

Baubewilligungsvoraussetzung; Rahmenplan Altstadt; Ersatzneubau; Altstadtzone; Gestaltung und Einordnung; Schattenwurf – Art. 6 Abs. 1, Art. 27a Abs. 1 lit. a und Art. 41 Abs. 1 BauG; Art. 31 Abs. 2 lit. c und Abs. 3 sowie Art. 32 BauO.

Der für die Altstadtzone vorgesehene Rahmenplan nach Art. 31 Abs. 3 BauO stellt keine Baubewilligungsvoraussetzung dar. Solange der Rahmenplan für die Altstadt fehlt, hat der Stadtrat jedes Bauvorhaben vertieft planungsrechtlich und insbesondere auf die Übereinstimmung mit den Grundsätzen von Art. 31 Abs. 2 BauO zu prüfen (E. 3).

Der Grundsatz, wonach die bauliche Erneuerung im Rahmen der bestehenden Bauformen und unter möglicher Schonung der vorhandenen Bausubstanz zu erfolgen hat (Art. 31 Abs. 2 lit. c BauO), gilt auch für Neu- und Umbauten und damit für Ersatzneubauten in der Altstadtzone (E. 4.2).

Ein Abbruch einer bestehenden Baute mit Ersatzneubau ist in der Altstadtzone grundsätzlich zulässig. Vorausgesetzt ist, dass die bestehende Baute kein schutzwürdiges Objekt darstellt, der Ersatzneubau sich einwandfrei in die bestehende bauliche Struktur sowie das historische Ortsbild einfügt und das Bauprojekt die Durchgrünung, den Baumbestand sowie die ökologischen Werte innerhalb des Baugebiets nicht vermindert (E. 4.3).

Das Erfordernis, wonach sich ein Neu- oder Umbau im Rahmen der bestehenden Bauformen zu halten hat (Art. 31 Abs. 2 lit. c BauO), verlangt nicht, dass die Baute innerhalb des Volumens des bestehenden bzw. abzubrechenden Gebäudes erstellt wird. Massgebend sind vielmehr die im Umfeld bereits vorhandenen Bauformen (E. 4.4.2.4).

Der Lichtentzug und der Schattenwurf, die ein Bauvorhaben in der Altstadtzone mit sich bringt, sind hinzunehmen, wenn das Bauvorhaben die Abstandsvorschriften des Baugesetzes einhält und im Einklang mit den Grundsätzen von Art. 31 Abs. 2 BauO steht (E. 5).

OGE 60/2025/29 vom 18. August 2026

Leitentscheid

Aus den Erwägungen

3. Zwischen den Parteien ist strittig, ob aufgrund des Fehlens des nach Art. 31 Abs. 3 der Bauordnung für die Stadt Schaffhausen vom 10. Mai 2005 (Bauord-

nung, BauO, RSS 700.1) vom Stadtrat für die Altstadtzone zu erlassenden Rahmenplans die planungsrechtliche Baureife als Voraussetzung für die Erteilung der Baubewilligung fehlt (vgl. Art. 27a Abs. 1 lit. a des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht vom 1. Dezember 1997 [Baugesetz, BauG, SHR 700.100]).

3.1.1. Der Regierungsrat erwog im angefochtenen Beschluss, dass eine Pflicht des Stadtrats bestehe, den Rahmenplan zu erlassen, und dieser einen Plan im Sinne von Art. 6 Abs. 1 BauG darstelle. Die Schlussfolgerung daraus, der fehlende Rahmenplan führe zu einer ungenügenden planungsrechtlichen Baureife, sei aber falsch. Denn die bisherige unbestrittene Bewilligungspraxis der Einwohnergemeinde Schaffhausen zeige, dass ein Rahmenplan nicht notwendig sei, um die in Art. 31 Abs. 2 BauO aufgestellten Grundsätze zu konkretisieren. Namentlich werde der Stadtrat bei der Prüfung städtebaulich wichtiger Bauvorhaben durch die hierfür geschaffene und mit Fachleuten besetzte Stadtbildkommission unterstützt (vgl. Art. 9 BauO). Sodann bestünden vom Stadtrat erlassene "Thesen zur Erhaltung, Pflege und Sanierung der Altstadt" vom 24. November 1957 (RSS 700.2; nachfolgend: Thesen), welche als Konkretisierung im Sinne von Art. 31 Abs. 3 BauO betrachtet werden könnten (E. 4.4).

3.1.2. Der Beschwerdeführer bringt im Wesentlichen vor, die Thesen könnten nicht als Konkretisierung im Sinne von Art. 31 Abs. 3 BauO angesehen werden. Denn hätte der Gesetzgeber beim Erlass der Bauordnung im Jahr 2005 diese Thesen als Konkretisierung von Art. 31 Abs. 2 BauO verwenden wollen, hätte er direkt auf sie verwiesen, statt einen neuen Rahmenplan vorzuschreiben. Im Übrigen sei der relevante Art. 31 Abs. 2 lit. c BauO im Jahr 1957 noch nicht in Kraft gewesen. Es fehle somit zum einen an einer Konkretisierung von Art. 31 Abs. 2 BauO und zum anderen – wie der Regierungsrat selbst anerkenne – an einem Rahmenplan. Dies stelle einen Verstoss gegen Art. 27a Abs. 1 lit. a BauG dar.

In seiner Replik ergänzt der Beschwerdeführer, dass der Rahmenplan eine Verordnung im Sinne von Art. 1 [Abs. 3] lit. a BauO darstelle, mithin eine generell-abstrakte Verordnung bezüglich der Nutzungsvorschriften der Altstadt. Da der Rahmenplan nie erlassen worden sei, fehle es dementsprechend an einer genügenden gesetzlichen Grundlage. Weiter bestreitet er das Bestehen einer bewährten Praxis der Stadtbildkommission, wonach in der Altstadtzone der Abriss und der Neubau von Gebäuden mit doppeltem Fussabdruck und markanter Mehrhöhe bewilligt würden.

3.1.3. Der Stadtrat hält dem entgegen, die Thesen aus dem Jahr 1957 seien als Reaktion auf umstrittene Bauvorhaben der 1950er Jahre erarbeitet worden, um die

Erhaltung und zeitgemässe Weiterentwicklung der Altstadt zu sichern. Nach politischen Vorstössen habe der Stadtrat Leitlinien vorgelegt, die vom Grossen Stadtrat beraten und im Jahr 1957 von der Bevölkerung angenommen worden seien, womit sie Gesetzescharakter erlangt hätten. Die wesentlichen Inhalte seien später in die Bauordnung übernommen worden. Damit bestünden ausreichende rechtliche Grundlagen, um Bauvorhaben in der Altstadt qualitativ beurteilen zu können. Im Übrigen würden sie durch die jeweilige Stellungnahme der Stadtbildkommission ergänzt.

3.1.4. [...]

3.2.1. Art. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (Raumplanungsgesetz, RPG, SR 700) verpflichtet Bund, Kantone und Gemeinden, für ihre raumwirksamen Tätigkeiten die nötigen Planungen zu erarbeiten. Dementsprechend sieht das Baugesetz vor, dass die Gemeinden die Nutzung ihres Gebiets im Rahmen der übergeordneten Vorschriften und Planungsgrundsätze durch Erlass von Bauordnungen, Zonenplänen, Baulinien-, Quartier- und Landumlegungsplänen ordnen (Art. 6 Abs. 1 BauG). Das Baubewilligungsverfahren soll diese Pläne einzelfallweise verwirklichen. Folglich dürfen Bauten und Anlagen nur bewilligt werden, wenn die erforderliche Planung im Sinne von Art. 6 Abs. 1 BauG besteht und sie dieser Planung genügen (Art. 27a Abs. 1 lit. a und Art. 55 Abs. 1 BauG; vgl. ferner Art. 22 Abs. 2 lit. a RPG; Pierre Tschannen, in: Aemisegger/Moor/Ruch/Tschannen [Hrsg.], Praxiskommentar RPG: Richt- und Sachplanung, Interessenabwägung, Zürich 2019, Art. 2 N. 35 ff.). Sodann können die Gemeinden unter Vorbehalt der Baubegriffe und Messweisen gemäss Anhang zum Baugesetz und soweit ein überwiegendes öffentliches Interesse es erfordert, in den Bauordnungen Vorschriften über Richtpläne des Gemeinderats über die angestrebte Siedlungs- und Landschaftsentwicklung aufstellen (Art. 7 Abs. 1 Ziff. 2 BauG).

Gemäss Art. 1 Abs. 3 BauO erlässt die Stadt Schaffhausen im Rahmen der Bauordnung folgende Bau- und Nutzungsvorschriften: a) die in der Bauordnung vorgesehenen Verordnungen, b) den Zonenplan, c) Baulinien- und Quartierpläne nach Massgabe des Baugesetzes sowie d) übrige Strassenlinienpläne nach Massgabe des Strassengesetzes. Richt- und Rahmenpläne sowie Leitbilder in Form von Richtlinien und Konzepten dienen den Behörden als Planungs- und Entscheidungsgrundlagen (Art. 1 Abs. 4 BauO).

Als Grundlage für die Erschliessung der Baugebiete, für ihre Überbauung oder Erhaltung, ihre Ausrüstung mit den erforderlichen öffentlichen Bauten und Anlagen sowie für die räumliche und landschaftliche Entwicklung und Gestaltung des ge-

samen Stadtgebietes erstellt der Stadtrat nach Bedarf Richtpläne. Sie bilden die verwaltungsinterne Grundlage für die Entscheide im Bau- und Planungsbereich, für welche die Bauordnung mit ihren Verordnungen keine direkten Hinweise gibt (Art. 7 Abs. 1 BauO). Gemäss Art. 7 Abs. 2 BauO erlässt der Stadtrat nach Bedarf sowie in enger Zusammenarbeit mit den betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern Rahmenpläne als Grundlage für die Überbauung, Nutzung und Gestaltung von städtebaulich bedeutenden Teilgebieten. Rahmenpläne sind nur für die erlassende Behörde verbindlich und haben keine unmittelbare Wirkung auf das Grundeigentum. Bauten und Anlagen, die den Richtplänen oder Rahmenplänen entsprechen, gelten als raumverträglich. Solche Baugesuche werden im verwaltungsinternen Verfahren nutzungs- und lagebezogen – unter Vorbehalt der Erfüllung der übrigen gesetzlichen Anforderungen – als bewilligungsfähige Vorhaben eingestuft (Art. 7 Abs. 3 BauO).

Gemäss Art. 31 Abs. 3 BauO erlässt der Stadtrat für das Gebiet der Altstadt einen Rahmenplan, aus welchem die zur Erreichung der in Abs. 2 derselben Bestimmung festgehaltenen Grundsätze erforderlichen Bau- und Nutzungsvorschriften ersichtlich sind.

3.2.2. Nach dem Gesagten ergibt sich aus dem Baugesetz, dass der Gemeinderat die Kompetenz hat, kommunale Richtpläne zu erlassen, und dass diese Richtpläne in Art. 6 Abs. 1 BauG keine Erwähnung finden. Weiter kennt das Baugesetz das Planungsinstrument "Rahmenplan" nicht. Daraus ist zu schliessen, dass zumindest das kantonale Recht den Rahmenplan nicht zur erforderlichen Planung im Sinne von Art. 6 Abs. 1 BauG zählt, ihn mithin nicht als Baubewilligungsvoraussetzung ansieht. Sodann hat die Einwohnergemeinde mit dem Erlass der Bauordnung und des Zonenplans für die Stadt Schaffhausen die gemäss Art. 6 Abs. 1 BauG erforderlichen Vorschriften und Pläne für die Altstadtzone erlassen. Folglich liegt keine Verletzung des Bundes- und kantonalen Planungsrechts vor.

3.3. Demgegenüber geht aus den kommunalen Bestimmungen nicht ohne Weiteres hervor, ob der Rahmenplan für die Altstadt eine Baubewilligungsvoraussetzung ist.

3.3.1. Der Rahmenplan bezweckt, die Raumverträglichkeit der darin festgelegten Projekte sicherzustellen und den zuständigen Behörden als Planungs- und Entscheidungsgrundlage zu dienen. Er kann als Grundlage für die Überbauung, Nutzung und Gestaltung von städtebaulich bedeutenden Teilgebieten erlassen werden und enthält Bau- und Nutzungsvorschriften (vgl. Art. 1 Abs. 4, Art. 7 Abs. 2 und 3 sowie Art. 31 Abs. 3 BauO), mithin Elemente eines Richtplans wie auch eines Nutzungsplans. Entsprechend wurde er unter altem Recht treffend als Nutzungs-

richtplan bezeichnet (vgl. Art. 34 Abs. 3 der Bauordnung vom 29. Oktober 1996) und wird allenfalls auch inskünftig wieder so bezeichnet werden (vgl. Art. 31 revAbs. 3 BauO, in: Entwurf zur Beschlussfassung des Stadtrats für die Vorlage an den Grossen Stadtrat [Stand 14. August 2025], Beilage 1 zur Vorlage des Stadtrats vom 2. September 2025 "Teilrevision Bauordnung und Zonenplan" an den Grossen Stadtrat). Der Rahmenplan soll für richtplan- und rahmenplankonforme Vorhaben im ordentlichen Bewilligungsverfahren eine raumplanerische Interessenabwägung erübrigen, indem diese vorweggenommen wird. Die vorgelagerte Koordination der raumplanerischen Interessen dient der Vereinfachung und Beschleunigung des verwaltungsinternen Bewilligungsverfahrens (vgl. Erläuterungen zu Art. 7 Abs. 3 BauO [erläuterte Fassung der Bauordnung abrufbar unter < https://data.geo.sh.ch/oereb/Schaffhausen_101_RE_1.pdf >]). Dementsprechend sieht auch Art. 1 Abs. 4 BauO vor, dass der Rahmenplan als verwaltungsinterne (und nur behördenverbindliche) Planungs- und Entscheidungsgrundlage dient. Im Übrigen geht aus den Materialien hervor, dass in der Spezialkommission des Grossen Stadtrats zur Revision von Bauordnung und Zonenplan die Ansicht vertreten wurde, dass auch Bauvorhaben, die nicht dem Rahmenplan entsprechen, grundsätzlich bewilligungsfähig sind (Protokoll der 17. Sitzung vom 24. Mai 2004, S. 2 f.).

3.3.2. Das Fehlen eines Rahmenplans Altstadt führt folglich nicht dazu, dass sämtlichen Bauvorhaben in der Altstadtzone von vornherein die Baureife abzusprechen wäre. Vielmehr bedeutet es, dass der Stadtrat jedes Bauvorhaben vertieft planungsrechtlich und insbesondere auf die Übereinstimmung mit den Grundsätzen von Art. 31 Abs. 2 BauO zu prüfen hat, solange der Rahmenplan für die Altstadt fehlt. Diesem kommt damit nicht die Eigenschaft einer Baubewilligungsvoraussetzung zu.

3.4. Der Regierungsrat bejahte demnach zu Recht eine genügende planungsrechtliche Baureife im Sinne von Art. 27a Abs. 1 lit. a BauG. Die entsprechende Rüge des Beschwerdeführers ist unbegründet.

4. Der Stadtrat prüfte das eingereichte Baugesuch gestützt auf die Empfehlungen der Stadtbildkommission und kam zum Schluss, dass das Bauvorhaben den Grundsätzen nach Art. 31 Abs. 2 BauO entspreche. Der Beschwerdeführer macht hingegen eine Verletzung des Grundsatzes geltend, wonach die bauliche Pflege und Erneuerung im Rahmen der bestehenden Bauformen und unter möglicher Schonung der vorhandenen Bausubstanz zu erfolgen habe (Art. 31 Abs. 2 lit. c BauO).

[...]

4.2. Zunächst ist zu klären, ob Art. 31 Abs. 2 lit. c BauO auf das vorliegende Bauvorhaben anzuwenden ist, zumal diese Norm nur die "bauliche Erneuerung" nennt und es sich vorliegend um einen Ersatzneubau handelt, mithin um einen Neubau im Sinne von Art. 32 BauO.

Art. 32 BauO sieht vor, dass der Stadtrat bei "Neu- und Umbauten" zur Erfüllung der Grundsätze von Art. 31 Abs. 2 BauO die Bedingungen und Auflagen im Sinne des "Rahmenplans Altstadt" erlässt. Der Stadtrat hat somit auch bei Neu- und Umbauten zu prüfen, ob das jeweilige Bauvorhaben im Einklang mit den Grundsätzen von Art. 31 Abs. 2 BauO steht, bzw. die notwendigen Bedingungen und Auflagen zur Einhaltung dieser Grundsätze zu erlassen. Mit anderen Worten gilt Art. 31 Abs. 2 BauO auch für Neu- und Umbauten, und diese müssen somit insbesondere grundsätzlich im Rahmen der bestehenden Bauformen und unter möglicher Schonung der vorhandenen Bausubstanz erfolgen (Art. 31 Abs. 2 lit. c BauO). Dementsprechend ist Art. 31 Abs. 2 BauO auf den vorliegenden Ersatzneubau anzuwenden.

4.3.1. Das Baugrundstück GB Schaffhausen Nr. [...] liegt in der Altstadtzone, in der Bauwerke und deren Umgebung besonders sorgfältig zu gestalten und alle Vorkehren zu treffen sind, um eine einwandfreie städtebauliche Wirkung zu erzielen (Art. 10 Abs. 1 lit. a BauO). Nach Art. 31 Abs. 1 BauO soll die Altstadt als historisches Zentrum von Stadt und Region erhalten sowie als Wohn-, Wirtschafts-, Kultur- und Verwaltungsort gefördert werden. Die bauliche Erneuerung hat grundsätzlich im Rahmen der bestehenden Bauformen und unter möglicher Schonung der vorhandenen Bausubstanz zu erfolgen (Art. 31 Abs. 2 lit. c BauO).

4.3.2. Sodann liegt das zu überbauende Grundstück gemäss dem Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) im Gebiet G 4, Bebauung Bachstrasse (19./20. Jh.), mit dem Erhaltungsziel B (ISOS Nr. 3050 Stadt Schaffhausen, S. 12 f. [abrufbar unter < https://api.isos.bak.admin.ch/ob/3050/doc/ISOS_3050.pdf >]). Das Erhaltungsziel B bezweckt die Erhaltung der baulichen Struktur. Darunter ist die Bewahrung der Anordnung und Gestalt der Bauten sowie der Freiräume zu verstehen; zugleich sind die für die Struktur wesentlichen Elemente und Merkmale integral zu erhalten (vgl. Art. 9 Abs. 4 lit. b der Verordnung über das ISOS vom 13. November 2019 [VISOS, SR 451.12] und Art. 23 Abs. 1 lit. b der Weisungen des Eidgenössischen Departements des Innern [EDI] über das ISOS vom 1. Januar 2020 [WISOS; abrufbar unter < <https://www.bak.admin.ch/dam/de/sd-web/alKoX81zsigD/wisos-2020.pdf> >]).

Vorliegend steht keine Bundesaufgabe im Sinne von Art. 2 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966 (NHG, SR 451) in Frage, wes-

halb das ISOS nicht direkt anwendbar ist (vgl. Art. 6 Abs. 2 NHG). Es ist jedoch auch bei der Erfüllung von kantonalen und kommunalen Aufgaben wie dem Ortsbildschutz von Bedeutung und namentlich im Rahmen der Richt- und Nutzungsplanung zu berücksichtigen (Art. 11 VISOS; vgl. ferner BGer 1C_298/2024 vom 30. Januar 2026 E. 6.2 mit Hinweisen). Die Einwohnergemeinde Schaffhausen kam dieser Pflicht durch den Erlass von Art. 10 BauO nach. Sodann gab sie gestützt darauf das Merkblatt für das Bauen in Gebieten mit besonderen städtebaulichen und landschaftlichen Qualitäten heraus, in welchem sie Quartierschutzgebiete, empfindliche Gebiete und schutzwürdige Ensembles bezeichnete und entsprechende Schutzziele definierte. Im Merkblatt ist das Baugrundstück im empfindlichen Gebiet Nr. 61 "Fischerhäuserberg" verzeichnet. Das Schutzziel ist die Erhaltung und Förderung der Durchgrünung, des Baumbestands und der ökologischen Werte innerhalb des Baugebiets, insbesondere im Bereich von An- und Aussichtslagen (vgl. Merkblatt für das Bauen in Gebieten mit besonderen städtebaulichen und landschaftlichen Qualitäten vom Oktober 2006 [aktualisiert 2022], S. 2 ff. [abrufbar unter < https://www.stadt-schaffhausen.ch/_doc/3951067 >]; OGE 60/2012/8 vom 9. Juni 2017 E. 2.1 mit Hinweisen).

4.3.3. Zusammenfassend unterliegt der mit den Altstadtzonenvorschriften primär bezweckte Schutz der baulichen Struktur und des historischen Ortsbilds strengen Anforderungen. Ein Abbruch mit Ersatzneubau wird jedoch weder durch Art. 10 BauO, der die Vorgaben des ISOS umsetzt, noch durch das gestützt darauf erlassene Merkblatt oder Art. 31 Abs. 2 lit. c BauO ausgeschlossen. Dies gründet auch darin, dass der *Schutz der Substanz* über den Denkmalschutz erfolgt (vgl. Erläuterungen zu Art. 31 Abs. 2 lit. c BauO; Art. 35 Abs. 2 Satz 2 BauG; ferner Steiner/Wipf, in: Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz [Hrsg.], Zürcher Planungs- und Baurecht, Band 1, 7. A., Wädenswil 2024, S. 171 f.; Raster/Wipf, ebenda, S. 346). Folglich ist ein Abbruch mit Ersatzneubau zulässig, soweit die bestehende Baute kein schutzwürdiges Objekt darstellt, der Ersatzneubau sich einwandfrei in die bestehende bauliche Struktur sowie das historische Ortsbild einfügt und das Bauprojekt die Durchgrünung, den Baumbestand sowie die ökologischen Werte innerhalb des Baugebiets nicht vermindert. Dies entspricht im Ergebnis auch der Auslegung des Stadtrats und ist dementsprechend – mit Blick auf die Gemeindeautonomie – zu respektieren (vgl. OGE 60/2024/13 vom 20. Dezember 2024 E. 3.1 mit Hinweisen, Amtsbericht 2024, S. 140 f.).

4.4. Folglich ist zu prüfen, ob die vorhandene Bausubstanz erhalten werden muss (nachstehend E. 0) und – soweit dies zu verneinen ist – ob sich das Bauvor-

haben einwandfrei in die bestehenden Bauformen eingefügt sowie die ökologischen Werte innerhalb des Baugebiets insgesamt nicht vermindert (nachstehend E. 0).

4.4.1. Die bestehende Baute ist weder im Verzeichnis der schützenswerten Kulturdenkmäler der Stadt Schaffhausen (Bauten und Gärten; VDK) noch im Denkmalschutzinventar aufgeführt (vgl. Geoportal Schaffhausen [< <https://map.geo.sh.ch> >], Themen > Planung > Denkmalpflege). Die Stadtbildkommission gelangte überdies zum Schluss, dass das bestehende Gebäude aus denkmalpflegerischer Sicht nicht erhaltenswert ist. Unstrittig ist schliesslich, dass die Erscheinung des Gebäudes VS Nr. [...] die Altstadt nicht wesentlich mitprägt und dessen denkmalpflegerischer Wert im Jahr 2017 letztmals geprüft und verneint wurde. Die bestehende Baute stellt nach dem Gesagten kein schutzwürdiges Objekt dar, weshalb keine Pflicht besteht, den Bestand zu erhalten.

4.4.2. Zu prüfen bleibt damit, ob sich das Bauvorhaben einwandfrei in die bestehende bauliche Struktur und das historische Ortsbild einfügt.

4.4.2.1. Bei den hierfür massgebenden baurechtlichen Normen über Gestaltung und Einordnung – namentlich Art. 10 Abs. 1 lit. a und Art. 31 Abs. 2 lit. c BauO – handelt es sich weitgehend um unbestimmte Rechtsbegriffe, bei deren Anwendung der kommunalen Baubewilligungsbehörde infolge der Gemeindeautonomie ein besonderer, von den Rechtsmittelbehörden zu beachtender Beurteilungsspielraum zukommt. Das Obergericht prüft die Einordnung als Rechtsfrage zwar grundsätzlich frei, auferlegt sich als Instanz ohne besondere Fachkenntnisse jedoch Zurückhaltung; der Auslegung und Praxis der mit den örtlichen Verhältnissen und Planungszielen vertrauten Behörden kommt daher von vornherein massgebliches Gewicht zu, und von einer vertretbaren Beurteilung ist nicht abzuweichen (OGE 60/1997/9 vom 30. März 1998 E. 3b/aa, nicht publ. in Amtsbericht 1998, S. 117 ff.; ferner statt vieler OGE 60/2024/13 vom 20. Dezember 2024 E. 3.1 und E. 4.1 mit Hinweisen, Amtsbericht 2024, S. 144 f.).

4.4.2.2. Die Stadtbildkommission befasste sich in mehreren Sitzungen eingehend mit dem Bauvorhaben. Namentlich würdigte sie die Setzung und die Proportionen der Baukörper – aufgrund des Altstadtbezugs und der Hanglage – als nachvollziehbar und plausibel und erachtete den Anschluss an das Nachbargebäude angesichts der engen Grundstückverhältnisse als zulässig, zumal das Aneinanderbauen mit geschlossenen Strassenräumen ein Merkmal der Altstadt bilde. Weiter erachtete sie die Einordnung des Bauvorhabens als angemessen; beide Gebäude wiesen eine Körnung auf, wie sie an der heterogen in Erscheinung tretenden Bachstrasse bereits anzutreffen sei. Der geplante gesamte Baukörper sei in seinem Volumen mit Bauten vergleichbar, die sich bereits in der näheren Umgebung finden

würden und das Erhaltungsziel B des ISOS werde durch den Neubau nicht beeinträchtigt. Schliesslich setzte sich der Stadtrat – als Bewilligungsbehörde – mit den Empfehlungen der Stadtbildkommission auseinander, stellte deren Umsetzung mit Auflagen sicher und gelangte nach umfassender Prüfung der gestalterischen Auswirkungen zum Schluss, dass das Bauvorhaben die erhöhten Anforderungen erfülle.

4.4.2.3. Der Augenschein hat gezeigt, dass das Volumen des Bauvorhabens insgesamt mehr als dem Doppelten des bestehenden Gebäudes, das abgerissen werden soll, entspricht. Zudem fallen die beiden Gebäudeteile höher aus als das bestehende Gebäude. Es zeigte sich aber auch, dass das ausgesteckte Bauvorhaben weiterhin von dem auf dem südlichen Nachbargrundstück stehenden Gebäude überragt wird. Sodann gibt es nördlich wie südlich des geplanten Bauprojekts Gebäude mit vergleichbarer Höhe. Auch bezüglich des Volumens ist der gesamte Baukörper mit Bauten vergleichbar, die sich bereits in der näheren Umgebung finden, wobei die Gebäude(komplexe) auf dem nördlichen, auf dem östlichen und auf dem südlichen Nachbargrundstück sogar grössere Volumina aufweisen (vgl. auch Geoportal Schaffhausen, < <https://map.geo.sh.ch> >). Schliesslich ist die Bebauung in der näheren Umgebung des Baugrundstücks östlich der Bachstrasse sehr heterogen, namentlich mit Bezug auf Form, Grösse, Fassadengestaltung und Dächer der Gebäude.

4.4.2.4. Vor diesem Hintergrund fällt nicht entscheidend ins Gewicht, dass das Bauvorhaben bezüglich Höhe, Volumen und Fussabdruck deutlich grösser sein wird als das bestehende Gebäude. Dem Stadtrat ist zuzustimmen, dass das Erfordernis, wonach sich ein Neu- oder Umbau im Rahmen der bestehenden Bauformen zu halten hat, nicht bedeutet, dass ein solcher zwingend innerhalb des Volumens des bestehenden bzw. abzubrechenden Gebäudes zu erstellen ist. Massgebend sind vielmehr die im Umfeld der geplanten Baute bereits vorhandenen Bauformen, in die sich die geplante Baute ohne Weiteres einordnet. Das Bauvorhaben gefährdet sodann das Schutzziel der Erhaltung und Förderung der Durchgrünung, des Baumbestands und der ökologischen Werte innerhalb des Baugebiets (vgl. vorstehend E. 0) nicht, sondern gewährleistet diese weiterhin. Zu diesem Zweck wird namentlich auf Aussenparkplätze verzichtet. Schliesslich sind die Grundsätze von Art. 31 Abs. 2 BauO gleichwertig (vgl. OGE 60/1997/9 vom 30. März 1998 E. 3b/aa, nicht publ. in Amtsbericht 1998, S. 117 ff.), und Art. 31 Abs. 2 lit. a BauO lässt ausdrücklich eine zeitgemässe Entwicklung der Altstadt zu (vgl. OGE 60/1990/6 vom 20. März 1992 E. 8e), worunter auch die innere Verdichtung fällt (vgl. Art. 3 Abs. 3 lit. a^{bis} RPG).

4.5. In einer Gesamtwürdigung unter Einbezug der Erkenntnisse aus dem Augenschein beruht die Beurteilung der Stadtbildkommission und des Stadtrats, wonach sich das Bauvorhaben einwandfrei in die bestehende bauliche Struktur und das historische Ortsbild einfügt, auf einer sorgfältigen, auf die örtlichen Verhältnisse abgestützten Würdigung. Diese erweist sich als zutreffend. Zusammenfassend hält das Bauvorhaben vor Art. 31 Abs. 2 lit. c i.V.m. Art. 10 BauO stand. Die diesbezügliche Rüge des Beschwerdeführers erweist sich als unbegründet.

5. Schliesslich ist zwischen den Parteien strittig und zu prüfen, ob der durch das geplante Bauvorhaben entstehende Schattenwurf eine unzulässige Einwirkung im Sinne von Art. 41 Abs. 1 BauG darstellt.

[...]

5.2.1. Gemäss Art. 41 Abs. 1 BauG sind Bauten und Anlagen unzulässig, wenn aus ihrer bestimmungsgemässen Benützung schädliche oder lästige Einwirkungen wie Lärm, Erschütterungen, Geruch, Abgase, Rauch, Russ, Dünste, Staub oder Strahlen auf die Umgebung zu erwarten sind, die mit der Zonenordnung und dem Charakter der Umgebung nicht vereinbar sind. Unter diese Bestimmung sind auch negative Immissionen wie Schattenwurf und Lichtentzug zu subsumieren.

Bei der Frage, ob die mit einem Bauvorhaben verbundenen (zusätzlichen) Einwirkungen übermässig und unzumutbar sind, ist insbesondere auf die örtlichen Verhältnisse und die dabei vorherrschenden normalen Immissionen abzustellen. Gebäude, welche die primären Baubegrenzungen einhalten, oder Bauten und Anlagen, welche keinen solchen unterworfen sind, können durch Lichtentzug oder Schattenwurf von vornherein nicht dergestalt auf Nachbargrundstücke einwirken, dass ihre Erstellung gestützt auf Art. 41 Abs. 1 BauG verhindert oder eine Veränderung ihrer Lage verlangt werden könnte (OGE 60/2004/15 vom 2. September 2005 E. 2c; vgl. ferner BGer 1C_539/2011 vom 3. September 2012 E. 4.6; VGer ZH VB.2016.00552 vom 8. Juni 2017 E. 5.2; VB.2011.00640 vom 30. Mai 2012 E. 5.4.3; Lanter/Kunz, in: Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz [Hrsg.], Zürcher Planungs- und Baurecht, Band 2, 7. A., Wädenswil 2024, S. 896 und 1019 f.).

5.2.2. Nach Art. 7 Abs. 1 BauG können die Gemeinden unter Vorbehalt der Baubegriffe und Messweisen gemäss Anhang zum Baugesetz und soweit es ein überwiegendes Interesse erfordert, in ihrer Bauordnung insbesondere Vorschriften über die Gesamthöhen und Geschosshöhen sowie die Gebäudelängen und Gebäudebreiten (Ziff. 3) und über die Abstände zu anderen Gebäuden sowie zu den Grenzen privaten Grundeigentums (Ziff. 4) aufstellen. Aus den kantonalen Bauvorschriften geht weiter hervor, dass dort, wo keine Baulinien festgelegt sind, Bauten und

Anlagen – gemessen ab dem äussersten Bauteil – gegenüber öffentlichem Grund Mindestabstände einzuhalten haben, namentlich 2,5 m bei Rad- und Gehwegen sowie im Übrigen 5 m bei offener Bauweise (Art. 30 Abs. 1 lit. a BauG). Hinsichtlich des Grenzabstands zu Privatgrundstücken sieht das Baugesetz in Art. 32 Abs. 3 BauG vor, dass Bauten und Anlagen mit ihrem äussersten Bauteil grundsätzlich die im Abstand von 2,5 m parallel zur Grenze laufende Linie nicht überschreiten dürfen. Weitere Mindestvorgaben betreffend die Baubegrenzung kennt das Baugesetz nicht.

5.2.3. Die Bauordnung enthält für die Altstadtzone keine Regelungen zur Gesamthöhe und zur Geschosszahl, zur Gebäudelänge und -breite sowie zu den Grenz- und Gebäudeabständen. Mangels spezieller Vorgaben gelangen daher die Mindestbestimmungen des Baugesetzes zur Anwendung (so ausdrücklich Art. 22 Abs. 1 Satz 3 BauO betreffend den Grenzabstand gegenüber öffentlichem Grund). Darüber hinaus wird die bauliche Ausgestaltung aber durch die in Art. 31 Abs. 2 BauO verankerten Grundsätze begrenzt, insbesondere durch das Erfordernis, dass Bauten und Anlagen sich an den bestehenden Bauformen zu orientieren haben und die vorhandene Bausubstanz möglichst zu schonen ist (lit. c).

5.3. Nach dem Vorstehenden sind der Lichtentzug und der Schattenwurf, den ein Bauvorhaben in der Altstadtzone mit sich bringt, hinzunehmen, wenn das Bauvorhaben die Abstandsvorschriften des Baugesetzes einhält und im Einklang mit den Grundsätzen von Art. 31 Abs. 2 BauO steht. Beides ist hier zu bejahen:

5.3.1. Das Bauvorhaben hält die bestehenden Abstandsvorschriften ein. Sowohl der Strassenabstand als auch der Grenzabstand zum Grundstück des Beschwerdeführers werden unbestrittenermassen gewahrt. Soweit der westliche Gebäudeteil an das südlich angrenzende Grundstück und das dort bestehende Gebäude angebaut wird, liegt eine geschlossene Bauweise vor, bei der naturgemäss keine Grenz- bzw. Gebäudeabstände einzuhalten sind (Art. 33 Abs. 1 BauG). Für diesen Anbau besteht eine von der nachbarlichen Grundeigentümerin unterzeichnete Vereinbarung über ein gegenseitiges Näherbaurecht, welcher die Stadt (zumindest implizit) zugestimmt hat (vgl. zum entsprechenden Erfordernis Art. 32 Abs. 3 BauG). Zwar enthält die Bauordnung keine ausdrückliche Bestimmung, welche die geschlossene Bauweise in der Altstadtzone zulässt oder vorschreibt; diese bildet im Altstadtkern indes die Regel und ist auch östlich der Bachstrasse verbreitet.

5.3.2. Hinsichtlich der Übereinstimmung des Bauvorhabens mit den Grundsätzen von Art. 31 Abs. 2 lit. c BauO kann auf die vorstehenden Erwägungen verwiesen werden (vorstehend E. 0). Dass das Bauprojekt nicht im Einklang mit den weiteren

Grundsätzen von Art. 31 Abs. 2 BauO stehen würde, wurde weder vorgebracht noch ist dies ersichtlich.

5.4. Soweit sich der Beschwerdeführer auf das vom Bundesgericht entwickelte Beurteilungskriterium der zweistündigen Beschattung beruft, ist anzumerken, dass dieses nur bei Hochhäusern bindend ist (BGer 1C_233/2016 vom 20. Januar 2017 E. 4.3). Vorliegend handelt es sich jedoch um einen viergeschossigen Ersatzneubau und damit nicht um ein Hochhaus (vgl. auch OGE 60/2020/1 vom 29. Juni 2021 E. 3.5.2, Amtsbericht 2021, S. 120; Art. 44d Abs. 3 BauO).

5.5. Eine unzulässige Einwirkung im Sinne von Art. 41 Abs. 1 BauG ist nach dem Gesagten zu verneinen. Auch diese Rüge erweist sich als unbegründet.

6. Die Beschwerde ist demnach abzuweisen. [...]