

sa—partners Arbeitsprogramm Siedlungsentwick- lungsstrategie Flurlingen

Kurzbericht

18. Juni 2025 | Beschlossen vom Gemeinderat am XX Juli 2025

Auftraggeber

Gemeinde Flurlingen

Projektteam

Gilbert Bernath,
Gemeindepräsident Flurlingen

Dominic Meister,
Gemeinderat Flurlingen

Marcel Wegmann,
Gemeindeschreiber Flurlingen

Bearbeitung

sa_partners GmbH
Dufourstrasse 95
8008 Zürich
+41 44 515 25 20
info@sapartners.ch

Dunja Kovári-Binggeli,
Dipl. Ing. TU Berlin

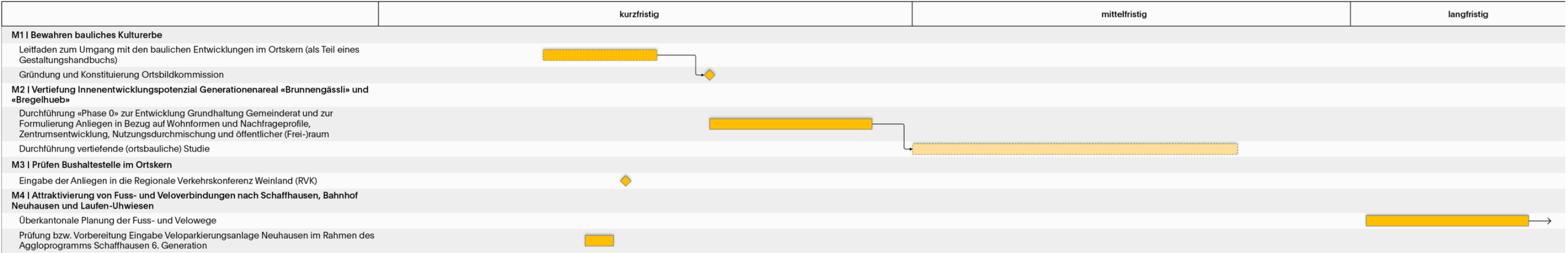
Sarah Mettan,
M.Sc. ETH Raumentwicklung und
Infrastruktursysteme

Das Arbeitsprogramm in Kürze

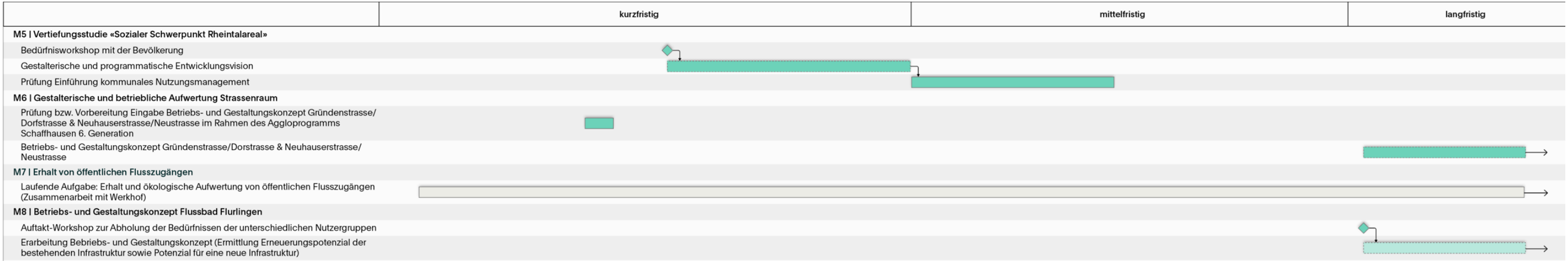
Anlass	Im Jahr 2024 wurde im Auftrag der Gemeinde Flurligen eine Siedlungsentwicklungsstrategie als strategische Basis für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde erarbeitet. Diese wurde 2025 vom Gemeinderat verabschiedet. Die Siedlungsentwicklungsstrategie enthält 16 Massnahmenvorschläge (sog. «Hinweise zur Umsetzung») zur Förderung einer qualitätsvollen und zukunftsgerichteten Gemeindeentwicklung.
Ziel	Das vorliegende Arbeitsprogramm dient der Priorisierung der Massnahmen zur Umsetzung der Siedlungsentwicklungsstrategie und schafft eine Einordnung hinsichtlich Verantwortlichkeiten, Planungs- und Umsetzungshorizont sowie Finanzierung. Das Arbeitsprogramm dient als Richtschnur für die Umsetzung und für die finanzielle Planung.
Aufbau	<p>Das Arbeitsprogramm ist in tabellarischen Übersichten pro «Teilgebiet» dargestellt (siehe S.4-8). Die Tabellen umfassen für jede Massnahme folgende Inhalte:</p> <ul style="list-style-type: none">• Ziele und Mehrwerte: Kurzbeschreibung der Ziele der Massnahme und Darlegung der Mehrwerte, die damit für die Gemeindeentwicklung geschaffen werden.• Zuständigkeiten und Verantwortlichkeiten: Relevante Akteure für die Umsetzung der jeweiligen Massnahmen und deren Verantwortlichkeiten.• Koordinierungshinweise und Hinweise für die Revision der Bau- und Zonenordnung (BZO): Synergien mit anderen Massnahmen und Koordination mit Planungsinstrumenten (insbesondere Hinweise für die kommende (Teil-)Revision der BZO).• Zeithorizont: Planung- bzw. Umsetzungshorizont in kurz- (<3 Jahre), mittel- ($3 \leq 6$ Jahre), langfristig (> 6 Jahre) oder als laufende Aufgabe.• Kosten: Grobe Kostenschätzung in gering ($< \text{CHF } 30'000$), mittel ($\text{CHF } 30'000 \leq \text{CHF } 100'000$), hoch ($> \text{CHF } 100'000$) oder gebundene Ausgabe.
Zeitplan	Die Arbeitsschritte (inkl. zeitlicher Abhängigkeiten) der einzelnen Massnahmen sind auf einer Zeitachse nach heutigem Kenntnisstand dargestellt. Die Umsetzung ist als rollender Prozess zu verstehen. Vor dem Hintergrund übergeordneter Rahmenbedingungen und Planungen kann es zu Abweichungen von vorgesehenen Zeitrahmen kommen.
Monitoring	Im Sinne einer hohen Wirkungskraft der Siedlungsentwicklungsstrategie soll die Umsetzung der Massnahmen in einem Monitoring im Rahmen einer jährlich stattfindenden Sitzung geprüft werden.

Die Massnahmen im Überblick

	Massnahmen		Ziele & Mehrwerte	Zuständigkeiten & Verantwortlichkeiten	Koordinierungshinweise und Hinweise für die Revision der BZO	Zeithorizont	Kosten
Historischer Ortskern: Vielfältig genutztes Kulturerbe	M1	Bewahren bauliches Kulturerbe	<p>Der Ortskern und insbesondere auch die Gründenstrasse mit ihrer Ensemblewirkung und ihrer «Gartenstadt-typologie» weisen eine besondere orts- und städtebauliche Qualität auf. Um die ortsbildprägenden, räumlichen und architektonischen Qualitäten im historischen Ortskern und entlang der Gründenstrasse zu erhalten und punktuell qualitativ und abgestimmt weiterzuentwickeln, wird ein Leitfaden zum Umgang mit den baulichen Entwicklungen im Ortskern als Teil eines Gestaltungshandbuchs erarbeitet. Das Gestaltungshandbuch (bestehend aus drei Teilen, siehe M9 und M16) enthält die zentralen charakteristischen (Gestaltungs-)elemente und Qualitäten des Ortskerns und der Gründenstrasse sowie Prinzipien zur Bewahrung und ortsbildverträgliche Weiterentwicklung des Ortskerns.</p> <p>Für die Beurteilung und Abstimmung von Bauvorhaben wird es empfohlen, eine Ortsbildkommission zu gründen. Der erarbeitete Leitfaden als Teil des Gestaltungshandbuchs dient als Grundlage für die Ortsbildkommission, wird aber auch zur Sensibilisierung und Inspiration von potenziellen Bauherren herangezogen.</p>	• Gemeinde Flurlingen	• Zusammenführung von M1, M9 «Erhalt Punktstruktur an Hanglagen» und M16 «Gestaltung naturnaher Siedlungsränder und Aufwertung Ortseingänge» zu einem Gestaltungshandbuch als Beurteilungs- und Abstimmungsgrundlage für Bauvorhaben • Abstimmung und Koordination mit M6 «Gestalterische und betriebliche Aufwertung Strassenraum» • Einarbeitung der Prinzipien des Gestaltungshandbuchs in die Bau- und Zonenordnung (BZO) mit qualitätssichernden Vorschriften zur Kernzone A und B	• Kurzfristig	• Gering
	M2	Vertiefung Innenentwicklungspotenzial Generationenareal «Brunnengässli» und «Bregelhueb»	Als zentral gelegene Areale im Dorfkern bieten sich «Bregelhueb» und «Brunnengässli» für eine koordinierte Entwicklung von diversifiziertem Wohnraum in der Gemeinde an. Insbesondere das Areal «Brunnengässli» verfügt dabei als Gemeindeligenschaft über eine hohe strategische Bedeutung. Als Grundlage für die Revision der BZO wird empfohlen eine vertiefende (ortsbauliche) Studie für diese zwei strategisch gelegene Areale im Dorfkern und einem entsprechenden Entwicklungskonzept unter Einbezug der Grundeigentümer des «Bregelhueb» zu erarbeiten. Um in einem ersten Schritt die Bedeutung des Areals in den Gesamtkontext zu stellen, die Grundhaltung des Gemeinderats sowie den richtigen Prozess zu finden soll eine «Phase 0» durchgeführt werden. Dabei sollen die zentralen Anliegen in Bezug auf mögliche Nachfrageprofile und Wohnformen (z.B. Personen in der dritten Lebensphase, Familien, genossenschaftliches Wohnen, bezahlbarer Wohnraum etc.), Nutzungsergänzungen und -durchmischungen sowie öffentliche Freiräume formuliert.	• Gemeinde Flurlingen (Gemeinderat)	• Einarbeitung und Umsetzung zentraler Anforderungen aus der «Phase 0» und aus der vertiefenden (städtebaulichen) Studie in die BZO (z.B. mit Gestaltungsplanpflicht für «Bregelhueb») • Klärung resp. Auslotung Möglichkeiten städtebaulicher Vertrag zur Sicherstellung der Mehrwerte für die Gemeinde • Suche nach Synergien mit regionalen Wohnbaugenossenschaften (z.B. GWG Winterthur)	• Kurz- bis mittelfristig	• Gering
	M3	Prüfen Bushaltestelleim Ortskern	Für eine Verbesserung der Anbindung des Ortskerns von Flurlingen an Schaffhausen und an die umliegenden regionalen Destinationen und damit einhergehend einer Steigerung der Attraktivität für die Bewohnenden soll eine neue Buslinienführung inkl. neuer Bushaltestellen durch das Zentrum von Flurlingen geprüft werden. Dieses Anliegen soll von der Gemeinde Flurlingen aktiv in die Regionale Verkehrskonferenz Weinland (RVK) eingebracht werden.	• Gemeinde Flurlingen in Zusammenarbeit mit der Regionalen Verkehrskonferenz Weinland (RVK)	• Abstimmung und Koordination mit M5 «Vertiefungsstudie sozialer Schwerpunkt Rheintalareal»	• Laufende Aufgabe	• Gebundene Ausgabe
	M4	Attraktivierung von Fuss- und Veloverbindungen nach Schaffhausen, Bahnhof Neuhausen und Laufen-Uhwiesen	<p>Die Fuss- und Veloverbindungen nach Schaffhausen, zum Bahnhof Neuhausen sowie nach Laufen-Uhwiesen sind sowohl für die Alltags- als auch für die Freizeitmobilität der Bewohnenden von grosser Bedeutung. Daher werden diese Verbindungen entsprechend den Anforderungen der Nutzenden sicher und attraktiv gestaltet und ausgebaut. Von und nach Schaffhausen und dem Bahnhof Neuhausen ist primär dem Pendler- und Freizeitverkehr Rechnung zu tragen. Hierzu sollen die Kantone Zürich und Schaffhausen aufgefordert werden, im Rahmen einer überkantonalen Planung der Fuss- und Velowege eine abgestimmte und effiziente Lösung zu erarbeiten.</p> <p>Bei Bahnhof Neuhausen soll sich die Gemeinde Flurlingen dafür einsetzen, dass das Angebot an Parkieranlagen für den Veloverkehr ausgebaut wird. Hierzu soll eine Eingabe im Rahmen des Agglomerationsprogramms Schaffhausen 6. Generation geprüft werden.</p> <p>Zur Bewältigung der letzten Meile nach Schaffhausen und Neuhausen werden E-Trottis zur Verfügung gestellt. Mögliche Standorte sind Badi, Rheintalplatz, Gemeindeverwaltung sowie weitere wie das Arova-Areal etc.</p>	• Gemeinde Flurlingen in Zusammenarbeit mit dem Kanton Zürich (Amt für Mobilität) und dem Kanton Schaffhausen (Tiefbau; Verkehr und Infrastrukturbau; Ressort Verkehr) sowie mit der Gemeinde Neuhausen	• Abstimmung und Koordination mit M6 «Gestalterische und betriebliche Aufwertung Strassenraum» und M13 «Langfristige Fuss- und Veloverbindung: Flurlingen – Arova-Areal – Schaffhausen» • Abstimmung mit KRV und GVK und insbesondere mit Sanierung Eiserner Steg/Flurlingersteg (Massnahme Priorität B, Aggloprogramm Schaffhausen 4. Generation; Massnahme Priorität A, Aggloprogramm Schaffhausen 5. Generation)	• Mittel- bis langfristige	• Gering



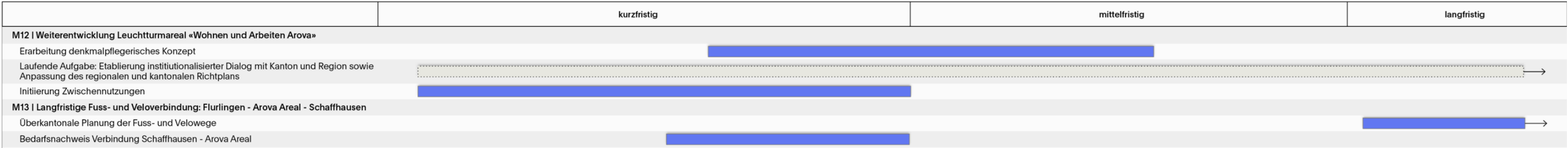
	Massnahmen		Ziele & Mehrwerte	Zuständigkeiten & Verantwortlichkeiten	Koordinierungshinweise und Hinweise für die Revision der BZO	Zeithorizont	Kosten
Erlebnisraum Rhein: Freizeit- und Kulturhotspot mit Ausstrahlung	M5	Vertiefungsstudie «Sozialer Schwerpunkt Rheintalareal»	<p>Der Rheintalplatz liegt zentral in der Gründenstrasse und hat das Potenzial mehr als nur ein Parkplatz zu sein. Er wird künftig zu einem Ort der Begegnung, des Aufenthalts und des Austauschs mit gemischten Funktionen umgestaltet. Dazu wird eine gestalterische und programmatische Entwicklungsvision erarbeitet. Das Nutzungs- und Gestaltungs-konzept im Sinne einer parzellenübergreifenden Planung wird zur Förderung der Akzeptanz in einem partizipativen Workshopverfahren mit der Bevölkerung und unter Einbezug der «Schulgemeinde», des «lokalen Gewerbes» und den Vereinen (wie z.B. «attraktives Flurlingen») erarbeitet. In einem ersten Schritt sollen die Bedürfnisse wie einem Generati-onenplatz/Spielplatz im Rahmen eines Bedürfnisworkshops ermittelt werden. Daraus soll der Handlungsbedarf in Be-zug auf die Umgestaltung des Parkplatzes abgeleitet werden und erste Gestaltungsideen erarbeitet werden.</p> <p>Für den Perimeter des Rheintalareals und die gesamte Gemeinde soll die Bereitstellung von einem niederschwelligen und attraktiven Raumangebot und die Implementierung eines kommunalen Nutzungsmanagement geprüft werden. Durch die zentrale Koordination und Vernetzung der in der Gemeinde vorhandenen Räume (sowohl innen als auch Aussen) kann ein bedürfnisgerechtes Angebot geschaffen werden, welches die Anforderungen verschiedener Nutzer-gruppen zu befriedigen vermag.</p>	<ul style="list-style-type: none">• Gemeinde Flurlingen in Zusammenarbeit mit der Schulgemeinde, der Ju-gendarbeit, lokalen Ge-werbe und Vereinen	<ul style="list-style-type: none">• Abstimmung und Koordination mit M3 «Prüfen Bushalte-stelle im Ortskern»• Prüfung Einführung Gestaltungsplanpflicht in der BZO für das Areal «Sozialer Schwerpunkt Rheintal» und Prüfung resp. Auslotung Möglichkeiten städtebaulicher Vertrag zur Sicherstellung der Mehrwerte für die Gemeinde	<ul style="list-style-type: none">• Kurz- bis mittel-fristig	<ul style="list-style-type: none">• Mittel
	M6	Gestalterische und betriebliche Aufwertung Strassenraum	Um die Aufenthaltsqualität, die Sicherheit, die Parkierungssituation und die Emissionsbelastung zu verbessern, soll der Strassenraum an der Gründenstrasse/Dorfstrasse und an der Neuhauserstrasse/Neustrasse aufgewertet werden. Dabei kommt der Abstimmung mit dem ÖV und MIV sowie einer Strassenraumbetrachtung von Fassade zu Fassade (Grün-denstrasse/Dorfstrasse) mit einem möglichst hohen Strassenraumbegleitenden Grünanteil eine besondere Bedeutung zu. Hierzu wird ein Betriebs- und Gestaltungskonzept für die Gründenstrasse mit Sequenzen (z.B. Gründenstrasse Nord, Rheintalareal, Gründenstrasse Süd und Dorfstrasse) sowie für die Neuhauserstrasse/Neustrasse erarbeitet.	<ul style="list-style-type: none">• Gemeinde Flurlingen	<ul style="list-style-type: none">• Abstimmung und Koordination mit M1 «Bewahren bauli-ches Kulturerbe» und M3 «Prüfen Bushaltestelle im Orts-kern»• Einarbeitung in die BZO mit erhöhten Anforderungen für die Strassenräume (Begrünung, Aneigenbarkeit, Planung von Fassade zu Fassade etc.)• Prüfung bzw. Eingabe Umgestaltung Gründenstrasse und Neustrasse im Rahmen des Aggloprogramms Schaffhau-sen 6. Generation	<ul style="list-style-type: none">• Langfristig	<ul style="list-style-type: none">• Hoch
	M7	Erhalt von öffentlichen Flusszugängen	Die öffentlichen Zugänge zum Rhein sind ein wesentlicher Standortfaktor und charakteristisch für die Gemeinde Flurlin-gen. Die öffentlichen Wegverbindungen zum Rhein sowie die Aufenthaltsräume entlang des Flusses sind auch langfris-tig zu erhalten. Dabei sind die ökologischen Qualitäten der Wege und Aufenthaltsräume in Abstimmung mit den Inte-ressen der Naherholung anzustreben.	<ul style="list-style-type: none">• Gemeinde Flurlingen in Zusammenarbeit mit dem Werkhof	<ul style="list-style-type: none">• Abstimmung und Koordination mit M8 «Betriebs- und Gestaltungskonzept Flussbad Flurlingen» und M14 «Si-cherstellen attraktiver Verbindungen in die umliegenden Naherholungsräume»	<ul style="list-style-type: none">• Laufende Auf-gabe	<ul style="list-style-type: none">• Gebun-dene Aus-gabe
	M8	Betriebs- und Gestaltungs-konzept Flussbad Flurlingen	Die Badi Flurlingen ist ein überkommunaler Freizeit-Hotspot und zieht Besuchende von den umliegenden Gemeinden an. In Abstimmung mit den Bedürfnissen der Gemeindebevölkerung gilt es die Infrastruktur der Badi gestalterisch und betrieblich zu erneuern und die Parkierungssituation zu ordnen. Hierfür wird ein Betriebs- und Gestaltungskonzept erarbeitet. Dabei werden in einem ersten Schritt im Rahmen eines Auftakt-Workshops die Bedürfnisse der unterschied-lichen Nutzergruppen geklärt, das Erneuerungspotenzial der bestehenden Infrastruktur (z.B. Garderobengebäude) so-wie das Potenzial für eine neue Infrastruktur (z.B. neues Häuschen/Kiosk) ermittelt.	<ul style="list-style-type: none">• Gemeinde Flurlingen in Zusammenarbeit mit dem Kanton Zürich	<ul style="list-style-type: none">• Abstimmung und Koordination mit M7 «Erhalt von öffentli-chen Flusszugängen»• Gegebenfalls Koordination mit der vorgesehenen BNO-Revision	<ul style="list-style-type: none">• Langfristig	<ul style="list-style-type: none">• Mittel



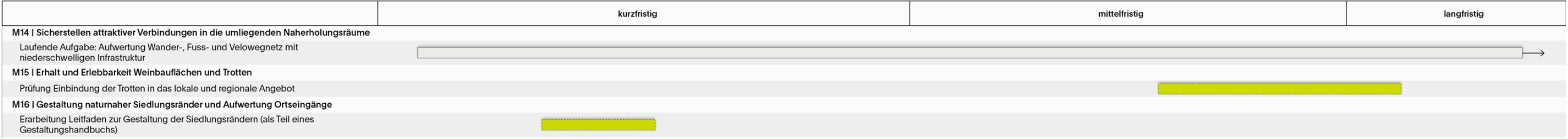
	Massnahmen		Ziele & Mehrwerte	Zuständigkeiten & Verantwortlichkeiten	Koordinierungshinweise und Hinweise für die Revision der BZO	Zeithorizont	Kosten
Wohnen mit Aussicht: Attraktive Wohnlagen als Standortfaktor	M9	Erhalt Punktbaustruktur an Hanglagen	<p>Die bestehenden Punktbaustrukturen sind ein wichtiger Aspekt für das Ortsbild der Gemeinde. Diese Punktbaustrukturen, insbesondere an Hanglagen, sollen auch künftig erhalten bleiben. Um das bestehende Erscheinungsbild zu erhalten und untypische grossvolumige Baukörper oder eine geschlossene Bauweise zu vermeiden, wird ein Leitfaden mit städtebaulichen Prinzipien zu Punktbauten (z.B. Setzung) als auch für die ökologisch wertvolle und siedlungsklimatische Aussenraumgestaltung als Teil eines Gestaltungshandbuchs erarbeitet.</p> <p>Das Gestaltungshandbuch (bestehend aus drei Teilen, siehe M1 und M16) soll als Grundlage für die Beurteilung und Abstimmung von Bauvorhaben von der neu gegründeten Ortsbildkommission, wird aber auch zur Sensibilisierung und Inspiration von potenziellen Bauherren herangezogen.</p>	• Gemeinde Flurlingen	<ul style="list-style-type: none">• Zusammenführung von M9, M1 «Bewahren bauliches Kulturerbe» und M16 «Gestaltung naturnaher Siedlungsränder und Aufwertung Ortseingänge» zu einem Gestaltungshandbuch als Beurteilungs- und Abstimmungsgrundlage für Bauvorhaben• Abstimmung und Koordination mit M11 «Nutzung unbebauter Innenentwicklungsreserven»• Umsetzung in der BZO mit Vorschriften zum Grünanteil (z.B. Grünflächenziffer, naturnahe Umgebungsgestaltung, standortgerechte Bepflanzung etc. → siehe Dokument vom BAFU: «Biodiversität und Landschaftsqualität im Siedlungsgebiet – Empfehlungen für Musterbestimmungen für Kantone und Gemeinden»)	• Kurzfristig	• Gering
	M10	Aktivierung Baulandreserven «Ochsen» in Abstimmung mit Entwicklung Arova-Areal	<p>Das Areal «Ochsen» dient als langfristige strategische Baulandreserve der Gemeinde. Sollte die Entwicklung des Arova-Areals nicht erfolgreich weitergeführt werden können, soll hier Wohnraum geschaffen werden. Auch wenn das Areal mit einer hohe Nutzungsdichte zu entwickeln ist, wird eine allfällige Entwicklung im «Ochsen» grossflächig unbebaute Landflächen konsumieren müssten. Daher hat die Entwicklung dieser Baulandreserve nach der Entwicklung des Arova-Areals (siehe M12) zweite Priorität.</p>	• Gemeinde Flurlingen	<ul style="list-style-type: none">• Abstimmung und Koordination mit M12 «Weiterentwicklung Leuchtturmareal Wohnen und Arbeiten Arova» und M2 «Vertiefung Innenentwicklungspotenzial Generationenareal Brunnengässli und Bregelhueb»• Allfällige Prüfung einer langfristigen Einzonung des Gebiets Ochsen unter Einforderung einer Gestaltungsplanpflicht in der BZO mit erhöhten Anforderungen an Architektur, Aussenraumgestaltung, Einbettung in die Landschaft sowie neuen Wohnformen und Bautypologien	• Laufende Aufgabe	• Gering
	M11	Nutzung unbebauter Innenentwicklungsreserven	<p>Die noch vorhandenen unbebauten Innenentwicklungsreserven sind in Abstimmung mit dem räumlichen Kontext qualitativ zu entwickeln. Dabei ist auf eine harmonische Einbindung in die bestehende Umgebung und eine qualitätsvolle Gestaltung des Siedlungsrandes zu achten. Die Gemeinde schafft Anreize und erreicht damit auch, dass auf privaten Liegenschaften qualitative Projekte entstehen. Anreize werden einerseits in der BZO mit «Innenentwicklungsboni», andererseits durch die gezielte Sensibilisierung der Grundeigentümer geschaffen. Hierfür werden Best-Practice-Beispiele in einer Datenbank kontinuierlich gesammelt und durch den Kanton, die Region oder die Gemeinde selber im Rahmen von Inputs, Exkursionen oder Dorfspaziergängen präsentiert. Zudem wird von der Gemeinde den Dialog aktiv mit den Grundeigentümern gesucht, die Entwicklungsabsichten abgeholt, um eine Baulandmobilisierung der unbebauten Reserven und eine attraktive Innentwicklung zu fördern.</p>	• Gemeinde Flurlingen in Zusammenarbeit mit der Zürcher Planungsgruppe ZPW und dem Kanton Zürich (ARE)	<ul style="list-style-type: none">• Abstimmung und Koordination mit dem Gestaltungshandbuch (siehe M1 «Bewahren bauliches Kulturerbe», M9 «Erhalt Punktbaustruktur an Hanglagen» und M16 «Gestaltung naturnaher Siedlungsränder und Aufwertung Ortseingänge»)• Umsetzung in der BZO durch Anreize (z.B. Innenentwicklungsbonus durch ein Vollgeschoss anstelle eines Dachgeschosses/Attikageschosses, wenn erhöhte Anforderungen an die Gestaltung erfüllt werden)	• Mittelfristig /laufende Aufgabe	• Mittel

	kurzfristig	mittelfristig	langfristig
M9 Erhalt Punktbaustruktur an Hanglagen			
Erarbeitung Leitfaden mit städtebaulichen Prinzipien zu Punktbauten und Aussenraumgestaltung (als Teil eines Gestaltungshandbuchs)			
M10 Aktivierung Baulandreserven «Ochsen» in Abstimmung mit Entwicklung Arova-Areal			
Laufende Aufgabe: Prüfung allfällige langfristige Einzonung			
M11 Nutzung unbebauter Innenentwicklungsreserven			
Sensibilisierung durch Sammlung Best-Practice Beispiele und Vorstellung im Rahmen von Inputreferaten, Exkursionen etc.			
Laufende Aufgabe: Dialogprozess mit den Grundeigentümern (aktive Baulandmobilisierung)			

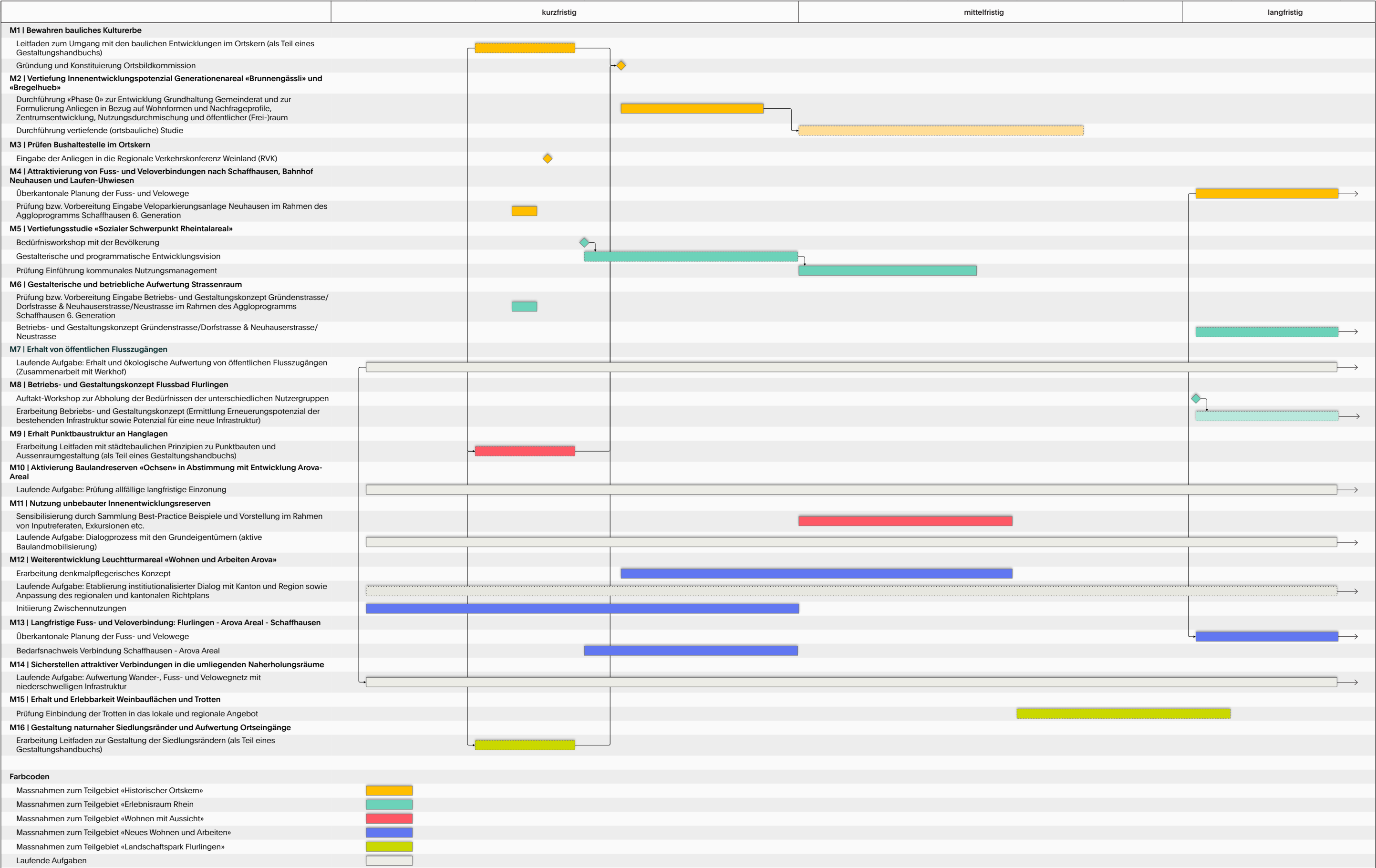
	Massnahmen		Ziele & Mehrwerte	Zuständigkeiten & Verantwortlichkeiten	Koordinierungshinweise und Hinweise für die Revision der BZO	Zeithorizont	Kosten
Neues Wohnen und Arbeiten: Transformatives Leuchtturmprojekt	M12	Weiterentwicklung Leuchtturmareal «Wohnen und Arbeiten Arova»	Das Arova-Areal wird unter Federführung der Grundeigentümerschaft zu einem urbanen, gemischt genutzten Areal transformiert. Die Gemeinde begleitet diesen Prozess weiterhin proaktiv und setzt sich für die Schaffung von zusätzlichen Wohn- und Gewerbeflächen sowie von zusätzlichen Mehrwerten für die Gesamtgemeinde ein. Im Sinne der Weiterentwicklung des «Nutzungs- und Entwicklungskonzepts Arova Hallen» soll die denkmalpflegerische Objektidentifikation in einem denkmalpflegerischen Konzept überführt werden. Die Gemeinde Flurlingen sucht den institutionalisierten Dialog mit Kanton und Region, setzt sich für eine Anpassung des regionalen und kantonalen Richtplans ein. Zur Aktivierung des Transformationsprozesses und zur schrittweisen Belebung und Adressbildung des Areals sollen zudem Zwischennutzungen (Pop-ups, temporäre Ateliers, Kreativräume oder öffentliche Veranstaltungen etc.) initiiert werden.	<ul style="list-style-type: none">• Grundeigentümer des Arova-Areals mit Unterstützung der Gemeinde Flurlingen und in engem Austausch mit dem Kanton und ZPW.	<ul style="list-style-type: none">• Intensiver Austausch mit Kanton (ARE) und Regionalplanungsguppe ZPW zur Anpassung des kantonalen resp. regionalen Richtplans• Abstimmung und Koordination mit M10 «Aktivierung Baulandreserven Ochsen in Abstimmung mit Entwicklung Arova-Areal»• Umsetzung in der BNO mit Umnutzung des Areals in Mischgebiet Arbeiten/Wohnen und Einführung qualitätssicherndes Verfahren mit erhöhten Anforderungen an Städtebau, Architektur, Durchmischung, diversifizierte Wohnstruktur, Umgang mit dem Bestand und Freiräumen, Anbindung und Vernetzung an das Umfeld• Suche nach Synergien mit regionalen Wohnbaugenossenschaften	<ul style="list-style-type: none">• Kurz- bis mittelfristig/laufende Aufgabe	<ul style="list-style-type: none">• Mittel
	M13	Langfristige Fuss- und Veloverbindung: Flurlingen – Arova-Areal – Schaffhausen	Das Arova-Areal an der Schnittstelle von Flurlingen, Feuerthalen und Schaffhausen gilt es in das interkantonale Wege- und Verbindungsnetz einzubinden. Dazu soll in Abstimmung mit der Transformation und räumlichen Entwicklung des Arova-Areals eine Netzlücke geschlossen und Flurlingen attraktiv an Schaffhausen angebunden werden. Hierzu soll eine überkantonale Planung der Fuss- und Velowege von der Gemeinde Flurlingen aufgefördert werden. Dadurch kann sich das Arova-Areal zu einem Bindeglied zwischen Schaffhausen, Feuerthalen und Flurlingen entwickeln. Zentrale Elemente einer attraktiven und schnellen Verbindung zwischen Arova-Areal und dem funktionalen Zentrum Schaffhausen bilden die sichere Querungsmöglichkeit der Kantonsstrasse, die attraktive Rheinquerung beim Kraftwerk Schaffhausen und ein Schräglift vom Rheinufer zum Arova-Areal. In einer Machbarkeitsstudie wurden verschiedenen Optionen für die Verbindung nach Schaffhausen geprüft. Nun sollen diese plausibilisiert und insbesondere den Bedarfsnachweis einer Verbindung aufgezeigt werden.	<ul style="list-style-type: none">• Gemeinde Flurlingen in Zusammenarbeit mit dem Amt für Mobilität des KT Zürich	<ul style="list-style-type: none">• Abstimmung und Koordination mit M4 «Attraktivierung von Fuss- und Veloverbindungen nach Schaffhausen, Bahnhof Neuhausen und Laufen-Uhwiesen» und M6 «Gestalterische und betriebliche Aufwertung Strassenraum»• Abstimmung mit KRV und GVK	<ul style="list-style-type: none">• Kurzfristig bis langfristig	<ul style="list-style-type: none">• Mittel



	Massnahmen	Ziele & Mehrwerte	Zuständigkeiten & Verantwortlichkeiten	Koordinierungshinweise und Hinweise für die Revision der BZO	Zeithorizont	Kosten
Landschaftspark Flurlingen: Naturnaher Freizeit- und Erholungsraum	M14	Sicherstellen attraktiver Verbindungen in die umliegenden Naherholungsräume	Um attraktive und sichere Verbindungen zwischen dem Siedlungsraum und dem Freizeit- und Erholungsgebiet rund um den Cholfirst zu schaffen, soll die Erlebbarkeit und Attraktivität des Wander-, Fuss- und Velowegenetzes verbessert und punktuell mit niederschwelliger Infrastruktur (z.B. Möblierung) und Landschaftsgestaltung ergänzt werden. Auch die Sportanlagen sind dabei zweckmässig zu berücksichtigen und entsprechend mit dem Sport- und Freizeitangebot (z.B. Parcours Vita) zu vernetzen.	• Gemeinde Flurlingen in Zusammenarbeit mit Werkhof und Forstrevier Cholfirst	• Abstimmung mit Werkhof und Forstrevier Cholfirst • Abstimmung und Koordination mit M7 «Erhalt von öffentlichen Flusszugängen»	• Laufende Aufgabe • Gebundene Ausgabe
	M15	Erhalt und Erlebbarkeit Weinbauflächen und Trotten	Auch wenn heute nur noch wenig sichtbar, gehört der Weinbau und die verschiedenen noch erhaltenen Trotten zur Identität von Flurlingen. Diese historischen Strukturen gilt es langfristig zu erhalten, zu bewirtschaften und für die Bevölkerung zugänglich bzw. erlebbar zu machen. Hierzu soll die Verbindung der Trotten mit lokalen Angeboten (wie z.B. Weindegustationen der 8247 Weinbau AG) oder die Einbindung der Trotten in regionale Angebote (wie z.B. Weinwanderweg vom Regionalmanagement ProWeinland) geprüft werden.	• Gemeinde Flurlingen in Zusammenarbeit mit dem Regionalmanagement ProWeinland und Weinbauverein Zürcher Weinland	• Klärung der Rahmenbedingungen und Auflagen (ARE und ev. Abt. Landwirtschaft) bzgl. Nutzungsvorschriften zu Trotten in der BZO	• Mittel- bis langfristig • Gering
	M16	Gestaltung naturnaher Siedlungsränder und Aufwertung Ortseingänge	Siedlungsränder können ökologisch wertvolle Räume im Übergang zwischen Siedlung und offener Landschaft sein. Eine naturnahe Gestaltung stärkt die ökologischen Qualitäten Flurlingens und sichert das Erscheinungsbild der Gemeinde. Bei der Gestaltung der Siedlungsränder ist auf eine ökologisch wertvolle, naturnahe und harmonische Gestaltung zu achten. Durch die Erarbeitung eines Leitfadens zur Gestaltung der Siedlungsrändern als Teil eines Gestaltungshandbuchs (siehe M1 und M9) koordiniert die Gemeinde die Gestaltung der Siedlungsränder und die Aufwertung der Ortseingänge. Das Gestaltungshandbuch (bestehend aus drei Teilen, siehe M1 und M9) soll sowohl als Grundlage für die Beurteilung und Abstimmung der Umgebungsgestaltung von Bauvorhaben, aber auch zur Sensibilisierung und Inspiration von potenziellen Bauherren genutzt werden, um eine hochwertige Siedlungsrandgestaltung sicherzustellen.	• Gemeinde Flurlingen	• Zusammenführung von M16, M9 «Erhalt Punktstruktur an Hanglagen» und M1 «Bewahren bauliches Kulturerbe» zu einem Gestaltungshandbuch als Beurteilungs- und Abstimmungsgrundlage für Bauvorhaben • Abstimmung und Koordination mit M11 «Nutzung unbauter Innenentwicklungsreserven» • Umsetzung in der BZO durch Vorschriften zur Siedlungsrandgestaltung (→ siehe Dokument vom BAFU: «Biodiversität und Landschaftsqualität im Siedlungsgebiet – Empfehlungen für Musterbestimmungen für Kantone und Gemeinden»)	• Kurzfristig • Gering



Zeitplan



Nächste Schritte

Im Sinne einer effizienten Umsetzung der «Siedlungsentwicklungsstrategie» und des dazugehörigen «Arbeitsprogramms» sollen die folgenden Schritte vom Gemeinderat prioritär angegangen werden:

Gestaltungshandbuch als Grundlage für die Beurteilung und Abstimmung von Bauvorhaben

→ Erarbeitung eines **Gestaltungshandbuchs** bestehend aus drei Teilen:

- Leitfaden – Ortskern und Gründenstrasse (Definition zentraler Gestaltungselemente und -qualitäten sowie Grundsätze zur Bewahrung und ortsbildverträglichen Weiterentwicklung)
- Leitfaden – Punktbauten (Formulierung städtebaulicher Leitlinien für Punktbauten sowie Empfehlungen zur ökologischen Gestaltung der Aussenräume)
- Leitfaden Siedlungsränder und Aussenraumgestaltung (Darstellung von «Do's & Don'ts» für eine naturnahe und harmonische Gestaltung der Siedlungsränder und des Aussenraums)

→ Gründung **Ortsbildkommission** (Auswahl Mitglieder, Pflichtenheft und Stellenwert)

«Phase 0» (Initiierungsphase) für die Areale «Brunnengässli» und «Bregelhueb»

→ Durchführung Initiierungsphase zur Entwicklung einer Haltung des Gemeinderats für die Entwicklung der Areale «Brunnengässli» und «Bregelhueb»:

- Aufzeigen Bedeutung Areale im Gesamtkontext und räumliche und funktionale Analyse
- Klärung planungsrechtlichen Rahmenbedingungen
- Definition inhaltliche und thematische Schwerpunkte und Formulierung zentrale Anliegen (in Bezug auf Nachfrageprofile, Wohnformen, Nutzungen, öffentlicher Freiraum etc.)
- Klärung Prozessdesign, Arbeitsschritte und mögliche Beteiligungs- und Mitwirkungsformate

Bedürfnisworkshop zum Rheintalareal

→ Durchführung eines Workshops mit der Bevölkerung und unter Einbezug der Schulgemeinde, des lokalen Gewerbes und den Vereinen mit dem Ziel:

- Abholung der Bedürfnisse (z.B. Generationenplatz/Spielplatz)
- Ableitung des Handlungsbedarfs in Bezug auf die Umgestaltung des Parkplatzes

Dialogprozess Arova-Areal

→ Aufbau eines institutionalisierten Dialogs mit dem Kanton und der Region zur Entwicklung des Arova-Areals und Initiierung der nächsten Schritte:

- Erarbeitung Bedarfsnachweis für die Verbindung nach Schaffhausen
- Ermittlung möglicher Zwischennutzungen
- Anreicherung und Aktivierung «Nutzungs- und Entwicklungskonzept Arova Hallen»