

**sa\_partners**

# **Siedlungsentwicklungsstrategie Flurlingen**

Besuchen Sie  
**www.menti.com**

Geben Sie den Code ein

**1836 3733**



oder nutzen Sie den QR-Code

**QR-Code scannen, Daumen hoch klicken**

# sa\_partners

## Begrüssung

# Ablauf Bevölkerungsworkshop

1. Begrüssung und «Warm-up» – Interaktive Fragerunde
2. Erläuterung Planungsinstrument und Prozess
3. Flurlingen heute – Gruppenarbeit Raumanalyse

----- Pause -----

4. Flurlingen heute – Präsentation Gruppenarbeit Raumanalyse
5. Flurlingen heute – Raumanalyse sa\_partners
6. Ausblick und weiteres Vorgehen

----- Aperó -----



# QR-Code scannen, Daumen hoch klicken

Besuchen Sie

**www.menti.com**

Geben Sie den Code ein

**1836 3733**



oder nutzen Sie den QR-Code

# sa\_partners

## Firmenportrait

# sa\_partners agentur für städtebau und planung



Dunja Kovári  
Gründerin & Mitinhaberin



Thomas Kovári  
Gründer & Mitinhaber

sa\_p

**Angela  
Wiest**

Senior Associate Urban  
Design & Planung

→ CV  
+41 44 515 25 20

**Dominique  
Erdin**

Associate Stadt- &  
Regionalentwicklung

→ CV  
+41 44 515 25 20

**Beat  
Lattmann**

B.Sc. FHO in Raumplanung

+41 44 515 25 20

**Ipek  
Kahraman**

M.Sc. TU Delft Urban  
Design

+41 44 515 25 20

**Sarah  
Mettan**

M.Sc. ETH  
Raumentwicklung und  
Infrastruktursysteme

+41 44 515 25 20

**Joel  
Bernet**

B.Sc. FHO in Raumplanung

+41 44 515 25 20

**Andrei  
Jugarean**

M.Sc. HCU Architektur

+41 44 515 25 20

**Nik  
Vögeli**

Dipl. Ing. HTL Raumplaner

+41 44 515 25 20

**Aleksandra  
Scheifele**

Dipl. Ing. TU Sarajevo

+41 44 515 25 20

# Projektbearbeitung



**Beat Lattmann**

B.Sc. FHO in  
Raumplanung



**Joel Bernet**

B.Sc. FHO in  
Raumplanung

# sa\_partners

## 2. Planungsinstrument und Prozess

Beat Lattmann, sa\_partners

Joel Bernet, sa\_partners

# Schlüsselthemen für die zukünftige Gemeindeentwicklung

- Wo sollen sich die zentralen Einrichtungen in Flurlingen befinden?
- Funktion der Gewerbegebiete «Gries» und «Arova»
- Entwicklungsreserven («Ochsen», «Brunnengässli», «Gries»)
- Wohnraumentwicklung (Bestand heute vs. zukünftiges Angebot )
- Öffentliche Freiräume (bspw. Spielplätze)
- Schulraumplanung

**→ Haltung entwickeln in Siedlungsentwicklungsstrategie**

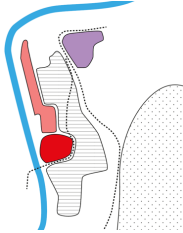
# Ziele der Siedlungsentwicklungsstrategie

- Schaffen einer **breit abgestützten Entwicklungs- und Gestaltungsvorstellung** mit Fokus auf Dorfidentität, Ortsbild, Baustruktur, Siedlungsentwicklung, Nutzungen, öffentliche Räume, Grün- und Freiraumstruktur, Mobilität und Vernetzungen
- Ermittlung von **räumlichen Schwerpunkten** und Klärung derer Funktionen für die Gesamtgemeinde
- Schaffen einer **strategischen Orientierungs- und Entscheidungsgrundlage** zuhanden der Gemeinde für eine langfristige, zielgerichtete, effiziente und qualitativ hochwertigen Gemeindeentwicklung
- Schaffen einer **Grundlage für eine allfällige (Teil-)Revision** der kommunalen Nutzungsplanung

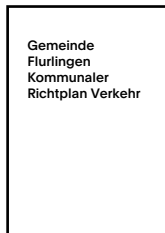
# Einordnung Siedlungsentwicklungsstrategie

## Gesamtstrategie

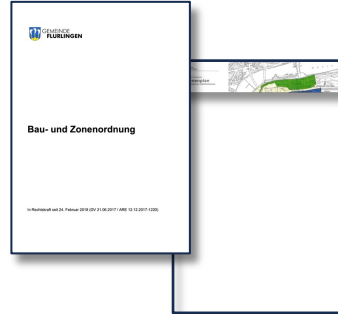
### Siedlungsentwicklungsstrategie



### Kommunaler Richtplan Verkehr



## Revision Nutzungsplanung



## Vertiefung Schlüsselgebiete

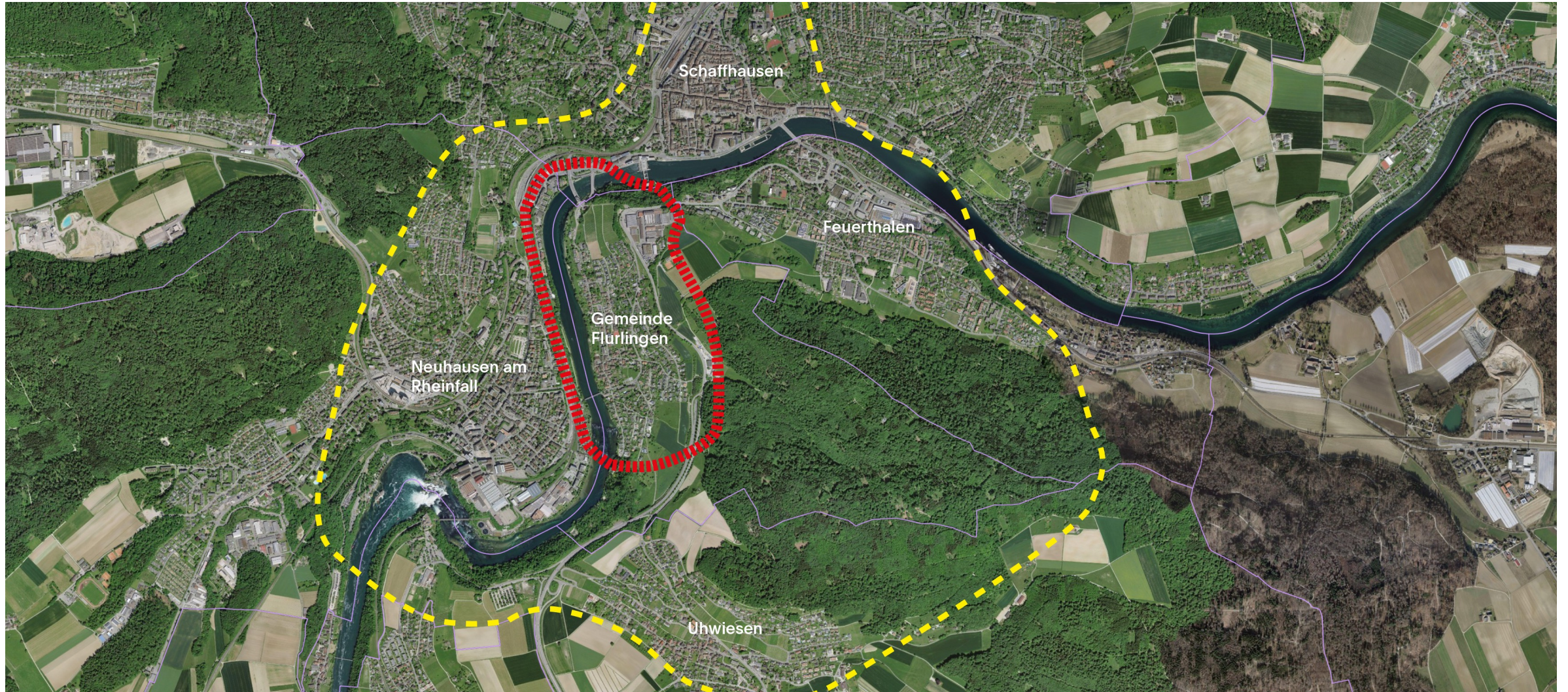


## Umsetzung Schlüsselmassnahmen



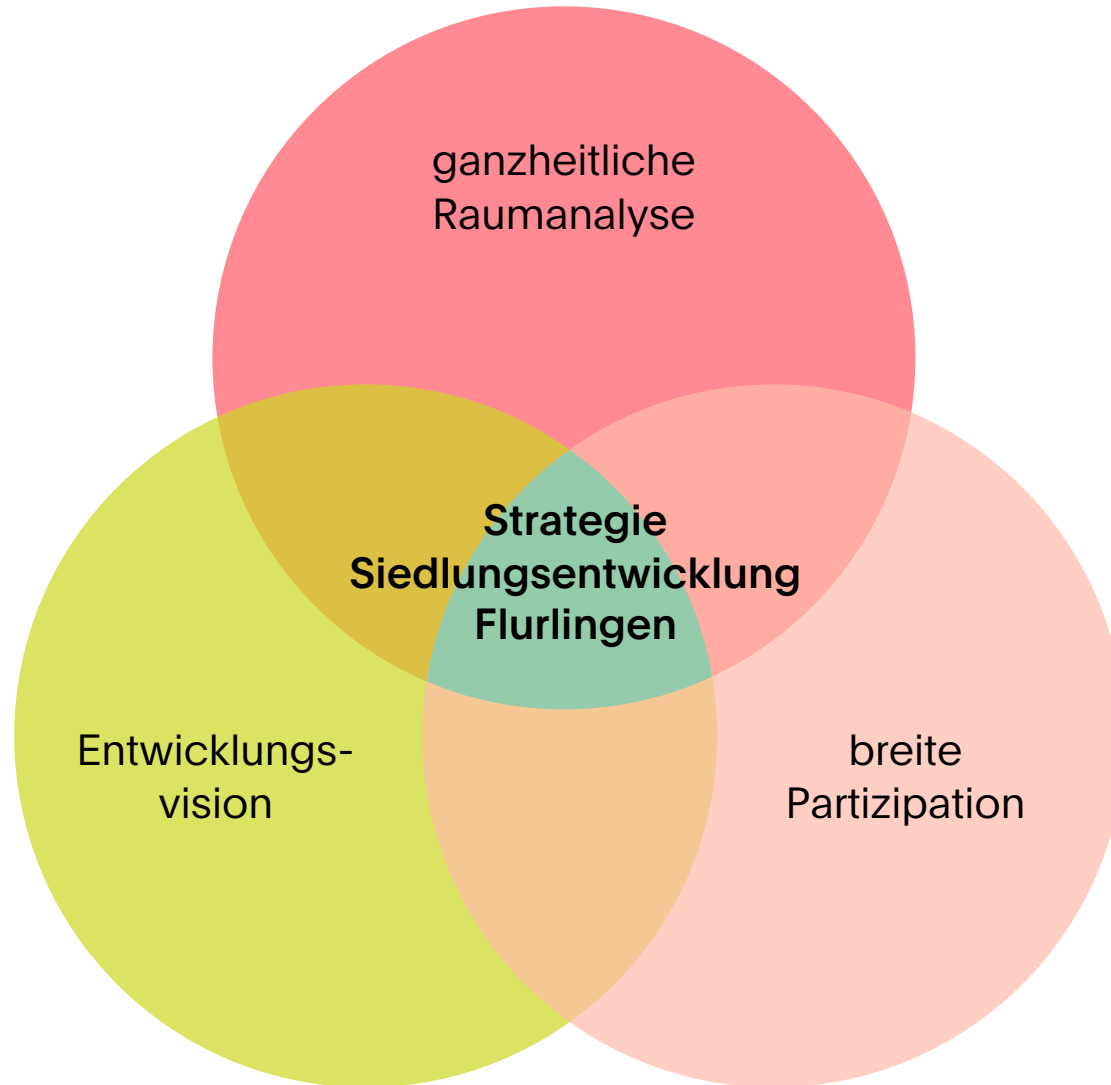


# Bearbeitungs- und Betrachtungsperimeter





# Drei Elemente zur Siedlungsentwicklungsstrategie



# Gesamtprozess

## PHASE 1

**Kontextuelle  
Raumanalyse**

Juli 2023 – Februar 2024

## PHASE 2

**Entwicklungsvision**

Februar - Juli 2024

## PHASE 3

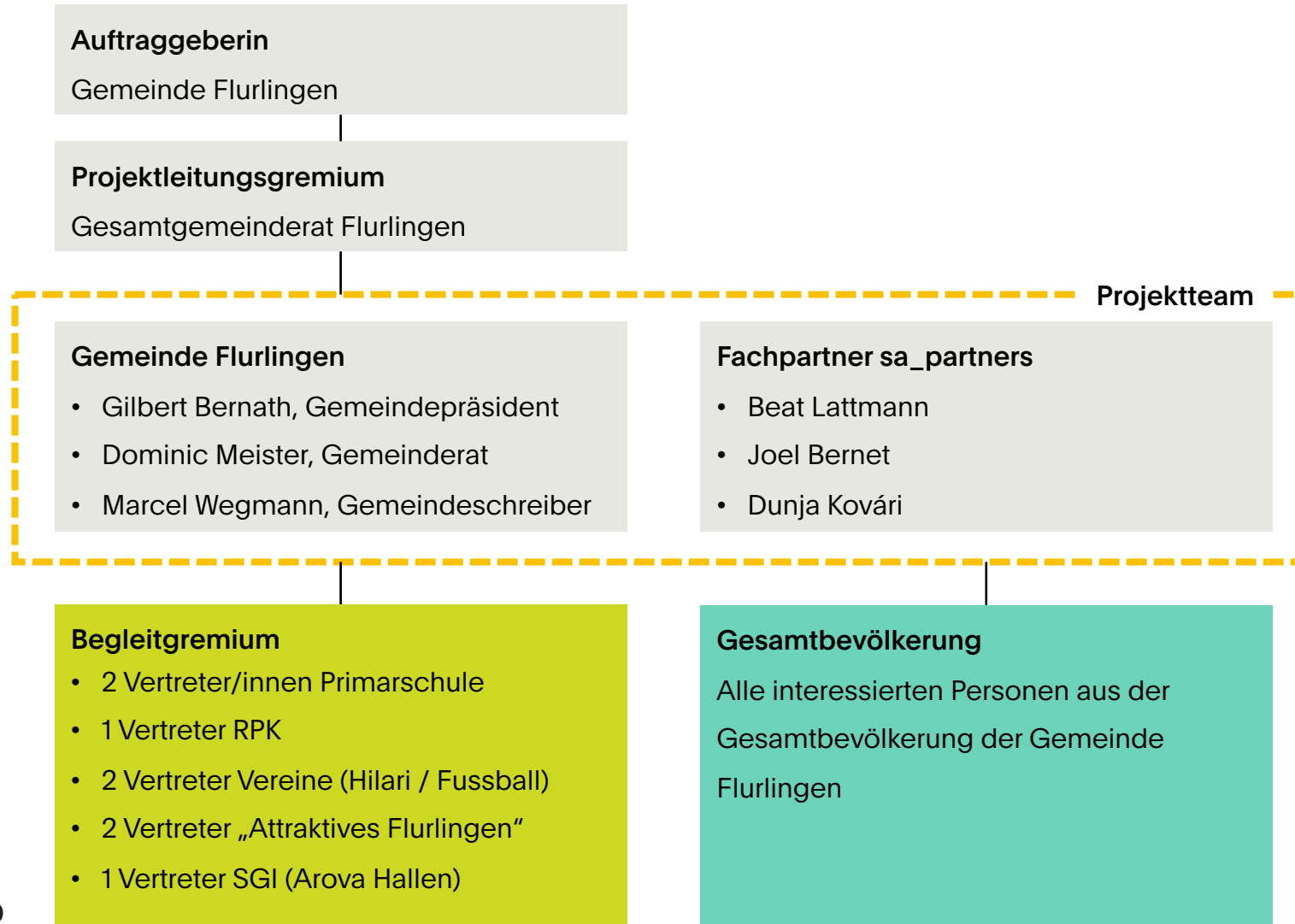
**Siedlungs-  
entwicklungs-  
strategie**

Juli – November 2024



ca. 17 Monate

# Organisation und partizipativer Einbezug



# Rollenverständnis Gremien

## Projektteam

- ▶ Erarbeiten
- ▶ Koordinieren
- ▶ Konsolidieren

## Begleitgremium

- ▶ Barometer der Bevölkerung
- ▶ Spiegeln + anreichern
- ▶ Sensibilisieren der Bevölkerung

## Bevölkerung

- ▶ Anreichern
- ▶ Priorisieren
- ▶ Akzeptanz schaffen
- ▶ Verankern

**Gibt es Verständnisfragen zum Planungsinstrument und/oder Planungsprozess?**

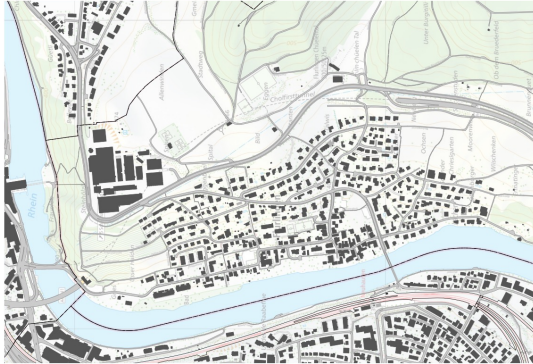
# sa\_partners

## Gruppenarbeit «Raumanalyse»

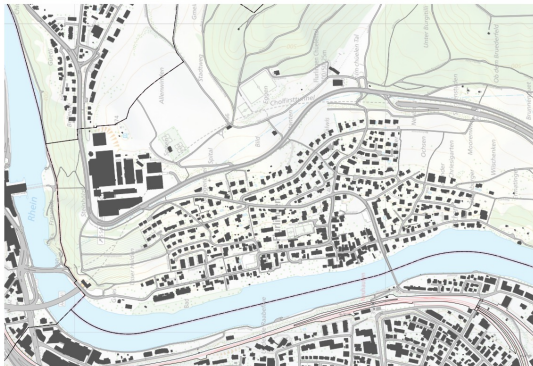
# Gruppenarbeit am Poster

- Ausgeglichene Gruppengrösse an den Postern
- Pro Plakat wird ein „Moderator“ die Arbeiten koordinieren und bei Bedarf unterstützen
- Stifte liegen an den Postern bereit
- Zeit: ca. 40 Minuten
- Nach der Pause werden die wichtigsten Inhalte von den Moderatoren im Plenum kurz erläutert

Wo halte ich mich gerne auf?

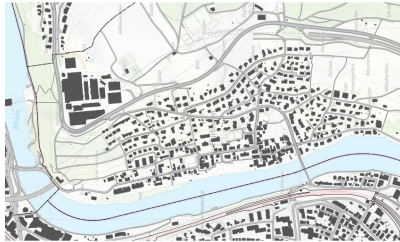


Welche Orte weisen Defizite auf?

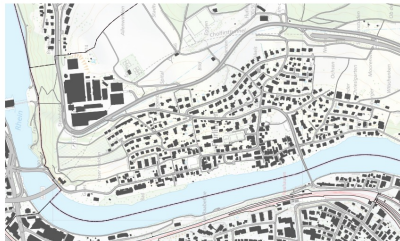


Welche Wege nehme ich regelmässig...

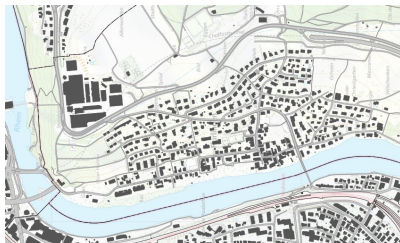
... mit dem Auto?



... mit dem Fahrrad?



... zu Fuss?



Was wünsche ich mir für die zukünftige Gemeindeentwicklung?



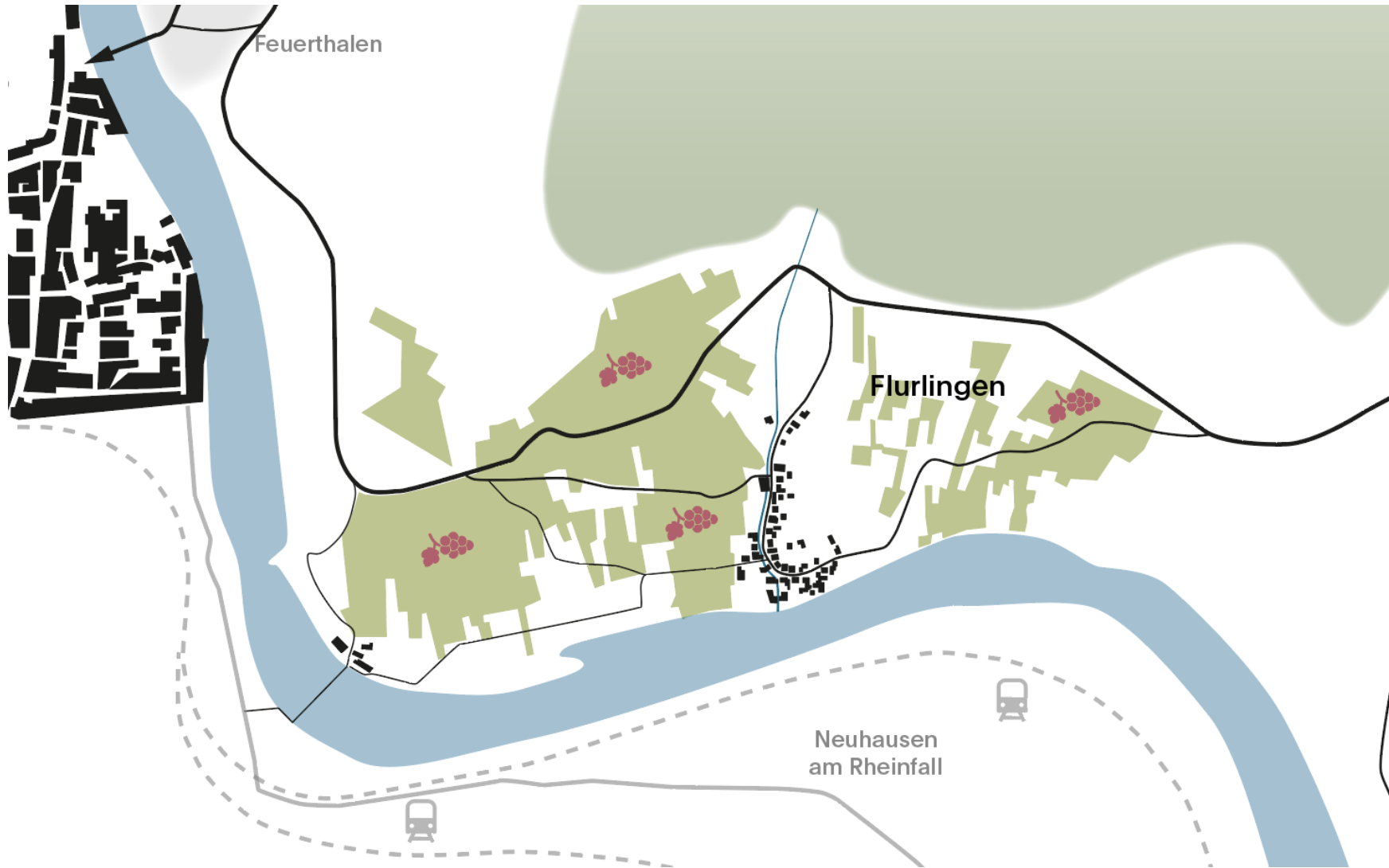
# sa\_partners

## Raumanalyse Flurlingen

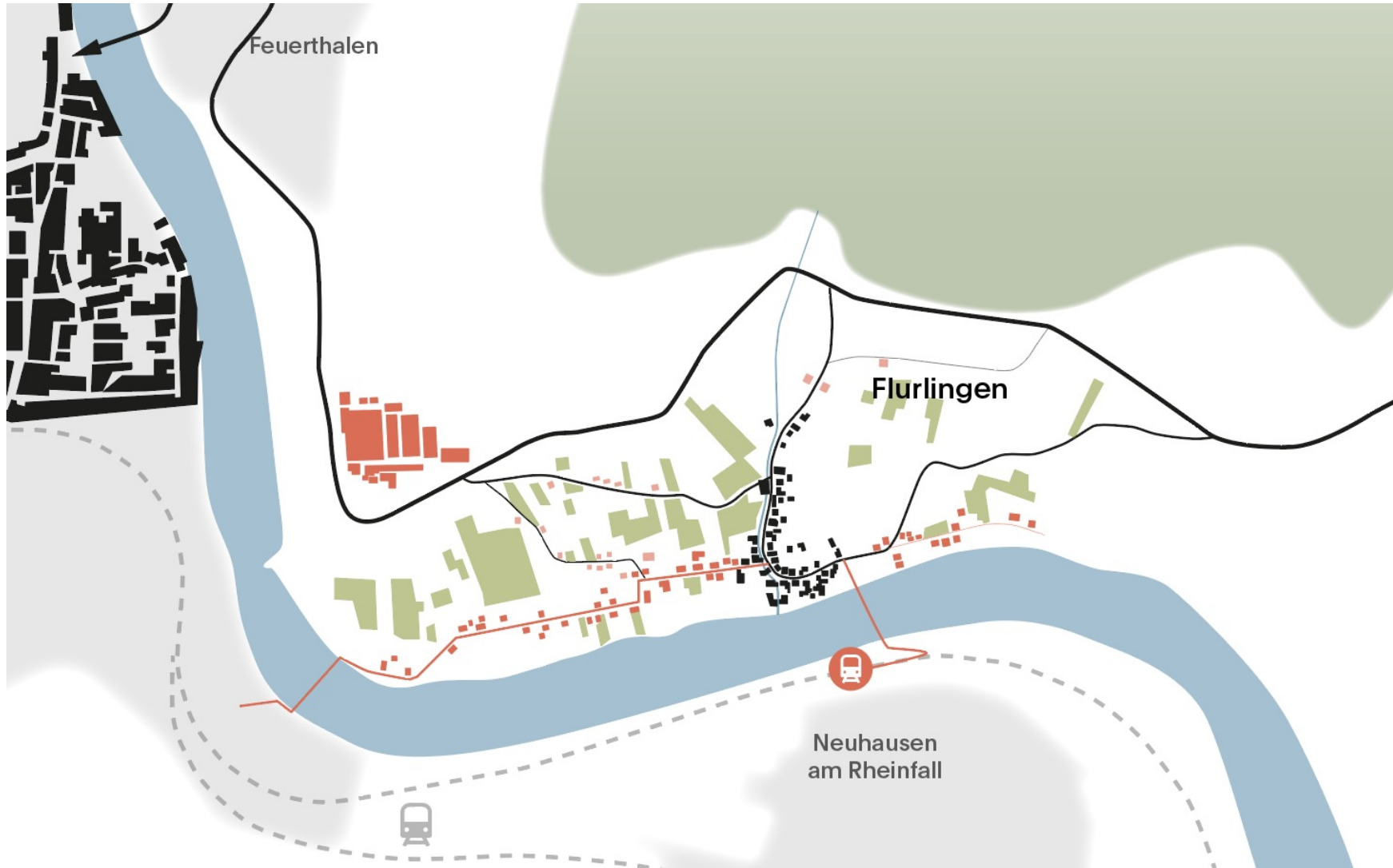
Beat Lattmann, sa\_partners

Joel Bernet, sa\_partners

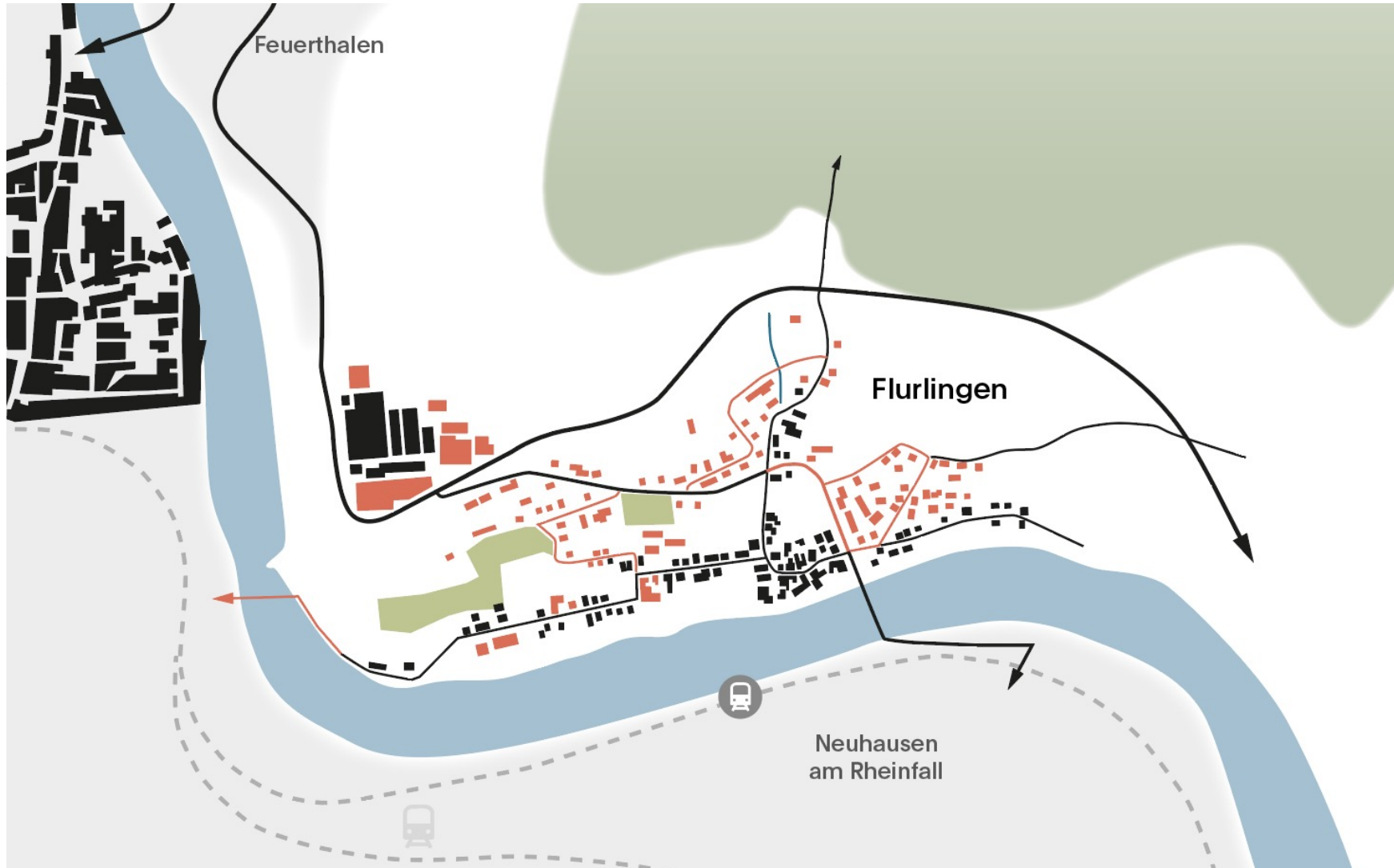
# Vom Weinbaudorf zur Wohngemeinde – Flurlingen -1850



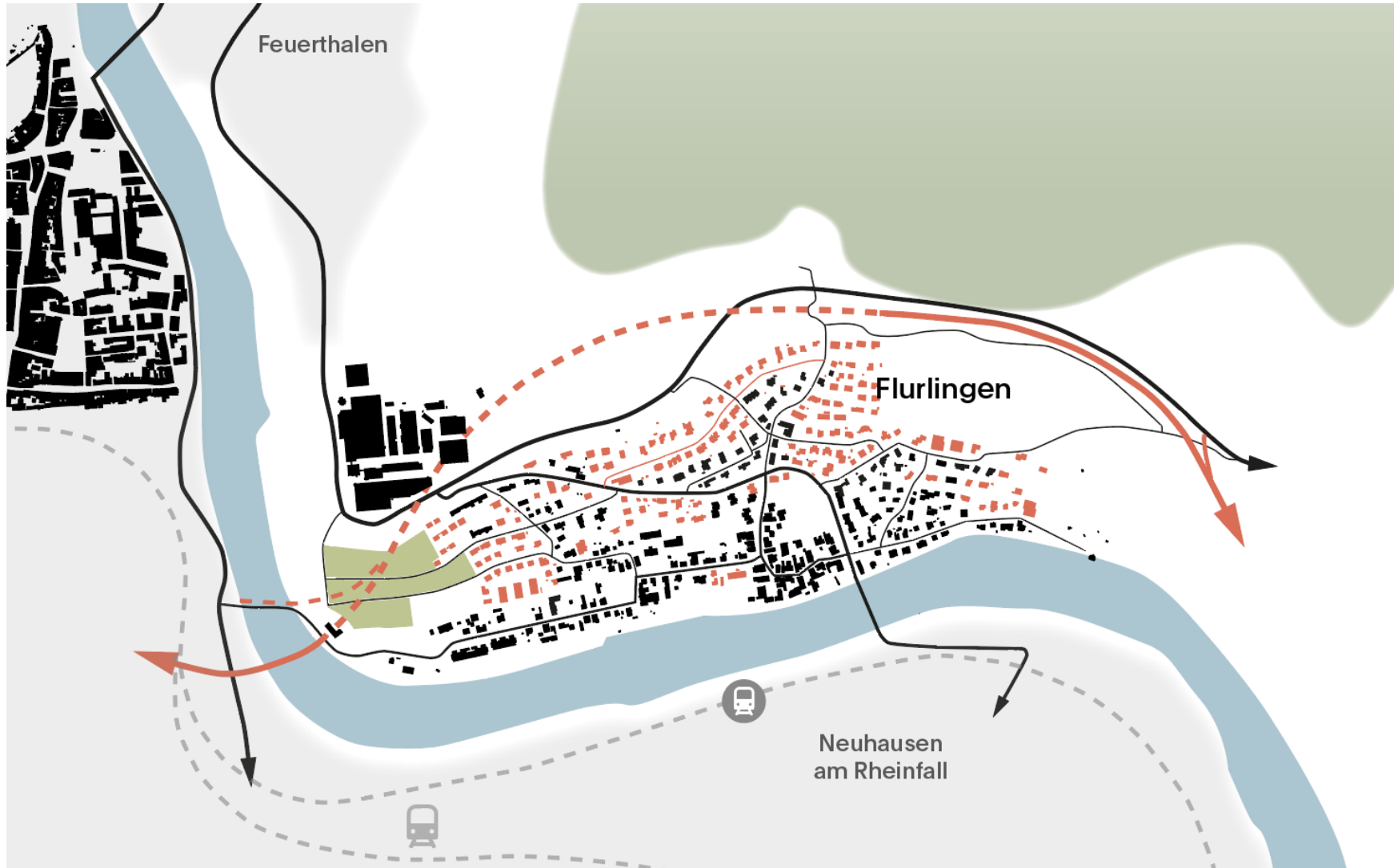
# Vom Weinbaudorf zur Wohngemeinde – Flurlingen -1930



# Vom Weinbaudorf zur Wohngemeinde – Flurlingen -1980



# Vom Weinbaudorf zur Wohngemeinde – Flurlingen -2023

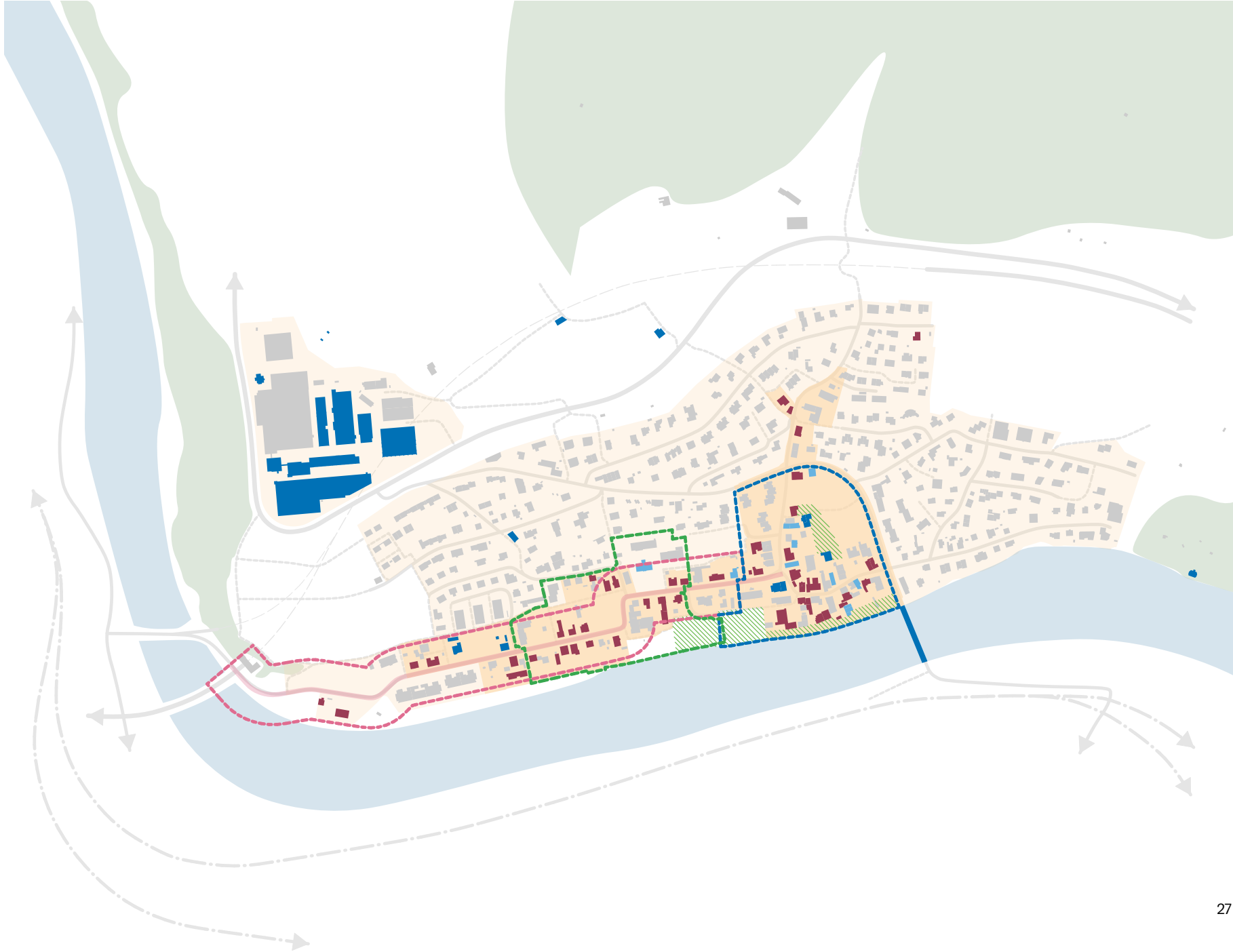




# Ortsbild von regionaler Bedeutung



-  Ortsbild von regionaler Bedeutung (reg. RP)
-  Gründenstrasse- kommunales Inventar
-  Einzelobjekt – kommunales Inventar
-  Denkmalschutzobjekt (regionale Einstufung)
-  Denkmalschutzobjekt (übrige Einstufung)
-  Wichtige Freiräume im Ortskern
-  Kernzone (rechtskräftiger Zonenplan)
-  Übrige Bauzonen (rechtskräftiger Zonenplan)
-  Archäologische Schutzzone  
(frühmittelalterlicher Friedhof)





# Landschaft und Topografie





-  Rhein
-  Erholungsgebiet Cholfirst mit Aussichtsturm
-  Bewaldete Uferzonen
-  Kulturland / Wiesen
-  Erholungsgebiete von regionaler Bedeutung
-  Rebflächen
-  BLN-Gebiete
-  Gärten ICOMOS
-  Kaltluftleitbahn (GIS ZH)
-  Regionaler Vernetzungskorridor (reg. RP)
-  Bach eingedolt
-  Veloroute Veloland Schweiz
-  Wanderwege SchweizMobil
-  Grünflächen Siedlungsgebiet mit hoher bioklimatischer Bedeutung (GIS ZH)
-  Inszenierung Landschaft (Aussicht)





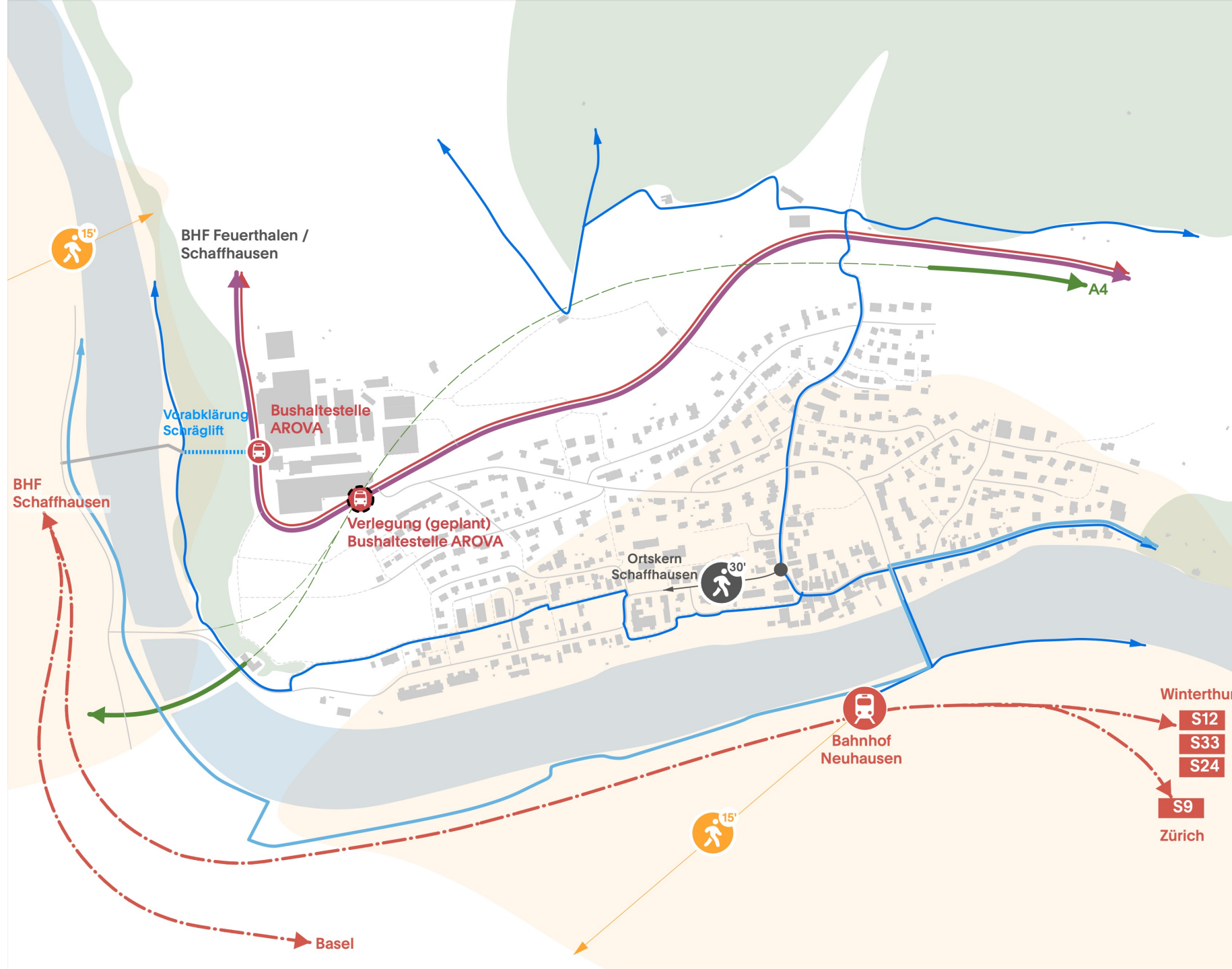
# Verkehr und Mobilität





- Autobahn A4
- Bahnlinien
- Kantonsstrasse
- Gemeindestrassen T30
- Buslinien 630 / 634 / N69
- Schräglift in Vorabklärung
- Veloroute von nationaler Bedeutung
- Wanderwege SchweizMobil

sa\_p



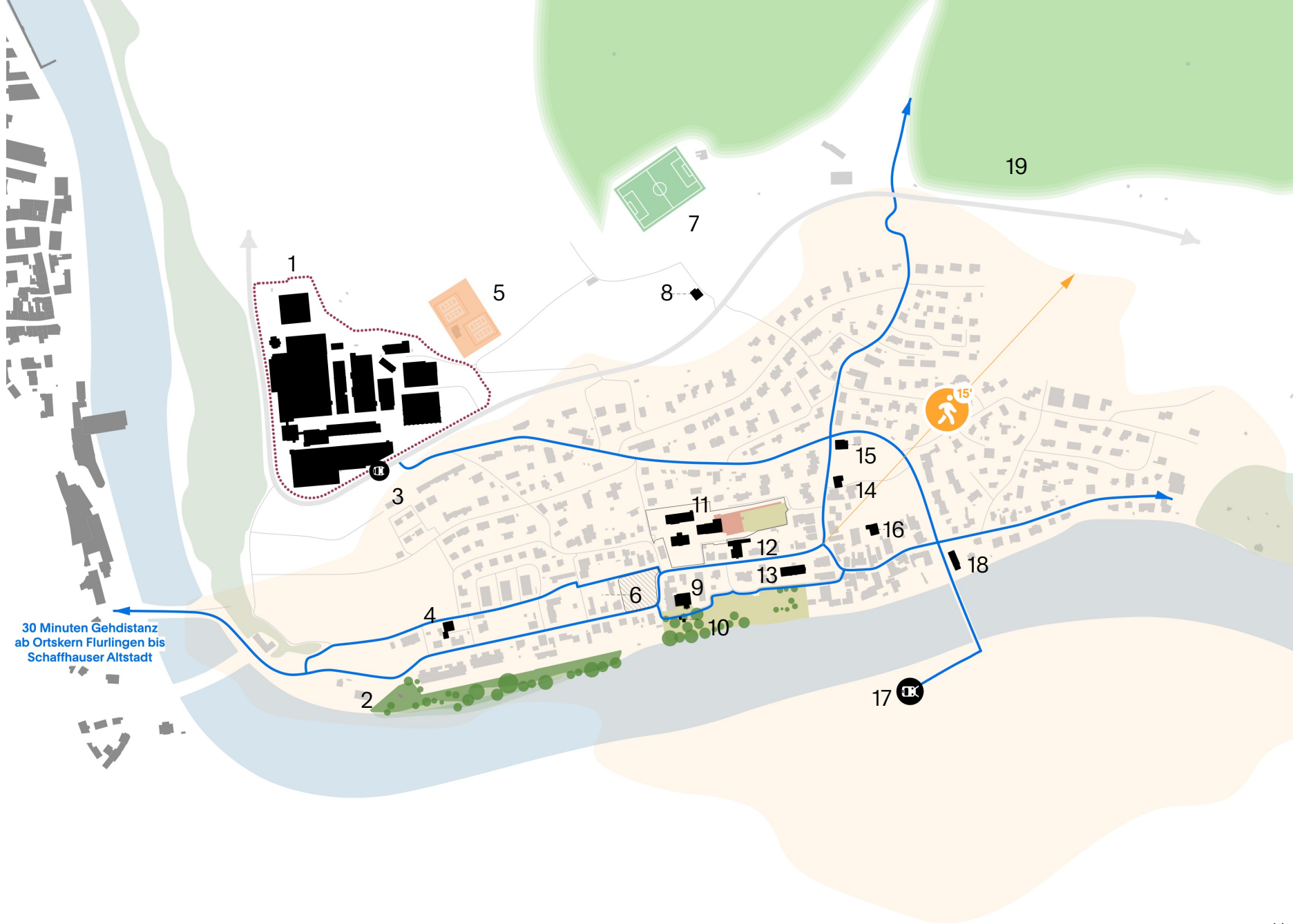


# Zielorte des öffentlichen Lebens











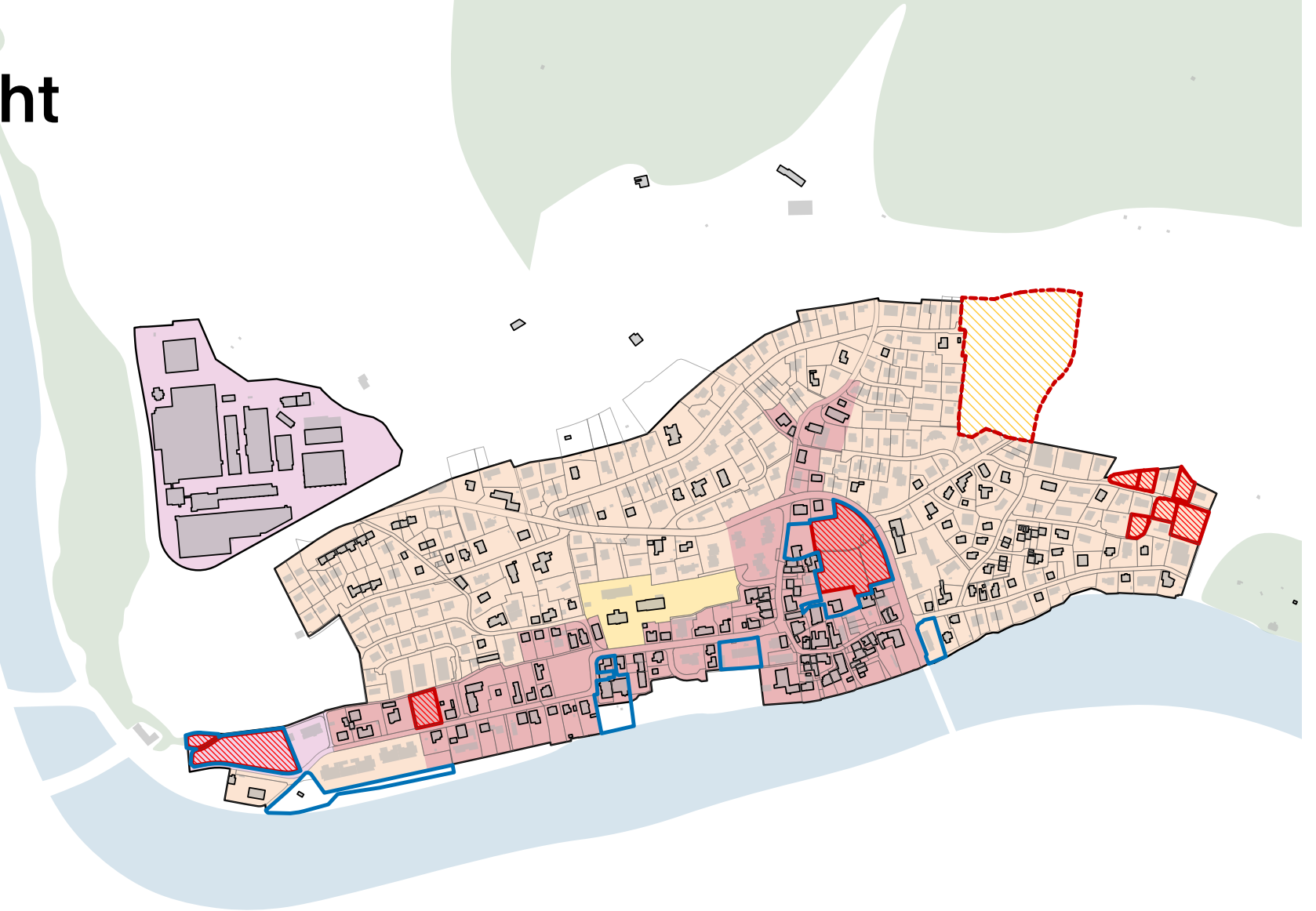


1. AROVA-Areal
2. Fluringer Flussbadi
3. Bushaltestelle
4. Kindergarten
5. Tennisplätze
6. Rheintalplatz
7. Sportanlage „Eggen“
8. Veranstaltungsraum
9. Rheintalsaal
10. Rheintalgarten «Carcajou»
11. Primarschule & Kindergarten
12. Ristorante Pizzeria Grundstein
13. Einkaufen SPAR
14. Gemeindehaus
15. Restaurant Frohsinn
16. Veranstaltungssaal
17. BHF Neuhausen
18. Feuerwehrmagazin
19. Naherholungsgebiet Cholfirsten

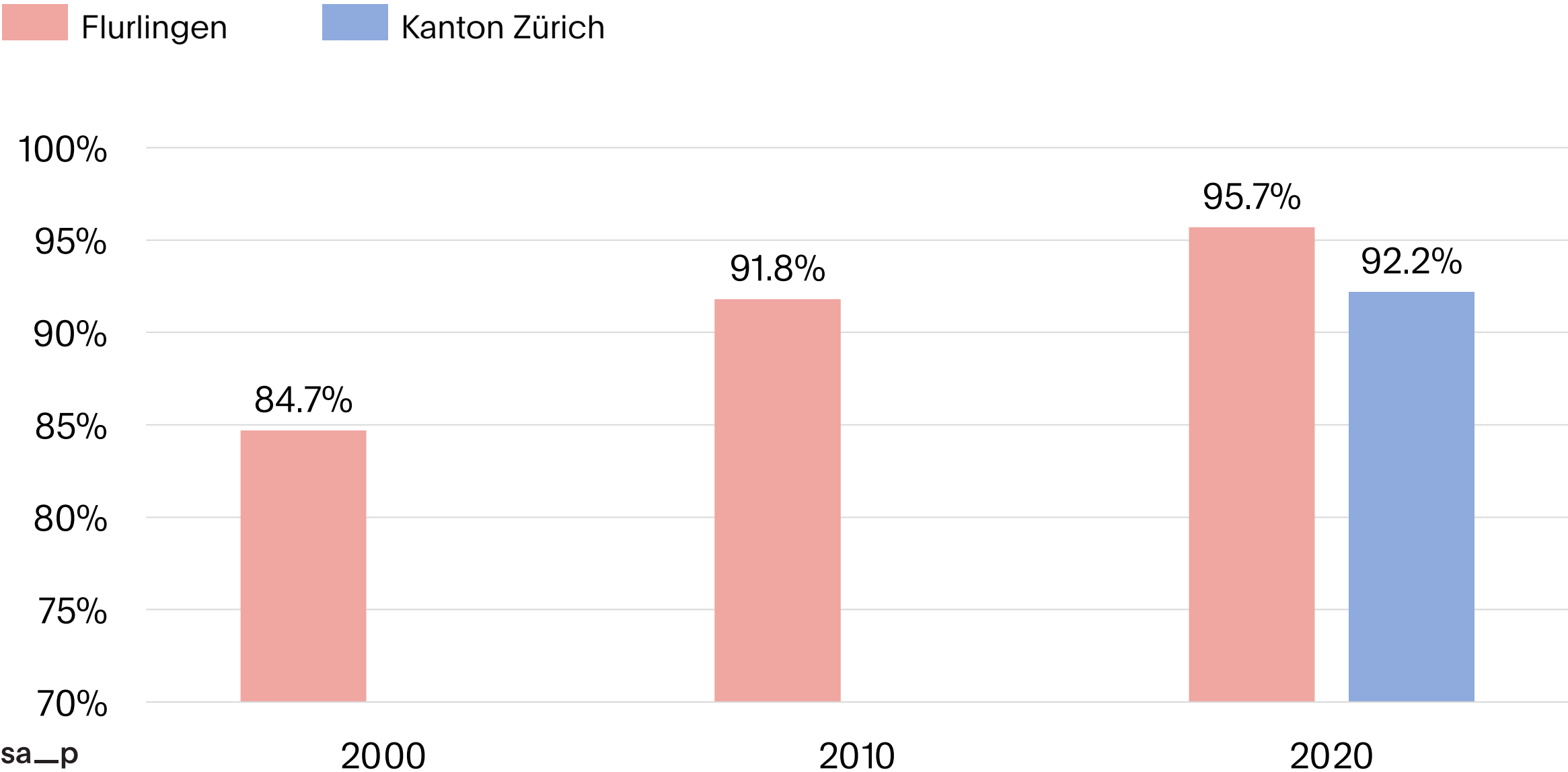


# Bauzonenübersicht

-  Kernzonen mit Mischnutzung (rechtskräftiger Zonenplan)
-  Zone für öffentliche Bauten (rechtskräftiger Zonenplan)
-  Wohnzonen (rechtskräftiger Zonenplan)
-  Industrie- und Gewerbebezonen (rechtskräftiger Zonenplan)
-  Potentielle Einzonung Wohnen (Siedlungsgebiet kt. Richtplan)
-  Unüberbaute Bauzonen (baureif, GIS ZH)
-  Zentrale Liegenschaften Gemeinde Flurlingen
-  Gebäude vor 1970 (GIS ZH)

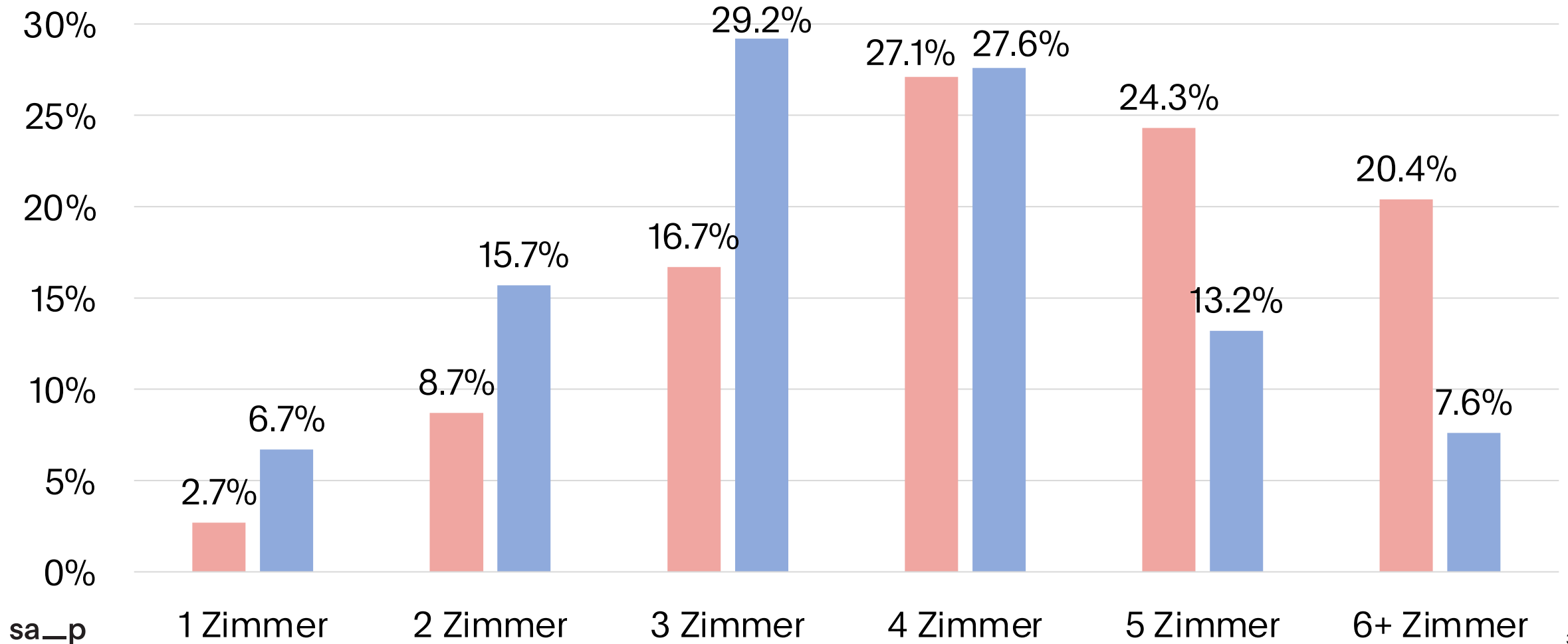


# Anteil überbauter Bauzonen in Flurlingen



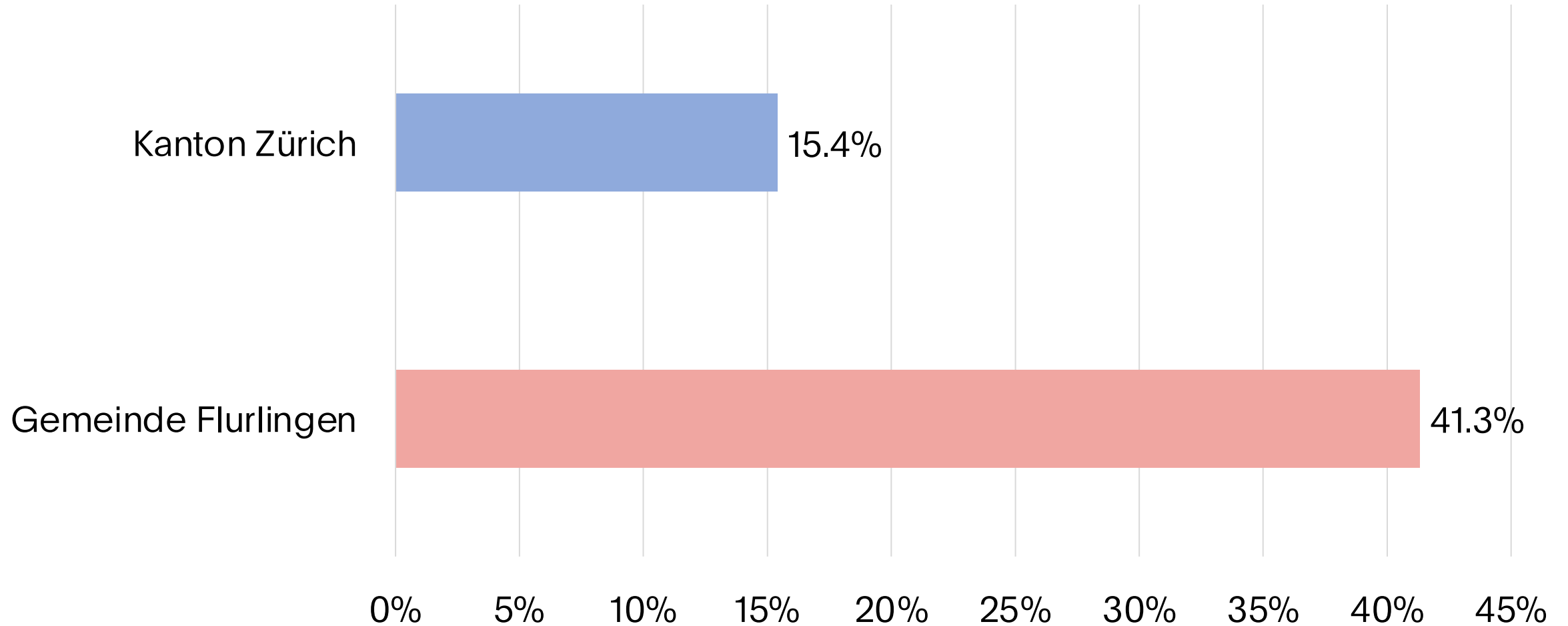
# Wohnungsgrössen Flurlingen

Flurlingen Kanton Zürich





# Anteil Einfamilienhäuser am Gesamtbestand



# Vielfältige Herausforderungen und Chancen in der kommunalen Planung

**Siedlungs-  
entwicklung nach  
innen**

**Stadtklima  
und Siedlungs-  
ökologie**

**Demografische  
Entwicklung und  
neue Raum-  
ansprüche**

**Überkommunale  
und Netzwerk-  
basierte  
Zusammenarbeit**

**Standort-  
wettbewerb**

**Siedlungs-  
entwicklung und  
Gemeinde-  
finanzen**

**Digitale  
Transformation**

**Intermodale  
Mobilität**

# Vielfältige Herausforderungen und Chancen in der kommunalen Planung

Siedlungs-  
entwicklung nach  
innen

Stadtklima  
und Siedlungs-  
ökologie

**Demografische  
Entwicklung und  
neue Raum-  
ansprüche**

Überkommunale  
und Netzwerk-  
basierte  
Zusammenarbeit

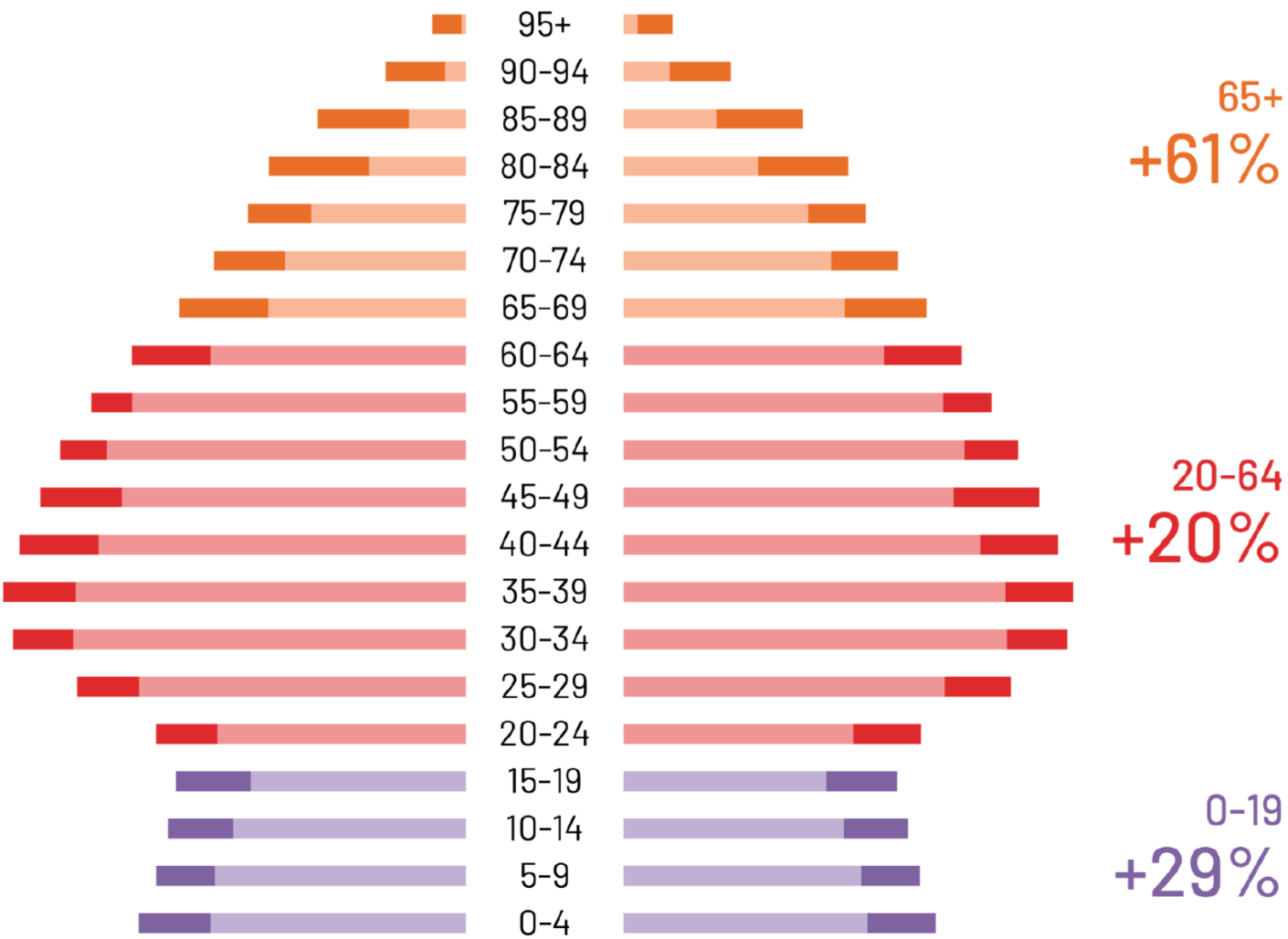
Standort-  
wettbewerb

Siedlungs-  
entwicklung und  
Gemeinde-  
finanzen

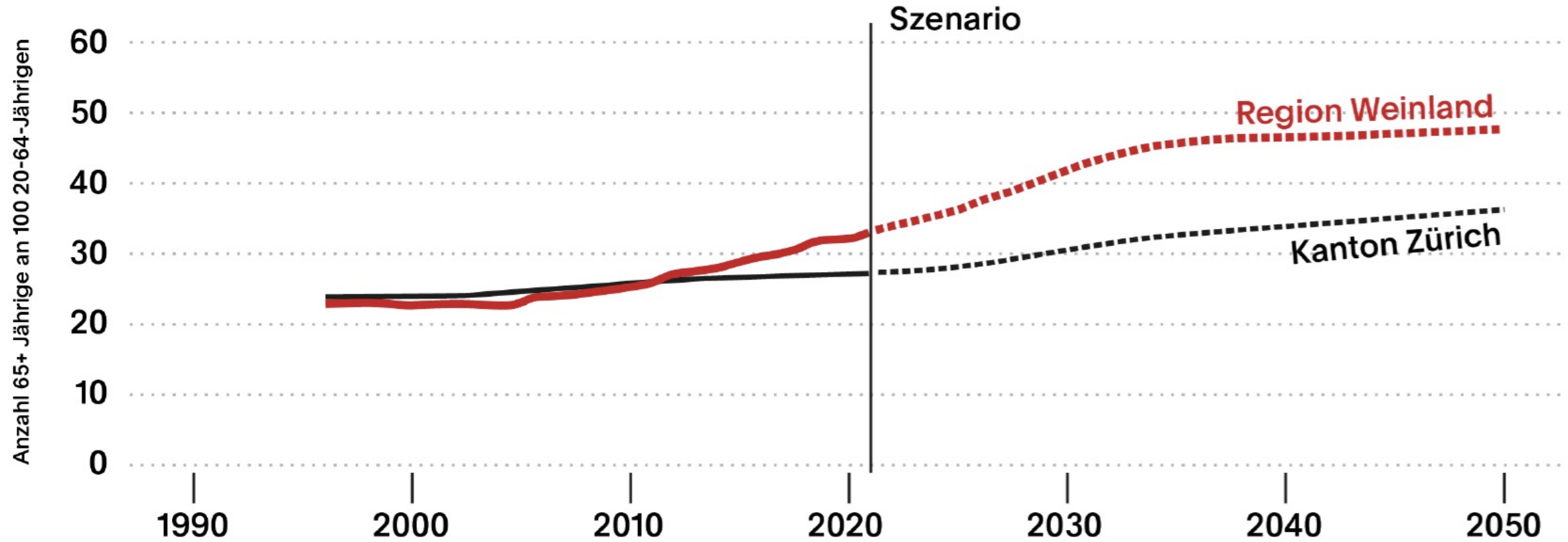
Digitale  
Transformation

Intermodale  
Mobilität

# Demographische Entwicklung Kanton Zürich bis 2050



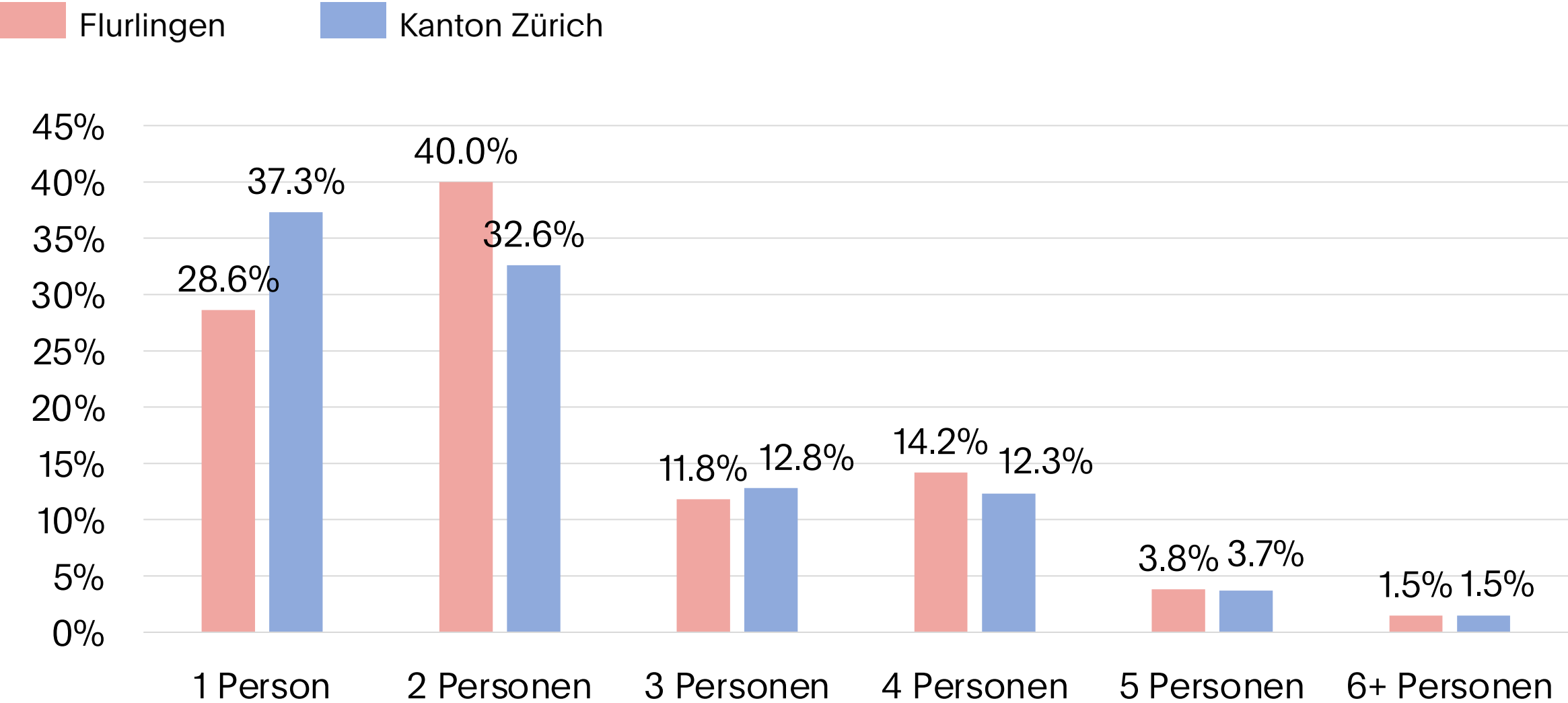
# Demographische Entwicklung Region Weinland



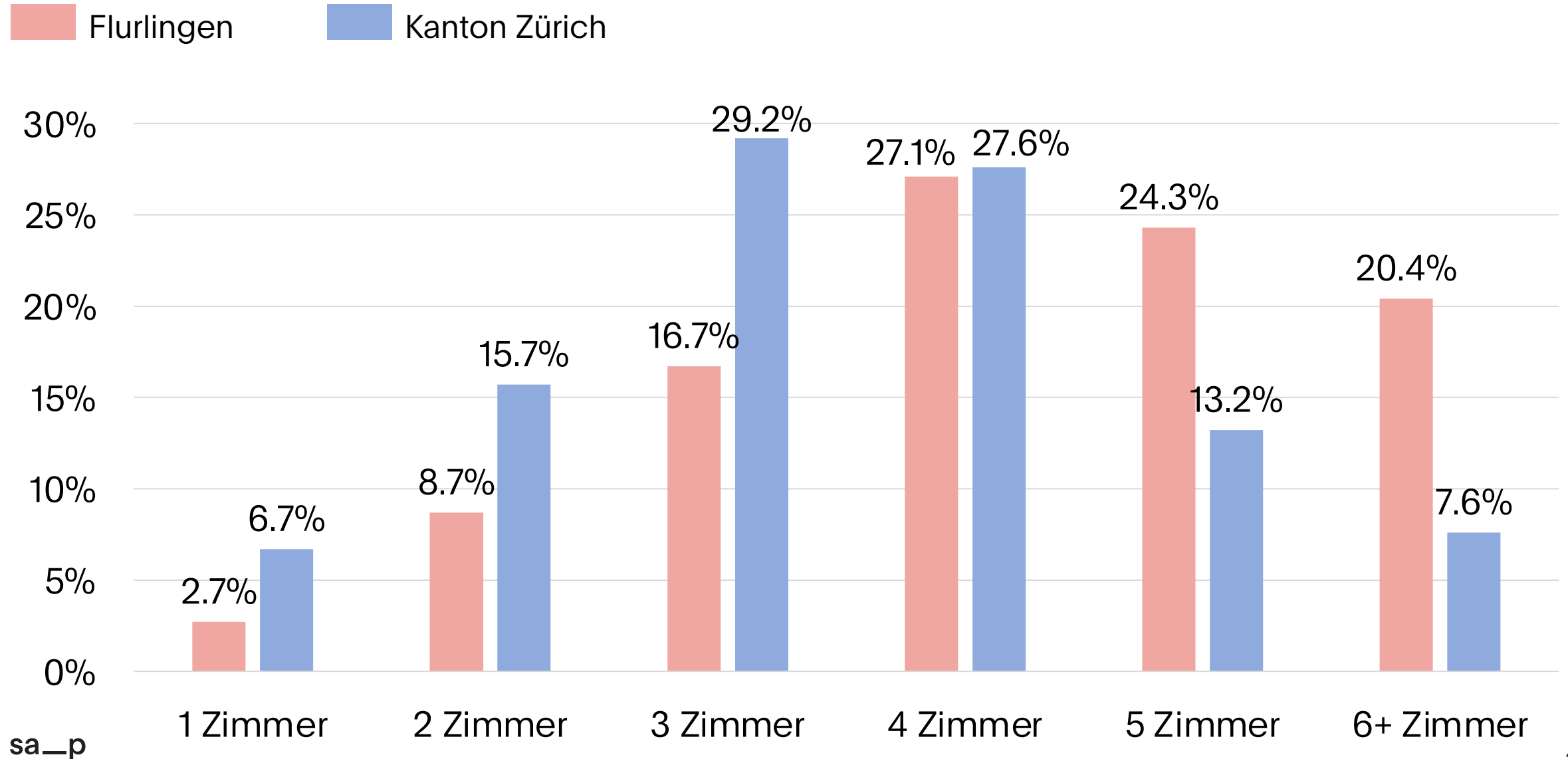
Altersquotient: Anteil Personen 65+ pro 100 24-64-Jährigen



# Haushaltsgrössen Flurlingen



# Wohnungsgrössen Flurlingen



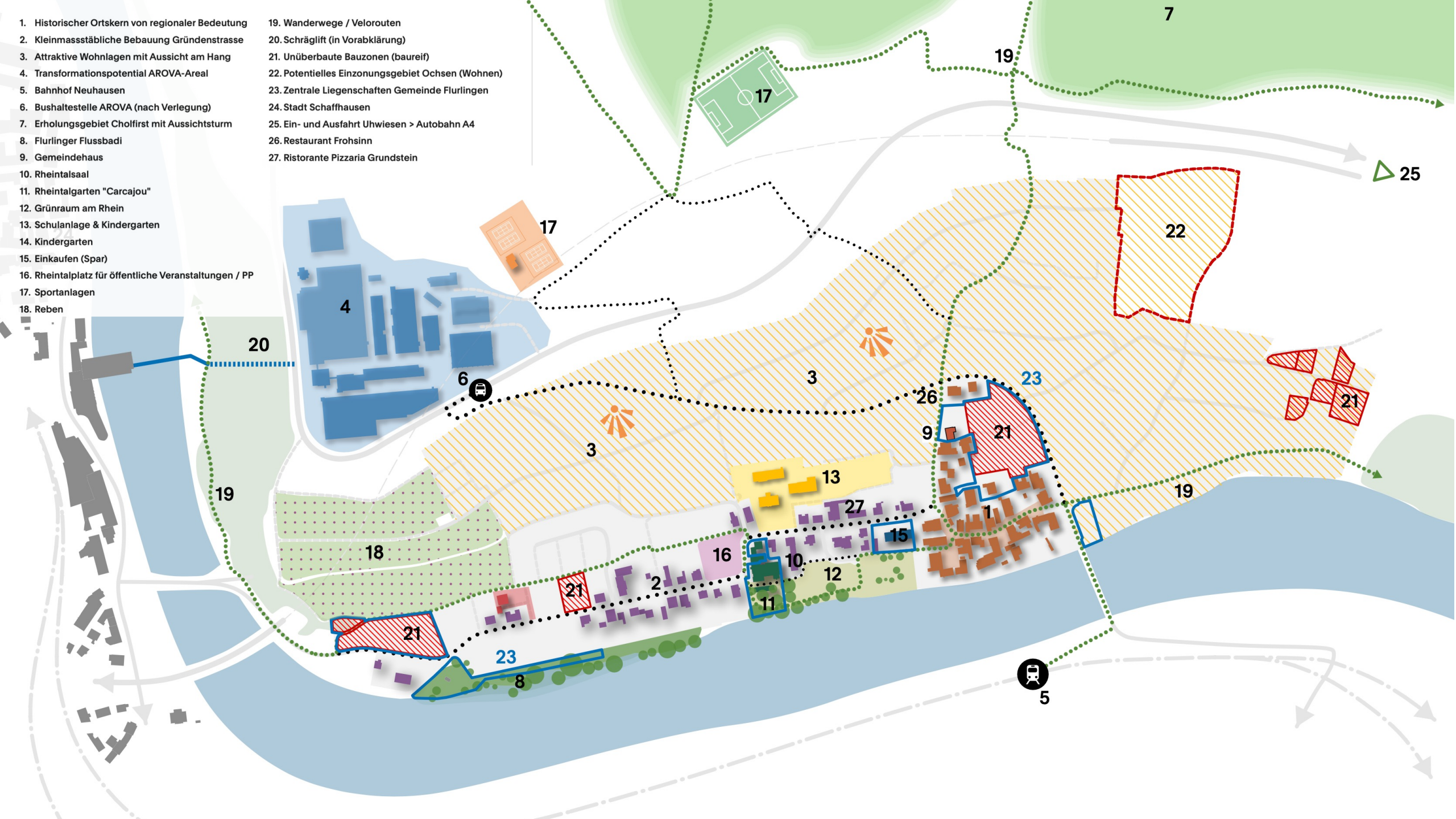
# Schatzkarte





1. Historischer Ortskern von regionaler Bedeutung
2. Kleinmassstäbliche Bebauung Gründenstrasse
3. Attraktive Wohnlagen mit Aussicht am Hang
4. Transformationspotential AROVA-Areal
5. Bahnhof Neuhausen
6. Bushaltestelle AROVA (nach Verlegung)
7. Erholungsgebiet Cholfirst mit Aussichtsturm
8. Flurlinger Flussbadi
9. Gemeindehaus
10. Rheintalsaal
11. Rheintalgarten "Carcajou"
12. Grünraum am Rhein
13. Schulanlage & Kindergarten
14. Kindergarten
15. Einkaufen (Spar)
16. Rheintalplatz für öffentliche Veranstaltungen / PP
17. Sportanlagen
18. Reben

19. Wanderwege / Velorouten
20. Schräglift (in Vorabklärung)
21. Unüberbaute Bauzonen (baureif)
22. Potentielles Einzonungsgebiet Ochsen (Wohnen)
23. Zentrale Liegenschaften Gemeinde Flurlingen
24. Stadt Schaffhausen
25. Ein- und Ausfahrt Uhwiesen > Autobahn A4
26. Restaurant Frohsinn
27. Ristorante Pizzeria Grundstein



# Gibt es Verständnisfragen?



# sa\_partners

## 5. Weiteres Vorgehen

# Gesamtprozess Siedlungsentwicklungsstrategie



**sa\_\_partners**  
**sagen danke!**

+



GEMEINDE  
**FLURLINGEN**

sa\_\_partners GmbH  
Dufourstrasse 95  
CH – 8008 Zürich

+ 41 44 515 25 20  
info@sapartners.ch  
sapartners.ch

