Vorlage des Regierungsrates vom 17. November 2026

Bericht und Antrag des Regierungsrates des Kantons Schaffhausen an den Kantonsrat betreffend Verwaltungsneubau im Mühlental (Planungskredit)

26-60

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit dieser Vorlage beantragt der Regierungsrat einen Planungskredit von 800'000 Franken. Dieser dient dazu, die Grundlagen für einen Verwaltungsneubau im Mühlental zu erarbeiten und eine fundierte Entscheidungsbasis zu schaffen. Unserem Antrag schicken wir folgende Erläuterungen voraus.

1. Zusammenfassung

Im Mühlental soll ein Verwaltungsneubau mit 300 bis 400 Arbeitsplätzen entstehen. Dieser bildet einen zentralen Bestandteil der kantonalen Immobilienstrategie und dient der langfristigen Sicherung eines funktionsfähigen, effizienten und zukunftsfähigen Verwaltungsstandortes. Die Verwaltung arbeitet derzeit in einer Vielzahl von Gebäuden, was zu einer stark fragmentierten Struktur führt. Zahlreiche dieser Altbauten weisen bauliche Einschränkungen (wie z.B. nicht vorhandene Barrierefreiheit), einen hohen Sanierungsbedarf und kaum Entwicklungsmöglichkeiten auf. Sie erfüllen moderne Anforderungen nur eingeschränkt, verursachen erhebliche Mehrkosten und erschweren die betrieblichen Abläufe. Zudem führen sie infolge Stellenzuwachs aufgrund wachsender Aufgaben zu wiederkehrenden Anmietungen, welche die jährlichen Mietausgaben bereits heute auf über 2 Mio. Franken ansteigen lassen und in den kommenden drei Jahren voraussichtlich rund 3 Mio. Franken erreichen werden.

Die 2025 abgeschlossene Testplanung für das Mühlental zeigt, dass die kantonseigenen Parzellen eine städtebaulich sinnvolle Verdichtung zulassen und am Standort Verwaltungsgebäude Mühlental ein leistungsfähiger Verwaltungsbau realisierbar ist. Der Verwaltungsneubau Mühlental schafft einen unmittelbaren Nutzen für die Bevölkerung sowie langfristige Vorteile für Kanton und Verwaltung:

- Zentrale und kundenfreundliche Anlaufstelle für die Bevölkerung mit kurzen Wegen, guter Erreichbarkeit und gebündelten Dienstleistungen;
- Attraktive und zeitgemässe Infrastruktur für die Bevölkerung mit klaren Zugängen und verbesserten Serviceangeboten;
- Entlastung der Staatsrechnung durch die Reduktion externer Mietflächen und wiederkehrende Einsparungen von rund 1.2 Mio. Franken pro Jahr;
- Optimierung des kantonalen Immobilienportfolios durch Umnutzungen sowie die Abgabe geeigneter Liegenschaften im Baurecht;
- Wirtschaftliche und nachhaltige Investition in einen Verwaltungsstandort für die nächsten Generationen;
- Schaffung der notwendigen Rochadeflächen für die etappenweise Sanierung der bestehenden Verwaltungsgebäude an der Mühlentalstrasse 105;
- Aufwertung des Mühlentals als wichtiger Verwaltungs-, Arbeits- und Entwicklungsstandort des Kantons;
- Moderne, attraktive und flexible Arbeitsplätze zur Stärkung der Arbeitgeberattraktivität des Kantons;
- Zusammenführung möglichst vieler Verwaltungseinheiten an einem zentralen Standort und damit kürzere Wege, effizientere Abläufe sowie eine stärkere departementsübergreifende Zusammenarbeit.

Ein nutzungsneutral konzipierter Neubau ermöglicht eine organisatorische Konsolidierung der Verwaltung, die Umsetzung zeitgemässer Arbeitsplatz- und Sicherheitsstandards sowie flexible räumliche Strukturen für künftige Entwicklungen. Gleichzeitig entstehen zwingend notwendige Rochadeflächen, welche die etappenweise Sanierung der kantonalen Liegenschaften, insbesondere der beiden Verwaltungsgebäude an der Mühlentalstrasse 105, überhaupt erst ermöglichen.

Mit dem Verwaltungsneubau können mehrere teure und betrieblich ungeeignete Altstadtliegenschaften freigespielt und künftig stadtverträglicheren Nutzungen zugeführt werden. Dies stärkt die Entwicklung und Belebung des innerstädtischen Raums. Der Abbau externer Mietflächen führt zudem zu jährlichen Einsparungen von rund 1.2 Mio. Franken (vgl. Details in Tabelle unter Ziffer 8.3). Zusätzlich eröffnet der Verwaltungsneubau die Möglichkeit, künftig nicht mehr benötigte Liegenschaften einer neuen Nutzung zuzuführen oder im Baurecht abzugeben. Die Finanzierung des Vorhabens soll deshalb zu einem wesentlichen Teil über wiederkehrende Mietkosteneinsparungen sowie die Optimierung des kantonalen Immobilienportfolios erfolgen. Gemäss § 11 Abs. 1 lit. a der Finanzhaushaltsverordnung des Kantons Schaffhausen (SHR 611.103) werden Hochbauten linear über 25 Jahre abgeschrieben. Eine jährliche Entlastung

von 1.2 Mio. Franken entspricht somit einem investierbaren Volumen von rund 24 Mio. Franken (bei 4 % Abschreibung und 1 % Kapitalzins). Nach vollständiger Abschreibung ab Jahr 26 entfallen diese Belastungen vollständig, was einem Investitionsäquivalent von rund 54 Mio. Franken über eine Betrachtungsdauer von 50 Jahren entspricht.

Für die Erarbeitung der planungsrechtlichen Grundlagen, die Ausarbeitung des Nutzungskonzepts und die Durchführung des Architekturwettbewerbs wird ein Planungskredit von 800’000 Franken benötigt. Er schafft die Voraussetzungen, um das Vorhaben auf eine solide fachliche Grundlage zu stellen und den weiteren politischen Entscheidungsprozess vorzubereiten. Der Verwaltungsneubau im Mühlental ist damit ein strategisch bedeutender Schritt hin zu einer modernen, effizienten und zukunftsfähigen kantonalen Verwaltung.

Der Planungskredit stellt jedoch keinen Vorentscheid für einen Neubau dar. Er dient ausschliesslich der Erarbeitung der Grundlagen, die eine transparente Beurteilung der Kosten, Varianten und Risiken ermöglichen und damit als Basis für einen späteren Baukreditentscheid dienen.



Abbildung 1: Visualisierung Neubau: KI-generiertes Bild. Das Bild dient ausschliesslich der Illustration.

2. Einleitung / Ausgangslage

2.1. Platzbedarf, Mietkosten und aktuelle Flächensituation

In den letzten Jahren ist der Platzbedarf der kantonalen Verwaltung infolge wachsender Aufgaben stark angestiegen. Da die bisherigen Verwaltungsliegenschaften bereits voll ausgenutzt sind, waren erhebliche zusätzliche Anmietungen notwendig. Die jährlichen Mietkosten betragen heute 2,1 Mio. Franken und werden in den kommenden drei Jahren voraussichtlich auf rund 3 Mio. Franken ansteigen.

Mit dem Wegzug des Strassenverkehrs- und Schifffahrtsamtes, der Schaffhauser Polizei, der Staatsanwaltschaft und der Gefängnisverwaltung aus dem Klosterareal im 2029 entstehen zwar freie Flächen; diese sollen jedoch nicht ohne vorgängige, sorgfältige und strategisch fundierte Prüfung erneut mit Verwaltungsnutzungen belegt werden. Daher hat das Hochbauamt eine Liegenschaftsstudie in Auftrag gegeben, welche die bestehenden Verwaltungsstandorte in der Altstadt hinsichtlich baulicher Qualität, Nutzbarkeit, Investitionsbedarf, Umbaupotenzial, Eignung für neue Nutzungen sowie Eigentumsverhältnissen umfassend analysiert hat. Die Ergebnisse zeigen ein sehr heterogenes Portfolio mit deutlichen betrieblichen und technischen Defiziten sowie unzureichender Erfüllung zeitgemässer Standards.

2.2. Bewertung der Altstadtstandorte und strategische Konsequenzen

Die Studie kommt zum Schluss, dass weder eine umfassende Sanierung noch eine bauliche Verdichtung im Klosterviertel wirtschaftlich tragbar oder organisatorisch realisierbar wären. Zahlreiche Altstadtliegenschaften weisen erhebliche bauliche Einschränkungen, hohe Investitionsrisiken und begrenzte Entwicklungsmöglichkeiten auf. Ein «Weiter wie bisher» würde zu weiter steigenden Mietkosten, ineffizienten Strukturen und unverhältnismässig hohen Sanierungsaufwendungen führen.

Ein Grossteil der Gebäude im Klosterareal ist grundsätzlich ungeeignet für moderne Verwaltungsnutzungen und würde für eine Sanierung und Aufrüstung zu Büroflächen erhebliche Investitionen erfordern. Das Potenzial dieser Gebäude liegt vielmehr in anderen Nutzungen und sollte auf städtebaulicher Ebene betrachtet werden. Es erscheint daher wichtig, die Gebäude einer geeigneteren, zeitgemässen Nutzung zuzuführen und die Chance zu nutzen, das Areal weiterzuentwickeln und zu diversifizieren.

Der Verwaltungsneubau ist Voraussetzung, um in der Altstadt und im Klosterviertel Verwaltungsnutzungen geordnet zu entflechten, schutzwürdige Bauten freizuspielen und eine gemischte, städtebaulich hochwertige Entwicklung zu ermöglichen.

Aufgrund der städtebaulichen Rahmenbedingungen, der langfristigen Entwicklungsperspektiven sowie der höheren Wirtschaftlichkeit hat der Regierungsrat entschieden, die Variante «Verwaltungsneubau Mühlental» weiterzuverfolgen und auf eine zukünftige Verwaltungsnutzung der Gebäude im Klosterareal zugunsten anderer, städtebaulich geeigneter Nutzungen zu verzichten.

3. Analyse bestehende Immobilien-Portfolio und Problemstellung

3.1. Portfoliozusammensetzung und bauliche Defizite

Die Analyse des heutigen Immobilienportfolios des Kantons zeigt sowohl strukturelle Defizite als auch ein erhebliches Optimierungspotenzial auf. Aus dieser Bestandsaufnahme lassen sich strategische Ziele ableiten, welche in einer übergeordneten Immobilienstrategie zusammengeführt werden.

Das kantonale Portfolio ist heterogen zusammengesetzt. Die meisten Liegenschaften befinden sich in der Stadt Schaffhausen, einige in Neuhausen am Rheinfall, teilweise in räumlichen Clustern, teilweise über das gesamte Stadtgebiet verstreut. Von den 104 relevanten Objekten wird der Grossteil im Verwaltungsvermögen geführt. Auffallend ist zudem der hohe Anteil an angemieteten Flächen, insbesondere in der Altstadt und im Mühlental. Mehrere Objekte weisen bauliche Strukturen und Potenziale auf, welche den heutigen Anforderungen an Flächeneffizienz und Nutzungsart nur teilweise entsprechen. Dies betrifft auch die zugehörigen Aussenanlagen.

Ein Teil der Liegenschaften entspricht zudem nicht mehr den aktuellen gesetzlichen und betrieblichen Vorgaben, was unter dem Gesichtspunkt der Vorbildfunktion der öffentlichen Hand bedenklich erscheint. So ist z.B. die Barrierefreiheit in den meisten Altbauten nicht gegeben und wenn überhaupt nur sehr kostenintensiv zu lösen. Auch die geltenden Arbeitsplatzstandards sind nicht mehr zeitgemäss und in ihrer Ausgestaltung unzureichend konkretisiert. Obwohl zahlreiche kantonale Immobilien grundsätzlich wertstabil und unterhaltsarm errichtet wurden, ist insgesamt von einem erheblichen Instandhaltungs- und Instandsetzungsbedarf auszugehen.

3.2. Instandhaltungsbedarf, Nutzungspotenzial und strategische Konsequenzen

Auf Stufe Einzelobjekt ist der prognostizierte Sanierungsbedarf zu verifizieren, langfristig zu planen und finanziell zu berücksichtigen, um die Ziele einer nachhaltigen Bewirtschaftung, der Sicherstellung eines optimalen Betriebs, der Werterhaltung, eines angemessenen Erscheinungsbildes sowie, wo möglich, energetischer Optimierungen, zu erreichen.

Über die Betrachtung einzelner Liegenschaften hinaus rückt das Potenzial einer funktionalen Bündelung von Nutzungen an geeigneten Entwicklungsstandorten in den Vordergrund. Entsprechende Untersuchungen sind flächendeckend und in enger Zusammenarbeit mit den betroffenen Stakeholdern durchzuführen. Parallel dazu sind die Anforderungen an den künftigen Betrieb in Betriebskonzepten sowie die Standards für zeitgemässe Arbeitsplätze vertieft zu erarbeiten und verbindlich festzuhalten.

Die Planung schafft die notwendige Datengrundlage, um das Portfolio mittel- und langfristig zu optimieren: Präzise Flächenbedarfe pro Dienststelle, verbindliche Arbeitsplatz- und Betriebsstandards, Szenarien zur Reduktion externer Mietflächen sowie Aussagen zu Lebenszykluskosten. Damit werden Prioritäten für Sanierungen, Rochaden, Baurechtsabgaben oder Verkäufe nachvollziehbar und planungssicher.

4. Immobilienstrategie und Ziele

4.1. Entwicklung der Verwaltungsstandorte und Anlass zur Strategieüberarbeitung

Am 10. Juni 2018 bewilligten die Stimmberechtigten die Kredite für den Bau eines Polizei- und Sicherheitszentrums und einen Neubau für das Strassenverkehrs- und Schifffahrtsamt. Damit wurde ein neuer Verwaltungsstandort im Herblingertal geschaffen. Mit der Zusammenführung des städtischen und kantonalen Tiefbauamts per 1. Januar 2018 wurden zudem neue Gebäude im Areal Schweizersbild realisiert und dieser Standort entsprechend gestärkt.

Diese Entwicklungen führten dazu, dass der Regierungsrat die bestehende Immobilienstrategie überprüfte und überarbeitete. Die revidierte Strategie wurde vom Regierungsrat am 17. März 2026 beschlossen und bildet heute die zentrale Grundlage für die weitere Entwicklung des Verwaltungsstandorts im Mühlental. Sie definiert die wesentlichen strategischen Leitlinien für den künftigen Umgang mit den kantonalen Liegenschaften und die langfristige räumliche Ausrichtung der Kantonalen Verwaltung.

4.2. Strategische Leitlinien der Immobilienstrategie

In der Immobilienstrategie vom 17. März 2026 sind folgende Leitsätze verankert:

1. Aktive Raumentwicklung

Der Kanton betreibt eine aktive Raumentwicklung, welche die Bedürfnisse seiner Bevölkerung und Wirtschaft einbindet und vorteilhafte räumliche Ausgangslagen für alle Beteiligten schafft.

2. Standortkonzentration

Die kantonale Verwaltung wird schwerpunktmässig und soweit möglich an wenigen Standorten konzentriert.

3. Nutzungsoptimierung

Liegenschaften und Anlagen sollen zwecks tieferen Bewirtschaftungskosten und Effizienz ihre strukturellen und nutzungskonformen Potentiale ausspielen können. Der Kanton betreibt eine aktive Optimierung der Nutzung der durch die kantonale Verwaltung genutzten Liegenschaften und deren Anlagen. Er arbeitet dabei mit in der Verwaltung und im Dienstleistungsbereich der

Privatindustrie üblichen Flächenstandards pro Arbeitsplatz. Gleichzeitig werden Anforderungen an den Betrieb in Betriebskonzepten festgehalten, um verbindliche Richtlinien für eine optimale Planung, Betrieb und Nutzung gewährleisten zu können.

4. Nachhaltigkeit

Die Immobilienbewirtschaftung stellt mit der langfristigen Planung der Instandhaltungs- und Instandsetzungsmassnahmen mit entsprechender Kostenwahrheit eine nachhaltige Substanz-/Werterhaltung der sich im kantonalen Eigentum befindenden Liegenschaften sicher. Dabei sollen auch konsequent die definierten klimatischen und energetischen Massnahmen gemäss Klimastrategie bei Instandsetzungen und Neubauten verfolgt werden.

5. Eigentum vor Miete

Bei der Belegung von Liegenschaften durch kantonale Stellen wird aus Kostengründen eigenen Liegenschaften der Vorzug vor dem Eingehen von Mietverhältnissen gegeben.

6. Kontinuierliche Bereinigung des Portfolios

Für Liegenschaften, welche sich bezüglich Standortkonzentration, Nutzungsoptimierung und nachhaltiger Bewirtschaftung gemäss Ziffern 1 bis 4 ungünstig verhalten, sind alternative Objektstrategien zu prüfen, prioritär Abgabe im Baurecht, Realersatz durch Abtausch, Sekundärverkauf. Die Vermietung von Liegenschaften und Erzielen von Renditen steht nicht im Vordergrund.

Link zu Immobilienstrategie Kanton Schaffhausen

5. Gebietsentwicklung Mühlental, Schaffhausen

5.1. Planerischer Kontext und Testplanung

Im Richtplan Siedlung der Stadt Schaffhausen, der vom Stadtrat am 22. Januar 2019 beschlossen wurde, ist das gesamte Mühlental als Transformationsgebiet ausgewiesen. Unter der Leitung der Stadtplanung wurde eine Testplanung zur zukünftigen Gebietsentwicklung im Juni 2025 abgeschlossen und mit einer Synthese verabschiedet (vgl. Anhang 3). Neben der Stadt Schaffhausen waren private Grundeigentümer sowie das kantonale Hochbauamt als Vertreterin der kantonseigenen Parzellen beteiligt.

Die Synthese aus der Testplanung bildet die Grundlage für den zu erarbeitenden, behördenverbindlichen Rahmenplan gemäss Art. 7 Abs. 2 der Bauordnung der Stadt Schaffhausen (RSS 700.1). Der Rahmenplan wiederum soll als Basis für die spätere Umzonung in eine massgeschneiderte Sonderzone mit Quartierplanpflicht dienen.

Für den Perimeter der kantonalen Verwaltung definiert die Synthese einen Richtwert der Baumassenziffer (BMZ) von 10 m³/m². In Anhang 4 sind die Teilgebiete und deren Nutzungen dargestellt. Die Anhänge 5 bis 7 enthalten die städtebaulichen Modelle der drei Teams, die an der Testplanung teilgenommen haben.

Die jüngeren städtebaulichen Entwicklungen im Mühlental bilden auch für den Kanton eine tragfähige Grundlage. Die gute verkehrliche Erschliessung, die angestrebte Nutzungsdurchmischung sowie die bestehende bauliche Substanz eröffnen ein erhebliches Potenzial für die Gesamtentwicklung des Perimeters. Mit einem Verwaltungsneubau kann ein wesentlicher organisatorischer und räumlicher Entwicklungsschritt vollzogen werden, indem verschiedene Departemente an einem Standort zusammengeführt, zusätzliche Flächen im Eigentum des Kantons geschaffen und die vorhandenen Grundstücke optimal genutzt werden. Gleichzeitig ermöglicht der Neubau, das bestehende Verwaltungsgebäude an der Mühlentalstrasse 105 (Alt- und Neubau) effizient und etappenweise zu sanieren, ohne die betroffenen Dienststellen übermässig zu belasten. Das bestehende Gebäude stösst organisatorisch wie baulich seit längerem an seine Grenzen.

5.2. Standortpotenzial und Parzellenstruktur

Die heute als Parkplatz genutzte Restfläche der Parzelle Nr. 1739 zwischen den Gebäuden Mühlentalstrasse 65a und Mühlentalstrasse 105 eignet sich besonders für einen Neubau und würde die bestehende städtebauliche Lücke schliessen. In einem Konkurrenzverfahren sollen verschiedene architektonische und städtebauliche Ansätze geprüft werden. Ziel ist eine möglichst hohe Ausnützung der Parzelle und damit eine gezielte innerstädtische Nachverdichtung. Der Kanton kann dabei eine wichtige Vorbildfunktion wahrnehmen.

6. Projekt Verwaltungsneubau Mühlental

6.1. Funktion und Nutzen des Neubaus

Mit einem Verwaltungsneubau wird der Standort Mühlental weiter gestärkt. Das Gebäude vereint verschiedene heute verteilte Dienststellen an einem Ort und nimmt unterschiedliche fachliche und betriebliche Funktionen auf. Die Planung ist darauf ausgerichtet, interne Abläufe sowie publikumsorientierte Dienstleistungen zweckmässig zu unterstützen. Ein öffentlich zugängliches Erdgeschoss und klar strukturierte Zugänge ermöglichen eine geordnete Abwicklung der Verwaltungsleistungen. Ziel des Projekts ist es, möglichst viele geeignete Verwaltungseinheiten an einem zentralen Standort im Mühlental zusammenzuführen. Bereits heute

befinden sich das Departement des Innern und das Volkswirtschaftsdepartement im Mühlental. Mit dem Neubauprojekt soll schrittweise geprüft werden, welche weiteren Dienststellen aus Mietobjekten oder räumlich ungeeigneten Standorten integriert werden können. Dadurch werden die Standortkonzentration gestärkt, interne Abläufe vereinfacht, Kundenwege verkürzt und die Abhängigkeit von externen Mietflächen reduziert. Der Verwaltungsneubau bildet damit einen zentralen Baustein der kantonalen Immobilienstrategie.



Abbildung 2: Städtebauliches Modell, Beitrag von: Van de Wetering Atelier für Städtebau

Aus den drei Beiträgen hat sich das Projekt des Teams *Van de Wetering Atelier für Städtebau GmbH (neu Atelier CORSO)* hervorgehoben. Es bietet Platz für 300 bis 400 Arbeitsplätze. Dies ist abhängig vom zukünftigen Nutzungskonzept sowie von den Flächenanforderungen der einzelnen Dienststellen. Die Differenz ergibt sich aus dem geplanten Arbeitsplatz-Ratios gemäss Nutzungskonzept sowie aus den Möglichkeiten, welche der Quartierplan und der Architekturwettbewerb hinsichtlich Flächeneffizienz und Organisationsform eröffnen.

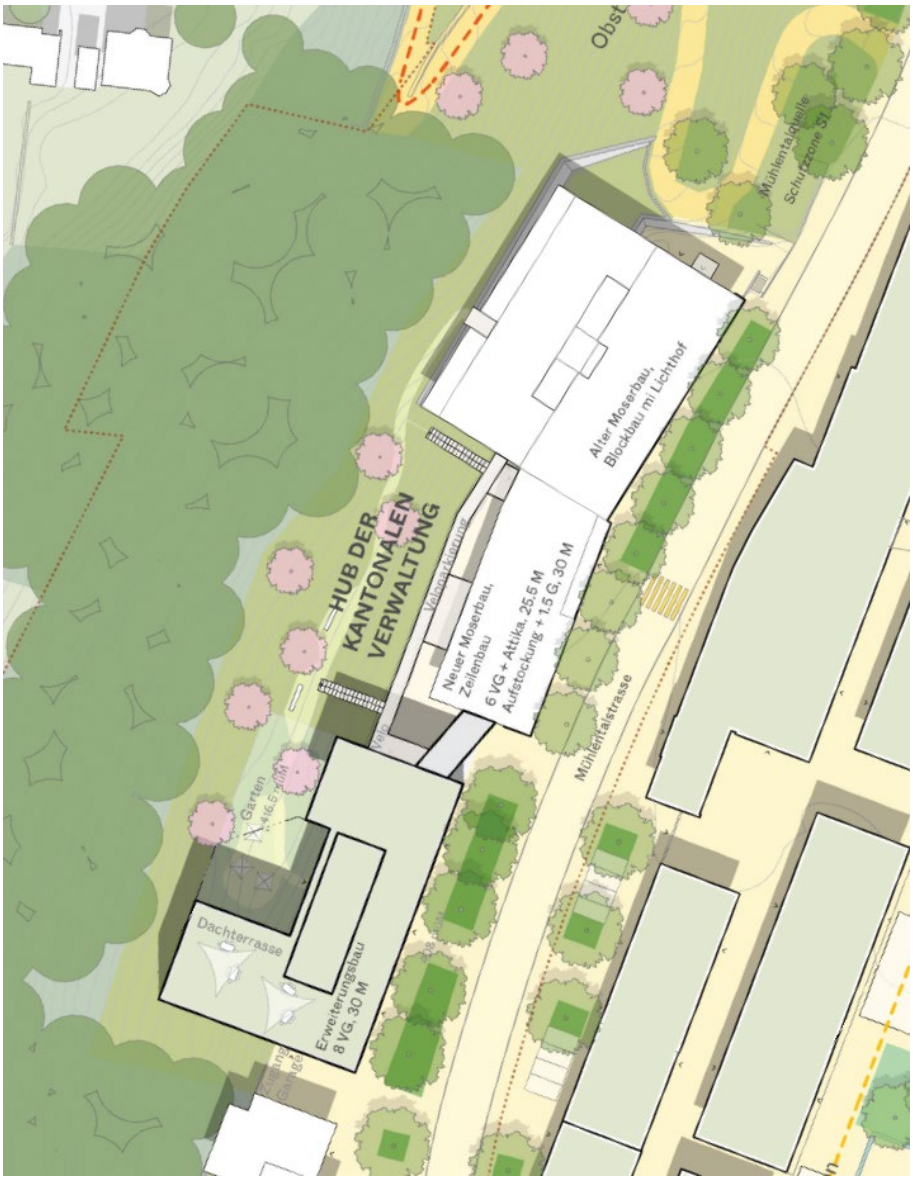


Abbildung 3: Situationsplan, Neubau auf dem jetzigen Parkplatz, Beitrag von: Van de Wetering Atelier für Städtebau

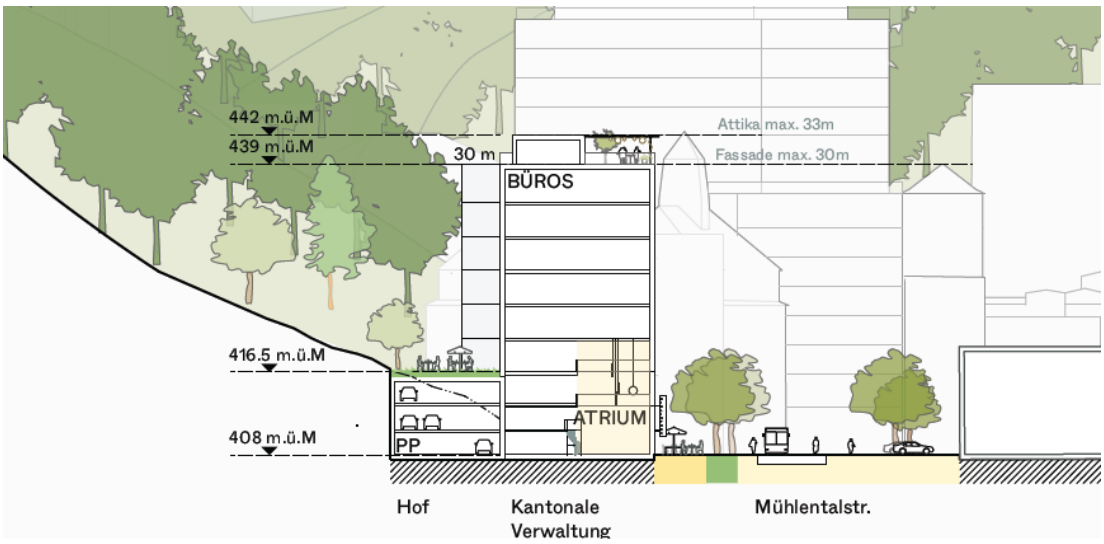


Abbildung 4: Schnitt durch den Neubau, Beitrag von: Van de Wetering Atelier für Städtebau

6.2. Öffentlicher Mehrwert

Durch die Konzentration verschiedener Dienststellen in einem Neubau können insbesondere publikumsintensive Ämter wie z.B. das Sozialamt, das Migrationsamt und Passbüro, das Grundbuchamt, das Betreibungs- und Konkursamt usw., am gleichen Standort vereint werden. Dies bringt den Bewohnerinnen und Bewohnern des Kantons Schaffhausen eine spürbare Erleichterung beim persönlichen Kontakt mit den Ämtern. Das Gebiet ist mit öffentlichem sowie mit privatem Verkehr gut erreichbar. Insbesondere ist es in Gehdistanz zur Altstadt und dem Bahnhof. Das gesamte Mühlental befindet sich in einer städtebaulichen Transformation. Mit dem Werk 1 ist bereits ein gut durchmischter Ort entstanden. Gemäss dem vorliegenden Synthesebericht aus der Testplanung Mühlental wird bis und mit dem Gaswerk im hinteren Mühlental das komplette Gebiet mit gemischter Nutzung entwickelt. Mit dem zentralen Standort im vorderen Mühlental kann der neue Verwaltungsbau zur Entwicklung und Nutzungsdurchmischung im Mühlental positiv beitragen. Ein weiterer zentraler Vorteil besteht in der Vereinfachung für die Bevölkerung: Zahlreiche publikumsintensive Ämter befinden sich künftig an einem einzigen Standort mit gutem Zugang zu ÖV und Parkierung. Heute sind Einwohnerinnen und Einwohner oft gezwungen, mehrere Liegenschaften in der Altstadt und im Mühlental aufzusuchen. Die räumliche Zusammenführung schafft kürzere Wege, klare Orientierung und effizientere Abläufe. Für Dienststellen mit erhöhten Anforderungen an die Vertraulichkeit von Kundengesprächen, wie beispielsweise das Handelsregisteramt, das Grundbuchamt, das Sozialamt oder das Betreibungs- und Konkursamt, sind diskrete Empfangs-, Beratungs- und Zugangsbereiche vorzusehen.

Mit zunehmender Digitalisierung wird der physische Kontakt zwischen der Bevölkerung und den Ämtern tendenziell zwar abnehmen. Mit dem Neubau können die publikumsorientierten Flächen (Schalteranlagen, Besprechungsräume) aber flexibel angepasst werden. Bei der momentanen Verteilung in den Bestandsliegenschaften ist solch eine Zusammenführung und flexible Skalierung kaum möglich, was zu einem höheren Flächenverbrauch und ineffizienten Strukturen führt.

6.3. Wahrnehmung des Kantons als Dienstleister und Arbeitgeber

Einladende und gut auffindbare Zugänge, Barrierefreiheit, abgegrenzte öffentliche und nichtöffentliche Bereiche, eine klare Signaletik sowie erweiterte bzw. optimierte Öffnungszeiten dank einer zentralen Schalterorganisation fördern ein kundenorientiertes Angebot und die Beziehung zwischen der Bevölkerung und den Dienststellen. Der Kanton wird als moderner und zeitgemässer Dienstleistungsbetrieb und Arbeitgeber wahrgenommen. Er kann sich damit

auch im Wettbewerb um Fachkräfte besser positionieren. Dies bringt Vorteile bei der Rekrutierung von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern. Der Verwaltungsneubau schafft einen mehrfachen Nutzen. Für die Bevölkerung entsteht eine zentrale und kundenfreundliche Anlaufstelle mit kurzen Wegen und einer besseren Orientierung innerhalb der kantonalen Verwaltung. Für die Mitarbeitenden werden moderne, flexible und attraktive Arbeitsplätze geschaffen, welche zeitgemässe Arbeitsformen unterstützen. Gleichzeitig leistet das Vorhaben einen Beitrag zur weiteren Aufwertung des Mühlentals, indem zusätzliche Arbeitsplätze, Besucherfrequenzen und öffentliche Nutzungen an einem sich dynamisch entwickelnden Standort konzentriert werden.

6.4. Effizienz in der Verwaltung

Sich verändernde Arbeitsmodelle wie mobiles und vernetztes Arbeiten sowie Digitalisierung müssen seitens Arbeitgeber zeitgemäss umgesetzt werden und bedingen zeitgemässe Räumlichkeiten. Eine hohe Arbeitsplatzqualität hat ebenso positive Auswirkungen auf die Arbeitsleistung der Mitarbeitenden.

Der neue Verwaltungsbau zentralisiert mehr Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer an einem Standort. Dies schafft die Chance zur Nutzung von Synergien und zur Reduktion der benötigten Nutzfläche pro Arbeitsplatz. Durch interaktives Arbeiten entstehen gezielt effizientere Abläufe und Prozesse. Gemeinsame Sitzungszimmer, Arbeitsbereiche, Empfangs- und Besprechungszonen sowie Pausenbereiche sind Merkmale moderner Bürolandschaften und ermöglichen eine deutlich effizientere Auslastung der Flächen. Schlecht ausgelastete Räumlichkeiten (z.B. Sitzungszimmer) werden durch moderne Reservationssysteme optimal genutzt.

Grosszügige, zusammenhängende Flächen in einem modernen Bürobau ermöglichen eine hohe betriebliche Flexibilität. Dadurch können interne Rochaden effizient vorgenommen werden, und Dienststellen erhalten die notwendige Möglichkeit, je nach Bedarf zu wachsen oder zu schrumpfen. Mit der heutigen Portfoliostruktur ist eine solche Anpassungsfähigkeit nur eingeschränkt gegeben, was wiederholt zu zusätzlichen Anmietungen führt.

Die Flexibilität eines Neubaus führt vor allem zu einer höheren Effizienz beim Flächenverbrauch für Arbeitsplätze. Entsprechende Flächenstandards und Arbeitsplatzmodelle können die zunehmenden Teilzeitstellen, Abwesenheiten durch Homeoffice, Ferien, Krankheit usw. sowie zunehmende Digitalisierung besser auffangen. Starrere Strukturen in Altbauten können diese Effizienz nicht bieten und führen so insgesamt zu einem höheren Flächenverbrauch und höheren Bewirtschaftungskosten. So kann auch Wachstum in der Verwaltung zu einem grossen Teil mit Effizienz aufgefangen werden und führt nicht zu weiterem Flächenverbrauch oder

zusätzlichen Anmietungen. Generell können so auch kurzfristige Schwankungen bei den Grössen von Dienststellen aufgefangen werden.

6.5. Sicherheit

Publikumswirksame Amtsstellen sowie öffentliche Schalter können in den unteren Geschossen zusammengefasst werden. Getrennte Zu- und Ausgänge für Miterarbeitende und Besuchende erhöhen die Sicherheit für die Mitarbeitenden. Für gewisse Ämter sind Fluchtwege in entgegengesetzter Richtung der Kundeneingänge entscheidend für die Arbeitssicherheit. Durch geeignete Zutritts- und Sicherheitskonzepte lassen sich sicherere Arbeitsbedingungen schaffen und Arbeitsplätze so organisieren, dass ergonomische Verbesserungen gezielt umgesetzt werden können. Aufgrund der gestiegenen Anforderungen an die Gebäudesicherheit müssen derzeit zahlreiche Altbauten entsprechend nachgerüstet werden. Diese Massnahmen sind kostenintensiv, und viele Gebäude im Altstadtperimeter sind aufgrund ihrer baulichen Struktur nur bedingt geeignet. Gemeinsam genutzte Schalter erhöhen die betriebliche Effizienz und reduzieren gleichzeitig den Bedarf an baulichen Investitionen.

6.6. Auswirkungen ohne Verwaltungsneubau

Ohne einen Verwaltungsneubau im Mühlental würden sich die Entwicklungsschritte im Perimeter Altstadt deutlich verzögern und erschweren. Ohne die notwendige Entflechtung der heutigen Verwaltungsnutzungen steigt der Druck, freiwerdende Flächen im Klosterviertel zur Deckung des Eigenbedarfs des Kantons zu verwenden. Dies würde umfangreiche Büroausbauten im historischen Bestand erfordern, die aufgrund der baulichen Komplexität, des Denkmalschutzes und der engen städtebaulichen Rahmenbedingungen höhere Kosten und längere Realisierungszeiten verursachen als ein funktional geeigneter Neubau im Mühlental. Zudem könnten zentrale betriebliche Anforderungen, etwa an Flächeneffizienz, Barrierefreiheit, Flexibilität, Sicherheit sowie moderne Klima- und Gebäudetechnik, im Klosterviertel nur eingeschränkt umgesetzt werden. Eine verstärkte Belegung des Areals mit Verwaltungsnutzungen stünde darüber hinaus im Widerspruch zum Ziel einer durchmischten und lebendigen Altstadt.

Ohne den Neubau stünden dem Kanton keine ausreichend geeigneten Rochadeflächen zur Verfügung, um die im Alt- und Neubau an der Mühlentalstrasse 105 untergebrachten Dienststellen während der Sanierung geordnet zu verlagern. Dadurch könnten die bestehenden Gebäude nicht umfassend erneuert und an moderne Arbeitsplatz- und Betriebsstandards angepasst werden. Zugleich würde der daraus entstehende Eigenbedarfsdruck die planerischen

Spielräume im Klosterviertel erheblich reduzieren und die angestrebte funktionsgemischte Entwicklung mit Wohn-, Dienstleistungs- und Kulturangeboten sowie hochwertigen öffentlichen Räumen einschränken.

Ein Neubau im Mühlental bietet hingegen die mit Abstand praktikabelste und wirtschaftlichste Voraussetzung, um Bestandsliegenschaften schrittweise freizuspielen, zu sanieren und einer zukunftsfähigen Nutzungsverteilung zuzuführen, mit deutlich geringeren Interims- und Doppelspurkosten. Damit können Kosten-, Termin- und Betriebsrisiken reduziert und die Effizienz der kantonalen Verwaltung gesteigert werden. Der Neubau unterstützt die städtebaulichen Ziele einer lebendigen, gemischt genutzten Altstadt und trägt zu einer langfristig tragfähigen Entwicklung des Klosterviertels bei.

7. Nutzungskonzept Verwaltungsbauten

Als Grundlage für einen Verwaltungsneubau ist vorgängig ein Nutzungskonzept für Büroräumlichkeiten in der kantonalen Verwaltung zu erarbeiten. Dieses Nutzungskonzept für Verwaltungsbauten dient künftig als verbindliche Vorgabe und als Nachschlagewerk für die Bereitstellung und Gestaltung von Flächen innerhalb der kantonalen Verwaltung. Die darin festgehaltenen Standards und Richtlinien sollen einen effizienten Betrieb ermöglichen, die Flächennutzung optimieren und den Ressourcenbedarf reduzieren.

Im Nutzungskonzept werden unter anderem folgende Aspekte definiert:

- Kosten- / Flächen-Benchmarks
- Arbeitsplatz-Ratios (Vollbeschäftigtenäquivalent zu Arbeitsplätzen)
- Arbeitsmodelle (Einzelbüros, Gruppenbüros, Open Space, Desk-Sharing)
- Flächenstandards
- Arbeitsplatzkonzept / Mobiliarstandards
- Technische Standards
- Kennzeichnungskonzept

Das Nutzungskonzept dient ebenfalls als Grundlage für die Erstellung des Raumprogramms des Neubaus. Anhand des Nutzungskonzeptes kann das Mengengerüst der Raumanforderungen erstellt werden.

Das Nutzungskonzept ist ein Kernprodukt der Planung: Es legt Standards und Flächenkennzahlen fest, schafft betriebliche Synergien und senkt den Flächenverbrauch pro Arbeitsplatz. Damit werden der künftige Baukredit belastbarer und die Betriebskosten über den Lebenszyklus tiefer.

8. Reorganisation Portfolio (Perspektive 2040)

8.1. Organisatorische Voraussetzungen und betriebliche Anforderungen

Ein positiver Entscheid zu einem Verwaltungsneubau im Mühlental hat weitreichende Auswirkungen auf das Immobilienportfolio des Kantons. Im Vordergrund stehen das räumliche Zusammenführen von Dienststellen sowie die Reduktion von externen Mietflächen mit einem Jahresmietwert von rund 1.2 Mio. Franken.

Für einen kosteneffizienten Betrieb müssen Liegenschaften nahe an ihrer dafür vorgesehenen, ursprünglichen Nutzung betrieben werden. Somit kann vermieden werden, dass Sanierungskosten an der falschen Stelle investiert werden. Altbauten weisen eine gewisse Kapazitätsgrenze hinsichtlich Sanierungs- und Umnutzungsmassnahmen auf. Mit einem Verwaltungsneubau können unter anderem folgende Themen und Anforderungen planerisch integriert werden:

- Zeitgemässes Erscheinungsbild der kantonalen Verwaltung
- Konzentration von Dienststellen an einem Standort: Kurze Wege für Bevölkerung
- Wachstum der Bevölkerung, Entwicklung der Anzahl Mitarbeitenden
- Zentrale Schalterfunktionen (Zugänglichkeit) und Zutrittssicherheiten
- Barrierefreiheit (SIA 500)
- Zukunftsorientierte und interdisziplinäre Formen der Zusammenarbeit
- Digitalisierung in der Verwaltung
- Enge Vernetzung der Dienststellen
- Nachhaltigkeit (Vorbildfunktion), CO_2-Neutralität
- Sicherheit
- Zunahme von Teilzeitstellen, Verhältnis Anzahl Pensen zu Anzahl Mitarbeitende
- Kurzfristige Schwankungen im Personalbestand von Dienststellen
- Neue Formen von Arbeitsplätzen und -abläufen
- Attraktive Standards für Arbeitsplätze
- Gutes Raumklima für Angestellte (Hitzeschutz)
- Effiziente Gemeinschaftsräume wie Sitzungszimmer usw.

8.2. Personal, Flächenbedarf und Einsatz von Rochadeflächen

Der zukünftige Platzbedarf sowie das ständige Aufgabenwachstum der kantonalen Verwaltung, welches auch Auswirkungen auf den Personalbestand hat und auch künftig haben wird, können anhand der aktuellen Stellenpläne abgeschätzt werden. In Zusammenarbeit mit den Departementen kann auf Grundlage des Nutzungskonzepts die erforderliche Anzahl Arbeitsplätze für einen Neubau überprüft und präzisiert werden.

Dazu zählen auch die Pensen der Dienststellen, die heute in den Gebäuden an der Mühlentalstrasse 105 untergebracht sind und deren Sanierung ansteht. Vorgesehen ist insbesondere die Zusammenführung des Finanzdepartements, des Erziehungsdepartements sowie weiterer Dienststellen der bereits heute im Mühlental vertretenen Departemente. Im Rahmen der Planung ist zudem zu prüfen, ob weitere Verwaltungseinheiten, insbesondere des Baudepartements, integriert werden können. Während der Sanierungsarbeiten können die Flächen des Neubaus zudem als Rochadenflächen genutzt werden, um den Betrieb ohne grössere Unterbrüche sicherzustellen. Die nachfolgende Übersicht zeigt die gemäss Stellenplan 2026 berücksichtigten 100%-Pensen der Organisationseinheiten, die am Verwaltungsstandort Mühlental bereits untergebracht sind oder künftig dort angesiedelt werden sollen. Sie bildet die Grundlage für die Ermittlung des zukünftigen Flächen- und Arbeitsplatzbedarfs im Rahmen der weiteren Projektplanung des Verwaltungsneubaus.

Mitarbeitende	**Bewilligte Pensen 2026 (ger.)**
Regierungsrat / Staatskanzlei:	16
Departement des Innern:	53
Erziehungsdepartement:	82
Baudepartement:	41
Volkswirtschaftsdepartement:	118
Finanzdepartement:	100
Auszubildende:	31
Praktikanten/-innen und Akzessist/-innen:	16
Befristete Mitarbeitende:	27
Total	**484**

Im weiteren Verlauf der Planung bzw. Projektierung ist zu prüfen, welche zusätzlichen Dienststellen und Ämter, wie beispielsweise das Friedensrichteramt, die kantonale Schlichtungsstelle oder das Betreibungs- und Konkursamt, in den Verwaltungsneubau im Mühlental integriert werden könnten. Die Planung dient auch dazu, zu klären, wie viele Arbeitsplätze künftig im Neubau effektiv zur Verfügung stehen werden. Das Gebäude soll jedoch mit einer maximalen Ausnutzung der zulässigen Baumassziffer sowie der maximal zulässigen Gebäudehöhe geplant werden. Ziel ist es, das vorhandene Nutzungspotenzial bestmöglich auszuschöpfen.

Ebenso ist abzuklären, ob für die Spezialverwaltungen IKL (Interkantonales Labor) und ITSH (Informatik Schaffhausen) eine zukünftige Standortverlagerung infrage kommt oder ob ihre bestehenden Standorte beizubehalten sind. Ferner sind die Pensionskasse Schaffhausen (Anmiete an der Schwertstrasse 6) sowie die SVA Schaffhausen (Anmiete an der Oberstadt 9) hinsichtlich einer möglichen Einbindung in den Neubau zu prüfen.

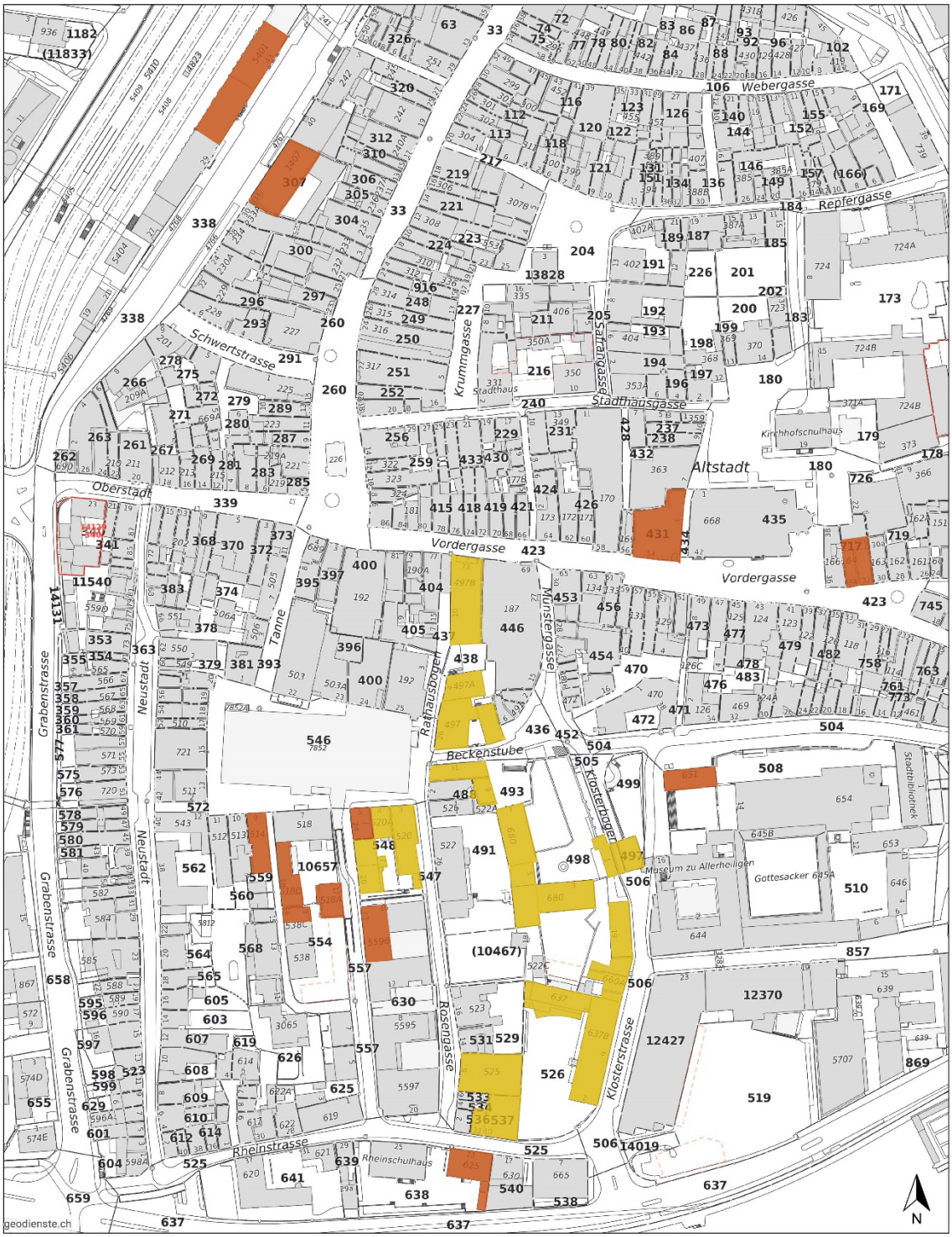
8.3. Mietflächeneinsparungen, Portfolioentwicklung und zukünftiger Umgang mit Liegenschaften

Gemäss untenstehender Tabelle können mit einem Neubau im Mühlental jährlich wiederkehrend rund 1.2 Mio. Franken an Mietkosten eingespart werden. Eine Perspektive 2040 umfasst folgende Liegenschaften und deren Reduktion an jährlichen Mietkosten:

Objektadresse	**MIT Neubau**	**OHNE Neubau**
Bahnhofstrasse 34, Schaffhausen	-	130’645.80
Biberstrasse 33, Thayngen	40’481.40	40’481.40
Chirchhofplatz 15, Stein am Rhein	32’500.00	32’500.00
Frauengasse 16, Schaffhausen	-	123’410.00
Frauengasse 17, Schaffhausen	-	76’000.00
Frauengasse 19, Schaffhausen	-	260’000.00
Frauengasse 24, Schaffhausen	-	52’152.00
Herrenacker 9, Schaffhausen	-	92’045.00
J.J. Wepfer-Strasse, Schaffhausen	-	7’200.00
Kronengässchen 3, Schaffhausen	-	26’220.00
Mühlentalstrasse 184, Schaffhausen	-	59’860.00
Mühlentalstrasse 65a, Schaffhausen	-	302’881.20
Münsterplatz 31, Schaffhausen	-	8’580.00
Rheingoldstrasse 26, Neuhausen	35’934.00	35’934.00
Rheinstrasse 23, Schaffhausen	-	87’016.00
Schweizersbildstrasse 64, Schaffhausen	12’965.40	12’965.40
Zelgstrasse 8, Beringen	35’720.00	35’720.00
Neuwiesenstrasse, Beringen	604’715.00	604’715.00
Total:	**762'315.80**	**1'988'325.80**

Tabelle: Der Einfachheit halber wurden auf eine Indexierung und allfällige Mietpreisanpassungen verzichtet. Die jährliche Einsparung von rund 1,2 Mio. Franken ergibt sich aus der Differenz zwischen den prognostizierten Mietkosten im Szenario «MIT Neubau» und den Mietkosten im Szenario «OHNE Neubau»

Graphische Darstellung obiger Liste im Perimeter Altstadt:



Eigentum

Miete

Graphische Darstellung obiger Liste im Perimeter Mühlental:



Mit dem Neubau können langfristig mehrere Altstadtliegenschaften einer neuen Nutzung zugeführt werden. Diese Gebäude besitzen ein erhebliches Potenzial für qualitativ hochwertigen Wohnraum oder publikumsorientierte Dienstleistungen. Durch ihre Freigabe entsteht zusätzlicher Handlungsspielraum für die Stadtentwicklung und eine deutliche Aufwertung der Altstadt als Wohn- und Lebensraum.

Für den Neubau nicht berücksichtigt werden die nachfolgenden Einheiten. Diese behalten ihren bestehenden Standort oder sind bereits anderen, geplanten Gebäuden zugeteilt. Politisch repräsentative Gebäude sowie die Gerichte verbleiben im Altstadtperimeter. Durch interne Rochaden können entsprechende Einheiten jedoch in Liegenschaften im Eigentum des Kantons räumlich näher zusammengeführt werden, sofern dies betrieblich sinnvoll und organisatorisch zweckmässig ist.

Standort:	**Nutzung:**
Altstadt, Herrenacker, Beckenstube:	Kantonsgericht
Altstadt, Beckenstube 7	Regierungsgebäude, repräsentativer Sitz
Altstadt, Rathausbogen:	Staatsarchiv
Herblingertal:	Neubau Polizei- und Sicherheitszentrum Strassenverkehrs- und Schifffahrtsamt
Beringen:	Ausbildungszentrum Feuerwehren u. Zivilschutz
Schweizersbild:	Areal Tiefbauamt
Emmersberg, Hintersteig, Birch, Kammgarn	Kantonale Schulen
Charlottenfels / Löwenstein:	BBZ und Altra
Breitenau / Nordstrasse:	Areal Psychiatrische Klinik
Neuhausen am Rheinfall:	Liegenschaften Rheinfall
Krebsbach:	Liegenschaften Krebsbachstrasse
Friedeck, Buch:	Durchgangszentrum für Asylsuchende

Mit dem Verwaltungsneubau im Mühlental kann eine grundlegende Rochade und Reorganisation angestossen werden. Gestützt auf das Nutzungskonzept sind die bestehenden Liegenschaften systematisch zu analysieren und die erforderlichen Rochaden in Zusammenarbeit mit den Departementen vorzubereiten und zu planen. Daraus ergibt sich eine laufende Überprüfung des Immobilienportfolios sowie der künftige Umgang mit freiwerdenden Liegenschaften, sei dies im Rahmen einer weiteren Nutzung im Eigentum des Kantons (Eigenbedarf oder Vermietung), einer Abgabe im Baurecht oder eines Verkaufs.

Dies betrifft insbesondere folgende Liegenschaften:

Standort:	**Nutzung:**
Herrenacker 3/4	Eigenbedarf
Beckenstube 5	Eigenbedarf
Beckenstube 7	Eigenbedarf
Beckenstube 9	Eigenbedarf
Beckenstube 11	Eigenbedarf
Frauengasse 20 / 22	Baurecht / Vermietung
Hochhaus, J.J. Wepferstrasse 5	Verkauf / Baurecht /Vermietung
Bürogebäude, J.J. Wepferstrasse 6	Verkauf / Baurecht /Vermietung
Ergänzungsbau, J.J. Wepferstrasse 6	Verkauf / Baurecht /Vermietung
Schulpavillon, J.J. Wepferstrasse 8	Baurecht /Vermietung
Zeughaus, Randenstrasse 34, Haus 1	Eigenbedarf / Vermietung
Zeughaus, Randenstrasse 34, Haus 2	Eigenbedarf / Vermietung
Zeughaus, Randenstrasse 34, Haus 3	Eigenbedarf
Zeughaus, Randenstrasse 34, Haus 4	Vermietung
Zeughaus, Randenstrasse 34, Haus 5	Vermietung
Zeughaus, Randenstrasse 34, Haus 6	Eigenbedarf
Oberwiesen, Zivilschutzzentrum	Verkauf / Baurecht /Vermietung
Oberwiesen, Werkstattgebäude	Verkauf / Baurecht /Vermietung
Oberwiesen, Pavillon	Verkauf / Baurecht /Vermietung
Oberwiesen, Lagerhalle	Verkauf / Baurecht /Vermietung

Mit den Liegenschaften an der Beckenstube, dem Herrenacker und der Frauengasse können repräsentative Standorte für kantonale Nutzungen langfristig gesichert werden. Die Gebäude befinden sich in einem guten baulichen Zustand und erfordern keine grosszyklischen Sanierungsmassnahmen. Zwar entsprechen sie nicht vollständig den Anforderungen moderner Arbeitsplatzstandards, eignen sich jedoch aufgrund ihrer Lage und ihres Erscheinungsbilds besonders für repräsentative Nutzungen wie Gerichtsbarkeiten, Anlaufstellen oder politische Vertretungen.

Die Liegenschaften auf dem freiwerdenden Areal Klosterviertel werden für den Verwaltungsneubau ebenfalls nicht berücksichtigt. Betroffen sind folgende Liegenschaften:

- Klosterviertel, Beckenstube 1
- Klosterviertel, Beckenstube 3
- Klosterviertel, Klosterstrasse 9a / 9b

- Klosterviertel, Klosterstrasse 13/15
- Klosterviertel, Klosterstrasse 19
- Klosterviertel, Rheinstrasse 6 / Rosengasse 8
- Klosterviertel, Rheinstrasse 10 / 12

9. Voraussichtlicher Projektablauf

Der Planungskredit bildet die Grundlage für die weiteren Projektierungsarbeiten. Nach Vorliegen der planungsrechtlichen Grundlagen, des Nutzungskonzepts und des Architekturwettbewerbs wird dem Kantonsrat eine separate Vorlage für den Baukredit unterbreitet.

Vorbehältlich der erforderlichen politischen Beschlüsse und der planungsrechtlichen Verfahren kann aus heutiger Sicht von folgendem Richtterminplan ausgegangen werden:

2027:	Erarbeitung Nutzungskonzept, Wettbewerb und planungsrechtliche Grundlagen
2028 - 2029:	Quartierplanverfahren und Ausarbeitung Bauprojekt
2029 - 2030:	Beratung und Beschlussfassung über den Baukredit
ab 2031:	Realisierung des Neubaus
ab 2034:	Bezug des Verwaltungsneubaus

Der Terminplan wird im Rahmen der Planung weiter präzisiert und hängt insbesondere von den planungsrechtlichen Verfahren sowie den politischen Beschlüssen ab.

10. Finanzielle Auswirkungen & Wirtschaftlichkeit

Die nachfolgende Aufstellung zeigt die für die Planung des Verwaltungsneubaus im Mühlental vorgesehenen Kosten. Sie umfasst die notwendigen Leistungen für Wettbewerb, planungsrechtlichen Verfahren sowie der Erarbeitung des Nutzungskonzepts und der Raum- und Bürostandards. Eine Reserve ist ebenfalls berücksichtigt.

-	Bauherrenvertreter Kanton	Fr.	50’000
-	Architekturkonkurrenz	Fr.	450’000
-	Nutzungskonzept	Fr.	80’000
-	Raum- und Bürostandards	Fr.	70’000
-	Kostenplaner extern:	Fr.	60’000
-	Quartierplan:	Fr.	30’000
-	Zonenplanänderung:	Fr.	20’000
-	Reserve	Fr.	40’000
	Total	**Fr.**	**800'000**

Der Kredit umfasst die notwendigen Schritte zur fachlich seriösen Vorbereitung des Bauentscheids (Architekturwettbewerb, Varianten- und Wirtschaftlichkeitsvergleiche, belastbare Kostenberechnungen, Nachhaltigkeitsnachweise sowie planungs- und baurechtliche Verfahren). Die vertiefte Klärung in dieser Phase reduziert spätere Nachträge, Verzögerungen und Kostentreiber nachweislich. Eine unzureichende Planungsphase führt erfahrungsgemäss zu erheblichen Kostensteigerungen in späteren Projektphasen. Mit dem beantragten Kredit wird sichergestellt, dass der Kantonsrat einen späteren Bauentscheid auf Basis präziser, verlässlicher und transparent dokumentierter Kosten- und Risikokennzahlen treffen kann.

Der Planungskredit schafft die Grundlagen für eine objektive Entscheidungsbasis und stellt ausdrücklich keinen Vorentscheid für den Bau dar. Erst nach Abschluss von Nutzungskonzept, Raumprogramm und Architekturwettbewerb liegt ein überprüfbares Projekt vor, worüber der Kantonsrat separat beschliessen wird. Die Prüfung der finanziellen Tragbarkeit des Neubaus wird ein zentrales Element der kommenden Arbeiten sein. Diese wird ─ nachdem der Kantonsrat dem Planungskredit zugestimmt hat und die entsprechenden Arbeiten erfolgt sind ─ in der nächsten Vorlage im Zusammenhang mit dem Baukredit beurteilt, sobald ein konkretes Projekt vorliegt. Erst nach Abschluss des Wettbewerbs ist bekannt, wie der Neubau konkret aussehen wird. Aktuell sind noch zu viele Parameter offen, um eine belastbare Kostenaussage machen zu können. So sind beispielsweise die Rahmenbedingungen für den Neubau erst bekannt, wenn der Rahmenplan und der Quartierplan vorliegen. Zudem ist das Nutzungskonzept noch nicht definiert. Das sind nur zwei Beispiele für Faktoren, die einen massgeblichen Einfluss auf die Baukosten haben. Dabei wird auch die Erarbeitung einer belastbaren Verwertungs- und Finanzierungsstrategie für die freigespielten Liegenschaften Thema sein.

11. Volkswirtschaftlichen Auswirkungen / Auswirkungen auf die Gemeinden

Mit dem Grundsatz «Eigentum vor Miete» und dem Erstellen des Neubaus können mittel- und langfristig substantielle Kosten eingespart werden. Die Erstellungskosten des Neubaus generieren wiederum ein entsprechendes Wertschöpfungsvolumen bei der Bautätigkeit, von welchem ein Teil bei lokalen Unternehmen verbleiben wird. Die tieferen Unterhaltskosten sind kosteneffizient für die Steuerzahlerinnen und Steuerzahler.

Das Freispielen älterer Liegenschaften bietet die Chance, diese zu sanieren und in der Nutzung zu optimieren. Insbesondere im Perimeter Altstadt besteht dahingehend ein grosses Potenzial. Die Diversifizierung der Besitzverhältnisse und Nutzungsart der Liegenschaften führt in der Tendenz zu einer intensiveren Nutzung der Liegenschaften. Insbesondere ist es wichtig die Gebäude der richtigen Nutzung zuzuführen. Durch etliche Umbauten sind einige Gebäude

dahingehend negativ geprägt und würden mehr Potenzial in ihrer ursprünglichen Nutzung (wie zum Beispiel «Wohnen») bringen.

Der zentralisierte Standort wird als Anlaufstelle für Gemeinden attraktiver. Modern ausstaffierte Sitzungszimmer und dienststellenübergreifende Konstellationen ermöglichen einen besseren Austausch für Vertreterinnen und Vertreter von Gemeinden. Der neue Standort soll die Identität und Sichtbarkeit des Kantons als Anlaufstelle stärken und einen Ort des Austausches und der Kommunikation bilden.

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen beantragen wir Ihnen, auf die Vorlage einzutreten und dem im Anhang beigefügten Entwurf eines Planungskredits für den Verwaltungsneubau im Mühlental zuzustimmen und davon Kenntnis zu nehmen, dass über einen Neubau mittels einer separaten Kreditvorlage zu gegebener Zeit zu befinden sein wird.

Schaffhausen, 17. November 2026

Im Namen des Regierungsrates
Die Präsidentin:
Dr. Cornelia Stamm Hurter

Der Staatsschreiber-Stv.:
Christian Ritzmann

Anhang:

1. Beschlussentwurf über einen Verpflichtungskredit für die Planung eines Verwaltungsneubaus im Mühlental
2. Immobilienstrategie des Kanton Schaffhausen
3. Gebietsentwicklung Mühlental: Synthesebericht vom 11. Juni 2025
4. Gebietsentwicklung Mühlental, Bebauung & Nutzung
5. Gebietsentwicklung Mühlental, Beitrag von Van de Wetering Atelier für Städtebau GmbH
6. Gebietsentwicklung Mühlental, Beitrag von Hosoya Schaefer Architects
7. Gebietsentwicklung Mühlental, Beitrag von Helsinki Zürich Office

Die vorliegende Vorlage 26-60 inkl. Anhänge 2-7 ist auf der kantonalen Homepage sh.ch unter «Vorlagen des Regierungsrats» aufgeschaltet.

Beschluss
über einen Verpflichtungskredit für die Planung eines Verwaltungsneubaus im Mühlental

vom …

Der Kantonsrat Schaffhausen

beschliesst:

§ 1

[1] Für die Planung eines Verwaltungsneubaus im Mühlental wird ein Verpflichtungskredit von Fr. 800'000 bewilligt.

§ 2

[1] Dieser Beschluss tritt mit der Annahme durch den Kantonsrat in Kraft. Er ist im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Schaffhausen, …

Im Namen des Kantonsrates
Der Präsident:

Der Sekretär:

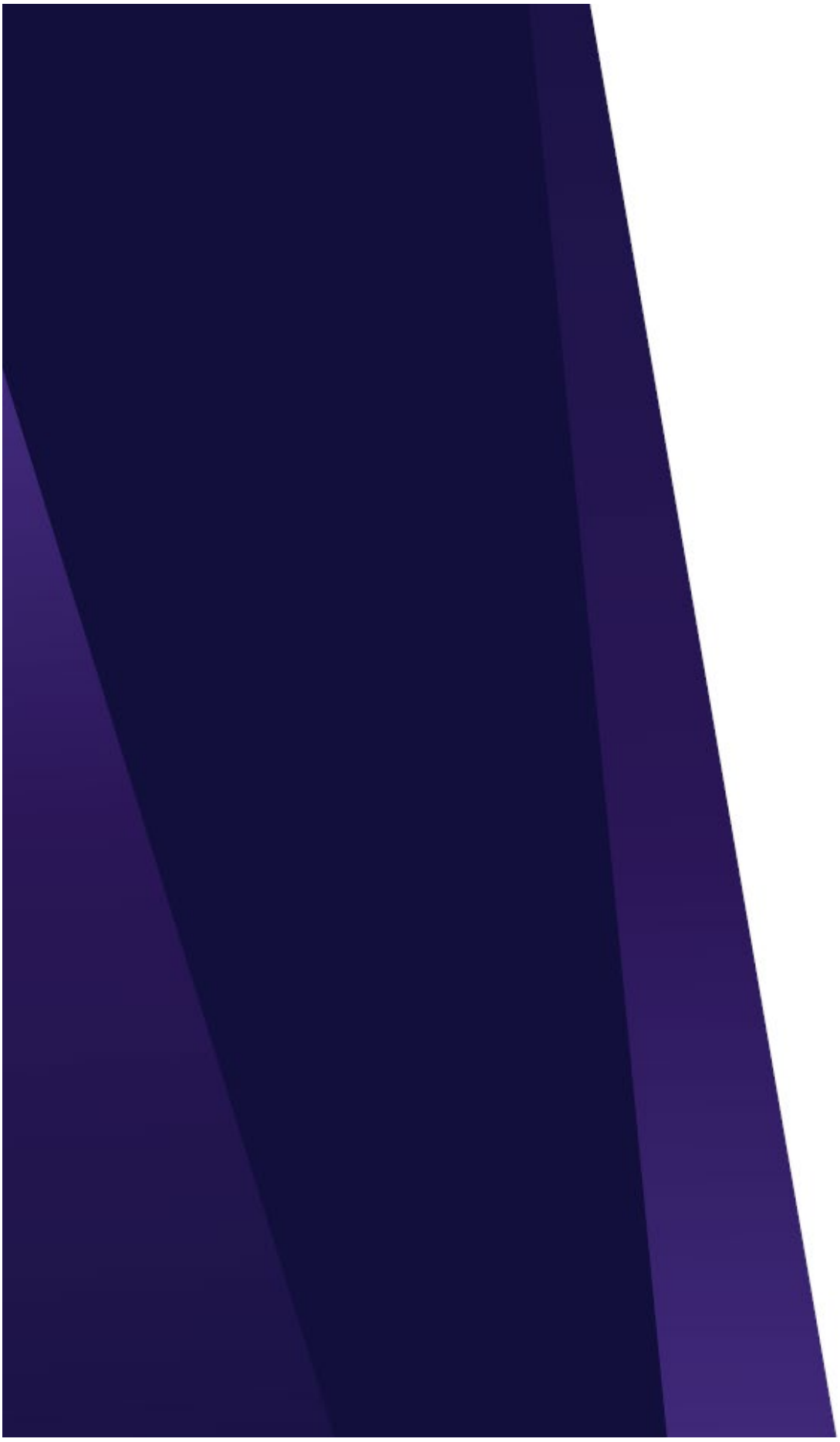
Immobilienstrategie des Kanton Schaffhausen



Immobilienstrategie

Hochbauamt Kanton Schaffhausen

Vom Regierungsrat beschlossen am 17. März 2026



Ausgangslage

Die vorliegende Immobilienstrategie erläutert das Portfolio des Kantons Schaffhausen, zeigt den Bedarf und die Potenziale der Liegenschaften im Bestand und jener in Planung auf, entwickelt daraus strategische Ziele und hält in Handlungsfeldern konkrete Umsetzungsmassnahmen fest.

Die Immobilienstrategie wurde mit Regierungsratsbeschluss vom 17. März 2026 festgesetzt, tritt am 1. April 2026 in Kraft und wird damit behördenverbindlich. Die Wirksamkeit der Umsetzungen wird nach intern festgelegten Kriterien monitoriert, um allfällige Fehlentwicklungen zu erkennen und korrigieren zu können. Eine Überprüfung und etwaige Anpassungen erfolgen alle vier Jahre (einmal pro Legislatur). Die Anpassungen bedürfen der Genehmigung der Regierung.

Die Immobilienstrategie umfasst das Portfolio des Kantons Schaffhausen als Liegenschaftenbesitzer in den Bereichen des Hochbaus. Die Liegenschaften sind unterteilt in diejenigen des Verwaltungsvermögens zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben und jene des Finanzvermögens zur Verfolgung finanzieller Ziele. Von den insgesamt 205 Liegenschaften werden die 103 strukturell relevanten Objekte mit einem Neuwert von knapp 500 Mio. Franken und die für die Verwaltung angemieteten Liegenschaften in die strategischen Betrachtungen miteinbezogen.

Der aufgewendete Betrag für den Unterhalt (Instandhaltung) der relevanten Liegenschaften lag in den letzten Jahren bei jährlich 4,5 Mio. Franken und einem Anteil von 0,86 Prozent des Gebäudeversicherungswerts – gegenüber dem Benchmark zu IP Bau (Indikatoren und Prozentsätze Bau) also eher im tiefen Bereich. Das hat auch damit zu tun, dass in Arealen wie zum Beispiel dem Zeughaus und dem Klosterviertel in den letzten Jahren bewusst auf grössere Unterhaltsarbeiten verzichtet wurde. In der Folge steigt in nächster Zukunft bei gleichbleibendem Liegenschaftenportfolio der Instandhaltungsbedarf auf jährlich 6 Mio. Franken.

Bei der Wiederherstellung der Gebrauchstauglichkeit (Instandsetzung) der Liegenschaften werden nur Investitionen in bestehende Bauten, ohne die zwei grossen Neubauten Polizei- und Sicherheitszentrum sowie Strassenverkehrs- und Schifffahrtsamt, berücksichtigt. Der aufgewendete Betrag für die Instandsetzung der letzten Jahre ist mit jährlich 4,4 Mio. Franken deutlich zu tief, so dass für die nächsten 20 Jahre mit jährlich 12 Mio. Franken gerechnet werden muss, um den Wert der relevanten Liegenschaften auf längere Sicht erhalten zu können.

Die Analyse des kantonalen Portfolios zeigte auf, dass ein hoher Anteil von Anmieten vorhanden ist. Aktuell liegen die Ausgaben für Anmieten knapp unter 2,5 Mio. Franken. Die verwaltungsrelevanten Liegenschaften sind zudem über das Stadtgebiet verstreut. Ein Teil der Liegenschaften weisen wegen ineffizienter oder ungeeigneter Raumnutzung ein grosses Potenzial für Veränderungen, Rochaden und Weiterentwicklungen auf. Auch wurde festgestellt, dass die Dienststellen der Departemente über verschiedene Liegenschaften verteilt sind. Zudem ergab die Analyse, dass mehrere baulich spezifische Gebäude wie zum Beispiel im Charlottenfels, in der Breitenau, im Zeughausareal oder die Wohnhäuser am Krebsbachweg eine gesonderte Betrachtung benötigen.

Bedarf und Potenzial

Mittels Analyse der verfügbaren Grundlagen und Gesprächen der Immobilienverantwortlichen wurden der Bedarf und das Potenzial des Portfolios eruiert, welche nachfolgend festgehalten werden:

01 **Partizipative Raumentwicklung**
Die Bevölkerung und die Wirtschaft des Kantons Schaffhausen zeigen Bedürfnisse im Umgang mit den kantonalen Arealen und wollen bei der aktiven Raumentwicklung frühzeitig miteinbezogen werden.

02 **Transparente Vergabekriterien**
Um Liegenschaften im Baurecht abzugeben oder Tauschgeschäfte durchzuführen, sind klar definierte Kriterien erforderlich.

03 **Wachsender Flächenbedarf der Verwaltung**
Das erwartete Bevölkerungswachstum, die Zunahme an Verwaltungsaufgaben und die Zusammenführung kommunaler Aufgaben auf kantonaler Ebene (zum Beispiel Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde [KESB], Friedensrichteramt, Steuerverwaltung, Betreibungsamt etc.) erfordern eine vielfältige Leistungspalette mit mehr Verwaltungsressourcen und erzeugen einen höheren, veränderten Flächenbedarf.

04 **Modernisierung der Arbeitsplatzstandards**
Die derzeitigen Arbeitsplatzstandards sind weder zeitgemäss noch ausreichend konkret. Durch die Ermittlung der Anforderungen an Nutzung und Betrieb könnten erweiterte Standards für moderne Arbeitsplätze in Betriebskonzepten festgelegt werden. Zeitgemässe Arbeitsmodelle und Arbeitsplatzkonzepte reduzieren den Flächenbedarf und fördern die Effizienz der Flächennutzung.

05 Potenzialanalyse des Immobilienbestands

Untersuchungen in den Altstadtliegenschaften haben strukturelle Potenziale und Nutzungsvorteile aufgezeigt, beispielsweise welche Nutzungen an Entwicklungsstandorten gebündelt werden könnten. Durch eine flächendeckende Anwendung und in Zusammenarbeit mit den Stakeholdern könnten möglicherweise auch in weiteren Liegenschaften Potenziale identifiziert werden.

06 Investitionsbedarf für Instandsetzung

Ein erheblicher Teil der kantonalen Immobilien ist zwar wertstabil und weist einen geringen Unterhaltsaufwand auf, jedoch sind bald hohe Investitionen in die Instandsetzung erforderlich, da einige Liegenschaften den heutigen gesetzlichen und betrieblichen Anforderungen nicht mehr entsprechen.

07 Langfristige Sanierungsplanung

Würde der von Stratus prognostizierte Sanierungsstau auf Stufe Objekt identifiziert und verifiziert, könnten die Ziele der Bewirtschaftung (optimaler Betrieb für alle Stakeholder ermöglichen, Werterhaltung, angemessenes Erscheinungsbild gewährleisten, wenn möglich energetische Optimierung) langfristig eingeplant, realistisch eingepreist und erreicht werden.

08 Optimierung des Immobilienportfolios

Durch eine mögliche Umnutzung und Optimierung der Flächen im Eigenbestand könnten Fremdmieten reduziert werden, was insgesamt die Entwicklung des Portfolios positiv beeinflussen und es gegebenenfalls strategisch neu ausrichten könnte.

Unter Berücksichtigung des nutzungs- und bestandesgetriebenen Bedarfs sowie externer und politischer Faktoren werden von der Regierung die nachfolgenden strategischen Ziele für das kantonale Liegenschaftenportfolio definiert.

Strategische Ziele



Aktive Raumentwicklung

Der Kanton betreibt eine aktive Raumentwicklung, welche die Bedürfnisse seiner Bevölkerung und der Wirtschaft einbindet und vorteilhafte räumliche Ausgangslagen für alle Beteiligten schafft.



Standortkonzentration

Die kantonale Verwaltung wird schwerpunktmässig und soweit möglich an wenigen Standorten konzentriert.



Nutzungsoptimierung

Liegenschaften und Anlagen sollen zwecks geringerer Bewirtschaftungskosten und aus Effizienzgründen ihre strukturellen und nutzungskonformen Potenziale ausspielen können. Der Kanton betreibt eine aktive Nutzungsoptimierung der durch die kantonale Verwaltung genutzten Liegenschaften und deren Anlagen. Er arbeitet dabei mit in der Verwaltung und im Dienstleistungsbereich der Privatindustrie üblichen Flächenstandards pro Arbeitsplatz. Gleichzeitig werden Anforderungen an den Betrieb in Betriebskonzepten festgehalten, um verbindliche Richtlinien für ein Optimum bei Planung, Betrieb und Nutzung gewährleisten zu können.



Nachhaltigkeit (Ökonomie, Ökologie, Soziales)

Die Immobilienbewirtschaftung stellt mit der langfristigen Planung der Instandhaltungs- und Instandsetzungsmassnahmen mit entsprechender Kostenwahrheit eine nachhaltige Substanz-/Werterhaltung der sich im kantonalen Eigentum befindenden Liegenschaften sicher. Bei Instandsetzungen und Neubauten sollen sowohl grundsätzliche Aspekte der Nachhaltigkeit (Ökonomie, Ökologie, Soziales) als auch die konkreten klimatischen und energetischen Massnahmen gemäss Klimastrategie verfolgt werden. Die Massnahmen sollen so gestaltet werden, dass offene und transparente Räume entstehen, die Begegnungen und das Miteinander fördern. Damit soll der Kanton Schaffhausen auch künftig für eine vielfältige Bevölkerung attraktiv bleiben.



Eigentum vor Miete

Bei der Belegung von Liegenschaften durch kantonale Stellen wird aus Kostengründen grundsätzlich eigenen Liegenschaften der Vorzug vor dem Eingehen von Mietverhältnissen gegeben.



Kontinuierliche Bereinigung des Portfolios

Für Liegenschaften, bei denen sich Standortkonzentration, Nutzungsoptimierung und nachhaltige Bewirtschaftung gemäss den Punkten 2 bis 5 ungünstig verhalten, sind alternative Objektstrategien zu prüfen. Primär Zukauf/Abgabe im Baurecht oder Realersatz durch Abtausch, sekundär Verkauf. Die Vermietung von Liegenschaften und das Erzielen von Renditen stehen nicht im Vordergrund.

Massnahmenplanung

Aus den strategischen Zielen wurden die nachfolgenden Handlungsfelder abgeleitet. In den Handlungsfeldern werden die strategischen Ziele organisatorisch zugeordnet und als Massnahmen konkretisiert. In der erweiterten Immobilienstrategie werden zudem die detaillierten Umsetzungsmassnahmen und deren Monitoring beschrieben.

Handlungsfeld

Raumentwicklung

Das Handlungsfeld behandelt das Ziel der aktiven Raumentwicklung und bezieht sich einerseits auf den kantonalen Richtplan, zu dessen Ergänzung und Konkretisierung inhaltliche Leitideen erarbeitet werden sollen. Anderseits soll der Kanton in der Rolle der Eigentümervertretung in die kommunale Planung eingebunden werden. Die Perspektive zeigt insbesondere die Chancen ausserhalb, aber auch innerhalb des Portfolios auf. Dieses Handlungsfeld tangiert damit das strategische Ziel der Standortkonzentration kantonaler Liegenschaften.

Weil nicht alle Ziele auf einmal umgesetzt werden können, sollen prioritäre Schwerpunkte und Gebiete definiert werden, in denen besonders viele aktuelle Projekte, vielfältige Bedürfnisse und Herausforderungen sowie Themen zur Raumentwicklung zusammenkommen. Die Entwicklung soll in enger Zusammenarbeit unter anderem mit den kantonalen Stellen, der Stadtplanung und weiteren involvierten Stakeholdern erfolgen. Vordringlicher Schritt ist ein regelmässiger Informationsaustausch mit beziehungsweise zwischen den relevanten Stakeholdern.

Handlungsfeld

Bedarfsermittlung Portfolio

Die Erreichung der strategischen Ziele 2 bis 5 setzt bei der Bedarfsermittlung des Portfolios an. Einerseits kann mit einer flächendeckenden Liegenschaftsanalyse der bestandesgetriebene Bedarf der Objekte und Anlagen zwecks nachhaltiger Substanz-/Werterhaltung, geringerer Bewirtschaftungskosten und Effizienz ermittelt werden. Diese Untersuchung geht aber über die reine Bauteilanalyse von Stratus hinaus, indem auch das inhärente Potenzial einer Liegenschaft offengelegt wird. Des Weiteren sollen konsequent die definierten klimatischen und energetischen Möglichkeiten ausgelotet werden, die gemäss den Massnahmen der Klimastrategie angewendet werden könnten. Die klimatischen Aspekte betreffen im Besonderen die Anlagen der Liegenschaften.

Anderseits soll eine nutzungsgetriebene Bedarfsermittlung durchgeführt werden. Dabei werden Anforderungen der Nutzenden und des Betriebs aufgenommen und in Betriebskonzepten pro Dienststelle/Abteilung festgehalten. Daraus können die Standards für ein Optimum bei Planung, Betrieb und Nutzung von Arbeits-

plätzen generiert und in den kantonalen Richtlinien überarbeitet werden. Möglicherweise lassen sich daraus deutlichere Portfolios bzw. Portfoliostrategien ableiten.

Aus den sowohl bestandes- wie auch nutzungsgetriebenen Bedarfsermittlungen sollten Objektstrategien, aber auch Portfoliostrategien resultieren, anhand derer die Eigentümervertretung die mittel- und langfristigen planerischen und finanziellen Massnahmen und Entscheide ableiten kann. Die Umsetzung dieses Handlungsfeldes verlangt aufgrund des grossen Aufwandes ein priorisiertes Vorgehen. Das Ziel sollte denn auch kein einmaliges Durchführen oben beschriebener Analysen sein, sondern der Aufbau eines wiederkehrenden Prozesses innerhalb der Steuerungsaufgaben eines Portfoliomanagers.

Handlungsfeld

Portfoliobereinigung

Die bereits erfolgte Objektanalyse am Standort Altstadt, Klosterviertel, zeigte auf, dass einige Liegenschaften bezüglich Nutzungsoptimierung, nachhaltiger Bewirtschaftung und Standortkonzentration Verbesserungspotenziale aufweisen. Die oben genannten Handlungsfelder werden denn auch zu sukzessiven Veränderungen des Portfolios führen.

Im Handlungsfeld der Portfoliobereinigung wird die aktuelle Situation mit den Vorgaben aus der Portfoliostrategie oder dem Nutzungskonzept verglichen. Dabei werden die verschiedenen Nutzungen analysiert und Möglichkeiten zur Verbesserung der Flächeneffizienz aufgezeigt, wie zum Beispiel die Zusammenlegung mehrerer Abteilungen in einer gemeinsamen Immobilie. Auch Neubauten für die Verwaltung sollen nicht ausgeschlossen werden. Demgegenüber sollen nicht mehr benötigte Immobilien verwertet werden. Dies kann durch Vermietung, Vergabe im Baurecht, Verkauf oder Tausch gegen andere Immobilien im Realersatz geschehen. Aus dem Handlungsfeld Raumentwicklung wiederum können Entwicklungen angestossen werden, die einen Zukauf von Liegenschaften sinnvoll machen. Auch dies ist kein einmaliger Prozess, sondern als langfristige, nachhaltige Entwicklung zu verstehen.

Kontakt:
Kanton Schaffhausen
Baudepartement
Beckenstube 7
8200 Schaffhausen
Telefon 052 632 73 67

Autoren:
Martin Kessler, Baudirektor
Christian Werner, Leiter Hochbauamt
Flavio Schnelli, Kantonsarchitekt
Matthias Wanner, Ressortleiter

Grafik & Illustration:
Schlegel Design

ChatGPT: Chat, Work, Create & Code with AI - Google Chrome

Klaiber Immobilien AG

Gebietsentwicklung Mühlental, Schaffhausen

SYNTHESE TESTPLANUNG



SUTER VON KÄNEL WILD
Planer und Architekten AG
Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

341002 – 11.6.2025

Gebietsentwicklung Mühlental, Schaffhausen
Synthese Testplanung

Auftraggeber	Klaiber Immobilien AG, 8200 Schaffhausen
	Medipack AG, 8200 Schaffhausen
	MT100 AG, 8200 Schaffhausen
	Kanton Schaffhausen, Kantonales Hochbauamt
	Stadt Schaffhausen, Stadtplanung
Bearbeitung	SUTER • VON KÄNEL • WILD Olaf Wolter, Laura Wiederkehr
Titelbild	Google Maps

Inhalt

1 EINLEITUNG 4
1.1 Ausgangslage 4
1.2 Ziele der Testplanung 5
1.3 Verfahren 6
1.4 Bearbeitungsperimeter 9
1.5 Zentrale Themen und Fragestellungen 10
1.6 Rahmenbedingungen 14
1.7 Weitere Planungsschritte 15

2 ERGEBNISSE UND WÜRDIGUNG 16
2.1 Vorbemerkungen 16
2.2 Team Helsinki Zürich 17
2.3 Team Hosoya Schaefer Architects 24
2.4 Team Van de Wetering (Atelier CORSO) 31

3 EMPFEHLUNGEN DES BEURTEILUNGSGREMIUMS 38
3.1 Reflektion 38
3.2 Empfehlungen für das ganze Tal 40
3.3 Empfehlungen für die einzelnen Talabschnitte 44
3.4 Empfehlungen zur Mobilität 46
3.5 Vorleistungen (Infrastruktur) 48

4 SYNTHESEPLÄNE 51
5 SCHLUSSFOLGERUNGEN UND AUSBLICK 57
6 GENEHMIGUNG 59

1 EINLEITUNG

1.1 Ausgangslage

Transformationsgebiet Mühlental

Das langgezogene Mühlental bildet einen engen Einschnitt mit steilen Kalksteinwänden zwischen dem Breiteplateau und dem Geissberg. Es endet direkt nördlich des Bahnhofs Schaffhausen und wird von der Durach durchflossen. Seit ca. 1860 wurde das Tal vom Betrieb der Eisen- und Stahlwerke Georg Fischer (+GF+) geprägt, die das Tal Schritt für Schritt mit Industriebauten und -anlagen besetzten. Dazu wurde das ursprünglich schmale Tal massiv ausgeschachtet. Im Jahr 1991 wurde die Stahlgiesserei als letzter Produktionsbetrieb der +GF+ geschlossen. Die bestehenden Industriebauten werden mehrheitlich für andere gewerbliche Zwecke genutzt (z.B. Betrieb der Medipack AG auf dem Areal des ehemaligen +GF+ Werk III). Im Jahr 2008 wurde das Areal der Stahlgiesserei im südlichen Abschnitt des Mühlentals (ehemals +GF+ Werk I) in eine Sonderzone mit gemischter Nutzung (Sonderzone vorderes Mühlental) umgezont. Die Umgestaltung der Stahlgiesserei erfolgte schrittweise und wurde im Jahr 2023 abgeschlossen.

Die übrigen Bereiche des Mühlentals sind im gültigen Zonenplan der Stadt Schaffhausen über grosse Teile der Industriezone mit Dienstleistungen (ID) zugeordnet. Der südliche Taleingang liegt in der Gewerbe- und Wohnzone (GW), davor erstreckt sich bis zur Spitalstrasse die Ergänzungszone Altstadt (E).

Das Mühlental bildet in der Stadt Schaffhausen dank seiner unmittelbaren Nähe zum Bahnhof und zur Altstadt ein einmaliges Entwicklungsgebiet. Es ist daher im Richtplan Siedlung der Stadt Schaffhausen, vom Stadtrat beschlossen am 22. Januar 2019, als Transformationsgebiet ausgewiesen. Zurzeit läuft die Teilrevision von Bauordnung und Zonenplan, in der das Mühlental mit der Transformations- und der Hochhauszone überlagert ist (Stand öffentliche Auflage 10. September 2024).

Im ehemaligen Industriegebiet bietet sich die Chance, einen Stadtteil zu entwickeln, der Wohnen, Arbeiten, Versorgen, Bilden und Erholen vereint und dem wachsenden Bedarf an Wohn- und Arbeitsfläche in der Stadt Schaffhausen gerecht werden kann. Durch gezielte nutzungsspezifische und bauliche Verdichtung soll nicht nur wertvoller Raum geschaffen werden, sondern auch eine abwechslungsreiche, attraktive und zukunftsorientierte städtische Umgebung eingebettet in den historischen Kontext der ehemaligen industriellen Nutzung.

Testplanung

Zur Umsetzung dieser Transformation bildeten vier private Grundeigentümerschaften mit massgeblichem Eigentum sowie der Kanton Schaffhausen als Eigentümerschaft von Verwaltungsliegenschaften im Mühlental zusammen mit der Stadt Schaffhausen als hoheitliche Planungsträgerin eine Planungsträgerschaft. Gemeinsam führten sie eine Testplanung gemäss SIA-Ordnung 143 und der SIA-Wegleitung 142i-604d «Testplanungen» über das gesamte Transformationsgebiet Mühlental durch. Als Basis für die Testplanung haben die genannten Beteiligten eine gemeinsame Planungsvereinbarung unterzeichnet.

1.2 Ziele der Testplanung

Grundsatz

Im Rahmen der Testplanung wurden die städtebaulichen Potenziale im Mühlental im Rahmen eines qualifizierten städtebaulichen Verfahrens ausgelotet. Es sollten Lösungen sowie Rahmenbedingungen für folgende Bereiche aufgezeigt werden:

- Städtebau, Architektur
- Nutzungsarten und Nutzungsmass
- Freiräume, Grünflächen und Gewässer
- Verkehrserschliessung und Parkierung
- Ver- und Entsorgung
- Etappierung und Kosten

Die Testplanung trägt dazu bei, eine gesamthaft städtebaulich überzeugende, die öffentlichen Interessen berücksichtigende Entwicklung im Mühlental zu ermöglichen. Dabei sind auch die individuellen Anliegen der verschiedenen Anspruchsgruppen (Grundeigentümerschaften, Anwohnende, Interessengruppen) einbezogen worden.

Zielsetzungen

Folgende konkrete Ziele wurden in der Testplanung verfolgt:

- Entwicklung einer städtebaulich stringenten Gesamtkonzeption über das gesamte Mühlental mit einer hohen, aber verträglichen baulichen Dichte, mit im Gesamtgefüge gut positionierten Hochpunkten und einer plausiblen und belebenden Nutzungsdurchmischung von Wohnen und Arbeiten.
- Bereitstellung eines grosszügigen, ausgleichenden und hochwertigen Frei- und Grünraumangebots
- Aufstellung eines ganzheitlichen Verkehrskonzepts, das es ermöglicht, den Mehrverkehr aufgrund der künftigen Entwicklung auf ein verträgliches Minimum zu beschränken, aber gleichwohl eine optimale Erschliessung der Wohnungen und Arbeitsplätze sicherstellt
- Gewährleistung einer Entwicklung in aufeinander abgestimmten Etappen, welche die Transformation über einen längeren Zeitraum hinweg ermöglicht.

1.3 Verfahren

Verfahrensablauf

Die Testplanung Mühlental wurde als kooperativer Planungsprozess mit einem breit zusammengesetzten Beurteilungsgremium und drei interdisziplinären Teams durchgeführt. Zwei Zwischenbesprechungen ermöglichten einen intensiven Dialog und einen offenen Meinungsaustausch zwischen allen Beteiligten. Jedes Bearbeitungsteam war bei der Präsentation und Diskussion der Entwürfe der anderen Teams anwesend und konnte so von der Gegenüberstellung der verschiedenen Lösungsansätze profitieren.

Zwischenbesprechungen und Vertiefungsthemen

Die drei Teams entwarfen für die erste Zwischenbesprechung eine städtebauliche und freiraumplanerische Vision für das Mühlental. In den folgenden Phasen wurden diese basierend auf den Rückmeldungen aus dem Beurteilungsgremium vertieft. In allen Phasen haben alle Teams stets das ganze Mühlental und alle Areale bearbeitet. Dabei wurden zu bestimmten Themen gezielt unterschiedliche Ansätze verfolgt, wie beispielsweise bezüglich der Höhenentwicklung der Hochhäuser oder der Platzierung und Organisation der Sammelparkierung.

Ein wesentlicher Aspekt in allen Entwürfen waren die Freiraumkonzepte, welche die Grundlage für eine zusammenhängende Gesamtentwicklung bilden sollen. In den Zwischenbesprechungen wurden jeweils auch konkrete Hinweise zu den verschiedenen Arealen für die Weiterbearbeitung mitgegeben, damit diese funktional und räumlich mit den Zielen der Stadtentwicklung und der Grundeigentümerschaften übereinstimmen. Aufgrund der aussergewöhnlichen Topografie, der vielfältigen Bebauungsstruktur und der prägenden Frei- und Grünräume wurde der Darstellung im Modell eine hohe Bedeutung zugemessen. Die Lösungsansätze wurden anhand der Modelldarstellungen kritisch auf ihre städtebauliche Gesamtwirkung überprüft.

Zeitablauf Testplanung

Verfahrensschritt	Zeitpunkt
Startveranstaltung / Begehung	8. Dezember 2023
1. Zwischenbesprechung	22. März 2024
2. Zwischenbesprechung	18. Juni 2024
Schlusspräsentation	31. Oktober 2024
Synthesebericht	Mai 2025

Einbezug verschiedener Interessengruppen

Am 2. November 2023 fand eine Informationsveranstaltung für Vereine und Verbände statt, gefolgt am 3. November 2023 von einer Informationsveranstaltung für die nicht beteiligten Grundeigentümerschaften innerhalb des Bearbeitungsperimeters. Die Teilnehmenden konnten dabei Fragen stellen und Anregungen zur Gebietsentwicklung einbringen.

Synthese

An der Schlussbesprechung vom 31. Oktober 2024 wurden die Gesamtkonzepte vom Beurteilungsgremium eingehend diskutiert. Auf der Grundlage der gewonnenen Erkenntnisse wurden aus den drei Beiträgen diejenigen Lösungsansätze herausgeschält, welche erfolgversprechend sind und in der Synthese aufgenommen werden sollen. Die vorliegende Synthese ist dementsprechend aus den überzeugendsten Elementen aller drei Teambeiträge zusammengesetzt und fügt diese zu einem stimmigen Gesamtbild zusammen.

Mit der Synthese wird eine solide Grundlage für die Weiterbearbeitung geschaffen, aus der klar ersichtlich ist, welche Entwicklung beabsichtigt wird und welche Rahmenbedingungen zu setzen sind, insbesondere hinsichtlich Volumen (wie beispielsweise zu geeigneten Standorten von Hochhäusern), Frei- und Grünräumen, Art der Nutzung und Konzeption der Mobilität. Es werden noch keine detaillierten städtebaulichen Aussagen gemacht, gleichwohl ist ablesbar, in welche Richtung sich das Mühlental in den kommenden Jahren entwickeln soll.

Beurteilungsgremium

Die Testplanung wurde durch ein fachlich qualifiziertes Beurteilungsgremium beurteilt, das sich wie folgt zusammensetzte:

Vertretungen Stadt

- Marcel Angele, Leiter Stadtplanung
- Florian Brack, Bereichsleiter Grün Schaffhausen
- Rolf Armbruster, Abteilungsleiter Verkehr und Infrastrukturbau Tiefbau Schaffhausen

Vertretungen Grundeigentümerschaften

- Carlo Klaiber, Grundeigentümer (Klaiber Immobilien AG)
- Patrick Bührer, Grundeigentümer, Roger Häller, Grundeigentümer (MT100 AG, zusammen eine Stimme)
- Reto Artusi, Grundeigentümer (Medipack AG)

Vertretung Kanton

- Flavio Schnelli, Kantonsarchitekt, kantonales Hochbauamt

Unabhängige Fachpersonen

- Bruno Krucker, Architekturbüro Krucker (Vorsitz)
- Rita Illien, Landschaftsarchitektin, Müller Illien Landschaftsarchitekten
- Tobias Etter, Verkehrsingenieur, Fachbereichsleiter Verkehr, B+S Ingenieure und Planer

Experten

Folgende weitere Personen und Experten wurden zur Beurteilung beigezogen:

- Christian Werner, Dienststellenleiter, Hochbauamt Kanton Schaffhausen
- Konradin Winzeler, Winzeler+Bühl (Experte Raumplanung, raumplanerischer Berater Hochbauamt Kanton Schaffhausen)
- Christoph Bill, Stadtplanung Schaffhausen
- Lukas Wallimann, Denkmalpflege Schaffhausen (Experte Denkmalpflege)

Verfahrensbegleitung

Die Organisation, fachliche Begleitung und Vorprüfung der Testplanung wurde durch das Planungsbüro Suter • von Känel • Wild Planer und Architekten AG bearbeitet:

- Olaf Wolter, Suter von Känel Wild
- Laura Wiederkehr, Suter von Känel Wild

Bearbeitungsteams

Folgende drei Teams haben an der Testplanung teilgenommen:

- Helsinki Zürich Office GmbH (Federführung) mit Eder Landschaftsarchitektur GmbH und Rombo GmbH (Mobilität)
- Hosoya Schaefer Architects (Federführung) mit Agence Ter (Landschaftsarchitektur) und IBV Hüsler AG (Mobilität)
- Van de Wetering Atelier für Städtebau GmbH, neu Atelier CORSO GmbH (Federführung) mit Uniola AG (Landschaftsarchitektur) und Metron AG (Mobilität)

1.4 Bearbeitungsperimeter

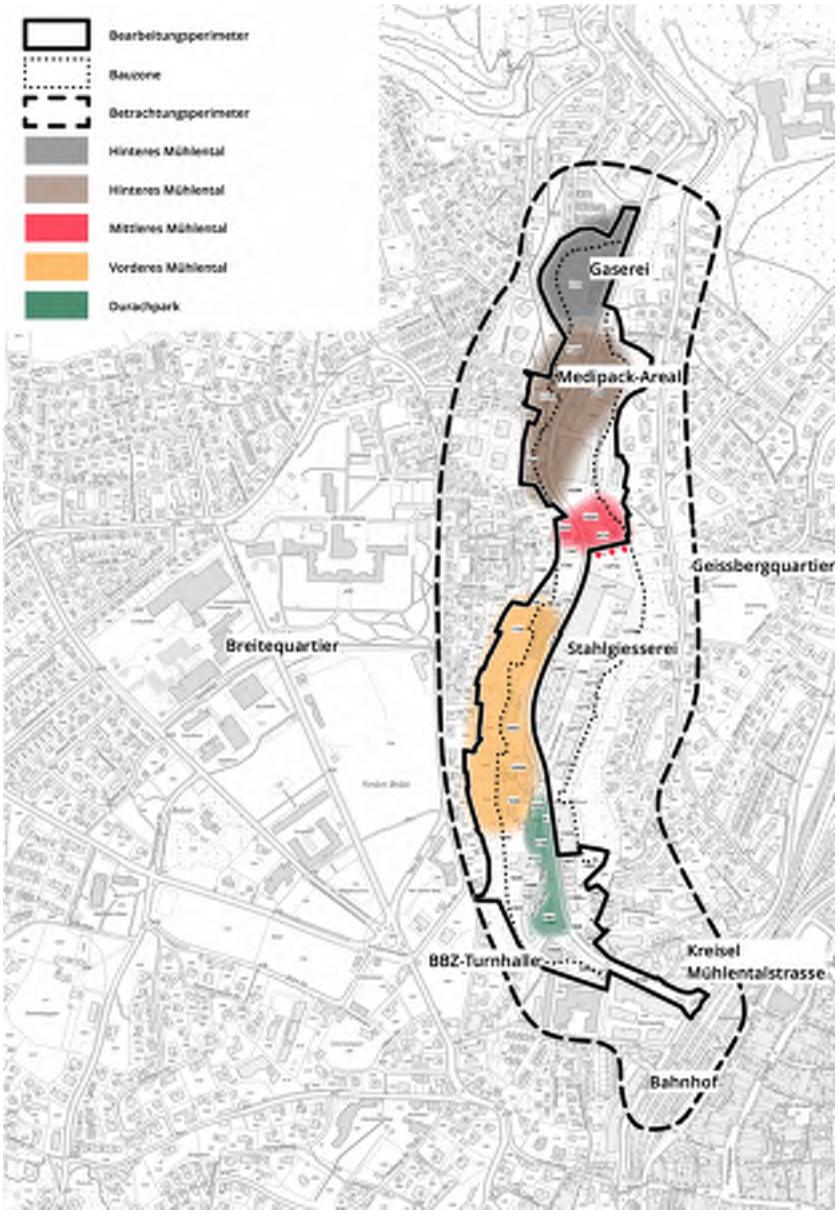
Bearbeitungsperimeter

Der Bearbeitungsperimeter der Testplanung umfasste das gesamte Transformationsgebiet gemäss Richtplan Siedlung. Dabei lag der Schwerpunkt auf den in der Bauzone gelegenen Grundstücken von der BBZ-Turnhalle im Süden bis zur Gaserei in Norden, inkl. Strassenflächen und Freihaltezone Durachpark. Die Stahlgiesserei ist bereits mittels einer Sonderzone umgestaltet worden und wurde in der Testplanung daher nicht näher behandelt.

Betrachtungsperimeter

Der Betrachtungsperimeter umfasste ein grösseres Gebiet und lässt sich nicht klar abgrenzen. Er erstreckt sich längs des Mühlentals bis in die Quartiere Breite und Geissberg sowie das Bahnhofsareal hinein. Diese Gebiete wurden aufgrund ihrer Bedeutung im Stadtgefüge in die Planung miteinbezogen.

Bearbeitungs- und Betrachtungsperimeter mit Schwerpunktgebieten



Ergänzende Betrachtungsgebiete

Im Laufe der Testplanung zeigte sich, dass im Sinne einer stimmigen Gesamtbetrachtung auch die Areale im südlichen Mühlental (flankierende Bebauungen auf beiden Seiten des Durachparks) sowie die Anbindung des Mühlentals an den Bahnhof bzw. die Altstadt näher zu behandeln sind.

1.5 Zentrale Themen und Fragestellungen

Städtebauliches Konzept

Gesucht waren qualitativ hochwertige städtebauliche Konzepte für das Gebiet Mühlental. Das Mühlental wurde im Rahmen der Bearbeitung ortsspezifisch in verschiedene Bereiche gegliedert (siehe Abbildung in Kap. 1.4), war aber stets als zusammenhängende Einheit zu denken. Es waren Nutzungs- und Überbauungskonzepte mit einer klaren städtebaulichen Haltung vorzuschlagen. Dabei hatten sich die geplanten Neu-, An- und Aufbauten in angemessener Dichte gut in die besondere Topografie und die bestehenden Bebauungsstrukturen einzuordnen und ausgewogene Bezüge zwischen Alt und Neu herzustellen.

Bauliche Dichte

Für die Entwicklung im Mühlental wurde eine bauliche Dichte (Baumassenziffer für Neubauten und Ersatzbauten) von 8 m^3/m^2 als Richtwert postuliert. Diese bauliche Dichte leitete sich aus den Erfahrungswerten der Entwicklungen der Sonderzonen Vorderes Mühlental und Ebnat West bzw. des Richtplans Siedlung (Zentrumserweiterung) ab. Die bauliche Dichte musste mit einer entsprechend hohen städtebaulichen Qualität und gleichzeitig hohen Aufenthaltsqualität im Freiraum verbunden werden.

Fragestellungen

Den Teams wurden folgende zentrale Fragestellungen für die Bearbeitung mitgegeben:

- Wie können die verschiedenen Teilgebiete im Mühlental in eine übergeordnete städtebauliche Idee eingebunden werden?
- Wie ordnet sich das Mühlental in den gesamtstädtischen Kontext ein?
- Welche Bautypologien und Nutzungen eignen sich für die unterschiedlichen Teilgebiete?
- Ist der definierte Richtwert zur baulichen Dichte in den Teilgebieten ortsverträglich?
- Wie wird mit der besonderen Besonnungssituation im Mühlental umgegangen (Fremdbeschattung durch die Topografie bzw. die Waldsäume)?
- Wo eignen sich Hochhäuser, wie hoch sollen diese sein, welche Nutzung ist angemessen, welche Aussenraumqualitäten müssen erbracht sein, damit sich die Hochhäuser städtebaulich gut einordnen?

Freiräume und Stadtklima

Die Freiräume spielen eine zentrale Rolle bei der Entwicklung des Mühlentals, indem sie die verschiedenen Teilgebiete zu einem Ganzen verbinden, zur Adressbildung beitragen und die Aufenthaltsqualität massgeblich prägen. Die Teams waren aufgerufen, eine Abfolge an vielfältigen und hochwertigen öffentlichen Freiräumen mit einem hohen Anteil Grünflächen zu schaffen, mit dem Ankerpunkt des Durachparks im vorderen Mühlental.

Die Freiräume waren so zu konzipieren, dass sie auf die Bedürfnisse der verschiedenen Nutzergruppen zugeschnitten sind und gute Voraussetzungen für einen stadtverträglichen Fuss- und Veloverkehr schaffen. Von hoher Bedeutung war ferner, eine gute Vernetzung der Frei- und Grünflächen sicherzustellen und gleichzeitig eine Gestaltung zu gewährleisten, die zur Hitzereduzierung und zur Förderung der Biodiversität beiträgt. Bestehende Frei- und Grünflächen waren soweit möglich zu erhalten und in das Freiraumkonzept einzubeziehen. Generell waren die Flächenversiegelung auf ein Minimum zu reduzieren und die Prinzipien der «Schwammstadt» zu beachten.

Fragestellungen

- Wie wird das Mühlental mit seiner besonderen topografischen Struktur in die städtische Freiraumstrategie eingebettet?
- Welche Aufgaben erfüllen die öffentlichen und die gemeinschaftlichen privaten Freiräume? Wie wird eine hohe Qualität und Funktionalität der Freiräume gewährleistet? Wie wird die soziale Interaktion gefördert?
- Mit welchen Massnahmen wird eine klimaangepasste und biodiverse Gestaltung der Frei- und Grünräume erzielt?
- Wie wird mit den Trockenbiotopen im Bereich der Felsbänder des Mühlentals umgegangen, insbesondere den Vorkommen von Glühwürmchen an den Talflanken?

Nutzungen

Aktuell wird das Mühlental – bis auf das gemischt genutzte Stahlgiesserei-Areal – hauptsächlich von Industrie- und Gewerbebetrieben sowie von Dienstleistungsnutzungen geprägt. Das Ziel der Gebietsentwicklung ist eine attraktive Mischnutzung von Wohnen (Richtwert mind. 40 %) und Arbeiten (Richtwert mind. 40 %). Die Ausnahmen bilden das Medipack Areal und das Areal der kantonalen Verwaltung, hier sollen die bestehenden Nutzungen verdichtet werden.

Wohnungsangebot

Es war ein marktfähiger Wohnungsmix mit möglichst unterschiedlichen Wohnformen aufzuzeigen. Dabei wurde Wert auf eine hohe Nutzungsflexibilität gelegt. Die Nutzungsverteilung und der Umgang mit potenziellen Nutzungskonflikten waren ebenfalls zu untersuchen.

Öffentliche Nutzungen

Die bestehenden Gebäude der kantonalen Verwaltung sind von den baulichen Entwicklungsmöglichkeiten her an der Kapazitätsgrenze angelangt. Der Kanton beabsichtigt, den Standort optimal zu nutzen und im Mühlental einen zusätzlichen Nutzungsschwerpunkt der kantonalen Verwaltung zu bilden. Künftig wird ein Angebot von mindes-

tens 450 Arbeitsplätzen angestrebt. Daher war im Rahmen der Testplanung zu prüfen, in welchem Umfang ein längerfristiger Ausbau des Standorts Mühlental möglich ist.

Fragestellungen

- Wie wird die Nutzungsverteilung und -organisation gehandhabt?
- Wie wird mit potenziellen Nutzungskonflikten umgegangen?
- Mit welchen Massnahmen können die Flexibilität der Nutzungen und die Multifunktionalität gestärkt werden?
- Welcher Nutzungsmix ist angemessen?

Mobilität

Das Mühlental verfügt aufgrund seiner zentralen Lage unweit des Bahnhofs und seiner angestrebten hohen Nutzungsdichte über gute Voraussetzungen, die Mobilität zu einem möglichst hohen Anteil über den Fuss-, Velo- und öffentlichem Verkehr abzuwickeln. Die angestrebte Durchlässigkeit des Gebiets für den Fuss- und Veloverkehr mit attraktiven und sicheren Wegen soll diese Zielsetzungen unterstützen. Im Rahmen der Testplanung sollten auch Möglichkeiten von neuen Mobilitätsformen geprüft werden. So betreibt das Swiss Transit Lab seit April 2023 im Rahmen eines Pilotprojekts einen selbstfahrenden Bus zwischen Bahnhof Nord und dem Breitestieg.

Die Verkehrskapazität des Spitalkreisels Mühlentalstrasse am südlichen Eingang zum Mühlental ist bereits heute an seinen Kapazitätsgrenzen angelangt. Bereits heute kommt es in den Stosszeiten, insbesondere in den Abendspitzenstunden, zu grösseren Rückstaus. Das Ziel der Testplanung war daher, den notwendigen motorisierten Individualverkehr (MIV) soweit als möglich von Norden über den Anschluss Schweizersbild der A4 abzuwickeln.

Anbindung an angrenzende Quartiere

Im Rahmen der Testplanung waren anstelle des im September 2021 von der städtischen Bevölkerung abgelehnten Duraducts alternative Lösungen aufzuzeigen. Diese sollen die Verbesserung der Anbindung der beiden Quartiere Breite und Geissberg an das Mühlental sowie der Verbindung der beiden Quartiere untereinander für den Fuss- und Veloverkehr untersuchen. Aus Respekt gegenüber dem Volksentscheid sollte ein alternativer Brückenstandort eher im hinteren Mühlental angedacht werden.

Parkierung

Abstellplätze für die Bewohnenden und die Beschäftigten waren in zentralen Parkierungseinrichtungen pro Teilgebiet zu bündeln. Für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe besteht ein verhältnismässig grosser Bedarf an Parkplätzen, da viele der Angestellten der kantonalen Verwaltung wie auch privater Firmen im Mühlental aus verkehrstechnisch schlecht erschlossenen Gebieten kommen (z.B. Grenzgänger). Für Beschäftigte konnten auch Parkplätze in benachbarten Teilgebieten angeboten werden, für Bewohnende waren Parkplätze in der Nähe der Wohnungen zu bevorzugen. Aufgrund der guten ÖV-Erschliessung war die Gesamtzahl an Parkplätzen gegenüber dem errechneten Grenzbedarf gemäss städtischer Parkplatzverordnung deutlich abzumindern.

Fragestellungen

- Mit welchen Massnahmen werden der Fuss-, der Velo- und der öffentliche Verkehr (ÖV) attraktiviert und gefördert?
- Wie erfolgt die verkehrliche Anbindung an den Bahnhof? Wie wird das Mühlental in das Fuss- und Velowegnetz der angrenzenden Quartiere eingebunden? Wie kann die Überwindung der beträchtlichen Höhendifferenz zwischen dem Mühlental und den angrenzenden Quartieren erleichtert werden?
- An welchen Stellen können Talverbindungen für den Fuss- und Veloverkehr sinnvoll angeordnet werden, welche Punkte an den Talkanten verbinden sie, wie sind sie an die Gebäude im Mühlental und an die Talsohle angeschlossen?
- Wie kann die Strassenraumgestaltung der Mühlentalstrasse zur Entwicklung des Mühlentals beitragen?
- Mit welchen Massnahmen kann ein möglichst hoher Anteil des MIV über die nördliche Zufahrt abgewickelt werden, um den Spitalkreisel im Süden zu entlasten?
- Wo sind die am besten geeigneten Standorte für zentrale Parkierungsanlagen? Wie können diese gestaltet werden (Zufahrten, Funktionalität, Zugänglichkeit für Bewohnende und Beschäftigte etc.)?
- Wie wird der gesetzte Rahmen für die Anzahl Parkplätze beurteilt? Wie kann die zur Diskussion stehende Anzahl Parkplätze (obere und untere Grenze) sowie die räumliche Verteilung stadtverträglich realisiert werden?
- Für welche Zwecke sollen allenfalls oberirdische Abstellplätze bereitgestellt werden (z.B. Lieferdienste, Gäste)? Wo sind geeignete Standorte für solche Abstellplätze? Wie werden diese gestaltet?
- Wo sollen Abstellplätze für Velos angeordnet werden? Wie werden diese gestaltet?
- Mit welchen konkreten Massnahmen wird das Ziel einer sicheren, konfliktfreien und stadtverträglichen Verkehrsabwicklung unterstützt?
- Wie erfolgt die Verknüpfung der verschiedenen Verkehrsmittel?
- Wie erfolgt die Einbindung neuer Mobilitätsformen (z.B. Sharing, Mikromobilität, selbstfahrende Fahrzeuge, Ladestationen für Elektromobilität etc.)?

Energie und Nachhaltigkeit

Die Beiträge hatten zeitgemässe Anforderungen bezüglich Energie und Nachhaltigkeit zu erfüllen. Zudem waren Aspekte des klimaangepassten Bauens, der Biodiversität und des ökologischen Ausgleichs zu berücksichtigen.

Fragestellungen

- Wie werden die Themenkreise der Dauerhaftigkeit und der Resilienz im Rahmen der weiteren Entwicklung behandelt?
- Wie werden die Themen des klimaangepassten Bauens, der Biodiversität und des ökologischen Ausgleichs konkretisiert?

Etappierung

Die bauliche Umsetzung wird sich über etliche Jahre erstrecken und muss daher in Etappen möglich sein, wobei städtebaulich und funktional überzeugende Zwischenstände zu gewährleisten sind. Es war daher auf eine realistische Umsetzbarkeit der Vorhaben zu achten.

Fragestellungen

- Wie kann die Entwicklung etappiert umgesetzt werden?
- Welche Etappierungseinheiten sind sinnvoll? Welche Abhängigkeiten müssen dabei berücksichtigt werden? Welche Teilgebiete sind im Hinblick auf die nachgelagerte private Quartierplanung zusammen zu entwickeln?
- Wie können städtebaulich und funktional überzeugende Zwischenstände erzielt werden?
- Welche Abhängigkeiten ergeben sich in der weiteren Gesamtentwicklung?

1.6 Rahmenbedingungen

Umfangreiche Rahmenbedingungen

In der Testplanung waren umfangreiche Rahmenbedingungen zu beachten, siehe Kapitel 4 des Programms zur Testplanung. Folgende Rahmenbedingungen erwiesen sich im Rahmen der Testplanung als besondere Herausforderung:

Ortsbild und Denkmalpflege

Das Mühlental ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) verzeichnet. Es gilt für das Gebiet 14 das Erhaltungsziel C (Erhalten des Charakters), mit dem das Gleichgewicht zwischen Alt- und Neubauten bewahrt und die für den Charakter wesentlichen Elemente integral erhalten werden sollen, und für das Teilgebiet 14.5 sowie Fassaden 14.072 das Erhaltungsziel A (Erhalten der Substanz). Zudem waren zahlreiche historische Bauten im Gesamtkontext der Entwicklung auf angemessene Weise zu berücksichtigen. Mehrere dieser Gebäude stehen unter Denkmalschutz oder sind im behördenverbindlichen Verzeichnis der schützenswerten Kulturdenkmäler der Stadt Schaffhausen (VKD) aufgeführt. Mit letzterem wird eine Schutzvermutung attestiert, die es mittels Detailinventaren zu verifizieren gilt. Ob VKD-Objekte ersetzt werden können, sollte mit der Testplanung durch das Abwägen der verschiedenen Interessen ermittelt werden. Die neuen Bebauungen hatten daher auf die historisch bedeutsamen Gebäude Rücksicht zu nehmen. Die Gaserei im hinteren Mühlental als geschütztes Objekt musste erhalten werden.

Waldabstand

Gemäss Art. 20 des Waldgesetzes des Kantons Schaffhausen (WaG) beträgt der Waldabstand innerhalb der Bauzone mindestens 10 m. Abweichungen vom gesetzlichen Waldabstand können in Ausnahmefällen mittels Baulinien ermöglicht werden. Hierfür ist das Einverständnis des Kantonsforstamts erforderlich.

Einzelne Teams zogen in der Zwischenpräsentation Änderungen des Waldareals in Betracht. Diese Lösungsvorschläge wurden jedoch als

planungsrechtlich nur schwer umsetzbar beurteilt und für die Schlussabgabe ausgeschlossen.

Hochwasserschutz

Durch das Mühlental fliesst die Durach. Sie ist nördlich teilweise eingedolt, was ein wichtiger Teil der Hochwasserschutzmassnahmen im Mühlental darstellt. Die Eindolung musste deshalb bestehen bleiben und eine durchgehende Offenlegung der Durach war nicht möglich. Allenfalls wäre es möglich, einen Teil des Wassers abzuleiten und an der Oberfläche zu führen. Die Machbarkeit einer solchen Lösung wäre jedoch durch vertiefte Abklärungen zu prüfen.

Spitalkreisel Mühlentalstrasse

Der Spitalkreisel am südlichen Eingang zum Mühlental ist zum heutigen Zeitpunkt bereits an seinen Kapazitätsgrenzen angelangt. Das Ziel der Testplanung war es, die Mehrbelastung des Kreisels auf ein Minimum zu beschränken und aufzuzeigen, wie der MIV soweit als möglich von Norden her – über den Anschluss SH Schweizersbild – in das Mühlental geführt werden kann. Generell sollte so viel MIV wie möglich auf andere flächeneffizientere Verkehrsmittel, wie ÖV, Velo- und Fussverkehr gelenkt werden.

1.7 Weitere Planungsschritte

Weitere Planungsschritte nach der Testplanung

Die wesentlichen Erkenntnisse der Testplanung werden in einer Synthese (vorliegender Bericht und Plan) festgehalten. Die Synthese bildet die Basis für den anschliessend zu erstellenden behördenverbindlichen Rahmenplan (Plan und dazugehöriger Bericht) gemäss Art. 7 Abs. 2 der Bauordnung der Stadt Schaffhausen (RSS 700.1).

Der Rahmenplan wiederum soll die Grundlage für eine anschliessende Umzonung in eine massgeschneiderte Sonderzone mit Quartierplanpflicht bilden. Daran schliessen für die einzelnen Teilareale die weiteren Planungsschritte (Quartierpläne und Konkurrenzverfahren / Architekturwettbewerbe) an.

2 ERGEBNISSE UND WÜRDIGUNG

2.1 Vorbemerkungen

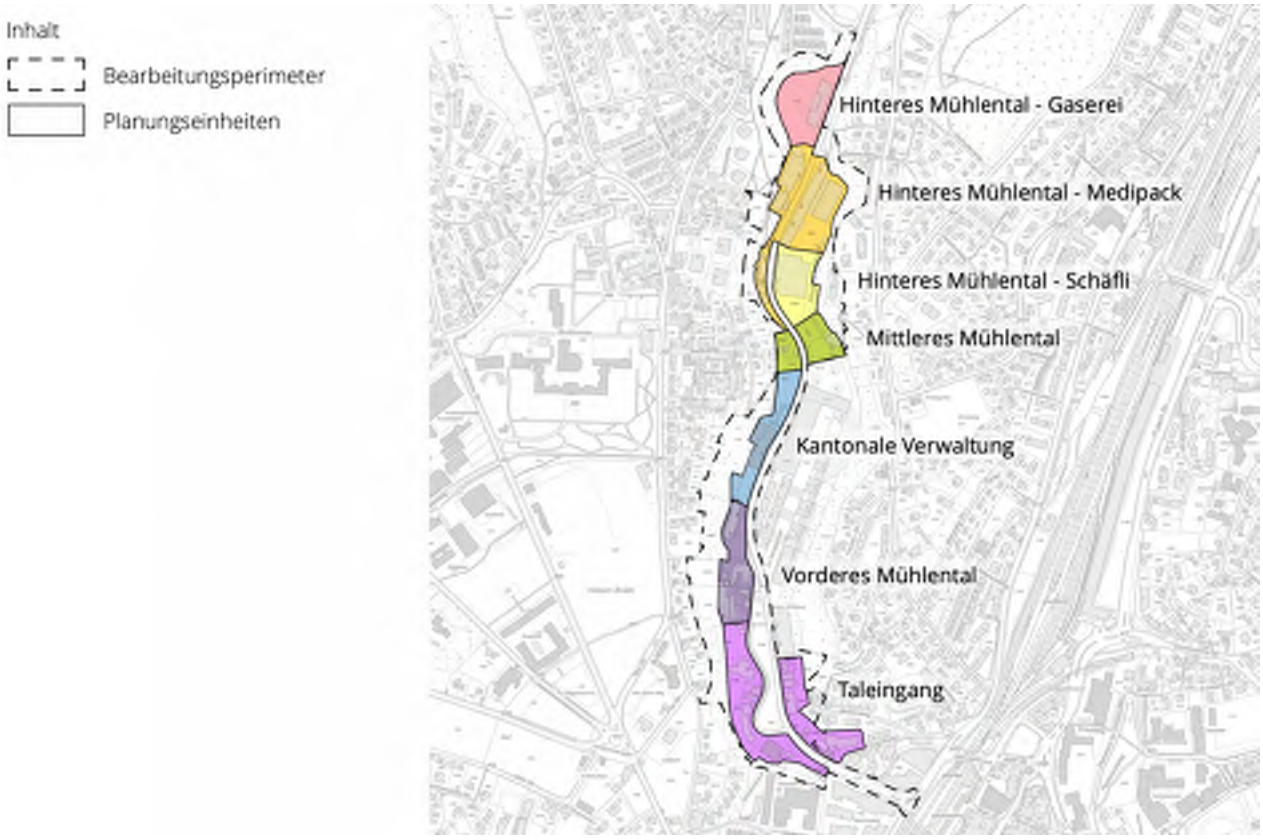
Testplanungsbeiträge

Das Beurteilungsgremium dankt den drei Teams für ihre umfassenden, ausgewogenen und vielfältigen Testplanungsbeiträge und Visionen für das Mühlental. Mit den Konzepten wird eindrücklich dargestellt, welche Chancen und Potenziale für die Entwicklung des Mühlentals bestehen. Alle Teams haben sich sehr eingehend mit dem Gebiet auseinandergesetzt und eine Fülle von Ideen und Lösungsansätzen zu ganzheitlichen Konzepten zusammengefügt. Diese liefern Antworten zu den nicht immer einfach zu bewältigenden und teilweise auch gegenläufigen Ansprüchen und Zielsetzungen. Verschiedene Aspekte wurden in unterschiedliche Richtungen vertieft, so dass nun eine vielfältige Palette an Möglichkeiten vorliegt, mit denen eine Synthese für das Gesamtkonzept erarbeitet werden kann.

In den folgenden Kapiteln werden die drei Beiträge dargestellt und gewürdigt.

Planungseinheiten

Aufgrund der Aufgabenstellung und in Hinblick auf die Synthese wurde das Planungsgebiet in verschiedene Planungseinheiten unterteilt. Zu jedem Beitrag werden tabellarisch für diese Planungseinheiten die Nutzungen und Baudichten festgehalten.



2.2 Team Helsinki Zürich

Bearbeitungsteam

Das Team setzte sich wie folgt zusammen:

Städtebau

Helsinki Zürich Office GmbH

Tommi Mäkynen, Mirjam Niemeyer, Thilo Loose, Annika Windmöller, Fiona Dreja

Freiraum

Eder Landschaftsarchitektur GmbH

Felix Eder, Nora Ramstein

Mobilität

Rombo GmbH

Jordi Riegg

Gesamtübersicht



Vision und Konzept
Text basierend auf der Schlussdokumentation Team Helsinki Zürich

Die Vision für das «Urbane Mühlental» sieht ein vielfältiges Quartier vor, das Wohnen, Arbeiten, Einkaufen und Erholung durch Mischnutzung und kurze Wege vereint, flexible Arbeitsräume integriert, eine enge Verbindung zur Natur schafft und durch eine dichte, funktionale Bebauung sowie hochwertige Freiräume ein lebendiges Gemeinschaftsleben fördert.

Freiraum

Das Freiraumkonzept basiert auf der Idee eines «Archipels». Verschiedene Freiraumtypologien und -grössen bilden zusammen mit dem öffentlichen Strassenraum ein vielfältiges und grosszügiges Gesamtbild.

Der Strassenraum ist geprägt von alternierenden Baumreihen. Es werden einzelne oder zusammenhängende Baumscheiben im Schwammstadtprinzip eingesetzt. Entlang der umgestalteten Mühlentalstrasse bilden drei grosse Freiräume übergeordnete Orte mit hohem Öffentlichkeitsgrad: Während der Durachpark Naherholung für die gesamte Stadt bietet, der Mühlentalplatz als zentraler Knotenpunkt und saisonal nutzungsoffene Fläche fungiert, ist der Werkhof Gaserei der Produktion und dem kreativen Miteinander gewidmet. Ergänzend dazu bilden «Freiraum-Trittsteine» öffentliche bis private Freiflächen und ökologische Trittsteine die Verbindung mit den inventarisierten Trockenstandorten und den vorhandenen Naturräumen.

Städtebau

Der städtebauliche Ansatz setzt auf eine gezielte Entwicklung von Nutzungsschwerpunkten durch einzelne Stadtraumsequenzen und eine Weiterentwicklung der vorhandenen Bausubstanz und Nachverdichtung. Wichtige städtebauliche Elemente, wie die Ankerorte «Schwelle» im vorderen Mühlental, «Knotenpunkt» im mittleren Mühlental und «Stadteingang» im hinteren Mühlental, die jeweils mit einem orientierungsgebenden Hochpunkt ausgestattet sind, sorgen für eine Hierarchisierung und Verknüpfung zwischen allen Stadtraumsequenzen.

Mobilität

Das Verkehrskonzept fördert nachhaltige Mobilität durch eine Strassenraumgestaltung mit Tempo 30 für den MIV, eine priorisierte Busspur im Mischverkehr mit Fahrrädern und einen abgesetzten Zweirichtungsradweg. Zwei geplante Aufzüge bei der Gaserei und im mittleren Mühlental stellen eine direkte Verbindung zu den umliegenden, höher gelegenen Quartieren Breite und Geissberg her. Zentrale Parkierungsanlagen in jedem Teilgebiet des Mühlentals ermöglichen eine effiziente Steuerung des MIV. Diese Sammelparkplätze verringern den Parksuchverkehr und reduzieren die Abhängigkeit zwischen den Teilgebieten.

Bauliche Dichte und Nutzungsverteilung

Der Lösungsvorschlag sieht folgende bauliche Dichte und Nutzungsverteilungen vor (inkl. Neubau und Bestand):

		Geschossfläche m^2	Nutzungsanteile	Dichte (BMZ) m^3/m^2
Hinteres Mühlental / Gaserei	*Wohnen*	12'621	68 %	7.46
	Gewerbe	6'059	32 %	
Hinteres Mühlental / Medipack	*Wohnen*	0	0 %	11.55
	Gewerbe	29'025	100 %	
Hinteres Mühlental / Schäfli	*Wohnen*	0	0 %	8.48
	Gewerbe	12'164	100 %	
Mittleres Mühlental	*Wohnen*	8'953	73 %	11.93
	Gewerbe	3'315	27 %	
Kantonale Verwaltung	*Wohnen*	0	0 %	8.0
	Gewerbe	13'841	100%	
Vorderes Mühlental	*Wohnen*	12'659	71 %	7.28
	Gewerbe	5'144	29 %	
Gesamtgebiet[1]	*Wohnen*	**34'233**	**33 %**	**9.24**
	Gewerbe	**69'548**	**67 %**	

Würdigung Freiraum

Die prozesshafte Entwicklung des städtebaulichen Gesamtentwurfs aus dem Freiraumkonzept heraus und mit unterschiedlichen Freiraumtypologien ermöglichte es, differenziert auf den Bestand einzugehen: Nach dem Trittsteinprinzip werden ökologische Nischen, Mikroplätze, kleine Sitzplätze, grüne Innenhöfe, Nachbarschaftsgärten oder öffentliche Terrassen dort geschaffen, wo Platz ist, wo bereits bestehende Qualitäten es nahelegen oder wo die Nutzung es erfordert.

Grosse öffentliche Freiräume

Diese ökologisch, sozial- und freiräumlich vielversprechende Kleinteiligkeit wird um drei übergeordnete, grosszügige öffentliche Freiräume ergänzt: Den Durachpark als Naherholungsraum an der Schnittstelle zur Stadt, den Mühlentalplatz als nutzungsoffenen Begegnungsort und Knotenpunkt inmitten des Perimeters und den Werkhof Gaserei als offenen, kreativen Werkplatz an der Schnittstelle zur Landschaft. So entsteht ein reichhaltiges Freiraumangebot mit verschiedensten Atmosphären und Nutzungsmöglichkeiten, das dennoch über den ganzen Perimeter kohärent erscheint und mit diesem Ansatz die Besonderheit des Mühlentals betont.

Vorderes Mühlental

Noch nicht überzeugen kann das stadtlandschaftlich so wichtige Entrée ins Mühlental von der Stadtseite her. Die Punktbauten gegenüber der BBZ verstellen hier die Landschaft und die markante Topografie, was aus freiräumlicher Sicht nicht optimal ist. Hingegen ist die ergänzte Baumreihe als visuelle Verbindung von der Stadt zum Mühlental eine gute, richtungsweisende Geste, die allerdings vor dem Werk 1 in einem diffusen Platz- und Strassenraum endet.

Platzgestaltung

Schöne Beispiele für die Gestaltung durch Aufgreifen und Aufwerten des Bestands sind die Öffnung der Durach im Park oder die Gestaltung des «Kantonsplätzli» durch Ergänzung des Baumbestands. Der felsseitige Freiraum der Gaserei bietet nicht nur einen hochwertigen

[1] Ohne Planungseinheit «Taleingang», da dort in den Zonenvorschriften als Dichtemass die Ausnützungsziffer und nicht die Baumassenziffer festgelegt ist.

Schattenlebensraum, sondern auch genug Abstand vom Gebäude zum Fels für die Gebäudenutzung.

Anbindung Nachbarquartiere

Subtil und gelungen sind die Verbindungen zu den Nachbarquartieren Geissberg und Breiteplateau gelöst. Sie knüpfen möglichst einfach an bestehende Erschliessungen auf dem oberen Niveau an und binden zugleich zwei wichtige neue Freiräume im Mühlental – den Mühlentalplatz und den Werkhof Gaserei – gut in das städtische Umfeld ein.



Freiraumtrittsteine

Würdigung Städtebau

Innerhalb des konzeptuellen Ansatzes eines kontinuierlichen linearen Landschafts- und Verkehrsverlaufs erfolgt die Setzung von Volumen in einzelnen Sequenzen. Primär bestehen die vorgeschlagenen Volumen meist aus ineinander gefügten Quadern unterschiedlicher Höhe; ein gar spezifisches Motiv, das in der Anordnung von Innenräumen nicht einfach zu bewältigende Zwänge schaffen würde. Die gehäufte Repetition dieses Motivs, wie im unteren Mühlental, wirkt etwas beliebig und trotz der Dichte eher suburban. Im Gegensatz zu dieser gleichförmigen Sequenz erscheint das Hochhaus am Mühlentalplatz umso dominanter. Die talquerenden Elemente sind mit den beiden weit auseinanderliegenden Liften eher schwach ausgeprägt.

Hinteres Mühlental / Gaserei

Die Verdichtung mit zwei hohen Gebäuden erscheint gut machbar und ergibt angemessene Aussenbereiche zum Hang als auch zwischen Gaserei und den neuen Gebäuden. Eine Andeutung eines unteren Massstabes könnte dem Ensemble helfen, wobei es nicht zwingend explizite Sockel an beiden Gebäuden sein müssten. Die Platzierung des Liftes an einem sehr prominenten Ort und unabhängig von der topografischen Situation überzeugt nicht.

Hinteres Mühlental / Medipack

Die beiden hinter dem Medipack-Gebäude vorgesehenen Volumen sind etwas zufällig und für eine flexible Produktion zu einschränkend. Die Verdichtung im Bereich Schäfli als Aufstockung wäre kaum mit dem laufenden Betrieb vereinbar. Zu Anlieferung und Verkehr im Gebiet erfährt man hier wenig.

Mittleres Mühlental

Ein Hochhaus im Zusammenhang mit der Stahlgiesserei vorzuschlagen, ist plausibel, in der gezeigten Dominanz (mit 69 m das höchste Gebäude aller Beiträge) und Geometrie vermag es jedoch zu den umliegenden Gebäuden kein schlüssiges Verhältnis zu finden. Im Verhältnis zu den anderen Massnahmen wird es zum «Landmark», das die Mitte des Tals übermässig betont und die Kontinuität schwächt.



Mittleres Mühlental



Hinteres Mühlental / Medipack



Hinteres Mühlental / Gaserei

Kantonale Verwaltung

Das Gebäude in eine Reihe mit den benachbarten Gebäuden zu setzen, schafft eine beruhigende Kontinuität, während der leichte Rückversatz Raum schafft und den öffentlichen Charakter angemessen betont. Allerdings liegt die Nutzfläche damit im unteren Bereich.

Vorderes Mühlental

Der Übergang zum unteren Mühlental wird als «Schwelle» ausgebildet, die mit der Setzung eines Hochhauses in der Geometrie der Stahlgiesserei ungünstig betont wird und dazu führt, dass eine starke Zäsur geschaffen wird, so dass das Tal erst ab da mit einem harten Auftakt zu beginnen scheint. Die Kombination mit zwei versetzten niedrigen Volumen führt zu engen Zwischenräumen und wenig Identität als Wohnort.

Südliches Mühlental / Taleingang

Die talabwärts repetierten Gebäudeformen lassen eine gute Durchlässigkeit quer zum Tal erwarten, bedrängen aber die bestehenden Gebäude in ihrer Uniformität. Die beiden untersten Gebäude an der östlichen Talseite sieht die Jury kritisch, da sie den an dieser Stelle wahrnehmbaren Sporn und damit quasi das Verständnis des Tals verbauen und schwächen.



Durachpark



Vorderes Mühlental



Kantonale Verwaltung

Würdigung Mobilität

Mit einem abgesetzten Zweirichtungsveloweg von 3.6 m Breite wird westseitig ein separates und grundsätzlich attraktives Veloangebot zur Verfügung gestellt. Die Fahrbahn wird auf ein Minimum von 6.1 m reduziert. Zusammen mit dem breiten, teilweise abgesenkten Randstein entsteht eine 10 m breite und dominante Verkehrsfläche. Die westseitige Anordnung des Zweirichtungsvelowegs wird hinterfragt, da die Mehrheit der heutigen und geplanten Nutzungen östlich der Mühlentalstrasse angesiedelt ist. Das einseitige Veloangebot erschwert zudem eine etappierte Umsetzung der Strassenraumgestaltung.

ÖV

Die Verhältnismässigkeit der Verdichtung von 3 auf 5 Bushaltestellen wird ebenfalls hinterfragt, da die Haltestellenabstände auf ca. 200 m reduziert werden und die Umlaufzeit erhöht wird. Zudem wird die Abstimmung der Haltestellenanordnung auf die Bebauungsstruktur und die Parkhäuser vermisst. Dadurch entstehen lange Fusswege und die Attraktivität und Nutzung der Parkhäuser wird geschmälert. Ob eine «Umweltspur» zur ÖV-Priorisierung im Vorfeld des Kreisels notwendig ist oder nicht andere, platzsparendere Massnahmen ausreichen, müsste detaillierter untersucht werden.

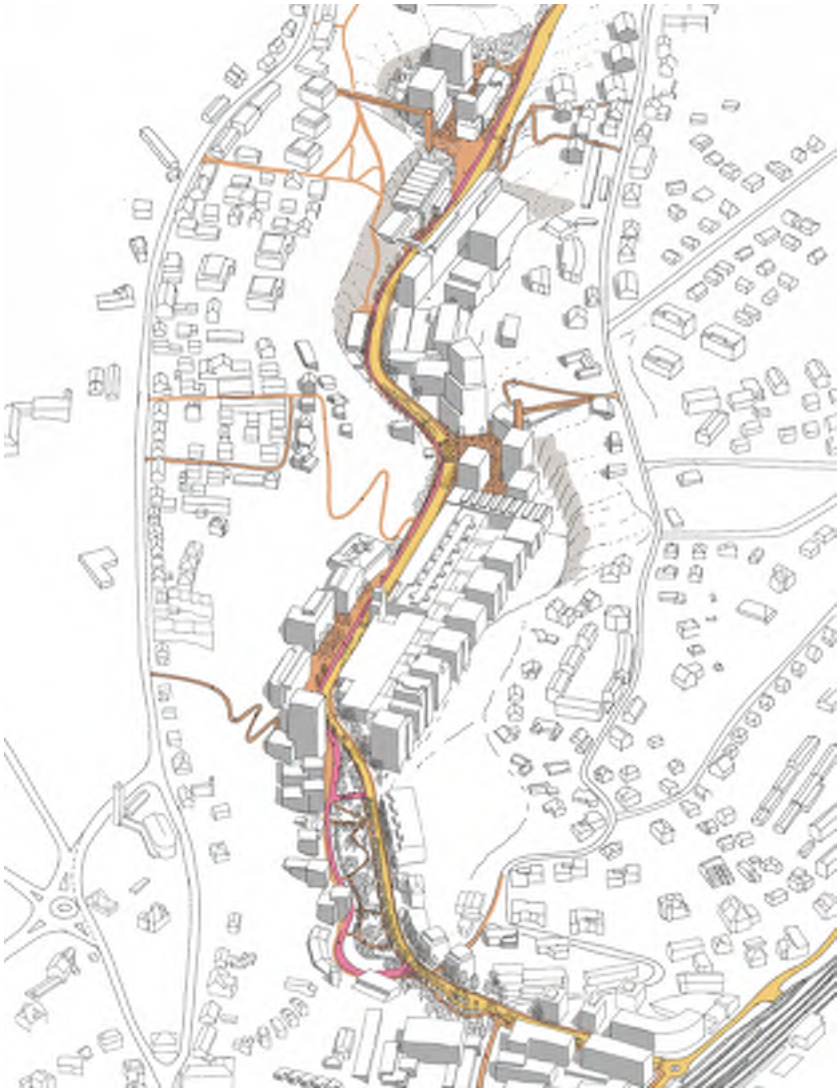
Parkierung

Die dezentrale und trotzdem zusammengefasste Verteilung der Parkplätze wird begrüsst. Die Notwendigkeit der vielen Parkplätze beim geplanten Hochhaus «Schwelle» erscheint nicht gegeben. Aus verkehrlicher Sicht wäre eine stärkere Konzentration der Parkplätze auf die nördlichen Baufelder erwünscht.

Konzept Verkehr und Mobilität

- **Neuorganisation Strassenraum** mit **Zweirichtungsradweg und Tempo 30**
  mit regelmässigen Querungsstellen für Fuss- und Veloverkehr
- **Priorisierung ÖV**
- **Barrierefreie Anbindung (Lifte)**
  verbindet Mühlental mit umliegenden Quartieren
- **Parkraumkonzept**
  Sammelgaragen mit Parkplatzreduktion an Wohnen

Mobilität für Alle



Gesamtfazit

Der wertvolle Beitrag zeichnet sich aus durch die Betonung des Prozessualen im zeitlichen Ablauf, das erste, fast sofortige Massnahmen einbinden kann, etwa die Trittsteine – ein gut gewähltes Wort – und damit für kommende kleine Eingriffe bereits heute eine Leitplanke bilden kann. Mit dieser Sichtweise ist die Unabhängigkeit der Entwicklung der einzelnen Bereiche konzeptuell gegeben, als Kehrseite führt es aber zu einer recht punktuellen Betrachtung der einzelnen Bausteine.

Aus Freiraumsicht überzeugt der Entwurf in seinem Gesamtansatz und bietet die nötige Flexibilität, Schwachstellen wie die Schnittstelle zur Stadt im vorderen Mühlental zu optimieren.

Der vorgesehene Zweirichtungsradweg erschwert eine etappierte Umsetzung der Strassenraumgestaltung und führt zu einer dominanten Verkehrsfläche. Die vorgeschlagene Parkplatzlösung ist machbar, es wäre indes eine stärkere Konzentration der Parkplätze auf die nördlichen Teilareale erwünscht.

2.3 Team Hosoya Schaefer Architects

Bearbeitungsteam

Das Team setzte sich wie folgt zusammen:

Städtebau

Hosoya Schaefer Architects

Alexander Kneer, Markus Schaefer, Petra Simoes, Aakarashit Jain, Renee Menke, Kumar Abhidev

Freiraum

Agence Ter

Henri Bava, Jo Ehmann, Simon Seitz

Mobilität

IBV Hüsler AG

Luca Urbani, Julie Hofer

Gesamtübersicht



Vision und Konzept
Text basierend auf der Schlussdokumentation Team HSA

Die Leitidee des Konzepts bildet der Grundsatz «Vom Industriequartier zum Landschaftspark». Unter dieser Prämisse wird das Konzept aus dem Bestand weiterentwickelt, mit einem starken Bezug zu bestehenden und neu geschaffenen Grün- und Freiräumen.

Freiraum

Blickbezüge zwischen den Talseiten schaffen Offenheit und Grünvernetzung und ermöglichen eine Erfahrbarkeit der Stützwände und des Waldes, während Sequenzen von schmalen Strassenräumen das industrielle Erbe in der Enge des Tals erlebbar machen. Neben der zentralen Achse der Mühlentalstrasse bilden rückliegende Parkwege die Erschliessung in der zweiten Reihe. Am Schluchtenrand sind vier sogenannte «Themen-Loops» angeordnet, die verschiedene Bedürfnisse bedienen: Garten & Natur, Verwaltung & Information, Sport & Freizeit und Kultur & Spiel. Im Sinne einer regenwassersensiblen Stadtentwicklung sind Retentionsräume, nicht unterbaute Freiräume und ein Naturband entlang der Verkehrsachse geplant.

Städtebau

Der Nutzungsschwerpunkt liegt auf der Wohnnutzung, die in allen Abschnitten einen grossen Anteil ausmacht. Im vorderen und im mittleren Mühlental sind zwei markante Hochpunkte vorgesehen, im hinteren Mühlental im Bereich der Gaserei findet sich ein Trio an kleineren Wohnhochhäusern. Das Medipack-Areal wird um einen grossformatigen Bau eines hybriden Produktions- und Parkhauses ergänzt, der sich zwischen Bestand und Felswand eingliedert. Über das Dach dieses Gebäudes, auf welchem öffentliche Nutzungen möglich wären, werden die benachbarten Quartiere angebunden.

Mobilität

Die Mühlentalstrasse wird als «Parkway» ausgebildet. Somit soll der Raum zwischen den Gebäuden nicht vornehmlich als Strasse dem MIV dienen, sondern von in der Breite variablen Grünräumen begleitet werden, so dass auch Fuss- und Veloweg abschnittsweise von der Strasse weg geführt werden können und somit attraktiver in der Nutzung werden. Die Autoabstellplätze werden in zwei Sammelparkierungen im vorderen und im hinteren Mühlental gebündelt, die auch als Micro-Mobility-Hubs dienen (beispielsweise als Velo-Stationen).

Bauliche Dichte und Nutzungsverteilung

Der Lösungsvorschlag sieht folgende bauliche Dichte und Nutzungsverteilungen vor (inkl. Neubau und Bestand):

		Geschossfläche m²	Nutzungsanteile	Dichte (BMZ) m³/m²
Hinteres Mühlental / Gaserei	*Wohnen*	12'031	74 %	7.35
	Gewerbe	4'314	26 %	
Hinteres Mühlental / Medipack	*Wohnen*	0	0 %	11.42
	Gewerbe	28'145	100 %	
Hinteres Mühlental / Schäfli	*Wohnen*	0	0 %	4.08
	Gewerbe	6'285	100 %	
Mittleres Mühlental	*Wohnen*	5'379	59 %	8.17
	Gewerbe	3'732	41 %	
Kantonale Verwaltung	*Wohnen*	0	0 %	6.64
	Gewerbe	11'502	100 %	
Vorderes Mühlental	*Wohnen*	9'667	63 %	6.59
	Gewerbe	5'646	37 %	
Gesamtgebiet[2]	*Wohnen*	**27'077**	**31 %**	**7.97**
	Gewerbe	**59'624**	**69 %**	

[2] Ohne Planungseinheit «Taleingang», da dort in den Zonenvorschriften als Dichtemass die Ausnützungsziffer und nicht die Baumassenziffer festgelegt ist.

Würdigung Freiraum

Der Entwurf überzeugt mit einem eigenständigen, aus dem Freiraum heraus entwickelten Gesamtkonzept. Die landschaftlichen Qualitäten des Mühlentals werden in ein gestalterisch wie auch aus Sicht der Nutzbarkeit differenziertes Freiraumangebot überführt. Zwei Grundideen prägen das Konzept: Die Trennung der Verkehrsströme und die «Themen-Loops» im Freiraum. Die Idee der Umgestaltung der Mühlentalstrasse zu einem «Parkway» für den MIV, den Veloverkehr und den Fussverkehr, ergänzt mit Parkwegen hinter den Gebäuden ist ansprechend, erfordert aber auch viel Platz und damit viel Versiegelung.

Themenloops

Entlang dieses Erschliessungsbands werden die Themenloops platziert: Zum Loop «Garten und Natur» gehört neben dem Durachpark auch der dahinterliegende Hang. Der Entwurf ergänzt den Park um das «Waldgartenband» mit Nutzungsangeboten wie dem Waldgarten oder dem Mitmachbiotop, die den Bestand in Wert setzen und zugänglich machen. Zum angrenzenden Loop «Verwaltung und Information» gehören der öffentliche Platz an der Strasse und der naturbelassene Hang hinter den Gebäuden.

Platzsituationen

Der strassenübergreifende «Mühlenplatz» im Bereich des Vorderen Mühlentals überzeugt zwar mit der Platztypologie an diesem Standort grundsätzlich, er ist aber sehr gross dimensioniert, zu stark versiegelt und zu wenig begrünt. Er verspricht so zu wenig Atmosphäre und Belebung, insbesondere nordöstlich der Strasse. Klarer definiert ist der zweite Platz, die «grüne Mitte», die zum Loop «Sport und Freizeit» gehört. Die «grüne Mitte» ist der Endpunkt des Aktivsport-Bands. Hier werden verschiedene Spiel- und Sportaktivitäten im Freiraum gebündelt.

Talquerung mit integrierter Freiraumnutzung «Sport-Dach»

Besonders zu erwähnen ist die geschickte freiräumliche Nutzung des Medipack-Areals: Das «Sport-Dach» ist auch Ankunftspunkt der Passerelle, welche die Quartiere Breite und Geissberg nicht nur mit dem Mühlental, sondern auch untereinander direkt verbindet – und so die Sportangebote im Mühlental für ein breites Publikum zugänglich macht. Ein Lift führt vom «Sport-Dach» auf die Ebene des Mühlentals.

Kultur und Freizeit in der Gaserei

Den vierten Loop «Kultur und Spiel» bildet das Kulturzentrum in der Gaserei. Die Gebäudestellung ermöglicht hier einen grossen, offenen Innenhof und einen Stufengarten zum Fels hin: Ein Ort, der sich für verschiedene Freizeitnutzungen anbietet und der die besondere Dramaturgie der landschaftlichen Engstelle ins Zentrum stellt.

Grüner Eingang ins Mühlental

Stadtlandschaftlich geschickt ist neben den Freiräumen im Mühlental selbst auch das Entrée von der Stadt ins Mühlental gestaltet: Von beiden Talseiten fliessen hier Grünflächen bis an die Strasse, der Grünkörper bildet eine subtile Zäsur und hält auch die Topografie des Tals sichtbar. Eine stimmige, alles verbindende und siedlungsklimatisch wertvolle Geste sind die Strassenbäume, die sich in variabler Form, einseitig oder beidseitig, in Gruppen oder als Solitäre von diesem Entrée aus durch das gesamte Tal ziehen.

Gesamtkonzept Freiraum



Gesamtkonzept - Freiraum | M 1:5000

Visualisierung Durachpark



Würdigung Städtebau

Die konsequente Transformation des Mühlentals in einen glaubwürdigen Landschaftspark mit einer klaren, abgestuften Hierarchie findet in der Setzung und Typologie der Volumen eine adäquate Umsetzung. Prominente Hochhäuser mit zugeordneten Stadträumen gliedern das Tal in erkennbare Abschnitte. Sie sind sorgfältig gesetzt und weisen mit den Rückstaffelungen einen erkennbaren Charakter auf, der mit der Kontur des Tals in einen Zusammenhang tritt. Generell wird der Vernetzung ein hoher Stellenwert gegeben und sie wird als Gelegenheit für spezifische Massnahmen genutzt.

Hinteres Mühlental / Gaserei

Die Verdichtung dieser Raumkammer mit drei Gebäuden fasst die Freiräume gut und bringt eine hohe Durchlässigkeit zum Talrand. Problematisch und zu prominent wirkt das südliche Hochhaus, das versucht, an dieser Stelle nochmals eine A-Hierarchie zu erzeugen. Es konkurrenziert die vorhandene Prominenz der Gaserei und erzeugt eine ungünstige Beschattung der hinterliegenden Gebäude und Freiflächen.

Hinteres Mühlental / Medipack

Die Verbindung der beiden benachbarten Quartiere à Niveau und mit dem Park an der Talsohle liegt an der besten Stelle und wird mit plausiblen Mitteln konzeptuell und pragmatisch aufgeladen: Für die Öffentlichkeit entsteht nicht nur eine Wegverbindung, sondern ein Ort, eine attraktive Venue. Ein Sportplatz, der auch auf die wichtige Freizeitnutzung im Tal verweist, liegt auf dem Dach eines Gebäudes,

das in seinen Dimensionen optimale Bedingungen für flexibel nutzbare Flächen schafft, für Produktion, Industrie – oder sogar für die Parkierung von Autos, wie vorgeschlagen als Hub für das Quartier, um die Menge an Autos konzentriert aufzunehmen und die anderen Parzellen zu entlasten. Langfristig bietet sich bei Überkapazitäten eine Umnutzung einfach an. Die nicht risikofreie Kombination von öffentlichen und privaten Interessen könnte hier gut zusammenkommen, da beiden Parteien grosse Potenziale erwachsen. Der Bereich des Schäfli-Areals scheint fähig für Verdichtung, mangels Bedarfs ist dieser Bereich weniger ausgearbeitet.

Mittleres Mühlental

Das Hochhaus, als prominenteste Setzung im Tal, steht hier richtig und lotet konsequent das Maximum an Höhenentwicklung aus. Es steht in der Geometrie der Kantine und fasst zusammen mit den hohen Häusern der Stahlgiesserei einen öffentlichen platzartigen Raum. Die Anbindung des Hauses mit einer Brücke erscheint an diesem Ort wenig nützlich. Die Brücke findet kaum einen Ankunftsort, auch gibt es gleich daneben die Verbindung entlang der Kantine. Zudem würde die Anbindung im Innern des Hauses einen grossen Aufwand nach sich ziehen.



Mittleres Mühlental



Hinteres Mühlental / Medipack



Hinteres Mühlental / Gaserei

Kantonale Verwaltung

Mit dem Vorschlag eines, wenn auch kleinen, Hochhauses scheinen die Verfassenden sich hier zu stark den eigenen gesetzten Prämissen unterworfen zu haben. Es schafft eine Zäsur, wo dem Tal eher Kontinuität helfen würde und unterbricht die Folge der linearen Gebäude. Die Nutzfläche ist knapp und mit dem geringen Fussabdruck harmoniert auch die hier an sich gut gelegene Parkierung nur mässig.

Vorderes Mühlental

Mit einem weiteren, gut gesetzten, prominenten Hochhaus entsteht zusammen mit dem Gegenüber der Stahlgiesserei ein glaubwürdiger öffentlicher Ort. Er ist zu stark versiegelt; das Hochhaus wäre mit der bestehenden Topografie stärker in den Hang eingebunden, so dass die befestigte Fläche wohltuend reduziert würde. Die gezeigte Brücke müsste mit entsprechenden Massnahmen eine unabhängige Vertikalverbindung haben, mit entsprechend hohem Aufwand für Bau und Unterhalt, oder sie könnte weiter unten und kürzer nur den Bewohnenden einen Zugang zum Hang-Garten geben. Die Kombination von

Hochhaus und nahe daneben liegenden, niedrigen Gebäuden ist ein gutes Mittel für den Übergang zum südlichen Mühlental, wie im Bild schön gezeigt. Die mit Sportnutzung belegten Baracken haben allerdings kaum mehr den Zustand für eine Weiterverwendung. So könnte stattdessen hier ein etwas grösseres Volumen die Dichte des Hochhauses entspannen und das Thema der unterschiedlichen Massstäbe trotzdem behalten.

Südliches Mühlental / Taleingang

Die vorgeschlagenen punktuellen Aufstockungen wirken etwas unruhig, dem schönen Park wünschte man sich eher einen ruhigeren Hintergrund. Möglicherweise erfolgen Verdichtungen in diesem Bereich eher längerfristig bei Ersatz von Substanz. Wohltuend ist die Offenhaltung des Querbezugs des Tals gegenüber dem Baumbestand bei der Berufsschule.



Durachpark



Vorderes Mühlental

Kantonale Verwaltung

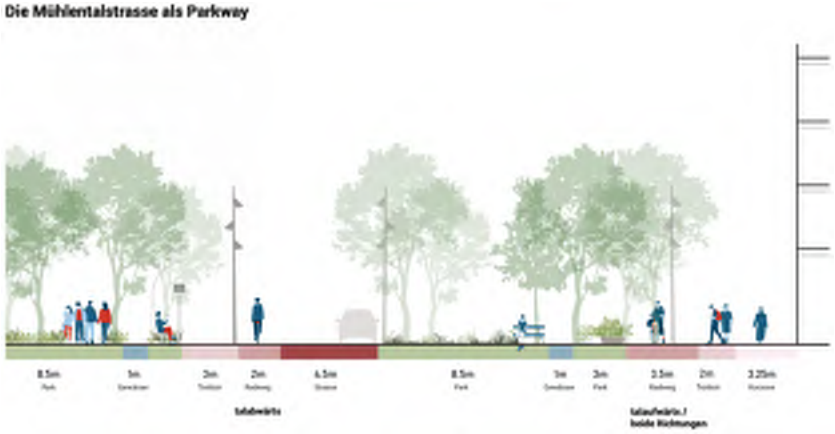
Würdigung Mobilität

Die mäandrierende Führung des Fuss-, Velo- und MIV sowie die damit verbundene Integration in den Landschaftspark wird als spannender und abwechslungsreicher Strassenraum für alle Verkehrsteilnehmenden empfunden. Das Zusammenspiel von abgesetztem Veloweg und Kernfahrbahn mit einseitigem Velostreifen mag ein platzsparender Ansatz sein, wird jedoch aus Sicherheitsgründen stark hinterfragt und müsste hinsichtlich Machbarkeit vertieft werden. Die Erreichbarkeit der jeweiligen Baufelder für den Veloverkehr ist ebenfalls im Detail zu prüfen. Die Etappierbarkeit ist durch dieses System jedoch gegeben. Im Gegenzug bedingt die Umsetzung dieser Strassenraumgestaltung aufgrund der Eingriffe ins Privateigentum eine vorausschauende Planung mit Einbezug der Grundeigentümerschaften.

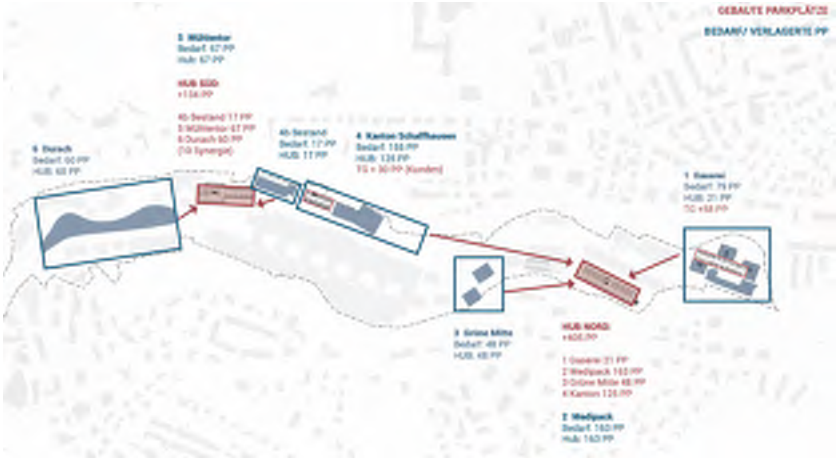
Parkierung

Die Bündelung der Parkplätze in zwei Hubs mit einer Konzentration auf den Hub Nord (Medipack-Areal) ist nachvollziehbar und entspricht den verkehrlichen Zielsetzungen. Mit zusätzlichen dezentralen Parkgaragen wird auf die Bedürfnisse von Besuchern angemessen reagiert. Der Standort des Hubs Nord mit Integration in den Neubau im Medipack-Areal wird als zweckmässig erachtet. Mit einer Verschiebung der Bushaltestellen sowie einer zusätzlichen Haltestelle wird auf die neuen Nutzungen und die Hubs auf nachvollziehbare und zweckmässige Weise reagiert.

Konzept Parkway



Parkierungskonzept



Gesamtfazit

Das Projekt verfolgt den Grundgedanken des Landschaftsparks überzeugend und konsequent. Die Belegung vieler Aussenflächen für eine differenzierte Freizeitnutzung mag teilweise überdefiniert wirken, hilft aber, ein Bild zu finden, um in stark verdichteten Gebieten attraktive Bedingungen zu schaffen. Der Ansatz, das Mühlental gut zu vernetzen und auch für die daneben lebende Bevölkerung attraktiv zu gestalten, ist wichtig und überzeugend dargelegt. Dieser Aspekt könnte auch für die Akzeptanz der Nachbarschaft wichtig werden und die teilweise am oberen Limit angelegten Gebäudehöhen zumindest diskutabel machen. Die Setzungen und Ausprägungen der Volumen verschaffen dem Mühlental eine zusammenhängende Identität, mit genügend lokalem Charakter an den einzelnen Abschnitten. Die Zusammenschau aller relevanten Faktoren erzeugt ein Bild von hoher Kohärenz.

Die Idee des «Parkway» als verbindendes mäandrierendes Band wird als spannend empfunden und vermag dem Tal eine eigenständige Identität zu verleihen. Der Platzbedarf ist aber eher hoch und die Machbarkeit wie auch die Etappierbarkeit müssten vertieft geprüft werden. Die vorgeschlagene Bündelung der Parkierung an zwei Hubs in Verbindung mit dem Ausbau des ÖV-Angebots wird als stimmig erachtet.

2.4 Team Van de Wetering (Atelier CORSO)

Bearbeitungsteam

Das Team setzte sich wie folgt zusammen:

Städtebau

Van de Wetering Atelier für Städtebau GmbH, neu Atelier CORSO GmbH

Laurence Beuchat, Roman Hanimann, Clara Copiglia

Freiraum

Uniola AG

Nina Rhode, Monika Schenk

Mobilität

Metron AG

Roman Schaffner, Lukas Fischer

Gesamtübersicht



Vision und Konzept
Text basierend auf der Schlussdokumentation Team VDW

Das Konzept folgt der Leitidee des «Landschaftsparks Mühlental». Die einmalige landschaftliche Lage mit den besonderen landschaftlichen und industriellen historischen Zeugen wird, ausgehend von den Grün- und Freiräumen, als verbindender Landschaftspark konzipiert und erlebbar gemacht.

Freiraum

Die Grundlage für die Entwicklung als Landschaftspark bilden baumbestandene Plätze, strassenbegleitende Baumreihen, eine Abfolge von Quartierplätzen als Trittsteine und Gliederung des Strassenraums, das Wasser der Durach als erlebbares und verbindendes Element und ein Wegnetz, das die natürlichen und kulturellen Merkmale des Tals verbindet. Im hinteren Mühlental ermöglicht der «Felsensteg» den Brückenschlag zu den angrenzenden Quartieren Breite und Geissberg. An den Quartierplätzen, am Durachpark und entlang der Mühlentalstrasse sind publikumsorientierte Nutzungen angeordnet.

Städtebau

Die Bebauung entwickelt sich von einer eher kleinteiligen Struktur im Quartier am Durachpark mit Schwerpunkt Wohnen über den in den Hang gebauten Hub der kantonalen Verwaltung gegen Norden weiter zu den grossformatigen Strukturen im mittleren und hinteren Mühlental, wobei die Hochpunkte nur moderat über die übrigen Gebäude hinausragen. Trotzdem wird über das gesamte Mühlental eine vergleichsweise hohe bauliche Dichte erreicht. Im «Experimentierfeld Gaserei» ist ein vielseitiges Werkviertel mit Wohnnutzung in den Türmen vorgesehen, während gegen die Felswände hin das «Durachtobel» Rückzugsraum und Naturerlebnis bietet.

Mobilität

Der Verkehr wird an den Taleingängen auf Fuss-, Velo- und ÖV verlagert, um eine siedlungsverträgliche Mobilität zu fördern. Der Autoverkehr von der Autobahn wird im Mobilitätshub im hinteren Mühlental abgefangen, wobei untersucht wurde, die erforderlichen Parkierungsflächen in oberirdischen Parkierungsanlagen anzuordnen. Der Linienbus wird durch einen Shuttlebus ergänzt, der die ganze Länge des Mühlentals bedient und dazu dient, den Mobilitätshub mit dem restlichen Gebiet zu verbinden. Für die Mühlentalstrasse ist eine Tempo-30-Zone mit Kernfahrbahn vorgesehen.

Bauliche Dichte und Nutzungsverteilung

Der Lösungsvorschlag sieht folgende bauliche Dichte und Nutzungsverteilungen vor (inkl. Neubau und Bestand):

		Geschossfläche m^2	Nutzungsanteile	Dichte (BMZ) m^3/m^2
Hinteres Mühlental / Gaserei	*Wohnen*	9'411	46 %	9.05
	Gewerbe	11'220	54 %	
Hinteres Mühlental / Medipack	*Wohnen*	0	0 %	11.27
	Gewerbe	26'737	100 %	
Hinteres Mühlental / Schäfli	*Wohnen*	0	0 %	10.66
	Gewerbe	13'940	100 %	
Mittleres Mühlental	*Wohnen*	3'849	48 %	9.83
	Gewerbe	4'247	52 %	
Kantonale Verwaltung	*Wohnen*	0	0 %	8.5
	Gewerbe	14'037	100 %	
Vorderes Mühlental	*Wohnen*	11'637	64 %	8.47
	Gewerbe	6'481	36 %	
Gesamtgebiet[3]	*Wohnen*	**24'897**	**25 %**	**9.86**
	Gewerbe	**76'662**	**75 %**	

[3] Ohne Planungseinheit «Taleingang», da dort in den Zonenvorschriften als Dichtemass die Ausnützungsziffer und nicht die Baumassenziffer festgelegt ist.

Würdigung Freiraum

Der Entwurf ist aus Sicht Freiraum ein wertvoller Beitrag mit vielen guten Ansatzpunkten. Ausgehend von der Leitidee «Landschaftspark Mühlental» fokussiert der Entwurf stark auf die landschaftlichen Qualitäten des Mühlentals. Er differenziert stimmig zwischen der Talsohle mit dem Durachpark und der Durach selbst als lineare Strukturen einerseits und den Talflanken mit ihrer prägenden Topografie und den Naturwerten andererseits. Neben dem Park ist auch der Durachweg, der das ganze Tal am Wasser entlang erschliesst und die Plätze verbindet, ein wertvolles Freiraumelement.

Quartierplätze

Fünf Quartierplätze, denen auch die Übergänge zwischen den Talseiten angegliedert sind, bilden die Dreh- und Angelpunkte der Quartierbelebung und -vernetzung. Typologisch und stadträumlich sind diese Plätze die richtige Geste, auch die konsequente Ausgestaltung als Baumplätze ist stimmig. Die Positionierung der Plätze erfordert aber eine hohe Präzision, um das multifunktionale Potenzial des Elements – als Freiraum, als Kern oder Schnittstelle eigenständiger städtebaulicher Zonen, als ökologischer und sozialräumlicher «Trittstein» zwischen den beiden Talseiten, aber auch als Knotenpunkt des Langsamverkehrs – auszuschöpfen. Der Entwurf bleibt hier noch zu beliebig. Insbesondere die Positionierung des Mühlentäliplatzes am südlichen Eingang zum Mühlental vergibt die Chance, dem Mühlental an dieser stadtlandschaftlich bedeutenden Stelle ein angemessenes Entrée zu setzen. Hingegen überzeugt der Erhalt des landschaftlichen Übergangs zwischen BBZ und Meisenweg 21, die grüne Zäsur setzt hier ein stimmiges Zeichen.

Beim Felsenplatz zwischen Medipack-Areal und Schäfli-Areal bleiben aufgrund der Positionierung Platzfunktion, Nutzung und Belebung fraglich, wenn auch die Geste mit dem Felsensteg und dem Lift die topografische Engstelle gut erlebbar macht. Am Stahlgiessereiplatz wie auch am Gasereiplatz können die Übergänge in ihrer Lage noch nicht überzeugen. Im Bereich «Experimentierfeld Gaserei» wäre zudem die Freiraumorganisation zu prüfen. Die felsseitigen Grünflächen sind in der vorgesehenen Nähe schwierig nutzbar.



Freiraumtypologien und Nutzung



Ökologie und Lebensräume

Würdigung Städtebau

Die Herangehensweise der Verfasserinnen ist im Rahmen des übergeordneten Landschaftskonzeptes stark kontextuell geprägt, mit dem Vorteil, dass recht lokal und ortsbezogen auf die Bedingungen reagiert werden kann. Die Massnahmen sind tendenziell ausgewogen über das ganze Gebiet, mit wenig Hierarchie, was dem Mühlental eine gewisse unaufgeregte Ruhe geben könnte.

Hinteres Mühlental / Gaserei

Die beiden Wohntürme sind gut platziert, mit guten Proportionen und versetzten Höhen. Der enorme Sockel bedrängt sowohl den Zwischenraum als auch die Felswände dahinter. Das Volumen resultiert aus den an sich lobenswerten und interessanten Überlegungen, die aktuell benötigte, hohe Anzahl Parkplätze nicht in aufwendigen Untergeschossen unterzubringen, die bei einem künftig reduzierten Bedarf für nichts mehr nützlich wären. Mit der Anordnung in den Obergeschossen böte sich das Potenzial einer anderweitigen Nutzung unter Beibehalt der Primärstruktur. Das in manchen Fällen erfolgreiche Modell führt am vorliegend engen Ort und der sonst schon hohen Dichte zu ungünstigen Resultaten. Dies darzulegen, wird geschätzt und hilft der Diskussion.

Hinteres Mühlental / Medipack

Die Querung à Niveau des Tals ist an diesem Ort sehr plausibel. Die konkrete Ausprägung erscheint jedoch recht symbolisch in der Art, wie die grossen Spannweiten gezeichnet sind. Der Mittelpfeiler ist ein hoher Turm mit einem ineffizienten Footprint, der nicht einmal als Kletterhalle glaubwürdig nutzbar ist. Die rückliegende Erweiterung der Produktion ist gut nutzbar und könnte längerfristig auf die ganze Länge erweitert werden. Die Aufstockungen um vier Geschosse im

Bereich des Schäfli-Areals würden auf der bestehenden Halle kaum zu leisten sein, sind in der Lage aber gut denkbar.

Mittleres Mühlental

Das Hochhaus am «Durachplatz» folgt der Geometrie der Kantine, was ein gutes Gleichgewicht gegenüber den drei südlichen Hochhäusern ergibt und den Platz gut fasst. Das Hochhaus ist moderat in der Höhe, was mit dem Lift auf der Südseite der Kantine zu einer seltsamen Nähe oder Konkurrenz führt. Die Massnahmen an der Kantine könnten dem Massstab des Platzes helfen, das wäre genauer zu untersuchen, auch bezüglich einer künftigen Nutzung. Die am gegenüberliegenden Hang vorgeschlagene neue Treppe mit Anbindung an den Breitestieg würde viel beitragen zur selbstverständlichen Belebung des Platzes.



Mittleres Mühlental



Hinteres Mühlental / Medipack



Hinteres Mühlental / Gaserei

Kantonale Verwaltung

Das kontextuelle Herangehen bringt in diesem Bereich grosse Vorteile. Das Volumen liegt als weiteres Element entlang der Strasse und gibt Kontinuität. Der leichte Versatz gibt etwas Raum und betont den öffentlichen Charakter. Dass ein Eingang auch in der Lücke der Gebäude liegen könnte, scheint interessant, möglicherweise sollte der Zwischenraum dann etwas grösser sein. Da das Gebäude in den Hang hineinragt, wird der untere Bereich geschickt als Parkierung genutzt, darüber eine Terrasse geschaffen, und – ganz geschickt, die Tiefe des Grundstücks optimal genutzt mit zwei Flügeln, die in den Hang reichen, einen Halbhof bilden und einen guten Spielraum für die Ausnützung und innere Organisation geben.

Vorderes Mühlental

Die grundsätzliche Situierung eines Hochhauses an dieser Stelle passt gut, auch ist es interessant, dieses etwas in den Hang zu legen. Unklar bleibt hier der additive fünfgeschossige Teil zur Mühlentalstrasse: Ist dies ein Sockel oder ein eigenständiger Gebäudeteil? Das Bestreben, an diesem Ort mit den bestehenden Gebäuden zusammen ein Ensemble zu bilden, könnte einen interessanten Lösungsansatz bilden. In der gezeigten Konstellation ist dieser Ansatz aber noch nicht erfolgreich, auch nicht mit dem Versuch, auch noch ein «altes» Gebäude quasi neu zu bauen. Der niedrige Massstab wäre allerdings eine schöne Qualität am Auftakt des Parks und würde gut zu den anderen, talabwärts gelegenen Kleinvolumen passen.

Südliches Mühlental / Taleingang

Entlang des Parks reagieren die Verfasserinnen mit einer Verdichtung am Ostrand des Tales im Prinzip gut. Auf der anderen Seite die kleinen Gebäude einfach in die Höhe zu ziehen, ist hingegen wenig plausibel und hilft dem Park nicht. Die freie, ostseitige Lücke freizulassen und so den Grat spürbar zu halten und den Queraspekt des Talanfangs zu stärken, wird als hohe Qualität empfunden. Dazu passt auch die Aufstockung der bestehenden Sporthalle, die den Grünraum zusätzlich fassen würde.



Durachpark



Vorderes Mühlental



Kantonale Verwaltung

Würdigung Mobilität

Mit der vorgeschlagenen Kernfahrbahn mit je 1.8 m breiten Velostreifen wird ein Strassenquerschnitt gewählt, der die verkehrlichen Anforderungen aus Sicht MIV, ÖV und Veloverkehr gut abdeckt. Es ist ein pragmatischer und klassischer Strassenraum, der einfach im Bestand umzusetzen ist. Mit den beidseitigen Velostreifen wird optisch ein längsorientierter Strassenraum erzeugt, der aufgrund seiner Länge als monoton empfunden werden kann. Mittels Trittsteinen (Plätzen) wird versucht, diese Monotonie zu durchbrechen, wobei dieses Element nicht überall zu überzeugen vermag.

Zusammenspiel Parkhäuser und Shuttlebetrieb

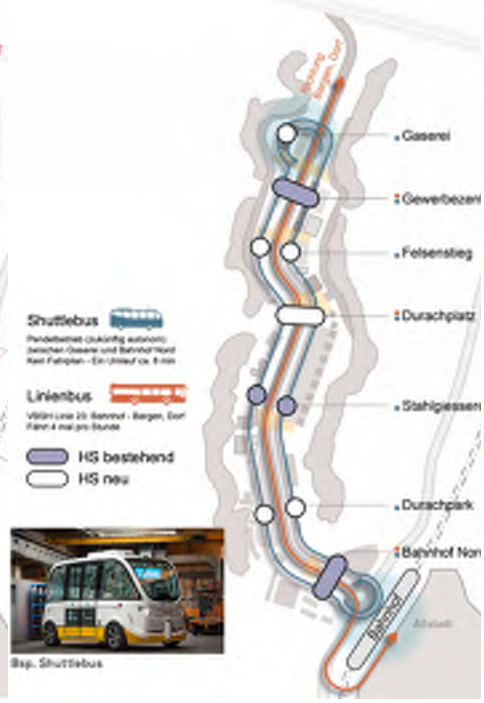
Das in der Mobilitätsstrategie dargelegte Zusammenspiel zwischen den Parkhäusern, dem ergänzenden Shuttlebetrieb und der Anbindung an den Bahnhof überzeugt. Der Shuttle-Bus wird als spannender und weiterzuverfolgender Ansatz erachtet, insbesondere, da erste Ansätze eines Shuttle-Busses bereits in Betrieb sind. Im Sinne einer antizipierenden Verkehrsplanung sollte ein solches Angebot frühzeitig implementiert werden, damit Neuzuzüger sich auf dieses Angebot einstellen können und eine Beeinflussung der Mobilitätswahl vor dem Bezug erfolgt.

Parkierungsanlagen

Die vorgeschlagenen Parkierungsanlagen, welche in die Hochbauten integriert und nicht im Untergrund angeordnet sind, werden aus Gründen der Kosteneffizienz und der Flexibilität begrüsst. Das führt bei der Gaserei jedoch zu grossen Gebäudevolumen, die städtebaulich hinterfragt werden. Die Parkierungsanlage beim neuen Verwaltungsgebäude ist ein spannender Ansatz und gut gelöst.



Strategie Mobilität



Strategie ÖV



Parkierungskonzept

Gesamtfazit

Der Lösungsvorschlag ist zuweilen konzeptuell, zuweilen recht pragmatisch, so dass manche Massnahmen im Lokalen hohe Qualitäten zeigen, manche aber wenig greifbar und fast symbolisch bleiben. Als «verträgliche» Auslegung der Volumen bildet die Planung einen wertvollen Beitrag zur Diskussion zu Hierarchie, Höhen und der Frage, wieviel übergeordnetes Konzept notwendig ist; möglicherweise etwas mehr als hier gezeigt. Die ersten Gedanken zu einem Regelwerk sind wertvoll; sie gehen in die angestrebte Richtung von möglichst offenen, die Qualitäten aber sichernden Festlegungen.

Bezüglich Freiraum überzeugt der Entwurf mit einem differenzierten Umgang mit der Vegetation, einem feinfühligen Umgang mit dem freiräumlichen Bestand und dem vollständigen Verzicht auf unterirdische Parkplätze. In der individuellen Ausgestaltung der Zonierung fehlt es dagegen an Eigenständigkeit, der spezifische Charakter der Quartierteile wird im Freiraum noch wenig spürbar.

Die vorgeschlagene Kernfahrbahn mit je 1.8 m breiten Velostreifen stellt einen bewährten Strassenquerschnitt dar, der grundsätzlich gut funktioniert. Aufgrund seiner Länge wird der Strassenraum indes als monoton wahrgenommen, zumal die vorgesehenen Plätze diese Monotonie zu wenig durchbrechen vermögen. Überzeugend wirkt der vorgeschlagene Shuttlebetrieb, der frühzeitig implementiert werden sollte, um das Mobilitätsverhalten bereits vor dem Bezug zu beeinflussen.

Die durchwegs in Hochbauten angeordneten Parkierungsanlagen bilden einen interessanten Lösungsansatz. Infolge der knappen Platzverhältnisse geht diese Lösung indes zulasten der Freiräume.

3 EMPFEHLUNGEN DES BEURTEILUNGSGREMIUMS

3.1 Reflektion

Gesamtschau

Das Transformationsgebiet Mühlental bietet die Chance, in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Schaffhausen eine zukunftsfähige und vielfältige Entwicklung in einer hohen nutzungsspezifischen und baulichen Dichte umzusetzen. Dabei lassen sich mannigfach Bedürfnisse und Interessen hinsichtlich Wohnen, Arbeiten, Versorgen, Bildung und Freizeit aufnehmen und auf die angrenzenden Stadtteile abstimmen. Die Testplanung hat gezeigt, dass das Mühlental mit einer qualitativ hochstehenden Entwicklung einen wertvollen gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Beitrag zur Stadtentwicklung leisten kann:

Die hohe nutzungsspezifische und bauliche Dichte wird durch eine hochwertige Freiraumgestaltung im Sinne eines Landschaftsparks ausgeglichen. Alt und Neu werden ausgewogen miteinander verwoben, indem historische Objekte mit neuen Elementen ergänzt werden. Damit wird der wechselvollen Geschichte des Mühlentals ausreichend Rechnung getragen und sie wird in die weitere Entwicklung eingebunden. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen wird aktiv gesteuert, indem flächeneffiziente, stadtverträgliche Mobilitätsformen (ÖV, Veloverkehr, Fussverkehr) gezielt gefördert werden. Dadurch lassen sich Überlastungen im bestehenden Verkehrssystem vermeiden und die Aufenthaltsqualität im Tal positiv beeinflussen.

Zentrale Erkenntnisse

Im Vorfeld zur Testplanung wurde verschiedene Ziele (siehe Kap. 1.2) gesetzt und Annahmen getroffen (siehe Kap. 3.1 Aufgabenstellung im Programm zur Testplanung), die es anhand der Konzeptentwürfe zu überprüfen galt. Bewusst wurden unterschiedliche Lösungsansätze vertieft, um verschiedene Möglichkeiten durchdenken und deren die Vor- und Nachteile vergleichen zu können. Die folgenden Absätze beschreiben die zentralen Erkenntnisse und Empfehlungen des Beurteilungsgremiums, die als Basis für die weiteren Planungsschritte dienen.

Die Frei- und Grünräume bilden das Rückgrat für die Entwicklung im Mühlental

Den Frei- und Grünräumen kommt als Rückgrat des neuen Stadtteils eine hohe Bedeutung zu. Sie weisen ein hohes identitätsstiftendes Potenzial auf und bilden zur angestrebten intensiven Bebauung einen angemessenen räumlichen Ausgleich, was zur Attraktivität des gesamten Stadtteils beiträgt.

Die Freiraumgestaltung soll sich durchs gesamte Mühlental vom Spitalkreisel an der Mühlentalstrasse im Süden bis zur Gaserei im Norden erstrecken. Der eigentliche südliche Auftakt zum Mühlental mit den begrünten, bis zur Mühlentalstrasse reichenden Talflanken im Bereich der BBZ-Turnhalle soll durchgrünt erhalten bleiben und gezielt nachverdichtet werden (bspw. mit Punktbauten).

Eine durchgehende Strassen- und Freiraumgestaltung im Talgrund entlang der Mühlentalstrasse ist von zentraler Bedeutung. Die Kontinuität der landschaftlichen Elemente ist in einer übergreifenden Betrachtung in Abstimmung mit der Strassenraumgestaltung sicherzustellen, was ein ganzheitliches Konzept zu einem frühen Zeitpunkt erfordert. Die Umsetzung muss etappiert und damit abgestimmt auf die Realisierung der verschiedenen Areale erfolgen können.

Das Mühlental ermöglicht die Verbindung der umliegenden Quartiere

Mit der Entwicklung des Mühlentals bietet sich für die zunehmende Zahl an Einwohnenden und Arbeitenden die Chance, eine Verbindung zu den höher gelegenen, umliegenden Quartieren herzustellen und diese untereinander zu verbinden. Nach fehlgeschlagenen früheren Versuchen mit der Ablehnung des Duraducts im vorderen Mühlental durch die Stadtbevölkerung im Jahr 2021 hat die Testplanung neue, vielversprechende Ansätze geliefert, wie eine Talquerung gestaltet werden könnte. Die Kombination von Gebäude und Brückenbauwerk, gekoppelt an eine öffentliche Nutzung auf dem Gebäudedach im Bereich des Medipack-Areals erscheint vielversprechend und könnte zu einer tragfähigen Lösung führen.

Eine hohe Dichte ist städtebaulich verträglich

Für die bauliche Dichte wurde ein Richtwert von 8 m^3/m^2 (für Neubauten und Ersatzbauten) postuliert, um ausreichend Entwicklungspotenzial zu ermöglichen. Die Testplanung hat gezeigt, dass diese Dichte im Durchschnitt über das betrachtete Gebiet umsetzbar und städtebaulich verträglich ist. In Bereichen mit überwiegend Arbeitsplatznutzungen, wie beispielsweise im Medipack-Areal, ist auch eine höhere bauliche Dichte möglich, während in empfindlicheren Gebieten mit Schwerpunkt Wohnen das maximale Dichtemass sorgfältig auf das ortsbauliche Umfeld abgestimmt werden muss.

Hochpunkte bieten Orientierung im Mühlental und spielen Flächen am Boden frei

Das Mühlental eignet sich als Ort für einzelne, präzise gesetzte und gestaltete Hochpunkte. Diese bilden Orientierungspunkte im Talverlauf und tragen dazu bei, eine hohe städtebauliche Dichte mit einem grosszügigen Freiraumangebot zu kombinieren.

Ein ausgewogener Nutzungsmix

Zur Belebung des zentral gelegenen Mühlentals soll gemäss Richtplan Siedlung der Stadt Schaffhausen eine gemischte Nutzung realisiert werden. In den Bereichen, in denen Wohnnutzung zulässig ist, soll auch ein Anteil an Arbeitsnutzung integriert werden. Der als Richtwert angestrebte ausgewogene Nutzungsmix über das gesamte Mühlental von je mindestens 40 % für Wohnnutzungen und Arbeitsnutzungen erscheint sinnvoll. Aufgrund der bestehenden Dienstleistungs- (kantonale Verwaltung) bzw. Gewerbebetriebe (Medipack, Schäfli u. a.) und der präferierten zentrumsnahmen Wohnlage, soll sich der Nutzungsmix den ortsbezogenen Begebenheiten anpassen. Der genauere Nutzungsmix je Bereich ist in der weiteren Planung zu klären.

Auf den Arealen Schäfli und Medipack soll weiterhin eine reine gewerbliche Nutzung erfolgen, verbunden mit einer gezielten Nutzungserhöhung insbesondere auf dem Medipack-Areal. Diese Areale sind funktional und gestalterisch gut in das Gesamtkonzept zu integrieren.

Etappierte Realisierung

Die Gebietsentwicklung Mühlental erstreckt sich über einen sehr grossen Perimeter, vom Spitalkreisel im Süden bis zum Ende der Gaserei im Norden misst die Mühlentalstrasse rund 1.4 km. Aufgrund der Grösse und der verschiedenen Grundeigentümerschaften mit unterschiedlichen Entwicklungsabsichten wird sich die Realisierung über eine längere Zeitspanne erstrecken. Es ist darum wichtig, dass sich die Entwicklung in mehreren unabhängigen Etappen umsetzen lässt. Die Machbarkeit der etappierten Entwicklung hat sich in der Testplanung bestätigt, wobei die Teilareale eine ausreichende Grösse aufweisen müssen. Eine stärkere Zusammenfassung von Teilarealen könnte die Frage der Etappierung entspannen. Wichtig ist dabei die einheitlich konzipierte Strassen- und Freiraumgestaltung im Talgrund, welche die verschiedenen Teilareale zusammenbindet.

Neue Arbeitsplätze für die kantonale Verwaltung

Für den Standort der kantonalen Verwaltung konnten umsetzbare Lösungsansätze gefunden werden, welche die Realisierung der angestrebten Anzahl zusätzlicher Arbeitsplätze erlauben.

Parkplätze werden effizient in einem Mobilitätshub konzentriert

Die Parkplätze im Mühlental sollen an wenigen, gezielt ausgewählten Standorten konzentriert werden. Ausgerichtet am Gesamtverkehrskonzept (GVK) 2020 sollen sie sich an den Bedürfnissen der Nutzenden orientieren und städtebaulich wie freiräumlich ins Tal integrieren. Die Konzentration von Parkplätzen fördert eine effizientere Nutzung, bündelt den Verkehr, reduziert die Umweltbelastung und führt zu einer besseren städtebaulichen Integration. Die Parkierung soll an drei lokalen Standorten (vorderes Mühlental, mittleres Mühlental und Gaserei) konzentriert und mit einem zentralen Mobilitätshub auf dem Medipack-Areal kombiniert werden.

3.2 Empfehlungen für das ganze Tal

Zielsetzungen

Die folgenden Leitsätze zeigen die Ziele und Empfehlungen auf, die bei der Entwicklung des Mühlentals zu berücksichtigen bzw. anzustreben sind.

Frei- und Grünraum als Rückgrat des Mühlentals

Die Frei- und Grünräume bilden das identitätsstiftende, zusammenhängende und sich über das gesamte Mühlental erstreckende Rückgrat. Freiraum und Begrünung werden dabei in den Strassenraum integriert und bilden einen lebenswerten Stadtraum. Im Norden wie im Süden bilden grüne Flanken den Eingang zum Tal. Das Rückgrat wird ergänzt durch nutzungsspezifische Erlebnisräume.

Erläuterungen

Die identitätsstiftenden Frei- und Grünräume übernehmen soziale, ökologische und gestalterische Funktionen. Gerade in dicht bebauten städtischen Gebieten bildet ein angemessenes Angebot an attraktiven Frei- und Grünflächen mit entsprechender Zugänglichkeit einen entscheidenden Faktor für die Lebensqualität bezüglich Wohnen und Arbeiten.

Freiräume und Pflanzungen sollen abgestimmt mit der abschnittsweise separierten Führung der verschiedenen Verkehrsträger entlang der Mühlentalstrasse in die Strassenraumgestaltung integriert werden. Dabei soll der Aufenthalt im Freien und die Fortbewegung zu Fuss, per Velo oder Scooter angenehm und einladend sein. Unter Berücksichtigung der spezifischen räumlichen Verhältnisse sollen die Fuss- und Velowege zum Teil abgesetzt vom MIV durch das Mühlental geführt werden. Die Idee des «Parkways» kann hier als Vorbild dienen.

Gleichzeitig ist durch eine sorgfältige Wahl der Pflanzen für ökologisch hochwertige und die Artenvielfalt fördernde Lebensräume zu sorgen. Die bestehenden unterschiedlichen landschaftlichen Qualitäten des Mühlentals werden bewahrt und weiterentwickelt, so dass ein einzigartiges und vielfältiges Grünraumangebot im sich transformierenden Stadtteil entsteht.

An den Engstellen des Tals im Süden und im Norden des Perimeters reicht die starke Durchgrünung der Talflanken bis fast zum Talgrund. Dieses prägende Merkmal am Taleingang und -ausgang gilt es zu bewahren und bei einer baulichen Weiterentwicklung angemessen zu berücksichtigen. Der Strassenabschnitt zwischen Bahnhof und Taleingang hat ebenfalls eine hohe Gestaltungsqualität aufzuweisen.

Hitze- und niederschlagsbeständige Gestaltung des öffentlichen Raums

Bei der Gestaltung und Materialisierung der Freiräume werden die Grundprinzipien der Schwammstadt umfassend berücksichtigt und die Versiegelung minimiert.

Erläuterungen

Die Berücksichtigung der Schwammstadt-Prinzipien gehört zu einer zukunftsfähigen räumlichen Stadtentwicklung. Regenwasser wird dabei nicht in der Kanalisation abgeleitet, sondern auf den Grundstücken gespeichert bzw. versickert. Damit kann die Bepflanzung über einen längeren Zeitraum natürlich bewässert werden und zusammen mit der Verdunstung kann ein angenehmeres Stadtklima geschaffen werden. Wo immer möglich sind Flächen deshalb zu entsiegeln und zu begrünen, Wege können beispielsweise teilweise chaussiert angelegt werden.

Anbindung an die umliegenden Quartiere

Das Mühlental wird im Bereich des Medipack-Areals für den Fuss- und Veloverkehr an die benachbarten Quartiere angebunden, um die Durchlässigkeit zwischen diesen Quartieren und zum Mühlental zu verbessern.

Erläuterungen

Das Mühlental hat heute im Stadtgefüge eine starke Trennwirkung. Eine beidseitige Anbindung des Fuss- und Veloverkehrs an die benachbarten Quartiere soll ermöglicht werden und diese Quartiere auch untereinander verbinden. Der vorgesehene Mobilitätshub im Bereich des Medipack-Areals bietet dazu in Kombination mit einer öffentlichen Nutzung auf der Dachfläche einen bevorzugten Standort mit der Möglichkeit zu wertvoller Mehrfachnutzung. Da eine solche Talverbindung markant in Erscheinung treten wird, ist ein qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen, mit dem sowohl die genaue Lage als auch die Gestaltung einer solchen Verbindung differenziert untersucht werden. Ebenso sind die Grundeigentümer im Bereich der Anbindungen an die Taloberkanten frühzeitig in die Planungen einzubeziehen.

Bebauungsstruktur

Drei gezielt gesetzte Hochpunkte dienen als markante Orientierungspunkte, gliedern das Mühlental und ermöglichen durch ihren kompakten Fussabdruck die Schaffung von ausreichenden Freiräumen. Mit einer gestaffelten Volumenausbildung soll die Einbindung der Hochpunkte in die Bebauungsstruktur sichergestellt werden.

Erläuterungen

Um die angestrebte hohe bauliche Dichte zu realisieren, aber gleichzeitig auch ein angemessenes Angebot an Frei- und Grünflächen zwischen den Hochbauten bereitstellen zu können, sollen im Mühlental Hochpunkte an ausgewählten Stellen gesetzt werden. Die so gewonnenen Frei- und Grünflächen können in Form von spezifischen Erlebnisräumen der öffentlichen und privaten Nutzung dienen, durch entsprechende Ausgestaltung mit den Erdgeschossnutzungen der angrenzenden Hochbauten korrespondieren und die Umsetzung der Schwammstadt-Prinzipien unterstützen.

Mit der Testplanung konnte aufgezeigt werden, dass je ein markanter Hochpunkt im vorderen, mittleren und hinteren Mühlental städtebaulich verträglich zur Gliederung und Orientierung angeordnet werden kann. Im Syntheseplan sind die Standorte der Hochpunkte schematisch eingetragen. Dabei sollen in den Hochhäusern Wohn- und Gewerbenutzungen in einer lebendigen Mischnutzung kombiniert werden, wobei in den Erdgeschossen vorzugsweise publikumsorientierte Nutzungen vorzusehen sind, was zur Belebung der einzelnen Areale und Freiraumflächen beitragen kann. Die Hochpunkte sollen eine moderate Höhenentwicklung aufweisen und sich grundsätzlich an der Hangkante des Taleinschnitts orientieren. Sie sollen sich in der Höhe von der Stahlgiesserei absetzen. Als Orientierungsmass dienen folgende Gesamthöhen:

- Hinteres Mühlental: Maximal 60 m
- Mittleres Mühlental: Maximal 55 m
- Vorderes Mühlental: Maximal 65 m

Weitere höhere Häuser sind möglich, soweit dies in den nachgelagerten Planungsschritten städtebaulich begründet und eine besonders sorgfältige Gestaltung gewährleistet werden kann.

Im vorderen Mühlental ist zu verhindern, dass im Zusammenspiel mit der Stahlgiesserei eine störende Torwirkung entsteht, die einen unpassenden Eingang ins Mühlental suggeriert. Eine Strukturierung und Verjüngung der Gebäude in der Höhe, wie sie in den Testplanungsbeiträgen vorgeschlagen wurde, ist als gestalterisches Element weiterzuverfolgen.

Die Positionierung und erwünschte Höhenstaffelung je Standort ist im folgenden Rahmenplan abgestimmt auf den natürlichen und baulichen Kontext zu konkretisieren. Mit den nachfolgenden Konkurrenzverfahren sind die architektonischen und freiräumlichen Qualitäten der Hochpunkte abschliessend zu bestimmen.

Die pro Teilgebiet angestrebten Richtwerte zur baulichen Dichte und Nutzungsverteilung sind im Syntheseplan festgehalten. Über das gesamte Mühlental wird eine Mischnutzung mit einem Nutzungsmix von mindestens 40 % Wohnen und 40 % Gewerbe angestrebt. Die genauere Verteilung für die Teilgebiete ist im Syntheseplan ausgewiesen. Insbesondere sollen in den Erdgeschossen gewerbliche Nutzungen vorgesehen werden.

Denkmalschutz

Die Geschichte des Mühlentals wird durch den Weiterbestand von historisch wertvollen Gebäuden vergegenwärtigt, die rücksichtsvoll in das Gefüge der neuen Quartierstruktur eingebettet sind.

Erläuterungen

Das Mühlental verfügt über eine stattliche Anzahl an Gebäuden, die im Verzeichnis der schützenswerten Kulturdenkmäler der Stadt Schaffhausen (VKD) aufgeführt sind. Darüber hinaus finden sich in der Sonderzone Vorderes Mühlental (+GF+ Mühlental, Werk I, Stahlgiesserei) sowie beim Eingang zum Mühlental (Restaurant Mühlental) zwei geschützte Objekte.

Ein prägender Zeitzeuge stellt das VKD-Objekt Gaserei im hinteren Mühlental dar, das zu erhalten ist und einer angepassten Nutzung zugeführt und revitalisiert werden soll.

Die beiden geschützten Objekte sind zu erhalten. Im Syntheseplan werden die VKD-Objekte markiert und deren Umgang eingestuft. Während im hinteren und vorderen Mühlental einzelne Objekte zu erhalten sind, stehen andere Objekte zur Disposition, sofern dadurch ein städtebaulicher Mehrwert geschaffen und ein Abbruch nachvollziehbar begründet werden kann. Dies ist jeweils in den nachgelagerten Planungsschritten zu den einzelnen Talabschnitten zu prüfen.

3.3 Empfehlungen für die einzelnen Talabschnitte

Planungseinheiten
Die Planungseinheiten sind im Syntheseplan Bauten & Nutzung dargestellt

In Anbetracht der Grösse des Mühlentals sowie der verschiedenen Grundeigentümerschaften und Entwicklungsabsichten wird im Syntheseplan der Bearbeitungsperimeter in verschiedene Planungseinheiten 1–7 unterteilt, die städtebaulich grundsätzlich unabhängig voneinander realisiert werden können und deren spezifische Zielsetzungen nachstehend erläutert werden. Über das gesamte Mühlental bestehen dennoch Abhängigkeiten zwischen diesen Planungseinheiten, die insbesondere die Parkierung und Erschliessung betreffen. Diese sind im Kapitel 3.5 erläutert.

Planungseinheit 1:
Hinteres Mühlental - Gaserei

Zwei bis drei Neubauvolumen ergänzen die Gaserei (Bestandesbau), fassen die Frei- und Grünräume im hinteren Mühlental und gewährleisten damit eine hohe Durchlässigkeit zu den Talflanken. Die Setzung der Gebäude, insbesondere die Anordnung des Hochpunktes, nimmt Rücksicht auf den historischen Bestand der Gaserei.

Erläuterungen

Eine hohe bauliche Dichte und eine Durchmischung von Wohn- und Gewerbenutzung sowie öffentliche Freiraumstrukturen können im hinteren Mühlental auf dem Grundstück der Gaserei mit zwei bis drei Neubauvolumen erzielt werden. Eines davon soll ein städtebaulich besonders gut umgesetzter Hochpunkt werden. Der Massstabssprung zur Gaserei soll mit einer geschickten Kombination des markanten Hochpunkts mit weniger hohen Bauvolumen ausgestaltet werden. Die genaue Anordnung der Gebäudevolumen und die Höhenstaffelung des Hochhauses sind in den nachfolgenden Planungsverfahren (Rahmenplan / Quartierplanung und Konkurrenzverfahren) festzulegen.

Die neue Bebauung, insbesondere der Hochpunkt, ist mit besonderer Rücksicht auf das VKD-Objekt Gaserei zu planen. Die Gaserei ist ein denkmalpflegerisch wichtiges und für das Mühlental prägendes historisches Element, das durch die neue Entwicklung und insbesondere durch den Hochpunkt nicht marginalisiert werden darf.

Planungseinheiten 2 und 3:
Hinteres Mühlental - Medipack / Schäfli

Auf dem Medipack-Areal und dem Schäfli-Areal wird mit zusätzlichen Gewerbeflächen in Form von Neu-, An- und Aufbauten eine sehr hohe bauliche Dichte angestrebt. In einer der Gewerbebauten auf dem Medipack-Areal wird eine zentrale Parkierungsanlage integriert und auf dem grosszügigen Flachdach eine öffentliche Nutzung / Freiraumfläche ermöglicht. Gleichzeitig dient das Flachdach als Zwischenstation der talquerenden Verbindung der beiden anliegenden Quartiere Breite und Geissberg.

Erläuterungen

Zwischen dem bestehenden Längsbau an der Mühlentalstrasse und der Talwand kann ein grossformatiges Neubauvolumen gesetzt werden, das sich aufgrund der rückwärtigen Lage unauffällig in den ortsbaulichen Kontext einfügen lässt.

Die in das neue Gebäude integrierte zentrale Parkierungsanlage inkl. Mobilitätshub soll so ausgestaltet werden, dass sie längerfristig bei wegfallendem Parkplatzbedarf ohne grösseren Aufwand für Gewerbenutzungen umgenutzt werden könnte. Das südlich angrenzende Areal «Schäfli» kann langfristig mit zusätzlichen Arbeitsplatznutzungen nachverdichtet werden.

Planungseinheit 4:
Mittleres Mühlental

Im mittleren Mühlental fassen ein markanter Hochpunkt zusammen mit den hohen Häusern im Norden der Stahlgiesserei einen attraktiven, öffentlich zugänglichen Platzraum.

Erläuterungen

Der Platz im mittleren Mühlental bildet mit dem neuen und den bestehenden Hochhäusern einen wichtigen Orientierungspunkt in der Abfolge der Bauten und Freiräume im Mühlental und wird an den fliessenden Grün- und Strassenraum angebunden. Der Umgang mit dem bestehenden Gebäude Mühlentalstrasse 136 (ehemalige Kantine) und die Eingliederung in das Ensemble um den Platz sind zu klären. Im Bereich der Talflanke auf der westlichen Seite der Mühlentalstrasse ist ebenfalls eine Mischnutzung anzustreben.

Planungseinheit 5:
Kantonale Verwaltung

Für die kantonale Verwaltung wird ein weiteres Bauvolumen entlang der Mühlentalstrasse konzipiert, das die Tiefe des Grundstücks nutzt. Es schafft Platz für bis zu 450 neue Arbeitsplätze.

Erläuterungen

Der Vorschlag des Teams «Van de Wetering (Atelier CORSO)» eines länglichen und schmalen, strassenbegleitenden Gebäudes, das in den Hang hinein ragt, erscheint zielführend. Dessen Typologie und Stellung sind aber noch vertieft auszuarbeiten. Das Gebäude darf sich in der Höhe von den benachbarten Gebäuden differenzieren. Wird das Gebäude von der Strasse nach hinten in Richtung Hang gesetzt, dann ist ausreichend Platz für die grosszügige Anordnung von Bäumen im Vorbereich vorzusehen.

Im Hangbereich hinter der kantonalen Verwaltung sollte eine Anpassung bzw. flächengleiche Umlagerung der Zonenflächen der Freihaltezone und der Bauzone geprüft werden, damit das Areal besser genutzt werden kann und für die Stellung des Neubaus mehr Spielraum entsteht.

Planungseinheit 6
Vorderes Mühlental

Im vorderen Mühlental bilden ein Hochpunkt zusammen mit kleineren Volumen ein differenziert gestaltetes Ensemble, das sowohl zum südlich anschliessenden Bestand als auch zum Durachpark vermittelt.

Erläuterungen

Im vorderen Mühlental entsteht mit der geplanten Entwicklung ein Massstabsprung gegenüber den Bestandesbauten. Dieser Massstabssprung soll mit einer geschickten Kombination eines markanten Hochpunktes mit weniger hohen Bauvolumen ausgestaltet werden. Angestrebt wird eine Mischnutzung Wohnen / Arbeiten, wobei der Schwerpunkt in der Wohnnutzung gesetzt wird.

Planungseinheit 7: Taleingang

Der Taleingang wird durch die grünen Talflanken und den Durachpark geprägt. Die Bebauung soll zwischen diesen Elementen vermitteln und das Mühlental an den Bahnhof und die Altstadt anbinden.

Erläuterungen

Im Bereich der ost- und westseitig an den Durachpark angrenzenden Grundstücke ist langfristig eine ortsbaulich verträgliche Nachverdichtung im Bestand (z.B. mittels gezielt gesetzter Punktbauten) anzustreben. Dabei ist ein respektvoller Umgang mit dem Schutzobjekt Restaurant Mühlental und den drei VKD-Objekten sicherzustellen. Die prägenden grünen Talflanken sollen erlebbar bleiben.

Der Durachpark ist als Naherholungsgebiet für das Mühlental als auch für das gesamte Stadtgebiet zu gestalten. Innerhalb des Parks soll die Durach als erlebbares, naturnahes und verbindendes Element eingesetzt werden.

Bei einer guten städtebaulichen und architektonischen Gesamtlösung kann das VKD-Objekt Mühlentalsträsschen 47 ersetzt werden.

3.4 Empfehlungen zur Mobilität

Siehe Syntheseplan Mobilität

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die Fahrbahnbreite der Mühlentalstrasse für den MIV ist auf das notwendige Minimum (Begegnungsfall LKW/LKW) zu beschränken. Das Tempo ist zugunsten einer reduzierten versiegelten Fläche und geringerer Lärmemissionen auf 30 km/h zu begrenzen.

Erläuterungen

Die Festlegung des Temporegimes nimmt Bezug auf die neu etablierte Mischnutzung im Mühlental. Für den Kreisel Spitalstrasse darf keine Mehrbelastung resultieren, welche eine Überschreitung der Kapazitätsgrenze des Verkehrsknotens verursacht.

Fuss- und Veloverkehr

Die Fuss- und Velowege sind abschnittsweise von der Fahrbahn abgekoppelt und führen durch den Freiraum auf dem Talgrund.

Erläuterungen

- Für den Strassenraum und die ihn begleitenden Frei- und Grünräume ist frühzeitig ein durchgängiges Gesamtkonzept «Frei- und Strassenräume» über die ganze Länge des Tals zu erarbeiten, welches einerseits die Gestaltung der Frei- und Strassenräume und andererseits den Betrieb der Verkehrsflächen festlegt.. Dabei sind entlang der Mühlentalstrasse ausreichend Querungsmöglichkeiten für den Fussverkehr zu gewährleisten, um deren Trennwirkung zu reduzieren. Die Anbindung der Nachbarquartiere Geissberg und Breite erfolgt über die Passerelle und öffentliche Liftanlage auf dem Areal Medipack.
- Weil die Umgestaltung des Strassenraums und die ihn ergänzenden Frei- und Grünräume entlang der Talsohle Abhängigkeiten mit der Entwicklung auf den Teilarealen aufweisen, ist im Gesamtkonzept eine geeignete Etappierung aufzuzeigen.
- Im Gesamtkonzept ist in einem ersten Schritt die Machbarkeit des Konzeptansatzes «Parkway» vertieft zu prüfen. Anschliessend sind die Qualitäten der Freiräume und des Strassenraums zu

konkretisieren und in Abstimmung auf die Teilareale zweckmässige Etappierungsschritte zu entwickeln.

Sicherstellung ÖV-Angebot

Ein attraktives ÖV-Angebot ist bereits ab den ersten Ansiedlungen zur Verfügung zu stellen (z.B. Shuttlebus).

Erläuterungen

Mit einem flexibleren, zweckmässigen Angebot soll der ÖV weiter gestärkt und die MIV-Nachfrage vermindert werden. Das bestehende Linienbusangebot könnte insbesondere zu Stosszeiten durch einen Shuttlebetrieb ergänzt werden, der ohne fixen Fahrplan zwischen dem Spitalkreisel am Bahnhof und der Gaserei pendelt. Damit könnte der Mobilitätshub im Medipack-Areal mit dem restlichen Tal verbunden und insbesondere Beschäftigte, die dort parkieren, direkt und nahtlos zu ihren Arbeitsplätzen transportiert werden. Anzustreben ist der Einsatz von autonom fahrenden Fahrzeugen. Die Ausgestaltung und Lage der bestehenden Haltestellen des Linienbusses sind mit der Neugestaltung der Mühlentalstrasse und der Freiraumgestaltung der Gebietsentwicklung zu koordinieren.

Bereits in Erarbeitung befindet sich die Netzentwicklungsstrategie 2030 der vbsh, die eine gesamtheitliche Attraktivierung der städtischen Buslinien vorsieht (voraussichtlich 10'-Takt werktags). Verkehrliche Massnahmen, welche aus der Gebietsentwicklung Mühlental entspringen und den ÖV tangieren (bspw. ein Shuttle-Angebot), sind in den folgenden Planungsschritten eng mit der Netzentwicklungsstrategie und der vbsh abzustimmen.

Parkierung

Die Parkierung für Beschäftigte wird hauptsächlich an einem zentralen Standort im hinteren Mühlental (Medipack-Areal) gebündelt, der als Mobilitätshub ausgebildet wird. Die Parkierung für Bewohnende und Besuchende wird lokal an weiteren Standorten angeboten.

Erläuterungen

- Eine grosse Parkierungsanlage (Mobilitätshub) ist im hinteren Mühlental auf dem Medipack-Areal vorgesehen. Diese soll insbesondere den Beschäftigten im gesamten Mühlental dienen, auch den Angestellten der kantonalen Verwaltung. Diese Parkierungsflächen sollen so konzipiert werden, dass sie bei künftig reduzierter Nachfrage flexibel für andere gewerbliche Zwecke genutzt werden können, beispielsweise als Produktionsflächen. Im Zuge der weiteren Planungsschritte ist mit geeigneten Massnahmen sicherzustellen, dass insbesondere die Parkierungsanlage im hinteren Mühlental sowie die Sammelparkierungen im Allgemeinen von Norden her für den MIV erschlossen werden, um den Kreisel Spitalstrasse zu entlasten.
- Im vorderen Mühlental wird eine angemessen dimensionierte Sammelparkierung positioniert, insbesondere für Bewohnende und Besuchende, aber auch für Beschäftigte in diesem Teilgebiet. Eine Stellung der Tiefgarage im Hang ist zu prüfen.
- Zwei weitere Sammelparkierungen in kleinerem Umfang sind im mittleren und im hinteren Mühlental (Gaserei) vorgesehen.

- Auch im Gebiet Taleingang ist die Parkierung langfristig in Sammelparkierungen zusammenzufassen.
- Die bestehenden Parkplätze im Gebiet des künftigen Durachparks, für welche eine Dienstbarkeit besteht, werden in reduziertem Umfang (60 Parkplätze) im mittleren Mühlental ersetzt.
- Auf den einzelnen Teilarealen können nur in Ausnahmefällen weitere untergeordnete Parkierungsanlagen, in erster Linie für Bewohnende und Besuchende, realisiert werden.
- Ergänzend zum Mobilitätshub und den drei genannten Sammelparkierungen sind nur wenige oberirdische Besucherparkplätze vorzusehen.

Zulässige Anzahl Parkplätze

Pro Teilgebiet sind die zulässigen Parkplätze als Anteil des Grenzbedarfs gemäss Art. 5 der Parkplatzverordnung der Stadt Schaffhausen zu berechnen. Die Parkplatzzahl ist auf ein stadtverträgliches Minimum (massgebender Bedarf gemäss Art. 6 Parkplatzverordnung) zu beschränken.

Erläuterungen

- Die Anzahl der Parkplätze im Mühlental ist mit einem ganzheitlichen Konzept festzulegen, das sich am notwendigen Minimum orientiert und in Etappen realisiert werden kann. Abgestimmt auf die übrigen Verkehrsträger sind insbesondere die Auswirkungen auf den Kreisel Spitalstrasse beim Bahnhof aufzuzeigen und diese so gering wie möglich zu halten.
- Die pro Planungseinheit und Nutzung angestrebten Richtwerte zur Parkplatzberechnung im Rahmen von Neuüberbauungen oder Umnutzungen sind im Syntheseplan «Parkierungskonzept» festgehalten (massgebender Bedarf). Die zulässige Anzahl Parkplätze ist im Rahmen des zu erstellenden Mobilitäts- und Parkierungskonzepts zu verifizieren.
- Für die Parkierung im Mobilitätshub wird eine Mehrfachbelegung in geringem Umfang (ca. 10 %) angenommen.
- Bestehende Parkplätze im Mühlental können bei Weiterführung der bestehenden Nutzung erhalten bleiben (Bestandesgarantie), sind aber in die ganzheitliche Konzeption miteinzubeziehen.

3.5 Vorleistungen (Infrastruktur)

Abhängigkeiten

Die Planungseinheiten können grundsätzlich unabhängig voneinander entwickelt werden und es wird keine Etappierung vorgegeben. Es bestehen jedoch einige Abhängigkeiten, die zu berücksichtigen sind. Insbesondere sind einige Vorleistungen zu erbringen, damit alle Planungseinheiten im Sinne des in der Testplanung entworfenen Zielbildes entwickelt werden können. Diese beziehen sich auf die öffentliche Infrastruktur / Strassengestaltung und die Abwicklung des Verkehrs im Planungsgebiet, insbesondere die Parkierungslösung.

Frei- und Strassenraumgestaltung / Parkway

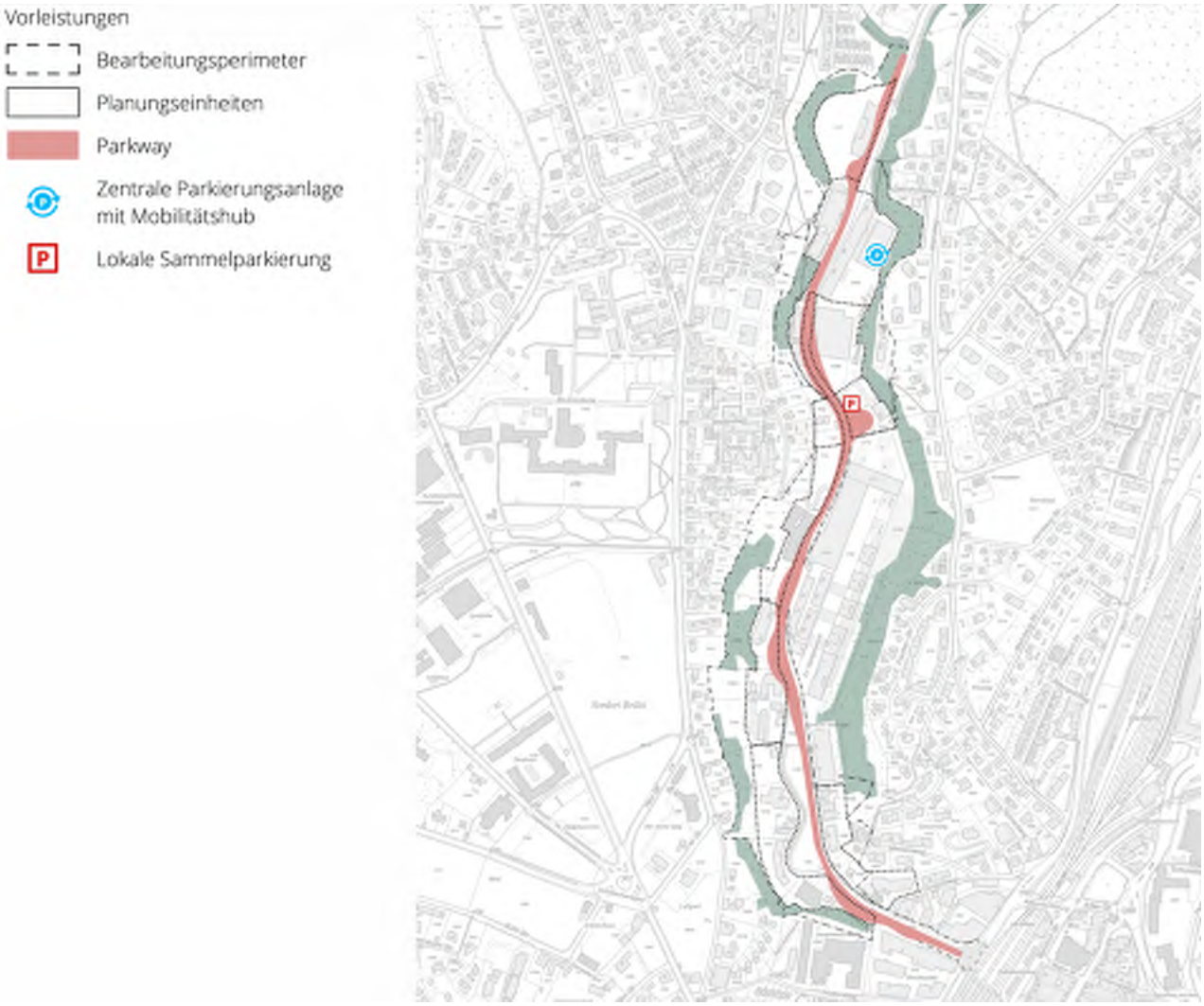
Die Mühlentalstrasse ist ganzheitlich umzugestalten. Dazu ist als erster Planungsschritt ein Gesamtkonzept «Frei- und Strassenräume» über die Mühlentalstrasse vom Kreisel Spitalstrasse bis zur Gaserei zu erstellen. Die Erneuerung und Umgestaltung des Strassenraums sollte zusammenhängend über die ganze Länge erfolgen, um eine durchgängige Infrastruktur ohne Lücken anbieten zu können. Sollte die Entwicklung in einzelnen Planungseinheiten vor der Umsetzung der Strassenraumgestaltung erfolgen, kann basierend auf dem Gesamtkonzept der erforderliche Raum für Freiflächen und Fuss- und Veloinfrastruktur gesichert werden.

Mobilität und Parkierung

Über das ganze Mühlental ist ebenfalls vorgängig zur weiteren Entwicklung ein Mobilitäts- und Parkierungskonzept zu erarbeiten. In diesem Zusammenhang ist eine Verkehrsmodellierung vorzunehmen, welche die entstehenden Fahrten aufgrund der zusätzlichen Parkplätze aufzeigt. Es ist ferner aufzuzeigen, mit welchen Massnahmen eine zusätzliche Belastung des Kreisels Spitalstrasse verhindert werden kann und welche maximale Parkplatzzahl nicht überschritten werden darf.

Parkierungsanlagen

- Der Mobilitätshub auf dem Medipack-Areal ist vor der Entwicklung der Planungseinheiten kantonale Verwaltung, mittleres Mühlental und hinteres Mühlental - Gaserei zu erstellen, da die Parkplätze für die Beschäftigten in diesen Gebieten im Mobilitätshub erstellt werden müssen. Ist der Anteil an Arbeitsnutzung im mittleren Mühlental und im hinteren Mühlental – Gaserei sehr gering, kann unter Umständen auch eine temporäre Lösung unabhängig des Mobilitätshubs gefunden werden. Kann der Mobilitätshub nicht umgesetzt werden, so muss ein alternativer Lösungsansatz von vergleichbarer Qualität gewährleistet sein.
- Die Sammelparkierung im mittleren Mühlental muss vor der Umsetzung des Durachparks erstellt werden, da die bestehenden Parkplätze auf dem Areal des Durachparks hierhin verschoben werden. Ansonsten ist eine Zwischenlösung zu finden.
- Für die Planungseinheiten 6 und 7 im vorderen Mühlental bestehen bezüglich Parkierung keine zwingenden Abhängigkeiten.


Vorleistungen
Bearbeitungsperimeter
Planungseinheiten
Parkway
Zentrale Parkierungsanlage mit Mobilitätshub
Lokale Sammelparkierung

4 SYNTHESEPLÄNE

Fünf Teilpläne bilden die wesentlichen, räumlich verortbaren Inhalte der Synthese ab:

1) Bebauung und Nutzung
2) Frei- und Grünräume
3) Mobilität
4) Parkierungskonzept
5) Talquerschnitte in den Bereichen:
   - Hochpunkte hinteres Mühlental
   - Hochpunkte mittleres Mühlental
   - Hochpunkte vorderes Mühlental

SYNTHESEPLAN: BEBAUUNG & NUTZUNG

1:5500

0 55 110 275 m

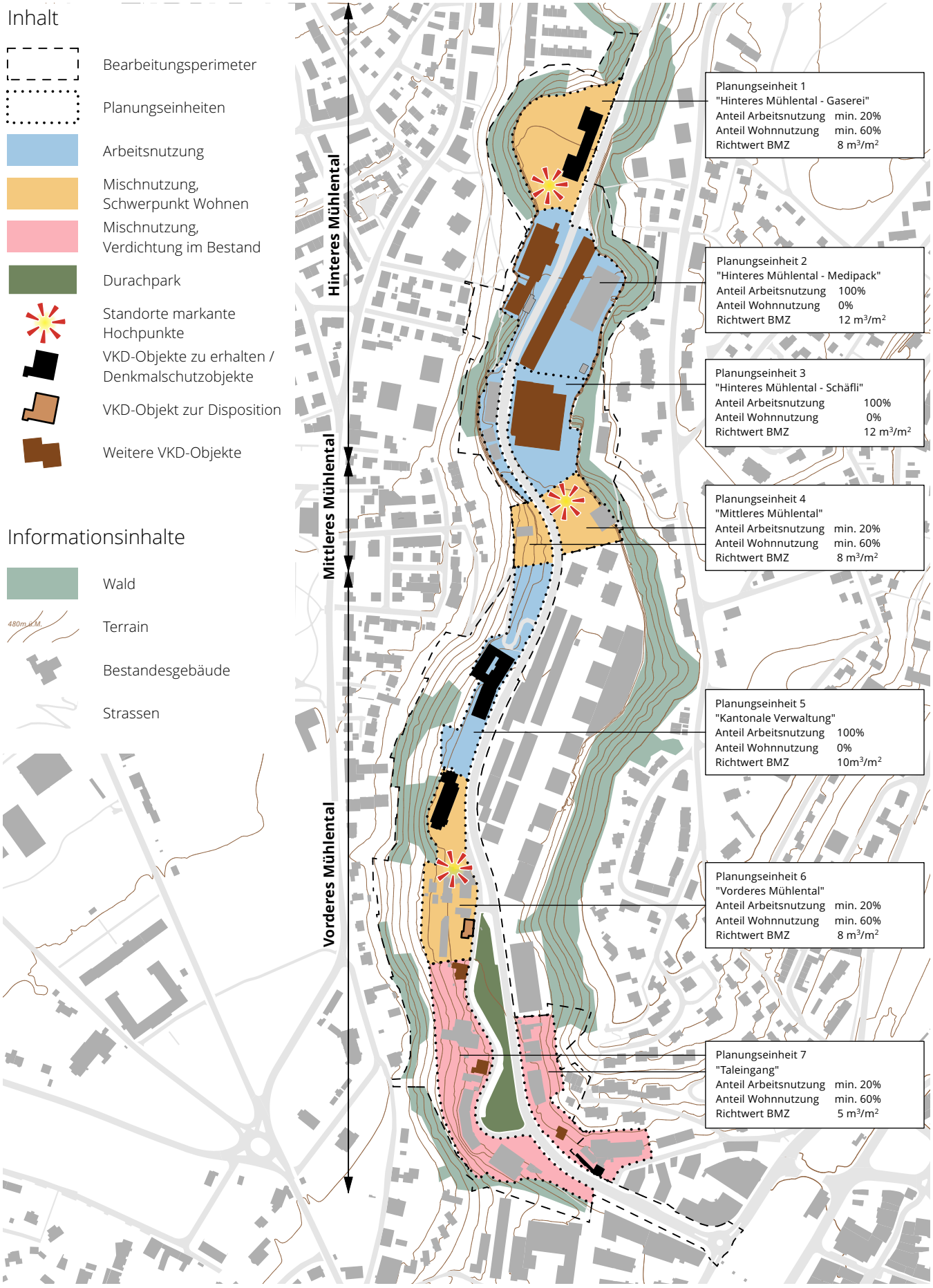
N

Inhalt

- Bearbeitungsperimeter
- Planungseinheiten
- Arbeitsnutzung
- Mischnutzung, Schwerpunkt Wohnen
- Mischnutzung, Verdichtung im Bestand
- Durachpark
- Standorte markante Hochpunkte
- VKD-Objekte zu erhalten / Denkmalschutzobjekte
- VKD-Objekt zur Disposition
- Weitere VKD-Objekte

Informationsinhalte

- Wald
- Terrain
- Bestandesgebäude
- Strassen



SYNTHESEPLAN: FREI- & GRÜNRÄUME

1:5500

0 55 110 275 m

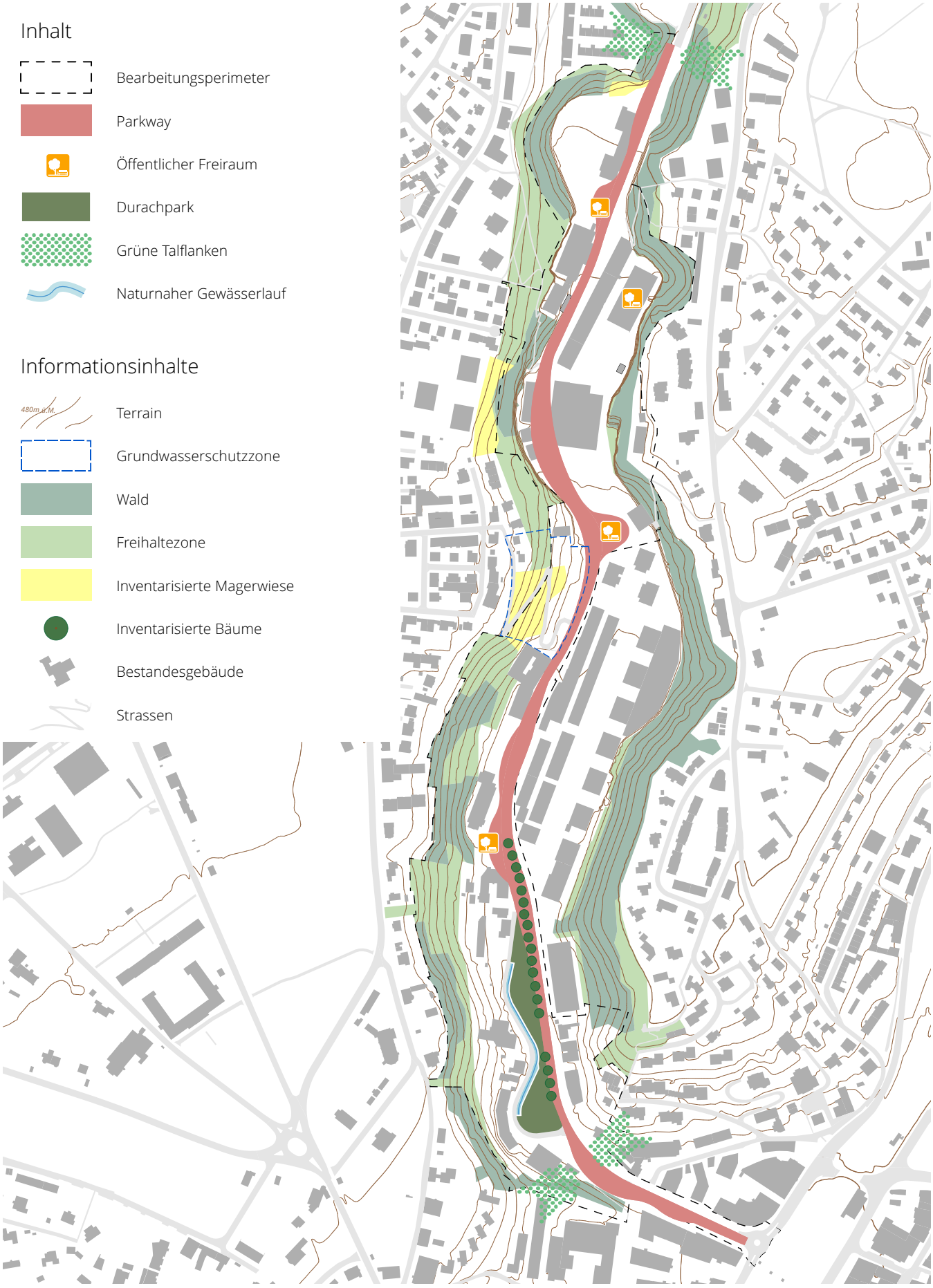
N

Inhalt

- Bearbeitungsperimeter
- Parkway
- Öffentlicher Freiraum
- Durachpark
- Grüne Talflanken
- Naturnaher Gewässerlauf

Informationsinhalte

- Terrain
- Grundwasserschutzzone
- Wald
- Freihaltezone
- Inventarisierte Magerwiese
- Inventarisierte Bäume
- Bestandesgebäude
- Strassen



SYNTHESEPLAN: MOBILITÄT

1:5500

0 55 110 275 m

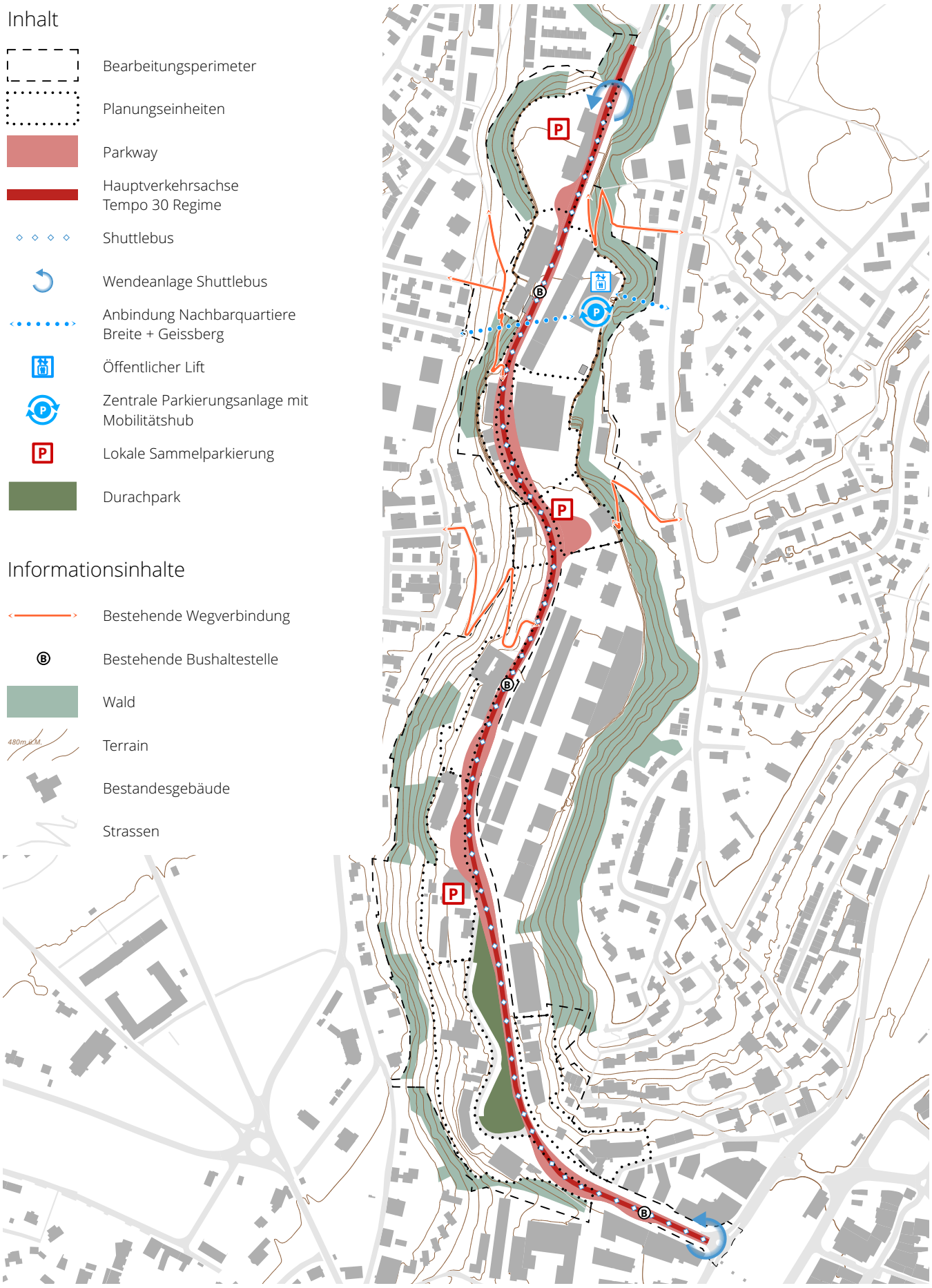
N

Inhalt

- Bearbeitungsperimeter
- Planungseinheiten
- Parkway
- Hauptverkehrsachse Tempo 30 Regime
- Shuttlebus
- Wendeanlage Shuttlebus
- Anbindung Nachbarquartiere Breite + Geissberg
- Öffentlicher Lift
- Zentrale Parkierungsanlage mit Mobilitätshub
- Lokale Sammelparkierung
- Durachpark

Informationsinhalte

- Bestehende Wegverbindung
- Bestehende Bushaltestelle
- Wald
- Terrain
- Bestandesgebäude
- Strassen



SYNTHESEPLAN: PARKIERUNGSKONZEPT

1:5500

0 55 110 275 m

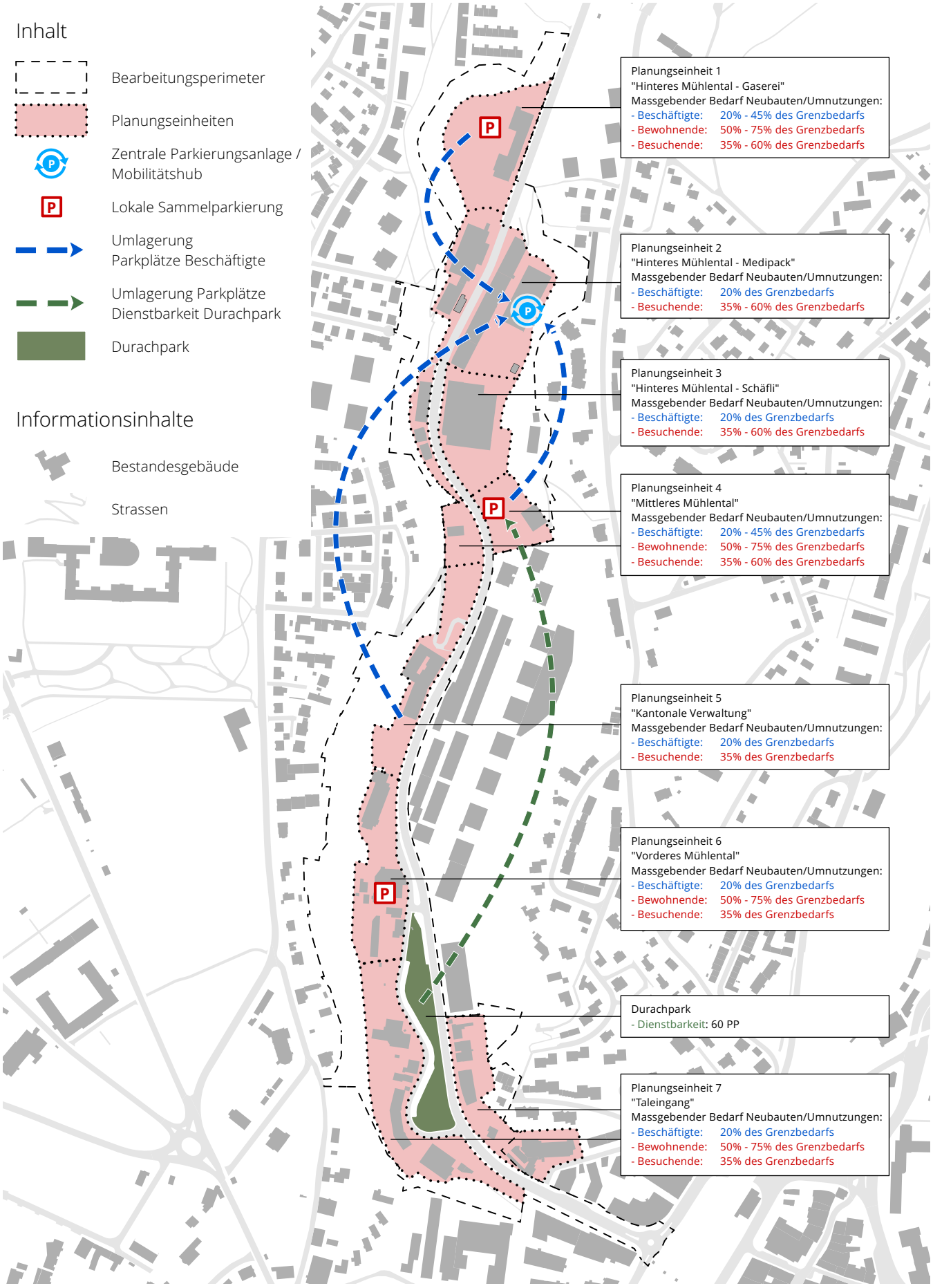
N

Inhalt

- Bearbeitungsperimeter
- Planungseinheiten
- Zentrale Parkierungsanlage / Mobilitätshub
- Lokale Sammelparkierung
- Umlagerung Parkplätze Beschäftigte
- Umlagerung Parkplätze Dienstbarkeit Durachpark
- Durachpark

Informationsinhalte

- Bestandesgebäude
- Strassen



Planungseinheit 1
"Hinteres Mühlental - Gaserei"
Massgebender Bedarf Neubauten/Umnutzungen:
- Beschäftigte: 20% - 45% des Grenzbedarfs
- Bewohnende: 50% - 75% des Grenzbedarfs
- Besuchende: 35% - 60% des Grenzbedarfs

Planungseinheit 2
"Hinteres Mühlental - Medipack"
Massgebender Bedarf Neubauten/Umnutzungen:
- Beschäftigte: 20% des Grenzbedarfs
- Besuchende: 35% - 60% des Grenzbedarfs

Planungseinheit 3
"Hinteres Mühlental - Schäfli"
Massgebender Bedarf Neubauten/Umnutzungen:
- Beschäftigte: 20% des Grenzbedarfs
- Besuchende: 35% - 60% des Grenzbedarfs

Planungseinheit 4
"Mittleres Mühlental"
Massgebender Bedarf Neubauten/Umnutzungen:
- Beschäftigte: 20% - 45% des Grenzbedarfs
- Bewohnende: 50% - 75% des Grenzbedarfs
- Besuchende: 35% - 60% des Grenzbedarfs

Planungseinheit 5
"Kantonale Verwaltung"
Massgebender Bedarf Neubauten/Umnutzungen:
- Beschäftigte: 20% des Grenzbedarfs
- Besuchende: 35% des Grenzbedarfs

Planungseinheit 6
"Vorderes Mühlental"
Massgebender Bedarf Neubauten/Umnutzungen:
- Beschäftigte: 20% des Grenzbedarfs
- Bewohnende: 50% - 75% des Grenzbedarfs
- Besuchende: 35% des Grenzbedarfs

Durachpark
- Dienstbarkeit: 60 PP

Planungseinheit 7
"Taleingang"
Massgebender Bedarf Neubauten/Umnutzungen:
- Beschäftigte: 20% des Grenzbedarfs
- Bewohnende: 50% - 75% des Grenzbedarfs
- Besuchende: 35% des Grenzbedarfs

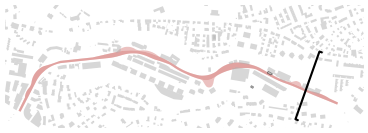
SCHNITTE

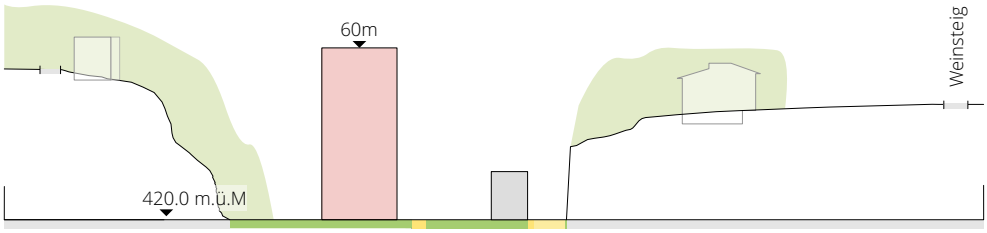
1:2500

0 22 44 110 m

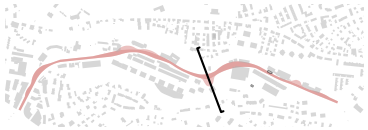
N

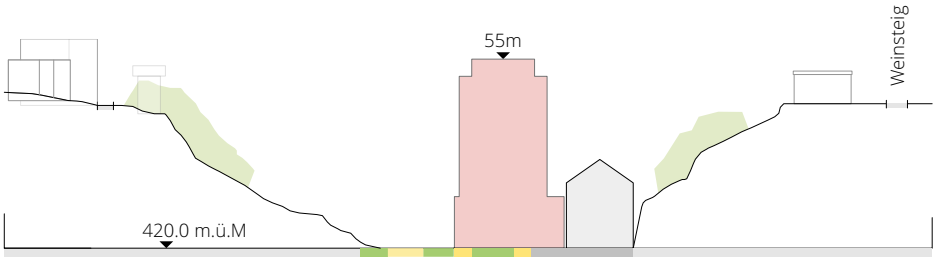
Hinteres Mühlental - Gaserei



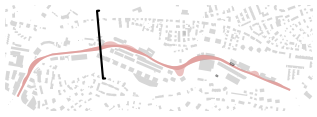


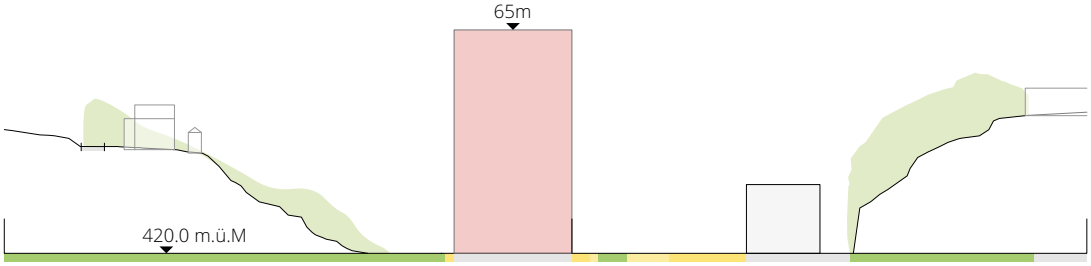
Mittleres Mühlental





Vorderes Mühlental





5 SCHLUSSFOLGERUNGEN UND AUSBLICK

Fazit und Ausblick

Das Testplanungsverfahren hat sich dank der engen Zusammenarbeit der massgebenden Grundeigentümer mit der Stadtplanung, dem strukturierten Vorgehen und dem grossen Engagement aller Beteiligten als ausgesprochen zielführend erwiesen.

Die Testplanung hat grundlegende und breit abgestützte Erkenntnisse zur künftigen Entwicklung des Mühlentals als wichtigen Stadtbaustein ergeben. Die unterschiedlichen Lösungsansätze der beauftragten Teams zeigten verschiedene Entwicklungsszenarien auf. Diese erlaubten eine kritische Überprüfung der im Vorfeld formulierten Ziele der Testplanung und der getroffenen Annahmen.

Das Beurteilungsgremium hat im Rahmen der Synthese differenzierte Empfehlungen für die Entwicklung des gesamtem Tals wie auch der verschiedenen Teilareale formuliert. Eine besondere Herausforderung wird die etappierte Umsetzung der Umgestaltung des Mühlentals bei gleichzeitiger Sicherung einer durchgehend hohen Qualität darstellen. Die Umsetzung wird in verschiedenen Etappen erfolgen und sich über eine längere Zeitdauer hinziehen. Umso wichtiger ist es, mit den Vorleistungen bezüglich Infrastruktur, insbesondere zur Frei- und Strassenraumgestaltung sowie zur Mobilität und Parkierung eine tragfähige Basis zu schaffen für eine qualitativ hochstehende, kohärente Entwicklung des Mühlentals, die eine übergreifende gestalterische Haltung erkennen lässt. Diese soll der wechselvollen Geschichte des Mühlentals ein neues und für die Stadtentwicklung bereicherndes Kapitel hinzufügen.

Weitere Schritte

Aufbauend auf den Erkenntnissen und Empfehlungen der Synthese zur Testplanung sollen die nächsten Planungsschritte zielgerichtet an die Hand genommen werden. Diese sind:

- Ausarbeitung eines Gesamtkonzepts «Frei- und Strassenräume» sowie eines Mobilitäts- und Parkierungskonzepts, entsprechend den Empfehlungen des Beurteilungsgremiums mit Integration in den nachfolgenden Rahmenplan
- Behördenverbindlicher Rahmenplan (Plan und dazugehöriger Bericht) gemäss Art. 7 Abs. 2 der Bauordnung der Stadt Schaffhausen (RSS 700.1)
- Zonenplanänderung: Im Zonenplan ist zu verifizieren, mit welcher Zonierung optimale Voraussetzungen für die gewünschte Transformation geschaffen werden können. Für spezifische Sonderzonen sind massgeschneiderte Sondervorschriften in der Bauordnung vorzusehen. Zudem sind die Quartierplanpflichten festzulegen.
- Quartierpläne für die einzelnen Teilareale, basierend auf qualitätssichernden Konkurrenzverfahren.

- Zur Regelung der Infrastrukturkosten, Mehrwertabgaben und Zuständigkeiten ist ein städtebaulicher Vertrag zwischen Stadt, Kanton und Grundeigentümerschaften zu erstellen.

Organisation

Es wird empfohlen, für die Koordination der Umsetzung eine geeignete Projektorganisation aufzubauen, unter engem Einbezug der Projektpartner der Planungsvereinbarung für die Gebietsentwicklung Mühlental.

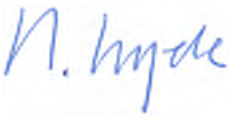
6 GENEHMIGUNG

Das Beurteilungsgremium hat die vorliegende Synthese am 10. April 2025 eingehend beraten und in einem Zirkulationsbeschluss per 11. Juni 2025 verabschiedet und genehmigt.

Bruno Krucker (Vorsitz)



Marcel Angele



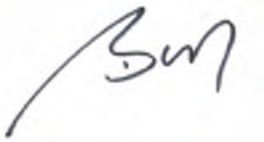
Rolf Armbruster



Reto Artusi



Florian Brack



Patrick Bührer



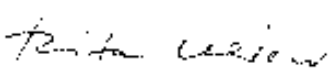
Tobias Etter



Roger Häller



Rita Illien



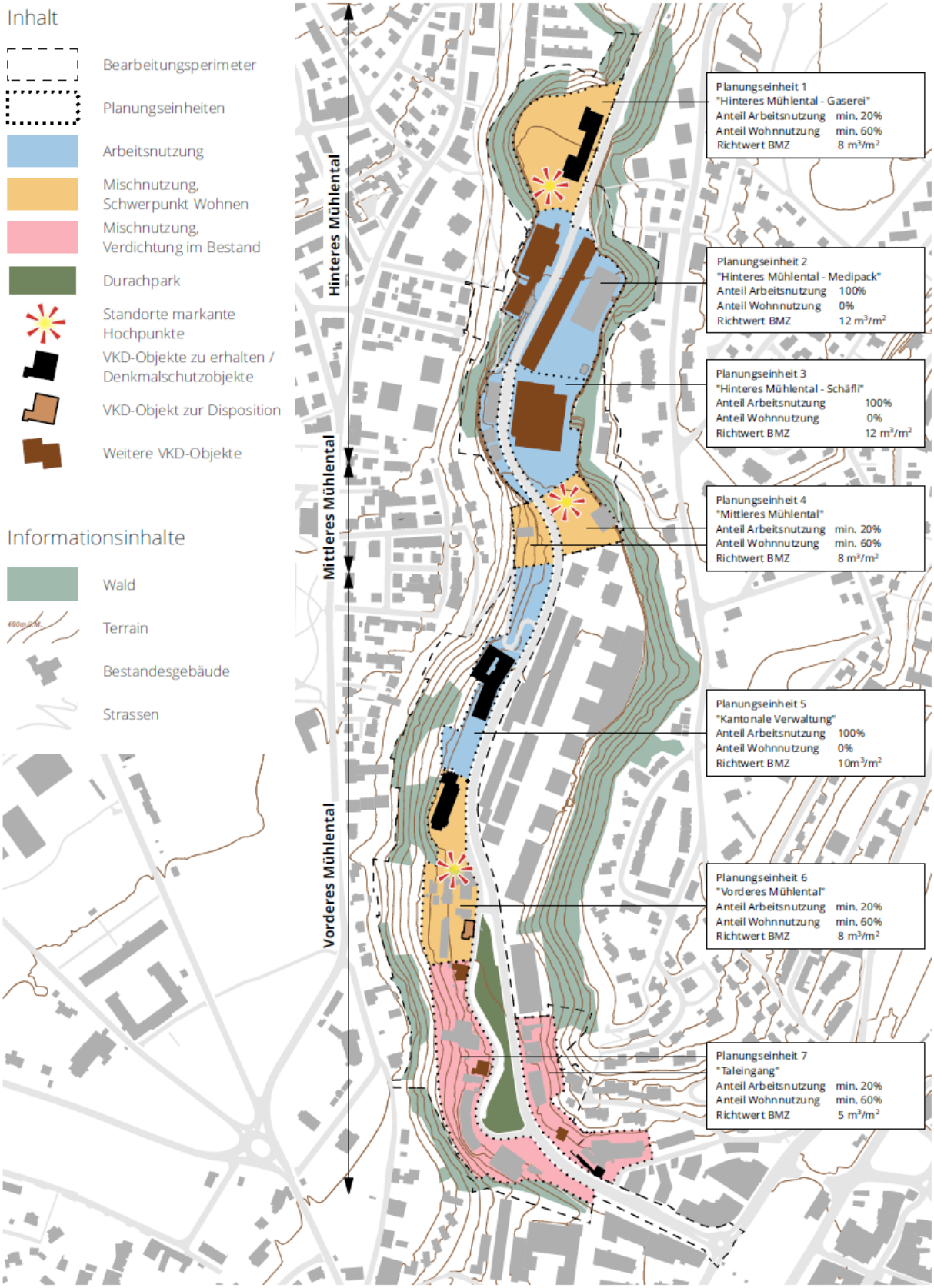
Carlo Klaiber



Flavio Schnelli



Gebietsentwicklung Mühlental, Synthesebericht: Bebauung & Nutzung (Suter von Känel Wild, Zürich)



Gebietsentwicklung Mühlental, städtebauliches Modell: Beitrag von Van de Wetering Atelier für Städtebau GmbH



Gebietsentwicklung Mühlental, städtebauliches Modell: Beitrag von Hosoya Schaefer Architects



Gebietsentwicklung Mühlental, städtebauliches Modell: Beitrag von Helsinki Zürich Office

