

Zusammenfassung

Die über 30 Jahre alte Bauordnung sowie der dazugehörige Zonenplan müssen aktualisiert werden. Vorgängig wurde ein umfassender kommunaler Richtplan erarbeitet. Dieser wurde der Bevölkerung im Frühjahr 2021 im Rahmen einer Mitwirkung vorgelegt. Die entsprechenden Rückmeldungen wurden, soweit möglich, bei der Weiterbearbeitung berücksichtigt. Der Richtplan dient als wichtige Grundlage für die Gesamtrevision der Bauordnung und des Zonenplans. Der Richtplan wurde am 31. August 2021 vom Gemeinderat genehmigt und am 23. September 2021 dem Einwohnerrat zur Kenntnis gebracht.

Bisheriger Ablauf

Zur Unterstützung und Beratung wurden vom Gemeinderat mit Konradin Winzeler vom Planungsbüro Winzeler+Bühl sowie Pascal Häberli vom Planungsbüro inexo ag (ehemalig Bürgin Winzeler Partner AG) zwei erfahrene Schaffhauser Raumplaner engagiert. Diese erarbeiteten zusammen mit dem Planungsreferat bereits Ende 2021 erste Entwürfe der Bauordnung und des Zonenplans. Nach der Gutheissung der Entwürfe in einer 1. Lesung im Gemeinderat im Juni 2022 berief dieser eine gemeinderätliche Kommission ein. Diese bestand aus Vertretern der politischen Parteien und Schaffhauser Organisationen wie dem Hauseigentümerverband, dem Mieterverband und Pro Natura. Die Kommission beriet an zehn Sitzungen die Entwürfe der Bauordnung und des Zonenplans und gab abschliessend Empfehlungen zuhanden des Gemeinderats ab. Vor allem wurden die Themen Freiräume, Ökologie und Biodiversität intensiv diskutiert und mit Vorschlägen in die Bauordnung und den Zonenplan eingearbeitet. In einer 2. Lesung im Juli 2023 hat der Gemeinderat die Empfehlungen der gemeinderätlichen Kommission beraten und die Entwürfe anschliessend zur Vorprüfung beim Kanton verabschiedet. Ziel des Gemeinderates ist es, im ersten Semester 2025 über eine vom Kanton rechtskräftig genehmigte Nutzungsplanung zu verfügen.

Inhalte

Zentrumszone

Kleiner, effizienter, nachhaltiger. Das sind insbesondere die Themen für das künftige Zentrum. Die Zentrumzone sieht keine neuen Hochhausstandorte vor. Es erfolgt die Einführung einer Regelbauweise mit maximal 4 Vollgeschossen über die gesamte Zentrumzone. Abweichungen hiervon können nur mit einem Quartierplan umgesetzt werden.

Wohnzonen

Die stabilen Wohnquartiere an guten Lagen und mit hoher Wohnqualität sollen möglichst erhalten bleiben und erfahren in der Gesamtrevision wenig bis keine Änderungen. In den Wohnzonen 3 und 4 soll die Ausnützung gegenüber den bestehenden Ausnützungsziffern in der Regelbauweise (ohne Quartierplan) nur moderat angehoben werden. In den Wohnzonen 1 und 2 bleibt die Ausnützung unverändert.

Sonderzonen Ebni

Für eine Neu- und Weiterentwicklung im Gebiet Ebni auf dem SIG-Areal werden Sonderzonen geschaffen. Die Einführung der Sonderzonen Ebni erfolgt im Rahmen einer derzeit laufenden Teilrevision der Bauordnung und des Zonenplans und soll mit der Gesamtrevision ausschliesslich nachgeführt werden.

Arbeitszonen

Die bestehenden Industriezonen sollen zu Arbeitszonen zusammengefasst werden. Die Auslastung der Arbeitszonen ist gut. Der künftige Bedarf kann in den bestehenden Zonen abgewickelt werden. Die grössten Reserven finden sich auf dem SIG-Areal.

ZÖBA

Mit der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) wird zur Hauptsache der Bedarf an Flächen für die öffentliche Verwaltung, Schulen, Kindergärten, Spiel- und Sportplätze sowie gemeindeeigene Frei- und Grünflächen abgedeckt. Die Gemeinde verfügt über circa 47.5 ha ZöBA. Davon sind knapp 2.8 ha unbebaut als Reserve verfügbar.

Grün- und Freiräume

Die Bauordnung enthält neu Bestimmungen zur Förderung von Grün- und Freiräumen. So soll die Versiegelung der Bauzonen auf das Minimum beschränkt werden und standortgemässe und einheimische Pflanzenarten bevorzugt Verwendung finden. Weiter sollen Schottergärten als Element der Aussenraumgestaltung nicht mehr zulässig sein.

Quartierpläne

Grössere Gebiete können mit einem Quartierplan weiterentwickelt werden. In der Regel sind damit eine höhere bauliche Ausnützung sowie mehr Geschosse möglich. Höhere Gebäude haben aber auch eine andere Erscheinung auf das Ortsbild. Deswegen sollen die Anforderungen an einen Quartierplan erhöht werden. Dies bedingt beispielsweise eine optimale Verkehrserschliessung, eine besonders gute Einordnung der einzelnen Baukörper, nachhaltige Energienutzung sowie Anforderungen an die Umgebungsgestaltung. Der Gemeinderat kann für die Beurteilung von Quartierplänen oder bei Baugesuchen neu einen Gestaltungsbeirat hinzuziehen. Dieser besteht aus externen Fachleuten aus den Fachbereichen der Architektur, Landschaftsplanung, des Naturschutzes oder der Stadtplanung.