



Arbeitshilfe

Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen

Siedlungsmassnahmen
Agglomerationsprogramm 2. Generation



Auftraggeber

Verein Agglomeration Schaffhausen, vertreten durch das Planungs- und Naturschutzamt des Kantons Schaffhausen

Bearbeitung

Arbeitsgruppe Siedlung VAS:

Susanne Gatti, Planungs- und Naturschutzamt Kanton Schaffhausen
Konradin Winzeler, Winzeler+Bühl, Vertreter der Gemeinden Thayngen und Beringen
Anuschka Bossi, Raumplanung Gemeinde Neuhausen am Rheinfall
Jens Andersen, Stadtplanung Schaffhausen
Tanja Geuggis, Stadtplanung Schaffhausen
Dieter Kunz, Bauverwaltung Gemeinde Beringen
Olaf Wolter, Suter • von Känel • Wild • AG

Redaktion:

Suter • von Känel • Wild • AG, Siedlung Landschaft Verkehr Umwelt,
Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich. www.skw.ch
Olaf Wolter, Projektleiter

Stand: 11.5.2015

Bildnachweis Titelbild

*Grosses Bild: Überbauung Urbahn (Suter • von Känel • Wild • AG)
Kleines Bild mitte: Modellbild Überbauung Kreuzplatz Thayngen (Projektverfasser)
Kleines Bild unten: Haus zur Blume, Löhningen (Projektverfasser)*

Inhalt	Zusammenfassung	5
	1. Ausgangslage	7
	1.1 Innenentwicklung – eine Chance	7
	1.2 Vorgaben des kantonalen Richtplans	9
	1.3 Begriffe zur Innenentwicklung	10
	2. Zielsetzungen und Aufbau der Arbeitshilfe	12
	3. Umsetzung der Innenentwicklung	13
	3.1 Wahl der Planungsinstrumente	13
	3.2 Informelle Planungsinstrumente	14
	3.3 Formelle Planungsinstrumente	17
	4. Innenentwicklungsprozesse	21
	4.1 Übersicht	21
	4.2 Phase 1: Bestandesaufnahme	22
	4.3 Phase 2: Strategie	26
	4.4 Phase 3: Instrumente	27
	Anhang	29
	Anhang 1	30
	Tabelle Strategieansätze	30
	Anhang 2	32
	Faktenblatt 1: Grundlagen zu Siedlungserneuerung und Siedlungsentwicklung Gemeinde Neuhausen am Rheinfl	32
	Faktenblatt 2: Erhebung unternutzter Liegenschaften in der Gemeinde Rüdlingen	34
	Faktenblatt 3: Kommunale Richtplanung Stadt Wetzikon	36
	Faktenblatt 4: Rahmenplan Werk I, Schaffhausen	38
	Faktenblatt 5: Hintere Krone, Stein am Rhein	40
	Faktenblatt 6: Sanierung "Haus zum Storchen", Löhningen	42
	Faktenblatt 7: Sanierung und Ersatzneubau Haus zur Blume, Löhningen	44
	Faktenblatt 8: Überbauung Felsenstieg, Schaffhausen	46
	Faktenblatt 9: Überbauung Kreuzplatz-Bahnhof, Thayngen	48
	Faktenblatt 10: Überbauung Areal "Ennet den Gleisen", Schaffhausen	50
	Faktenblatt 11: Lindenareal Steckborn	52
	Faktenblatt 12: Kaufsverträge	54
	Anhang 3	55
	Planungsgrundsätze zur Siedlungsentwicklung nach Innen	55
	Anhang 4	56
	Hinweise auf weiterführende Informationen	56
	Anhang 5	57
	Beispiel Kaufsvertrag	57

Zusammenfassung

Konzentration der Siedlungsentwicklung auf das weitgehend überbaute Gebiet

Die Ansprüche jedes Einzelnen an den Wohnraum steigen und die Bevölkerung im Kanton Schaffhausen nimmt weiter zu. Statt die Siedlungsflächen infolge des zunehmenden Raumbedarfs für Wohnungen und Arbeitsplätze immer weiter auszudehnen, soll sich die Siedlungsentwicklung künftig auf das weitgehend überbaute Gebiet konzentrieren.

Massnahmen gegen die Zersiedelung, namentlich die Begrenzung der Siedlungsausdehnung und die verstärkte Lenkung der Siedlungsentwicklung nach innen, sind auch zentrale Inhalte des revidierten Raumplanungsgesetzes, das am 1. Mai 2014 in Kraft getreten ist.

Bestehendes Siedlungsgebiet vielfältiger und effizienter nutzen

Planen und Bauen im weitgehend überbauten Gebiet ist ungleich komplexer als auf der "grünen Wiese" und stellt für alle Beteiligten eine grosse Herausforderung dar. Zentrales Ziel ist dabei die Gewährleistung einer hohen Siedlungsqualität. Es gilt, die besonderen Qualitäten der bestehenden Siedlungsstrukturen zu erkennen und zielgerichtet weiterzuentwickeln.

Innenentwicklung heisst dabei nicht zwangsläufig "Verdichten" im Sinne von höher und dichter bauen. Es geht vielmehr darum, das bestehende Siedlungsgebiet vielfältiger und effizienter zu nutzen. Siedlung und Freiräume sollen gleichberechtigt und koordiniert entwickelt werden.

Unterstützung der Gemeinden

Die vorliegende Arbeitshilfe will die Gemeinden bei den Planungsprozessen zur Innenentwicklung unterstützen. Sie zeigt anhand von bewährten Beispielen aus der Praxis auf, wie Innenentwicklung gestaltet werden kann und benennt wichtige Erfolgsfaktoren und Projektrisiken bei Innenentwicklungen.

1. Ausgangslage

1.1 Innenentwicklung – eine Chance

Konzentration der Siedlungsentwicklung auf das weitgehend überbaute Gebiet

Die Revision des Raumplanungsgesetzes, die vom Volk im März 2013 angenommen wurde, hat einen deutlichen Richtungswechsel in der schweizerischen Raumplanung zur Folge. Um die knappe Ressource „Boden“ zu schonen, soll sich die Siedlungsentwicklung künftig auf das weitgehend überbaute Gebiet konzentrieren.

War die Entwicklung vieler Gemeinden bisher auf die Einzonung und Erschliessung von neuem Bauland ausgerichtet ("Aussenentwicklung"), so ist es nun an der Zeit, den Blick nach Innen, auf das bereits überbaute Gebiet zu leiten. Es gilt, Nutzungsreserven im bestehenden Siedlungsgebiet zu ermitteln und zu entwickeln, was unter dem Begriff "Innenentwicklung" zusammengefasst wird. Planen und Bauen im weitgehend überbauten Gebiet ist jedoch ungleich komplexer als auf der "grünen Wiese", da in der Regel mehr Personen betroffen sind und oftmals viele sich widersprechende Anliegen unter einen Hut gebracht werden müssen.

Innenentwicklung ist eine Chance

Die Innenentwicklung ist zwar anspruchsvoll, sie stellt aber auch eine Chance dar:

- Die Potenziale der bestehenden Siedlung können aktiviert werden, indem Ortskerne und Wohnquartiere zum Nutzen der Bevölkerung aufgewertet werden und unternutzte Gebiete oder Brachflächen zu neuem Leben erweckt werden.
- Statt für teures Geld neue Infrastrukturen zu erstellen, werden bestehende Infrastrukturen besser ausgelastet.
- Kompakte Siedlungen bieten bessere Voraussetzungen für eine effiziente Erschliessung mit den erforderlichen Infrastrukturen. Öffentliche Verkehrsmittel lassen sich dank höheren Einwohnerzahlen wirtschaftlicher betreiben. Energienetze erreichen im selben Raum mehr Verbraucher. Und dank kurzer Wege wird zu Fuss gehen oder Velo fahren attraktiver.
- Innenentwicklungen mit Mischnutzungen von Wohnen und Arbeiten tragen zur Belebung der Siedlungen bei.

Möglichkeiten der Innenentwicklung (Näheres siehe Kap. 1.3)

In vielen überbauten Gebieten bestehen interessante und vielfältige Möglichkeiten der Innenentwicklung. Innenentwicklung kann sich befassen mit:

- Neunutzung brachliegender oder unternutzter Flächen (z.B. Lagerplätze, Parkplätze)
- Umnutzung von Industrie- und Gewerbearealen
- Revitalisierung historischer Dorfkerne (z.B. durch Umnutzung leerstehender landwirtschaftlicher Ökonomiebauten)
- (Teil-) Abbruch und Ersatzneubauten
- Gezielte Erhöhung der baulichen Dichte von bestehenden Wohnquartieren, z.B. durch Anbauten, Aufstockungen etc. (Nachverdichtung). Eine solche Erhöhung kann im Rahmen der bestehenden Zonenzuordnung oder durch Aufzoning erfolgen.

Revitalisierung historischer Dorfkerne

Eine besondere Herausforderung der Innenentwicklung liegt in der Revitalisierung historischer Dorfkerne. In diesen bestehen in der Regel erhebliche Nutzungsreserven, z.B. in nicht mehr genutzten Scheunen und Ställen, in nicht genutzten Dachgeschossen etc. Diese können unter Berücksichtigung der Anliegen des Ortsbildschutzes und der Denkmalpflege einer neuen Nutzung zugeführt werden. Damit wird gleichzeitig ein wichtiger Beitrag für den Erhalt eines lebendigen Dorfkerns geleistet und die Identität durch ein gepflegtes Ortsbild gestärkt.

Innenentwicklung – eine Herausforderung für alle Beteiligten

Innenentwicklung ist herausfordernd für alle Beteiligten. Zentrales Ziel ist dabei die Gewährleistung einer hohen Siedlungsqualität. Es gilt, die besonderen Qualitäten der bestehenden Siedlungsstrukturen zu erkennen und zielgerichtet weiterzuentwickeln. Gerade Eingriffe in bestehende, identitätsstiftende Strukturen müssen sehr sorgfältig angegangen werden. In der Gesamtbilanz soll ein Gewinn an Lebens- und Wohnqualität entstehen, damit kann auch die nötige Akzeptanz bei der Bevölkerung erzielt werden.

Innenentwicklung umfasst Siedlung und Freiräume

Innenentwicklung heisst nicht zwangsläufig "Verdichten" im Sinne von höher und dichter bauen. Es geht vielmehr darum, das bestehende Siedlungsgebiet vielfältiger und effizienter zu nutzen. Dabei ist insbesondere wichtig, Siedlung und Freiräume gleichberechtigt und koordiniert zu entwickeln. Freiräume und Grünflächen sollen fallweise erhalten, aufgewertet oder neu angelegt werden. Eine Innenentwicklung, die ohne Einbezug von Grün- und Erholungsflächen erfolgt, schmälert die Attraktivität der Siedlungen und hat auch ökologische Verluste zur Folge.

Innentwicklung – von Qualität geprägt

Innenentwicklung muss von Qualität geprägt sein. Qualität entsteht dabei nicht von selbst, sondern muss von Anfang bis zum Schluss eines Planungsprozesses eingefordert und gesichert werden.

Qualitativ hochstehende Konzepte zur Innenentwicklung haben auch die besten Aussichten, breite Akzeptanz bei der Bevölkerung zu finden. Voraussetzung ist ein rechtzeitiger Einbezug der Bevölkerung in die Planung, eine offene Kommunikation und eine transparente Abwicklung des Planungsprozesses.

1.2 Vorgaben des kantonalen Richtplans

Mindestinhalte des kantonalen Richtplans

Mit Inkrafttreten des revidierten Raumplanungsgesetzes erhält der kantonale Richtplan im Bereich Siedlungsentwicklung mehr Gewicht. Er muss aufzeigen, wie eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen bewirkt wird sowie sicherstellen, dass die Bauzonen den Anforderungen von Art. 15 RPG entsprechen.

Richtgrößen für die Bauzonenbeanspruchung

Der Bund hat zuhanden der Kantone Richtgrößen für den Flächenanspruch pro Raumnutzer (m^2 überbaute Bauzone pro Einwohner/in und Beschäftigten-Vollzeitäquivalent) festgelegt. Massgebend ist nicht die bauliche Dichte, sondern die effektive Nutzungsintensität, also mit wievielen Raumnutzern in den Wohn-, Zentrums- und Mischzonen zu rechnen ist.

Teilrevision Richtplankapitel Siedlungsentwicklung

Der Auftrag zur Innenentwicklung ist im revidierten, vom Kantonsrat am 8. September 2014 genehmigten Richtplan enthalten. Jedoch muss der Richtplan noch ergänzt werden mit der Festlegung des Siedlungsgebietes sowie mit Anforderungen an die Umsetzung von Art. 15 RPG. Ein erster Entwurf wird im Verlauf des Jahres 2015 vorliegen. Er wird u.a. aufzeigen, welche Dichte pro Gemeinde angestrebt wird. Die Gemeinden werden mit dem Richtplan beauftragt, entsprechende Massnahmen einerseits zur Reduktion zu grosser Bauzonen und andererseits zur Erhöhung des Wohnungsangebotes im bereits überbauten Gebiet zu treffen. Der vorliegenden Arbeitshilfe kommt bei der Umsetzung eine wesentliche Rolle zu.

Planungsgrundsätze zur Siedlungsentwicklung nach Innen

Im kantonalen Richtplan sind verschiedene Planungsgrundsätze für die Siedlungsentwicklung nach Innen formuliert (Kap. 2-2-2, siehe Anhang 3).

Massgeschneiderte Lösungen entwickeln

Aus der Vielfalt der Möglichkeiten der Innenentwicklung sind diejenigen zu wählen, welche für die Gemeinde am geeignetsten sind. Es braucht also massgeschneiderte Lösungen, die im Rahmen einer Strategie-Entwicklung (siehe Kap. 4.3) zusammen mit der Bevölkerung diskutiert und erarbeitet werden müssen. Je nach Bedürfnis der Gemeinde können die Strategie und die Massnahmen zu deren Umsetzung in einen kommunalen Richtplan einfließen (siehe Faktenblatt 3).

1.3 Begriffe zur Innenentwicklung

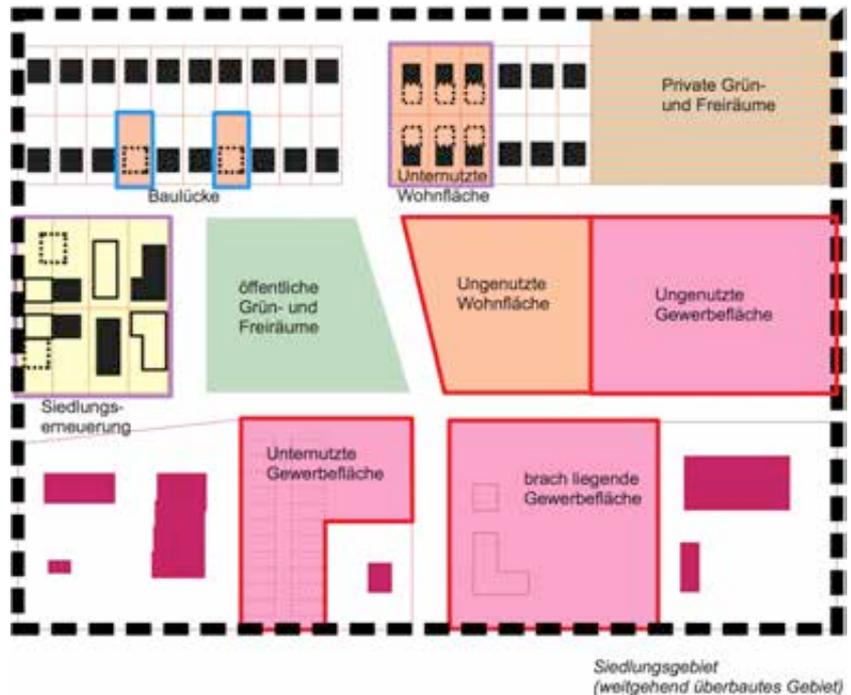
Drei Typen von Siedlungsflächenreserven

Innenentwicklung befasst sich mit Siedlungsflächenreserven im weitgehend überbauten Gebiet. Entsprechend dem kantonalen Richtplan und der Erhebungsmethodik von Raum+ der ETH Zürich¹ werden drei Kategorien von Siedlungsflächenreserven unterschieden: Baulücken, Innenentwicklungspotenziale und Nachverdichtungsquartiere.

Nähere Hinweise zur Erhebung der Siedlungsflächenreserven sind in Kap. 4 zu finden.

Schemadarstellung von Siedlungsflächenreserven mit Potenzialen für die Innenentwicklung und Bezügen zu den Flächenkategorien gemäss Raum+

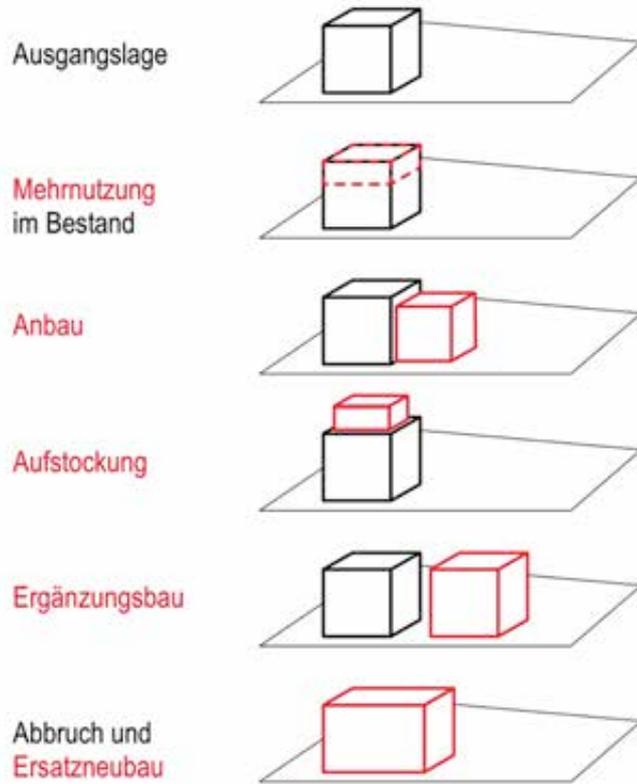
-  Baulücken
-  Innenentwicklungspotenziale
-  Nachverdichtungsquartiere



¹ Professur für Raumentwicklung, ETH Zürich (2013): Abschlussbericht Raum+ Schaffhausen

Nachverdichtung bei unternutzten Grundstücken

Bei unternutzten Grundstücken bieten sich je nach örtlicher Situation und Parzellengrösse und in Abhängigkeit von den jeweils gültigen Bauvorschriften unterschiedliche Möglichkeiten für eine Nachverdichtung.



2. Zielsetzungen und Aufbau der Arbeitshilfe

Unterstützung der Gemeinden bei der Innenentwicklung

Die vorliegende Arbeitshilfe will die Gemeinden mit bewährten Beispielen aus der Praxis und mit Handlungsanleitungen bei der Innenentwicklung unterstützen. Sie versucht, Antworten auf folgende Fragen zu geben:

- Wie können die Prozesse zur Innenentwicklung konkret angegangen werden?
- Welche planerischen Instrumente können dabei eingesetzt werden?
- Welche Rolle kommt den Gemeinden im Prozess der Innenentwicklung zu?
- Was sind die wichtigsten Erfolgsfaktoren und Projektrisiken bei Innenentwicklungen?

Arealentwicklungen im weitgehend überbauten Gebiet

Die Arbeitshilfe thematisiert die Entwicklung von grösseren und kleineren Arealen im weitgehend überbauten Gebiet einer Gemeinde.

Revitalisierung von Einzelbauten

Für die Revitalisierung von Einzelbauten existiert mit der Methodik des "ImmoChecks" bereits ein geeignetes Instrument.

Nähere Informationen zum ImmoCheck finden sich auf der Homepage des Planungs- und Naturschutzamtes.

3. Umsetzung der Innenentwicklung

3.1 Wahl der Planungsinstrumente

Formelle und informelle Planungsinstrumente

Für die Umsetzung der Innenentwicklung steht eine breite Palette an Planungsinstrumenten zur Verfügung. Dabei lassen sich zwei Typen von Planungsinstrumenten unterscheiden:

- *Informelle Planungsinstrumente:*
Diese zeichnen sich durch grosse Freiheiten in Form und Inhalt, durch flexible, auf die konkrete Situation anpassbare Prozessabläufe, den freien Einbezug von Akteuren und eine in der Regel kürzere Dauer aus.
- *Formelle Planungsinstrumente:*
Diese haben den Vorteil einer grösseren Planungssicherheit und einer verlässlichen Rechtssicherheit. Die Verfahrensschritte und teilweise auch Form und Inhalte sind vorgegeben.

In der Regel ist eine geschickte Kombination von informellen und formellen Planungsinstrumenten die erfolgversprechendste Lösung.

Charakterisierung und Faktenblätter

Jedes Planungsinstrument wird im Folgenden kurz charakterisiert. Faktenblätter (siehe Anhang 2) zeigen die Anwendung anhand von Beispielen aus der Praxis. Dabei werden die eingesetzten formellen und informellen Planungsinstrumente aufgezählt, der Bezug zu den Strategieansätzen gemäss Kap. 4.3 hergestellt und Hinweise zum Anwendungsbereich gegeben.

3.2 Informelle Planungsinstrumente

A. Konzepte und Studien



Ausgangslage/Problemstellung

- Es bestehen Entwicklungsabsichten der Gemeinde aufgrund strategischer Überlegungen zur Innenentwicklung. Die Handlungsräume sind bekannt.
- Ein Teil der betroffenen Eigentümer ist bereit, in einen Entwicklungsprozess einzusteigen.

Ziele

- Konkretisierung der Entwicklungsideen hinsichtlich Städtebau, Freiräume und Erschliessung
- Aufzeigen von Varianten für die bauliche Umsetzung
- Abstimmung der Planungsziele von Gemeinde und Eigentümern
- Klärung der Rahmenbedingungen für weitere Planungsschritte, z.B. Anpassung der Nutzungsplanung, Quartierplanung

Prozesse

Faktenblatt 1: Grundlagen zu Siedlungserneuerung und Siedlungsentwicklung Gemeinde Neuhausen am Rheinflall

- **Entwicklungsstudie:**
Ein Planerteam mit Architekten und Planern erarbeitet im Dialog mit der Gemeinde und den Eigentümern ein auf die besonderen Bedürfnisse abgestimmte Entwicklungsstudie.
- **Ideenstudie/Testplanung:**
Mehrere Planerteams erarbeiten parallel Lösungsvorschläge für Entwicklungskonzepte. Diese werden miteinander verglichen und bezüglich Qualität und Realisierbarkeit untersucht. Ein breites Spektrum unterschiedlicher Lösungsansätze kann geprüft werden.
Ideenstudien und Testplanungen kommen in der Regel am Start des Planungsprozesses zum Einsatz. Sie bilden eine entscheidende Grundlage für die weiteren Planungsschritte.
- **Studienauftrag:**
Im Studienauftrag werden mehrere Planer / Architekten eingeladen, einen Lösungsvorschlag einzureichen. Mit den Teilnehmern wird ein strukturierter Dialog geführt. Obwohl ein Studienauftrag wie andere Konkurrenzverfahren einen grösseren Aufwand erfordert, ergeben sich entscheidende Vorteile: Grössere Spielräume für kreative Lösungen, Lösungsoptimierung im Sinne eines optimalen Kosten-Nutzen-Verhältnisses, Vergleichsmöglichkeiten.

Faktenblatt 8: Überbauung Felsenstieg, Schaffhausen (Studienauftrag)

- **Projektwettbewerb:**
Im Projektwettbewerb findet im Gegensatz zum Studienauftrag kein Dialog mit den teilnehmenden Planern/Architekten statt. Daher eignet sich der Projektwettbewerb für Aufgabenstellungen, die bereits klar umschrieben sind und deren Realisierung vorgesehen ist.
Projektwettbewerbe können im offenen oder im selektiven Verfahren durchgeführt werden. Beim selektiven Verfahren werden diejenigen Bewerber ausgewählt, welche sich aufgrund ihres Leistungs- und Fähigkeitsnachweises für die Lösung der gestellten Aufgabe am besten eignen.
- **Bearbeitungsperimeter:**
Die Bearbeitung kann sich auf das gesamte Siedlungsgebiet der Gemeinde erstrecken (Faktenblatt 1) oder ausgewählte Teilgebiete umfassen (Faktenblatt 8). Im zweiten Fall ist die Abstimmung mit den strategischen Zielen der Gemeinde zur Innenentwicklung sicherzustellen (siehe Kap. 4).
- Frühzeitiger und stufengerechter Einbezug der massgeblichen Akteure (Behörden, Nachbarschaft, Öffentlichkeit).
- Ganzheitliche Betrachtungsweise unter Einbezug der örtlichen Qualitäten und Benennung konkreter Mehrwerte.
- Studien und Konzepte sind kostspielig. Am Ende liegen noch keine umsetzbaren Lösungen vor, sondern es sind in der Regel weitere, formelle Planungsverfahren anzugehen.
- Keine Rechtssicherheit: Auch wenn ein Konsens unter den massgeblichen Akteuren erzielt werden konnte, besteht noch keine Rechtssicherheit für die Realisierung.

Erfolgsfaktoren

Projektrisiken

B. Aktive Bodenpolitik



Ausgangslage/Problemstellung

- Eigentümer von potenziellen Entwicklungsflächen sind nicht in der Lage, die Entwicklung selbst an die Hand zu nehmen
- Die Parzellierung ist für eine weitere Entwicklung ungünstig (viele verschiedene Eigentümer, kleinteilige Parzellierung)

Ziele

- Schlüsselgrundstücke für die zukünftige Gemeindeentwicklung sichern, strategische Entwicklungsreserven schaffen.
- Grössere Steuerungsmöglichkeiten in der Entwicklung (z.B. Nutzungsvorgaben, zeitliche Abläufe)
- Schaffung von finanziellen Mehrwerten, welche nach Realisierung der Gemeinde zu Gute kommen
- Schaffung von grösseren Handlungsspielräumen für Innenentwicklungsprozesse

Prozesse

- Handlungsmöglichkeiten durch entsprechende Kompetenzen stärken (z.B. Rahmenkredit für Landerwerb, mit erweiterten Kompetenzen für den Gemeinderat zur Abwicklung von Landkäufen; Fonds für die Gemeindeentwicklung)
- Kauf oder Abtausch von Grundstücken
- Abschluss von zeitlich befristeten, übertragbaren Kaufrechten zu Gunsten der Gemeinde. Diese können zur Einlösung an einen ausgewählten Investor weitergegeben werden.

Faktenblatt 12: Kaufrechtsverträge

Erfolgsfaktoren

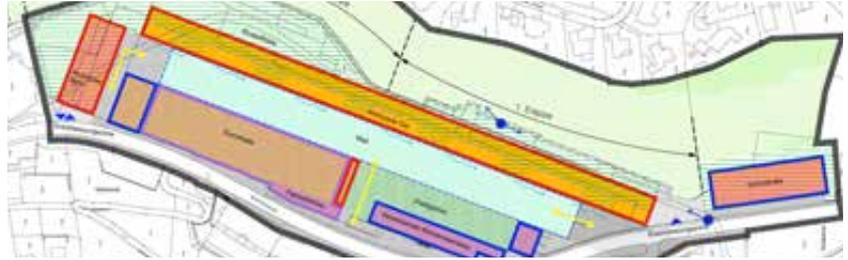
- Engagierte Schlüsselpersonen: Die Verhandlungen sind zeitaufwändig und erfordern entsprechendes Fachwissen.

Projektrisiken

- Fehlende Finanzkompetenzen des Gemeinderates
- Fehlende Bereitschaft der Grundeigentümer zur Veräusserung ihrer Grundstücke, überhöhte Preisvorstellungen

3.3 Formelle Planungsinstrumente

C. Kommunalen Richtplan



Ausgangslage/Problemstellung

- Es bestehen bereits Entwicklungsvorstellungen (z.B. aus einer Entwicklungsstudie) oder im Rahmen der Bestandsaufnahmen wurde ein Nachverdichtungspotenzial festgestellt und durch ergänzende Studien belegt.
- Vor einer Änderung der Nutzungsplanung oder der Ausarbeitung eines Quartierplans sollen die massgeblichen Grundsätze, Ziele und Rahmenbedingungen sowie die zu treffenden Massnahmen in behördenverbindlicher Form zusammengestellt werden.

Ziele

- Festlegung der für die Planung zu beachtenden Grundsätze und Ziele, Vorgabe von Eckwerten für die längerfristig anzustrebenden baurechtlichen Rahmenbedingungen
- Festlegung von Massnahmen, Planungsschritten und Verantwortlichkeiten
- Schaffung von Planungssicherheit (auf Behördenebene)

Prozesse

Faktenblatt 3: Kommunale Richtplanung Stadt Wetzikon

Faktenblatt 4: Rahmenplan Werk I Mühlental, Stadt Schaffhausen

- Kommunale Richtpläne nach Art. 7, Abs. 1 lit. 2 Baugesetz (bzw. Rahmenpläne, sofern sie nur ausgewählte Teilgebiete umfassen)
- Mitwirkung der Öffentlichkeit in allen Phasen des Planungsprozesses
- Abschliessende Beschlussfassung durch Gemeinderat
- Periodische Fortschreibung vorsehen ("rollende Planung")

Erfolgsfaktoren

- Schaffung von Transparenz zur angestrebten baulichen Entwicklung
- Rechtzeitige Koordination mit anderen raumbezogenen Vorhaben
- Schaffung einer möglichst breiten Akzeptanz durch frühzeitige Information und angemessene Mitwirkung

Projektrisiken

- Die Planungssicherheit beschränkt sich auf die Behördenebene, Einsprachen von Betroffenen sind in späteren Planungsschritten möglich

D. Nutzungsplanung



Ausgangslage/Problemstellung

- Es bestehen bereits Entwicklungsvorstellungen (z.B. aus einer Entwicklungsstudie) oder im Rahmen der Bestandsaufnahmen wurde ein Nachverdichtungspotenzial festgestellt und durch ergänzende Studien belegt.
- Die gültige Nutzungsplanung stimmt mit den Entwicklungsvorstellungen nicht überein und ist an die geänderten Verhältnisse anzupassen.

Ziele

- Festlegung der längerfristig geltenden baurechtlichen Rahmenbedingungen (Nutzungen, Baudichte, Gebäudeabmessungen, Abstände, Bauweise, Freiflächen etc.)
- Abstimmung mit den Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde und der Finanzplanung (für Investitionen in die Infrastruktur)
- Schaffung von Planungs- und Investitionssicherheit
- Formulierung von Vorgaben für weitere Planungsschritte (z. B. Quartierplanpflicht)

Prozesse

Faktenblatt 10: Überbauung Areal "Ennet den Gleisen", Schaffhausen (Ergänzungszone Altstadt)

Faktenblatt 11: Lindenareal Steckborn

- Revision der Nutzungsplanung nach Art. 11 Baugesetz
- Mitwirkung der Öffentlichkeit in allen Phasen des Planungsprozesses
- Abschliessende Beschlussfassung durch Gemeindeversammlung, Gemeindeparlament oder Urnenabstimmung

Erfolgsfaktoren

- Schaffung einer möglichst breiten Akzeptanz bei direkt Betroffenen wie bei der breiten Öffentlichkeit durch frühzeitige Information und angemessene Mitwirkung
- Fairer Interessenausgleich zwischen öffentlichen und privaten Interessen

Projektrisiken

- Fehlende Akzeptanz in der Bevölkerung, z.B. wegen diffusen Ängsten vor Veränderungen, fehlendem Verständnis etc.

E. Quartierplan



Ausgangslage/Problemstellung

- Es bestehen bereits konkrete Entwicklungsvorstellungen für einzelne Teilgebiete (z.B. aus einem Entwicklungskonzept)
- Die Entwicklungsvorstellungen bewegen sich bezüglich Nutzung, Baudichte und Gebäudeabmessungen im Rahmen der rechtsgültigen Bauordnung resp. den für Quartierpläne zulässigen Abweichungen
- Die Entwicklungsvorstellungen sollen in rechtlich verbindlicher Form (für Eigentümer und Dritte) festgelegt werden.

Ziele

- Sicherstellung der ortsbaulichen Qualitäten (Bebauung, Freiräume, Erschliessung) einer Überbauung
- Sicherstellung einer umweltschonenden, energie- und flächensparenden Überbauung
- Schaffung von Planungs- und Investitionssicherheit

Prozesse

Faktenblatt 8: Überbauung
Felsenstieg, Stadt Schaffhausen

Faktenblatt 9: Überbauung
Kreuzplatz-Bahnhof, Thayngen

- Quartierplanung nach Art. 17f. Baugesetz.
- Geeignete Information der betroffenen Nachbarn und der Öffentlichkeit
- Wenn die zweckmässige Nutzung und Erschliessung eines Gebiets erschwert ist, kann ergänzend eine Landumlegung nach Art. 19ff. Baugesetz vorgenommen werden.

Erfolgsfaktoren

- Schaffung einer möglichst breiten Akzeptanz bei Eigentümern und Anwohnern durch frühzeitige Information und angemessene Mitwirkung
- Fairer Interessenausgleich zwischen öffentlichen und privaten Interessen

Projektrisiken

- Einspracherisiken

F. Verträge



Ausgangslage/Problemstellung

- Es bestehen konkrete Entwicklungsvorstellungen von privaten Eigentümern. Die Gemeinde möchte ihren Einfluss neben den eher generellen Charakter aufweisenden Planungen (z.B. Quartierplan) über individuelle Vereinbarungen mit einzelnen Grundeigentümern geltend machen (z.B. bezüglich Überbauungsfristen, Leistungen Privater zu Gunsten der Öffentlichkeit etc.).

Ziele

Faktenblatt 9: Überbauung Kreuzplatz-Bahnhof, Thayngen (Kaufrechtsvertrag)

Faktenblatt 10: Überbauung Areal "Ennet den Gleisen", Schaffhausen (privatrechtlicher Vertrag)

- Weitergehende Einflussnahme auf private Projektentwicklungen
- Schaffung von grösserer öffentlicher Akzeptanz für Entwicklungen durch Leistungen Privater zu Gunsten der Öffentlichkeit, auch im Sinne eines Ausgleichs von Mehrwerten, die aus der Planungen entstanden sind
- Absicherung der Umsetzung nach einem Landverkauf

Prozesse

- Verwaltungsrechtlicher Vertrag zwischen Gemeinde und Privaten: Gegenstände des Verwaltungsrechts (z.B. die Errichtung von Erschliessungsanlagen) werden in einem Vertrag geregelt. Dabei darf der Vertrag nicht den gesetzlichen Bestimmungen widersprechen und es müssen nachvollziehbare sachliche Gründe für einen Vertragsabschluss sprechen.
- Privatrechtlicher Vertrag zwischen Gemeinden und Privaten: Wo die Gemeinde als Eigentümerin in eine Projektentwicklung eingebunden ist, kann sie im Rahmen des Privatrechts weitere Rechte und Pflichten mit der Käufer-schaft vereinbaren.

Erfolgsfaktoren

- Grosses persönliches Engagement der verantwortlichen Personen ("Kümmerer")
- Fairer und transparenter Interessenausgleich zwischen öffentlichen und privaten Interessen

Projektrisiken

- Zur Durchsetzung von strittigen Vertragsbestimmungen muss der Rechtsweg beschritten werden.

4. Innenentwicklungsprozesse

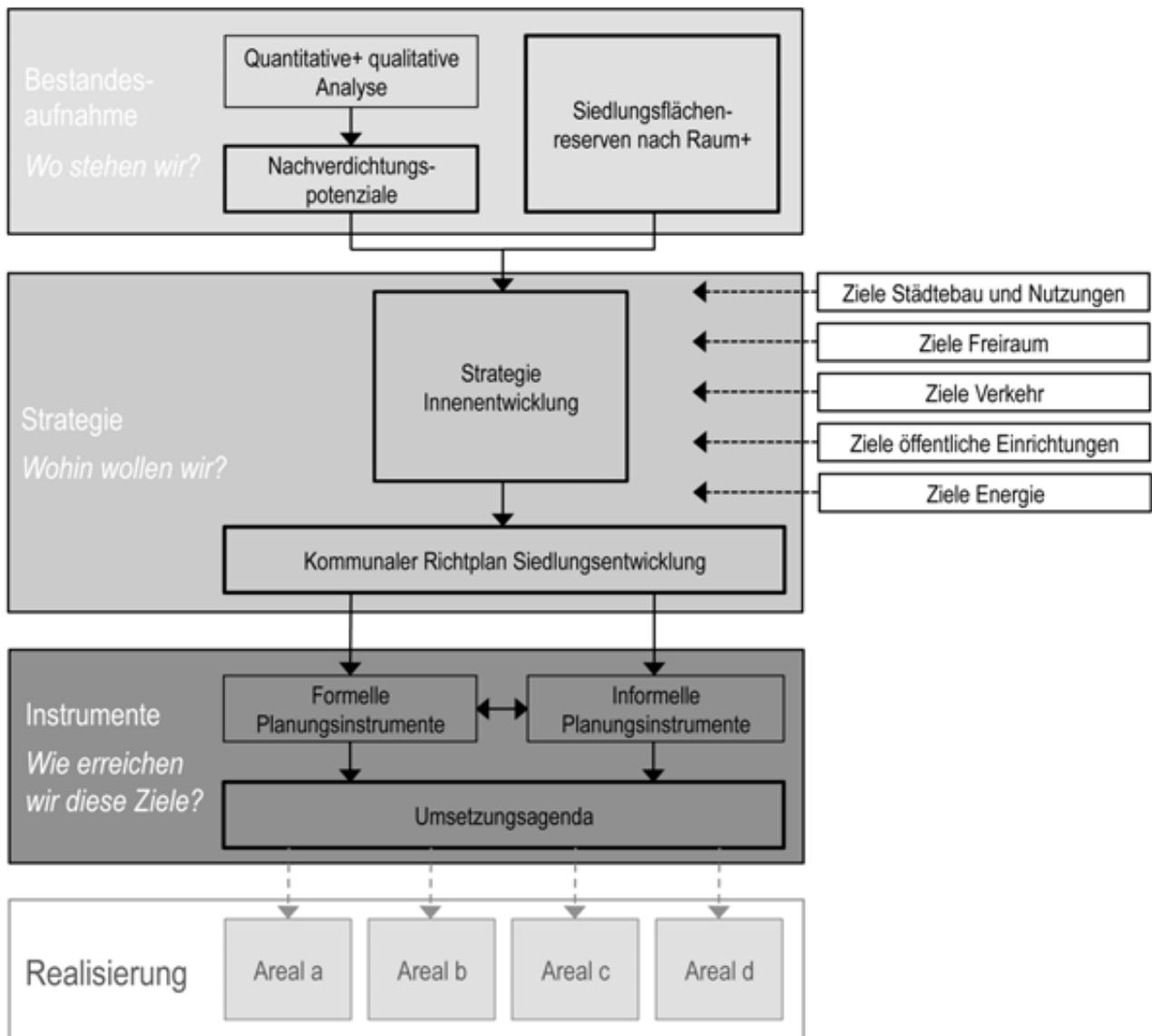
4.1 Übersicht

Strategie zur Innenentwicklung

Die Umsetzung der Innenentwicklung kann schrittweise mit einzelnen Planungsprozessen erfolgen (siehe Kap. 3). Stehen eine grössere Anzahl solcher Prozesse an oder fehlt die notwendige Akzeptanz in Politik oder Bevölkerung, so kann die Einbettung der Innenentwicklung in einen abgestimmten Prozess helfen, sich Klarheit über die einzuschlagende Strategie und die einzusetzenden Mittel und Wege zu verschaffen.

Drei Phasen

Ein Innenentwicklungsprozess kann in drei Phasen gegliedert werden (siehe Grafik):



4.2 Phase 1: Bestandesaufnahme

Erhebung der Siedlungsflächenreserven nach der Methode Raum+ (Stand August 2013)

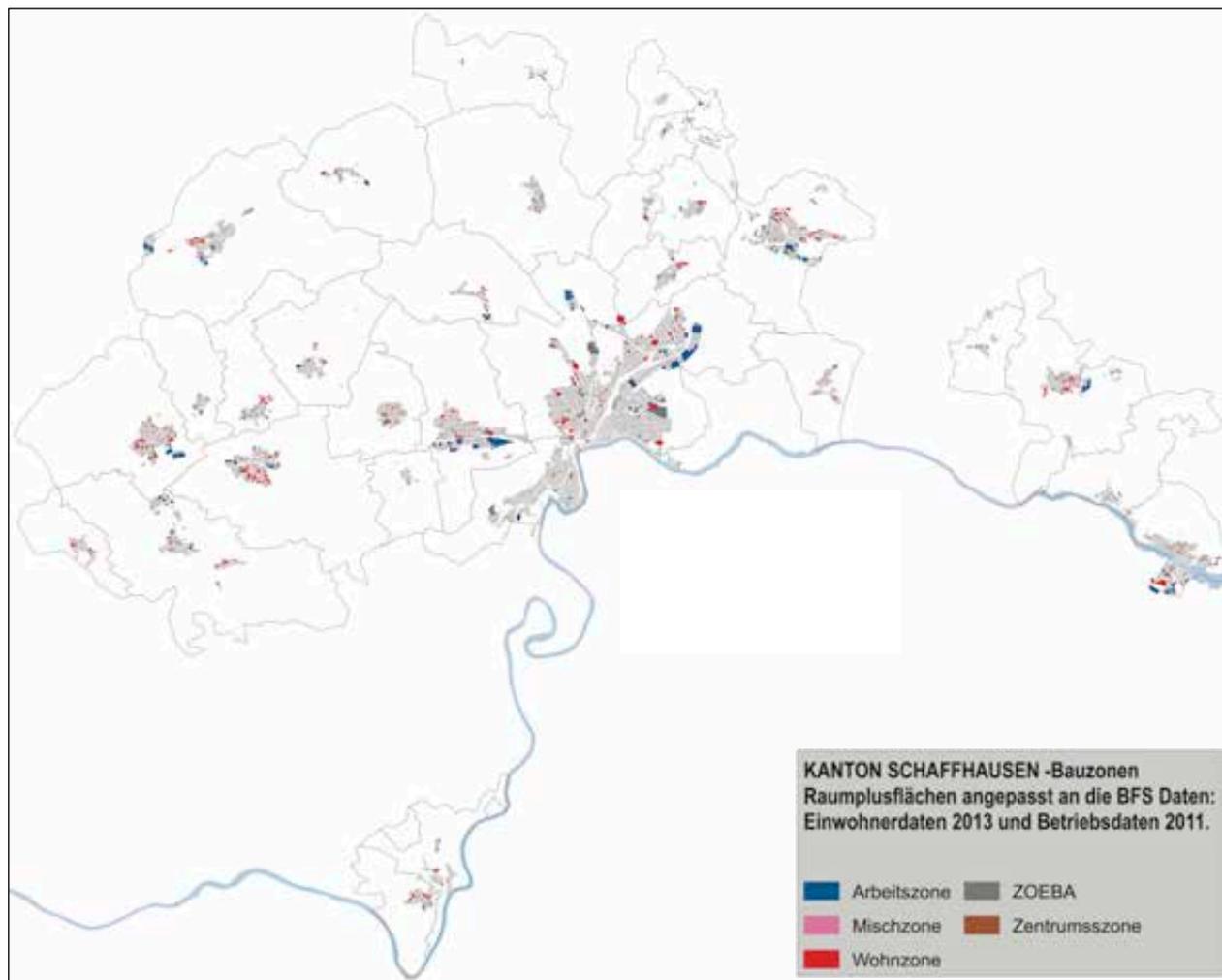
Mit der Erhebung der Siedlungsflächenreserven nach der Methode Raum+ der ETH Zürich² liegt erstmals für alle Gemeinden im Kanton Schaffhausen eine aktuelle Übersicht über die Siedlungsflächenreserven vor.

Die Siedlungsflächenreserven wurden nach einer einheitlichen Methodik erfasst (siehe Tabelle). Die Flächen wurden in vier unterschiedliche Kategorien eingeteilt: *Baulücken*, *Innenentwicklungspotenziale* und *Nachverdichtungsquartiere* (Siedlungsflächenreserven im weitgehend überbauten Gebiet, siehe Kap. 1.3) sowie *Aussenreserven*.

Kategorien	Eigenschaften			Erfasste Merkmale
	Grösse	Bebauungsstand	Lage	
Baulücken	200 – 2000 m ²	unbebaut	inner-/ausserhalb des weitgehend überbauten Gebiets; in Bauzone	<ul style="list-style-type: none"> • Nutzungszonen • Eigentübertypen und -interessen • Nachfrage • Zeitliche Verfügbarkeit
Innenentwicklungspotenziale	> 2000 m ²	bebaut/unbebaut	innerhalb des weitgehend überbauten Gebiets; in Bauzone	<ul style="list-style-type: none"> • Nutzungszonen • Bebauungsstand • Erschliessung und Baureife • Eigentübertypen und -interessen • Nachfrage • Mobilisierungshindernisse (Altlasten, Naturgefahren, Zuschnitt etc.) • Zeitliche Verfügbarkeit • Erwünschte zukünftige Nutzung • Planungsstand
Aussenreserven	> 2000 m ²	unbebaut	ausserhalb des weitgehend überbauten Gebiets; in Bauzone	<ul style="list-style-type: none"> • Nutzungszonen • Erschliessung und Baureife • Eigentübertypen und -interessen • Nachfrage • Mobilisierungshindernisse (Altlasten, Naturgefahren, Zuschnitt etc.) • Zeitliche Verfügbarkeit
Nachverdichtungsquartiere	Quartiere	bebaut	in Bauzone	<ul style="list-style-type: none"> • Alter der Bebauung • Gebäudezustand und Gebäudetyp • Eigentumsverhältnisse und -interessen • Bereitschaft der Gemeinde • Nachverdichtungsziel und -art • Planungshorizont

Flächenkategorien und typische Merkmale der Erhebung Raum+ (Quelle: Raum+ ETH Zürich)

² Professur für Raumentwicklung, ETH Zürich (2013): Abschlussbericht Raum+ Schaffhausen



Übersicht über die in Raum+ erhobenen Siedlungsflächenreserven im Kanton Schaffhausen

Nachverdichtungsquartiere nicht erhoben

Als vierte Kategorie sieht Raum+ die Flächenkategorie „*Nachverdichtungsquartiere*“ vor. Diese Kategorie ist gedacht für Wohngebiete, in denen Verdichtungsmassnahmen denkbar sind. Die Gemeinden wurden dazu im Gespräch vor Ort gefragt, ob sich bestimmte Quartiere/Gebiete für eine Nachverdichtung eignen. Im Rahmen von Raum+ Schaffhausen wurden letztlich im gesamten Kanton nur drei Nachverdichtungsquartiere erfasst. Im Abschlussbericht von Raum+ Schaffhausen wird festgestellt, dass die Weiterentwicklung und gegebenenfalls auch Umorientierung von bestehenden Wohnquartieren im Kanton Schaffhausen bisher für die meisten Gemeinden kaum ein Thema zu sein schien.

Erfassung von Nachverdichtungspotenzialen

Schritt 1:

Quantitative Analyse des Siedlungsgebiets

Anzahl Raumnutzer pro Hektare
(Datenbezug: Beim Planungs- und Naturschutzamt)

Schritt 2:

Qualitative Analyse des Siedlungsgebiets

Nachfolgend soll aufgezeigt werden, wie die Gemeinden ergänzend zu den bereits erfassten Siedlungsflächenreserven nach Raum+ Nachverdichtungspotenziale erfassen können.

Ein systematisches Vorgehen zur Erfassung der Nachverdichtungspotenziale umfasst in der Regel zunächst eine quantitative Analyse zur Ermittlung theoretischer Entwicklungspotenziale. Hierfür werden wichtige Strukturdaten der Siedlung wie Gebäudealter, Ausbaugrad, ÖV-Erschliessungsgüte, Bauzonenbeanspruchung flächendeckend erfasst.

In Kanton Schaffhausen stehen Daten zur Anzahl Raumnutzer pro Hektare flächendeckend zur Verfügung. Diese Strukturdaten bilden eine wertvolle Basis für die qualitative Analyse des Siedlungsgebiets.

Die Erhebung von Nachverdichtungspotenzialen bedingt auch eine qualitative Analyse. Untersucht werden dabei gebietsweise folgende Aspekte:

- Ortsbauliche Qualität und Ortsbild (Beziehungen zur baulichen und landschaftlichen Umgebung)
- Bebauungstypologie / Baustrukturen (z.B. Einzelbauten, Zeilenbauten, Blockrandstrukturen)
- Grün- und Freiräume (z.B. gestalterische Qualität, Attraktivität, Zugänglichkeit)
- Planungsrechtliche Randbedingungen
- Grundeigentumsverhältnisse: Grösse der Grundstücke, Eigentumsarten, (z.B. Stockwerkeigentum), Eigentumsgruppen (z.B. Privateigentum, Genossenschaften, institutionelle Eigentümer, öffentliches Eigentum)
- Ökonomische Aspekte (Erneuerungsbedarf der Bauten, Wohnungsgrössen, Nachfragesituation, Rendite)
- Öffentliche Infrastrukturen (z.B. Schulen, Werkleitungen etc.)

Schritt 3:

Identifikation von
Nachverdichtungspotenzialen

Für Gebiete bzw. Quartiere, wo eine Veränderung der bestehenden Siedlungsstrukturen, d.h. eine Umstrukturierung, als machbar und wünschbar beurteilt wird, soll unabhängig von den geltenden planungsrechtlichen Randbedingungen eine aus ortsbaulicher Sicht verträgliche Überbauungsdichte abgeschätzt werden. Diese kann in begründeten Fällen auch deutlich über der aktuell zulässigen Dichte liegen. Solche Umstrukturierungsquartiere stellen typische Nachverdichtungspotenziale dar.

Vorteile der Erhebung von Nachverdichtungsquartieren

Faktenblatt 1: Grundlagen zu Siedlungserneuerung und Siedlungsentwicklung Gemeinde Neuhausen am Rheinflall

In mittleren bis grossen Gemeinden ist eine solche systematische Erhebung der Nachverdichtungsquartiere mit einem gewissen Aufwand verbunden. Dieser Aufwand lohnt sich jedoch, da die Bezeichnung der Nachverdichtungsquartiere aufgrund nachvollziehbarer Kriterien erfolgt und Transparenz geschaffen wird, was sich in einem allfälligen politischen Prozess als sehr wertvoll erweisen kann (siehe Faktenblatt 1 aus der Gemeinde Neuhausen am Rheinflall).

In kleineren Gemeinden ist eine „ad-hoc“ Erhebung, die wesentlich auch auf das Wissen von lokalen Entscheidungsträgern zurückgreift, auch mit wenig Aufwand realisierbar.

Nachverdichtungspotenziale in Dorf- und Kernzonen ländlicher Gemeinden

Faktenblatt 2: Erhebung unternutzter Liegenschaften in der Gemeinde Rüdlingen

In Dorf- und Kernzonen ist eine kleinräumigere Betrachtungsweise auf der Ebene von Einzelbauten resp. Gebäudegruppen angezeigt. Dabei werden die Nutzungen gebäudeweise erhoben und unter Berücksichtigung des Gebäudebestands und der Parzellenstrukturen Potenziale für Umnutzungen, Ersatzneubauten und Anbauten aufgezeigt.

4.3 Phase 2: Strategie

Von der Bestandesaufnahme zur Strategie

Die Erhebung der Siedlungsflächen nach Raum+, ergänzt um die Nachverdichtungsquartiere, bildet eine massgebliche Grundlage zur Entwicklung dieser Areale. Allerdings sind nicht alle dieser Areale für eine Entwicklung im selben Mass geeignet. Und eine gleichzeitige Entwicklung aller Areale würde die Kapazitäten der Gemeinde sprengen und in der Regel auch den Immobilienmarkt überfordern. Es ist somit angezeigt, Prioritäten zu setzen und sich im Rahmen eines Strategieprozesses Gedanken über die einzuschlagenden Wege zur Innenentwicklung zu machen.

Gesamtheitliche Betrachtung

Welche Art von Innenentwicklung tatsächlich angestrebt werden soll, ist von der Gemeinde auf der Basis strategischer Überlegungen zur Siedlungsentwicklung in einer gesamtheitlichen Betrachtung zu beurteilen. Die Betrachtung soll dabei über das gesamte Siedlungsgebiet unter Einbezug aller Siedlungsflächenreserven nach Raum+ erfolgen.

Strategieentwicklung unter Berücksichtigung kommunaler Ziele zur räumlichen Entwicklung und kantonaler Vorgaben

Bei Vorliegen eines kommunalen Leitbilds mit Zielen zur räumlichen Entwicklung sollen diese in die Strategieüberlegungen einbezogen werden. Fehlen solche Zielsetzungen, so sollte die Gemeinde im Rahmen des Strategieprozesses mindestens Zielsetzungen und Vorstellungen zu raumrelevanten Aspekten wie Bevölkerungs- und Siedlungsentwicklung, Verkehrserschliessung MIV/ÖV, öffentliche Einrichtungen, Freiraumentwicklung etc. formulieren. Ebenso sind die Vorgaben des kantonalen Richtplans (siehe Kap. 1.2) zu beachten.

Konkrete Strategieansätze

Anhang 1: Tabelle Strategieansätze

In der Innenentwicklung können verschiedene Wege mit unterschiedlichen Eingriffstiefen zum Ziel führen. Das Spektrum reicht von gezielten punktuellen Massnahmen wie Umnutzungen und Ergänzungsbauten bis zu Ersatzneubauten und zur Neustrukturierung ganzer Areale. Einen wertvollen Überblick über mögliche Strategieansätze vermittelt die Tabelle im Anhang 1³.

Kommunaler Richtplan Siedlungsentwicklung

Faktenblatt 3: Kommunale Richtplanung Stadt Wetzikon

Es wird empfohlen, im Sinne der Transparenz und der Verlässlichkeit für alle Beteiligten die Strategie in einem kommunalen Richtplan Siedlungsentwicklung behördenverbindlich festzuhalten (vgl. Kap. 3.3). Der Richtplan bildet das Ergebnis des Strategieprozesses ab und gewährleistet die Koordination der Planungsabsichten.

Im Richtplan werden die für die einzelnen Gebiete gewählten Strategieansätze dargestellt. Ergänzend werden für alle behandelten Gebiete die Ausgangslage festgehalten, Zielsetzungen für deren Entwicklung festgelegt und Handlungsanweisungen für nachfolgende Planungsschritte formuliert.

³ Quelle: Kanton Luzern: Arbeitshilfe Siedlungsentwicklung nach Innen, Januar 2013. Bearbeitung: Ernst Basler+Partner AG Zürich, Photos angepasst

4.4 Phase 3: Instrumente

Formelle und informelle
Planungsinstrumente:
Siehe Kapitel 3

Für die Umsetzung der Strategie steht eine breite Palette an formellen und informellen Planungsinstrumenten zur Verfügung. Diese sind in Kapitel 3 ausführlich beschrieben.

Umsetzungsagenda

Der Richtplan sollte mit einer Umsetzungsagenda ergänzt werden, in der konkrete Massnahmen, die Organisation des Planungsprozesses inkl. Verantwortlichkeiten und Beteiligte, ein grobes Terminprogramm und die Kosten festgehalten werden.

Anhang

- Anhang 1: Tabelle Strategieansätze
- Anhang 2: Faktenblätter
- Anhang 3: Planungsgrundsätze zur Siedlungsentwicklung nach Innen
- Anhang 4: Hinweise auf weiterführende Informationen
- Anhang 5: Beispiel Kaufsvertrag

Anhang 1

Tabelle Strategieansätze

		Überbaute Gebiete				Überbaute / unüberbaute Gebiete	Unüberbaute Gebiete
Strategieansatz		Umstrukturieren	Weiterentwickeln	Erneuern	Wert erhalten	Neuorientieren	Neuentwickeln
							
Elemente des Strategieansatzes	Kernelement	Typologische Neuinterpretation eines Areals	Identifizieren und Ausnutzen von planungsrechtlichen/ technischen Entwicklungsreserven	Behutsamer Eingriff in bestehende Strukturen, Beheben von städte- bzw. ortsbaulichen Missständen und Aufwertungen	Identifizieren und Schützen erhaltenswerter Bebauung; Erhalt und Aufwertung vorhandener Qualitäten	Typologische Neudefinition eines Areals in Verbindung mit neuen Nutzungsansätzen	Entwicklung von freien Entwicklungspotenzialen
	Raumtyp	Bestehende Wohn- und Mischquartiere; Zentrums- und Dorfkerne, Bahnareal- und Industrie-/ Gewerbebrachen	Bestehende Wohn- und Mischquartiere; Zentrums- und Dorfkerne; Arbeitsgebiete	Bestehende Wohn- und Mischquartiere; Zentrums- und Dorfkerne; Arbeitsgebiete	Bestehende Wohn- und Mischquartiere; Zentrums- und Dorfkerne; Berücksichtigung Siedlungsstrukturen	Bahnareal- und Industrie-/ Gewerbebrachen	Unüberbaute Bauzonen, langfristig ungenutzte Bahnareal- und Industrie-/Gewerbeareale
	Nutzung und quantitative Entwicklung (Dichte)	Teilersatz der Ursprungsnutzung durch eine neue Nutzungsmischung bzw. Fokussierung auf neue Nutzergruppen (z.B. Wohnnutzungen in Gewerbestandorte); quantitative Entwicklung hoch, projektabhängig	Anpassung und Erweiterung der Ursprungsnutzung mit quantitativer Entwicklung	Weitgehender Erhalt der Ursprungsnutzung; geringe bis moderate quantitative Entwicklung	Erhalt der Ursprungsnutzung ohne quantitative Entwicklung	Weitgehender Ersatz der Ursprungsnutzung durch eine neue Nutzungsmischung bzw. Fokussierung auf neue Nutzergruppen; allenfalls Erhalt einzelner besonderer Nutzungen; i.d.R. grosse quantitative Entwicklung	Flexibel, Abhängigkeit von umgebender Nutzung und Erschliessung; quantitative Entwicklung stark projektabhängig; Orientierung an Siedlungsleitbild
	Städtebauliche Veränderung	Städtebauliche Akzentuierung unter Einbezug neuer Bauformen zur Realisierung höherer Dichten.	Erhalt bestehender städtebaulicher Grundmuster und Weiterentwicklung/ Teilersatz bestehender Baustrukturen; Realisierung höherer Dichten	Weitgehender Erhalt vorhandener Baustrukturen, punktuelle bauliche Ergänzung	Erhalt vorhandener Strukturen	Städtebauliche Akzentuierung unter Einbezug neuer Bauformen zur Realisierung hoher Dichten; Bruch mit städte- bzw. ortsbaulichen Grundmustern	Flexibel; Abhängigkeit von umgebender Nutzung – ggf. müssen architektonische und gestalterische Ziele neu definiert werden.
	Chancen	Schaffung neuer Wohn- und Arbeitsquartiere; Erhalt städte- und ortsbaulich hochwertiger Strukturen, moderate bis grosse quantitative Entwicklung	Entwicklung unter Berücksichtigung ursprünglicher Qualitäten; Erhalt einzelner städte- und ortsbaulich hochwertiger Strukturen, moderate quantitative Entwicklung	Wiederherstellung ursprünglicher Qualitäten sowie Neugestaltung, geringe bis moderate quantitative Entwicklung	Qualitative Aufwertung durch Sanierung und Gestaltungsmaßnahmen; Anpassung an heutige Wohn- und Arbeitsstandards	Schaffung neuer Wohn- und Arbeitsquartiere; Erhalt einzelner städtebaulich hochwertiger Strukturen mit hohem Identifikationswert, grosse quantitative Entwicklung	Flexibel; stark projektabhängig, grosse quantitative Entwicklung möglich
	Risiken	Integration ins Ortsbild; Infrastrukturkapazitäten	Städte- bzw. ortsbauliche Integration; Veränderung des Ortsbildes; Infrastrukturkapazitäten	Identität des Raumes; komplexe Eigentümerstruktur	Identität des Raumes; Denkmalpflege; komplexe Eigentümerstruktur, Erhalt des Ortsbildes	Städtebauliche Integration; Veränderung des Ortsbildes; Infrastrukturkapazitäten; Denkmalpflege	Städtebauliche Integration; Veränderung des Ortsbildes; Infrastrukturkapazitäten; Blockadehaltungen und Hortung

(Quelle: Arbeitshilfe Siedlungsentwicklung des Kantons Luzern, Bearbeitung: Ernst Basler+Partner AG, Photos und Reihenfolge angepasst)

Anhang 2

Faktenblätter

Faktenblatt 1

Grundlagen zu Siedlungserneuerung und Siedlungsentwicklung Gemeinde Neuhausen am Rheinfall

Beschreibung



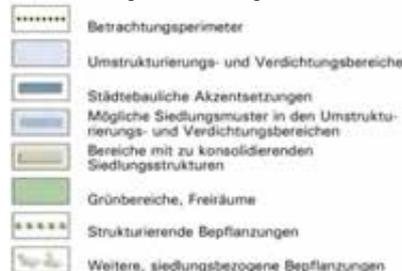
Städtebaulicher Rahmenplan (Quelle: Gemeinde Neuhausen am Rheinfall, Haag Hähle GmbH, Raumplanung Städtebau, Biel)

Das Siedlungsgebiet der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall ist im Wesentlichen zwischen Wald, Stadtgrenze Schaffhausen und Rhein eingegrenzt. Der Gemeinderat verfolgt das Ziel einer moderaten Bevölkerungszunahme und einer ausgewogenen Bewohnerstruktur. Dazu sollen die im überbauten Gebiet vorhandenen Landreserven aktiviert und eine auf Erneuerung der bestehenden Baustrukturen ausgerichtete Siedlungsentwicklung verfolgt werden.

Zur Konkretisierung dieser Absichten liess die Gemeinde über das Siedlungsgebiet eine städtebauliche Studie erarbeiten, die folgende Themen behandelt:

- Beurteilung der bestehenden Siedlungsstruktur
- Gebietsdifferenzierung mit Unterscheidung von stabilen Gebieten und Bereichen, für welche Veränderungen als möglich oder wünschbar erkannt werden (Betrachtungssperimeter)
- Beurteilung der innerhalb der Betrachtungssperimeter bestehenden siedlungsstrukturellen Voraussetzungen mit Einschätzung der städtebaulichen Potenziale.
- Bezeichnung der Gebiete, für welche der Bau von Hochhäusern als prüfenswert erkannt wird.
- Darstellung städtebaulicher Leitvorstellungen in Form eines städtebaulichen Rahmenplans.

Grundlagenplan Siedlungserneuerung und Siedlungsentwicklung



Portrait

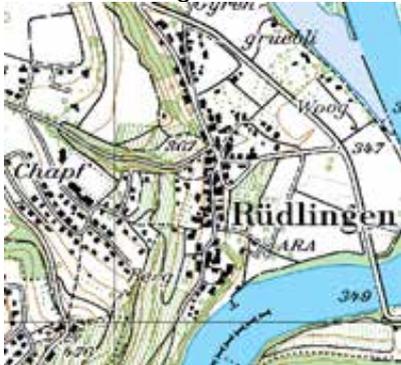
Ausgangslage	Bestand unternutzter, baulich überalterter, durch rudimentäre Gestaltung der Aussenräume gekennzeichnete Areale, öffentliche Freiraumstruktur mit unbefriedigenden Gestaltungs- und Aufenthaltsqualitäten
Ortsbauliche Aufgabe	<ul style="list-style-type: none"> • Bestimmung der innerhalb der Siedlungsstruktur bestehenden Nutzungspotenziale • Beurteilung der im Hinblick auf die Vornahme städtebaulicher Veränderungen bestehenden Voraussetzungen • Nachweis des innerhalb der einzelnen Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebiete sinnvollen Nutzungsmasses • Bezeichnung von Standorten für welche der Bau von Hochhäusern als Möglichkeit für eine Neubebauung beurteilt wird
Chancen	Umfassende Erhebung der Nutzungspotenziale im Siedlungsgebiet, Entwicklung tragfähiger städtebaulicher Zielvorstellungen
Herausforderungen	Mögliche Siedlungsmuster werden beispielhaft aufgezeigt und sollen eine sachliche Diskussion in Politik und Öffentlichkeit zur Innenentwicklung auslösen.
Zonenplan	Ganzes Siedlungsgebiet der Gemeinde
Realisierungszeitraum	2013-2014

Anwendungsbereich:
<input type="checkbox"/> Baulücken
<input checked="" type="checkbox"/> Innenentwicklungspotenziale
<input type="checkbox"/> Aussenreserven
<input checked="" type="checkbox"/> Nachverdichtungsquartiere
Strategieansatz:
<input type="checkbox"/> Wert erhalten
<input type="checkbox"/> Erneuern
<input checked="" type="checkbox"/> Weiterentwickeln
<input checked="" type="checkbox"/> Umstrukturieren
<input checked="" type="checkbox"/> Neuorientieren
<input type="checkbox"/> Neuentwickeln

Eingesetzte formelle Planungsinstrumente:
<input type="checkbox"/> Nutzungsplanung
<input type="checkbox"/> Quartierplan
<input type="checkbox"/> kommunaler Richtplan
<input type="checkbox"/> Verträge
Eingesetzte informelle Planungsinstrumente:
<input checked="" type="checkbox"/> Studien / Konzepte
<input type="checkbox"/> aktive Bodenpolitik

Beurteilung	Die Studie verschafft eine umfassende Übersicht über das Potenzial zur Innenentwicklung in der Gemeinde und bildet eine wertvolle Grundlage für die Diskussion in der Öffentlichkeit.
-------------	---

Beschreibung



Gemeinde Rüdlingen (LK 1:25'000)

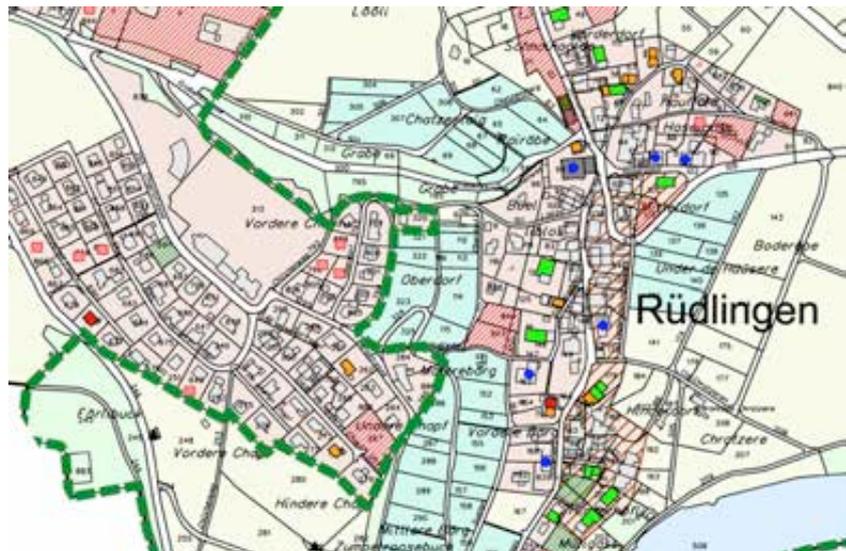
Im Rahmen der Ortsplanungsrevision von Rüdlingen waren die Siedlungsreserven zu erheben. Mit der Methode von Raum+ konnten mangels entsprechender Grundlagen einzig die nicht überbauten Flächen behandelt werden. Darum hat sich die Planungskommission dazu entschieden, auch die unternutzten oder nicht genutzten Liegenschaften genauer zu untersuchen.

Die Untersuchung erfolgte nach folgenden Kriterien:

- Wohnbauten, die nur von einer Person bewohnt werden
- Wohnbauten, die nicht genutzt werden
- Ökonomiebauten oder Bauteile, die nicht mehr genutzt und in Wohnbauten umgebaut werden können
- Liegenschaften, die sanierungsbedürftig sind
- Liegenschaften, die im bestehenden Volumen für mehrere Wohnungen ausgebaut werden können

Erhebung unternutzter Liegenschaften
(Quelle: Winzeler+Bühl, Raumplanung und Regionalentwicklung, Schaffhausen)

- nicht überbaute Fläche
- Potenzial Privatgärten
- Wohnbauten, die nur von einer Person bewohnt werden
- Wohnbauten, die nicht genutzt werden
- Ökonomiebauten oder Bauteile, die nicht mehr genutzt und in Wohnbauten umgebaut werden können
- Liegenschaften, die sanierungsbedürftig sind
- Liegenschaften, die im bestehenden Volumen für mehrere Wohnungen ausgebaut werden können



Portrait

Ausgangslage

Fehlende Übersicht über die unternutzten oder nicht genutzten Liegenschaften im Siedlungsgebiet.

Ortsbauliche Aufgabe

Aufzeigen des Entwicklungspotenzials bezüglich Umnutzung landwirtschaftlicher Ökonomiebauten, bezüglich Renovation sanierungsbedürftiger Liegenschaften und bezüglich Ausbau von Liegenschaften (Einbau von mehreren Wohnungen im bestehenden Volumen)

Chancen

Impulse für die Umnutzung und Sanierung bestehender Liegenschaften

Herausforderungen

Motivation der Eigentümer, entsprechende Planungen anzugehen

Zonenplan

Ganzes Siedlungsgebiet der Gemeinde

Realisierungszeitraum

2013

Anwendungsbereich:

- Baulücken
- Innenentwicklungspotenziale
- Aussenreserven
- Nachverdichtungsquartiere

Strategieansatz:

- Wert erhalten
- Erneuern
- Weiterentwickeln
- Umstrukturieren
- Neuorientieren
- Neuentwickeln

Eingesetzte formelle Planungsinstrumente:

- Nutzungsplanung
- Quartierplan
- kommunaler Richtplan
- Verträge

Eingesetzte informelle Planungsinstrumente:

- Studien / Konzepte
- aktive Bodenpolitik

Beurteilung

Vor allem die nicht mehr genutzten landwirtschaftlichen Ökonomiebauten bieten ein Potenzial für eine Entwicklung. Die Erhebung bildet eine wichtige Planungsgrundlage für die Revision der Nutzungsplanung.

Beschreibung



Stadt Wetzikon ZH (Quelle: GIS ZH)

Seit der letzten Ortsplanungsrevision Mitte der neunziger Jahre hat in der Stadt Wetzikon eine rasche Entwicklung stattgefunden. Die Bevölkerungszahl und die Anzahl Arbeitsplätze sind stark gewachsen. Diese Veränderungen erzeugen einen spürbaren Siedlungsdruck und ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und wecken Bedürfnisse nach Erholungsraum und zusätzlicher Infrastruktur.

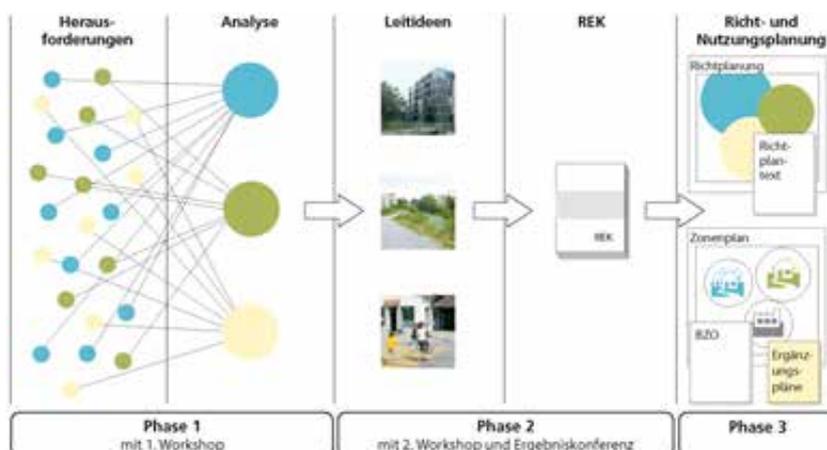
Die Revision der Richt- und Nutzungsplanung soll den gewandelten Ansprüchen Rechnung tragen und die Grundlage für eine qualitätsvolle und nachhaltige Entwicklung bilden.

Eine wichtige Basis zur Erarbeitung der kommunalen Richtplanung bildete das Räumliche Entwicklungskonzept (REK). Das REK zeigt die qualitätsvolle, langfristige räumliche Entwicklung der Stadt in den Bereichen Städtebau, Freiraum und Verkehr auf. Es wurde in einem kooperativen Prozess zusammen mit der interessierten Bevölkerung, Vertretern der Verwaltung und verschiedenen Fachplanern erarbeitet. Mit dem REK werden sowohl die Stossrichtung als auch die Handlungsfelder der angestrebten räumlichen Entwicklung von Wetzikon bezeichnet.

Der kommunale Richtplan konkretisiert die Ergebnisse dieser breit angelegten Mitwirkung in den richtplanrelevanten Belangen.

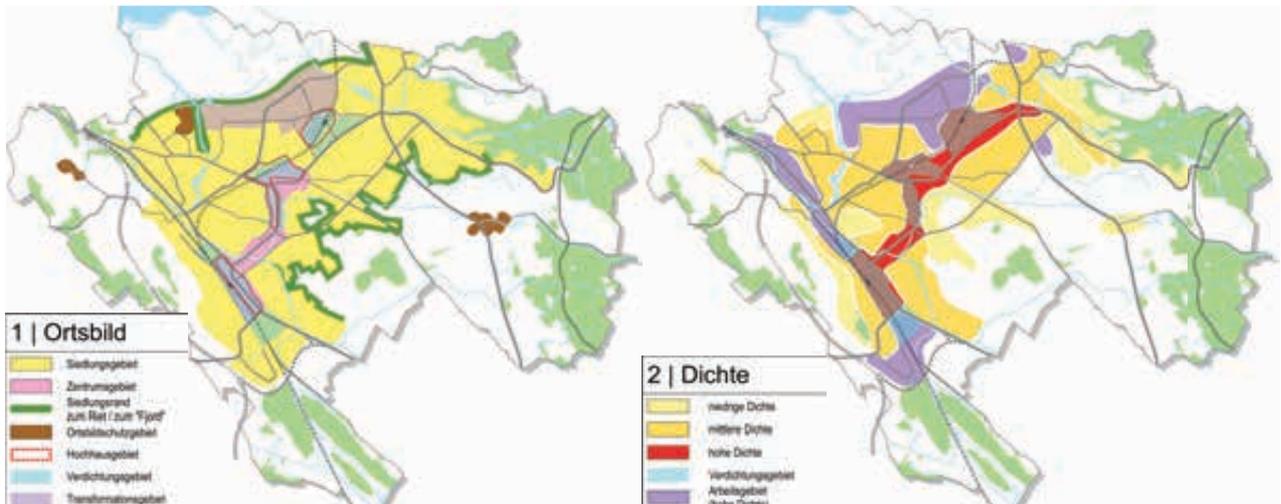
Die Revision der Ortsplanung gliederte sich in die drei Phasen Bestandesaufnahme (Phase 1), Leitideen und räumliches Entwicklungskonzept (Phase 2) und Revision Richt- und Nutzungsplanung (Phase 3).

Planungsprozess (Quelle: SKW)



Portrait Ausgangslage

Spürbarer Siedlungsdruck in der Stadt Wetzikon. Überholte, nicht mehr zeitgemässe Richt- und Nutzungsplanung.



Grundlagenplan Siedlung – Teil Ortsbild (Quelle: SKW)

Grundlagenplan Siedlung – Teil Dichte (Quelle: SKW)

Ortsbauliche Aufgabe

Der kommunale Richtplan ist eine Auslegeordnung der wesentlichen öffentlichen Aufgaben mit räumlicher Wirkung. Der Richtplan soll der Stadt einen möglichst umfassenden Überblick über bestehende und noch erforderliche raumwirksame Vorhaben verschaffen, die verschiedenen Aufgaben aufeinander abstimmen und die künftige "innere" Entwicklung von Wetzikon festlegen.

Chancen

Umfassendes, breit abgestütztes Planungsinstrument zur Koordination der räumlichen Entwicklung, Aufzeigen der längerfristigen Entwicklung (Planungshorizont 20-25 Jahre)

Herausforderungen

Der Richtplan ist behördenverbindlich, d.h. der Gemeinderat hat bei seinen Entscheiden auf den Richtplan zu achten. Für die Grundeigentümer ist der Richtplan jedoch nicht verbindlich.

Zonenplan

Ganzes Siedlungsgebiet der Gemeinde

Realisierungszeitraum

2010-2012

Anwendungsbereich:

- Baulücken
- Innenentwicklungspotenziale
- Aussenreserven
- Nachverdichtungsquartiere

Strategieansatz:

- Wert erhalten
- Erneuern
- Weiterentwickeln
- Umstrukturieren
- Neuorientieren
- Neuentwickeln

Eingesetzte formelle Planungsinstrumente:

- Nutzungsplanung
- Quartierplan
- kommunaler Richtplan
- Verträge

Eingesetzte informelle Planungsinstrumente:

- Studien / Konzepte
- aktive Bodenpolitik

Beurteilung

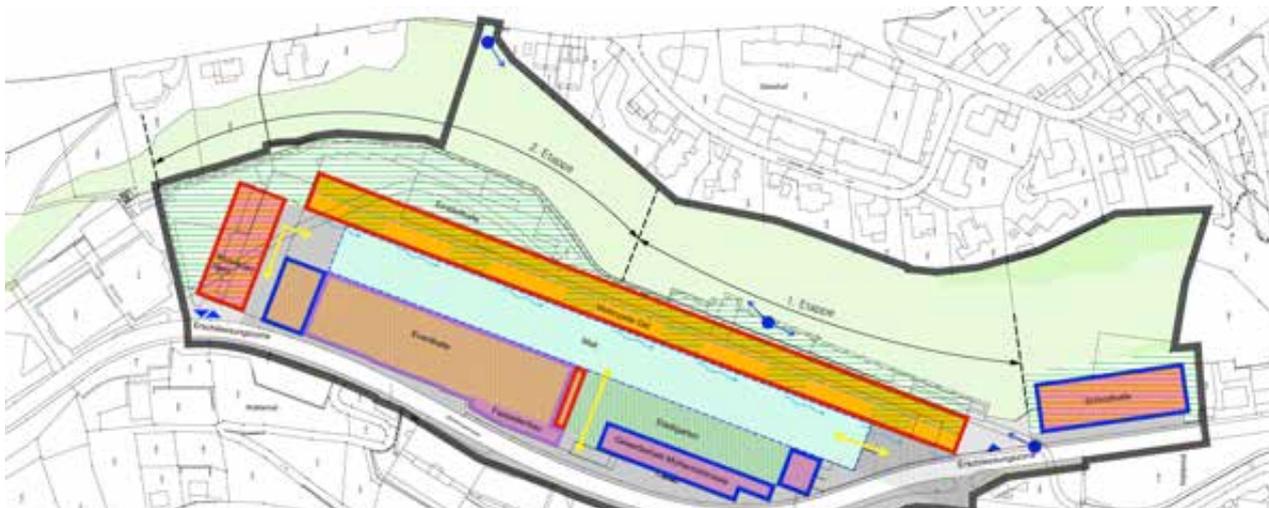
Der kommunale Richtplan ist ein leistungsfähiges Planungsinstrument zur Koordination raumwirksamer Vorhaben und zur Steuerung der langfristigen Entwicklung einer Gemeinde.

Beschreibung



Lageplan Mühlental

Das Areal der im Jahr 1991 stillgelegten Stahlgiesserei der +GF+ liegt nur wenige hundert Meter vom Bahnhof Schaffhausen und der Altstadt entfernt. Um eine Erneuerung, Aufwertung und Neunutzung des Areals zu ermöglichen, entwickelten die Grundeigentümer in Zusammenarbeit mit der Stadt Schaffhausen ein Überbauungs- und Nutzungskonzept. Im Zonenplan wurde auf Basis des Konzepts die Sonderzone "Vorderes Mühlental" eingeführt. Die Planungsziele und Eckwerte zur Nutzung und Bebauung des Areals wurden in einem behördenverbindlichen Rahmenplan festgelegt. Dieser diente als Grundlage für die anschliessende Erstellung des Quartierplans.



Rahmenplan mit Legende (Quelle: Stadtplanung Schaffhausen)

	Baufeld mit Mantellinie (Hauptbauten)		Hangbereich (Wald / Freihaltzone)
	Substanzerhaltung Objekt in äusserer und innerer Erscheinung substanziell geschützt. Restaurationen nach denkmalpflegerischen Kriterien. Innere bauliche Veränderungen unter Erhalt der Raumwirkung möglich.		Überlaufgerinne Durach
	Volumenerhaltung Objekt in äusserer Formgestalt und Erscheinung geschützt. Bauliche Veränderungen wie Öffnungen in Länge- und Querrichtung oder zusätzlich notwendige Fensterausbrüche sind möglich.		Erschliessungszone (für den motorisierten Verkehr)
	Strukturerhaltung Tragstrukturelemente samt Dachkonstruktion erhalten. Weitere bauliche Veränderungen gewährleisten Verträglichkeit mit umgebender Baustruktur.		Baufeld Einstellhalle
	Wohnen		Zu- und Wegfahrt
	Mischnutzung (Wohnen / Dienstleistung / stilles Gewerbe)		Strassenraum- und Platzgestaltung
	Gewerbliche Nutzung (Dienstleistung / Gewerbe / Verkauf)		Plote / Platzraum
	Veranstaltungen (Event / Dienstleistung / Gewerbe / Verkauf)		Fussgängerdurchgang
	Mall (Fussgängerzone / Freiraum / offene Nutzflächen)		geplante Fusswegverbindung
	Stadtgarten / Freiraum		Perimeter "Rahmenplan Werk I"

Portrait

Ausgangslage	Grosse Industriebrache mit teilweise schutzwürdiger Bausubstanz an zentraler Lage.
Ortsbauliche Aufgabe	Der Rahmenplan gewährleistet folgende Entwicklungsziele und Interventionen: <ul style="list-style-type: none"> • Erneuerung, Aufwertung und Neunutzung des Areals • Weitgehender Erhalt der schutzwürdigen Gebäude und Gebäudeteile • Zweckmässige Umnutzung bestehender Bausubstanz • Ausgewogene und attraktive Nutzungsmischung • Energieeffiziente Bauweise • Aufwertung des Landschaftsraums • Verbesserung der Fussgängerbeziehungen
Chancen	Impulse für eine Siedlungsentwicklung an zentraler, gut erschlossener Lage
Herausforderungen	<ul style="list-style-type: none"> • Besondere Lage in einem schmalen, tief eingeschnittenen Tal • Zeitliche Staffelung der Realisierung wegen der Grösse des Areals • Anbindungen an die benachbarten Quartiere
Zonenplan	Vorher: Industriezone mit Dienstleistungen Nachher: Sonderzone "Vorderes Mühlental"
Realisierungszeitraum	2006-2009

Anwendungsbereich:
<input type="checkbox"/> Baulücken
<input checked="" type="checkbox"/> Innenentwicklungspotenziale
<input type="checkbox"/> Aussenreserven
<input checked="" type="checkbox"/> Nachverdichtungsquartiere
Strategieansatz:
<input type="checkbox"/> Wert erhalten
<input type="checkbox"/> Erneuern
<input type="checkbox"/> Weiterentwickeln
<input checked="" type="checkbox"/> Umstrukturieren
<input checked="" type="checkbox"/> Neuorientieren
<input type="checkbox"/> Neuentwickeln

Eingesetzte formelle Planungsinstrumente:
<input checked="" type="checkbox"/> Änderung Nutzungsplanung
<input type="checkbox"/> Quartierplan
<input checked="" type="checkbox"/> kommunaler Richtplan
<input type="checkbox"/> Verträge
Eingesetzte informelle Planungsinstrumente:
<input checked="" type="checkbox"/> Studien / Konzepte
<input type="checkbox"/> aktive Bodenpolitik

Beurteilung	Der Rahmenplan zeigt als Ergänzung zur Änderung der Nutzungsplanung auf, welche Planungsziele verfolgt werden und welche Eckwerte für die Erarbeitung des Quartierplans zu beachten sind.
-------------	---

Beschreibung



Hintere Krone nach dem Umbau



Hintere Krone vor dem Umbau

Die hintere Krone wurde 1615 gebaut und 1650 um ein Geschoss aufgestockt. Darin befinden sich drei Wohnungen, wobei die Wohnung im ersten Obergeschoss in der Vergangenheit deutliche Veränderungen erfahren hat. Die Wohnung im 2. Obergeschoss zeichnet sich durch den weitgehenden Erhalt der Grundstruktur sowie der meisten Bauelemente aus der Erbauerzeit aus. Ebenso verfügt das dritte Obergeschoss über viele originale Elemente.

Aufgrund der starken Veränderungen der Wohnung im ersten Stock, wurde auf eine Sanierung verzichtet und vorerst Stauraum für die beiden Wohnungen geschaffen.

Bei diesem Projekt wurde schrittweise vorgegangen. In einer ersten Phase sind das zweite und dritte Stockwerk liebevoll renoviert worden und damit zeitgemässer Wohnraum geschaffen worden. Zudem wurden die zahlreichen Schäden an der Fassade behoben. Mit dem ersten Stockwerk und dem Dachgeschoss verfügt die Liegenschaft noch Potenzial für eine weitere Phase.



Hintere Krone von Innen

Portrait

Ausgangslage

Leerstand seit längerer Zeit, drei Wohnungen die nicht mehr dem normalen Wohnkomfort entsprechen, Schäden an der Liegenschaft

Ortsbauliche Aufgabe

Renovation mit Erhalt wesentlicher Elemente aus der Erbauerzeit

Chancen

Schaffen von zeitgemässen Wohnraum in historischer Bausubstanz, Erhalt des kulturellen Erbes

Herausforderungen

Renovation nach denkmalpflegerischen Grundsätzen

Zonenplan

Altstadtzone, Objekt von kantonaler Bedeutung

Realisierungszeitraum

2009 – 2013

Nutzung vorher

Leerstand, Fassadenschäden

Nutzung nachher

1x 2 ½ Zi-Wohnung, 1x 3 ½ Zi-Wohnung

Anwendungsbereich:

- Baulücken
- Innenentwicklungspotenziale
- Aussenreserven
- Nachverdichtungsquartiere

Strategieansatz:

- Wert erhalten
- Erneuern
- Weiterentwickeln
- Umstrukturieren
- Neuorientieren
- Neuentwickeln

Eingesetzte formelle Planungsinstrumente:

- Änderung Nutzungsplanung
- Quartierplan
- kommunaler Richtplan
- Verträge

Eingesetzte informelle Planungsinstrumente:

- Studien / Konzepte
- aktive Bodenpolitik

Beurteilung

Ein historisch wertvolles Gebäude konnte zeitgemäss renoviert werden und trägt zum Erhalt und Belebung der Altstadt bei. Es zeigt auch, dass eine Liegenschaft nicht in jedem Fall total saniert werden muss, sondern dass bei geeigneter Planung auch eine Renovierung in mehrern Schritten möglich und sinnvoll ist.

Innenentwicklung bedeutet in diesem Fall nicht nur Schaffen von neuem Wohnraum sondern auch die Aktivierung von brachliegendem Wohnraum.



Ansicht vor der Renovation
(Photo: Oechsli Partner Architekten)

Der Storchen im Dorfkern von Löhningen gehört zu den interessantesten Bauten im Kanton Schaffhausen. Erbaut im Jahr 1585, wurde der gemauerte Baukörper mit einem steilen Satteldach nur unwesentlich verändert, sodass seine Struktur und seine Bausubstanz noch gut erlebbar sind. Mit seinem dreigeschossigen, liegenden Dachstuhl, den kleinen, originalen Fensteröffnungen im zweiten Obergeschoss und einem ertümlichen Fachwerk mit den grossen, querliegenden Füllungen erinnert der Storchen noch sehr an mittelalterliche Bauten. Im Jahr 1903 brannte die an den Storchen angebaute Scheune nieder. Sie wurde durch einen Neubau ersetzt.

Im Jahre 2005 kaufte die Genossenschaft Storchen Löhningen den ganzen Gebäudekomplex, d.h. Storchen samt Scheunen und Ställen, um ein Projekt mit altersgerechten Wohnungen zu realisieren. In den folgenden Jahren wurde dann der Altbau denkmalpflegerisch restauriert und neu belebt.

Ansicht nach der Renovation



Portrait

Ausgangslage

Renovationsbedürftiges, nicht mehr genutztes historisches Wohnhaus, abbruchreife Scheune

Ortsbauliche Aufgabe

Renovation und Ersatzneubau in Ortsbildschutzgebiet

Chancen

Schaffung von zeitgemäsem Wohnraum in historischer Bausubstanz

Herausforderungen

Renovation nach denkmalpflegerischen Grundsätzen, Ersatzneubau für angebaute Scheune

Zonenplan

Dorfkernzone, überlagernde Ortsbildpflegezone

Realisierungszeitraum

2006-2007

Nutzung vorher

Leerstand

Nutzung nachher

Zwei Wohneinheiten mit je 4 Zimmern, Bistro (Altbau); 3 x 2 ½ Zimmer- Wohnung und 6 x 3 ½ Zimmer- Wohnung (Neubau)

Anwendungsbereich:

- Baulücken
- Innenentwicklungspotenziale
- Aussenreserven
- Nachverdichtungsquartiere

Strategieansatz:

- Wert erhalten
- Erneuern
- Weiterentwickeln
- Umstrukturieren
- Neuorientieren
- Neuentwickeln

Eingesetzte formelle Planungsinstrumente:

- Nutzungsplanung
- Quartierplan
- kommunaler Richtplan
- Verträge

Eingesetzte informelle Planungsinstrumente:

- Studien / Konzepte
- aktive Bodenpolitik

Beurteilung

Ein historisch wertvolles Gebäude konnte saniert und einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Beschreibung



Ansicht

Im Dorfkern von Löhningen wurde ein aus der Barockzeit stammendes zweigeschossiges Wohnhaus mit angebauter Stallscheune saniert und umgebaut. Im barocken Gebäudeteil wurden zwei Wohneinheiten untergebracht. An Stelle der abgerissenen Stallscheune wurde ein Ersatzneubau erstellt, der in seiner Ausformulierung deutlich als Neubau erkennbar ist, in seiner Volumetrie und seiner Materialisierung (Holz) jedoch auf den Bestand verweist. Beide Wohneinheiten verfügen auch über Räumlichkeiten im Ersatzneubau. Die Räumlichkeiten im Ersatzneubau wurden mit denjenigen im Bestand über Kreuz verbunden, so dass jede Wohnung Räume im Erdgeschoss und im Obergeschoss erhält.

Ansicht Strassenseite
(Plan: Brand.3 Architektur GmbH,
Winterthur)



Ansicht Strassenseite 1:200

Portrait

Ausgangslage

Renovationsbedürftiges, nicht mehr genutztes historisches Wohnhaus, seit Jahren klaffende Baulücke nach Abriss der Stallscheune

Ortsbauliche Aufgabe

Renovation und Ersatzneubau in Ortsbildschutzgebiet

Chancen

Schaffung von zeitgemäßem Wohnraum in historischer Bausubstanz

Herausforderungen

Einordnung des Ersatzneubaus in den historischen Kontext

Zonenplan

Dorfkernzone, überlagernde Ortsbildpflegezone

Realisierungszeitraum

2012-2013

Nutzung vorher

Baulücke, Leerstand (Wohnhaus)

Nutzung nachher

Zwei Wohneinheiten mit je 5 Zimmern und einer Wohnfläche von ca. 205 m² bzw. 225 m²

Anwendungsbereich:

- Baulücken
- Innenentwicklungspotenziale
- Aussenreserven
- Nachverdichtungsquartiere

Strategieansatz:

- Wert erhalten
- Erneuern
- Weiterentwickeln
- Umstrukturieren
- Neuorientieren
- Neuentwickeln

Eingesetzte formelle Planungsinstrumente:

- Nutzungsplanung
- Quartierplan
- kommunaler Richtplan
- Verträge

Eingesetzte informelle Planungsinstrumente:

- Studien / Konzepte
- aktive Bodenpolitik

Beurteilung

Mit der geschickten Kombination von Sanierung und Ersatzneubau konnten attraktive Wohnungen im historischen Dorfkern geschaffen werden, die Alt und Neu auf spannende Art miteinander verbinden.

Beschreibung



Lageplan Felsenstieg (Stand 2008)



Visualisierung Wettbewerbsprojekt



Quartierplan Felsenstieg (2011)

Portrait

Das Areal Felsenstieg im Quartier Breite in der Stadt Schaffhausen ist mit älteren Mehrfamilienhäusern überbaut. Diese wiesen grösseren Sanierungsbedarf auf. Im Jahr 2008 luden die Grundeigentümer zu einem Architekturwettbewerb ein, mit dem eine attraktive und zeitgemässe Wohnüberbauung gefunden werden sollte. Die bestehenden Wohnbauten sollten dabei teilweise ersetzt werden. Besonderer Wert wurde neben der hohen Wohnqualität auf eine attraktive Gestaltung des Aussenraums gelegt.

Das Projekt des Büros Meyer Stegemann Architekten sia, Schaffhausen, gemeinsam mit Balliana Schubert Landschaftsarchitekten AG, Zürich, wurde von der Jury zur Weiterbearbeitung ausgewählt und bildete die Grundlage für einen privaten Quartierplan.

Neubauten sind in vier Baubereichen, die mit ihrer Höhenstaffelung eine gute Einordnung in das Quartierbild gewährleisten, möglich. Die unter Quartierschutz stehenden Wohnbauten an der Lochstrasse bleiben bestehen und sollen zu einer durchgehenden, den Strassenraum fassenden, Bebauung ergänzt werden.

Zwischen den neuen, untereinander schräg gestellten Punktbauten sowie den neuen und bestehenden Zeilenbauten an der Lochstrasse, spannt sich ein grosszügiger Hofraum auf, der dank des bestehenden und zu ergänzenden Baumbestands sowie der geschwungenen Wege einen parkartigen Charakter aufweist. Die oberirdische Parkierung wird an den Zugängen zu diesem Hofraum gesammelt angeordnet. Die Parkplätze der Bewohner werden unterirdisch in einer Einstellhalle organisiert.



Situationsplan mit Umgebung (Ausschnitt, aus Bauprojekt 2013)

Ausgangslage	Renovationsbedürftige Mehrfamilienhäuser, unbefriedigende Parkierungslösung, Nutzungsreserven vorhanden
Ortsbauliche Aufgabe	Nachverdichtung in Quartier mit schutzwürdigen Bebauungsstrukturen
Chancen	Schaffung von zeitgemäßem, attraktivem Wohnraum an zentraler Lage
Herausforderungen	Balance zwischen Altbauten und Neubauten schaffen
Zonenplan	Wohnzone W3, Quartierschutzgebiet
Realisierungszeitraum	2008 - 2015 (2008: Wettbewerb, 2011: Quartierplan, 2013-2015: Realisierung)
Nutzung vorher	10 Mehrfamilienhäuser
Nutzung nachher	11 Mehrfamilienhäuser, davon 6 Neubauten, Miete und Stockwerkeigentum

Anwendungsbereich:

- Baulücken
- Innenentwicklungspotenziale
- Aussenreserven
- Nachverdichtungsquartiere

Strategieansatz:

- Wert erhalten
- Erneuern
- Weiterentwickeln
- Umstrukturieren
- Neuorientieren
- Neuentwickeln

Eingesetzte formelle Planungsinstrumente:

- Änderung Nutzungsplanung
- Quartierplan
- kommunaler Richtplan
- Verträge

Eingesetzte informelle Planungsinstrumente:

- Studien / Konzepte: *Studienauftrag*
- aktive Bodenpolitik

Beurteilung

Es können Neubauten in einem Quartierschutzgebiet realisiert werden, die in hoher städtebaulicher Qualität eine verbesserte, haushälterische Bodennutzung gewährleisten.

Ausgangslage	Kleinteilige, nicht mehr zeitgemässe Überbauung an zentraler Lage, Nutzungsreserven vorhanden
Ortsbauliche Aufgabe	Umstrukturierung eines Areals im Dorfzentrum
Chancen	Schaffung von zeitgemäßem, attraktivem Wohnraum an zentraler Lage, Verbesserung der Aufenthaltsqualitäten und der Langsamverkehrsverbindungen
Herausforderungen	Städtebaulicher Übergang von grossvolumigen Industriebauten zu kleinteiliger Bebauung im Dorfzentrum
Zonenplan	Dorfzone, Quartierplanpflicht
Realisierungszeitraum	2006 - 2015 (2006: erste Vorarbeiten, 2011-2012: Quartierplan, 2013-2015: Realisierung)
Nutzung vorher	Leerstand, Zwischennutzungen
Nutzung nachher	45 Wohnungen (2 ½ - 4 ½ Zimmer), Dienstleistungsflächen im Erdgeschoss, Einstellhalle mit 51 Plätzen

Anwendungsbereich:

- Baulücken
- Innenentwicklungspotenziale
- Aussenreserven
- Nachverdichtungsquartiere

Strategieansatz:

- Wert erhalten
- Erneuern
- Weiterentwickeln
- Umstrukturieren
- Neuorientieren
- Neuentwickeln

Eingesetzte formelle Planungsinstrumente:

- Änderung Nutzungsplanung: *Quartierplanpflicht*
- Quartierplan
- kommunaler Richtplan: *Masterplan*
- Verträge: *Kaufrechte*

Eingesetzte informelle Planungsinstrumente:

- Studien / Konzepte: *Auswahl unter verschiedenen Investorenangeboten*
- aktive Bodenpolitik

Beurteilung	Ein bisher unternutztes Areal an zentraler Lage kann zu neuem Leben erweckt werden.
-------------	---

Beschreibung



Lageplan Neubaugebiet "Ennet den Gleisen" (Quelle: Stadtplanung Schaffhausen)



Überbauung Urbahn

Ansicht Überbauungen Landhaus, Urbahn und Diana (Quelle: Stadtplanung Schaffhausen)

Zwischen der Altstadt Schaffhausen und dem Mühlental befindet sich das Gebiet „Ennet den Gleisen“ mit den Arealen Landhaus, Bleiche und Diana und einer Fläche von rund 35'000 m². Dieses Gebiet, vorwiegend im Besitz der Stadt, wurde für eine oberirdische Parkierung und als regionaler Busbahnhof genutzt. Angrenzend an den Bahnhof und im Anschluss an die Altstadt, erwies sich dieses Gebiet als wichtigstes Entwicklungsgebiet für die geplante Zentrumserweiterung um die Altstadt.

Im Areal „Ennet den Gleisen“ entsteht eine eigenständige Bebauung mit der für Schaffhausen noch fehlenden, modernen urbanen Ausprägung und hoher Dichte. Die Bedeutung als Eingangsporte und Verbindungsachse ins vordere Mühlental mit grossen Industriebrachen wie die ehemalige Stahlgießerei (Werk 1) findet räumlichen Ausdruck. Der optimale Standort wird für einen attraktiven Nutzungsmix mit Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen (inklusive Kongresshotel) bereit gestellt. Für die aufzuhebenden Parkplätze wird Ersatz in einer grosszügigen Tiefgarage geschaffen. Im Rahmen der Bahnhofserweiterung mit dem zusätzlichen Perron (Gleis 6) und der neuen Überbauung wird die Fussgängerverbindung von der Altstadt über das Löwen-gässchen ins Mühlental gestärkt und verbessert. Mit Identität stiftenden attraktiven Freiräumen, hochwertiger Architektur und öffentlichen Erdgeschossnutzungen entsteht eine impulsgebende Stadterweiterung.



Initiatorin und federführend in der Projektentwicklung war die Stadt Schaffhausen selbst. Nach einer Testplanung für das gesamte Areal wurde im Jahr 2003 eine Anpassung des Zonenplans und der Bauordnung vorgenommen, da damals keine geeignete Zone für zentrumsnahe Gebiete existierte. Dabei wurde mit der Umzonung in die Ergänzungszone Altstadt eine gezielte Erhöhung der baulichen Dichte vorgenommen. Anschliessend wurde für das

Areal Bleiche ein Investorenwettbewerb durchgeführt. Der siegreiche Projektvorschlag wurde in einem Quartierplan festgelegt. Besonderes Augenmerk wurde auf die Umsetzung des angestrebten Nutzungsmixes und die Erfüllung hoher Qualitätskriterien gelegt. Durch den Verkauf des Bleiche-Areals resultierte eine positive Investitionsrechnung von 3.5 Mio. Fr. für die Stadt.

Portrait

Ausgangslage

Mehrheitlich als Parkplatz bzw. als Bushof genutzte Flächen an zentraler Lage unmittelbar beim Bahnhof Schaffhausen.

Ortsbauliche Aufgabe

Neukonzeption einer Stadterweiterung

Chancen

Schaffung einer Überbauung mit attraktiven Nutzungsmix (Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen, inklusive Kongresshotel), Aufwertung der Anbindung an die Altstadt, Impulswirkung für die Entwicklung des Mühltals mit grossen Industriebranchen

Herausforderungen

Städtebaulicher Übergang von der Altstadt in das neue Stadtquartier, Umgang mit dem Dichtesprung

Zonenplan

Vorher: Gewerbe- und Wohnzone (AZ: 0.75), Verkehrsfläche
Nachher: Ergänzungszone Altstadt (AZ: 2.20 mit Quartierplan)

Realisierungszeitraum

1997–2014 (ab 1997: Testplanung, Studien zur Verlegung des Bushofes; 2003: Umzonung in Ergänzungszone Altstadt; 2007 Investorenwettbewerb, 2009 Quartierplanung; 2012-2014: Bau)

Nutzung vorher

Parkplätze, Bushof

Nutzung nachher (gesamtes Areal "Ennet den Gleisen")

Anzahl Wohnungen: 103 Whg. ≈ 185 Einw.

Anzahl Parkplätze: 892 Parkplätze

Nutzfläche Gewerbe: 17'514 m² (Büro 1'950 m² - Gewerbe 8'100 m² - Hotel 1'400 m² – Retail)

Anzahl Arbeitsplätze: 552 Arbeitsplätze

Anwendungsbereich:

- Baulücken
- Innenentwicklungspotenziale
- Aussenreserven
- Nachverdichtungsquartiere

Strategieansatz:

- Wert erhalten
- Erneuern
- Weiterentwickeln
- Umstrukturieren
- Neuorientieren
- Neuentwickeln

Eingesetzte formelle Planungsinstrumente:

- Änderung Nutzungsplanung
- Quartierplan
- kommunaler Richtplan
- Verträge: *Verwaltungsrechtlicher Vertrag mit Rückkaufsrechten*

Eingesetzte informelle Planungsinstrumente:

- Bebauungskonzept: *Testplanung, Investorenwettbewerb*
- aktive Bodenpolitik

Beurteilung

Ein bisher unternutztes Areal an zentraler Lage wird zu einem neuen Stadtteil mit grosser Impulswirkung.

Beschreibung



Situation



Das «Lindenareal» liegt, durch die Bahnlinie davon getrennt, südwestlich der historischen Stadtanlage. Es ist eines der wenigen verfügbaren, grösseren Grundstücke im Zentrum von Steckborn. Zudem befinden sich der Bahnhof, die Schulanlage «Hueb» und das Alters- und Pflegeheim Steckborn in Fussgängerdistanz. Das Areal ist daher - auch im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen und als Verdichtungsgebiet - für die Stadtentwicklung von strategischer Bedeutung.

Die Politische Gemeinde hat durch eine aktive Bodenpolitik erreicht, dass sie seit 2006 im Besitz des gesamten, 8'325 m² grossen Areals ist.



Vor Umzonung:
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen



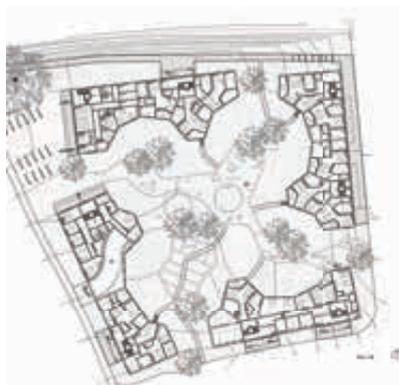
Nach Umzonung:
Wohn- und Gewerbezone WG3

Gemischte Nutzung

Die Stadt will das stark unternutzte, nur teilweise und mit nicht mehr zeitgemässer Bausubstanz bebaute Areal einer dichteren und teilweise neuen, gemischten Nutzung mit generationenübergreifendem Wohnen mit hoher Wohnqualität auf genossenschaftlicher Basis sowie Räumlichkeiten für die Verwaltung und für Dienstleistungsbetriebe zuführen.

Projektwettbewerb

Um qualitativ hochstehende Vorschläge für eine optimale bauliche Entwicklung des Areals zu erhalten, hat die Gemeinde, einen Projektwettbewerb nach den Regeln des SIA durchgeführt. Vorangestellt war eine Präqualifikation.



Situation Siegerprojekt Fiorino



Visualisierung Siegerprojekt Fiorino

Damit die Stadt auch nach der Realisierung des Vorhabens Einfluss nehmen kann, hat der Stadtrat bereits Abklärungen für die Gründung einer Genossenschaft getroffen, an welcher die Stadt partizipieren kann und an welche, wenigstens teilweise, das Areal im Baurecht abgegeben werden könnte (Stand: Mai 2015).

Portrait

Ausgangslage

Unternutztes Areal mit teilweise veraltetem und baufälligem Baubestand, im Zonenplan der Zone für Öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen. Steckborn besitzt gemäss ISOS ein Ortsbild von nationaler Bedeutung. Das an die Altstadt angrenzende Areal ist darin teilweise als Freiraum vor historisch wertvollen Baugruppen bezeichnet.

Ortsbauliche Aufgabe

Qualitätsvolle Entwicklung und Umstrukturierung des Areals, vorab nach den Grundsätzen der Siedlungsentwicklung nach Innen, ortsbaulichen Belangen (Schutz des Ortsbildes) und energetischen Belangen (2000-Watt-Gesellschaft). Die generationenübergreifende Wohnbebauung auf genossenschaftlicher Basis soll zudem erschwinglichen Wohnraum bereitstellen und den Generationenwechsel in den Einfamilienhausquartieren begünstigen.

Herausforderungen

Städtebaulicher Übergang zwischen Altstadt und den angrenzenden Quartieren, Gründung einer Genossenschaft und Abgabe eines Teils des Areals im Baurecht, komplexe Interessenabwägung

Zonenplan

Umzonung von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die Wohn- und Gewerbezone WG3, anschliessender Gestaltungsplan (Quartierplan im Kt. SH).

Realisierungszeitraum

2006 bis 2015 (Projektentwicklung bis Abschluss Projektwettbewerb, Umzonung 2015, Gestaltungsplan vorgesehen für 2016).

Nutzung vorher

Polizeiposten, 4 Wohnungen, leerstehendes Fabrikgebäude, zuletzt als Schulgebäude genutzt.

Nutzung nachher

36 Wohnungen, Büros für drei Arbeitsstellen und Dienstleistungen, Einstellhalle mit 74 PP, 18 oberirdische PP (Besucher, Kunden).

Anwendungsbereich:

- Baulücken
- Innenentwicklungspotenziale
- Aussenreserven
- Nachverdichtungsquartiere

Strategieansatz:

- Wert erhalten
- Erneuern
- Weiterentwickeln
- Umstrukturieren
- Neuorientieren
- Neuentwickeln

Eingesetzte formelle Planungsinstrumente:

- Nutzungsplanung
- Quartierplan (Gestaltungsplan)
- kommunaler Richtplan
- Verträge

Eingesetzte informelle Planungsinstrumente:

- Studien / Konzepte (Projektwettbewerb)
- aktive Bodenpolitik

Beurteilung

Leuchtturmprojekt für eine Innenverdichtung eines Regionalzentrums.

Beschreibung

Zur Mobilisierung von Baugrundstücken hat sich das Instrument des übertragbaren Kaufsrechts bewährt. Mit dem Kaufsrecht erhält die Kaufpartei (die Gemeinde) das Recht, ein Grundstück zu einem vereinbarten Preis zu erwerben. Das Kaufsrecht ist befristet und übertragbar, d.h. die Gemeinde kann das Kaufsrecht auch an einen Privaten abtreten.

Mit dem Kaufsrecht erhält die Gemeinde Zeit, die nötigen Finanzkompetenzen zu besorgen. Oder sie kann in Verhandlung treten mit Investoren, die an einer Übernahme des Kaufsrechts interessiert sind.

Portrait

Ausgangslage

Mangel an verfügbarem Bauland, Eigentümer von potenziellen Entwicklungsflächen sind nicht in der Lage, die Entwicklung selbst an die Hand zu nehmen

Ortsbauliche Aufgabe

-

Chancen

Schaffung von grösseren Handlungsspielräumen für Innenentwicklungsprozesse

Herausforderungen

Fehlende Bereitschaft der Grundeigentümer zur Veräusserung ihrer Grundstücke, überhöhte Preisvorstellungen

Anwendungsbereich:

- Baulücken
- Innenentwicklungspotenziale
- Aussenreserven
- Nachverdichtungsquartiere

Strategieansatz:

- Wert erhalten
- Erneuern
- Weiterentwickeln
- Umstrukturieren
- Neuorientieren
- Neuentwickeln

Eingesetzte formelle Planungsinstrumente:

- Nutzungsplanung
- Quartierplan
- kommunaler Richtplan
- Verträge

Eingesetzte informelle Planungsinstrumente:

- Studien / Konzepte
- aktive Bodenpolitik

Beurteilung

Das Kaufsrecht stellt eine interessante Alternative zum direkten Kauf von Grundstücken dar.

Beispiel Kaufsvertrag

Das Beispiel eines Kaufsvertrags ist im Anhang 5 zu finden.

Anhang 3

Planungsgrundsätze zur Siedlungsentwicklung nach Innen

Planungsgrundsätze zur Siedlungsentwicklung nach Innen

In Kap. 2-2-2 des kantonalen Richtplans sind folgende Planungsgrundsätze für die Siedlungsentwicklung nach Innen formuliert:

- Mit der Siedlungsentwicklung nach innen wird das Ziel verfolgt, eine abgestimmte und zielgerichtete Siedlungserneuerung bzw. -entwicklung - unter Erhalt und Verbesserung der Wohn- und Wohnumfeldqualität - zu erreichen.
- Die Siedlungsentwicklung erfolgt schwerpunktmässig innerhalb der vorhandenen Siedlungsgrenzen.
- Neue Flächenansprüche innerhalb des weitgehend überbauten Gebietes befriedigen.
- Zur Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen die Umnutzung bestehender Bausubstanz anstreben. Dies gilt insbesondere, wenn die Gebäude von guter architektonischer Qualität sind und sich positiv auf das Ortsbild auswirken.
- Die Verdichtung nach innen erfolgt insbesondere im direkten Umfeld von ÖV-Knotenpunkten.
- Die Verdichtung nach innen wird gemäss folgender Priorität umgesetzt: Modernisierung bestehender Wohnflächen und Siedlungserneuerung, Nachverdichtung in bebauten Zonen, Entwicklung von unbebauten und brachliegenden Flächen.
- Eine qualitativ hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen bedingt eine Koordination von Freiraum und Siedlung.
- Zur zusätzlichen Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen bei Einzonungen und Umzonungen Massnahmen zur Gewährleistung der Verfügbarkeit des Bodens für den festgelegten Zonenzweck treffen.

Anhang 4

Hinweise auf weiterführende Informationen

Kanton Luzern: Arbeitshilfe Siedlungsentwicklung nach innen, Januar 2013. Bearbeitung: Ernst Basler+Partner AG Zürich.
Download: <http://www.rawi.lu.ch> (Downloads)

Kanton Luzern: Beispielsammlung Siedlungsentwicklung nach innen, April 2013. Download: <http://www.rawi.lu.ch> (Downloads)

Kanton Luzern: Arbeitshilfe Kommunales Siedlungsleitbild, Juli 2011. Download: <http://www.rawi.lu.ch> (Downloads)

Kanton Zürich: Raumplanungsbericht 2013, Februar 2014.
Download:

<http://www.are.zh.ch/internet/baudirektion/are/de/raumplanung/veroeffentlichen.html>

Kanton Zürich: Um- und Neubauten im Ortsbild. Umnutzungs- und Verdichtungspotenzial in ländlichen Gemeinden, April 2010.
Download:

<http://www.are.zh.ch/internet/baudirektion/are/de/raumplanung/veroeffentlichen.html>

Die eingangs genannten Parteien begründen folgendes

Kaufrecht

Die **Einwohnergemeinde Name**, öffentlich-rechtliche Körperschaft,

hat am Grundstück GB **Gemeindenname** Nr. **XXX** (Beschrieb siehe vorne)

ein **übertragbares und vererbliches Kaufrecht gemäss Art. 216 ff. OR, gültig bis TT.MM.JJJJ** (5 Jahre ab Vormerkung im Grundbuch).

Gemäss diesem Kaufrecht kann die Kaufpartei zu den nachstehenden Bedingungen jederzeit während der Dauer des Rechtes die Übertragung des Kaufgegenstandes in ihr Eigentum verlangen. Die Ausübung hat schriftlich und mit Einschreibebrief zu erfolgen. Die Eigentumsübertragung (Abgabe der Grundbuchanmeldung) hat innert Monaten nach Eingang der Ausübungserklärung bei der Verkaufpartei zu erfolgen.

Die Bedingungen lauten:

I. Kaufpreis

Der Kaufpreis beträgt Fr. **XX0'000.00** (Franken in Worten) und wird wie folgt beglichen:

Die Kaufpartei hat den ganzen Betrag anlässlich der Eigentumsübertragung (Abgabe der Grundbuchanmeldung) an die Verkaufpartei zu bezahlen. Aus diesem Guthaben ist die Grundpfandschuld, welche durch den eingetragenen Schuldbrief gesichert ist, abzulösen. Im Weiteren sind die aus diesem Rechtsgeschäft sich ergebenden Grundstückgewinnsteuern aus dem Kaufpreis dem zuständigen Steueramt zu überweisen, siehe Ziffer 7 nachfolgend. Die Kaufpartei hat dazumal ein unwiderliches Bank-Zahlungsversprechen vorzulegen.

II. Weitere Bestimmungen

1. Die Eigentumsübertragung erfolgt im Übrigen mit den bisherigen Rechten und Lasten. Die Kaufpartei verzichtet auf die wörtliche Wiedergabe allfälliger Anmerkungen, Vormerkungen und Dienstbarkeiten in diesem Vertrag.
2. Jede Gewährleistung für Mängel wird wegbedungen. Nach den Vorschriften des Schweizerischen Obligationenrechtes haftet die Verkaufpartei für ihr bekannte, der Kaufpartei jedoch arglistig verschwiegene Mängel trotzdem.
3. Der Besitzeserwerb durch die Kaufpartei mit Nutzen und Gefahr findet mit der Eigentumsübertragung (Abgabe der Grundbuchanmeldung) statt.

4. Die Urkundsperson hat die Parteien hingewiesen auf die gesetzlichen Pfandrechte

- a) von Kanton und Gemeinden für die auf Grundstücke verlegten Steuern, gemäss Artikel 191 des Gesetzes über die direkten Steuern (das Pfandrecht umfasst auch noch nicht veranlagte oder noch nicht bezahlte Steuern aus früheren Handänderungen sowie aus Reinvestitionen),
- b) der kantonalen Gebäudeversicherungsanstalt für Gebäudeversicherungsprämien, gemäss Artikel 119 des Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (EGZGB),
- c) der Gemeinden für Beitragsforderungen, gemäss Artikel 79 des Baugesetzes vom 1.12.1997
- d) der Handwerker und Unternehmer, gemäss Artikel 837 ff des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB).

Auf eine Sicherstellung allfälliger Forderungen aus diesen gesetzlichen Pfandrechten, mit Ausnahme Ziffer a, wird verzichtet.

5. Die Kaufpartei hat sich selber über die öffentlich-rechtlichen Bau- und Umweltschutzvorschriften, wie zum Beispiel Zonenplan, Beitragsreglemente, spezielle Bauvorschriften, Verdachtsflächenpläne (Altlasten), zu informieren.
6. Die Parteien haben Kenntnis von Artikel 54 des Bundesgesetzes über den Versicherungsvertrag, wonach Verträge über private Schaden- und Haftpflichtversicherungen zum Zeitpunkt der Handänderung enden.
7. Eine aus diesem Rechtsgeschäft sich ergebende Grundstücksgewinn- oder analoge Steuer hat die Verkaufpartei zu bezahlen. Der mutmassliche Steuerbetrag wird sichergestellt. Die Verkaufpartei verpflichtet sich, nach erfolgter Ausübung des Kaufrechts, den mutmasslichen Steuerbetrag durch das zuständige Steueramt errechnen zu lassen und der Kaufpartei bekannt zugeben. Dieser Betrag ist auf Anrechnung an den Kaufpreis durch die Kaufpartei sicherzustellen durch Einzahlung an das zuständige Steueramt.
8. Sämtliche öffentlichen Abgaben für den Kaufgegenstand, wie z.B. Gebäudeversicherungsprämie, Wasserzins, gehen ab Antrittstag zu Lasten der Kaufpartei. Darüber sowie über allfällige Nebenkosten (Energievornat etc.) rechnen die Parteien separat ab.
9. Die Kaufpartei hat Kenntnis von den Mietverhältnissen bezüglich des Vertragsobjektes. Diese gehen von Gesetzes wegen auf sie über (Art. 261.1 OR). Die Kaufpartei übernimmt sämtliche Schadenersatzansprüche, die aus einer vorzeitigen Kündigung der Mietverträge an die Verkaufpartei gestellt werden könnten. Über die Mietzinseinnahmen nehmen die Parteien eine ausseramtliche Abrechnung vor.
10. Die Gebühren für Ausfertigung, Beurkundung und Grundbucheintragung dieses Rechtsgeschäftes bezahlen die Parteien je zur Hälfte. Die Parteien haften gemäss Artikel 136 Absatz 5 EGZGB solidarisch.
11. Die Ausübung des Kaufrechts bedarf der Zustimmung des Einwohnerrates im Sinne von Art. 19 der Ortsverfassung, unter Referendumsvorbehalt. Die Vertreter der Einwohnergemeinde sind verpflichtet, dieses Rechtsgeschäft umgehend dem Einwohnerrat zur Genehmigung vorzulegen. Dieses Rechtsgeschäft fällt als

gegenstandslos dahin, wenn die Zustimmung des Einwohnerrates verweigert wird oder erfolgreich das Referendum ergriffen worden ist. Die aufgelaufenen Gebühren werden von der Kaufpartei bezahlt.

- Die Anmeldung dieses Rechtsgeschäftes zur Grundbucheintragung hat umgehend zu erfolgen, sobald die Zustimmung des Einwohnerrates vorliegt und die Referendumsfrist unbenützt abgelaufen ist.

Dieses Kaufrecht ist gemäss Art. 216a OR und 959 ZGB im Grundbuch vorzumerken wie folgt:

auf Grundstück **Gemeinde Name Nr. XXX**

Kaufrecht für Fr. XX'000.00, übertragbar und vererblich, zu Gunsten Einwohnergemeinde Name, öffentlich-rechtliche Körperschaft, gültig bis TT.MM.JJJJ (5 Jahre ab Vormerkung im Grundbuch)

Weitere Bestimmungen zur Einräumung des Kaufrechtes

- Die Entschädigung für die Einräumung dieses Kaufrechtes beträgt Fr. 500.00 (fünfhundert Franken) und ist heute von der Kaufpartei an die Verkaufpartei zu bezahlen. Der Vertreter der Verkaufpartei bestätigt, einen entsprechenden Zahlungsnachweis erhalten zu haben. Bei Ausübung des Kaufrechtes wird diese Zahlung am Kaufpreis nicht angerechnet.
- Die Verkaufpartei erklärt, dem Güterstand der Errungenschaftsbeteiligung zu unterstehen.
- Die Verkaufpartei erklärt, dass sich in der Liegenschaft GB Nr. 262 nicht die eheliche Wohnung im Sinne von Art. 169 ZGB befindet.
- Die Gebühren für Vertragsaufbereitung, Beurkundung und Vormerkung im Grundbuch bezahlt die Einwohnergemeinde Name. Die Parteien haften gemäss Artikel 136 Absatz 5 EGzZGB solidarisch.
- Die Verkaufpartei verpflichtet sich, ab Datum der Kaufrechtseinräumung nur unbefristete Mietverträge über das Kaufgrundstück oder Teile davon abzuschliessen.
- Bei Übertragung des Kaufrechtes auf eine natürliche und/oder juristische Person und Rechtsausübung durch diese Person/en hat die neue Kaufpartei im Bedarfsfall umgehend die erforderlichen Bewilligungen im Sinne des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 16.12.1983 sowie der dazugehörigen Verordnung des Bundesrates vom 01.10.1984 zu beantragen.
- Die Gemeinde ist gleichzeitig mit Grundeigentümern von Nachbargrundstücken für ein Kaufrecht in Verhandlung. Können keine weiteren Kaufrechte abgeschlossen werden, die eine gemeinsame Nutzung ermöglichen, verpflichtet sich die Gemeinde nach Ablauf von einem Jahr das Kaufrecht aufzuheben, falls die Grundeigentümer dies wünschen.

Grundbuchanmeldung

Zur Vormerkung in das Grundbuch der Gemeinde Name wird angemeldet:

- Kaufrecht für Fr. XX'000.00, übertragbar und vererblich, zu Lasten des Grundstückes Nr. XXX, zu Gunsten Einwohnergemeinde Name, öffentlich-rechtliche Körperschaft, dauernd bis TT.MM.JJJJ (5 Jahre ab Vormerkung im Grundbuch)**

Schaffhausen,

Die Verkaufpartei:

Die Kaufpartei:

Einwohnergemeinde Name

.....
Vorname Name

.....
Vorname Name, Gemeindepresident

.....
Vorname Name, Gemeinbeschreiber

Beurkundung

Diese Urkunde enthält den mir mitgeteilten Parteiwillen. Sie ist heute den Erschienenen vorschriftsgemäss zur Kenntnis gebracht, als richtig anerkannt und vor mir unterzeichnet worden.

Schaffhausen,

Die Urkundsperson: