

WEGLEITUNG FÜR DAS BAUEN VON HÖHEREN HÄUSERN UND HOCHHÄUSERN

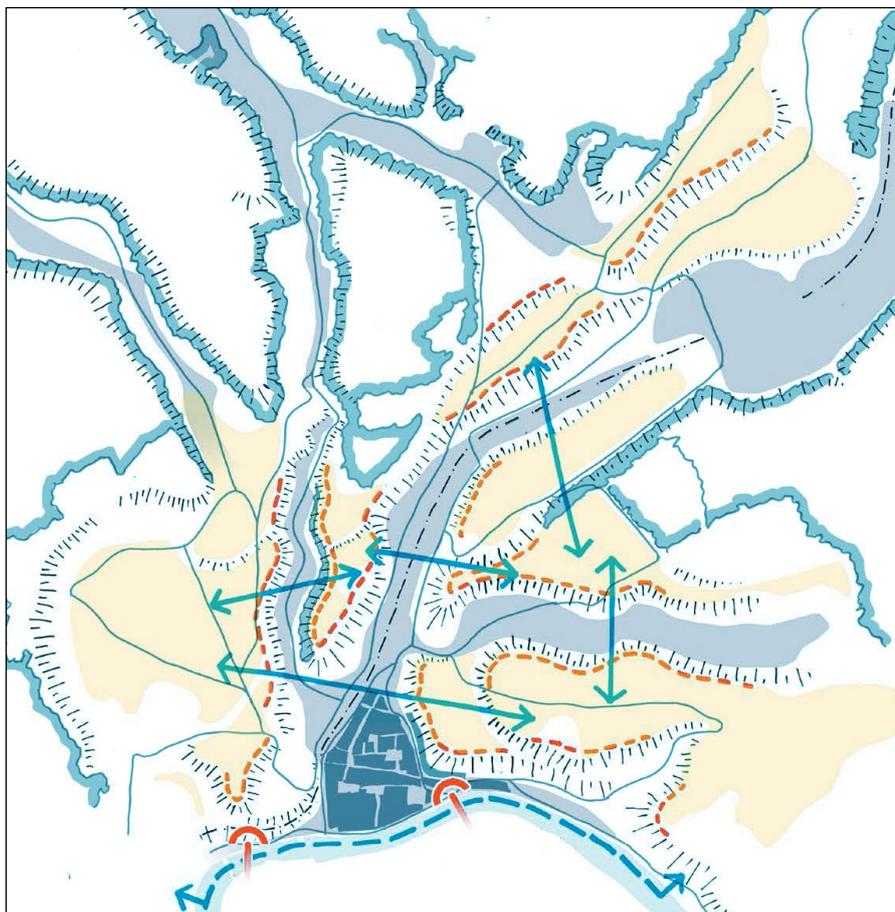
Höhere Häuser und Hochhäuser können in der Stadt Schaffhausen eine geeignete Bebauungsform darstellen. Aufgrund ihrer Wirkung im Stadtbild und Auswirkungen auf das Stadtleben werden sie in Eventualgebieten projektspezifisch geprüft. Für die Umsetzung sind ergänzende Planungsschritte durchzuführen. Im Richtplan Siedlung sind die Grundlagen für die Beurteilung von höheren Häusern und Hochhäusern festgeschrieben.

GRUNDLAGEN

In Anlehnung an das Baugesetz (Art. 57 Abs. 1 lit. i BauG) definiert die Stadt Schaffhausen Gebäude von mehr als 30 Metern als Hochhäuser. Der Richtplan Siedlung der Stadt Schaffhausen definiert Gebäude ab einer Höhe von 25 Metern bis zu einer Höhe von 30 Metern als höhere Häuser.

In Bezug auf die Prüfung und Beurteilung von höheren Häusern und Hochhäusern ist die städtebauliche Ausgangslage zu berücksichtigen:

- Stadtnahe erhöhte Standorte von hoher Bedeutung
- Empfindliche Ufersilhouette Rheinufer und rückwärtige Altstadt
- Wichtige Sichtbezüge zwischen den Plateaus
- Hangkanten als ortstypische Merkmale
- Torsituationen beim Übertritt über den Rhein



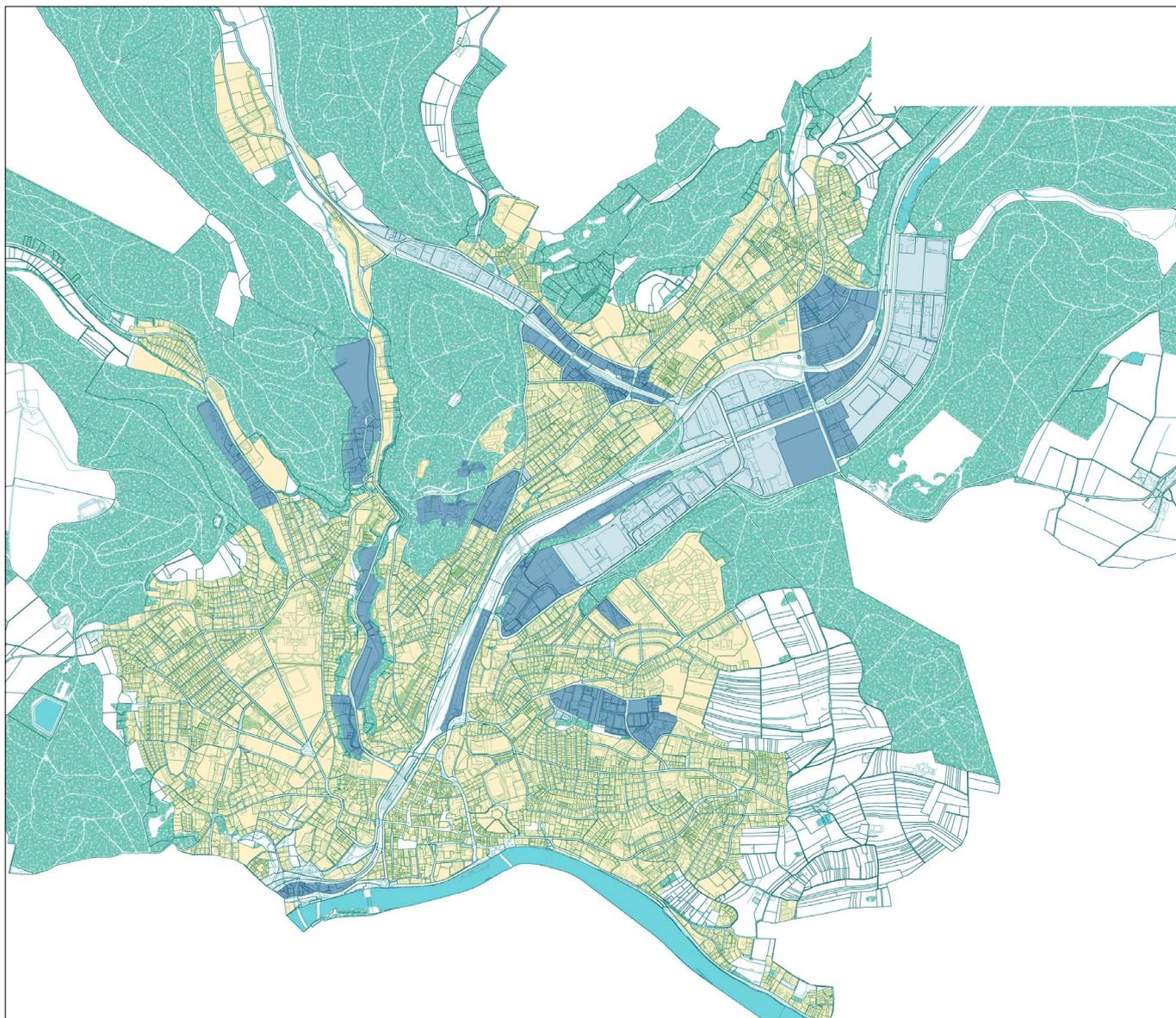
Stadträumlich relevante Bezüge
höhere Häuser und Hochhäuser

-  Altstadt
-  Strukturprägende Strassenräume
-  Bahnlinie
-  Waldränder
-  Steile Hanglagen, Böschungen
-  Plateaus
-  Talböden
-  Empfindliche Stadtansicht
-  Wichtige Sichtbezüge
-  Exponierte Hangkanten
-  Torsituation

AUSSCHLUSSGEBIETE UND EVENTUALGEBIETE

Ausschlussgebiete umfassen erhaltenswerte und stabile Siedlungsstrukturen sowie städtebaulich empfindliche Bereiche.

Eventualgebiete sind Bereiche mit Entwicklungspotenzial, innerhalb derer der Bau von höheren Häusern und Hochhäusern prüfenswert ist. Sie differenzieren sich im Sinne einer Etappierung in zuerst zu bebauende und langfristige Optionsgebiete.

**Ausschlussgebiete und Eventualgebiete höhere Häuser und Hochhäuser**

-  Ausschlussgebiet höhere Häuser und Hochhäuser
-  Eventualgebiet höhere Häuser und Hochhäuser
-  Eventualgebiet höhere Häuser und Hochhäuser, langfristige Option

STÄDTEBAULICHE ANFORDERUNGEN

Die Erstellung von höheren Häusern und Hochhäusern bewirkt eine Veränderung sowohl der grossräumigen Stadtlandschaft als auch des örtlichen, räumlichen und funktionellen Gefüges. Daraus ergibt sich die Forderung nach einer eingehenden Prüfung allfälliger Bauvorhaben in den Eventualgebieten.

- **Haushälterische Bodennutzung:** Wird die bauliche Dichte sowie die erwartete Bevölkerungsdichte gegenüber einer Bebauung nach Regelbauweise überschritten?
- **Stärkung der Quartierstruktur:** Wird eine Bereicherung des Quartiers mit dem Nutzungsangebot (soziale / funktionelle Durchmischung, private / öffentliche Einrichtungen) erreicht?
- **Verflechtung mit den umgebenden Quartieren:** Ist das Vorhaben aussenräumlich auf das Umfeld abgestimmt? Übt das Bauvorhaben eine belebende Wirkung auf den öffentlichen Raum aus? Steht das Vorhaben in einem direkten räumlichen und funktionellen Bezug zum öffentlichen Raum?
- **Situierung innerhalb der gesamtstädtischen Raumstruktur:** Trägt das Bauvorhaben zum Verständnis und zur Lesbarkeit der Raumstruktur bei?
- **Sichtbezüge:** Werden die Sichtbezüge auf städtebaulich, architektonisch und landschaftlich wertvolle Siedlungs- und Landschaftsteile gewahrt?
- **Qualität der Freiräume:** Werden eine attraktive Freiraumgestaltung (Lage, Zuschnitt, Bezug zum Umfeld) und ein guter Gebrauchswert erreicht?
- **Stadträumliche Abstimmung mit dem benachbarten Baubestand:** Entsteht eine schlüssige bauliche Konfiguration im Zusammenspiel mit dem benachbarten Baubestand?
- **Siedlungs- und architekturgeschichtliche Bedeutung des städtebaulichen Kontextes:** Wird die siedlungs- und architekturgeschichtliche Bedeutung des Gebiets und des angrenzenden Umfeldes angemessen berücksichtigt?
- **Auswirkungen auf Umwelt und Mikroklima:** Besteht Unbedenklichkeit in Bezug auf die Durchlüftung der Stadtteile?

- **Ausmass der Beschattung:** Werden die allgemein gesetzlichen oder anerkannten Toleranzen eingehalten?
- **Akustische Auswirkungen:** Werden die akustischen Auswirkungen aufgrund der allfälligen Nutzungsintensivierung aufgezeigt, insbesondere im Verhältnis zum vorhandenen Geräuschpegel?
- **Auswirkungen auf das Verkehrssystem:** Wird der konzentrierte Mehrverkehr und dessen siedlungsverträgliche Verteilung auf die einzelnen Verkehrsträger (LV, ÖV, MIV) ausgewiesen?

OBJEKTBEZOGENE ANFORDERUNGEN

- Volumetrischer Aufbau, Proportionen und architektonische Struktur
- Mit dem Aussenraum korrespondierende Funktion und Gestaltung der Erdgeschosse
- Gliederung, Materialisierung, Nachtwirkung
- Qualität und Diversifizierung der Nutzflächen, insbesondere des Wohnungsangebots
- Lage und Qualität der Gemeinschaftseinrichtungen
- Umgebungsgestaltung
- Bezugnahme zum umliegenden siedlungs- und architekturgeschichtlich bedeutenden Baubestand
- Energie- und Ressourcenhaushalt (Einhaltung Energierichtplan)
- Anbindung Langsamverkehrs- und ÖV-Netz, Zu- und Wegfahrten sowie Parkierung (ab 200 Parkplätzen Mobilitätskonzept zusammen mit Lärm- und Luftgutachten notwendig)

PRÜFUNGSGRUNDLAGEN

Nebst den städtebaulichen und objektbezogenen Anforderungen sind die massgeblichen, ortsspezifischen Grundlagen sowie ein Entwicklungsdispositiv darzulegen. Mit dem Entwicklungsdispositiv ist eine zukunftsorientierte Perspektive aufzuzeigen. Als massgebliche ortsspezifische Grundlagen sind darzulegen:

- Massgebliche topografische Elemente und Landschaftsstrukturen
- Prägende Siedlungselemente
- Stabile Siedlungsbereiche
- Gebiete mit Erneuerungspotenzial, Standardbauweise
- Gebiete mit Erneuerungspotenzial, Hochhausgebiet

PLANUNGSPROZESS

Die Prüfung und Beurteilung von höheren Häusern und Hochhausvorhaben erfolgt in drei Hauptschritten:

- **Standortprüfung:** Prüfen, ob der Standort innerhalb des Eventualgebiets Hochhaus liegt.
- **Städtebauliche sowie objektbezogene Untersuchung:** Mittels einer Untersuchung bzw. einem Entwicklungsdispositiv ist die Erfüllung der städtebaulichen sowie objektbezogenen Anforderungen nachzuweisen. Die Prüfung erfolgt unter Einbezug der städtischen Fachstellen und der Stadtbildkommission.
- **Behördenverbindlicher Rahmenplan / Wettbewerb:** Liegt ein positiver Entscheid für das Vorhaben seitens der Stadtplanung vor, ist ein behördenverbindlicher Rahmenplan zu erlassen, der die Erfüllung der städtebaulichen Anforderung nachweist. Im Anschluss ist ein Wettbewerbsverfahren unter Einbezug der Stadtplanung zur Sicherung der objektbezogenen Anforderungen durchzuführen.

Fiktives Beispiel Entwicklungsdispositiv



Schematischer Planungsprozess

