

sa_partners

Siedlungsentwicklungsstrategie und Arbeitsprogramm Flurlingen

Informationsveranstaltung | 08. Juli 2025

sa_partners

1. Begrüßung

Gilbert Bernath, Gemeindepräsident

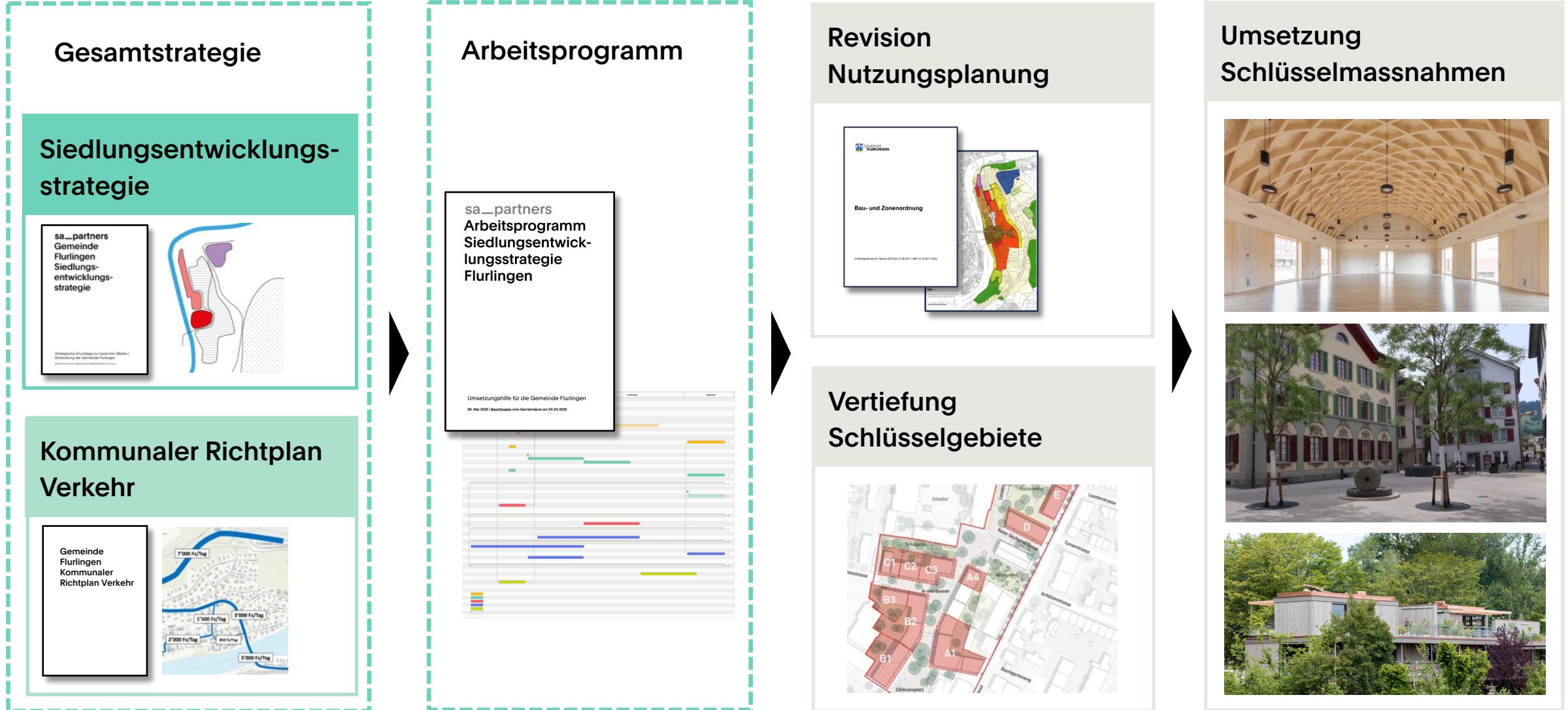
Ablauf Informationsveranstaltung

- | | |
|---|-----|
| 1. Begrüßung durch die Gemeinde | 5' |
| 2. Rückblick Planungsprozess | 10' |
| 3. Input Siedlungsentwicklungsstrategie und Arbeitsprogramm | 50' |
| 4. Interaktive Umfrage | 15' |
| 5. Ausblick und Abschluss | 10' |
| 6. Apéro! | |

sa_partners

2. Rückblick Planungsprozess

Einordnung Siedlungsentwicklungsstrategie



sa—p

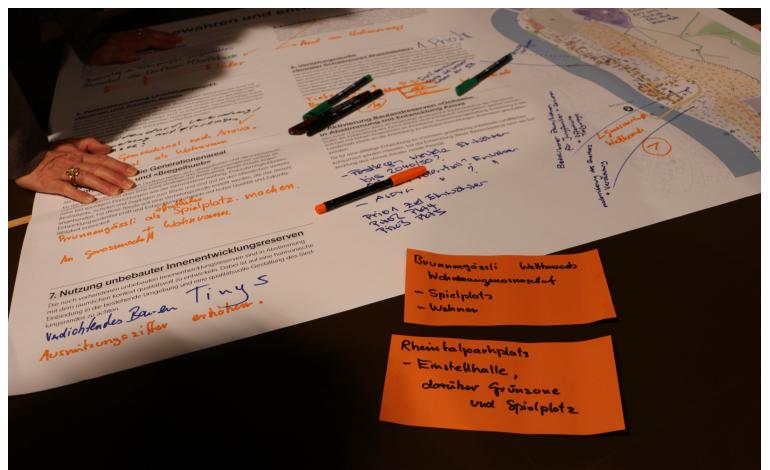
Gesamtprozess Siedlungsentwicklungsstrategie



Rückblick Bevölkerungsworkshops



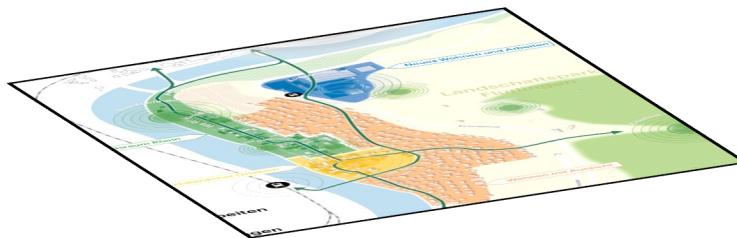
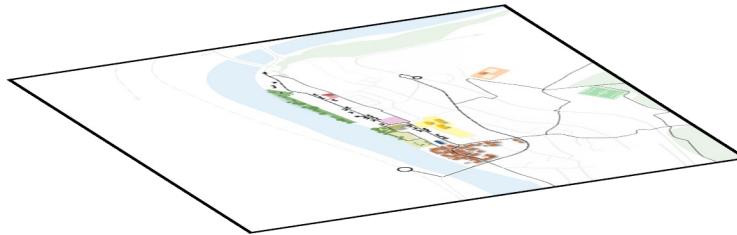
nutzung schulareal durchgehende uferwege
einbindung schulgemeinde
infrastrukturausbau kitas durchmisches wohnen
restaurants zentrumsentwicklung erhält weinberg
cafés badi innenentwicklung bushaltestellen
familienwohnungen arova arealentwicklung erhält eiserner steg
ausbau öv alterswohnungen erholungsräume
rheintalsaal mehrzweckhalle begegnungsräume
verkehrsberuhigung parkplatzkonzepte wohnraum für junge
mietwohnungen tagesstrukturen attraktivität dorfeingang
massvolle bautätigkeit bezahlbarer wohnraum altersgerechte angebote gewerbenutzung
spieleplätze gemeinschaftliches wohnen



sa_partners

3. Rückblick Siedlungsentwicklungsstrategie und Input Arbeitsprogramm

Inhalte Siedlungsentwicklungsstrategie



Raumanalyse

Teilgebiete

Einteilung des Dorfes in Teilgebiete bzgl. Charakter, Stärken, Schwächen und Potentiale

Entwicklungsvision Teilgebiete

Formulieren einer Entwicklungsvision für jedes Teilgebiet

Massnahmen

Entwickeln von Massnahmen und Visualisieren dieser in einem Massnahmenplan

Fünf Teilgebiete für Flurlingen

Historischer Ortskern

Vielfältig genutztes Kulturerbe

Erlebnisraum Rhein

Freizeit- und Kulturhotspot mit Ausstrahlung

Wohnen mit Aussicht

Attraktive Wohnlagen als Standortfaktor

Neues Wohnen und Arbeiten

Transformatives Leuchtturmprojekt

Landschaftspark Flurlingen

Naturnaher Freizeit- und Erholungsraum

sa_p



16 Massnahmen

- 1 Bewahren bauliches Kulturerbe
- 2 Vertiefung Innenentwicklungspotenzial Generationenareal «Brunnengässli» und «Bregelhueb»
- 3 Prüfen Bushaltestelle im Ortskern
- 4 Attraktivierung von Fuss- und Veloverbindungen nach Schaffhausen, Bahnhof Neuhausen und Laufen-Uhwiesen
- 5 Vertiefungsstudie «Sozialer Schwerpunkt Rheintalareal
- 6 Gestalterische und betriebliche Aufwertung Strassenraum
- 7 Erhalt von öffentlichen Flusszugängen
- 8 Betriebs- und Gestaltungskonzept Flussbad Flurlingen
- 9 Erhalt Punktbaustruktur an Hanglagen
- 10 Aktivierung Baulandreserven «Ochsen» in Abstimmung mit Entwicklung Arova-Areal
- 11 Nutzung unbebauter Innenentwicklungsreserven
- 12 Weiterentwicklung Leuchtturmareal «Wohnen und Arbeiten Arova»
- 13 Langfristige Fuss- und Veloverbindung: Flurlingen – Arova-Areal – Schaffhausen
- 14 Sicherstellen attraktiver Verbindungen in die umliegenden Naherholungsräume
- 15 Erhalt und Erlebbarkeit Weinbauflächen und Trotten
- 16 Gestaltung naturnaher Siedlungsränder und Aufwertung Ortseingänge



Arbeitsprogramm und Ziele

sa_partners

Arbeitsprogramm

Siedlungsentwick- lungsstrategie

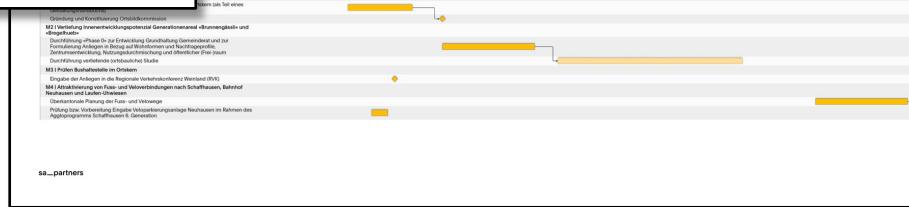
Flurlingen

- Vorbereitung der Umsetzung der Siedlungsentwicklungsstrategie
 - Konkretisierung der Massnahmen der Siedlungsentwicklungsstrategie
 - Festlegen Zuständigkeiten, Umsetzungshorizont und Kosten der jeweiligen Massnahmen

Wochen im Überblick

Kurzbericht

10. Juni 2025 | Beschlossen vom Gemeinderat am XX.XX.2025



Wichtige Themen des Arbeitsprogramms

Ortsspezifische
Qualitäten
bewahren

Siedlung
weiter-
entwickeln

Vernetzung
optimieren

Freiraum und
Landschaft in
Wert setzen



sa_partners

Ortsspezifische Qualitäten bewahren

1

9

16

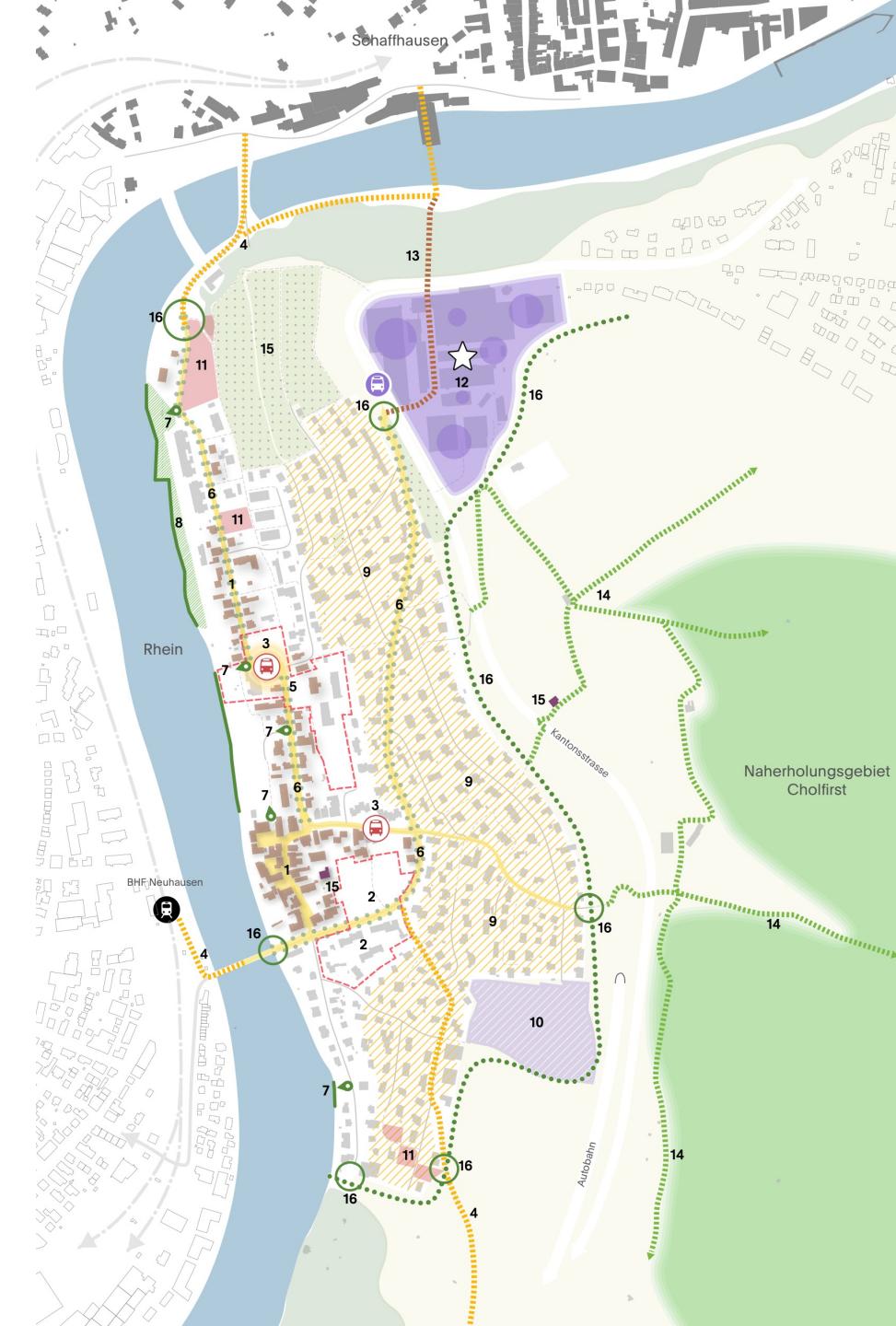
Sicherung der ortsspezifischen Qualitäten

- Historischer Ortskern und «Gartenstadtcharakter» in seinem Ensemble erhalten und behutsam weiterentwickeln
- kleinteilige Punktbaustrukturen erhalten und Vermeidung von untypischen, grossvolumigen Bauköpern
- Ökologisch wertvolle Räume im Übergang zwischen Siedlung und offener Landschaft erhalten und naturnahe Gestaltung der Aussenräume fördern; Ortseingänge als Visitenkarten gestalten

→ Erarbeitung **Gestaltungshandbuch** (kurzfristig)

→ Gründung **Ortsbildkommission** (kurzfristig)

sa_p



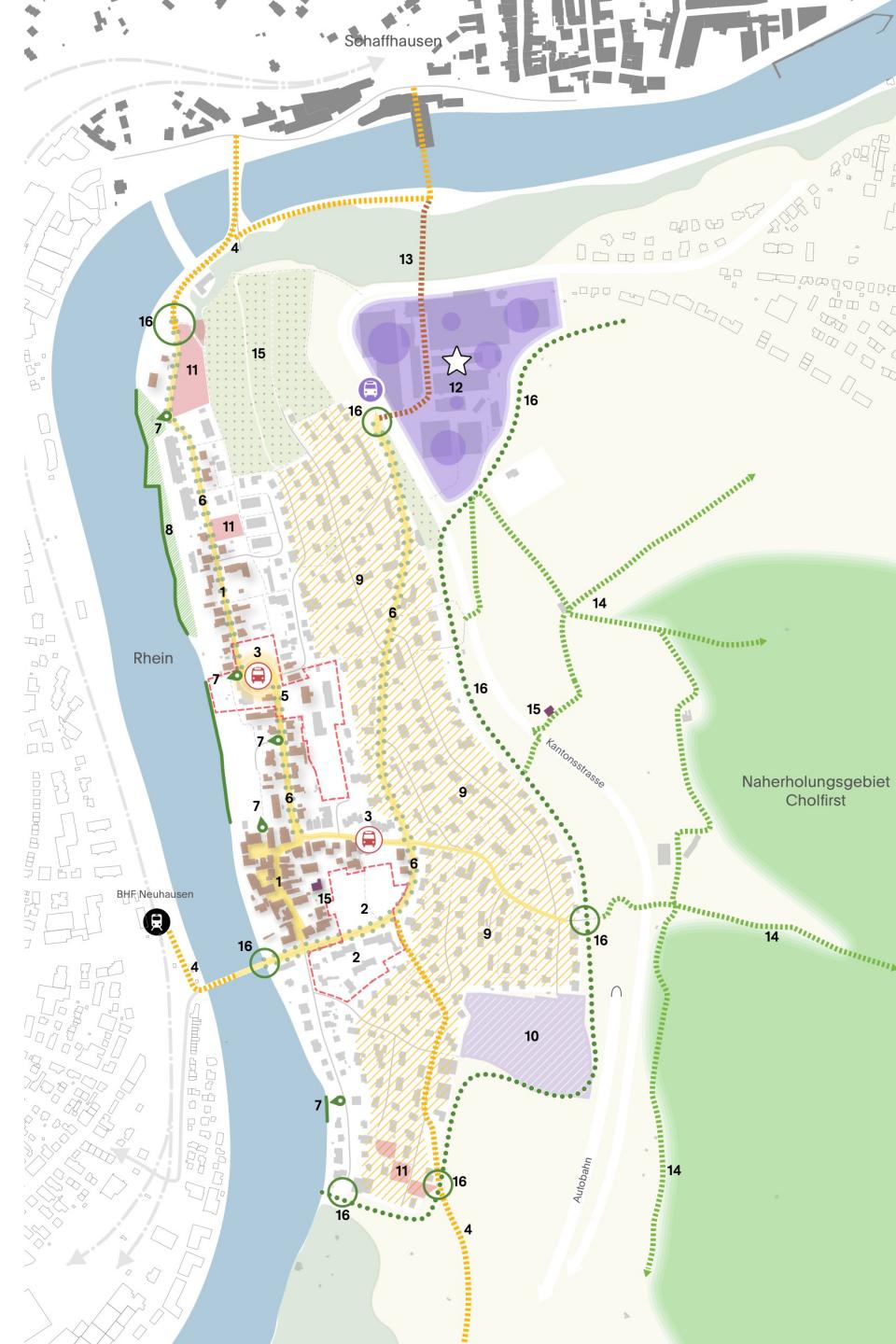
sa_partners

Siedlung weiterentwickeln

Vertiefung Innenentwicklungspotenzial Generationenareal «Brunnengässli und Bregelhueb»

- Areal «Brunnengässli» als Gemeindeliegenschaft von hoher strategischer Bedeutung
- Nutzungsergänzungen und –durchmischungen und insbesondere Wohnformen für Personen in der dritten Lebensphase und Familien

- **Durchführung Initiierungsphase:** Definition der thematischen Schwerpunkte (Wohnformen, Nutzungen, öffentlicher Freiraum etc.) (kurzfristig)
- **Vertiefende ortsbauliche Studie:** Entwicklungspotenzial prüfen und Entwicklungskonzept mit hoher Qualität und Zukunftsfähigkeit entwickeln (kurz- bis mittelfristig)



Vertiefung Innenentwicklungspotenzial Generationenareal «Brunnengässli und Bregelhueb»

- Areal «Brunnengässli» als Gemeindeliegenschaft von hoher strategischer Bedeutung
- Nutzungsergänzungen und –durchmischungen und insbesondere Wohnformen für Personen in der dritten Lebensphase und Familien

- **Durchführung Initiierungsphase:** Definition der thematischen Schwerpunkte (Wohnformen, Nutzungen, öffentlicher Freiraum etc.) (kurzfristig)
- **Vertiefende ortsbauliche Studie:** Entwicklungspotenzial prüfen und Entwicklungskonzept mit hoher Qualität und Zukunftsfähigkeit entwickeln (kurz- bis mittelfristig)



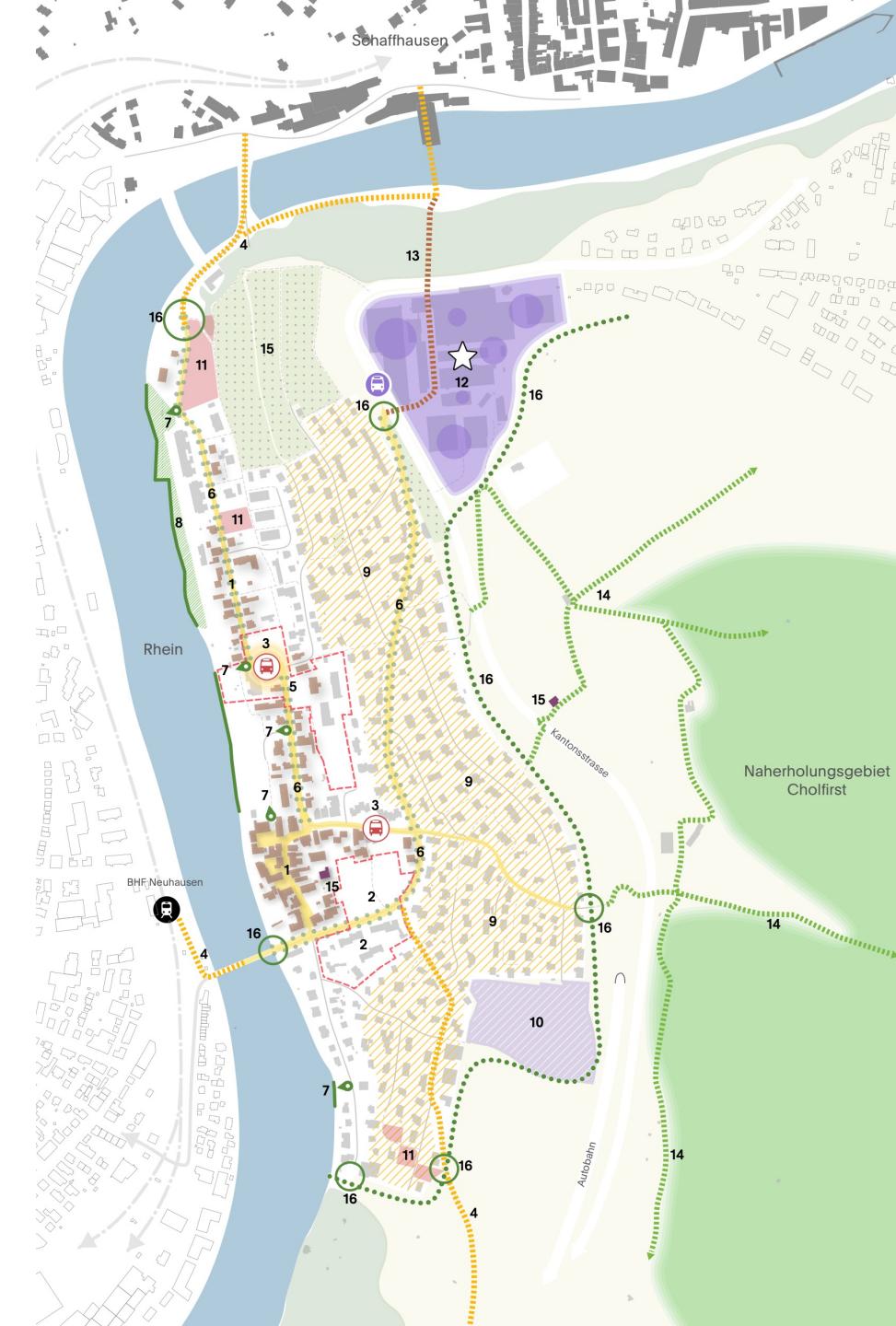
Vertiefungsstudie «Sozialer Schwerpunkt Rheintalareal»

- Optimierung der Parkierungssituation
- Treffpunkt mit hoher Aufenthaltsqualität und gemischten Funktionen
- Aktivierung Bevölkerung, Schulgemeinde, lokales Gewerbe und Vereinen

→ **Bedürfnisworkshop:** Ermittlung der Bedürfnisse der potenzieller Nutzergruppen (kurzfristig)

→ **Gestalterische und programmatische Entwicklungsvision:** Gesamtheitliche Betrachtung der bereits heute ansässigen Funktionen (Rheintalsaal, Rheintalgarten, Schulanlage und Verkehrs- und Parkierungsflächen) und Ableitung Handlungsbedarf in Bezug auf die Umgestaltung des Parkplatzes und erste Gestaltungsideen (mittelfristig)

sa_p



Vertiefungsstudie «Sozialer Schwerpunkt Rheintalareal»

- Optimierung der Parkierungssituation
- Treffpunkt mit hoher Aufenthaltsqualität und gemischten Funktionen
- Aktivierung Bevölkerung, Schulgemeinde, lokales Gewerbe und Vereinen

→ **Bedürfnisworkshop:** Ermittlung der Bedürfnisse der potenzieller Nutzergruppen (kurzfristig)

→ **Gestalterische und programmatische Entwicklungsvision:** Gesamtheitliche Betrachtung der bereits heute ansässigen Funktionen (Rheintalsaal, Rheintalgarten, Schulanlage und Verkehrs- und Parkierungsflächen) und Ableitung Handlungsbedarf in Bezug auf die Umgestaltung des Parkplatzes und erste Gestaltungsideen (mittelfristig)

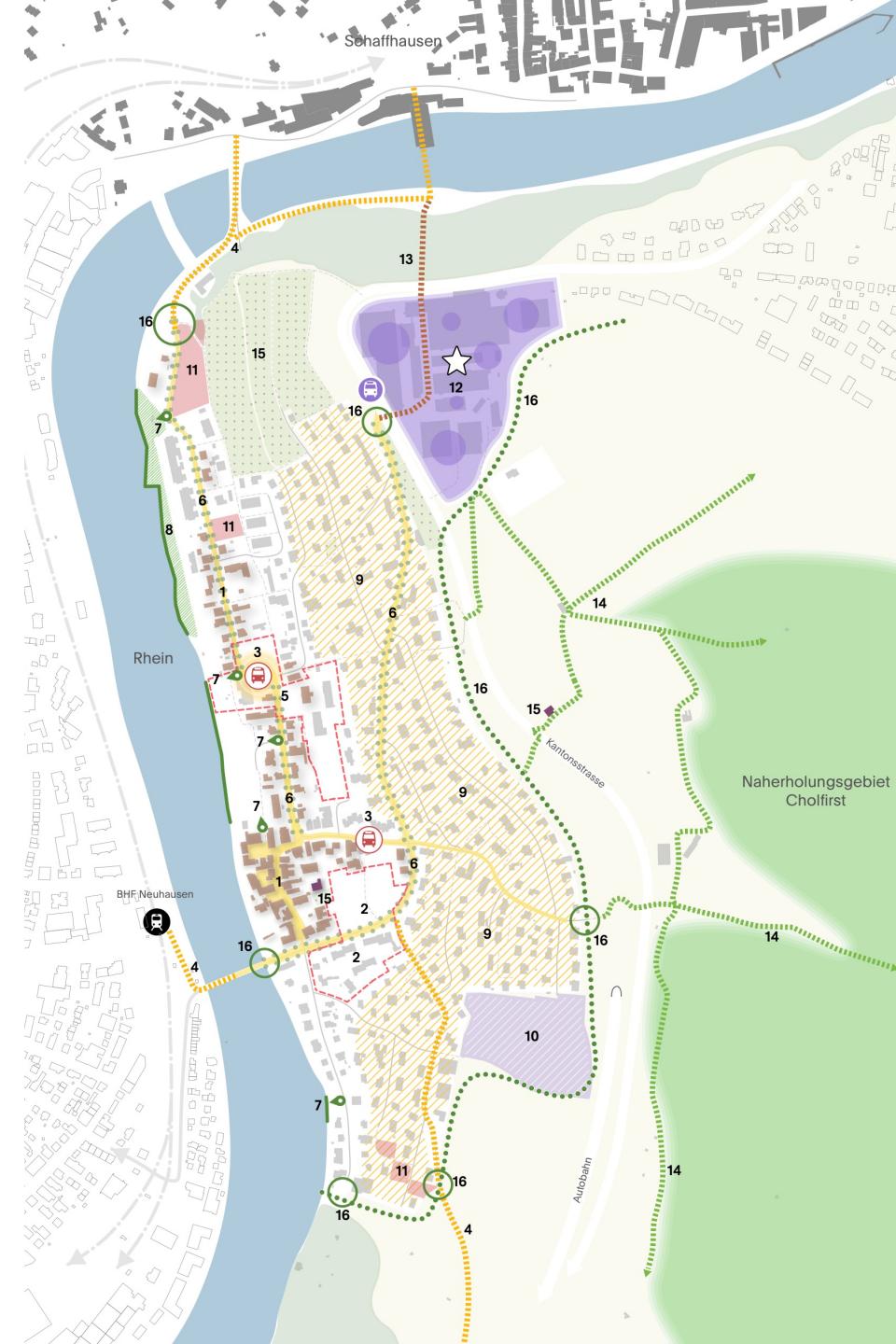
sa_p



Weiterentwicklung Leuchtturmareal «Wohnen und Arbeiten» AROVA

- Bindeglied zwischen Flurlingen, Feuerthalen, Schaffhausen
- höchste Priorität betreffend Entwicklung von neuem Wohnraum
- hohe Ansprüche an Städtebau, Architektur, Umgang mit dem Bestand und Freiräumen und an die Anbindung und Vernetzung Entwicklung gemischt genutzten Areal
- Grundeigentümerschaft im Lead und Einbezug Bevölkerung, Region und Kanton

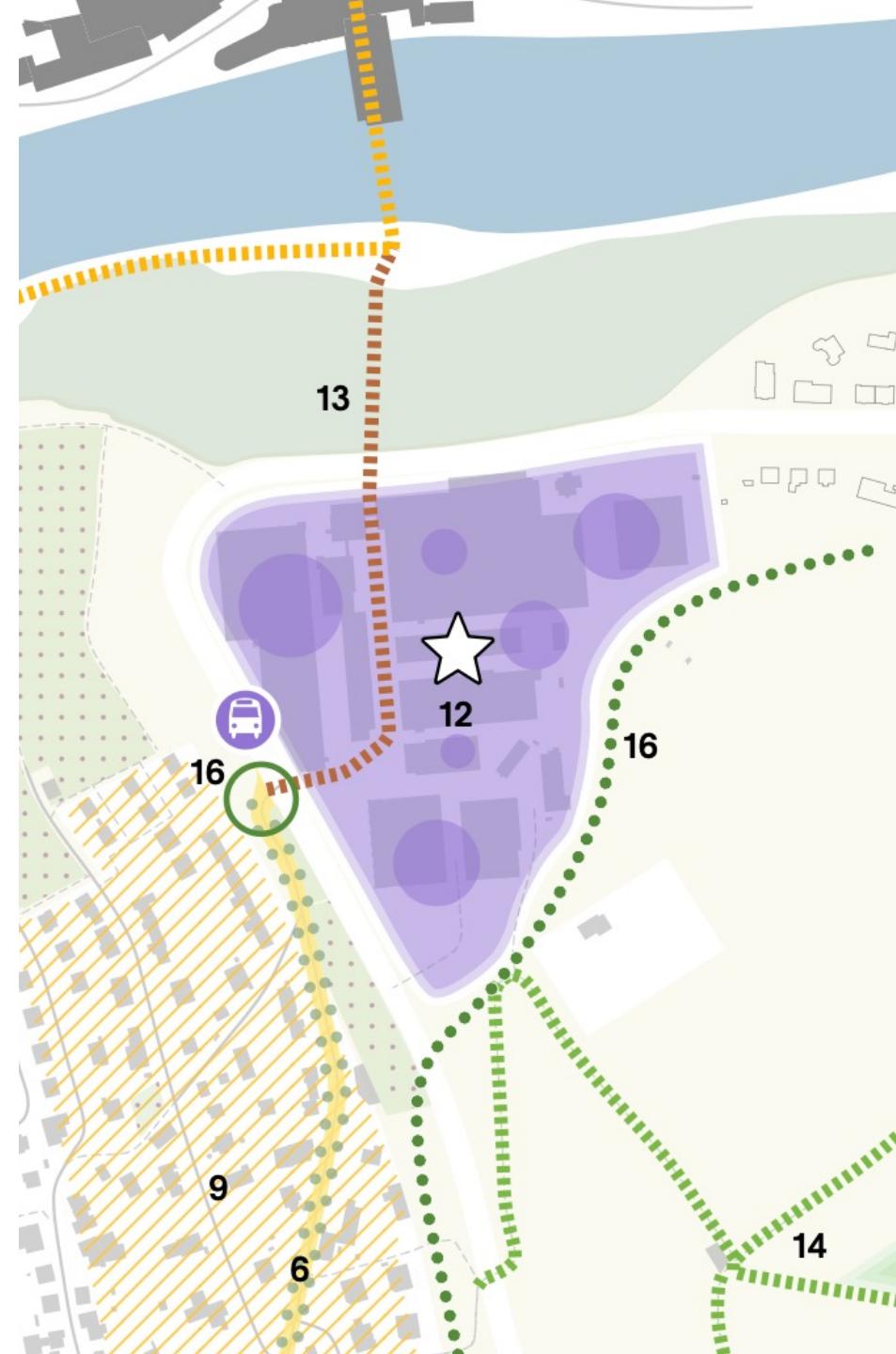
- Aktivierung des Transformationsprozesses mit **Zwischennutzungen** (z.B. Pop-ups, temporäre Ateliers, öffentliche Veranstaltungen) (kurzfristig)
- Initiierung Dialogprozess mit Grundeigentümerschaft, Kanton und Region (kurzfristig)



Weiterentwicklung Leuchtturmareal «Wohnen und Arbeiten» AROVA

- Bindeglied zwischen Flurlingen, Feuerthalen, Schaffhausen
- höchste Priorität betreffend Entwicklung von neuem Wohnraum
- hohe Ansprüche an Städtebau, Architektur, Umgang mit dem Bestand und Freiräumen und an die Anbindung und Vernetzung Entwicklung gemischt genutzten Areal
- Grundeigentümerschaft im Lead und Einbezug Bevölkerung, Region und Kanton

- Aktivierung des Transformationsprozesses mit **Zwischennutzungen** (z.B. Pop-ups, temporäre Ateliers, öffentliche Veranstaltungen) (kurzfristig)
- Initiierung Dialogprozess mit Grundeigentümerschaft, Kanton und Region (kurzfristig)



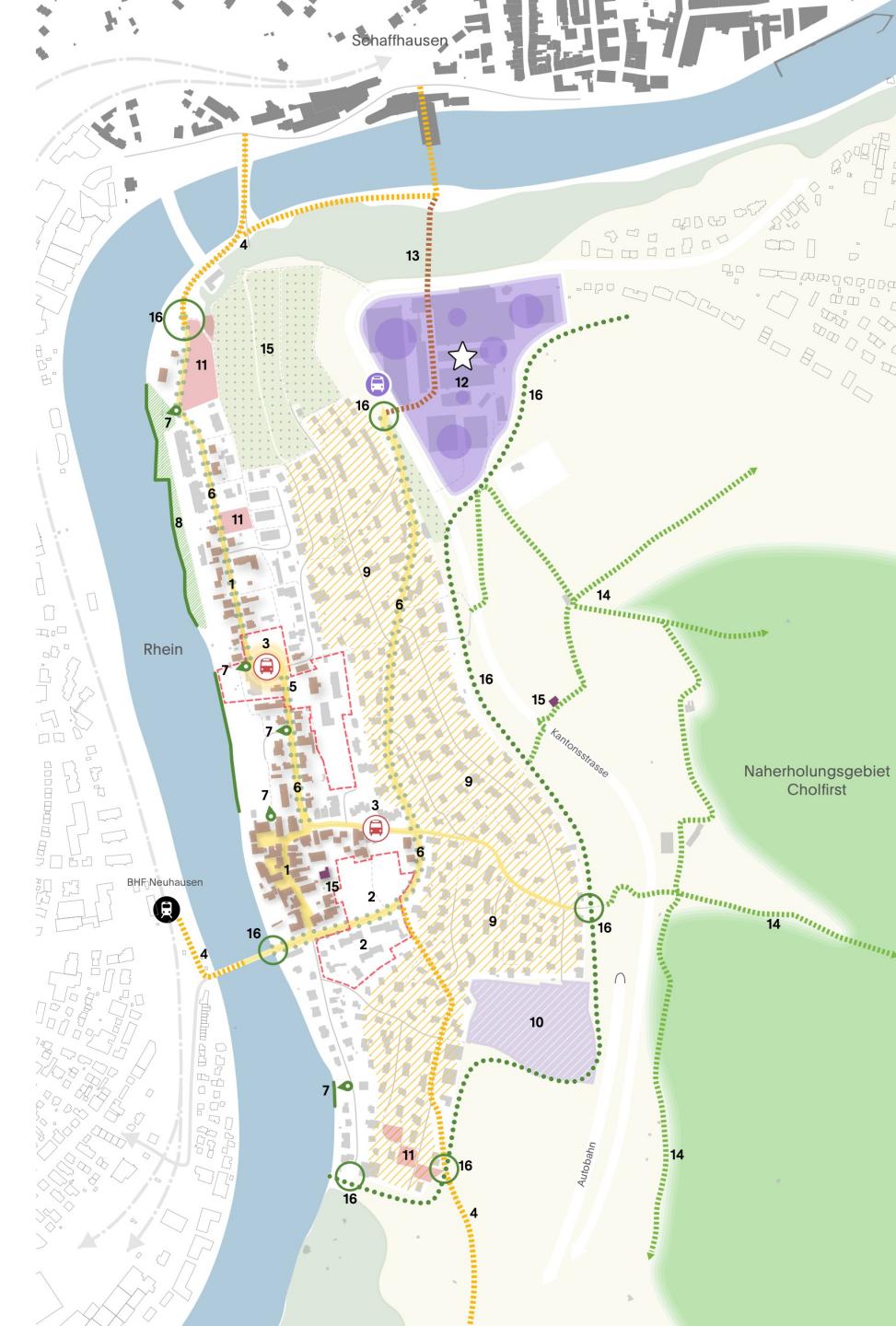
Vertiefungsstudie «Sozialer Schwerpunkt Rheintalareal»

- Optimierung der Parkierungssituation
- Treffpunkt mit hoher Aufenthaltsqualität und gemischten Funktionen
- Aktivierung Bevölkerung, Schulgemeinde, lokales Gewerbe und Vereinen

→ **Bedürfnisworkshop:** Ermittlung der Bedürfnisse der potenzieller Nutzergruppen (kurzfristig)

→ **Gestalterische und programmatische Entwicklungsvision:** Gesamtheitliche Betrachtung der bereits heute ansässigen Funktionen (Rheintalsaal, Rheintalgarten, Schulanlage und Verkehrs- und Parkierungsflächen) und Ableitung Handlungsbedarf in Bezug auf die Umgestaltung des Parkplatzes und erste Gestaltungsideen (mittelfristig)

sa_p



Vertiefungsstudie «Sozialer Schwerpunkt Rheintalareal»

- Optimierung der Parkierungssituation
- Treffpunkt mit hoher Aufenthaltsqualität und gemischten Funktionen
- Aktivierung Bevölkerung, Schulgemeinde, lokales Gewerbe und Vereinen

→ **Bedürfnisworkshop:** Ermittlung der Bedürfnisse der potenzieller Nutzergruppen (kurzfristig)

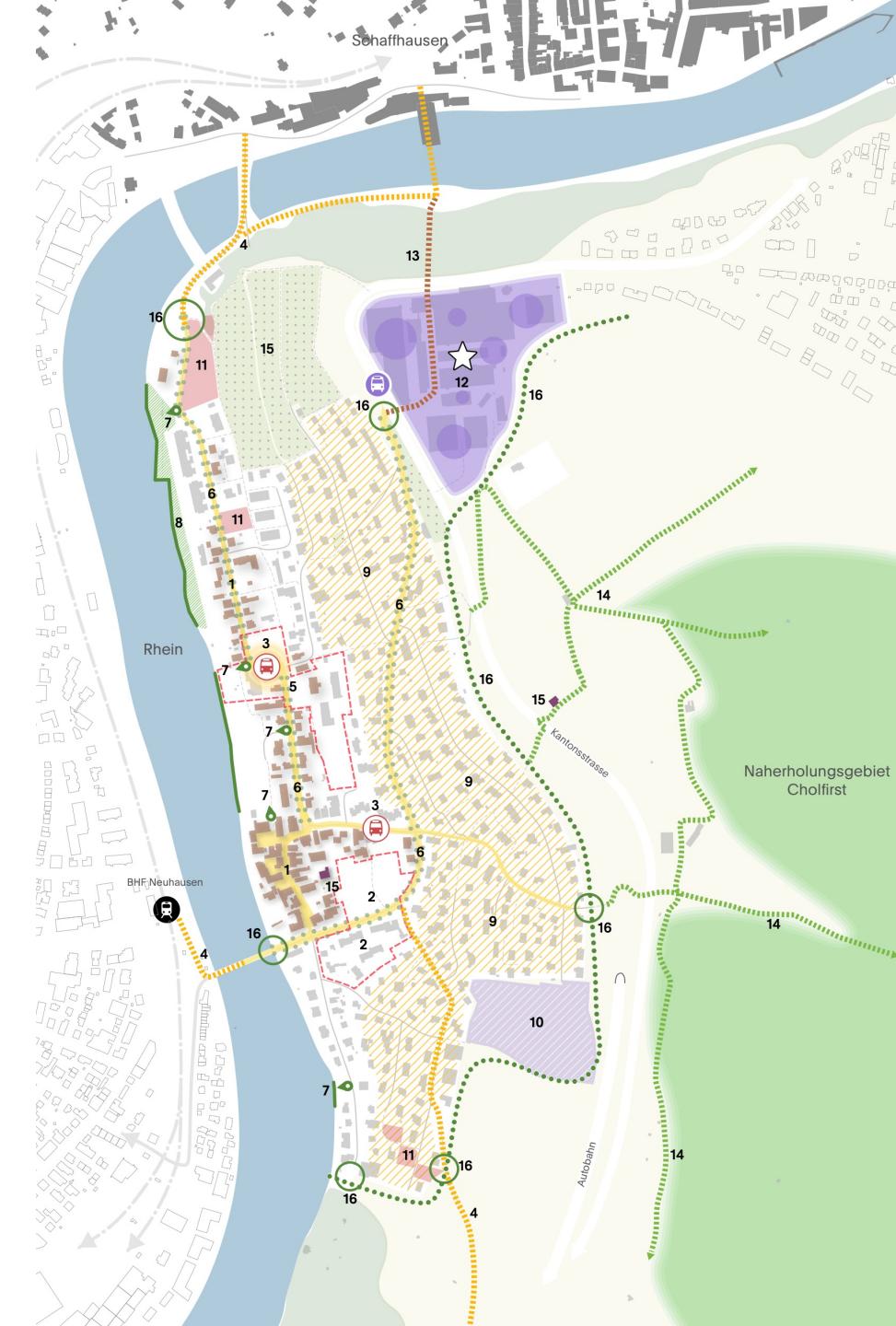
→ **Gestalterische und programmatische Entwicklungsvision:** Gesamtheitliche Betrachtung der bereits heute ansässigen Funktionen (Rheintalsaal, Rheintalgarten, Schulanlage und Verkehrs- und Parkierungsflächen) und Ableitung Handlungsbedarf in Bezug auf die Umgestaltung des Parkplatzes und erste Gestaltungsideen (mittelfristig)

sa_p



Aktivierung Baulandreserven «Ochsen» in Abstimmung mit Entwicklung AROVA

- langfristige strategische Baulandreserve
- Abhängigkeit Entwicklung Arova-Areal (zweite Priorität)
- Konsumation unbebaute Landflächen
- hohe Ansprüche an Architektur, Außenraumgestaltung, Einbettung in die Landschaft sowie an die Anbindung zu zentralen Einrichtungen
- Laufende Aufgabe der Gemeinde Flurlingen

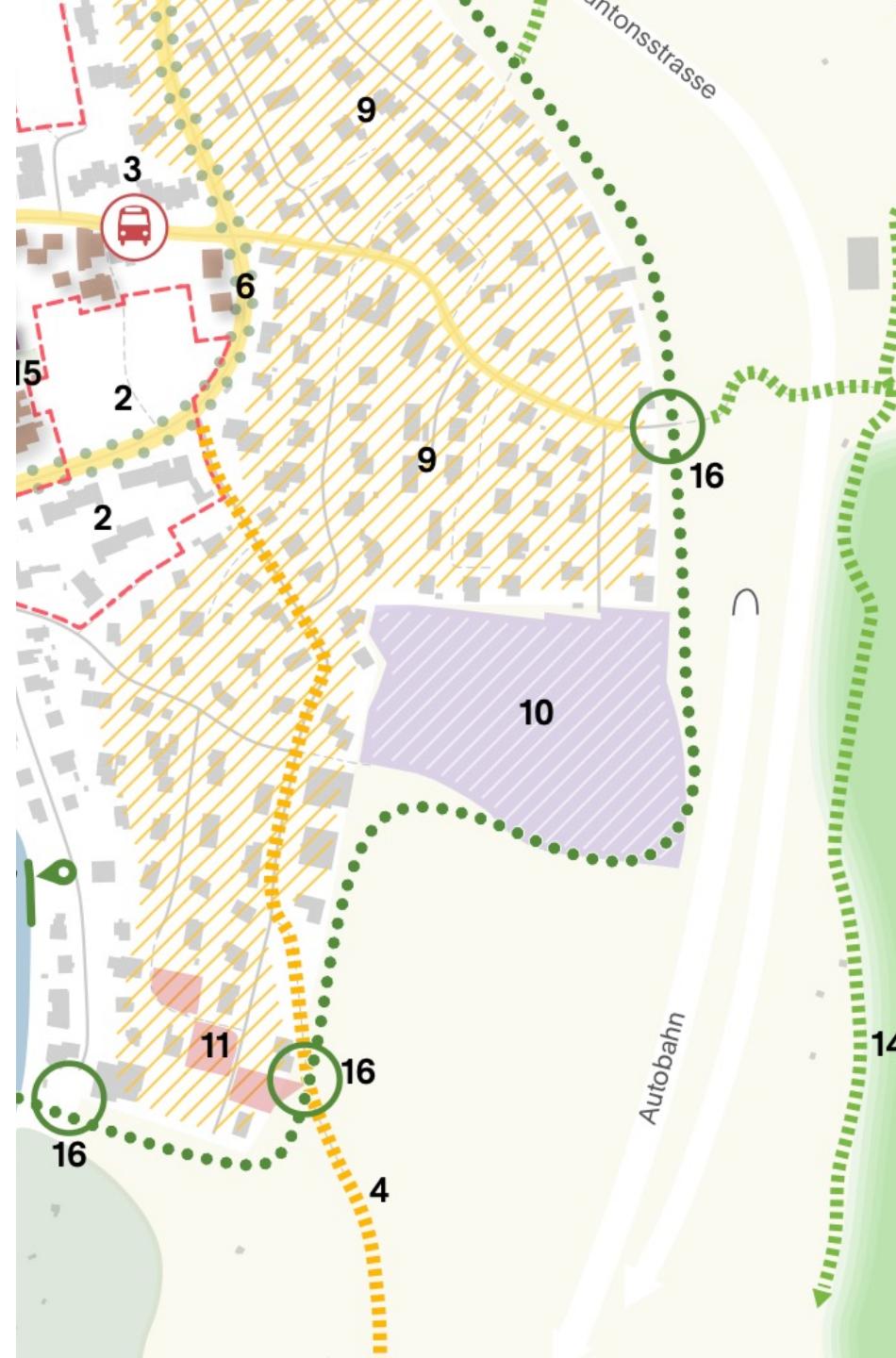


Nutzung unbebauter Innenentwicklungsreserven

- unbebaute Innenentwicklungsreserven nutzen
- Abstimmung mit dem räumlichen Kontext
- qualitätsvolle Entwicklung

→ Sensibilisierung der Grundeigentümer für qualitätsvolle Projekte durch **Inputs, Exkursionen oder Dorfspaziergänge** (laufende Aufgabe)

→ Aufbau Datenbank mit «**Best-Practice-Beispielen**» (mittelfristig)



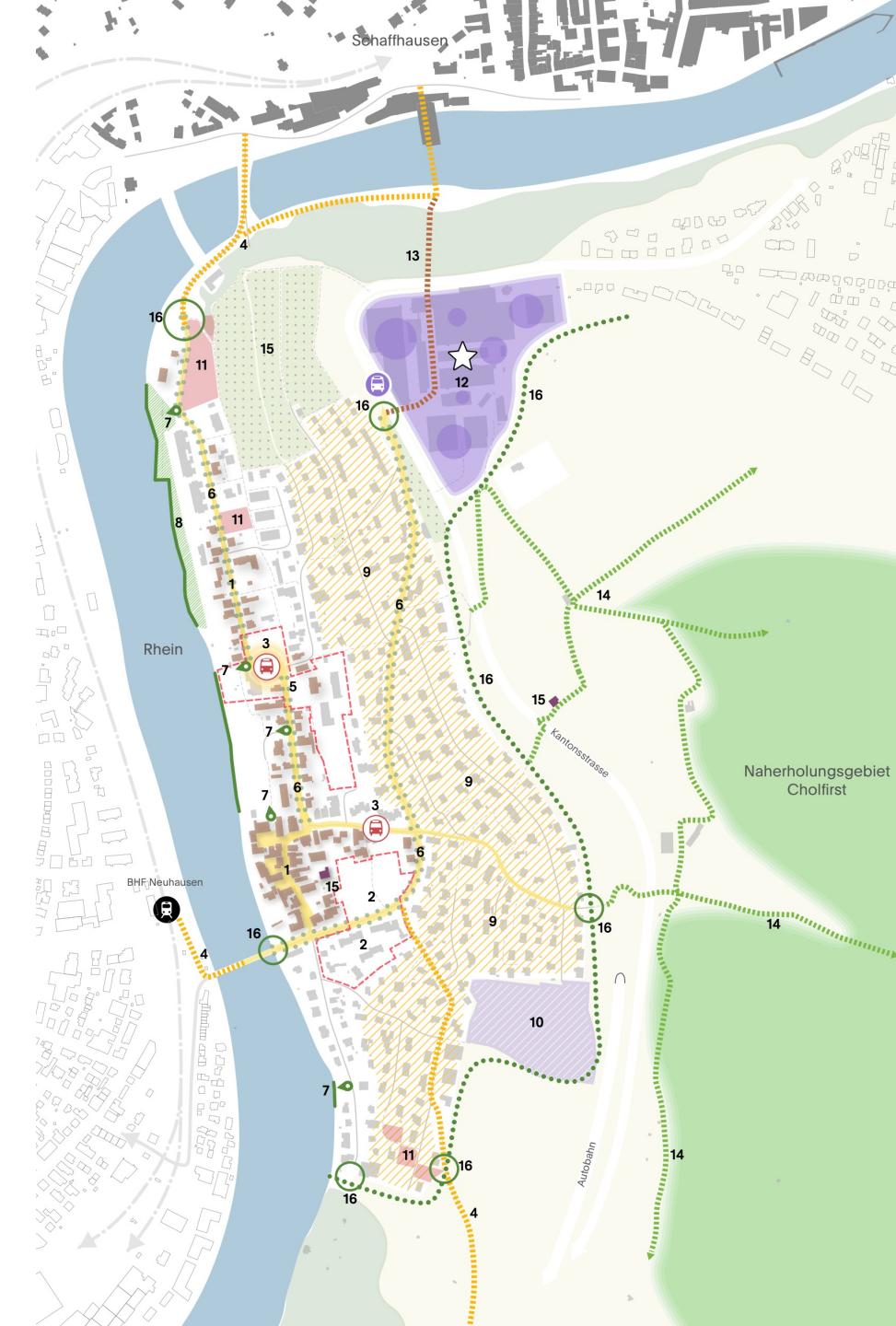
sa_partners

Vernetzung optimieren

Gestalterische und betriebliche Aufwertung Strassenraum

- Strassenraum als Begegnungs- und Aufenthaltsraum
- Verbesserung Aufenthaltsqualität, Sicherheit, Parkierungssituation
- Strassenraumbetrachtung von Fassade zu Fassade

→ Erarbeitung eines **Betriebs- und Gestaltungskonzepts**
für die Gründenstrasse/Dorfstrasse und für die
Neuhauserstrasse/Neustrasse (langfristig)

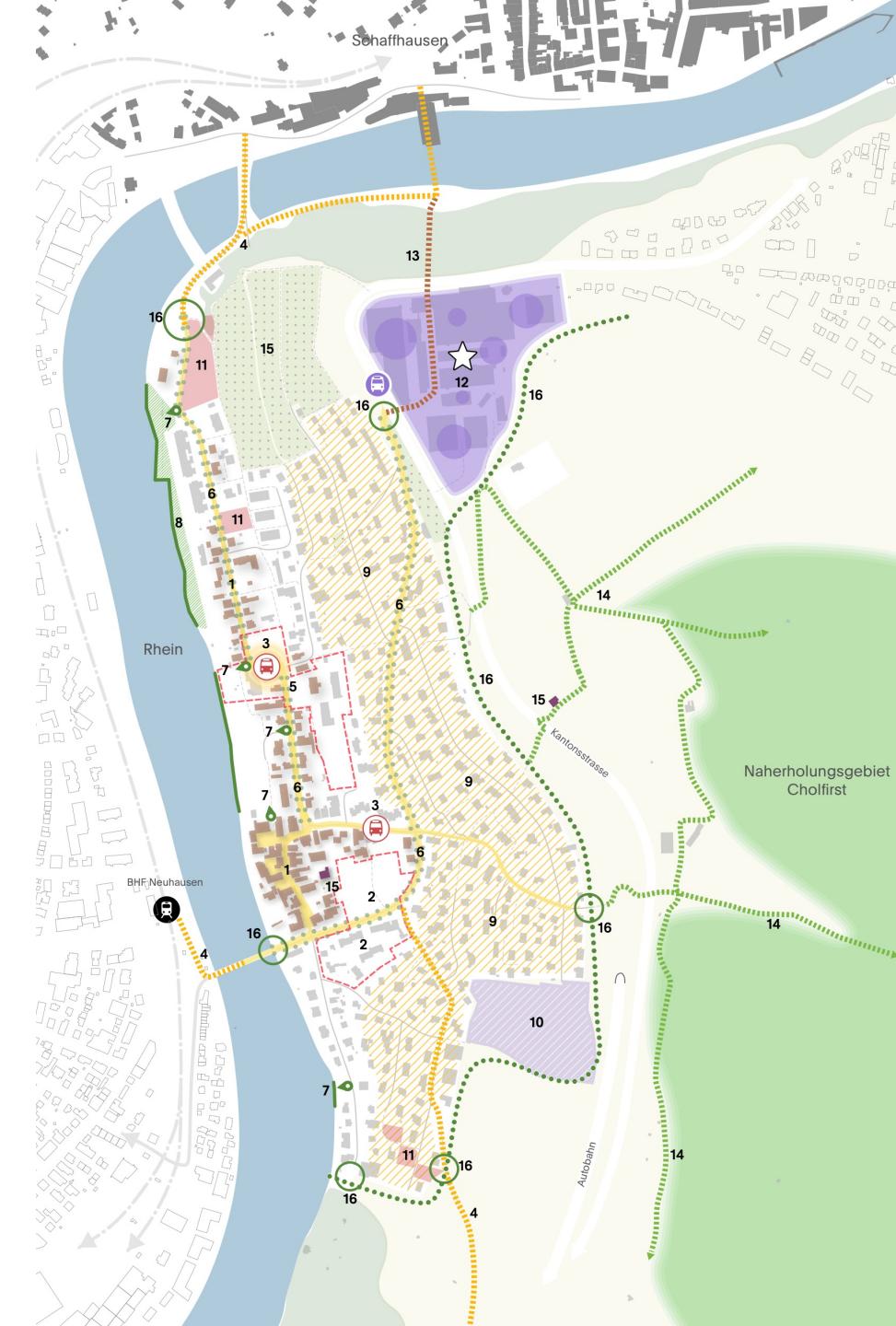


3

Prüfen Bushaltestelle im Ortskern

- verbesserte Anbindung des Ortskerns von Flurlingen an Schaffhausen und an die umliegenden regionalen Destinationen
- Steigerung der Attraktivität des Angebots für die Bewohnenden

→ Prüfung neue Buslinienführung inkl. neuer Bushaltestellen durch das Zentrum (laufende Aufgabe)



3

Prüfen Bushaltestelle im Ortskern

- verbesserte Anbindung des Ortskerns von Flurlingen an Schaffhausen und an die umliegenden regionalen Destinationen
- Steigerung der Attraktivität des Angebots für die Bewohnenden

→ Prüfung neue Buslinienführung inkl. neuer Bushaltestellen durch das Zentrum (laufende Aufgabe)

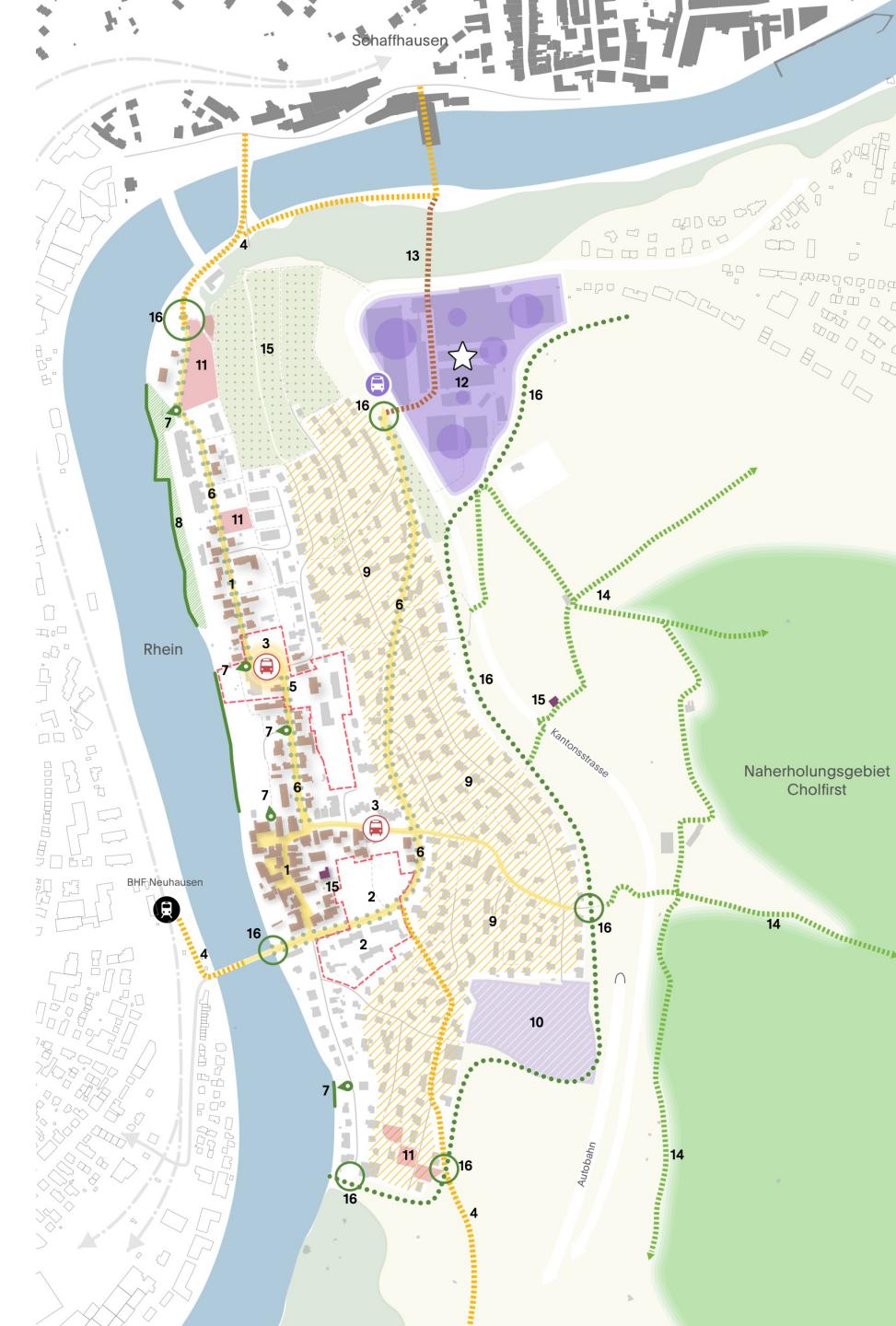


4

Attraktivierung von Fuss- und Veloverbindungen nach Schaffhausen, Bahnhof Neuhausen und Laufen-Uhwiesen

- Alltags- als auch Freizeitmobilität
- sichere und attraktive Gestaltung und Ausbau Verbindung Laufen-Uhwiesen: Fokus Schülerverkehr
- Verbindung zwischen Schaffhausen und dem Bahnhof Neuhausen: Fokus Pendler- und Freizeitverkehr
- Bahnhof Neuhausen: Ausbau Parkierungsanlagen für den Veloverkehr

→ Überkantonale Planung der Fuss- und Velowege mit dem Kanton Zürich und mit dem Kanton Schaffhausen (mittel- bis langfristig)



Langfristige Fuss- und Veloverbindung: Flurlingen – Arova-Areal – Schaffhausen

- Einbindung Arova-Areal in interkantonales Wege- und Verbindungsnetz, Schliessung Netzlücke
- Attraktivierung Anbindung an Schaffhausen
- sichere Querungsmöglichkeit Kantonsstrasse
- attraktive Rheinquerung beim Kraftwerk Schaffhausen
- Schräglift vom Rheinufer zum Arova-Areal

→ Aufzeigen **Bedarfsnachweis** Verbindung Schaffhausen – Arova Areal (kurzfristig)

→ **Überkantonale Planung der Fuss- und Velowege** mit dem Kanton Zürich und mit dem Kanton Schaffhausen (mittel- bis langfristig)



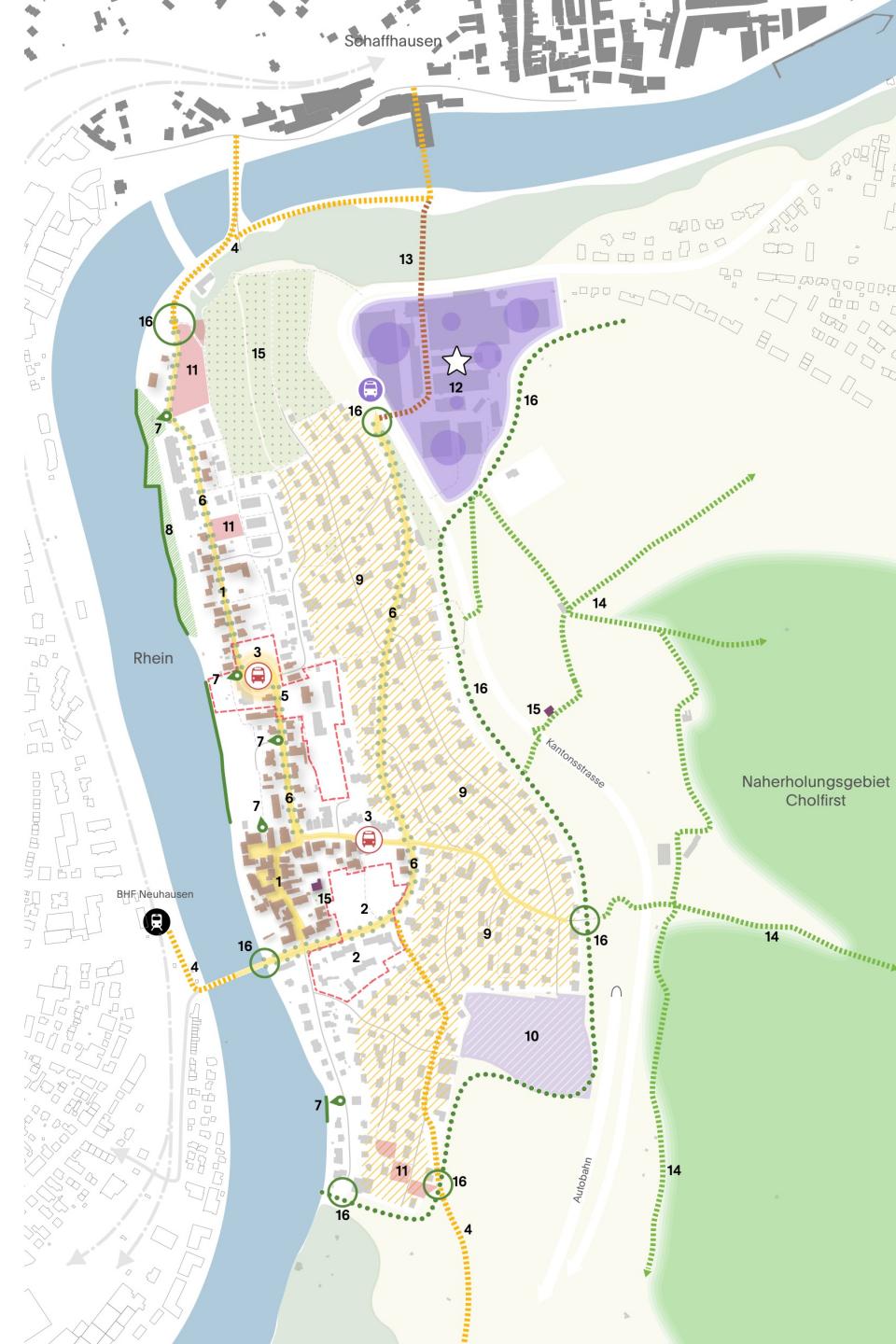
sa_partners

Freiraum und Landschaft in Wert setzen

Betriebs- und Gestaltungskonzept Flussbad Flurlingen

- überkommunaler Freizeit-Hotspot
- Parkierungssituation ordnen
- Entwicklung in Abstimmung mit Bedürfnissen der Gemeindebevölkerung und der Nutzergruppen

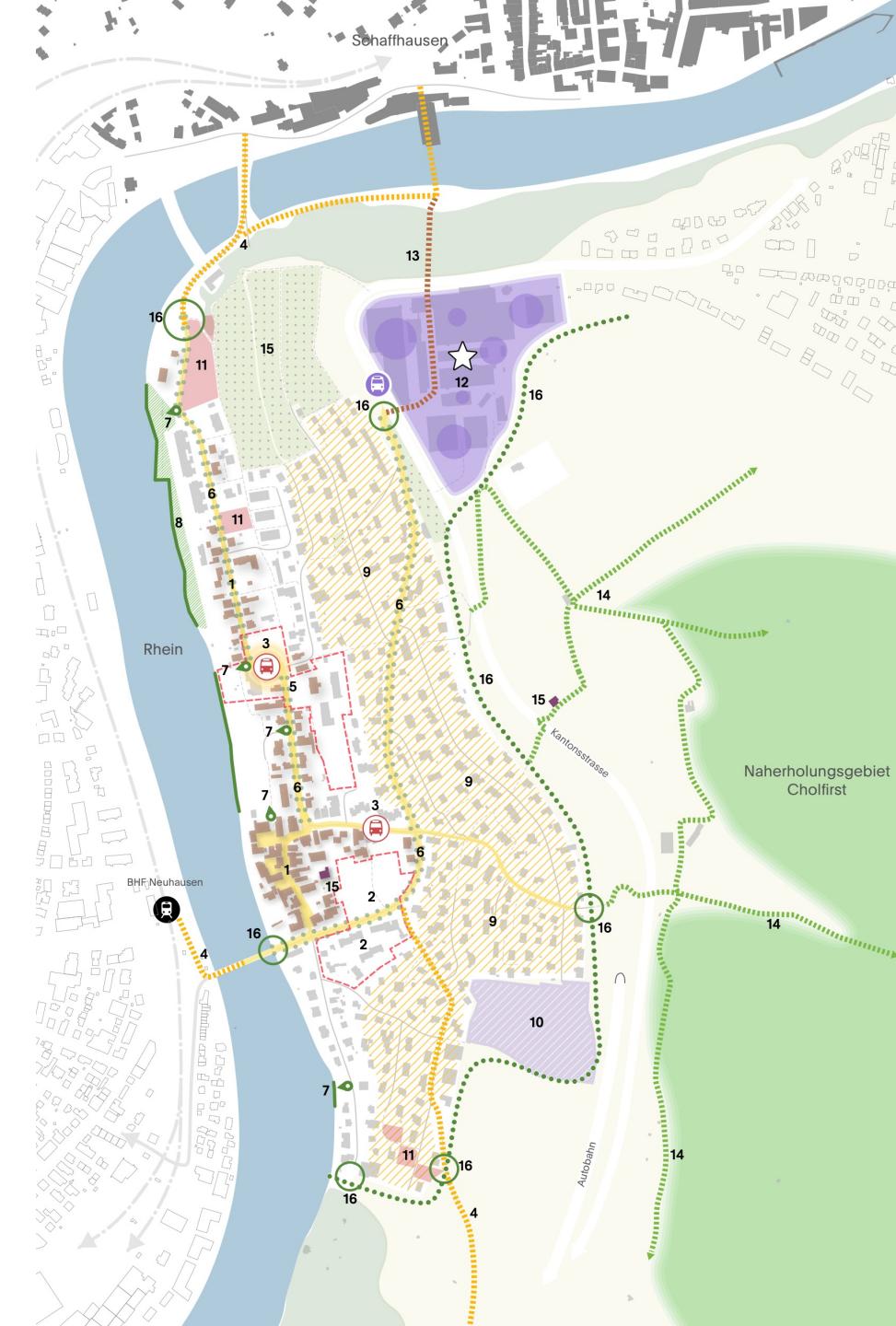
→ Erarbeitung **Betriebs- und Gestaltungskonzept:** Ermittlung Erneuerungspotenzial der bestehenden Infrastruktur (z.B. Garderobengebäude) und Potenzial für eine neue Infrastruktur (z.B. neues Häuschen/Kiosk) (langfristig)



Erhalt von öffentlichen Flusszugängen

- wesentlicher Standortfaktor, Flusszugänge charakteristisch für die Gemeinde Flurlingen
- Ökologische Qualitäten der Wege
- Langfristiger Erhalt der öffentlichen Wegverbindungen und Zugängen

→ Zusammenarbeit der Gemeinde Flurlingen mit Werkhof
(laufende Aufgabe)



Sicherstellen attraktiver Verbindungen in die umliegenden Naherholungsräume

- attraktive und sichere Verbindungen zwischen Siedlungsraum und dem Freizeit- und Erholungsgebiet rund um den Cholfirst
- Verbesserung Erlebbarkeit und Attraktivität des Wegenetzes
- Vernetzung Sportanlagen

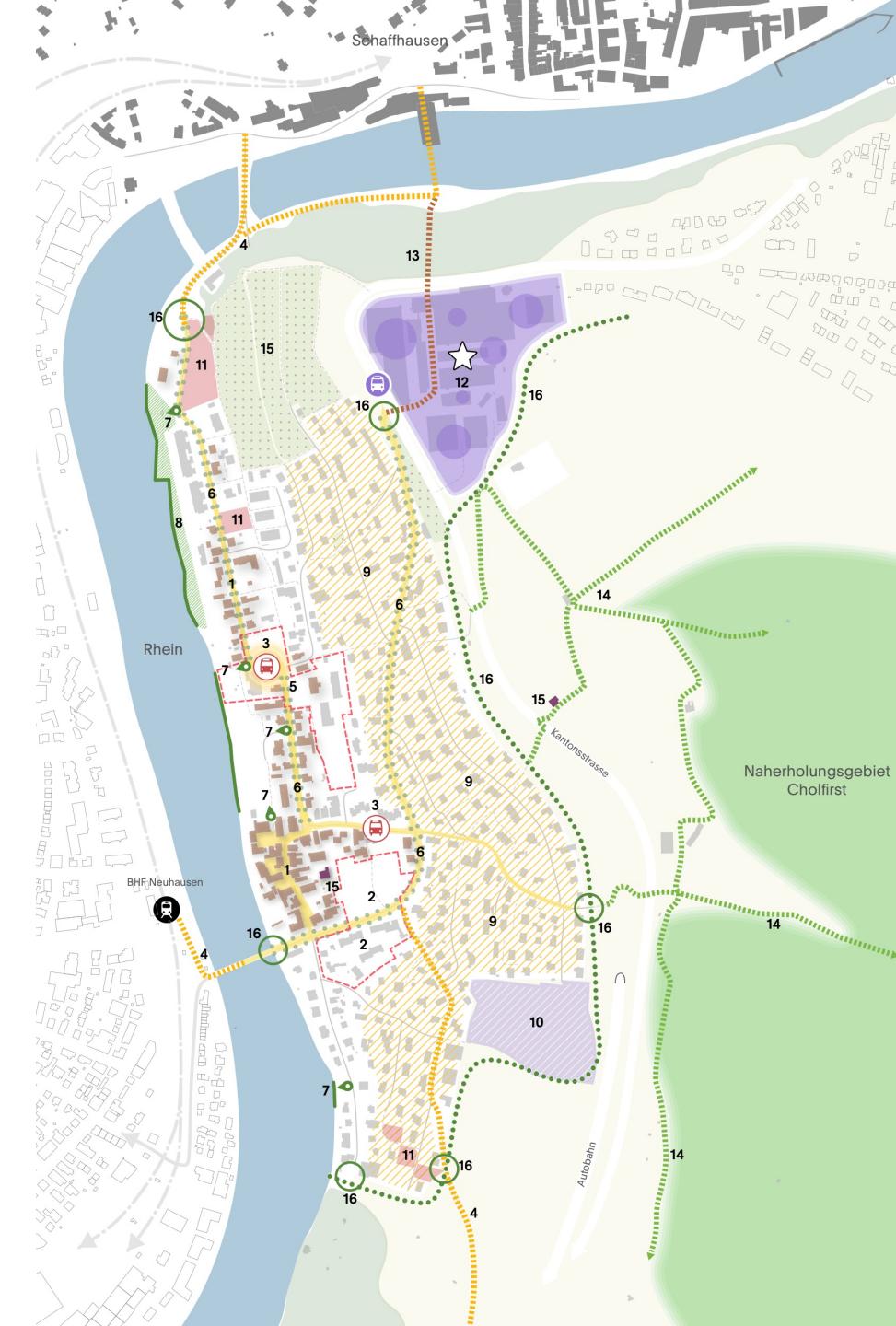
→ Punktuelle Ergänzung der Wege mit **niederschwelliger Infrastruktur** (z.B. Möblierung) (laufende Aufgabe)



Erhalt und Erlebbarkeit Weinbauflächen und Totten

- Teil der Identität von Flurlingen
- historische Weinbaustrukturen langfristig erhalten und bewirtschaften
- Zugänglichkeit bzw. Erlebbarkeit für Bevölkerung erhalten oder verbessern

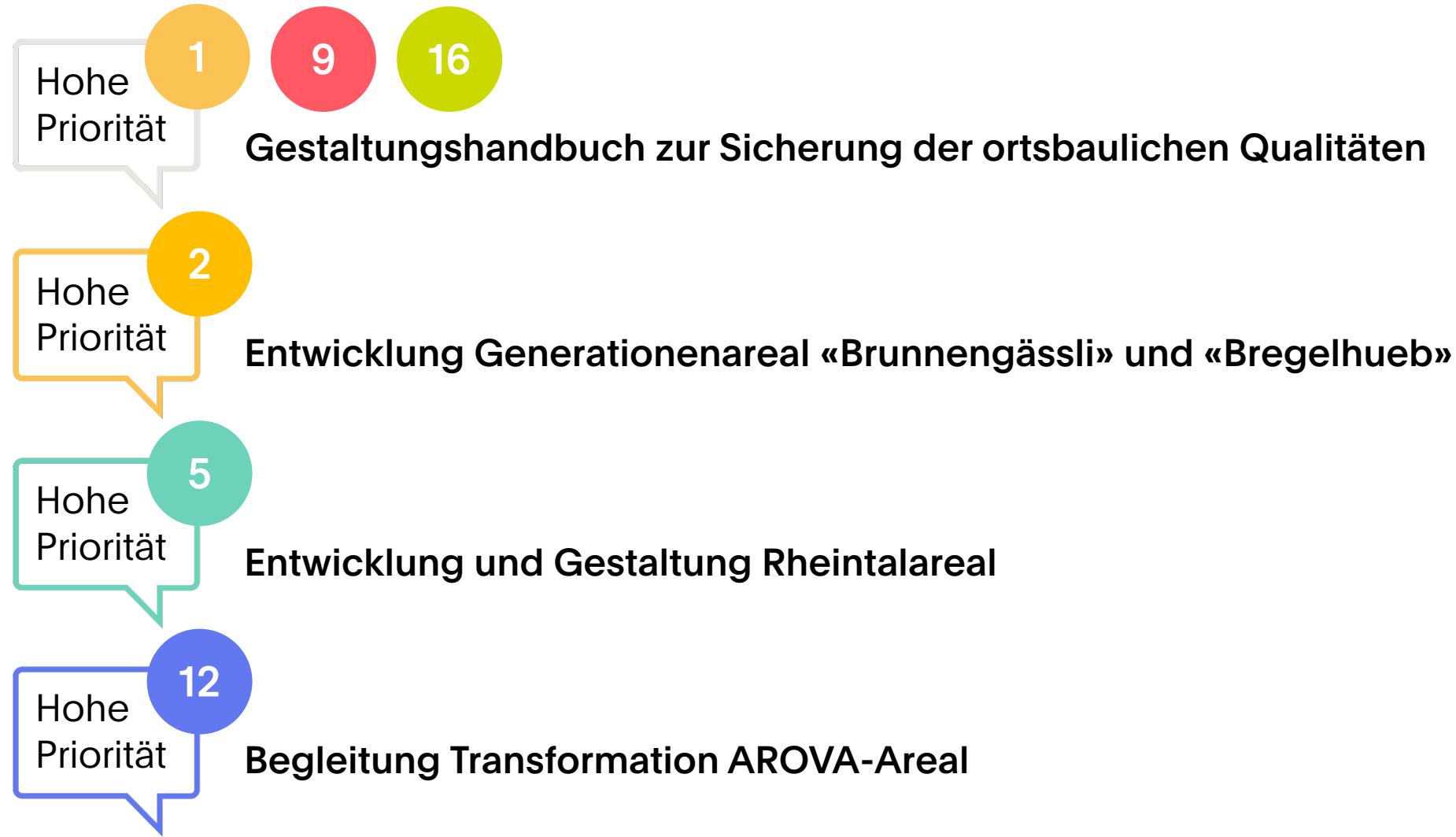
→ Verbindung der Totten mit lokalen Angeboten (z.B. Weindegustationen) und Einbindung der Totten in regionale Angebote (z.B. Weinwanderweg vom Regionalmanagement ProWeinland) (mittel- bis langfristig)



sa_partners

Nächste Schritte

Massnahmen mit hoher Priorität



Gibt es Verständnisfragen?

sa_partners

4. Interaktive Umfrage

Ihre Meinung zählt!



Besuchen Sie
www.menti.com
Geben sie den Code ein
7167 0180

QR-Code scannen, Daumen hoch klicken

Ihre Meinung zählt!

Diese zwei
Massnahmen sind
mir besonders
wichtig...

Massnahmen mit hoher Priorität

- Gestaltungshandbuch zur Sicherung der ortsbaulichen Qualitäten
- Entwicklung **Generationenareal «Brunnengässli» und «Bregelhueb»**
- Entwicklung und Gestaltung **Rheintalareal**
- Begleitung Transformation **AROVA-Areal**

Ihre Meinung zählt!

Bei der Umsetzung
der prioritären
Massnahmen ist auf
Folgendes zu
achten...

Massnahmen mit hoher Priorität

- Gestaltungshandbuch zur Sicherung der ortsbaulichen Qualitäten
- Entwicklung Generationenareal «Brunnengässli» und «Bregelhueb»
- Entwicklung und Gestaltung Rheintalareal
- Begleitung Transformation AROVA-Areal

sa_partners

5. Ausblick

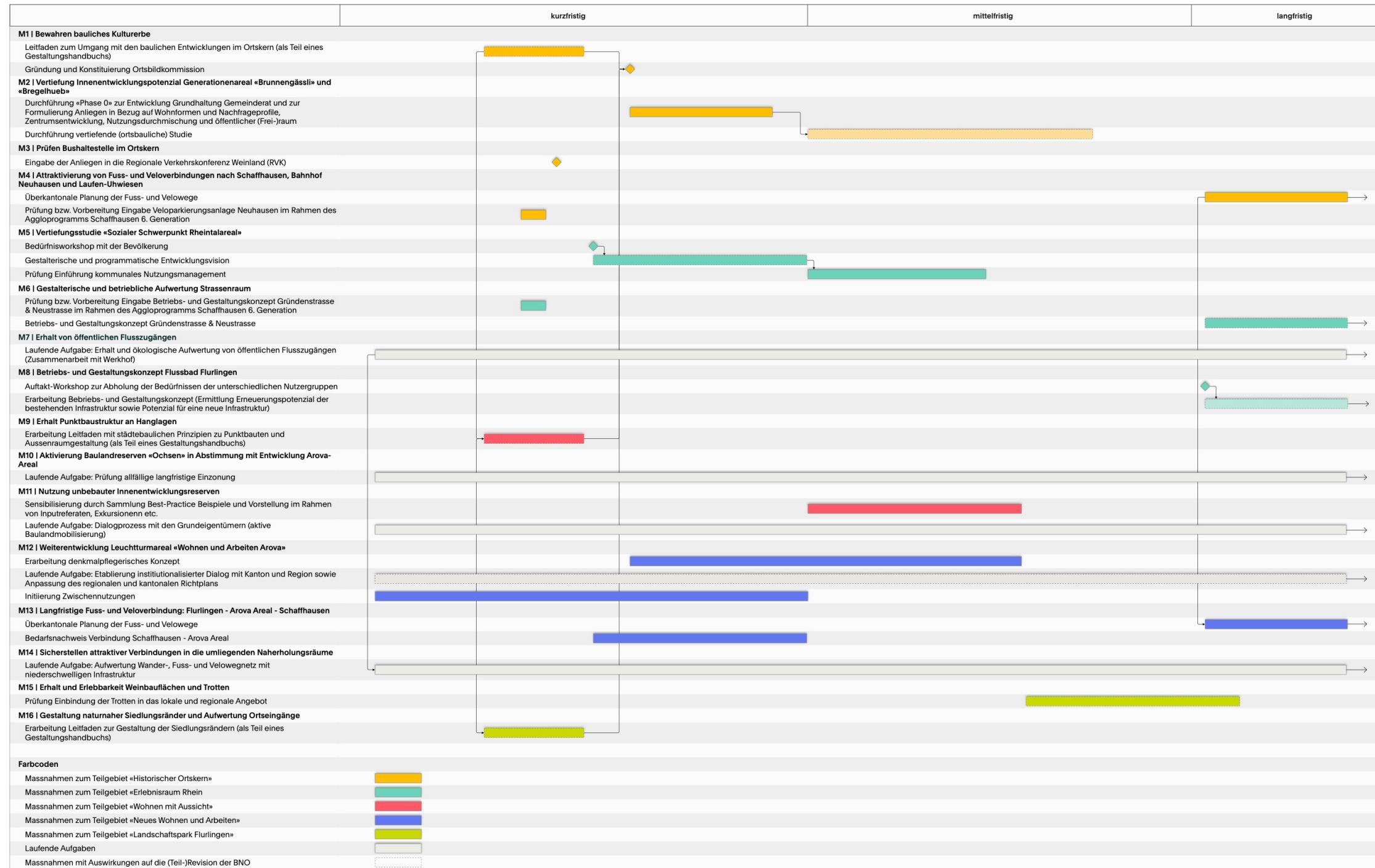
sa_partners +  GEMEINDE
FLURLINGEN
sagen danke!

sa_partners GmbH
Dufourstrasse 95
CH – 8008 Zürich

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

sa_partners

Reserve



Historischer Ortskern

Vielfältig genutztes Kulturerbe

Die Erhaltung und punktuelle Aufwertung des Ortskerns von regionaler Bedeutung und insbesondere das Anreichern von nachgefragten Wohnformen stehen im Vordergrund. Der zentral gelegene historische Ortskern verfügt über identitätsstiftende Gebäude, Gassenräume und Wegeverbindungen, welche die Geschichte Flurlingens spürbar werden lassen. Bestehende Nutzungen werden erhalten und durch attraktive neue Angebote ergänzt. Eine behutsame und architektonisch hochwertige Entwicklung des Areals «Brunnengässli» ergänzt das Wohnraumangebot vor dem Hintergrund des Generationenwohnens auch für Personen ab der dritten Lebensphase und schafft so ein Anreiz zum Generationenwechsel in den bestehenden Einfamilienhausquartieren. Eine neue Bushaltestelle verbessert die Anbindung an Schaffhausen und die regionalen Ziele für alle Altersgruppen weiter.

sa_p



Erlebnisraum Rhein

Freizeit- und Kulturhotspot mit Ausstrahlung

Der lineare Raum zwischen historischem Ortskern und Flurlinger Badi besticht durch einen intakten Gartenstadtcharakter und ist Visitenkarte, öffentlicher Mittelpunkt und Erlebnisraum von überkommunaler Ausstrahlung für Bewohnende und auch Besuchende. Der Fokus für die zukünftige Entwicklung liegt in der Bündelung von attraktiven öffentlichen Angeboten und Treffpunkten für alle Bevölkerungsgruppen, der Sicherstellung der öffentlichen Rheinzugänge und in der räumlichen und betrieblichen Aufwertung des Straßenraumes sowie des nördlichen Ortseinganges. Vorhandenes Synergiepotenzial mit den anliegenden Schularealen werden bedürfnisorientiert genutzt und somit der Öffentlichkeitscharakter des erweiterten Uferraumes des Rheins weiter gestärkt.



Wohnen mit Aussicht

Attraktive Wohnlagen als Standortfaktor

Die Wohnlagen an den ostseitigen Hängen des Rheinufers mit westorientierten Aussichten sind einmalig und wirken als Standortfaktor für die Gemeinde. Die Quartiere fügen sich durch ihre kleinteiligen Punktgebäude harmonisch in die Topografie ein. Siedlungserweiterungen an den Hanglagen werden begrenzt und mit naturnahen Übergängen in die umliegende Landschaft gestaltet. In zentralen Gebieten werden Innenentwicklungspotenziale geprüft und deren Aktivierung wird seitens der Gemeinde initiiert, gefördert und/oder begleitet. Die Biodiversität sowie ein angenehmes Siedlungsklima werden durch gezielte Massnahmen gefördert. Nachgefragte Wohnformen an zentralen Standorten ermöglichen einen Generationenwechsel innerhalb des Gemeindegebiets und diversifizieren das bestehende Angebot.



Neues Wohnen und Arbeiten

Transformatives Leuchtturmprojekt

Das Arova-Areal steht für Tradition und Identität und hat die Entwicklungsgeschichte Flurlingens über die letzten 150 Jahre geprägt. Das schlummernde Entwicklungspotential des Areals auf der Hangkuppe oberhalb von Flurlingen und Schaffhausen wird aktiviert und bildet ein wichtiges Bindeglied zwischen Flurlingen, Feuerthalen und Schaffhausen. Dabei werden historische Gebäudestrukturen umgenutzt und mit neuen hochwertigen Wohn- und Arbeitsformen ergänzt. Als Leuchtturmprojekt vereint das Arova-Areal gemischte Nutzungen von Wohnen, öffentlichen Angeboten, Gewerbe und Produktion. Neue urbane Wohnformen beleben das Areal und diversifizieren das bestehende Wohnraumangebot Flurlingens und verleihen dem Areal einen modernen Ausdruck von überkommunaler Bedeutung. Der Entwicklungsprozess wird partizipativ mit der Bevölkerung, der Region und dem Kanton gestaltet.

sa_p



Landschaftspark Flurlingen

Naturnaher Freizeitraum

Die östlich liegende Freizeitkammer rund um den Cholfirst bietet allen Bevölkerungsgruppen Rückzugsräume, Verweilorte und attraktive Wegverbindungen. Innerhalb der Naturräume sowie auch insbesondere zwischen dem Siedlungs- und Naturraum wird die Vernetzung weiter ausgebaut. Das Wegenetz wird insbesondere entlang der Wanderwege attraktiv gestaltet und mit Verweilorten gesäumt. Im Kulturland sorgen ökologische Trittsteine für die ökologische Vernetzung. Die vorhandenen Weinreben sind Zeichen für die langjährige Rebkultur Flurlingens und werden erhalten und erlebbar gemacht.

