RICHT PLAN

SIEDLUNG STADT SCHAFFHAUSEN

VOM STADTRAT AM 22. JANUAR 2019 BESCHLOSSEN

STADT SCHAFFHAUSEN



Die Stadt Schaffhausen zeichnet sich durch seine unverwechselbare Altstadt, durchgrünte Wohnquartiere, vielfältige Arbeitsplätze sowie ein reichhaltiges Kultur- und Freizeitangebot aus. Die Stadt ist das gesellschaftliche und wirtschaftliche Zentrum der Region mit entsprechender Ausstrahlungs- und Anziehungskraft.

Vor diesem Hintergrund ist es nachvollziehbar und politisch gewünscht, dass die städtische Bevölkerung stetig wächst. Der Stadtrat strebt ein moderates Bevölkerungswachstum an, das den Zielen der ökonomischen, sozialen und ökologischen Nachhaltigkeit Rechnung trägt. Auch die demografische Entwicklung und geänderte Bedürfnisse verlangen nach mehr Wohnraum. Die Wirtschaftsstruktur verändert sich und neben dem wachsenden Dienstleistungssektor sollen Gewerbe und Industrie auch zukünftig ein wichtiges Standbein der wirtschaftlichen Entwicklung unserer Region sein.

Mit dem revidierten Raumplanungsgesetz des Bundes, das 2013 auch von der Schaffhauser Bevölkerung deutlich angenommen wurde, wird eine haushälterische Nutzung des Bodens eingefordert. Die daraus resultierende Siedlungsentwicklung nach innen führt zu einer differenzierten Verdichtung des bestehenden Siedlungskörpers. Damit die Qualitäten der Stadt Schaffhausen erhalten bleiben, sind die Art und Weise der Entwicklung zu definieren. Dabei geht es sowohl um die Entwicklung und Modernisierung des Siedlungskörpers im Bestand als auch um die Frei- und Grünräume, deren Qualität bei der baulichen Verdichtung einen wichtigen Stellenwert hat.

Mit dem vorliegenden Richtplan Siedlung liefert der Stadtrat Antworten auf die Herausforderungen der räumlichen Entwicklung in der Stadt Schaffhausen in den kommenden Jahren. Der Richtplan zeigt auf, wie die Stärken der Stadt gewahrt und gefördert werden können und wo welche Entwicklungen möglich sind. Damit sollen die heutigen wie auch die kommenden Generationen von einer hohen Lebensqualität, einem vielfältigen Wohnraumangebot und guten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen profitieren.

K. Bernath

Dr. Katrin Bernath
Baureferentin Stadt Schaffhausen

«Städtebau ist keine solistische Disziplin, sondern ein Ensemblespiel.»

Dr. Georg Franck, Architekt, Philosoph und Ökonom

Foto: Comet Photoshopping GmbH

DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

Die Stadtplanung Schaffhausen hat im Auftrag des Stadtrates den Richtplan Siedlung erarbeitet. Grundsätze der Arbeitsweise bildeten ein enger interdisziplinärer Austausch, die Berücksichtigung sozialer, ökonomischer und ökologischer Vorgaben, intensive Analysen sowie das Überprüfen der Erkenntnisse vor Ort. Ziel des Richtplans Siedlung ist es, eine zukunftsfähige Weiterentwicklung der Stadt Schaffhausen aufzuzeigen.

Die Stadt wächst flächenmässig aufgrund ihrer beständigen politischen und natürlichen Grenzen schon seit geraumer Zeit nicht mehr. Zudem hat die Bevölkerung mit klarer Mehrheit 2013 das revidierte Raumplanungsgesetz angenommen, das nebst der haushälterischen Nutzung des Bodens die Siedlungsentwicklung nach innen vorschreibt.

Die städtische Bevölkerung wächst jedoch stetig weiter. Die demografische Entwicklung und veränderte Bedürfnisse verlangen nach mehr Wohnraum. Gewerbe- und Industrieanlagen befinden sich im Wandel, der Dienstleistungssektor gewinnt weiter an Bedeutung.

Die Entwicklung nach innen hat eine partielle Verdichtung der städtebaulichen Strukturen im Bestand zur Folge. Der bebaute Raum nimmt zu, die Aussenräume werden bedrängt, Infrastrukturen immer stärker beansprucht. Die vorhandenen Interessen und Ansprüche erfordern umfassende Planungsprozesse unter Einbezug der Betroffenen und Entscheidungsträger.

Mit dem vorliegenden Richtplan Siedlung werden im Rahmen einer Gesamtschau die anstehenden räumlichen Herausforderungen angegangen.

Die Gesamtschau zeigt, an welchen Orten, wie und in welchem Ausmass sich die Stadt Schaffhausen weiterentwickeln soll. Die Siedlung von Hemmental wird aufgrund der topografisch einzigartigen Lage in einem separaten Richtplan behandelt.

Die Stadt verfügt über spezifische Qualitäten und Besonderheiten. Diese wurden analysiert und charakterisiert, um sie in der weiteren Entwicklung zu wahren und zu stärken. Vor diesem Hintergrund sollen sich Bauherren und Planende zusammen mit Politik und Verwaltung um das baukulturelle Erbe der folgenden Generationen bemühen. Nachfolgende Prozesse und Massnahmen haben diese Qualitäten zu berücksichtigen und zukunftsfähig zu gestalten. Dabei ist insbesondere den gewachsenen Strukturen in den Quartieren mit denen sich die Bevölkerung identifiziert, hohe Bedeutung zukommen zu lassen. Die räumliche Verbundenheit mit den städtischen Strukturen soll gepflegt werden. Dementsprechend hat das Wachstum differenziert und in Abstimmung mit der Bevölkerung zu erfolgen.

Der Richtplan Siedlung dient der anstehenden Revision der Bauordnung und des Zonenplans als Grundlage. Erst mit dieser Revision werden die Festlegungen im Richtplan Siedlung für Bevökerung und Grundeigentümer zu verbindlichen Regeln.

Mit dem Richtplan Siedlung werden im Rahmen einer Gesamtschau die anstehenden räumlichen Herausforderungen thematisiert.

Marcel Angele, Leiter Stadtplanung, Stadt Schaffhausen

INHALT

1. AUSGANGSLAGE 2
ZIEL UND ZWECK DES RICHTPLANS SIEDLUNG 2
VORGEHEN 3
ENTWICKLUNGSZIELE 4

2. ANALYTISCHE GESAMTSCHAU 8
BISHERIGE SIEDLUNGSENTWICKLUNG 8
TOPOGRAFIE 10
STADTSTRUKTUR 11
EINWOHNER 12
BEBAUUNGSDICHTE IN WOHNGEBIETEN 13
QUARTIERVERSORGUNG 14
ANALYSEFAZIT 16

3. ENTWICKLUNGSSTRATEGIEN 20
MASSGESCHNEIDERTE STRATEGIE FÜR SCHAFFHAUSEN 20
ZENTRUMSSTRUKTUREN 22
BEBAUUNGSSTRUKTUREN IN WOHNGEBIETEN 28
ARBEITSPLATZGEBIETE 40
TRANFORMATIONSGEBIETE 46
RAUMNUTZERDICHTEN 64
FREIRAUMSTRUKTUREN 70
ERSCHLIESSUNGSSTRUKTUREN 76
WEITERE ÖFFENTLICHE INFRASTRUKTUR 82

4. STRATEGISCHE GESAMTSCHAU 84
RICHTPLAN SIEDLUNG 86
FAZIT DER WIRKUNGEN 88

ANHANG 90

ZIEL UND ZWECK DES RICHTPLANES SIEDLUNG

NOTWENDIGKEIT

Das Thema Raumplanung bewegt die Schweiz. 2013 sagten die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger mit 63 Prozent deutlich Ja zur Revision des Raumplanungsgesetzes (RPG). Ziel ist es, wertvolles Kulturland zu schützen, bestehende Baugebiete effizient zu nutzen um damit die Zersiedelung zu bremsen. Die Schweizer Bevölkerung wünscht sich einen sorgsameren Umgang mit dem Boden.

Die Revision des RPG beinhaltet striktere Vorgaben an die Kantone und macht deshalb die Überarbeitung der kantonalen und in der Folge der kommunalen Richtplanung notwendig.

Auch die Bevölkerung der Stadt Schaffhausen sieht hinsichtlich Bodennutzung Handlungsbedarf, über zwei Drittel der Stimmbürgerinnen und Stimmbürger haben der Revision des RPG zugestimmt. Eine haushälterischer Umgang mit dem Boden ist für die Stadt Schaffhausen besonders von Bedeutung, da sie aufgrund der topografischen Verhältnisse nur bedingt in die Fläche wachsen kann. Die daraus resultierende Entwicklung nach innen soll die hohe Lebensqualität in der Stadt erhalten bzw. weiter fördern. Diese liegt der Bevölkerung und der Politik am Herzen. Auch den sich ändernden Bedürfnissen ist Rechnung zu tragen. So wandeln sich die Orte und Räume für Wohnen, Arbeiten und Freizeit immer mehr. Die Bevölkerung der Stadt wird immer älter und möchte bis ins hohe Alter selbständig wohnen können. Auch Junge und Familien leben heute in unterschiedlichsten Wohnformen. Zudem soll sich die Wirtschaft dahingehend entwickeln, dass Arbeitsplätze erhalten und neue geschaffen werden können.

Daraus ergibt sich die Forderung einer sorgfältig geplanten räumlichen Entwicklung. Schaffhausen soll auch für die kommenden Generationen eine lebenswerte Stadt sein. Der Stadtrat begegnet dieser Herausforderung aktiv mit Gestaltungswillen. 2014 hat er die Stadtplanung beauftragt, die Teilrevision von Bauordnung und Zonenplan anzugehen. Im Sinne einer räumlichen Gesamtschau wird der Revision die Erarbeitung eines Siedlungsrichtplans vorangestellt.

FUNKTION

Mit dem Siedlungsrichtplan wird die langfristige räumliche Entwicklung der Stadt Schaffhausen festgelegt. Damit sollen die Qualitäten und Besonderheiten der Stadt bewahrt und gleichsam die Zukunftsfähigkeit gewahrt werden.

Der Siedlungsrichtplan ist das Steuerungsinstrument der Raumplanung. Er zeigt die räumliche Entwicklungsstrategie auf, an der sich Politik, Verwaltung, Bevölkerung und Bauherren orientieren und ausrichten können.

Der Siedlungsrichtplan ist für die städtischen Behörden verbindlich. Auf das Grundeigentum hat er keine unmittelbare Wirkung[1]. Eine solche Verbindlichkeit entsteht erst im Zuge der Revision von Bauordnung und Zonenplan. Der Revision dienen die Festlegungen im Siedlungsrichtplan als Grundlage.

BESTANDTEILE

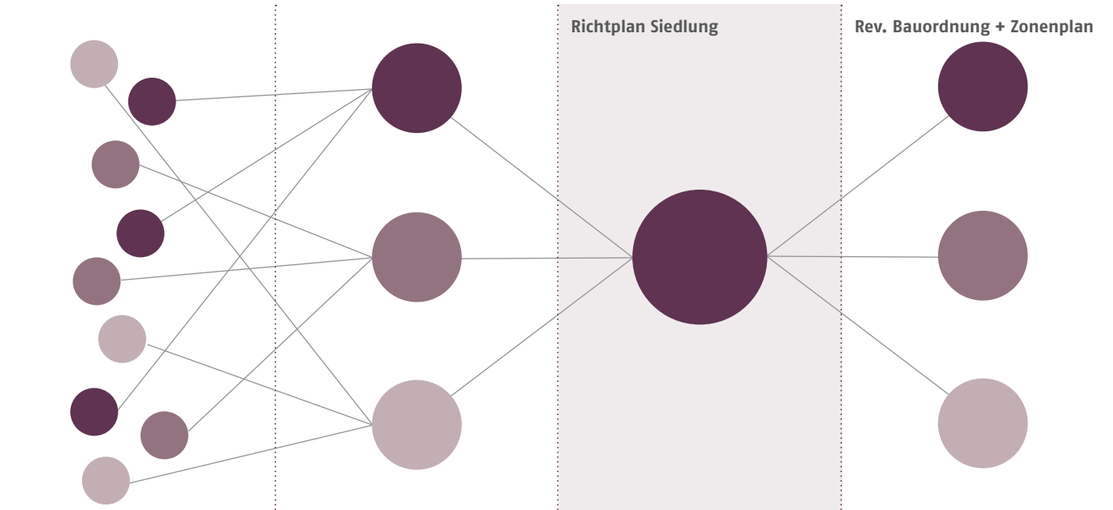
Der Siedlungsrichtplan setzt sich aus dem Bericht und der dazugehörigen Karte zusammen.

[1]: *Art. 7 der Bauordnung für die Stadt Schaffhausen vom 10. Mai 2005 (Stand 1. Juli 2015)*

VORGEHEN

Damit der Siedlungsrichtplan seine Funktion als Steuerungsinstrument einer zukunftsgerechten Raumplanung erfüllen kann, wurde er in aktivem Austausch mit den relevanten Interessengruppen erarbeitet.

ABLAUF: ERARBEITUNG SIEDLUNGSRICHTPLAN, REVISION BAUORDNUNG UND ZONENPLAN



AUFTRAG / BEDÜRFNISSE

In einem ersten Schritt hat die Stadtplanung Schaffhausen in Zusammenarbeit mit den relevanten Bereichen der Stadtverwaltung die Bedürfnisse erfasst und bestehende Aufträge mit Bezügen zur räumlichen Entwicklung der Stadt untersucht und geordnet.

ANALYSE

Anschliessend folgte eine Analyse des räumlichen Potenzials. Dazu wurden die Fachstellen der städtischen Verwaltungsbereiche, die Wirtschaftsförderung und der Stadtrat beigezogen. Die Aufarbeitung einzelner Aspekte, wie beispielsweise die Bestimmung von Eventualgebieten für höhere Häuser und Hochhäuser, hat die Stadtplanung an externe Planer vergeben.

STRATEGIE

Basierend auf den Erkenntnissen der Analyse, dem allgemeinen Leitbild der Stadt sowie den Legislaturzielen des Stadtrates wurde eine gesamtheitliche Strategie für die Stadt Schaffhausen erarbeitet. Dabei war es ein grosses Anliegen, sämtliche relevanten Interessensgruppen in den Prozess miteinzubeziehen.

MASSNAHMEN

Basierend auf der Strategie werden Massnahmen für die Revision der Bauordnung und des Zonenplans abgeleitet. Mittels dieser lassen sich die räumliche Entwicklung und Gestaltung gemäss den erurierten Bedürfnissen umsetzen.

ZIELE

Der neue Richtplan der Stadt Schaffhausen verfolgt klar definierte Ziele. Diese basieren auf den Vorgaben des neuen Raumplanungsgesetzes und den daraus resultierenden kantonalen Vorgaben. Die Stadt Schaffhausen hat in ihrem Leitbild und den Legislaturzielen weitere Ziele betreffend räumlicher Entwicklung der Stadt definiert.

Für den vorliegenden Richtplan Siedlung sind die folgenden für den Siedlungsbereich massgebenden Ziele relevant.

Wir wachsen gesund, moderat und nachhaltig.

- → In 10 bis 15 Jahren leben rund 3000 Personen mehr in der Stadt Schaffhausen.
- → Unsere Siedlungsentwicklung konzentriert sich nach innen.
- → Wir stoppen die Zersiedelung und schonen Landschaft und Ressourcen.

Bei uns fühlen sich alle zu Hause – heute und auch in Zukunft.

- → Wir ermöglichen selbständiges Wohnen bis ins hohe Alter.
- → Wir ermöglichen moderne Wohnformen für Junge und Familien.

Wir heben uns von unpersönlichen Wohn- und Satellitenstädten ab.

- → Wir positionieren uns zwischen überschaubar und urban.
- → Wir bringen unsere historische Substanz zum Ausdruck.
- → Wir schaffen Quartiere mit Identität.
- → Unsere Stadträume sind vielfältig nutzbar und attraktiv.
- → Wir bieten Platz für Neues.

Unsere Wohnquartiere sind ruhig und grün.

- → Wir verfügen über vielfältige und hochwertige Aussenräume.
- → Wir fördern die Biodiversität.
- → Freiräume und Bauten sind optimal aufeinander abgestimmt.
- → Wir achten auf geringe Umweltbeeinflussung und fördern eine gute Durchlüftung.

Unsere Quartiere sind lebendig, durchmischt und sauber.

- → Wir bieten eine hohe Lebensqualität.
- → Wir bieten eine hohe Versorgungsqualität.
- → Wir bieten eine hohe Aufenthaltsqualität.
- → Bei uns ist Wohnen und Arbeiten am gleichen Ort möglich.
- → Unsere Primarschulen befinden sich in Quartiernähe.

Unsere Infrastruktur- und Verkehrsangebote sind auf die Stadtentwicklung abgestimmt.

- → Unsere schul- und familienergänzenden Angebote sind flexibel und bedarfsgerecht.
- → Wir wachsen und entwickeln die Stadt an gut mit öffentlichem Verkehr erschlossenen Lagen.
- → Wir verfügen über ein durchgehendes Fahrrad- und Fussgängernetz.

Unsere Stadt ist und bleibt der Wirtschaftsmotor der Region.

- → Wir schaffen gute Rahmenbedingungen für ansässige Firmen wie auch für Neuansiedlungen.
- → Es lohnt sich, bei uns zu investieren.
- → Wir stelle geeignete Standorte für die Entwicklung der Wirtschaft zur Verfügung.
- → Bestehende Arbeitsplätze sollen erhalten und neue geschaffen werden können.

Unsere Altstadt ist attraktiver Arbeits- und Wohnort sowie Begegnungszentrum der Region.

Wir stellen mit Privaten eine vielfältige Sportinfrastruktur zur Verfügung und fördern den Breitensport.

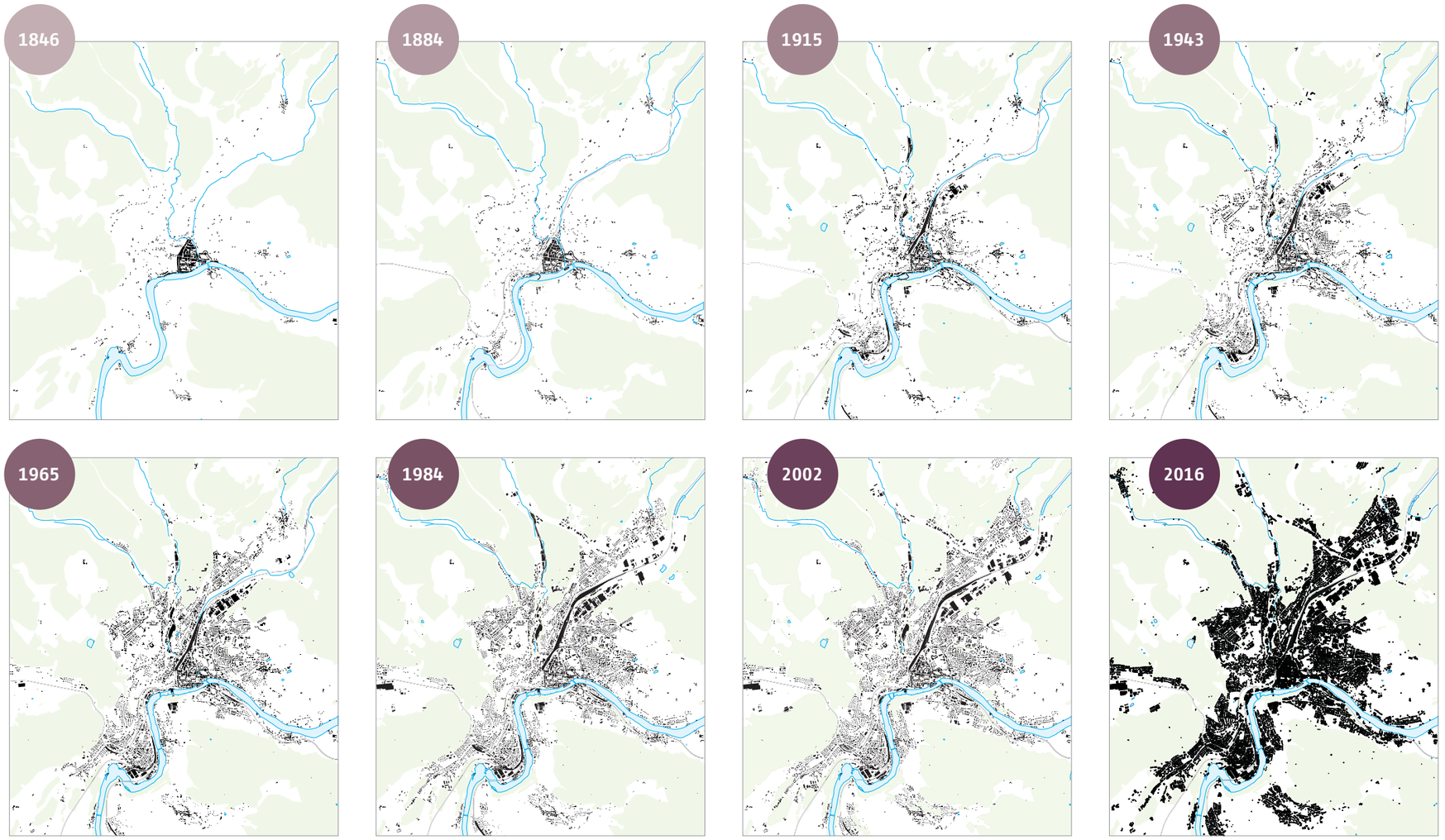
ANALYSE

Das Wissen um die Vergangenheit ist die Grundlage für das Handeln in der Zukunft.



Foto: Stadtarchiv Schaffhausen

BISHERIGE SIEDLUNGSENTWICKLUNG



Die bauliche Entwicklung der Stadt Schaffhausen 1846 – 2016

Im Mittelalter entwickelte sich der Siedlungskern entlang des Rheins zu kleinen Vorstädten. Im Umkreis der Stadt Schaffhausen liessen sich reiche Stadtfamilien Landsitze erbauen, meist dienten diese als Sommersitze. Ab dem 18. Jahrhundert sind grössere Ansiedlungen ausserhalb der Stadtmauern zu vermerken.

In der Frühindustrialisierung entwickelten sich einzelne Fabriken in den Tälern um die Altstadt.

Nach dem ersten Weltkrieg entstanden Fabrikanlagen und ausgedehnte Wohnquartiere im Umfeld der Altstadt.

Das grösste Flächenwachstum entfaltete sich ab den Siebzigerjahren des letzten Jahrhunderts.

Das Bedürfnis nach individuellem Wohnraum wuchs stetig. Mit dem Resultat, dass sich das bebaute Stadtgebiet weiter ausdehnte, obwohl die Bevölkerungszahlen nur gering anstiegen.

Die bauliche Expansion der Stadt griff auf das zürcherische Ufer über, nördlich des Rheins wachsen die Dörfer Neuhausen, Buchthalen und Herblingen mit der Stadt zusammen. [2]

In der Siedlungsentwicklung wird das Gesamtgefüge mit Neuhausen, Flurlingen, Feuerthalen, Langiwesen und Büsingen (D) dargestellt.

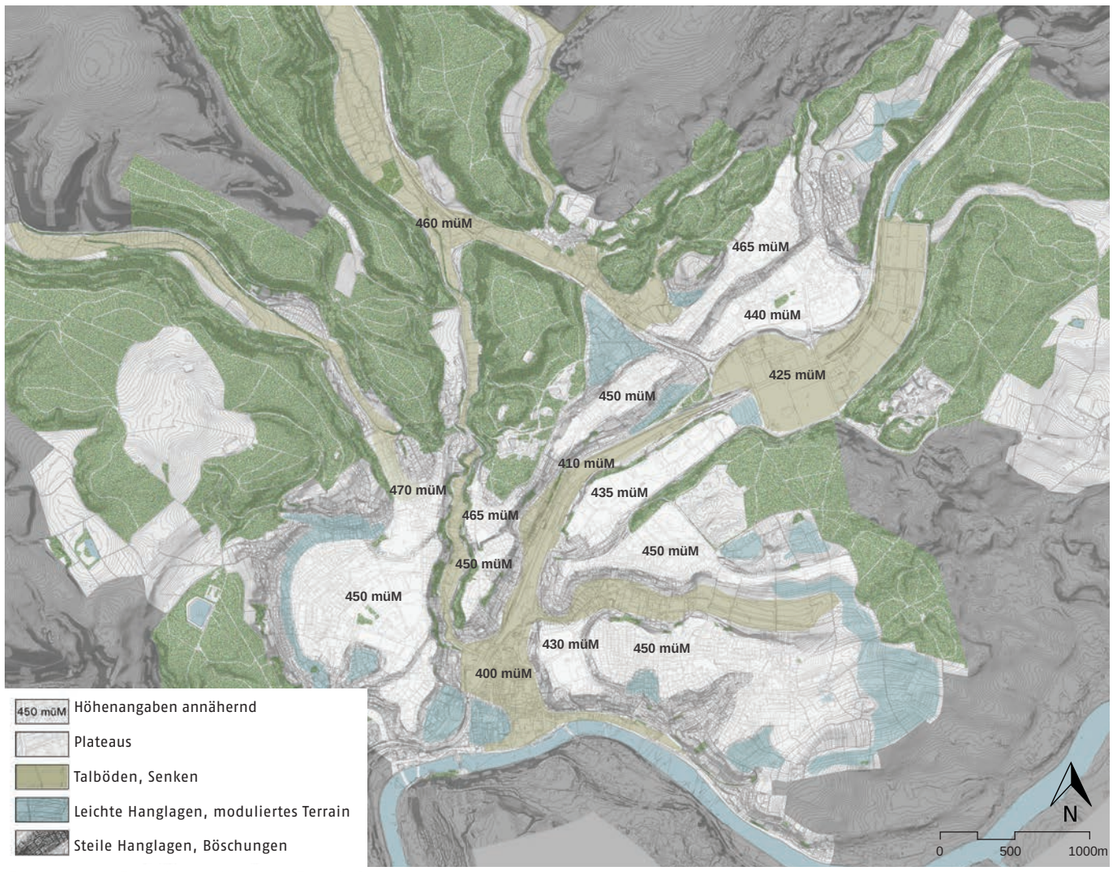
[2]: *ISOS, Inventar der Ortsbilder von nationaler Bedeutung, Kanton Schaffhausen, 1986*

AUF EINEN BLICK

Die Stadt Schaffhausen, das regionale Zentrum!

TOPOGRAFIE

SCHAFFHAUSEN, DIE STADT DER TÄLER, HÜGEL UND PLATEAUS



haag hähnle gmbh raumplanung städtebau 2502 Biel-Bienne

AUF EINEN BLICK

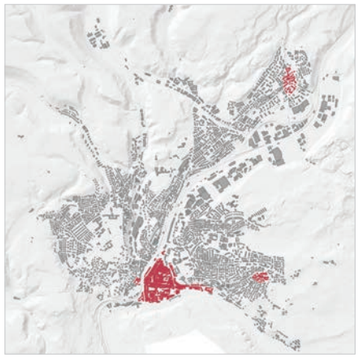
Schaffhausen ist geprägt durch Täler, Hügel und Plateaus.

Der Höhenunterschied zwischen den Tälern und den Plateaus beträgt ca. 40 Meter.

Die Topografie bestimmt die Bebauungsmöglichkeiten.

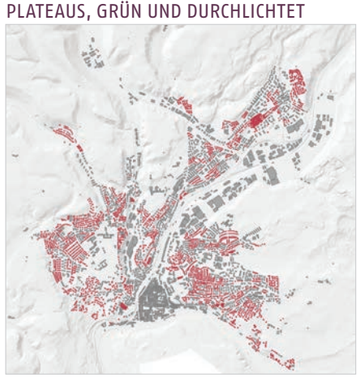
STADTSTRUKTUR

STADTZENTRUM UND DORFKERNE BILDEN DICHT BEBAUTE ZENTREN



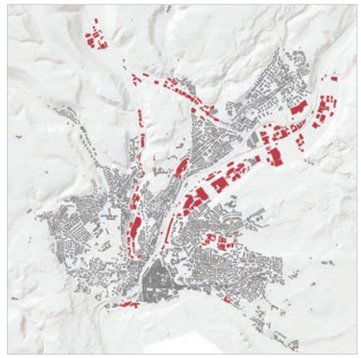
Die Altstadt in der Senke bildet das Stadtzentrum. Die Dorfkerne in Buchthalen, Herblingen und Hemmental bestehen aus historischen Gebäuden und bilden identitätsstiftende Orte.

WOHNEN AM HANG UND AUF DEN PLATEAUS, GRÜN UND DURCHLICHTET



Um die Altstadt entlang der Hangkanten liegen Wohnquartiere, die ihren Abschluss auf Hohplateaus umringt von Wald finden. Grössere Wohnüberbauungen bestehen am Rand der Täler, die Hänge sind von kleinteiligen Wohnformen geprägt.

ARBEITEN IN DEN TÄLERN, GROSSMASSSTÄBLICHE BEBAUUNGSSTRUKTUREN



Die von der Altstadt fächerförmig ausgehenden Täler bieten dem grossmassstäblichen Gewerbe- und Industriebauten Raum.



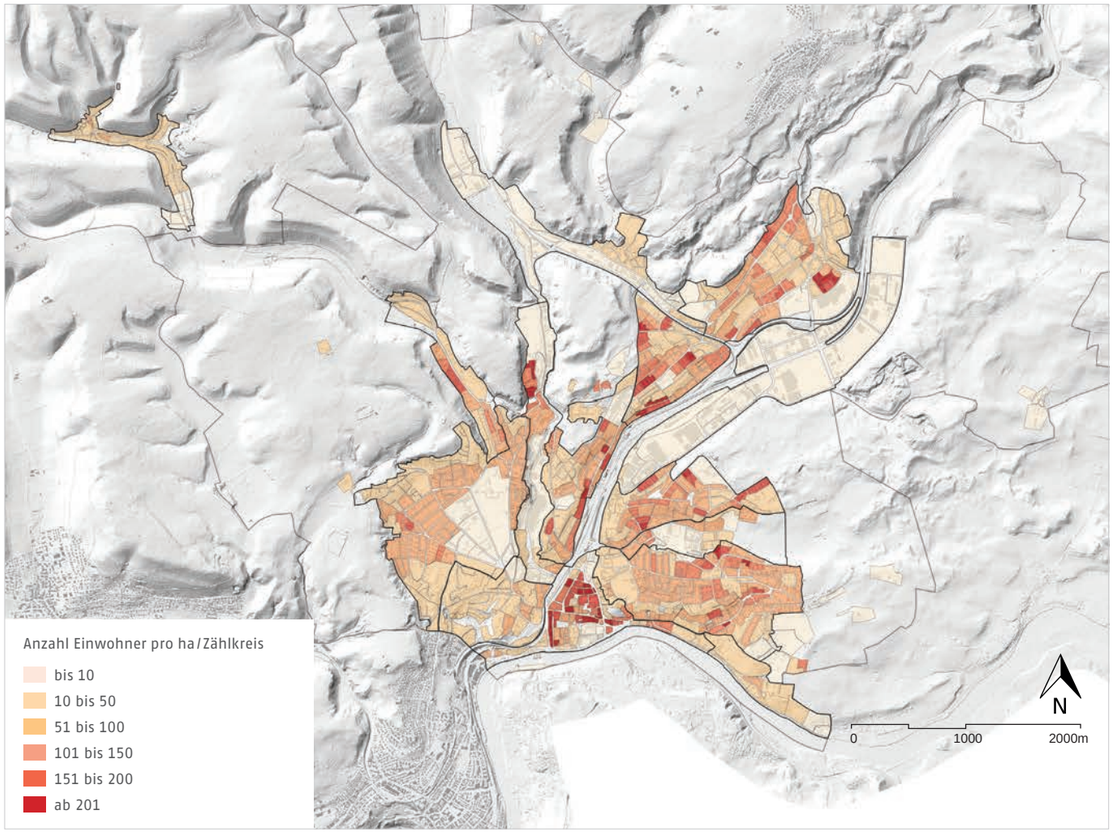
Luftbilder © Comet Photoshoppping GmbH

AUF EINEN BLICK

Unten in den Tälern wird gearbeitet, oben auf den Plateaus gewohnt.

Unten besteht eine hohe Baudichte, oben eine geringe.

EINWOHNER



AUF EINEN BLICK

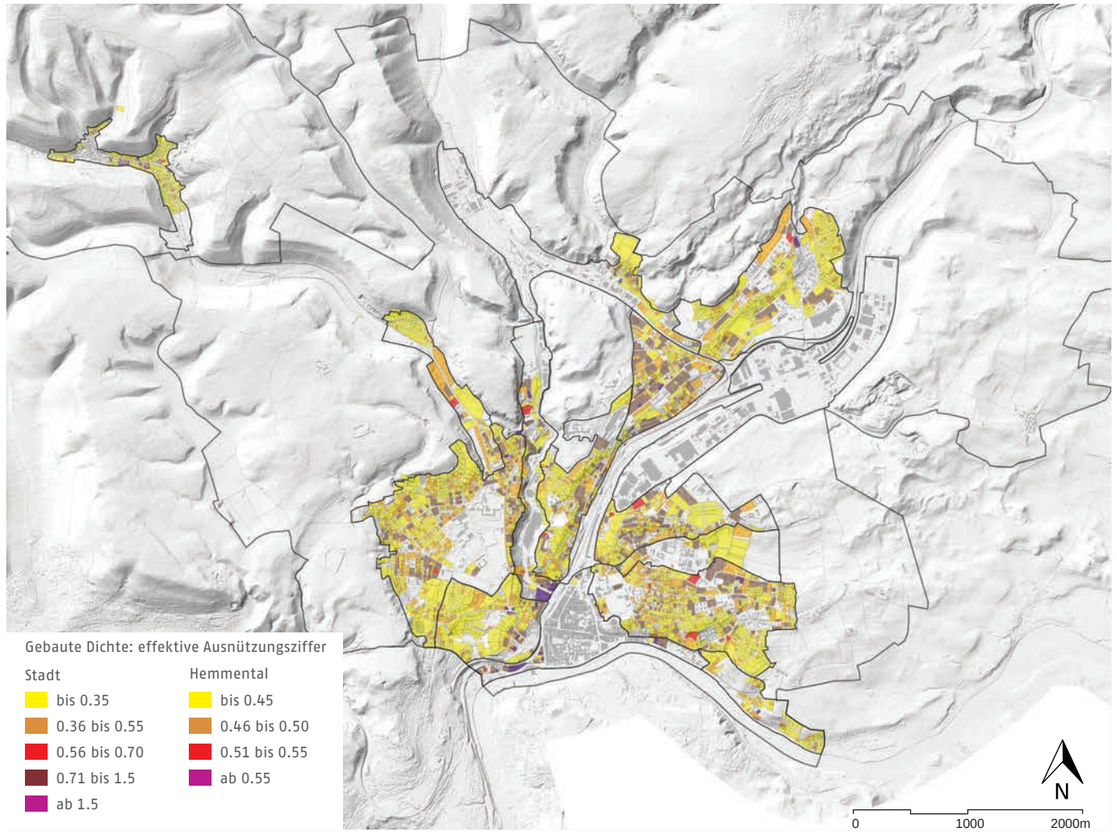
Hohe Bevölkerungsdichte konzentriert in der Altstadt und an der Hochstrasse.

Hohe Bevölkerungsdichte an stark emissionsbelasteten Lagen.

Geringe bis mittlere Bevölkerungsdichte an Hanglagen und auf den Plateaus.

Geringe Bevölkerungsdichte an attraktiven Lagen.

BEBAUUNGSDICHTE IN WOHNGEBIETEN



AUF EINEN BLICK

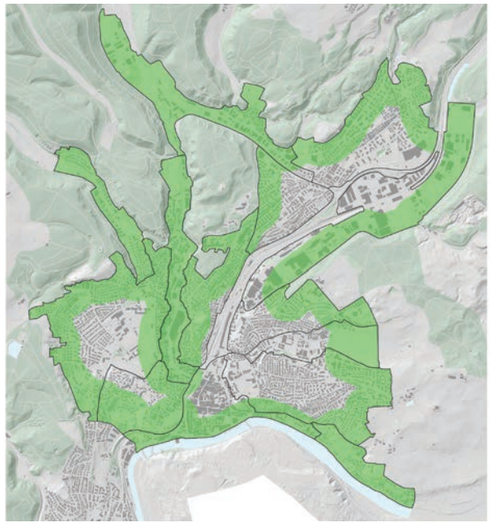
Schaffhausen ist im Verhältnis zu anderen Schweizer Städten locker bebaut.

Ausnützungsreserven sind mehrheitlich vorhanden.

Wenige Gebiete mit hoher baulicher Ausnützung bzw. Übernutzung aufgrund früherer grosszügiger Zonierung oder Quartierpläne

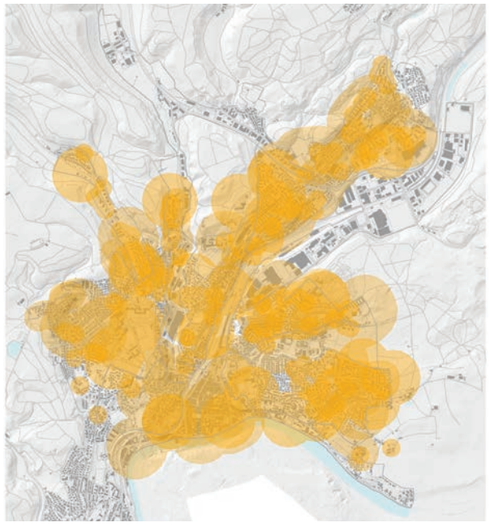
QUARTIERVERSORGUNG

EINZUGSGEBIETE IN NATURNÄHE



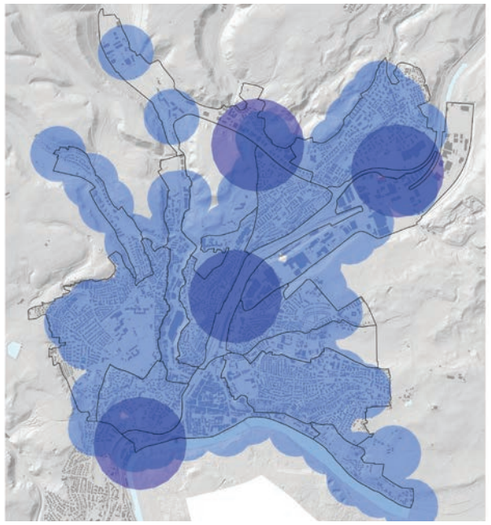
250 m Radius

EINZUGSGEBIETE ÖFFENTLICHE FREIRÄUME + SPIELMÖGLICHKEITEN



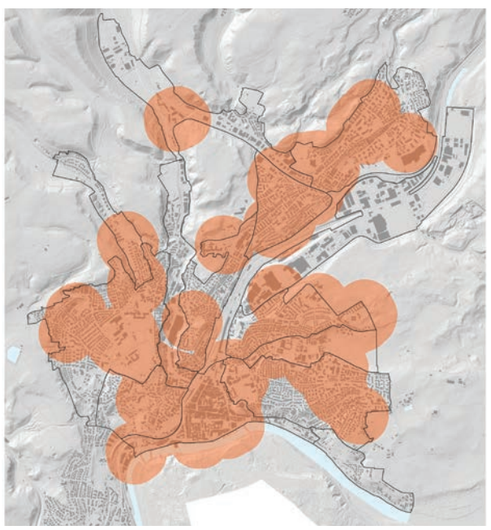
300 m Radius

ERSCHLIESSUNG ÖV – AUTOBAHN



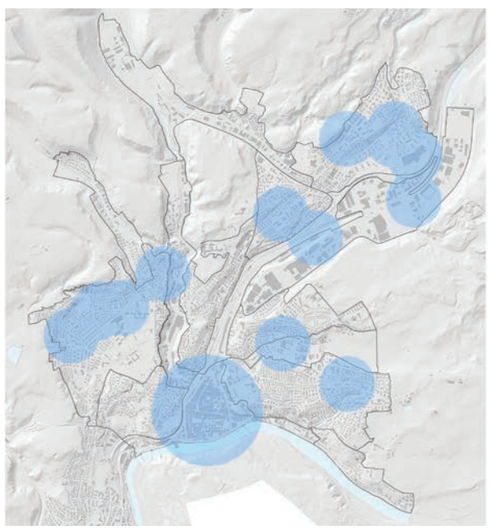
300 m Radius Bushaltestelle, 500m Radius Autobahnanschluss

EINZUGSGEBIETE SCHULEN, KINDERGÄRTEN, KRIPPEN



300 m Radius

EINZUGSGEBIETE EINKAUFSMÖGLICHKEITEN



300 m Radius Quartierladen, 800 m Radius Altstadt

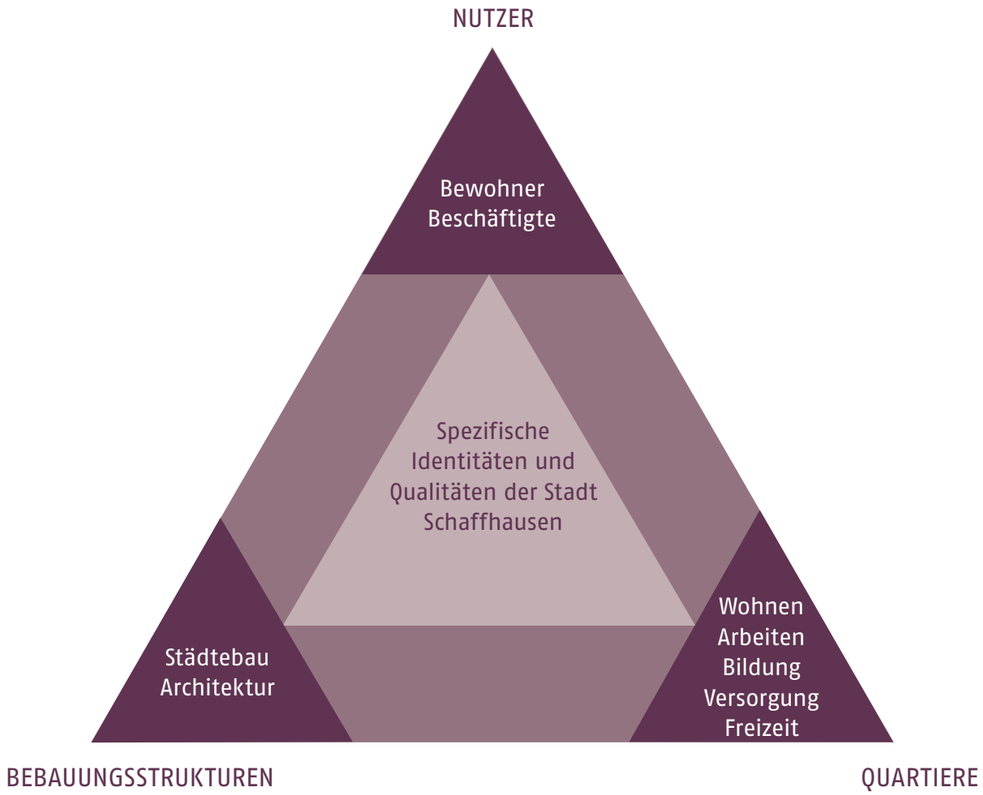
Zentral gelegene Quartiere profitieren von einer hohen Erschliessung und Versorgung (ÖV, Schulen, Spiel- und Einkaufsmöglichkeiten). Die Quartiere am Stadtrand profitieren von der unmittelbaren Natur. Das gesamte Stadtgebiet ist bestens mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen und verfügt über vier Autobahnanschlüsse. Einkaufsmöglichkeiten bieten sich in erster Linie in der Altstadt und im Einkaufszentrum Herblingermarkt. In den Quartieren Breite, Gruben, Buchthalen und Herblingen ergänzen Quartierläden das Angebot.

AUF EINEN BLICK

Dank hohem Versorgungsgrad in der Altstadt wie in den Quartieren ist die Lebens- und Wohnqualität in der Stadt Schaffhausen hoch.

ANALYSE-FAZIT

Das Zusammenwirken von Nutzern, Quartieren und Bebauungsstrukturen sowie die Gemeinschaft in den Quartieren führen zu den spezifischen Identitäten und Qualitäten von Schaffhausen.



Jede Stadt verfügt über spezifische Eigenheiten und Qualitäten, die dem jeweiligen Ort einen eigenen Charakter bzw. eigene Identität verleihen. In der Stadt Schaffhausen sind dies:

NUTZERN

- Räumlich definierte, attraktive Wohn-, Arbeits- und Mischgebiete.
- Die kantonale und regionale Zentrumsfunktion der Stadt.

BEBAUUNGSSTRUKTUREN

- Eine markante Bebauungsstruktur, die auf der Topografie basiert: unten dicht und oben licht.
- Mit der Altstadt ein attraktives und funktionierendes Stadtzentrum
- Wohngebiete am Hang und auf den Plateaus ausserhalb der Altstadt
- Arbeitsgebiete in den Tälern der Stadt
- Eine an der Bebauungsstruktur ablesbare Geschichte
- Gebiete mit Umstrukturierungspotenzial und Platz für Neues
- Ein direkter Zusammenhang zwischen Bebauungsstruktur und Bevölkerungsdichte
- Ein direkter Zusammenhang zwischen Bebauungsstruktur und vorhandenen Baureserven

QUARTIERE

- Quartiere die sich bezüglich Erschliessung am Stadtzentrum orienterien.
- Einige Quartierläden und ergänzende Versorgungsmöglichkeiten in den Quartieren
- Primarschulen, Spielmöglichkeiten und Naturnähe in den Quartieren
- Direkte und gute Erschliessung von den Quartieren in das Stadtzentrum und der Natur, weniger gute Erschliessung von Quartier zu Quartier
- Einige Kapazitätsengpässe in Primarschulen, bei Fussballplätzen und beim Abwasser

Für eine gelungene Siedlungsentwicklung gilt es die bestehenden Eigenheiten und Qualitäten zu erhalten und zu fördern. Nur eine auf den Eigenheiten und Qualitäten der Stadt Schaffhausen basierende Siedlungsentwicklung ermöglicht eine nachhaltige Entwicklung.

STRATEGIE

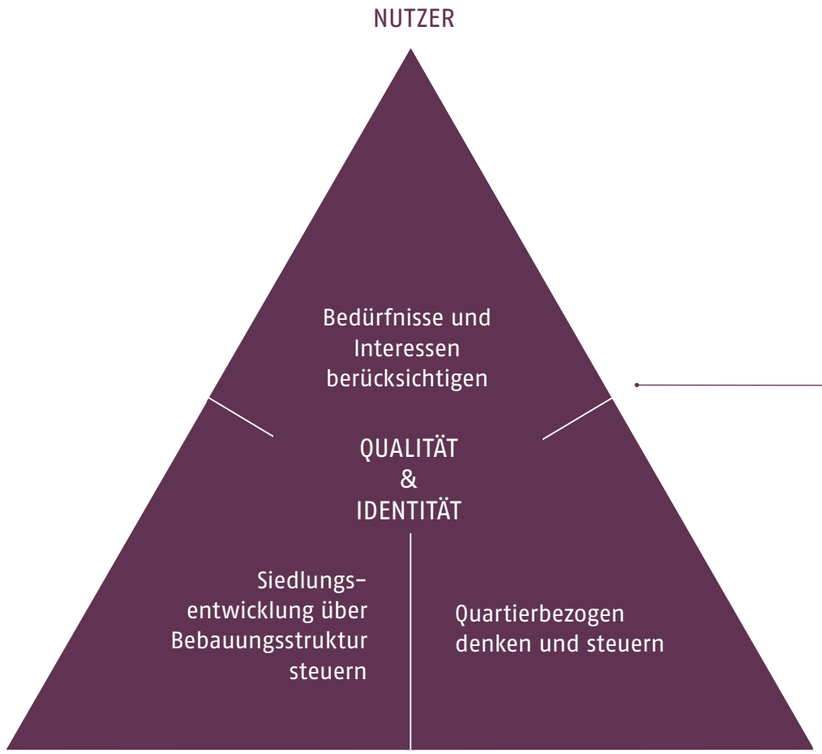
" Wer keine Vision hat, vermag weder grosse Hoffnungen zu erfüllen, noch grosse Vorhaben zu verwirklichen."

Thomas Woodrow Wilson (1856 – 1924), US-amerikanischer Historiker
und 28. Präsident der Vereinigten Staaten von Amerika



MASSGESCHNEIDERTE STRATEGIE FÜR SCHAFFHAUSEN

Mit der Entwicklungsstrategie wird ein für die Stadt Schaffhausen massgeschneidertes Instrument geschaffen. Damit die heutigen wie auch die kommenden Generationen von einer hohen Lebensqualität sowie einem intakten Wirtschaftsumfeld profitieren.



Mit zehn Grundsätzen werden die Leitplanken für eine zukunftsfähige Stadtentwicklung gesetzt.

Siedlungsentwicklung nach innen

Mit definierten Bebauungsstrukturen Siedlungs- und Quartierqualitäten stärken und steuern.

Potenzialgebiete transformieren.

Wohnen und Arbeiten am gleichen Ort fördern.

Gebiete für Arbeitsplatzschwerpunkte bilden.

Förderung von Arbeitsplatzansiedlungen durch Nutzung der Standortstärken und Konzentration

Fördern und bilden von Quartierzentren auch ausserhalb der Altstadt.

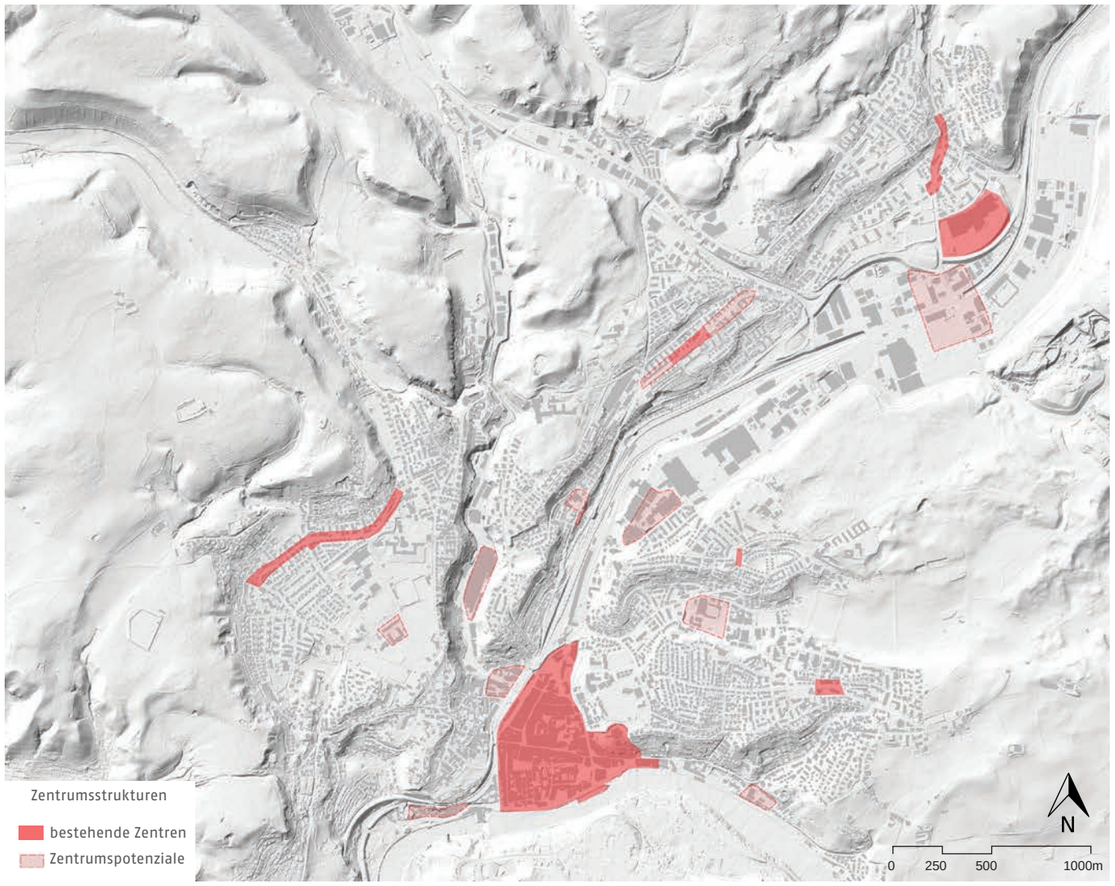
Sorgfältiger Umgang mit den Siedlungsrändern

Attraktivierung der Stadt durch direkte Langsamverkehrsverbindungen

Optimale Nutzung öffentlicher Infrastrukturen durch definierte Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung

HEUTE ZUKUNFT

BESTAND UND POTENZIALE QUARTIERZENTREN



Die Altstadt bildet das lebendige Stadtzentrum und ist Touristenmagnet. Nicht nur die städtische Bevölkerung, sondern die Bevölkerung der gesamten Region nutzt die vielen Versorgungs- und Freizeitmöglichkeiten.

Das Einkaufszentrum Herblingermarkt bildet neben der Alstadt das zweite grössere Versorgungszentrum. Daneben bestehen in den Quartieren Breite, Buchthalen, Hochstrasse und Herblingen weitere kleinere Quartierzentren mit Versorgungsmöglichkeiten.

Zudem bestehen in der vorderen Breite, dem Mühlental, Mühlenen, Hochstrasse Süd, Herblingertal, Ebnat, Gruben und entlang des Rheins aufgrund von Lage, Baustruktur und Tranformationsmöglichkeiten Potenziale zur Bildung weiterer Quartierzentren.



Vordstadt in der Altstadt Schaffhausen



Einkaufszentrum Herblingermarkt



Hintere Breite



Buchthalen

AUF EINEN BLICK

Die Altstadt bildet das Stadtzentrum.

Das Einkaufszentrum in Herblingen bildet ein zusätzliches Zentrum.

Mehrere Quartierläden in der Breite, Hochstrasse und im Dorfkern Herblingen.

Mehrere Gebiete mit noch nicht ausgeschöpftem Quartierzentrumspotenzialen.

ANGESTREBTE QUARTIERZENTREN



Die Quartierzentren übernehmen eine wichtige Funktion für das erfolgreiche Zusammenleben in der Stadt. Sie dienen als Begegnungs- und Austauschorte und bieten Aufenthalts- und Versorgungsmöglichkeiten.

Gebäude in Quartierzentren sind meist durch gewerblich oder für Dienstleistungen genutzte Erdgeschosse mit Publikumsverkehr geprägt. Oft ergänzen sich die Angebote und es bestehen gemeinsame öffentliche Aussenräume.

In der Stadt Schaffhausen bestehen Quartierzentren mit:

1. städtischer oder regionaler Ausstrahlung
- Die Altstadt als Stadtzentrum
- In Herblingen das Einkaufszentrum und das Bahnhofsgebiet

2. quartierspezifischer Ausstrahlung
- Bestehende und neue Quartierzentren rings um die Altstadt
- Strassenzüge in der Breite und der Hochstrasse Nord

WAS WIRD MIT QUARTIERZENTREN ERREICHT?
- Quartieridentität
- Begegnungsorte, Treffpunkte, Austausch
- soziales Miteinander
- hohe Standort- und Lebensqualität
- Stadt der kurzen Wege

WORAUF BASIERT DIE STRATEGIE?
- Versorgung im Quartier
- hervorragende Erreichbarkeit
- bisherigen Quartierzentren
- bisherigen Zentrenhierarchie
- Nutzung vorhandener Potenziale

AUF EINEN BLICK

Stärkung der Quartiere durch Förderung und Schaffung neuer Zentren

Hohe Identifikation und Lebensqualität dank Quartierzentren

Quartierzentren

WIRKUNG UND UMSETZUNG

WIRKUNG

STRATEGIEANSATZ

Die Stärkung bestehender sowie die Bildung neuer Quartierzentren bewirkt die weitere Zunahme der Lebens- und Wohnqualität sowohl im Stadtzentrum wie auch in den Quartieren. Dabei wird auf den bestehenden Zentren und deren Bedeutung aufgebaut: Die Altstadt und das Gebiet um das Einkaufszentrum im Herblingertal sollen weiterhin der Hauptversorgung der Stadtbevölkerung sowie von Personen ausserhalb dienen. Die kleineren Zentren in den Quartieren versorgen die Quartierbewohner.

UNTERSCHIED BESTAND – STRATEGIE

Neben der Förderung bestehender Zentren sollen in den Quartieren rund um die Altstadt auch neue Zentren wie beispielsweise in der vorderen Breite, beim Gaswerkareal oder auf dem Gebiet Mühlenen geschaffen werden.

Insgesamt sollen zusätzlich zu den bestehenden sieben neue Quartierzentren mit quartierspezfisicher Ausstrahlung geschaffen werden.

UMSETZUNG / MASSNAHMEN

WIE WIRD DIE STRATEGIE UMGESETZT?

Die Entstehung neuer Quartierzentren wird gefördert. Dazu wird die angestrebte Nutzungsdurchmischung (z.B. Laden und darüber Wohnen) in Form von direkt anwendbaren sowie eigentümerverbindlichen Vorgaben in Bauordnung und Zonenplan einfliessen. Zonenplan und Bauordnung werden gemäss der neuen Strategie angepasst.

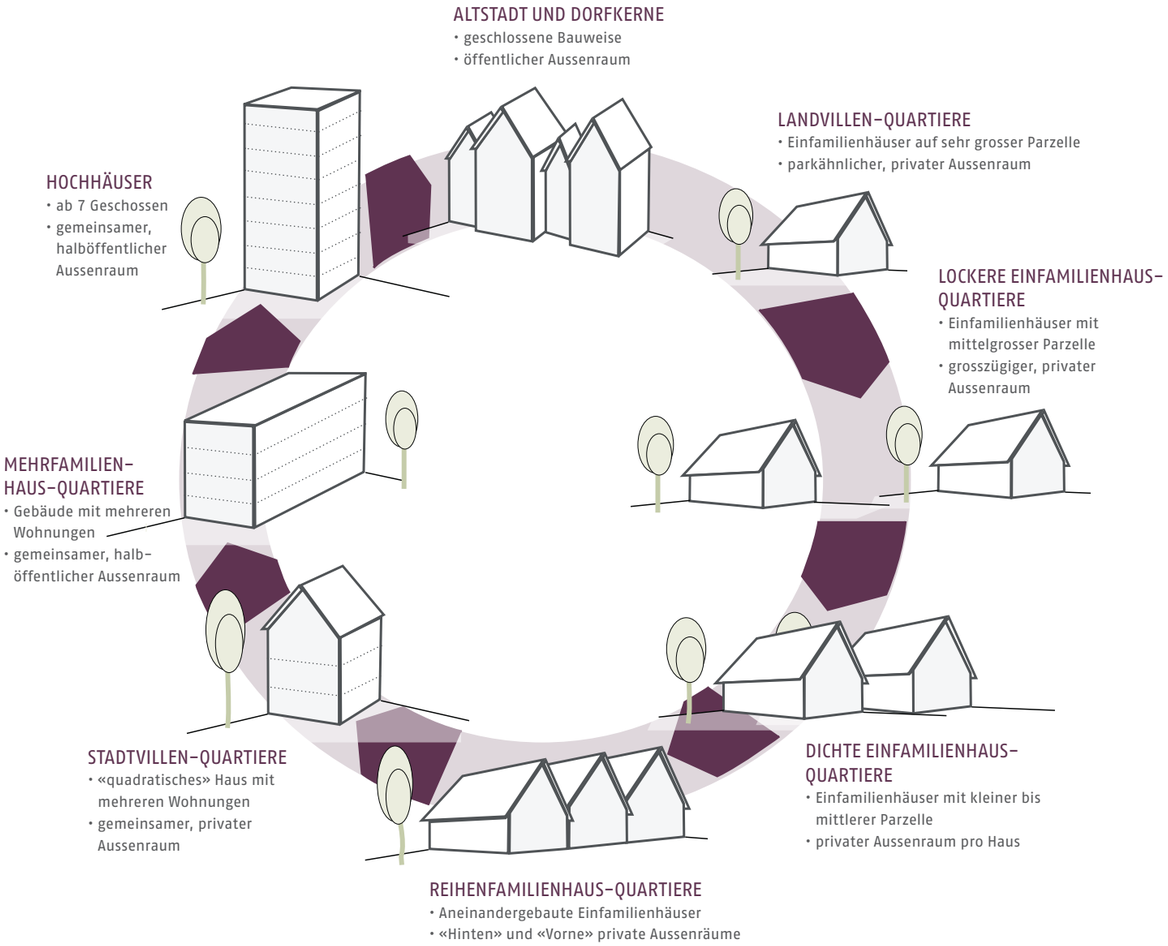
WAS BEDEUTET DAS FÜR GRUNDEIGENTÜMERINNEN UND GRUNDEIGENTÜMER?

Bestehende Bauten können weiterhin genutzt und unterhalten werden. Grundeigentümer können bauliche Veränderungen und/oder Erweiterungen im Rahmen der Möglichkeiten von Bauordnung und Zonenplan ohne zeitliche Einschränkungen individuell vornehmen. Dies ermöglicht eine raschere Marktanpassung.

WIE SIEHT DER ZEITPLAN AUS?

Direkte Änderungen im Zonenplan und der Bauordnung sollen kurzfristig vorgenommen werden. Den Zeitpunkt der Umsetzung steuern die Grundeigentümer selber. Bauliche Veränderungen werden voraussichtlich über mehrere Jahre, das heisst, sowohl kurz-, als auch mittel oder langfristig vorgenommen.

BESTAND
PRÄGENDE BEBAUUNGSTYPEN



Als prägende Bebauungstypen gelten Gebäudetypen, die in Schaffhausen in grösseren Ansammlungen anzutreffen sind und zu einem spezifischen, qualitätsvollen Quartier- oder Gebietscharakter beitragen. Sie bilden die Identität eines Quartiers.

Untersuchungen vor Ort zeigen, dass nicht nur die Gebäudegrösse ausschlaggebend ist. Ebenso spielt die Verbindung und das Verhältnis vom Gebäude zum Aussenraum eine tragende Rolle.


Landvilla


lockere Einfamilienhäuser


dichte Einfamilienhäuser


Reihenfamilienhäuser


Stadtvilla


Mehrfamilienhaus


Hochhaus


Altstadt

AUF EINEN BLICK

Der Bebauungstyp besteht immer aus Gebäude und Freiraum.

Homogene Bebauungstypen führen zu einer wahrnehmbaren Qualität und Identität in den Quartieren.

BEDEUTUNG PRÄGENDER BEBAUUNGSTYPEN

BEISPIELE: INHOMOGENE BEBAUUNGSSTRUKTUREN



Das hohe Mehrfamilienhaus steht in einer Umgebung mit vorwiegend zweigeschossigen Einzel- und Reihenbauten. Die Aussenraumgestaltung aus einzelnen kleinteiligen Gartenanlagen wechselt beim Mehrfamilienhaus abrupt in eine offene, anonyme Aussenraumgestaltung. Insgesamt wirkt deshalb das Mehrfamilienhaus im Quartier störend.



Der mehrfach abgestufte Mehrfamilienhausblock wird umgeben von mehreren kleinmassstäblichen Einzelbauten (Punktbauten) und wirkt fremd. Die Hanglage verstärkt diese Wirkung zusätzlich. Das Quartier lässt sich nur schwer in seiner Identität erfassen und zuteilen.



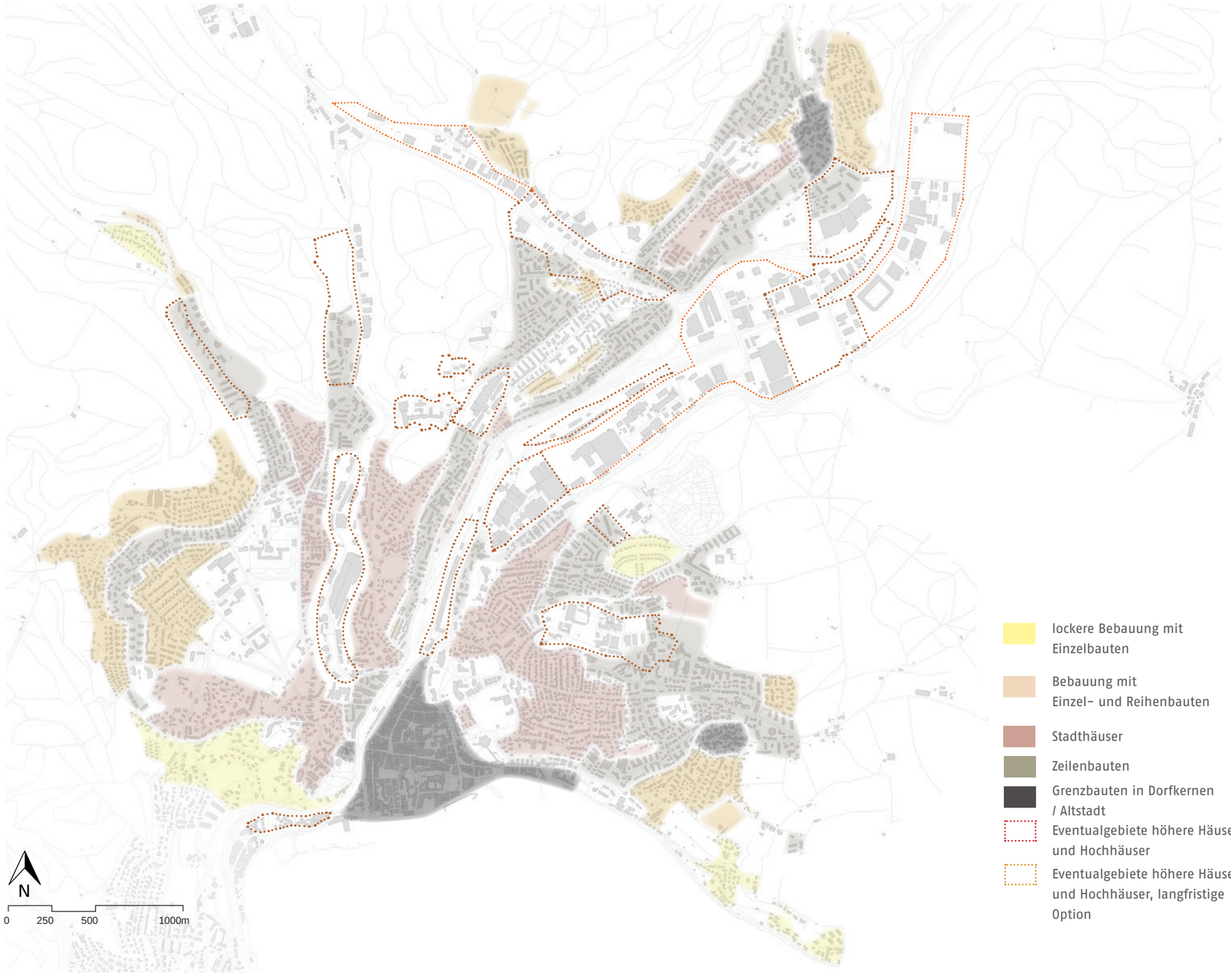
Der einzelne Mehrfamilienhausblock in einer Umgebung mit Punktbauten wirkt irritierend: Die langen und breiten Gebäudeseiten führen zu einer disharmonischen Einpassung ins Quartier.

AUF EINEN BLICK

Abrupte Bautypenwechsel von einzelnen Gebäuden in Gebieten mit einer ansonsten homogenen Bautypenstruktur wirken störend. Die Quartiere verlieren dadurch an Identität.

Luftbilder © Comet Photoshoppping GmbH

ANGESTREBTE BEBAUUNGS-STRUKTUREN – WOHNEN



Steuern der Siedlungsentwicklung über die erwünschte Bebauungsstruktur

Aufgrund ihrer Topografie ist die Stadt Schaffhausen geprägt von unterschiedlichen Bebauungsstrukturen: So ist es unten (Tal) dicht und oben (Hang und Plateau) licht. Dies macht die Stadt aus und soll so bleiben.

Neu werden die Gebiete über die anzustrebende Bebauungsstruktur definiert. Sie basiert auf der bestehenden Quartierstruktur und kann unter Gewährleistung der vorhandenen Qualitäten und Identitäten weiter entwickelt werden:

1. Dort wo es bereits dicht ist, soll noch dichter gebaut werden: In den Mehrfamilienhausquartieren sollen auch weiterhin Zeilenbauten stehen. Hier kann auch das Potenzial für eine weitere Verdichtung genutzt werden. An den Übergängen zu anderen Quartieren ist die Erreichung der Quartiereinpassung zu berücksichtigen.

2. Die Stadthäuser bieten aufgrund der höheren Nutzerdichte und der Volumenverträglichkeit gegenüber benachbarten Gebäuden ein hohes Potenzial und sollen gefördert werden. Dadurch finden mehrere Wohnungen in einem Gebäude Platz und gleichzeitig steht ein eigener Aussenraum zur Verfügung.

3. Einzel- sowie Reihenbauten haben weiterhin genügend Platz.

4. Stark prägende, lockere Einzelbauten werden beibehalten.

WAS WIRD MIT DER STRATEGIE DER BEBAUUNGSSTRUKTUR ERREICHT?

- Vorhandene Qualitäten werden bewahrt und gepflegt.
- Die innere Siedlungsentwicklung erfolgt durch die Nutzung des vorhandenen Potenzials.
- Die Siedlungsentwicklung wird gesteuert über erkennbare und identitätsgebende Bebauungsstrukturen.

WORAUF BASIERT DIE STRATEGIE BEBAUUNGSSTRUKTUR?

- Topografie
- bestehenden Quartiercharakteristiken
- bisherigen Siedlungsqualitäten
- Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr

AUF EINEN BLICK

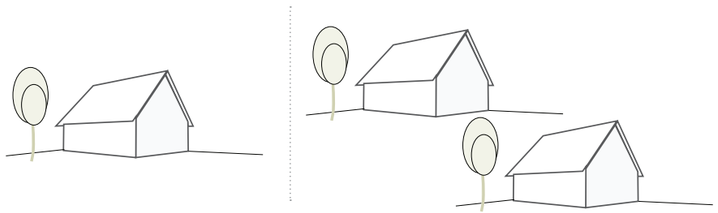
Mit definierten Bebauungsstrukturen Quartierqualitäten stärken und steuern.

Homogenität führt zu Qualität.

Zukunftsbild

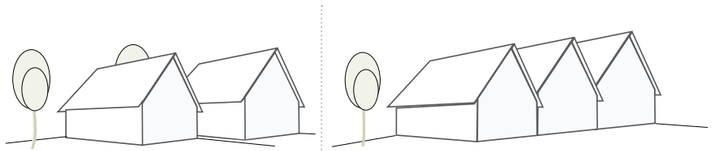
ANGESTREBTE BEBAUUNGS-STRUKTUREN IM DETAIL

LOCKERE BEBAUUNG MIT EINZELBAUTEN



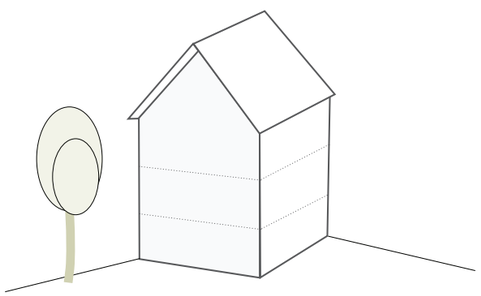
Sie zeichnen sich durch grosszügige bis mittelgrosse Parzellen aus, die durch niedrige Einfamilienhäuser (Einzelbauten) bebaut werden und über grosszügige Aussenräume verfügen. Zwischen den einzelnen Gebäuden bestehen wertvolle, stark durchgrünte Aussenräume.

BEBAUUNG MIT EINZELBAUTEN UND REIHENBAUTEN



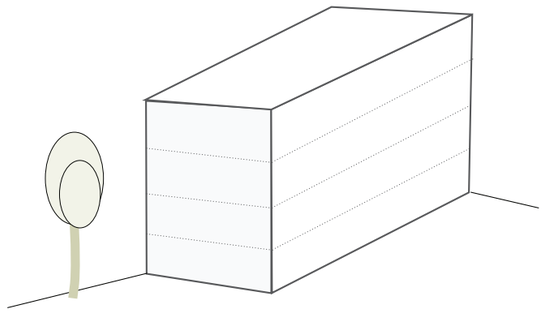
Sie bestehen aus nahe beieinander stehenden Einfamilienhäusern, Reihen- und Terrassenhausbebauungen. Kleinbauten wie Garagen sind oft mit den Nachbarkleinbauten zusammengefasst. Sie verfügen auf mindestens zwei Seiten über einen privaten Aussenraum.

BEBAUUNG MIT STADTHÄUSERN



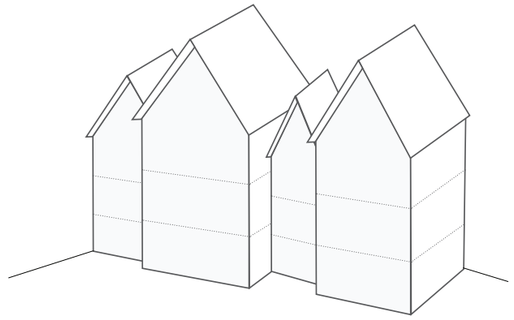
Sie definieren sich durch kompakte, beinahe quadratische Einzelbauten (Punktbauten) mit bis zu drei Geschossen, wobei jedes Geschoss meist über eine einzelne Wohnung verfügt. Einige dieser Einzelbauten verfügen über ein ausgebautes Dachgeschoss. Rund um die Bauten besteht gemeinschaftlich genutzter Aussenraum für die Bewohner des Hauses.

BEBAUUNG MIT ZEILENBAUTEN



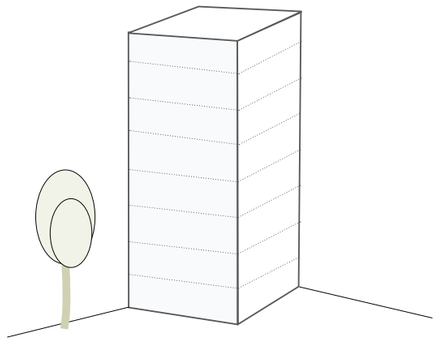
Sie bestehen aus mittelgrossen bis grossen Gebäuden mit mindestens drei Geschossen, wobei jedes Geschoss über mehrere Wohnungen verfügt. Zwischen den Gebäuden besteht ein gemeinsamer Aussenraum, welcher meist mit den Nachbarn geteilt wird oder teilweise gar der Öffentlichkeit zur Verfügung steht. Tiefgarageneinfahrten und Containerstandorte werden geteilt.

GRENZBAUTEN IN ALTSTADT UND DORFKERNEN



Sie zeichnen sich durch eine mehrgeschossige Bebauung aus, welche die Parzelle meist vollflächig ausschöpft und nahtlos an die benachbarten Gebäude anschliesst. Es besteht meist direkter Anschluss an den öffentlichen Aussenraum (z.B. Dorfplatz, Altstadtgeschäfte). Innerhalb der Bauten besteht oft ein Mix aus Wohneinheiten, Dienstleistungs- und Gewerberäumen.

EVENTUALGEBIET HOHE HÄUSER UND HOCHHÄUSER



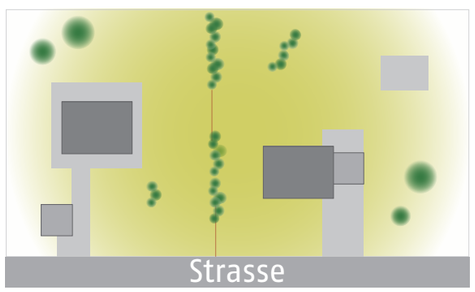
Höhere Häuser (ab 25 Meter bis 30 Meter) und Hochhäuser (ab 30 Meter) verfügen meist über ausgedehnte gemeinschaftliche Aussenräume mit grosszügigen Abständen zu den nächsten Gebäuden. In der Stadt Schaffhausen können sie in Einzelfällen eine ideale Bebauungsform darstellen. Für höhere Häuser und Hochhäuser sind Eventualgebiete vorgesehen, innerhalb derer entsprechende projektspezifische Bauabsichten geprüft werden.

Zukunftsbild

ANGESTREBTE FREIRAUM-STRUKTUREN IM DETAIL

Die Untersuchungen haben gezeigt, dass nicht nur die Gebäudeart und -grösse ausschlaggebend ist. Ebenso spielt die Verbindung und das Verhältnis vom Gebäude zum Aussenraum eine tragende Rolle. Deshalb werden neben den angestrebten Bebauungsstruktren auch die angestrebten Freiraumstrukturen beschrieben.

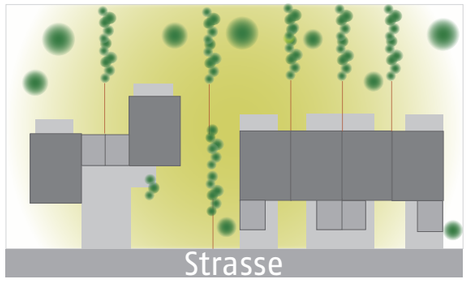
LOCKERE BEBAUUNG MIT EINZELBAUTEN





Grosszügige und stark durchgrünte private Gärten mit einheimischer Bepflanzung prägen die Quartiere. Die Gärten sind individuell gestaltet und bieten hohe Aufenthaltsqualität für die Bewohner. Diese werden durch Spiel- und ökologisch wertvolle Wiesenflächen mit Bäumen und Sträuchern ergänzt.

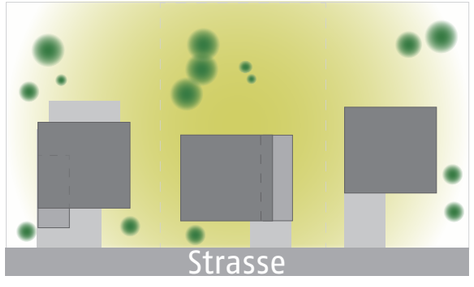
BEBAUUNG MIT EINZELBAUTEN UND REIHENBAUTEN





Private Freiräume bieten eine hohe Aufenthaltsqualität. Die befestigten Zugangs- und Abstellflächen der Vorgärtenbereiche sind begrenzt. In den rückwärtigen Bereichen finden sich Sitzplätze und Spielflächen sowie wertvolle Naturelemente wie einheimische Wiesen, Hecken und Bäume.

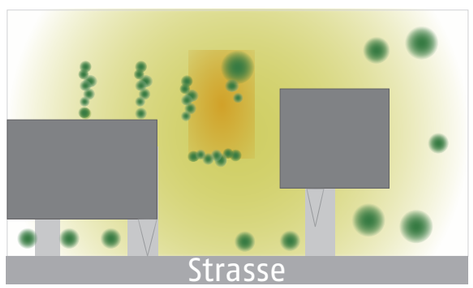
BEBAUUNG MIT STADTHÄUSERN

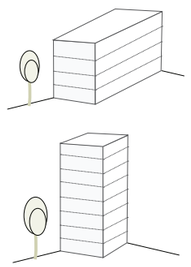




Um die Stadthäuser erstreckt sich Grünraum, den sich die Bewohner teilen. Gepflegte Vorgartenbereiche prägen das Stadtbild. Autobabstellplätze sind in Erdgeschossen, Untergeschossen oder in Sammelgaragen zusammengefasst. Grosszügige Grünräume mit ökologisch wertvoller Bepflanzung ergänzt mit Spielflächen befinden sich in den rückwärtigen Bereichen.

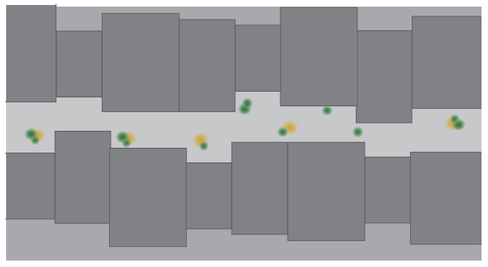
BEBAUUNG MIT ZEILENBAUTEN, HÖHEREN HÄUSERN UND HOCHHÄUSER





Die hochwertige Gestaltung und vielfältig nutzbaren gemeinschaftliche Aussenraum tragen zum attraktiven Wohnangebot bei. Die Aufenthalts- und Spielbereiche um die Gebäude werden durch ökologisch wertvolle Naturelemente wie Wiesen, Hecken und Bäume bereichert. Die Autoabstellplätze liegen unter Terrain.

GRENZBAUTEN IN ALTSTADT UND DORFKERNEN





Der öffentliche Aussenraum erstreckt sich bis an die Gebäude. Er dient der Begegnung und dem Aufenthalt. Einzelne Nischen mit wertvoller einheimischer Bepflanzung bieten Rückzugsorte, Ruhe und Schatten. Diese Orte dienen auch als ökologische Trittsteine und fördern die Biodiversität. Ist Bedarf an privaten Autoabstellplätzen vorhanden, sind diese vorzugsweise in die Gebäude integriert.

Bebauungsstrukturen

WIRKUNG UND UMSETZUNG

WIRKUNG

	Bestand	Mit Entwicklungsstrategie
BEVÖLKERUNGSPOTENZIAL	Würden im heutigen Zustand alle Eigentümer ihre Baureserven, unabhängig der dadurch entstehenden Qualität, vollständig ausbauen, entstünde ein zusätzliches Raumangebot für ca. 4'000 weitere Personen. Damit wäre das Entwicklungspotenzial ausgeschöpft.	Wird die Stadt gemäss der Strategie entwickelt, besteht je nach Ausnutzung der Grundstücke und nach der Ausschöpfung des Bestandes ein weiteres Raumangebot für ca. 5'000 bis 8'000 Personen.
	Insgesamt ca. **+ 4'000** Personen	Insgesamt ca. **+ 5'000 – 8'000** Personen
BAULICHES VERDICHTUNGSPOTENZIAL	Insgesamt besteht im heutigen Zustand ein Verdichtungspotenzial von ca. 10%, dies insbesondere durch unbebaute Parzellen.	Wird die Stadt gemäss der Strategie entwickelt, besteht ein zusätzliches Verdichtungspotenzial von ca. 10%. Noch nicht berücksichtigt sind dabei die Transformationsgebiete.
	Insgesamt ca. **10 %**	Weitere ca. **10 % – 20%**

BERECHNUNGSMASSNAHMEN

Bestand	
Ausnützungsziffer (AZ)	W2: 0.35 W3: 0.55 W4: 0.70 E: 1.0
Ausbaugrad	100 %
Flächenbedarf	50 m² / Person

Mit Entwicklungsstrategie	
AZ gering	1: 0.35 2: 0.35 3: 0.55 4: 0.70
AZ hoch	1: 0.35 2: 0.40 3: 0.60 4: 0.80
Ausbaugrad	80 %
Flächenbedarf	50 m² / Person

1: lockere Einzelbauten
2: Einzel- und Reihenbauten
3: Stadthäuser
4: Zeilenbauten

UMSETZUNG / MASSNAHMEN

WIE WIRD DIE STRATEGIE UMGESETZT?

Die Charakterbeschreibungen der einzelnen Bebauungsstrukturen mitsamt den zugehörigen Freiraumstrukturen werden gemäss der Entwicklungsstrategie detailliert ausgearbeitet und sollen in direkt anwendbaren sowie eigentümerverbindlichen Vorgaben in die Bauordnung und den Zonenplan einfliessen.

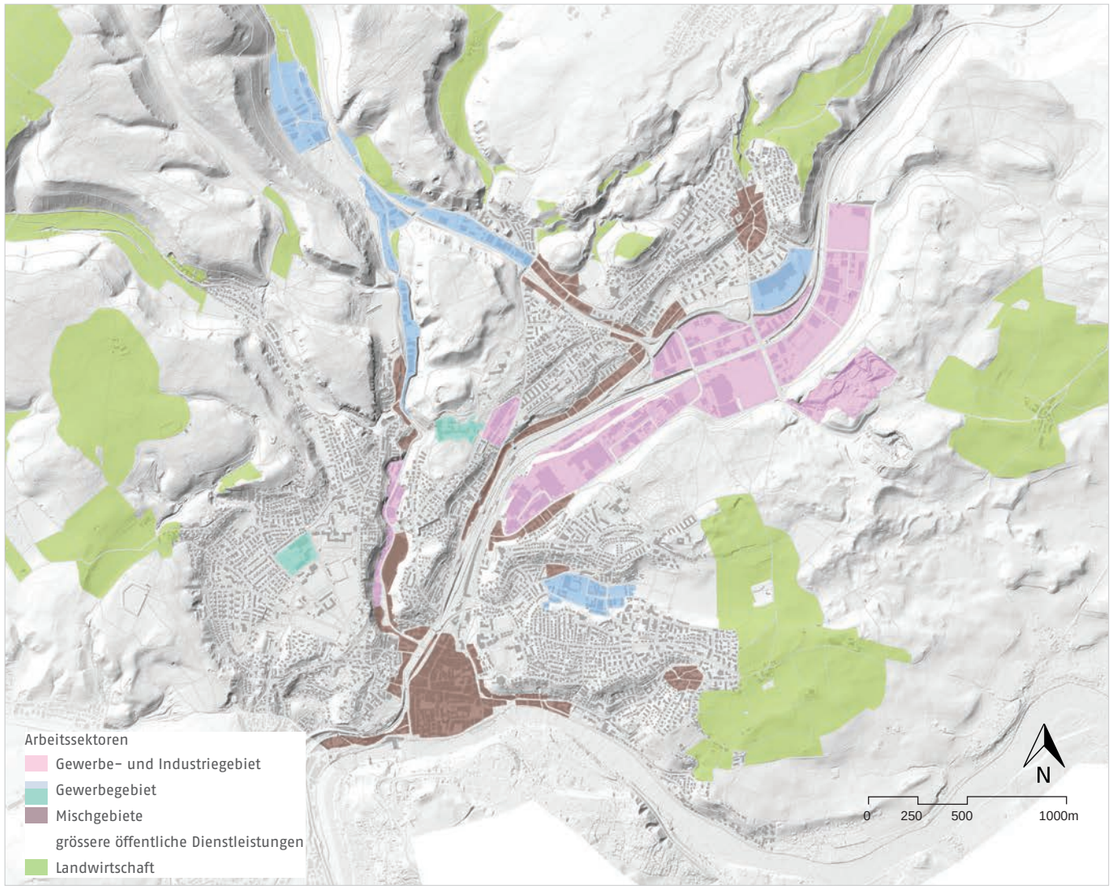
WAS BEDEUTET DAS FÜR GRUNDEIGENTÜMERINNEN UND GRUNDEIGENTÜMER?

Bestehende Bauten können weiterhin genutzt und unterhalten werden. Grundeigentümer, die bauliche Veränderungen und / oder Erweiterungen vornehmen möchten, können dies nach ihrem eigenen Zeitplan im Rahmen der Möglichkeiten von Bauordnung und Zonenplan ohne zeitliche Einschränkung individuell tun.

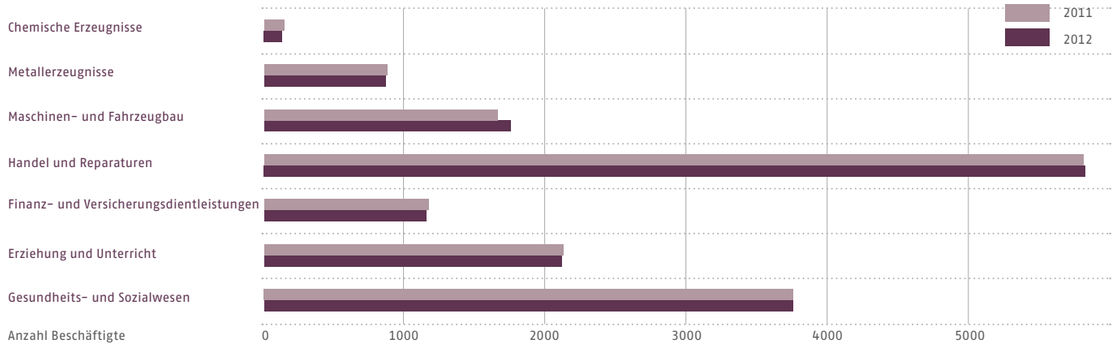
WIE SIEHT DER ZEITPLAN FÜR BEHÖRDEN UND GRUNDEIGENTÜMER AUS?

Änderungen von Zonenplan und Bauordnung sollen kurzfristig vorgenommen werden. Den Zeitpunkt der Umsetzung steuern die Grundeigentümer selber. Bauliche Veränderungen werden voraussichtlich über mehrere Jahre, das heisst sowohl von kurz- bis mittel- und langfristig, vorgenommen.

BESTAND ARBEITSPLÄTZE



BESCHÄFTIGUNSSTRUKTUR KANTON SH 2011/2012



AUF EINEN BLICK

Konzentration von Detailhandel und Dienstleistungen in der Altstadt und im Herblingertal

Lokales Gewerbe an Randlagen

Industrie / Produktion im Fulach- und teilweise im Merishausertal

ANGESTREBTE ARBEITSPLATZGEBIETE



In Schaffhausen wird gewohnt und gearbeitet. Unternehmen finden attraktive Standorte mit optimaler Verkehrsanbindung.

Bestehende Schwerpunktbildungen durch (lokales) Gewerbe, Produktionsstätten und Industrie sowie Dienstleistungen werden standortbezogen gefördert.

Förderung Altstadt:
Die Altstadt als Zentrum mit breitem Nutzungsmix wird erhalten, weiterhin gefördert und durch an die Altstadt angrenzende Mischgebiete (Wohnen, Dienstleistungen und Gewerbe) ausgedehnt.

Wohnen und Dienstleistungen / Gewerbe:
Hier ergänzen sich Wohnangebote, Dienstleistungen und Gewerbe. Neben Anschlussgebieten um die Altstadt umfasst dies auch den Talboden der Gruben.

Publikumsintensive Arbeitsplätze:
Rund um den Bahnhof Herblingen konzentrieren sich Betriebe und Dienstleistungsanbieter mit hoher Benutzungsfrequenz und Arbeitsplätzen.

(Lokales) Gewerbe:
Die bestehenden Standorte werden beibehalten und gestärkt.

Logistik:
Logistikunternehmen beschränken sich auf die heutigen Standorte mit Gleisanschluss und entwickeln sich im Bestand bzw. in die Höhe oder Tiefe (Mehrstöckigkeit).

Öffentliche Bauten und Anlagen:
Einzelne Areale mit öffentlichen Bauten und Anlagen ergänzen die jeweiligen Arbeitsplatzgebiete.

Landwirtschaft:
Erhalt von bestehenden Landwirtschaftsgebieten

WAS WIRD MIT DER STRATEGIE ERREICHT?

- Stärkung der bestehenden Standortqualitäten
- Förderung Clusterbildung durch Ausrichtung auf bestehende Nutzerkonzentrationen
- innere Siedlungsentwicklung
- individueller Bau- und Planungsprozess mit Planungssicherheit

WORAUF BASIERT DIE STRATEGIE?

- Strategie der Wirtschaftsförderung
- Strategie des Stadtrates
- Topografie
- bestehende Lagequalitäten
- bestehende Erschliessungsqualitäten (Strassen, Gleise)

AUF EINEN BLICK

Förderung von Arbeitsplatzansiedlungen durch Nutzung der Standortstärken und Konzentration

Arbeitsplatzgebiete

WIRKUNG UND UMSETZUNG

WIRKUNG

STRATEGIEANSATZ

Durch die Förderung von Nutzungs-, bzw. Arbeitsplatzschwerpunkten entlang bestehender Standortqualitäten werden die Rahmenbedingungen für die Bildung von Wirtschaftsclustern verbessert.

Nebst reinen Arbeitsplatzgebieten werden an einigen Orten in Zusammenhang mit den Transformationsgebieten neue Mischnutzgebiete (Wohnen, Arbeiten und Einkaufen am selben Ort) geschaffen. Dadurch entsteht Raum für zusätzliches Gewerbe und Läden.

FLÄCHENBILANZ

Zwischen Flächen der Arbeitsplatzgebiete im Bestand und der mittels Entwicklungsstrategie geplanten Arbeitsfläche besteht auf den ersten Blick kaum ein Unterschied. Der wesentliche Fortschritt gegenüber dem heutigen Bestand liegt denn auch nicht in der Flächenbilanz, sondern bei der Standortausrichtung für die einzelnen Wirtschaftszweige (Einkauf, Gewerbe, Industrie, Logistik, etc.). So wird beispielsweise in der Gruben mit der geplanten Mischnutzung zwischen Arbeiten und Wohnen eine neue Standortausrichtung angestrebt.

Gleichzeitig wird mit der Förderung von reinen Arbeitsplatzgebieten in den Transformationsgebieten Schweizersbildstrasse und Bahnhof Herblingen die bessere Nutzung des bestehenden Baulandes erreicht. Damit wird auf bestehendem Bauland zusätzlicher Raum für neue Arbeitsplatzgebiete geschaffen.

UMSETZUNG / MASSNAHMEN

WIE WIRD DIE STRATEGIE UMGESETZT?

Die Nutzungsbeschreibungen der einzelnen Arbeitsplatzschwerpunktgebiete werden weiter ausgearbeitet. Dort wo sie nicht in Transformationsgebieten liegen, werden die Nutzungsbeschreibungen – sofern nicht bereits vorhanden – mittels eigentümerverbindlichen Vorgaben in Bauordnung und Zonenplan einfliessen. Zonenplan sowie Bauordnung werden gemäss der neuen Strategie angepasst.

WAS BEDEUTET DAS FÜR GRUNDEIGENTÜMERINNEN UND GRUNDEIGENTÜMER?

Bestehende Bauten können weiterhin genutzt und unterhalten werden. Grundeigentümer, die bauliche Veränderungen und/oder Erweiterungen vornehmen wollen, können dies nach ihrem eigenen Zeitplan im Rahmen der Möglichkeiten von Bauordnung und Zonenplanung individuell tun. Dies erlaubt auch eine raschere Marktanpassung.

IN WELCHEM ZEITHORIZONT WIRD DIE STRATEGIE UMGESETZT?

Direkte Änderungen im Zonenplan und der Bauordnung sollen kurzfristig vorgenommen werden. Den Zeitpunkt der Umsetzung steuern die Grundeigentümer selber. Bauliche Veränderungen werden voraussichtlich über mehrere Jahre, das heisst, sowohl kurz-, als auch mittel- und langfristig vorgenommen.

BESTAND GEBIETE MIT TRANSFORMATIONS POTENZIAL

Birch



Hochstrasse Nord



Mühlental



Breite



Mühlenen



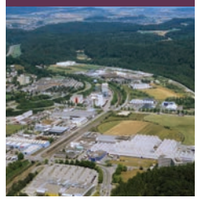


Güterbahnhof

Schweizersbildstr.



Herblingertal



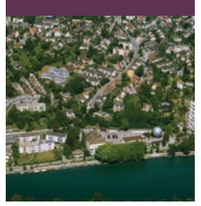
Ebnat West



Gruben



Rheinstrasse Ost



Als Gebiete mit Transformationspotenzial werden Areale verstanden, die in ihrer Nutzung und Bebauung umstrukturiert werden können.

Im Birch:
- Landreserve im städtischen Eigentum

An der Hochstrasse Nord:
- entwickeln sich erste vielversprechende Dienstleistungsangebote in den Erdgeschossen

Im Mühlental:
- bestehen ungenutzte Industriebauten
- wird das Werk 1 umgenutzt

In der Breite:
- generiert der Wegzug des Fussballstadions Entwicklungsmöglichkeiten

Mühlenen:
- Industrie- und Wohnquartier mit teilweise Leerständen

Beim Güterbahnhof:
- bestehen Zwischennutzungen und Leerstände

An der Schweizersbildstrasse:
- bestehen Baureserven nebst interessanten Gewerbeansiedlungen

Im Herblingertal:
- bestehen Bauzonenreserven neben den Vorhaben beim Bahnhof (Fussballstadion und Einkaufszentrum)

Im Ebnat West:
- bestehen Zwischennutzungen und Leerstände

In der Gruben:
- bestehen Mischnutzungspotenziale inmitten des Quartiers

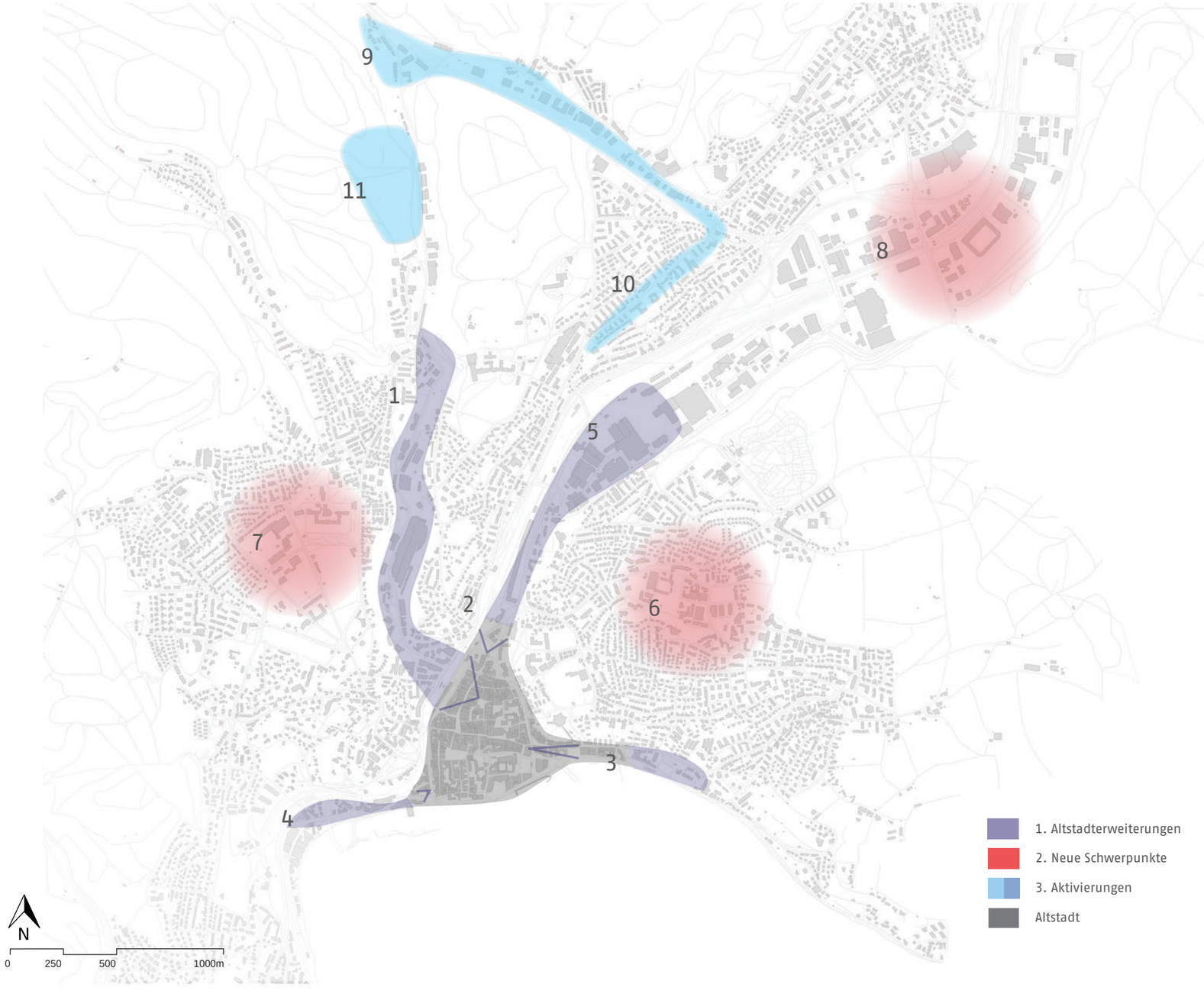
Rheinufer Ost:
- der Wegzug des Werkhofs von SH POWER generiert Entwicklungsmöglichkeiten an bester Lage

AUF EINEN BLICK

Mehrere Gebiete mit jeweils unterschiedlichen Potenzialen

Luftbilder © Comet Photoshoppping GmbH

ANGESTREBTE TRANSFORMATIONEN



Die Stadt Schaffhausen verfügt über Gebiete, die bereits heute oder in naher Zukunft umgenutzt und neu bebaut werden.

Diese sogenannten Transformationsgebiete weisen grosses Entwicklungspotenzial auf. Um dieses ausschöpfen zu können, sind grundsätzliche Strukturanpassungen notwendig.

Grob können die Transformationsgebiete in 3 Kategorien unterteilt werden:

1. Altstadterweiterungen
Sie schliessen an die Altstadtstrukturen an und sollen künftig die Mischnutzung (Wohnen, Arbeiten, Einkaufen, etc.) der Altstadt weiterführen.

2. Neue Schwerpunkte
Ausserhalb der Altstadt bilden kleinere Zentren neue Schwerpunkte und erhöhen so die Attraktivität der angrenzenden Quartiere.

3. Aktivierungen
Die Nutzung des heute zum Teil brachliegenden Potenzials dieser Gebiete wird aktiv gefördert.

WAS WIRD MIT TRANSFORMATIONSGEBIETEN ERREICHT?

- Bildung von Entwicklungsschwerpunkten in Gebieten mit Potenzial
- Neuausrichtungen
- Wirtschaftliche Entwicklung
- Förderung von Mischnutzungen
- innere Siedlungsentwicklung

WORAUF BASIEREN DIE TRANSFORMATIONSGEBIETE?

- auf bisherigen Entwicklungsschwerpunktgebieten
- auf bisherigen Brachen oder unternutzten Gebieten im Siedlungsgebiet mit guter Verkehrserschliessung

WAS IST BEI DER UMSETZUNG BESONDERS ZU BEACHTEN?

- Zusammenarbeit mit den Eigentümern
- Schaffung öffentlicher Freiräume gemäss Freiraumkonzept
- Qualität und Nachhaltigkeit über weiterführende Planungsschritte wie z.B. Testplanungen sichern

AUF EINEN BLICK

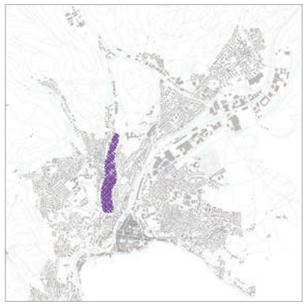
Grundsätzliche Strukturanpassungen in Gebieten mit entsprechendem Potenzial

Fördern von Wohnen und Arbeiten am selben Ort

Bildung weiterer Schwerpunktgebiete für Arbeitsplätze

Transformation – Zukunftsbild

1 ALTSTADTERWEITERUNG MÜHLENTAL



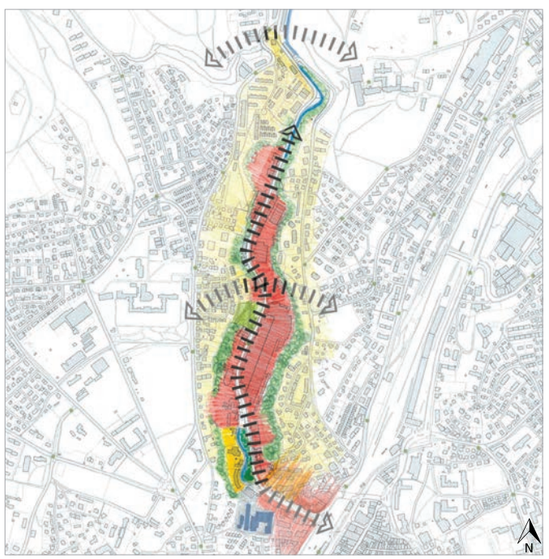
Wohnen, Arbeiten und Kultur in und um historische Baustrukturen mit Durachpark

Rund um das Werk I bestehen ergänzende Wohnformen und einzelne Hochhäuser, die in das Industriequartier integriert sind.

Nebst Wohnraum gibt es Platz für Gewerbe und Dienstleistungen. Verschiedene Veranstaltungen ergänzen das Kulturangebot für die gesamte Bevölkerung und beleben das Quartier.

Der Durachpark als stadtnaher Park bietet hohe Aussenraumaufenthaltsqualitäten. Die Durach wird wo möglich renaturiert und hochwassersicher gestaltet.

Das Duradukt und die Lochstrasse verbinden den Geissberg und die Breite sowie auch das Mühlental.



UMSETZUNG

Realisierungshorizont:
kurz- bis mittelfristig

Priorität:
1

- Mischnutzung
- Wohnen
- Arbeiten
- öffentliche Nutzungen
- Grünräume
- Anbindung Quartier
- Anbindung Stadt

Transformation – Zukunftsbild

2 ALTSTADTERWEITERUNG GÜTERBAHNHOF



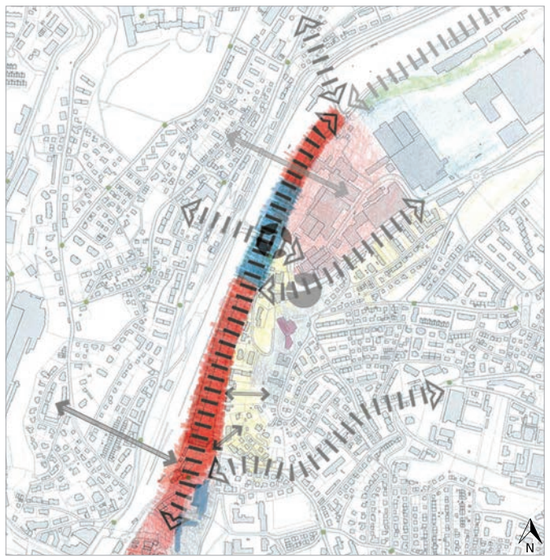
Wohnen, Arbeiten und Dienstleistungen an den Gleisen

Im Bereich des Güterbahnhofs befinden sich mehrgeschossige Neubauten, welche Platz für Läden, Büros, Gewerbe und Wohnungen bieten.

Über eine geschickte und attraktive Verkehrsführung ist die Altstadt mit dem Brühlmann-, dem Cardinal- und dem Güterbahnhofareal verbunden.

Verschiedene Aufgänge/Brücken im Bereich des Güterbahnhofs bieten Fussgängern und Velofahrern die Möglichkeit, in die Nachbarquartiere zu gelangen.

Urbane Freiräume sowie einzelne Fulachöffnungen werten den Aussenraum auf.



UMSETZUNG

Realisierungshorizont:
mittelfristig

Priorität:
2

- Mischnutzung
- Wohnen
- Arbeiten
- öffentliche Nutzungen
- Grünräume
- Anbindung Quartier
- Anbindung Stadt

Transformation – Zukunftsbild

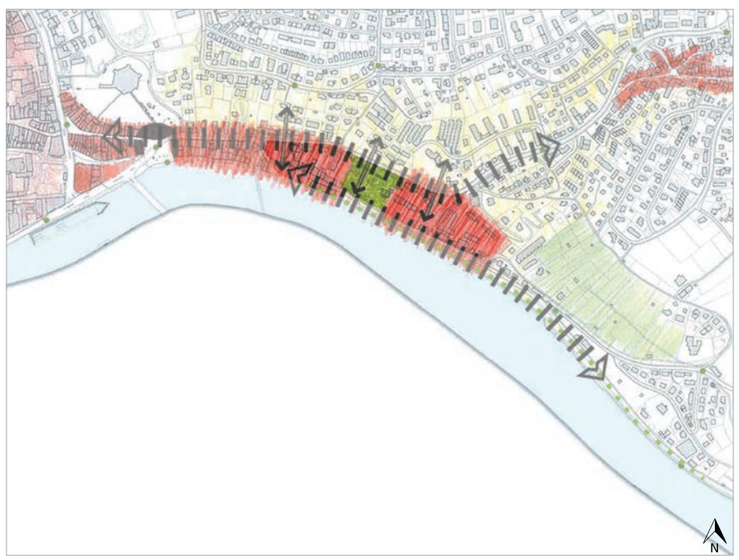
3 ALTSTADTERWEITERUNG RHEINUFER OST



Mehr Platz für die Altstadt und ein neuer Quartiertreffpunkt

Nach Abgabe des Grundstücks Gaswerkareal an Private erstreckt sich die Altstadt nun von der Neustadt über das Fischerhäusern-quartier bis hin zum Gaswerkareal. Die Erdgeschosse sind geprägt durch Läden und Restaurants.
Städtebauliche Lücken sind durch eine alt-stadtgerechte Bebauung geschlossen.
Das Gaswerkareal hat sich zu einem kleinen Quartiertreffpunkt entwickelt.

Die Promenade entlang dem Rhein verbindet die Altstadt und dem günen Lindli. Sie bietet mehrere Rast- und Erholungsmöglichkeiten mit Bezug zum Rhein. Die Strassen laden zum Flanieren ein und führen in die Alt-stadt. Einzelne Querverbindungen ermögli-chen eine optimale Quartiervernetzung.



UMSETZUNG

Realisierungshorizont:
kurz- bis mittelfristig

Priorität:
1

- Mischnutzung
- Wohnen
- Arbeiten
- öffentliche Nutzungen
- Grünräume
- Anbindung Quartier
- Anbindung Stadt

Transformation – Zukunftsbild

4 ALTSTADTERWEITERUNG MÜHLENEN



Eigenständiges Gebiet mit Wohnen, Arbeiten, Einkaufen und Bildung

Das Gebiet Mühlenen verbindet spannende Wohnformen mit Einkaufsmöglichkeiten, ergänzenden Schulbetrieben, Ausstellungs-möglichkeiten und Gewerbebetrieben.

An äusserst zentraler städtischer Lage er-gänzen sich im lebendigen Quartier urbane, dichte und mehrgeschossige Bebauungen bis hin zum Hochhaus.

Durch eine geschickte Gestaltung bieten die verbleibenden urbanen Freiräume spannen-de und qualitativ wertvolle Aufenthalts-möglichkeiten.

Die Bebauung bildet mit den Aussenräumen eine Einheit, die sich von den benachbar-ten Quartieren abhebt und dem Gebiet eine eigene Identität verleiht.



UMSETZUNG

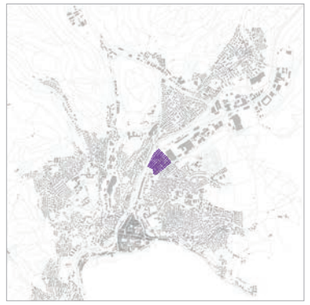
Realisierungshorizont:
mittelfristig

Priorität:
2

- Mischnutzung
- Wohnen
- Arbeiten
- öffentliche Nutzungen
- Grünräume
- Anbindung Quartier
- Anbindung Stadt

Transformation – Zukunftsbild

5 ALTSTADTERWEITERUNG EBNAT WEST

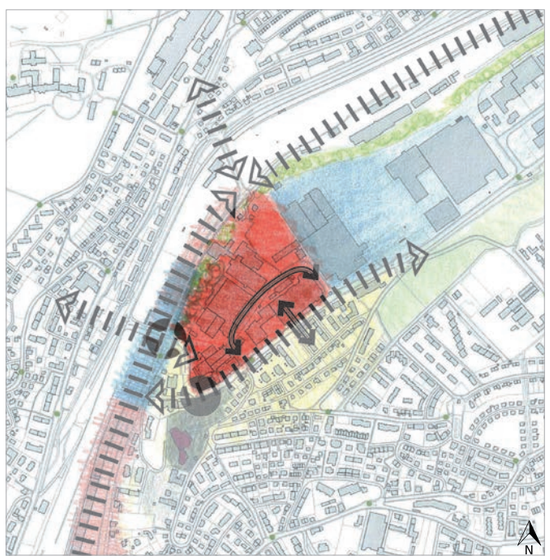


Wohnen, Arbeiten, Freizeit und Einkaufen – alles im selben Quartier und mitten in der Stadt

Im Gebiet Ebnat West besteht ein lebendiger, städtischer Mix aus Gewerbe, Freizeitmöglichkeiten, Dienstleistungen, Versorgung und Wohnen.

Die kompakte und mehrgeschossige Bebauung bietet in Erd- und unteren Geschossen vorwiegend Dienst-, Versorgungs- und Gewerbeleistungen an. In den oberen Etagen befindet sich oft Wohnraum mit urbanem Flair.

Dank bedürfnisgerechten Angeboten, wie zahlreichen mit einander verbundenen öffentlichen Aufenthaltsmöglichkeiten im Aussenraum, ist das Gebiet zu einem wichtigen Quartiertreffpunkt geworden.



UMSETZUNG

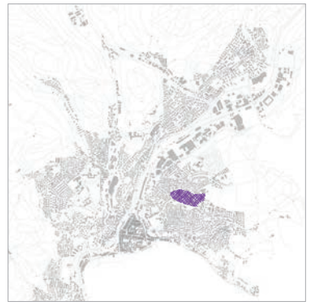
Realisierungshorizont:
kurz- bis mittelfristig

Priorität:
1

- Mischnutzung
- Wohnen
- Arbeiten
- öffentliche Nutzungen
- Grünräume
- Anbindung Quartier
- Anbindung Stadt

Transformation – Zukunftsbild

6 SCHWERPUNKT GRUBEN



Lebendiges Quartierzentrum mit Wohnen und Arbeiten

Das Gebiet Gruben bietet Platz für Gewerbebetriebe sowie verschiedene Wohnformen bis hin zum Hochhaus.

Alternative sowie herkömmliche Wohn- und Gewerbeformen ergänzen sich. Für die Quartierbevölkerung gibt es Versorgungsmöglichkeiten in Form von einzelnen Läden. Insgesamt ist das Gebiet nun ein attraktives und lebendiges Quartierzentrum.

Mehrere Freiräume innerhalb des Gebiets unterstreichen dank attraktive Gestaltung mit neuen Verbindungen die eigene Identität und ermöglichen Begrünungen.



UMSETZUNG

Realisierungshorizont:
mittelfristig

Priorität:
1

- Mischnutzung
- Wohnen
- Arbeiten
- öffentliche Nutzungen
- Grünräume
- Anbindung Quartier
- Anbindung Stadt

Transformation – Zukunftsbild

7 SCHWERPUNKT BREITE



Sonniges Wohnen im Park mit Freizeitmöglichkeiten

In der Breite wechseln sich verschiedene Wohnbauten mit grosszügigen Aussenraumflächen ab und verdeutlichen den öffentlichen, parkähnlichen Charakter des Gebiets.

Es findet sich attraktiver Wohnraum an bester Lage. Daneben bieten Naherholungs-, Sport- und Freizeitmöglichkeiten genügend Raum für die städtische Bevölkerung.

Die Breite bietet Platz für Freizeitangebote wie Chilbi, Zirkus und Fussballspiele.

Fussgängerwege mit Sitzbänken verbinden die öffentlichen Aussenraumflächen und bieten Spazier- sowie Erholungsmöglichkeiten.

Eingekauft wird grösstenteils entlang der Hohlenbaumstrasse, einzelne Geschäfte in der vorderen Breiten ergänzen das Angebot.



UMSETZUNG

Realisierungshorizont:
mittel- bis langfristig

Priorität:
2

- Mischnutzung
- Wohnen
- Arbeiten
- öffentliche Nutzungen
- Grünräume
- Anbindung Quartier
- Anbindung Stadt

Transformation – Zukunftsbild

8 SCHWERPUNKT HERBLINGERTAL

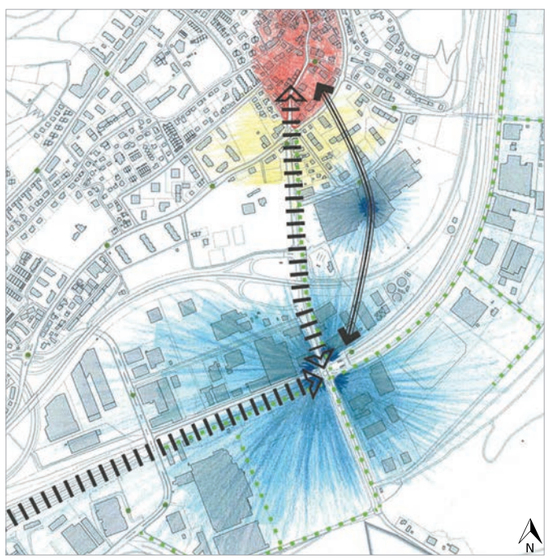


Einkaufen und Dienstleistungen mit hoher Frequentierung gleich beim Bahnhof Herblingen

Rund um den attraktiven Bahnhof Herblingen ist ein beliebter Begegnungsort entstanden. Das Fussballstadion, Einkaufsmöglichkeiten, Büros und Produktionsstätten mit vielen Arbeitsplätzen beleben den Ort.

Zusätzlich zur Altstadt hat sich hier ein kompakter, lebendiger und durchmischter Ballungsraum entwickelt, ergänzt durch das Einkaufszentrum Herblingermarkt und den Dorfkern von Herblingen. Um den Bahnhof bestehen grössere, mehrgeschossige Bauten mit Aufenthaltsmöglichkeiten im Freien. Grünräume entlang den Strassen verbinden die Aussenräume mit der Natur.

Mit Bussen gelangt die Bevölkerung in die umliegenden Quartiere. Fuss- und Velowege führen ins Quartier und in die Altstadt.



UMSETZUNG

Realisierungshorizont:
mittel- bis langfristig

Priorität:
1

- Mischnutzung
- Wohnen
- Arbeiten
- öffentliche Nutzungen
- Grünräume
- Anbindung Quartier
- Anbindung Stadt

Transformation – Zukunftsbild

9 AKTIVIERUNG SCHWEIZERSBILDSTRASSE



Florierendes Gewerbegebiet mit fliessendem Übergang zwischen Arbeiten und Wohnen

Im Gebiet rund um die Schweizersbildstrasse sind viele neue Arbeitsplätze entstanden. Es besticht durch eine hohe Dichte an Gewerbe, Dienstleistungen, Läden und Versorgungsmöglichkeiten. Der Werkhof von Stadt und Kanton ergänzt das vorhandene Angebot. In Richtung Merishausen dominieren Arbeitsplatzmöglichkeiten, während in Richtung Herblingen/Spiegelgut die Durchmischung von Arbeiten und Wohnen zunimmt. Entlang der zur boulevardähnlichen Schweizersbildstrasse mit entsprechender Bepflanzung bestehen mittlere bis grossvolumige mehrgeschossige Bauten bis hin zu einzelnen Hochhäusern.

Die geschickte Strassengestaltung von Merishausen her wirkt als wahrnehmbarer Stadteingang (Torsituation).



UMSETZUNG

Realisierungshorizont:
mittel- bis langfristig

Priorität:
2

- Mischnutzung
- Wohnen
- Arbeiten
- öffentliche Nutzungen
- Grünräume
- ⟹ Anbindung Quartier
- ⫼⟩ Anbindung Stadt

Transformation – Zukunftsbild

10 AKTIVIERUNG HOCHSTRASSE NORD



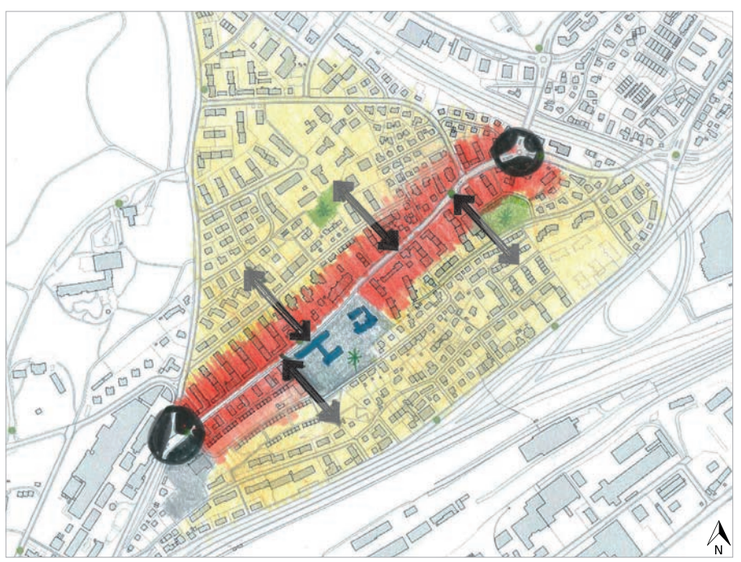
Quartierzentrum und Erdgeschosse mit Dienstleistungen

An der Hochstrasse Nord dominieren nach wie vor die mehrgeschossigen Wohnhäuser. Die Erdgeschosse beinhalten neu Läden, Versorgungsmöglichkeiten und Dienstleistungen bis hin zum Quartiertreff.

Der Aussenraum der Erdgeschosse hin zur Hochstrasse sowie die Hochstrasse selber sind attraktiv gestaltet und bieten auch aufgrund mehrer Sitzbänke Aufenthaltsmöglichkeiten.

Die Strasseneinmündungen (Kreuzungen) sind optisch akzentuiert und bilden die Pforte in die belebte Hochstrasse.

Für die Quartierbewohner bestehen rasche und direkte Verbindungen an die Hochstrasse.



UMSETZUNG

Realisierungshorizont:
kurz- bis mittelfristig

Priorität:
2

- Mischnutzung
- Wohnen
- Arbeiten
- öffentliche Nutzungen
- Grünräume
- ⟹ Anbindung Quartier
- ⫼⟩ Anbindung Stadt

Transformation – Zukunftsbild

11 AKTIVIERUNG BIRCH

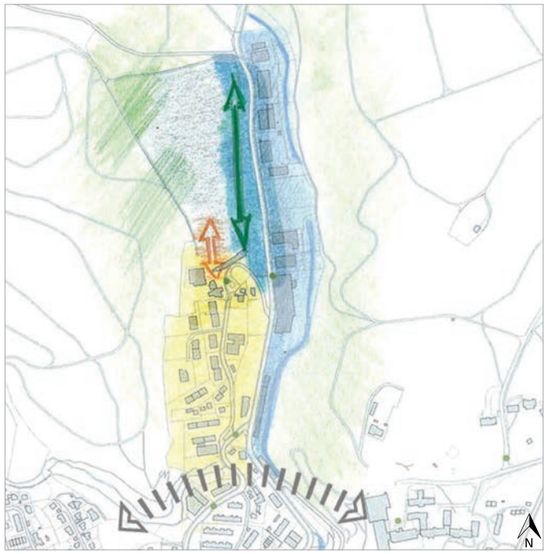


Alles ist möglich: Potenzialfläche für Freizeit, Wohnen und Arbeiten

Das Gebiet Birch bietet neu Platz für
- früher fehlende bzw. benötigte Fussballtrainingsplätze
- kleinere bis mittlere Gewerbebetriebe entlang der Mühlentalstrasse
- Mehrfamilienhäuser bzw. Wohnen entlang des Birchwegs

Entlang des Waldrandes wird der Natur Vorrang gelassen, entsprechende Aufwertungen wurden vorgenommen. Der Naturrand und die Wohnbebauung sind miteinander verwoben.

Schöner Wohnen mit Biodiversität wird hier erfolgreich praktiziert.



UMSETZUNG

Realisierungshorizont:
mittel- bis langfristig

Priorität:
3

- Mischnutzung
- Wohnen
- Arbeiten
- öffentliche Nutzungen
- Grünräume
- Anbindung Quartier
- Anbindung Stadt

Transformationsgebiete

WIRKUNG UND UMSETZUNG

WIRKUNG

BEVÖLKERUNGS- UND ARBEITSPLATZPOTENZIAL



Mit der Entwicklung der Stadt gemäss der Strategie besteht je nach Ausnutzung des Grundstückes ein zusätzliches Raumangebot für die Bevölkerung von ca. 2'600 bis 3'500 Personen.

Insgesamt ca.
2'500 – 3'500
Personen

Gleichzeitig lässt sich abhängig vom jeweiligen Raumbedarf ein zusätzliches Raumangebot für ca. 3'500 bis 10'000 Arbeitsplätze realisieren.

Insgesamt ca.
3'000 – 10'000
Beschäftigte

FLÄCHE

Die Transformationsgebiete umfassen ca. 12.5 ha, welche umgewandelt werden sollen. Wobei ein Teil für die Natur beziehungsweise als Erholungs-/Freizeitraum reserviert ist.

Insgesamt ca.
12.5 ha

BERECHNUNGSANNAHMEN

	Wohnanteil	AZ (tief/hoch)	Arbeitsplatzanteil
Breite	25%	0.5 / 0.7	5%
Gaswerk und Mühlenen	50%	1.0 / 1.5	50%
Mühlental	50%	0.7 / 1.0	50%
Hochstrasse Nord	keine Erhöhung	–	10%
Schweizersbildstrasse	0%	–	Erhöhung* von 20%
Bahnhof Herblingen	0%	–	Erhöhung* von 30%
Gruben	50%	0.7 / 0.8	keine Erhöhung*
Güterbahnhof	30%	0.7 / 0.8	70%
Ausbaugrad	80%		
Flächenbedarf pro Person Wohnen	50 m / Person		
Flächenbedarf pro Arbeitsplatz	Büro: 15 m² / Arbeitsplatz Gewerbe / Industrie: 80 m² / Arbeitsplatz		

* In diesen Gebieten bestehen bereits Arbeitsplätze. Für die Potenzialberechnung wird daher nur die angenommene Erhöhung der Arbeitsplatzpotenziale verwendet.

UMSETZUNG / MASSNAHMEN

WIE WIRD DIE STRATEGIE UMGESETZT?

In einem ersten Schritt werden die Rahmenbedingungen zusammen mit den Eigentümern erarbeitet. Danach erfolgen je nach Areal diverse weitergehende Planungsarbeiten wie Testplanungen, Studien oder Wettbewerbe. Auf der Basis der Erkenntnisse aus diesen Planungen können konkrete Bestimmungen in Zonenplanung und Bauordnung übernommen werden.

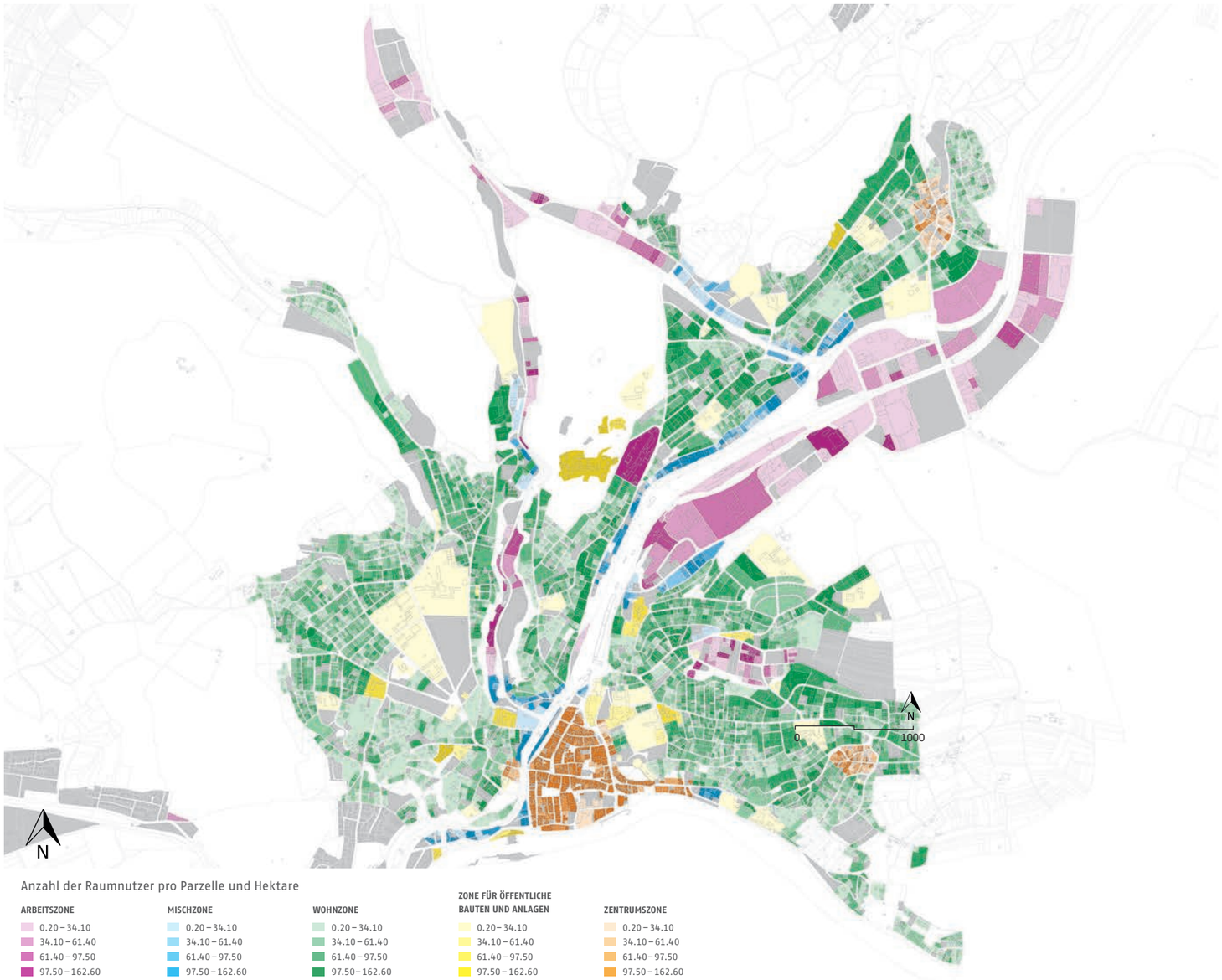
WAS BEDEUTET DAS FÜR GRUNDEIGENTÜMERINNEN UND GRUNDEIGENTÜMER?

Vor Festlegung der verbindlichen Bestimmungen in Zonenplan und Bauordnung werden in einem gemeinsamen Prozess zwischen Eigentümern und Stadt die Bedürfnisse erhoben und abgestimmt. Die davon abgeleiteten Festlegungen in Zonenplan und Bauordnung sind damit durch die Grundeigentümer mitbestimmt.

WIE SIEHT DER ZEITPLAN AUS?

Die Zukunftsbilder der Transformationsgebiete sind Visionen. Prozess und Planung werden sorgfältig angegangen und begleitet und benötigen deshalb Zeit. Die Umsetzung erfolgt denn auch mittel- und langfristig. Insbesondere sollen auch künftige Generationen mitwirken und profitieren können.

BESTAND RAUMNUTZERDICHTEN



Kanton Schaffhausen, PNA, 2015, Raumnutzerdichten in den einzelnen Zonentypen

Innerhalb der Bauzonen der Stadt bestehen unterschiedliche Dichten an Einwohnern und Beschäftigten (Raumnutzer). Basierend auf dem prognostizierten Bevölkerungs- und Beschäftigtenwachstum unter der Berücksichtigung der kantonalen Vorgaben zu den Raumnutzerdichten wird die Dimension der Bauzonenfläche der Stadt berechnet.

Die Altstadt weist mit den zusammen gebauten, gemischt genutzten Gebäuden die höchste Raumnutzerdichte auf.

In der Wohnzone bestehen hohe Raumnutzerdichten in Gebieten mit einer dichten, mehrgeschossigen Bebauung.

Grundlage

- Technische Richtlinie zur Dimensionierung der Bauzonen, Amt für Raumentwicklung ARE
- Raumnutzerdichten in den einzelnen Zonentypen, Planungs- und Naturschutzamt (PNA) Schaffhausen

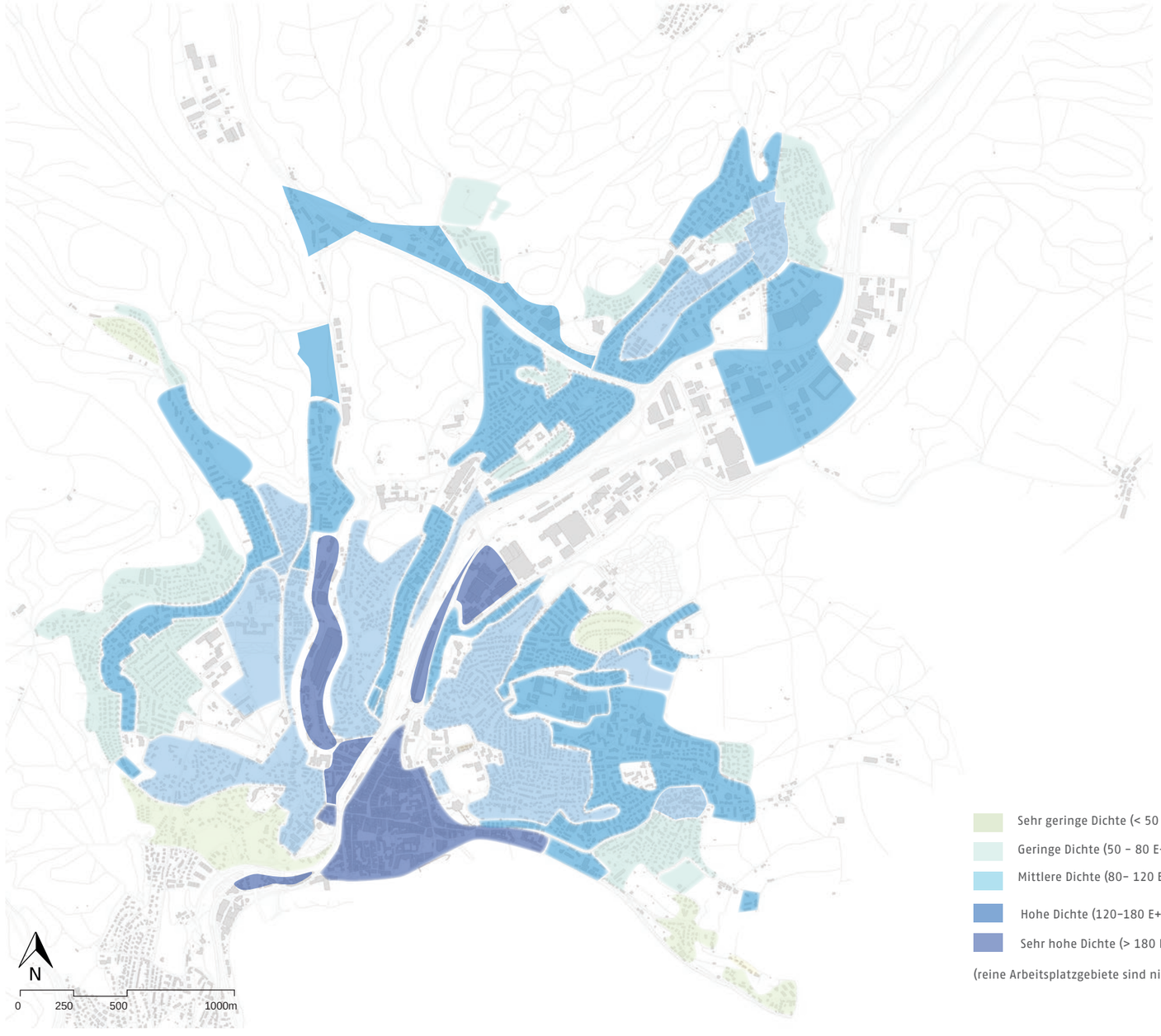
AUF EINEN BLICK

Hohe Raumnutzerdichte in dicht bebauten Gebieten

Mittlere Raumnutzerdichte in reinen Wohnquartieren

Geringe Raumnutzerdichte in den Zonen für öffentliche Bauten, Anlagen und Grünflächen (Ausnahmen Spital und Altersheime)

ANGESTREBTE RAUMNUTZERDICHTEN



Sehr geringe Dichte (< 50 E+B/ha)
Geringe Dichte (50 – 80 E+B/ha)
Mittlere Dichte (80– 120 E+B/ha)
Hohe Dichte (120–180 E+B/ha)
Sehr hohe Dichte (> 180 E+B/ha)

(reine Arbeitsplatzgebiete sind nicht erfasst)

Auf Bebauungsstrukturen abgestimmte Raumnutzerdichten

Die Topografie der Stadt Schaffhausen prägt die unterschiedlichen Bebauungsstrukturen. In den Bauzonen beeinflussen die Bebauungsstrukturen wiederum die Raumnutzerdichten. Topografie, Bebauungsstrukturen und Raumnutzerdichten sind wesentliche Eigenschaften der Stadtgestalt.

Zur Festigung und Konkretisierung der angestrebten Bebauungsstrukturen in den Wohn-, Misch-, Zentrums- und Transformationsgebieten werden Raumnutzerdichten pro Gebiet festgelegt. Damit wird das prognostizierte Bevölkerungs-, bzw. Beschäftigtenwachstum auf die Bebauungsstrukturen abgestimmt. Die Raumnutzerdichten dienen zudem zur Beurteilung von Nutzungs- und Sondernutzungsplanungen.

WAS WIRD MIT DER STRATEGIE DER RAUMNUTZERDICHTEN ERREICHT?

- Aufzeigen der örtlich angestrebten Raumnutzerdichten
- Erreichung einer Siedlungsentwicklung nach innen durch die Nutzung des angestrebten Ausnützungspotenzials
- Festigung der angestrebten Bebauungsstrukturen und Transformationsgebiete

WORAUF BASIERT DIE STRATEGIE RAUMNUTZERDICHTEN?

- Topografie
- angestrebte Bebauungsstruktur
- angestrebte Transformationen

AUF EINEN BLICK

Förderung der inneren Siedlungsentwicklung nach innen durch angemessene Raumnutzerdichten

Unterstützung der angestrebten Bebauungsstrukturen mit definierten Raumnutzerdichten

Hohe Raumnutzerdichten an zentralen Lagen

Raumnutzerdichte

WIRKUNG UND UMSETZUNG

WIRKUNG

BEVÖLKERUNGS- UND ARBEITSPLATZPOTENZIAL



Mit den angestrebten Raumnutzerdichten besteht für die Bevölkerung in den Wohn-, Misch-, Zentrums- und Transformationsgebieten ein Potenzial für zusätzliche 12'000 bis 15'000 Einwohner.

Insgesamt
+ 12'000 – 15'000
Personen

Das Arbeitsplatzpotenzial in den Misch-, Zentrums- und Transformationsgebieten liegt bei 3'000 bis 10'000 zusätzlichen Beschäftigten.

Insgesamt
+ 3'000 – 10'000
Beschäftigte

BERECHNUNGSANNAHMEN

Bebauungsstruktur	Raumnutzerdichte (E+B/ha)	Einwohneranteil	Beschäftigtenanteil
Lockere Bebauung mit Einzelbauten	< 50	100%	0%
Bebauung mit Einzelbauten und Reihenbauten	50 – 80	100%	0%
Bebauung mit Stadthäusern	80 – 120	90%	10%
Bebauung mit Zeilenbauten	120 – 180	80%	20%
Grenzbauten in Altstadt	> 180	50%	50%
Grenzbauten in Dorfkernen	80 – 120	70%	30%
Transformation Ebnat West, Güterbahnhof, Mühlenen und Mühlental	> 180	50%	50%
Transformation Hochstrasse Nord	120 – 180	80%	20%
Transformation Gruben	120 – 180	50%	50%
Transformation Herblingertal und Schweizersbildstrasse*	120 – 180	15%	85%
Transformation Vordere Breite*	80 – 120	80%	20%

* In diesen Gebieten wird davon ausgegangen, dass ein Anteil unbebaut bleibt.

UMSETZUNG / MASSNAHMEN

WIE WIRD DIE STRATEGIE UMGESETZT?

Die Raumnutzerdichten dienen der Beurteilung von Nutzungs- und Sondernutzungsplanungen. Anhand der angestrebten Raumnutzerdichten und der angestrebten Bebauungs- und Nutzungsstrukturen werden die baulichen Ausnutzungsbestimmungen berechnet. Je nach Gebiet fliessen die Vorgaben direkt in eigentümerverbindliche Vorgaben (Bauordnung und den Zonenplan) oder als Rahmenbedingung in weiteregehende Planungsarbeiten wie Testplanungen, Studien ein.

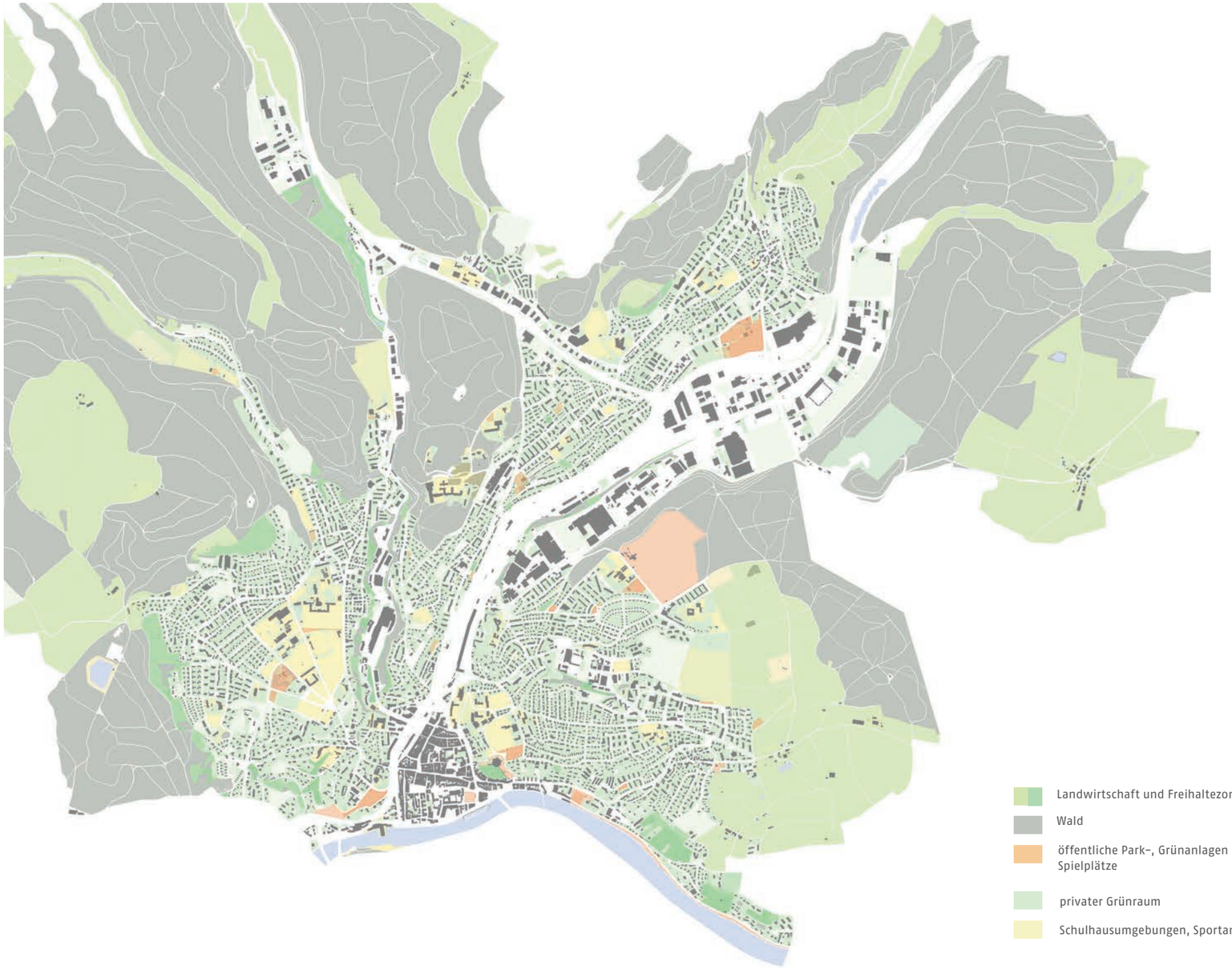
WAS BEDEUTET DAS FÜR GRUNDEIGENTÜMERINNEN UND GRUNDEIGENTÜMER?

Bestehende Bauten können weiterhin genutzt und unterhalten werden. Grundeigentümer, die bauliche Veränderungen und/oder Erweiterungen vornehmen möchten, können dies nach ihrem eigenen Zeitplan im Rahmen von Bauordnung und Zonenplan individuell oder anhand von gemeinsamen Planungsarbeiten mit der Stadt tun. Bei baulichen Veränderungen und/oder Erweiterungen ist jedoch darauf zu achten, dass das angedachte Raumangebot (Wohnen / Arbeiten) der angestrebten Raumnutzerdichte entspricht.

WIE SIEHT DER ZEITPLAN AUS?

Änderungen von Bauordnung und Zonenplan sollen kurzfristig vorgenommen werden. Den Zeitpunkt der Umsetzung ihrer Bauvorhaben steuern die Grundeigentümer selber. Bauliche Veränderungen werden voraussichtlich über mehrere Jahre erfolgen, von kurz-, bis mittel- und langfristig.

BESTAND FREIRÄUME UND LANDSCHAFT



Innerhalb der Stadt bestehen unterschiedliche Freiraum- und Landschaftstypen.

Zu den siedlungsnahen Lebens- und Erholungsräumen gehören der Wald und die offene Landschaft rund um das Siedlungsgebiet. Bei den Freiräumen innerhalb des Siedlungsgebietes sind die gut durgrünten Hanglagen, mit teilweise hohen ökologischen Werten, ein typisches Merkmal der Stadt Schaffhausen.

Zu den öffentlichen Freiräumen gehören quartierprägende Park- und Grünanlagen sowie Spielplätze, aber auch die stadtprägenden Plätze in der Alstadt, entlang des Rheins und der Fäsenstaubpromenade.

Der Anteil an Grünflächen liegt mit bis zu 70% innerhalb der Bauzonen liegt ausserordentlich hoch. Dies ist vor allem auf den hohen privaten, bzw. halbprivaten Grünanteilen in den Wohnzonen zurückzuführen. So weist die Stadt empfindliche Gebiete und schutzwürdige Ensembles aus, die über wertvolle parkähnliche und grosszügige Gärten verfügen.

Verschiedene Naturschutzgebiete wie der Eschheimerweiher, Weiherwiesen/Moos, Rheinufer und Randen sind von nationaler Bedeutung und weisen überaus hohe Natur-, bzw. Kulturwerte auf.

Sich verbindenden Grünräume innerhalb des Siedlungskörpers stellen Vernetzungskorridore für die Fauna dar. Diverse Obstgärten und über 1'000 Kleinweiher bilden wertvolle Lebensräume.

Grundlage
Freiraumkonzept, Grün SH, 2016/2017

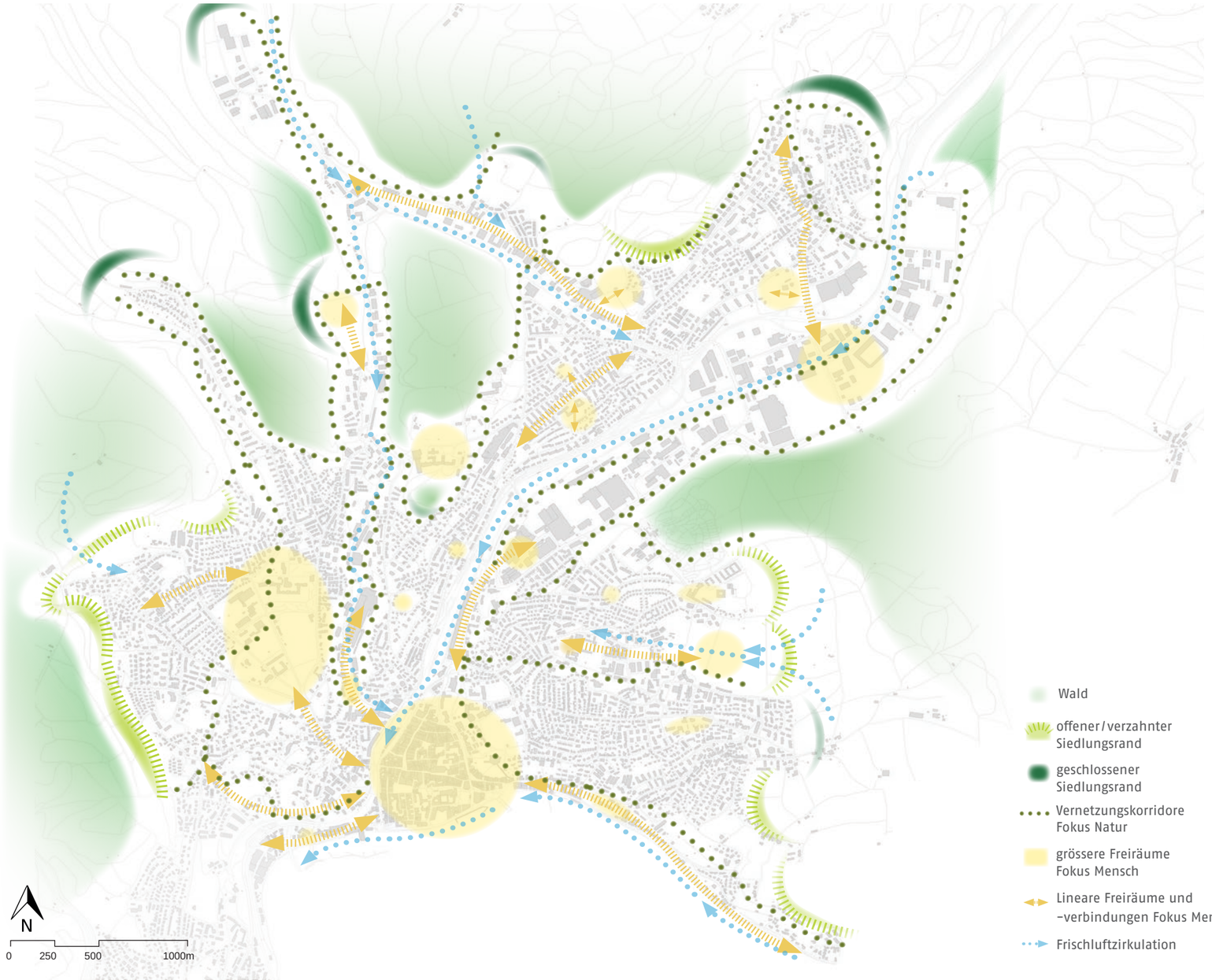
AUF EINEN BLICK

Hohe Wohn- und Lebensqualität aufgrund guter Durchgrünung

Hohe ökologische Werte an vereinzelten Orten

Verbesserungsbedarf hinsichtlich der Biodiversität

ANGESTREBTE FREIRÄUME UND LANDSCHAFT



Lebensqualität durch Abstimmung von Siedlung mit Freiräumen und Landschaft

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

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

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

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

Erhaltung und Förderung der guten Durchgrünung innerhalb der Siedlung
Pro Einwohner soll gemäss Freiraumkonzept genügend privater Freiraum zur Verfügung stehen.

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

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

Landschaftsintegration und hohe Freiraumqualität an Siedlungsrändern
Der optimale Umgang mit den Siedlungsrändern unterscheidet sich nach Lage und Landschaftsqualität. Bei offenen Siedlungsrändern fliessen Landschaftselemente harmonisch in den Siedlungsbereich. Bei geschlossenen Siedlungsrändern hat sich die Siedlung klar von der umgebenden Landschaft abzugrenzen.

WAS WIRD ERREICHT?

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

WORAUF BASIERT DIE STRATEGIE ZU DEN FREIRÄUME UND LANDSCHAFT

- Freiraumkonzept der Stadt Schaffhausen

AUF EINEN BLICK

Erhaltung und Sicherung der bestehenden Grünflächen und Freiräume

Verstärkte Vernetzung der Freiräume für Mensch und Tier

Verbesserte Klimaadaption

RICHTPLAN SIEDLUNG, STADT SCHAFFHAUSEN

Freiraum und Landschaft

WIRKUNG UND UMSETZUNG

WIRKUNG

STRATEGIEANSATZ

Durch die Vorgaben zur Qualität und Quantität von öffentlichen und privaten Freiräumen sowie zur Landschaft wird der Rahmen für eine qualitätsvolle und nachhaltige Sieldungsentwicklung geschaffen.

Der dargestellte Strategieansatz dient dabei als behördliche Hilfestellung für die Siedlungsentwicklung nach innen.

UMSETZUNG / MASSNAHMEN

WIE WIRD DIE STRATEGIE UMGESETZT?

Die Strategieansatz wird bei konkreten Planungs- und Bauvorhaben zu Beratungszwecken herangezogen. Zudem dient sie als Basis für die grundeigentümerverbindliche Nutzungs- und Sondernutzungsplanung.

WAS BEDEUTET DAS FÜR GRUNDEIGENTÜMERINNEN UND GRUNDEIGENTÜMER?

Grundeigentümer, die bauliche Veränderungen und/oder Erweiterungen vornehmen möchten, haben die Vorgaben zu berücksichtigen. Sie können dies nach ihrem eigenen Zeitplan ohne zeitliche Einschränkung individuell tun.

WIE SIEHT DER ZEITPLAN AUS?

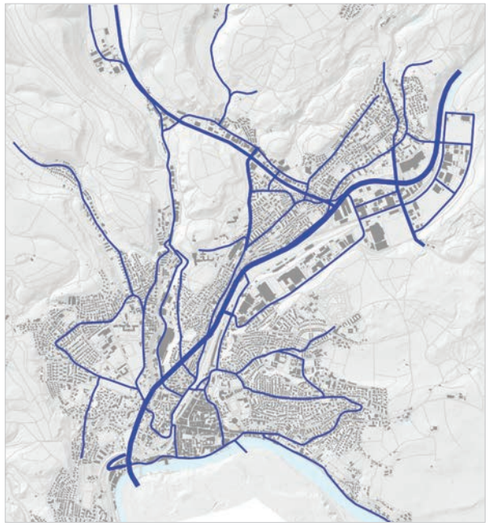
Die Bauordnung soll kurzfristig angepasst werden. Den Zeitpunkt der Umsetzung steuern die Grundeigentümer selber. Bauliche Veränderungen werden voraussichtlich über mehrere Jahre, das heisst sowohl von kurz-, bis mittel- und langfristig vorgenommen.



Foto: Comet Photoshopping GmbH

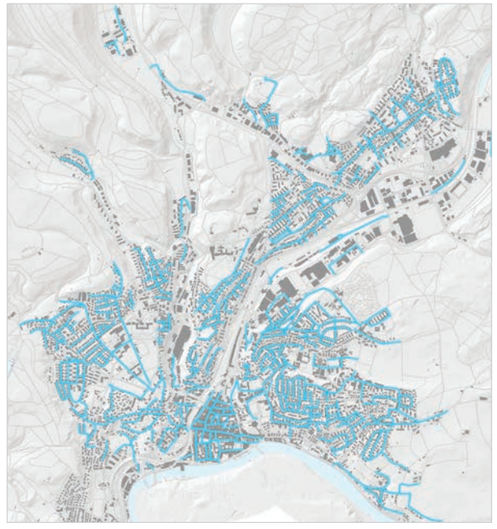
BESTAND STRASSEN-, FUSSWEG- UND RADWEGNETZ

AUTOBAHN, AUTOBAHNANSCHLÜSSE UND HAUPTSTRASSEN



Die Autobahn verläuft von Nordosten nach Südwesten und teilt die Stadt in zwei Hälften. Mit vier Autobahnanschlüssen ist die Stadt ausserordentlich gut ans Autobahnnetz angeschlossen und ermöglicht dadurch die Verlagerung des Verkehrs von den Hauptstrassen auf die Autobahn. Die Hauptstrassen führen um die Altstadt herum zu den Autobahnanschlüssen, den umliegenden Gemeinden und in die einzelnen Stadtquartiere.

FEIN-/QUARTIERERSCHLIESSUNG



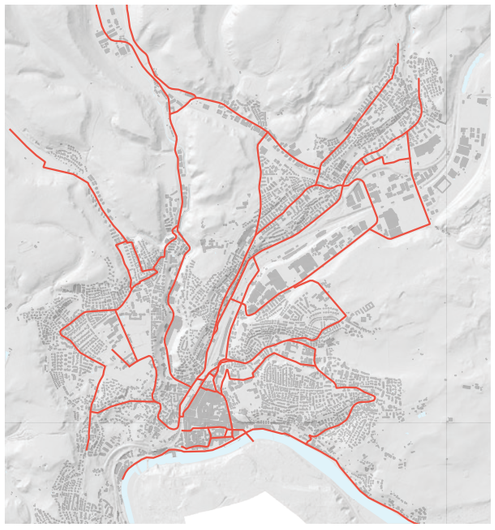
Mittels eines fein verästelten Erschliessungsnetzes wird die Verbindung ab den Hauptstrassen in die Quartiere sichergestellt. Die Verbindung von Quartier zu Quartier erfolgt jeweils über die Hauptstrassen.

FUSSWEGERGÄNZUNGEN



Einzelne Fusswege ergänzen das Erschliessungsstrassennetz und ermöglichen den Fussgängern einen direkten Zugang zu den Hauptstrassen. Auch die Natur- und Erholungsgebiete sind über ein gut ausgebautes Fussgängernetz erschlossen. An vielen Orten bestehen Fusswegsteige vom Tal auf die Plateaus. Eine direkte Fusswegverbindung von Osten nach Westen fehlt innerhalb des Stadtköpers.

RADWEGNETZ



Das Radwegnetz umfasst neben der nationalen Radroute entlang des Rheins die Verbindung mit Hemmental und den Nachbargemeinden Neuhausen, Merishausen und Stetten. Innerhalb des Stadtkörpers bestehten Verbindungen von den Quartieren in die Altstadt sowie vereinzelt Quartierverbindungen. Verbesserungspotenzial besteht bei den direkten Quartierverbindungen.

Grundlage
Strassenrichtplan

AUF EINEN BLICK

Deutliche und zentrale Erschliessungsausrichtung von den einzelnen Quartieren in die Altstadt

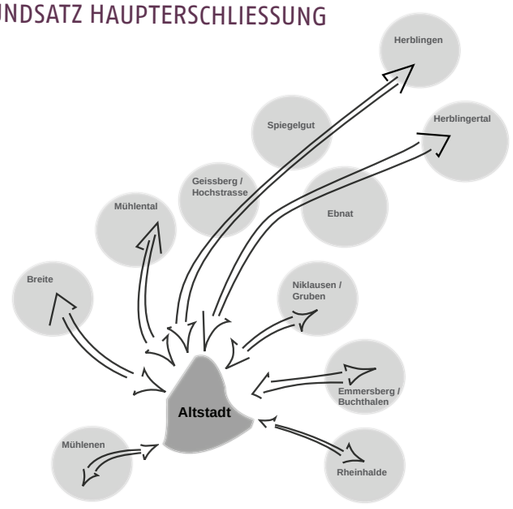
Sehr gute Verkehrsanbindung für den motorisierten Individualverkehr

Sehr gute Erschliessung in die Erholungsgebiete für Fussgänger und Radfahrer

Fehlende Querverbindungen für Fussgänger und Radfahrer von Quartier zu Quartier

GRUNDSÄTZE ZUR LANGSAM-VERKEHRSANBINDUNG

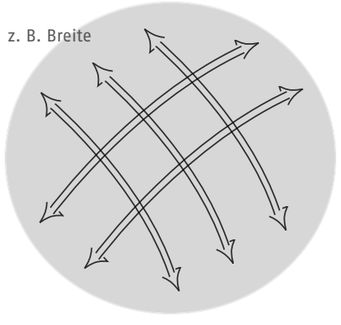
GRUNDSATZ HAUPTERSCHLIESSUNG

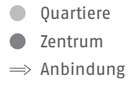


GRUNDSATZ QUARTIERVERBINDUNGEN



GRUNDSATZ QUARTIERNETZ





Hohe Lebensqualität in den Quartieren auch durch optimale Erreichbarkeit

Gute Langsamverkehrsanbindungen von den einzelnen Quartieren ins Stadtzentrum, von Quartier zu Quartier sowie innerhalb der Quartiere, bilden ein zentrales Merkmal einer stadtverträglichen Mobilität.

Aus diesem Grund werden im Richtplan Siedlung Grundsätze zur Erhaltung und Entwicklung der Langsamverkehrsanbindungen festlegt. Das angestrebte Mobilitätsangebot wird im Gesamtverkehrskonzept der Stadt Schaffhausen aufgezeigt. Das Konzept berücksichtig die Entwicklungsstrategie des Richtplans Siedlung.

Folgende Grundsätze für die Langsamverkehrsanbindung sollen bei der Stadtentwicklung berücksichtigt werden:

1. Haupterschliessung
Direkte Anbindung der Quartiere ins Stadtzentrum d.h. in die Altstadt

2. Quartierverbindungen
Direkte Querverbindung von Quartier zu Quartier verbessern.

3. Quartiernetz
Gute Verbindungen innerhalb der Quartiere, Erhalt und Ergänzung der vorhandenen Fussgängerstiege

- gute und attraktive Erreichbarkeit der Quartiere
- Stadt der kurzen Wege
- Optimierter Zugang und damit flexiblere Nutzung der bestehenden Infrastrukturen (z.B. Schulen)
- Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs bei gleichzeitiger Förderung des umweltverträglicheren Langsamverkehrs

WAS WIRD DAMIT ERREICHT?

AUF EINEN BLICK

Eine attraktive Stadt auch dank schneller und direkter Langsamverkehrsanbindung

Verkehr und Langsamverkehrsanbindung

WIRKUNG UND UMSETZUNG

WIRKUNG

STRATEGIEANSATZ

Der ÖV, der Fuss- und Radverkehr sollen 50% des erwarteten Verkehrswachstums übernehmen. Auf diese Weise kann die Mobilitätszunahme stadtverträglich abgewickelt werden.

Durch die Förderung und Schaffung zentraler Verbindungsachsen für Fussgänger und Radfahrer ins Stadtzentrum sowie zwischen den einzelnen Quartieren, soll die Attraktivität der Quartiere gesteigert werden. Zusätzliche Querverbindungen ergänzen das Angebot für einen schnellen und direkten Zugang innerhalb der Quartiere wie zwischen den Quartieren.

KOMPETENZ

Im Richtplan Siedlung werden die Grundsätze zum Verkehr im Hinblick auf die Siedlungsentwicklung lediglich abgebildet. Das angestrebte Mobilitätsangebot wird im Gesamtverkehrskonzept der Stadt Schaffhausen aufgezeigt. Das Gesamtverkehrskonzept wird u.a. aufgrund der Festsetzungsinhalte aus dem Richtplan Siedlung überarbeitet.

Die dargelegten Massnahmen entsprechen der derzeitigen langfristigen Planung und sind unter anderem für die erfolgreiche Umsetzung des Richtplans Siedlung ausschlaggebend.

UMSETZUNG / MASSNAHMEN

WIE WERDEN DIE GRUNDSÄTZE UMGESETZT?

Die zuständigen Stellen des Tiefbaus Schaffhausen werden zusammen mit den VBSH die weitere Ausformulierung, die konkrete Linienführungen sowie die effektiven Ausbauprojekte ausarbeiten und umsetzen.

WAS BEDEUTET DAS FÜR GRUNDEIGENTÜMERINNEN UND GRUNDEIGENTÜMER?

Es wird darauf geachtet, dass die neuen Verkehrsanbindungen möglichst auf städtischen oder kantonalen Areal Grundstücken umgesetzt werden können. Ist dies an einzelnen Stellen nicht möglich, wird frühzeitig Kontakt mit betroffenen Grundeigentümern aufgenommen, um eine abgestimmte Lösung zu finden.

IN WELCHEM ZEITHORIZONT WERDEN DIE GRUNDSÄTZE UMGESETZT?

Die Schaffung neuer Verkehrsverbindungen bedingt meist eine längere Planungsphase mit Machbarkeitsstudien und Kostenschätzungen. Die Umsetzung erfolgt daher mittel- bis langfristig.

WEITERE ÖFFENTLICHE INFRASTRUKTUREN



SCHULEN

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

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

Grundlage
Schulraumplanung



ALTERS- UND PFLEGEHEIME

Die Alters- und Pflegeheime sind ausgelastet. Es besteht ein Mangel an privaten Alters- und Servicewohnungen.

Strategie
Das bestehende Angebot an privaten und öffentlichen Alters- und Servicewohnungen pflegen und erweitern.

Grundlage
Konzept Betreuung und Altersheime



SPORTPLÄTZE

Das Angebot sowie die Auslastung der Sport- und Fussballplätze ist gross. Aufgrund der hohen Auslastung besteht ein Ausbaubedarf.

Strategie
Im Rahmen der Siedlungsentwicklung ist Raum für weitere Sport- und Fussballplätze auszuscheiden.

Grundlage
Fussballkonzept

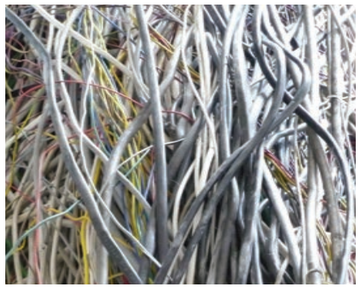


ABWASSER UND WASSER

Die Abwasserkapazitäten sind im Norden, Westen und Süden der Stadt ausreichend. Im Osten (Gruben, Buchthalen) bestehen nur noch geringe Reservekapazitäten. In diesen Gebieten sind Siedlungsentwicklungen ohne Ausbau des Abwassernetzes nur bei konsequenter Versickerung von nicht verschmutztem Wasser möglich.

Die Löschwasserreserven sind von der jeweiligen Nutzung abhängig und müssen projektspezifisch überprüft werden.

Grundlage
Entwässerungsplanung



ENERGIEVERSORGUNG

Dank eigenem Wasserkraftwerk werden 50 % des Strombedarfs selber abgedeckt. Die Stadt Schaffhausen ist mit dem Energiestadt Label Gold, dem höchsten Leistungsnachweis für Kommunen mit nachhaltiger Energiepolitik, ausgezeichnet.

Im Zuge ihrer Energiepolitik hat die Stadt einen Energierichtplan erarbeitet.

Darin wird das Potenzial der verschiedenen Energieträger aufgezeigt.

Bei grösseren Überbauungen werden die Kapazitäten jeweiliges projektspezifisch betrachtet und die Nutzung von erneuerbaren Energieträgern gefördert.

Grundlage
Energierichtplanung

AUF EINEN BLICK

Die öffentlichen Infrastrukturen genügen dem heutigen Bedarf, müssen aber in den kommenden Jahren in verschiedenen Stadtteilen saniert werden.

Die Sanierung bietet die Chance, die öffentlichen Infrastrukturen im natürlichen Erneuerungszyklus der weiteren Siedlungsentwicklung anzupassen.

GESAMT–SCHAU

Die Stadt Schaffhausen soll für die Menschen attraktiv bleiben.

Richtplan Siedlung

Oktober 2018

FESTLEGUNGEN

Bebauungstypologie (Wohnen)

- Bebauung mit Einzelbauten
- Bebauung mit Einzelbauten und Reihenbauten
- Bebauung mit Stadthäusern
- Zeilenbauten
- Grenzbauten in Altstadt und Dorfkernen

Eventualgebiete höhere Häuser und Hochhäuser

- Eventualgebiet
- Eventualgebiet, langfristige Option

Transformationsgebiete

- Transformationsgebiete

Arbeitsplatzgebiete

- Gewerbe
- Industrie / Produktion
- Publikumsintensive Arbeitsplätze
- Logistik
- Öffentliche Anlagen und Bauten

Quartierzentren

- Bestehende Quartierzentren mit städtischer oder regionaler Ausstrahlung
- Bestehende Quartierzentren mit quartierspezifischer Ausstrahlung
- Neue Quartierzentren mit städtischer oder regionaler Ausstrahlung
- Neue Quartierzentren mit quartierspezifischer Ausstrahlung

Siedlungsränder

- Offene / verzahnte Siedlungsränder
- Geschlossene Siedlungsränder

HINWEISE

Besondere Gebiete

- Quartierschutzgebiete und schützenswerte Ensembles

Lebensraumverbund

- Vernetzungskorridore / Grünräume im Siedlungsraum

* Zwar berücksichtigt aber in diesem Plan nicht dargestellt : Inventar Denkmalpflege, ISOS, Frischluftzirkulation, angestrebter Freiraum und Landschaft, angestrebte Verkehrsmassnahmen



N

0 500m

Grundlage: Amt für Geoinformation, Stadtplanung Stadt Schaffhausen 2018

STADT SCHAFFHAUSEN

FAZIT DER WIRKUNGEN

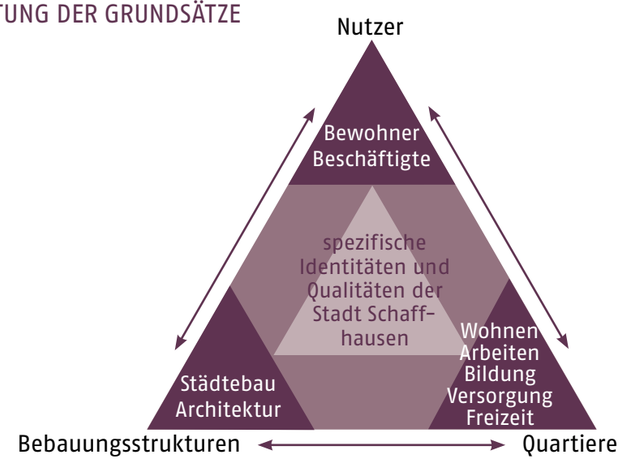
WIRKUNGEN

Die Stadt Schaffhausen soll für die Menschen, die hier leben, arbeiten, sich bilden und versorgen, ihre Freizeit verbringen oder zu Gast sind, attraktiv bleiben, sich aber gleichzeitig auch nachhaltig entwickeln.

Mit dem vorliegenden Richtplan werden die Leitplanken für eine zukunftsfähige Siedlungsentwicklung geschaffen.
Die Entwicklungsstrategie sorgt dafür, dass die Interessen und Bedürfnisse von Gesellschaft, Wirtschaft und Natur ins Gleichgewicht gebracht werden. Zudem werden die Anforderungen von Raumplanungsgesetz und Kanton an eine bessere Nutzung des bestehenden Baulandes unter Rücksichtnahme auf die spezifische Siedlungs- und Naturqualität der Stadt Schaffhausen umgesetzt.

Mit der Entwicklungsstrategie wurde ein für die Stadt Schaffhausen massgeschneidertes Instrument geschaffen, zum Wohle heutiger wie auch kommender Generationen.

EINHALTUNG DER GRUNDSÄTZE



Konzentration auf bestehendes Bauland

Potenzialgebiete transformieren.

Angestrebte Bebauungsstruktur bestimmen.

Wohnen und Arbeiten am gleichen Ort fördern.

Schwerpunktgebiete für Arbeitsplätze bestimmen.

Aktivierung von Quartierzentren und -potenzialen

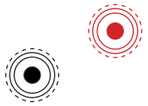
Aufzeigen wichtiger Fuss- und Veloverbindungen

Siedlungsstruktur mit Infrastruktur abstimmen.

Umgang mit Siedlungsrändern skizzieren.

Erhaltung der bestehenden Frischluftzirkulation

Berücksichtigung wichtiger Freiraumstrukturen

	Nutzung Bestand	mit dem Richtplan Siedlung
BEVÖLKERUNGSPOTENZIAL 	ca. 40'000 Personen	ca. 50'000 Personen*
ARBEITSPLATZPOTENZIAL 	ca. 203 ha* * mit Mischnutzungsgebieten	ca. 203 ha* + ca. 3'000 – 10'000 Beschäftigte* * Förderung über Clusterbildung und von Schwerpunkten der Arbeitsplatzgebiete in Mischnutzungs- und Transformationsgebieten
QUARTIERZENTREN 	7 Quartierzentren	14 Quartierzentren
VERDICHTUNGSPOTENZIAL 	ca. 10 %	+ ca. 10 – 30 %

BERECHNUNGSANNAHMEN

	Bestand	Reserven Bestand	mit Richtplan Siedlung
Bevölkerungspotenzial (Personen: Pers.)	insgesamt: 36'617 Pers. (Ende 2018)	+ ca. 4'000 Pers. (bestehende Bebauungsstruktur) insgesamt: ca. 40'000 Pers.	+ ca. 7'000 Pers. (bestehende Bebauungsstruktur) + ca. 3'000 Pers. (Transformationsgebiete) insgesamt: ca. 50'000 Pers.
Raumnutzerdichte Bevölkerung			+ ca. 14'000 Pers.

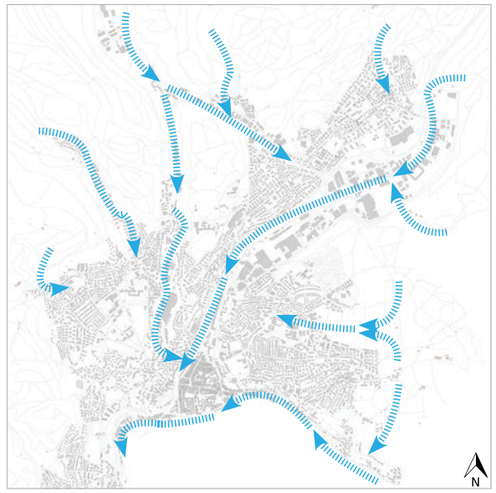
ANHANG

Diese bestehenden Grundsätze und Planungen werden mit diesem Konzept berücksichtigt:

VERNETZUNGS-/GRÜNKORRIDORE IM SIEDLUNGSGEBIET



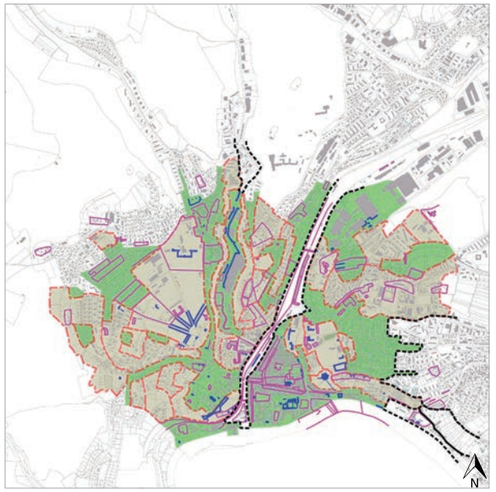
FRISCHLUFTZIRKULATION IN DER STADT



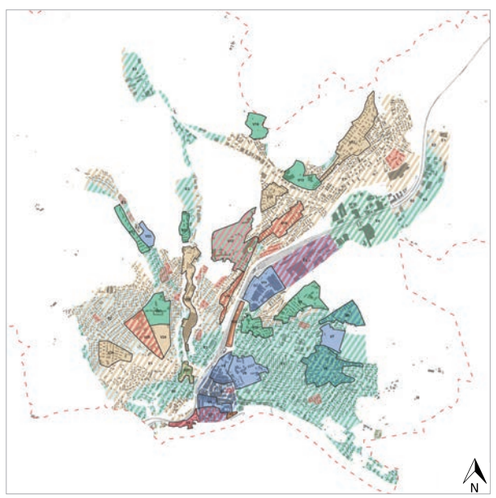
QUARTIERSCHUTZGEBIETE UND ENSEMBLES



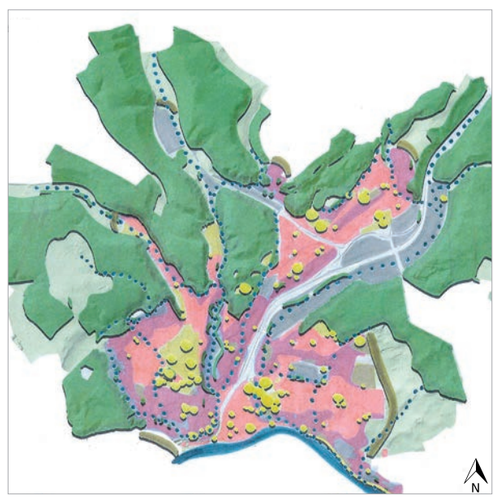
ISOS (BEBAUUNG)



ENTWURF ENERGIERICHTPLAN



GRUNDSÄTZE LEITBILD FREIRAUM



WEITERE

- Richtplan Strassen und Wege
- Richtplan öffentliche Bauten und Anlagen
- bestehende öffentliche Infrastrukturen und Bauten
- Fussballkonzept

FAZIT

Der vorliegende Richtplan basiert auf den bestehenden Planungen und berücksichtigt Zustände wie Grünraumverbindungen, Schneisen für die Frischluftzirkulation sowie öffentliche Infrastrukturen. Aufgrund dieser Tatsache und dem Primat der Siedlungsentwicklung nach innen, werden die Voraussetzungen geschaffen für:

- eine optimale Ausnutzung der bestehenden öffentlichen Infrastruktur (Strassen, Abwasser, Wasser etc.)
- die Stützung der Schulraum- und Fussballkonzeption
- die Gewährleistung übergeordneter Grünräume
- eine erfolgreiche Klimaadaption

IMPRESSUM

Stadt Schaffhausen
Stadtplanung
Kirchhofplatz 19
8200 Schaffhausen

Projektleitung
Stadtplanung Schaffhausen
Marcel Angele (Leitung Stadtplanung), Tanja Geuggis (Stadtplanung)

Arbeitsgruppe
Beat Schmocker (Bereichsleiter Soziales), Beatrice Laube (Leiterin Quartierentwicklung), Christoph Schärrer (Wirtschaftsförderung), Dr. Robert Mähr (ehem. Soziales und Sicherheit), Erich Fischer (Stadtplanung), Felix Guhl (Bereichsleiter Grün), Jens Andersen (ehem. Leiter Stadtplanung), Jules Selter (ehem. Stadtplanung), Leyla Erol (ehem. Stadtplanung), Patrick Schenk (Wirtschaftsförderung), Remi Gonzalez (Stadtplanung), Roger Paillard (ehem. Bereichleiter Bildung), Sabina Nänny (Quartierarbeit, Quartierentwicklung), Sabine Brinitzer (ehem. Denkmalpflege), Urs Capaul (Stadtökologe)

Externe Fachexperten
Hochhauskonzept: Haag/Hähnle GmbH, Biel
Ergänzungen Grafik/Text: YJOO Communications AG, St.Gallen