nicht bewirtschaftet werden. Durch diese Massnahmen sowie den Wegfall der attraktiven Alternative auf der Hohbergstrasse kann von einer erhöhten Benutzung des offiziellen Drop-Offs ausgegangen werden.

Fahrtenerzeugung / Verkehrsintensive Einrichtung

Die detaillierten Angaben zu Fahrtenzahl, Knotenkapazität und Erschliessung sind im angehängten Verkehrskonzept Kapitel 5 erläutert. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass sich mit der vorgesehenen Erweiterung der BBC-Arena hinsichtlich Fahrtenzahl keine massgebenden Veränderungen ergeben. Dies ist einerseits damit zu begründen, dass die neu vorgesehenen Nutzungen nicht verkehrsintensiv sind und andererseits mit der Erweiterung gleichzeitig 83 Parkplätze abgebaut werden. Somit sind auch keine spürbaren Auswirkungen auf den Verkehrsablauf und das umliegende Strassennetz zu erwarten. Das «Gesamtareal BBC-Arena» ist eine Verkehrsintensive Einrichtung für Freizeit gemäss KRP Schaffhausen, da in den Hallen eine Kapazität für Zuschauende von mehr als 1'500 angeboten wird (Kapazität Halle 2011: 3'600 Zuschauende) und bei ausverkaufter Halle auch deutlich über 4'000 Personenwege/ Tag erzeugt werden (KRP 2-1-3/3). Dies ist allerdings schon im Ist-Zustand so. Durch die Erweiterung der BBC-Arena wird nur die durchschnittliche Tagesverkehrserzeugung leicht erhöht. Für verkehrsintensive Einrichtungen für Freizeit wird im KRP Schaffhausen eine gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr gefordert, was im vorliegenden Fall der BBC-Arena mit ÖV-Gütekategorie B erfüllt wird.

Umzonung Strassenzone Hohbergweg

Die zur Umzonung vorgesehene Teilfläche von GB Nr. 21086 (Umzonung Strassenzone zu Zone für öffentliche Bauten, Anlagen und Grünflächen (ZÖBAG)), wird auch weiterhin als arealinterne Zufahrt zu GB Nr. 21614 und GB Nr. 20411 genutzt werden können. Die zur Umzonung vorgesehene Zufahrt erschliesst heute ca. 8 oberirdische Parkplätze von GB Nr. 20411 und dient zudem als Anlieferung/Zufahrt zu GB Nr. 21614 gemäss Richtprojekt. Damit diese Erschliessung auch weiterhin z.G. GB Nr. 20411/21614 rechtlich gesichert ist, muss neu ein Fuss- und Fahrwegrecht z.G. GB Nr. 20411/21614 im Grundbuch eingetragen werden. Planungsrechtlich bzw. für die Grob-/Feinerschliessung ist man grundsätzlich auf die heutige Zonierung als Strassenzone nicht angewiesen, zumal das Grundstück GB 20411 auch ohne diese Teilfläche hinreichend über die Restfläche von GB Nr. 21086 und GB Nr. 20352 erschlossen ist.

6.4 Energie

6.4.0 Planungsbericht Energie und Ökologie HLKS

Das Ingenieurbüro Andy Wickart Haustechnik AG (AWIAG / Ingenieurbüro für Energie- & Haustechnik) hat einen umfassenden Planungsbericht bezüglich Energie und Ökologie HLKS erstellt (60 Seiten). Folgend ist die Kurzfassung dieses Berichtes wiedergegeben.

6.4.1 Ausgangslage

Allgemein

Die gemeinnützige Stiftung Schweizersbild plant eine Erweiterung der Sporteinrichtung BBC-Arena Schaffhausen.

Vorhaben

Am Standort des heutigen Parkareal (Parzellen-Nr.:13928) entstehen zwei Doppel-Sporthallen für verschiedene Sportarten. Unter der Erweiterung wird eine Einstellhalle realisiert. In einem neuen Trakt zwischen den bestehenden Gebäuden sind zusätzliche Internat-Zimmer geplant. Zusätzliche Räume (WC, Küche, Garderobe, ...), werden ebenfalls in den beiden Neubauten integriert.

AWIAG

Die AWIAG hat für die Versorgung des Areals (Erweiterung und Bestandsbauten) mit Wärme und Kälte ein ökologisches und möglichst effizientes Konzept erarbeitet und deren Machbarkeit geprüft.

6.4.1.1 Vorgabe Energie und Bauökologie

Allgemein

Grundsätzlich liegt das Bestreben für die neue Wärme- und Kälteversorgung 100% erneuerbare Energiequellen zu nutzen. Weiter sollten die Quellen optimal eingesetzt werden, damit auch die erneuerbaren Ressourcen schonend genutzt werden.

Richtlinie

Die gemeinnützige Stiftung Schweizersbild nimmt sich die „Richtlinien Energie und Bauökologie (REB)“ der Stadt Schaffhausen als Ziel. Durch die Verfolgung dieser Ziele, soll auch die BBC-Arena als Vorbild für weitere Gebäude seiner Art gelten. Folgend sind die für Heizung und Kühlung relevanten Punkte aus der REB aufgeführt.

Energiehaushaltsverordnung

Die Energiehaushaltsverordnung (EHV) gilt in Schaffhausen als einzuhaltende Grundlage für die Energiekonzepte. Sie wurde am 01.04.21 hinsichtlich der MuKE 14 erneuert. Dieser wird grundsätzlich die Grundsteine und Ausführung der vorgeschriebenen MuKE 14 für die Bauten in Schaffhausen definiert. Dies gilt als umzusetzender Standard.

Zertifizierung

Die REB sieht zusätzliche Bestrebungen vor, welche sich von der EHV abheben.

Die Erweiterungen BBC-Arena West und Ost werden gemäss REB Kapitel 3.2 nach Minergie-P (mit Eco-Produktliste) geplant.

Energiequelle

Die Wärmeenergie wird mit Abwärme oder Energie aus erneuerbaren Ressourcen (gemäss Kommunalem Energierichtplan) gedeckt.

Effizienter Elektrizitätseinsatz

Die Verwendung von Biogas ist nicht für die dezentrale Beheizung von Gebäuden / Warmwasser zulässig und kann nur in Wärmeverbünden (max. 25% der Spitzenlastdeckung, Redundanzen) oder für Prozesswärme eingesetzt werden.

Wärme-/ Energienetz

Es gilt eine Anschlusspflicht an Energienetze mit folgenden Bestimmungen:

- Ist ein Energienetz (Wärme/Kälte) mit der Nutzung von Abwärme oder erneuerbaren Energien vorhanden bzw. verbindlich beschlossen (Investitionsentscheid gefällt), gilt eine Anschlusspflicht.
- Ausgenommen von einer Anschlusspflicht sind Gebäude, deren Wärmeversorgung für Heizung und Warmwasser bessere oder gleichwertige Kennzahlen aufweist als das lokale Wärme-/Energienetz. Die Fachstelle Umwelt und Energie kann einen Variantenvergleich mit Nachweis der Wirkung auf den Primärenergiebedarf und auf die Treibhausgasemissionen einfordern.
- Ausnahme, wenn technisch und wirtschaftlich nicht gleichwertig.

6.4.1.2 Photovoltaikanlage

Allgemein

Auf den bestehenden Dachflächen sind bereits Photovoltaik- wie auch thermische Solaranlagen installiert. Es besteht jedoch noch zusätzliches Potential, welches optimal genutzt werden soll. Dies sollte in Absprache mit der EKS realisiert werden und somit deren Interesse einfließen, um ebenfalls die regional optimale Nutzung zu ermöglichen.

6.4.2 Energiekonzept

Allgemein

Bei den Abklärungen zum Versorgungskonzept und der Prüfung der Machbarkeit wurden als Alternative zum Anschluss an das Wärmeverbundnetz von SH-Power vier möglichen Varianten geprüft. Die Bauherrschaft hat sich für den Anschluss an das Wärmeverbundnetz von SH-Power entschieden.

Beschrieb

Alle bestehenden Liegenschaften auf dem Areal werden an die Fernwärme angeschlossen. Es sollen dabei 2 Hauptanschlüsse an das Fernwärmenetz realisiert werden. Ein Anschluss für die bestehenden Hallen 1996 + 2011 sowie den bestehenden Campus und die Erweiterung West. Ein weiterer Anschluss für den Neubau Ost. Der Fernwärmeanschluss wird dabei auf 100% der benötigten Leistung ausgelegt. Weiter werden reversible Luft-Wasser-Wärmepumpen eingesetzt welche insbesondere im Sommer die benötigte Kühlleistung bereitstellen. Dabei werden diese so betrieben, dass sie im Kühlbetrieb auch gleich das Brauchwarmwasser aufbereiten. So wird möglichst wenig Energie ungenutzt in die Luft abgegeben.

Energiequelle

Die Energiequelle des Wärmeverbunds wird gemäss SH Power vorwiegend Holzschnitzel / Erdsonden sein. Ein geringer Anteil wird nach heutigen Erkenntnissen fossil sein. Dies aus betrieblichen Gründen (Wartung, Versorgungssicherheit). Die Energiequelle für die Kühlung (reversible Wärmepumpe) wird die Umgebungsluft und Strom sein. Dabei wird die anfallende Abwärme aus dem Kühlprozess für die Aufbereitung des Brauchwarmwasser verwendet.

Photovoltaik

Die Photovoltaikanlage und die Haustechnik sollen aufeinander abgestimmt werden. So kann bei starkem Sonnenschein die Wärmespeicher mit der Wärmepumpe geladen werden. Der Strom wird durch dies möglichst im Gebäude intern genutzt. Durch diese Eigennutzung wird das Stromnetz nicht belastet. Der Wärmebezug durch die Fernwärme wird reduziert.

Vorteile

Durch den Einsatz eines bivalenten Systems können die Vorteile zweier Systeme genutzt werden. Die Wärmepumpe kann mit hohem Wirkungsgrad auf tieferem Temperaturniveau Wärme bereitstellen. Wobei die Fernwärme der Hauptwärmeerzeuger ist. Die reversible Luft-Wasser-Wärmepumpen stellen zudem die Kälteversorgung auf einem effizienten Niveau sicher. Durch das Nutzen von bestehenden Installationen, müssen weniger Komponenten neu beschaffen werden, Umbauten fallen weg und bestehendes kann weiter bis ans Ende der Nutzungsdauer in Betrieb bleiben. Durch dies kann die Graue Energie für die technischen Installationen gesenkt werden. Weiter gibt es die Möglichkeit bei der Wärmeerzeugung in der Übergangszeit verschiedene Energiequellen zu nutzen. So kann bis zu einem gewissen Ausmass der Betreiber selber wählen, welche Wärmequelle (Luft-Wasser-WP oder Fernwärme) für die Wärmeerzeugung genutzt werden soll. Gründe hierfür können sowohl die Effizienz als ökonomische sein.

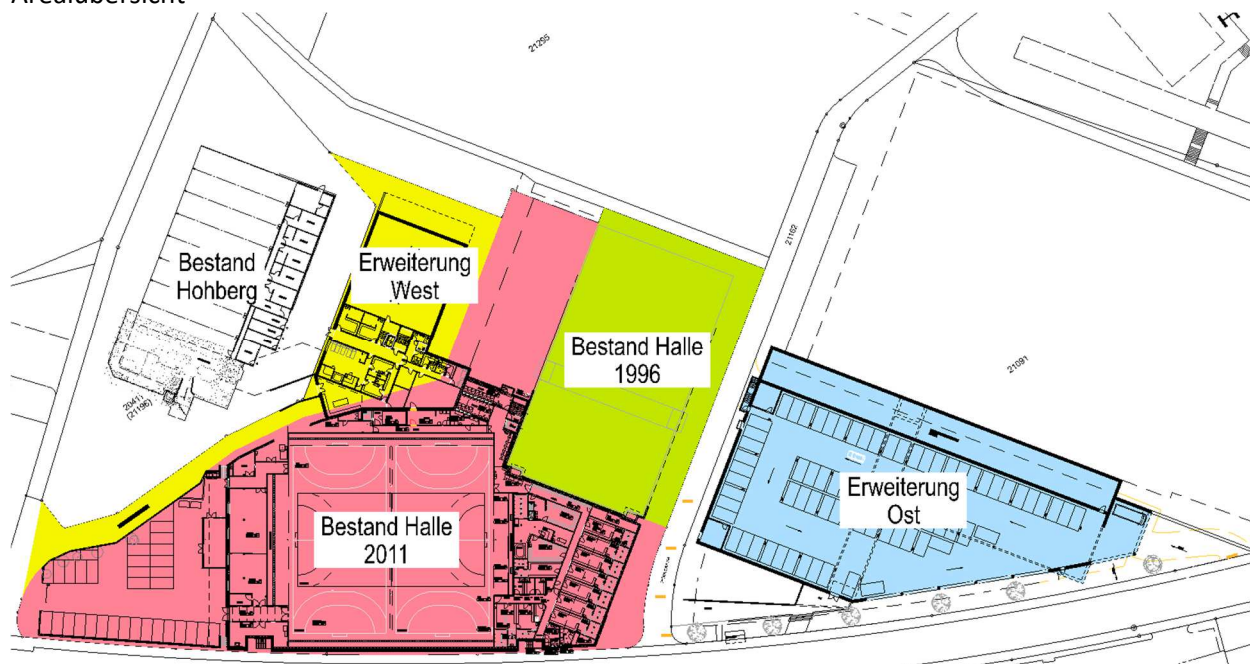
6.4.3 Auswertung

Fazit

Der Umstieg der BBC-Arena von fossilen zu Erneuerbaren Energieträgern ergibt eine grosse Reduktion des CO₂-Ausstosses. Mit den geplanten Wärmeerzeugern werden nahezu 100% weniger CO₂-equivalente Treibhausgase (gegenüber der Erdgasnutzung) ausgestossen. Durch die geplante Photovoltaikanlage und die Nutzung der Luft, wird ein grosse Teil der Energie für die Haustechnik direkt auf dem Grundstück der BBC-Arena gewonnen. Die HLKS-Technik wird somit gemäss den selbst vorgelegten Zielen für Gebäude der Stadt Schaffhausen realisiert.

6.5 Betrieb

Arealübersicht



Übersicht Bestand und Erweiterungen

Unterkünfte

Im Bestand Halle 2011 sind 32 2-er Zimmer und 4-er Zimmer der Swiss Handball Academy, jedoch vorwiegend als Sportlerunterkünfte vorhanden.

Die Erweiterung West wird das Angebot an Sportlerunterkünften mit 32 geplanten 2-er Zimmer und 4-er Zimmer erweitern.

Unterkünfte innerhalb der ZÖBAG stehen ausschliesslich Sportlern und ihren Betreuern zur Verfügung.

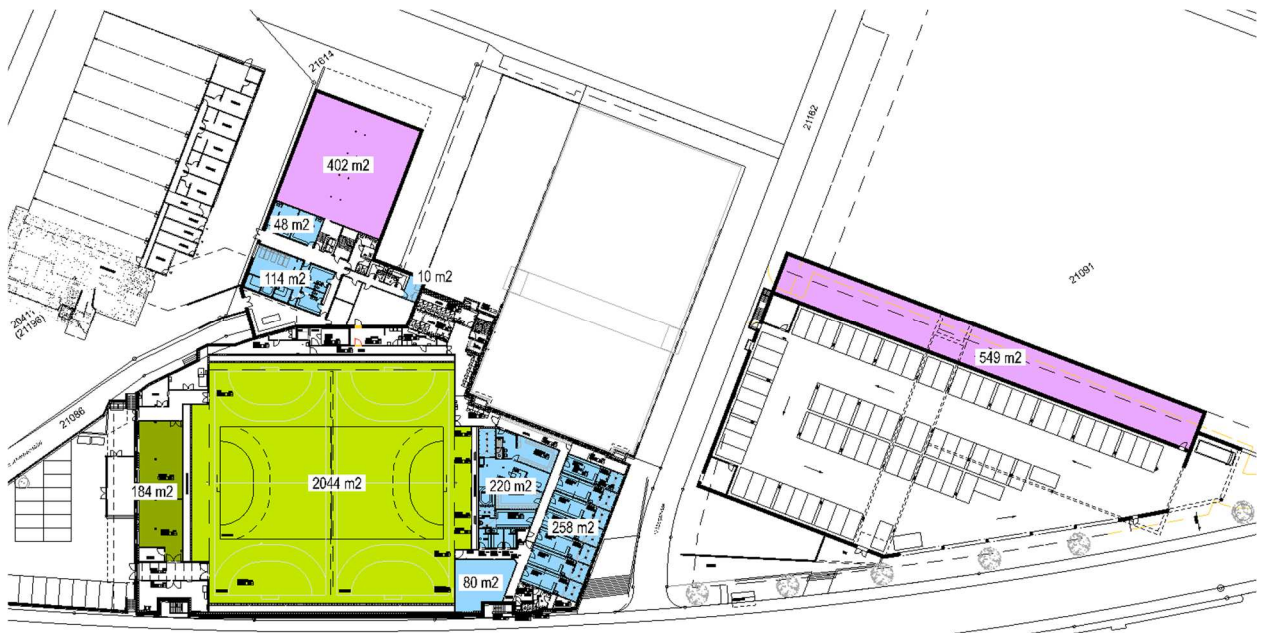
Unterkünfte					
	Swiss Handball Academy	Sportlerunterkünfte		Total	
	2-er Zimmer	2-er Zimmer	4-er Zimmer		
Bestand Halle 2011					
1.OG		8	5	13	
2.OG		8	5	13	
3.OG	6			6	
Total	6	16	10		32
Erweiterung West					
EG		8	4	12	
1.OG		8	4	12	
2.OG		8		8	
Total		24	8		32
Total	6	40	18		64

Raumflächen

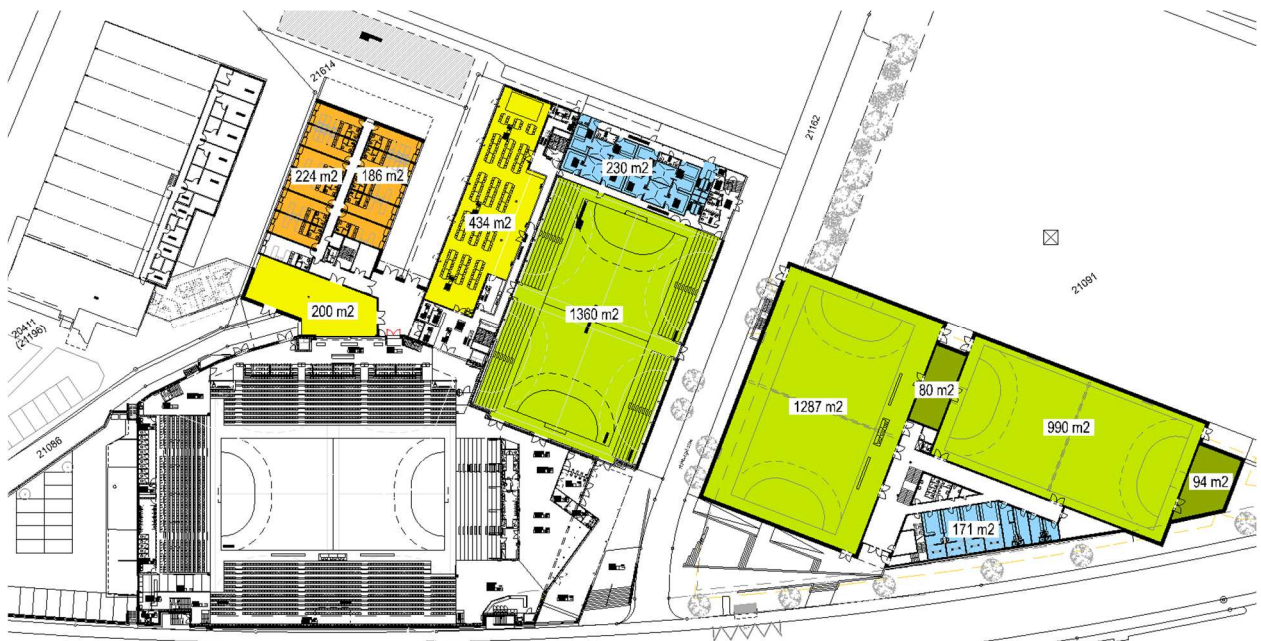
Die folgende Übersicht gibt tabellarisch und grafisch Aufschluss über die Verteilung der einzelnen Raumflächen / Nutzungsflächen in den geplanten Erweiterungen wie auch im Bestand.

		Turnhallen	Geräte / Fitness / Physio	Garderoben	Vereine	Unterkunft	Seminar / Büro / Multifunkt.	Total
		m2	m2	m2	m2	m2	m2	m2
Bestand Halle 1996								
	EG	1'360		230				1'590
	OG		184				105	289
Bestand Halle 2011								
	UG	2'044	184	220				2'786
				258				
				80				
	EG						434	434
	1.OG					436	85	521
	2.OG					436	85	521
	3.OG					200	82	301
							19	
Erweiterung West								
	UG			48	402			574
				114				
				10				
	EG					224	200	610
						186		
	1.OG					262	171	619
						186		
	2.OG					186	163	460
						111		
Erweiterung Ost								
	UG				549			549
	EG	1'287	80	171				2'622
		990	94					
	OG			116				116
								11'992
Total		5'681	542	1'247	951	2'227	1'344	11'992

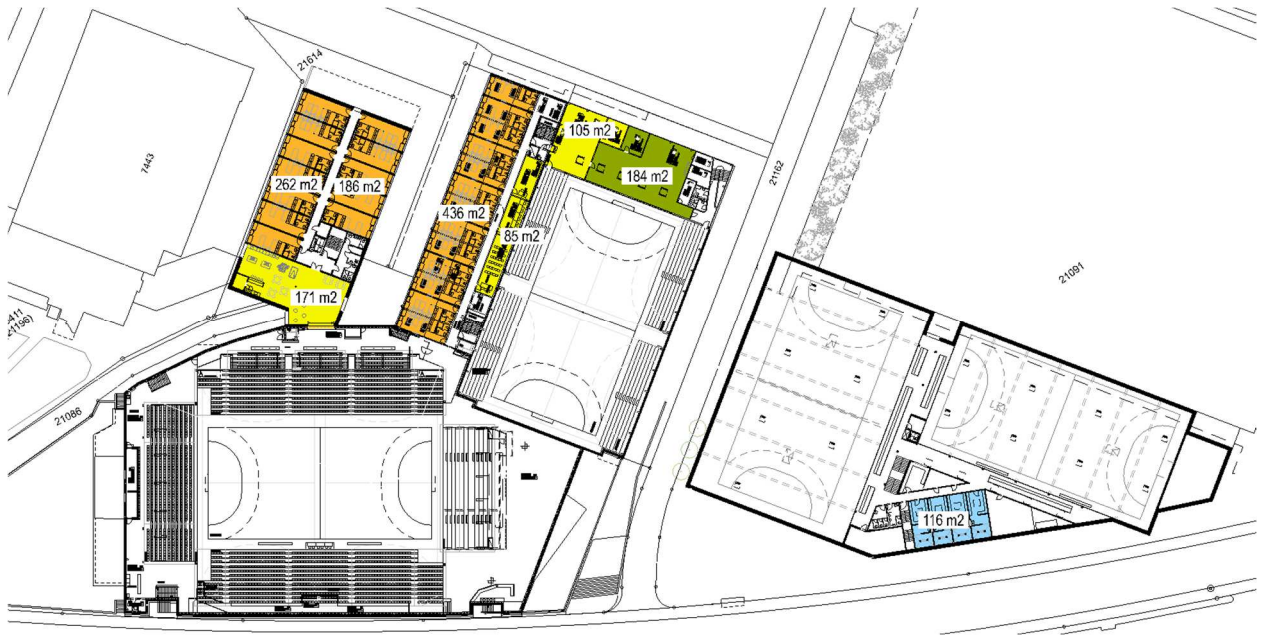
- Turnhallen
- Geräte / Fitness
- Garderoben
- Vereine
- Unterkunft
- Seminar / Büro / Multifunktional



Übersicht Raumflächen Untergeschoss



Übersicht Raumflächen Erdgeschoss



Übersicht Raumflächen 1.Obergeschoss



Übersicht Raumflächen 2.Obergeschoss



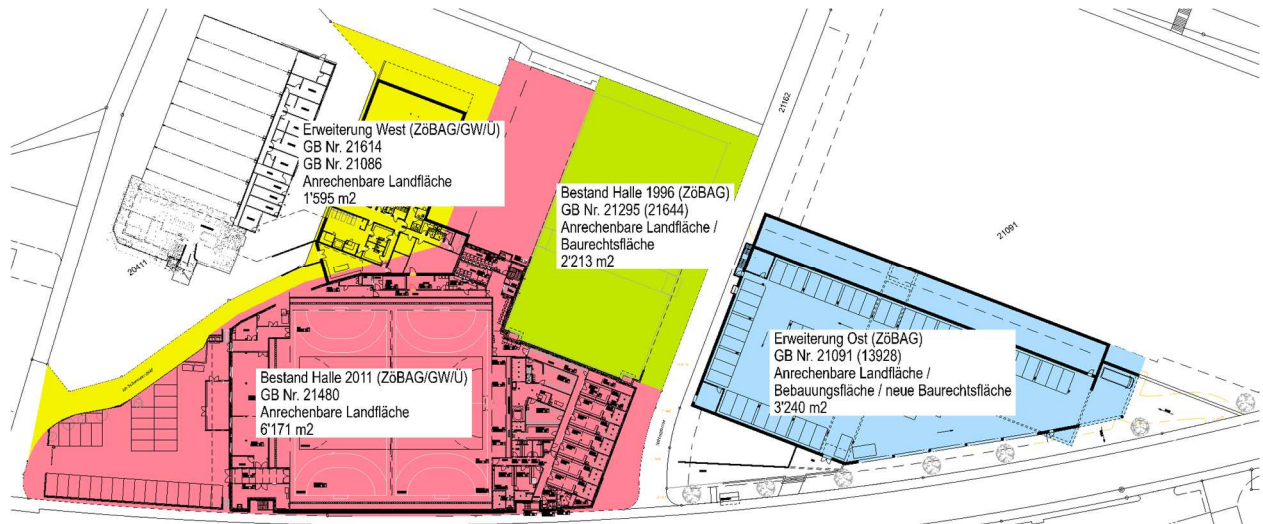
Übersicht Raumflächen 3.Obergeschoss

6.6 Ausnützung

Folgend wird grafisch und tabellarisch auf die Ausnützung eingegangen.

Es wurden in den jeweiligen Erweiterungsperimetern und im Bestand Einzelbetrachtungen und eine Gesamtbetrachtung der Ausnützungsziffer erstellt.

In der Zone ZöBAG gibt es keine Ausnützungsbeschränkung. Vollständigkeitshalber wurden jedoch auch hier die Ausnützungen berechnet.



Übersicht Bestand und Erweiterungen mit Anrechenbaren Landflächen

Ausnützungsziffer AZ			
Erweiterung Ost (ZöBAG)			
Anrechenbare Landfläche (ALF) / Bebauungsfläche / neue Baurechtsfläche			
GB Nr. 21091 (13928) (ZöBAG) Erweiterung Ost	3'240	m2	
Total ALF	3'240	m2	
Bruttogeschossfläche BGF			
UG	654	m2	
EG	3'063	m2	
OG	504	m2	
Total BGF	4'221	m2	
Ausnützungsziffer AZ			
BGF : ALF →	1.30	AZ	Ost

Erweiterung West (ZöBAG/GW/Ü)			
Anrechenbare Landfläche (ALF)			
GB Nr. 21614 (ZöBAG)	411	m2	
GB Nr. 21614 (GW)	733	m2	
GB Nr. 21086 (Ü)	451	m2	
Total ALF	1'595	m2	
Bruttogeschossfläche BGF			
UG	870	m2	
EG	914	m2	
1.OG	914	m2	
2.OG	596	m2	
Total BGF	3'294	m2	
Ausnützungsziffer AZ			
BGF : ALF →	2.07	AZ	West
Bestand Halle 1996 (ZöBAG)			
Anrechenbare Landfläche (ALF) / Baurechtsfläche			
GB Nr. 21295 (21644)	2'213	m2	
Total ALF	2'213	m2	
Bruttogeschossfläche BGF			
EG	1'814	m2	
1.OG	337	m2	
Total BGF	2'151	m2	
Ausnützungsziffer AZ			
BGF : ALF →	0.97	AZ	Bestand 1996
Bestand Halle 2011 (ZöBAG/GW/Ü)			
Anrechenbare Landfläche (ALF)			
GB Nr. 21480 (ZöBAG)	835	m2	
GB Nr. 21480 (GW)	5'286	m2	
GB Nr. 21480 (Ü)	50	m2	
Total ALF	6'171	m2	
Bruttogeschossfläche BGF			
UG	2'974	m2	
EG	1'814	m2	
1.OG	1'216	m2	
2.OG	657	m2	
Total BGF	6'661	m2	
Ausnützungsziffer AZ			
BGF : ALF →	1.08	AZ	Bestand 2011

Gesamt (Erweiterungen Ost + West + Bestand Hallen 1996 + 2011)				
	Anrechenbare Landfläche (ALF)			
	Erweiterung Ost (ZöBAG)	3'240	m2	
	Erweiterung West (ZöBAG/GW/Ü)	1'595	m2	
	Bestand Halle 1996 (ZöBAG)	2'213	m2	
	Bestand Halle 2011 (ZöBAG/GW/Ü)	6'171	m2	
	Total ALF	13'219	m2	
	Bruttogeschossfläche BGF			
	Erweiterung Ost	4'221	m2	
	Erweiterung West	3'294	m2	
	Bestand Halle 1996	2'151	m2	
	Bestand Halle 2011	6'661	m2	
	Total BGF	16'327	m2	
	Ausnützungsziffer AZ			
	BGF : ALF →	1.24	AZ	Gesamt

6.7 Mehrwertabgabe Umzonung

Um dem Auftrag des Bundesgesetzgebers (Raumplanungsgesetz, RPG, SR 700) 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 Art. 3 MAG entstehen für folgende Planungsvorteile kantonale Mehrwertabgaben:

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

Gemäss Art. 4 MAG beträgt die Höhe der Abgabe für Einzonungen 30% und bei Umzonungen 20% des Bodenmehrerts. Der Bodenmehrert ergibt sich aus der Differenz zwischen den amtlich geschätzten Verkehrswerten eines Grundstücks ohne und mit Planungsmassnahme. Beträgt der Mehrwert weniger als CHF 10'000.-, wird keine Abgabe erhoben. Für mehrere wirtschaftlich oder rechtlich zusammengehörenden Grundstücke gilt dieser Grenzwert insgesamt und nicht pro Parzelle. Grundeigentum der öffentlichen Hand ist von der Abgabepflicht befreit.

Erhebung und Fälligkeit

Kantonale und kommunale Mehrwertabgaben entstehen zum Zeitpunkt der Rechtskraft der Planungsmassnahme, welche zum Mehrwert führt und sind bei Überbauung oder Veräusserung des betroffenen Grundstücks fällig. Die rechtskräftige Mehrwertabgabe muss im Grundbuch vorgemerkt werden und fliesst jeweils in einen kantonalen bzw. kommunalen Mehrwertausgleichsfonds. Öffentliches Grundeigentum ist von der kantonalen und kommunalen Abgabepflicht befreit (Art. 5 MAG).

Mehrwertausgleich für Planungsmassnahmen der Zonenplanänderung Nr. 23 BBC-Arena

Mit der vorliegenden Zonenplanänderung werden Planungsmassnahmen getroffen, welche gegebenenfalls einen kantonalen Mehrwertausgleich erfordern. Eine Schätzung über die Höhe des allfälligen Mehrerts erfolgt von Seiten des Kantons im Mehrwertausgleichsverfahren, welches bei Bedarf nach Rechtskraft der Umzonung eingeleitet wird.

6.8 Anpassung Baurecht GB Nr. 21091 / GB Nr. (13928)

Wie in 1.4 „Eigentumsverhältnisse Grundstücke“ bereits aufgeführt, ist das Grundstück GB Nr. 21091 (13928) nicht von der Umzonung betroffen, ist jedoch Bestandteil des Planungsperimeters mit der Erweiterung Ost.

- GB Nr. 21091 - Grundstück: Einwohnergemeinde Schaffhausen
- GB Nr. (13928) - Selbstrecht: Gemeinnützige Stiftung Schweizersbild, Schaffhausen
(Bau- und Quellenrecht)

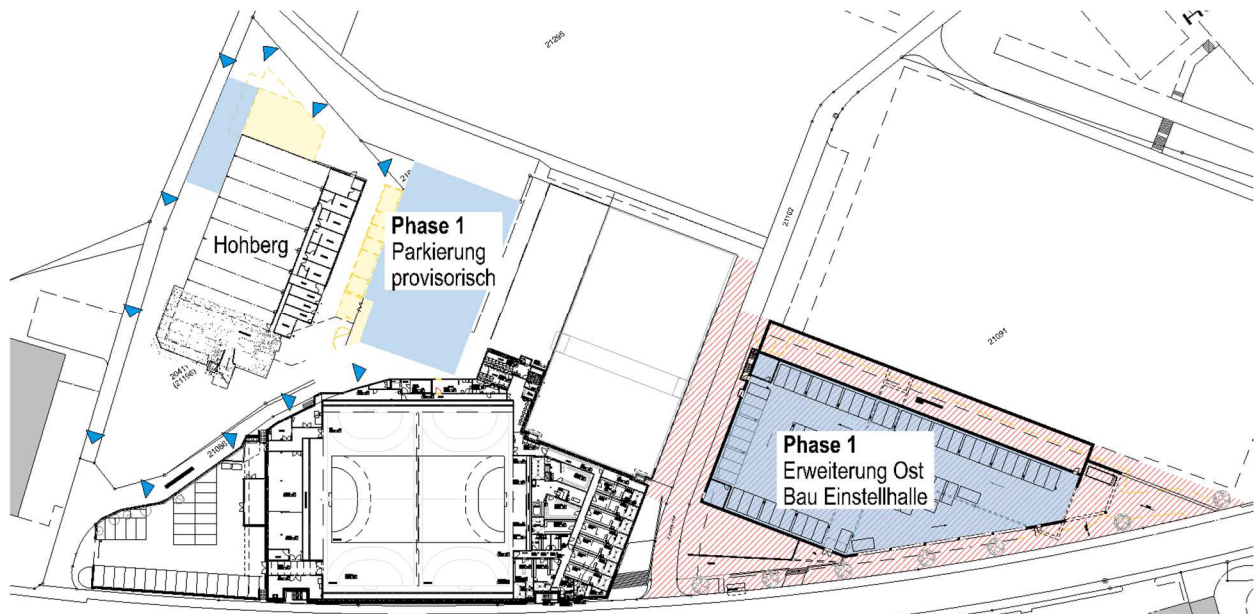
Das Baurecht GB Nr. 13928 beinhaltet die bestehende östlich der BBC-Arena gelegene Parkierungsanlage. Für die geplante Erweiterung Ost ist eine Anpassung des Baurechts in Vorbereitung.

6.9 Etappierung

Die vorgesehenen Erweiterungen der BBC-Arena sind in Etappen geplant.

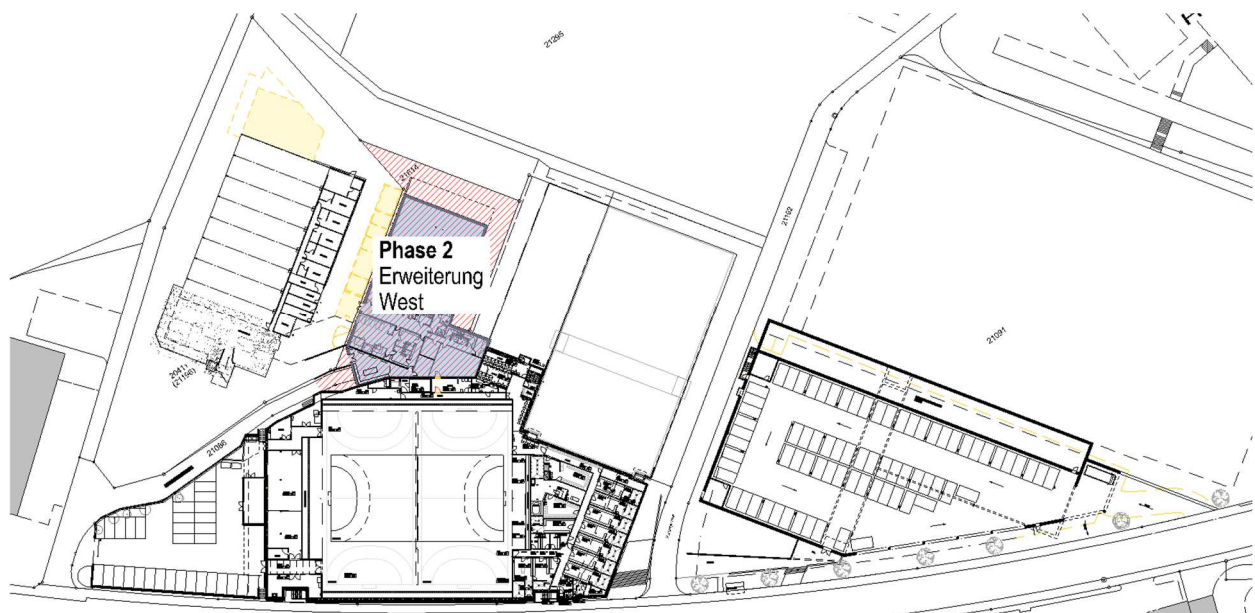
Phase 1 / Erweiterung Ost

Die Erweiterung Ost kann nach einem positiven Volksentscheid und nachfolgendem Baubewilligungsverfahren realisiert werden. Der sich in diesem Bereich befindende bestehende Aussenparkplatz wird während der Bauphase in den Bereich West der ehemaligen Reitwiese verlegt, bis das Untergeschoss mit Einstellhalle der Erweiterung Ost fertig gestellt ist.



Phase 2 / Erweiterung West

Die Erweiterung West bedarf zusätzlich einer rechtskräftigen Umzonung. Da bis dann die Einstellhalle der Erweiterung Ost erstellt ist, können die provisorischen Parkplätze im Bereich West wieder aufgehoben werden und nach erteilter Baubewilligung mit der Erweiterung West gestartet werden.



7. Erläuterungen zur Zonenplanänderung

7.1 Interessenabwägung

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.

Die Zonenplanänderung bedarf einer Interessenabwägung im Sinne einer gesamtheitlichen Betrachtung. Die Zielsetzungen und das öffentliche Interesse der Umzonung wurden bereits in Kapitel 2 beleuchtet und werden nachstehend mit den übrigen Interessen ergänzt und bewertet. Dabei werden folgende Aspekte miteinbezogen:

- Haushälterischer Umgang mit der Ressource Boden / Siedlungsentwicklung nach Innen
- Verträgliche Einordnung in Siedlung und Landschaft
- Öffentliche Infrastruktur/ Einrichtungen in guter Erreichbarkeit
- Abstimmung Siedlung und Verkehr
- Langfristige Entwicklungsmöglichkeiten / Handlungsspielraum für nachgelagerte Planungsträger

Vorteile +	Nachteile -
Die Umzonung ermöglicht eine verdichtete Bauweise und ein haushälterischer Umgang mit Bauland.	Die bauliche Verdichtung kann Auswirkungen auf die Nachbarschaft (z.B. Belichtung, Sichtbeziehungen usw.) entfalten. Durch die bauliche Verdichtung sind daher erhöhte Anforderungen an die Gestaltung und Einpassung in den Ortsbaulichen Kontext gestellt.
Die Umzonung ermöglicht einen grösseren Entwicklungs- und Bebauungsspielraum für zukünftige Bauten im öffentlichen Interesse.	
Zusammen mit den bestehenden umliegenden Nutzungen (BBC-Arena, Sportanlage Schweizersbild - Birchrüti) können zusätzliche Synergien geschaffen werden.	
Dem Bedarf nach zusätzlicher Infrastruktur für den öffentlichen Schul- und Vereinssport kann mit dem Erweiterungsprojekt entsprochen werden.	
Die hohe Erschliessungsgüte (ÖV-Gütekategorie B / Anschluss Autobahn) unterstreicht die Standortwahl für eine intensivere öffentliche / bauliche Nutzung.	

Abwägung und Resultat

Die Umzonung zur ZÖBAG bewirkt unter anderem mehr Flexibilität zur Realisierung von Bauten im öffentlichen Interesse. Die damit verbundene bauliche Verdichtung an gut erschlossener Lage und ein haushälterischer Umgang mit Bauland können positiv gewertet werden. Eine verdichtete Bauweise erzeugt jedoch automatisch auch Auswirkungen auf den ortsbaulichen Kontext und stellt erhöhte Anforderungen an die Gestaltung und Freiräume. Der Planungssperimeter ist im vorliegenden Fall umgeben von gewerblichen und öffentlichen (Sport-)Nutzungen und als tendenziell weniger sensibel einzuschätzen, als dies in einem reinen Wohnquartier der Fall wäre. Die im Gebiet vorherrschende Zonierung der Gewerbe- und Wohnzone (GW) ermöglicht potentiell jedoch auch die Realisierung von Wohnnutzungen. Im Zuge der weiteren Projektentwicklung und des Baubewilligungsverfahrens muss entsprechend nachgewiesen werden, dass eine gute Gesamtwirkung im Sinne Art. 8 Abs. 1 und 2 gewährleistet ist und das Projekt keine unverhältnismässig negativen Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld entfaltet. Diesbezüglich ist festzuhalten, dass sich die Zone GW an der Zone W4 orientiert. Die Zone W4 entspricht der Wohnzone mit der höchsten zulässigen Baudichte (4 Vollgeschosse) in der Stadt Schaffhausen. Eine erhöhte bauliche Dichte auf dem von der Umzonung betroffenen Perimeter ist somit im Grundsatz kompatibel mit der ortsbaulichen Ausrichtung des Umfelds, sofern die notwendige Qualität gewährleistet ist.

Mit der Zonenplanänderung wird die heute nicht mehr dem Bestand entsprechende Zonenordnung bereinigt. Die Ausrichtung der neuen Zonierung orientiert sich an dem künftigen und langfristigen Bedarf öffentlicher Infrastrukturen und wahrt die Planbeständigkeit. Zusammenfassend überwiegen die öffentlichen Interessen zu Gunsten der Ausscheidung der ZÖBAG gemäss vorliegender Zonenplanänderung. Die Zonenplanänderung wird als zweck- und verhältnismässig erachtet. Im Zuge der weiteren Projektentwicklung und des nachgelagerten Baubewilligungsverfahrens ist jedoch auf eine gute ortsbauliche Einpassung des Neubaus Rücksicht zu nehmen und eine gute Gesamtwirkung ist nachzuweisen.

7.2 Bilanz ZÖBAG

Die Stadt verfügt unter Berücksichtigung des effektiven Bedarfs (Schulraum-, Altersheimplanung, Spielplatzkonzept usw.) grundsätzlich über genügend ZÖBAG-Flächen. Dennoch können sich punktuelle Erweiterungen von ZÖBAG-Flächen als notwendig erweisen, sofern dies auf projektspezifischer Ebene zu begründen ist.

Im Verhältnis zur Gesamtreserve erweist sich die Erweiterung der ZÖBAG-Fläche mit der vorliegenden Zonenplanänderung als äusserst gering. Über das gesamte Stadtgebiet weist der Zonenplan rund 135 ha als ZÖBAG aus. Davon sind rund 26 ha unbebaut. Im Verhältnis zu den bestehenden ZÖBAG-Flächen in der Stadt Schaffhausen (135 ha) wird sich mit der Umzonung der vorliegenden Zonenplanänderung (Umzonung von 6'520 m²) die ZÖBAG um ca. 0.5% vergrössern.

8. Planungsverfahren

Der Stadtrat beschloss am 5. März 2024 die Zonenplanänderung zuhanden der kantonalen Vorprüfung und der öffentlichen Auflage des Einwendungsverfahrens.

8.1 Vorprüfung

Die vom Stadtrat verabschiedeten Unterlagen zur Zonenpanänderung wurden dem Planungs- und Naturschutzamt zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Mit Brief vom 2. Juli 2024 liegt zu den von der Stadtplanung eingereichten Unterlagen der kantonale Vorprüfungsbericht vor. Darin wird eine Genehmigung in Aussicht gestellt, wenn die aufgeführten Vorgaben und Hinweise umgesetzt werden. Mit erfolgter Bereinigung der Zonenplanänderung und des Planungsberichts wird dies erfüllt. Der detaillierte Umgang mit den Vorgaben aus dem kantonalen Vorprüfungsbericht kann der Auswertungstabelle gemäss Anhang 9.2 entnommen werden.

8.2 Einwendungsverfahren

Mit Beschluss vom 5. März 2024 hat der Stadtrat die Zonenplanänderung Nr. 23 Erweiterung BBC-Arena [Teilflächen GB Nrn. 21086, 21480, 21614] zu Handen der öffentlichen Auflage (Einwendungsverfahren) verabschiedet. Innerhalb der Auflagefrist vom 16. März bis 15. April 2024 konnten beim Stadtrat Schaffhausen schriftlich Einwendungen erhoben werden (Art. 11 Abs. 2 Baugesetz). Während der Auflagefrist ging am 11. April 2024 eine Einwendung der ehemaligen Miteigentümerschaft des Nachbargrundstücks GB Nr 20411 ein. Nach einvernehmlicher Verhandlung hat die Einwenderschaft die Einwendung mit Schreiben vom 02.04.2025 schliesslich wieder zurückgezogen.

8.3 Behandlung durch den Grossen Stadtrat, Beschluss

8.4 Rekursauflage, evtl. fakultatives Referendum

8.5 Genehmigung