

# Transformation Einfamilienhausgebiete Schaffhausen

## Quartiersentwicklung auf gleicher Breite

Diplandin



Maja Ahcin

**Ausgangslage:** Einfamilienhausgebiete prägen weite Teile des Wohnraums in der Schweiz – auch in Schaffhausen. Aufgrund ihrer flächenintensiven Struktur und des demografischen Wandels stellt sich die Frage, wie diese Gebiete zukunftsfähig weiterentwickelt werden können. Die Stadt Schaffhausen verfolgt dabei gezielt Strategien zur behutsamen Transformation. Bei dieser Arbeit wird dies am Beispiel des Quartiers Breite (nordwestlicher Stadtteil) durchgeführt. Das Gebiet spiegelt eine typische Einfamilienhausgebiet und ist durch grosszügige Parzellen, hohe Durchgrünung und eine alternde Bevölkerung geprägt.

**Vorgehen:** Die Entwicklungsperspektive für das Quartier Breite basiert auf einer detaillierten Analyse der baulichen Struktur, Freiraumqualitäten, Ausnutzung und demografischen Zusammensetzung. Prägend ist die Dominanz von Einfamilienhäusern mit grosszügigen Gärten (rund 75 % der Gebäude), eine stark alternde Bevölkerung (ca. 40 % über 60 Jahre) sowie Wohnflächen weit über dem Schweizer Durchschnitt. Aufbauend auf diesen Merkmalen wurden kleinteilige Verdichtungsmöglichkeiten identifiziert, etwa durch An- und Umbauten, Aufstockungen oder Ersatzneubauten. Ziel ist eine Weiterentwicklung, die den städtebaulichen Charakter sowie typischen Architekturelementen bewahrt. Schaffung neuer Wohneinheiten und Verdichtung durch Einwohnerzahlen steht im Vordergrund. Um eine kleinteilige Verdichtung zu ermöglichen, wird eine Anpassung der geltenden Zonenvorschriften empfohlen. Konkret soll die Bau- und Zonenordnung um einen neuen Absatz ergänzt werden, der unter definierten baulichen und gestalterischen Voraussetzungen eine moderate Erhöhung der Ausnutzungsziffer auch ohne Quartierplan erlaubt. Diese neue Bestimmung wahrt die Massstäblichkeit des Quartiers und unterliegt wie üblich der Zustimmung der Baubehörde. Ergänzend wird zur Sicherung der städtebaulichen Qualität die Beurteilung durch eine von der Stadt eingesetzte Stadtbildkommission vorgesehen.

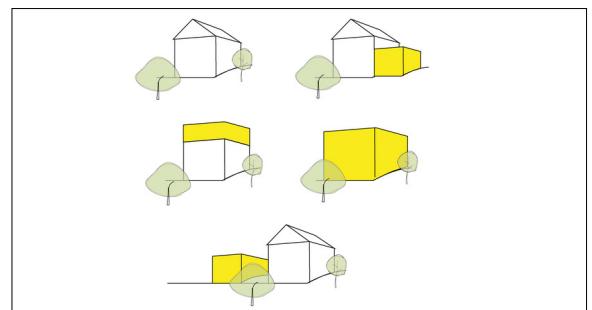
**Ergebnis:** Die Arbeit zeigt, dass durch gezielte und differenzierte Anpassungen raumplanerischer Instrumente eine verträgliche Transformation in Einfamilienhausgebieten möglich ist. Zentrales Element ist ein angepasster BZO-Artikel, der unter klar definierten Bedingungen eine Erhöhung der Ausnutzungsziffer erlaubt. Ein begleitender Kriterienraster stellt sicher, dass städtebauliche Einordnung, ortstypische Strukturen, qualitätsvolle Freiräume sowie sozial durchmischte Wohnangebote gewahrt bleiben. Das Raster dient Eigentümer:innen, Architekturbüros und Fachstellen als praxisnahes Werkzeug, insbesondere in der Projektvorbereitung, zur konzeptionellen Reflexion, zur Optimierung oder im Dialog mit der Behörde. So können zusätzliche

Wohneinheiten entstehen, ohne den ortsbildprägenden Charakter zu gefährden. Die vorgeschlagenen Massnahmen fördern generationengerechtes Wohnen und sichern gleichzeitig die soziale und ökologische Qualität des Quartiers. Die Arbeit leistet damit einen konkreten Beitrag zur Umsetzung der Innenentwicklungsziele gemäss Raumplanungsgesetz (RPG).

Perimeter mit Wohnzone W2/ER & W2/ERH, eigene Darstellung basierend auf einem Luftbild von geo.admin.ch  
Eigene Darstellung



Kleinteilige Verdichtungspotenziale  
Eigene Darstellung



Visualisierung Heute vs. Mögliches Morgen, eigene Darstellung basierend auf AV-Daten des Geoportals Schaffhausen  
Eigene Darstellung



Referent  
Prof. Dr. Dirk Engelke

Korreferentin  
Beatrice Dürr, EBP  
Schweiz AG

Themengebiet  
Raumplanung