

**sa\_partners**

# **Siedlungsentwicklungsstrategie und Arbeitsprogramm Flurlingen**

# 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**

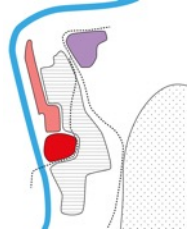
## **2. Rückblick Planungsprozess**



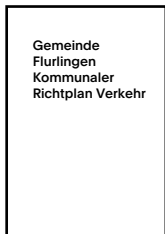
# Einordnung Siedlungsentwicklungsstrategie

## Gesamtstrategie

### Siedlungsentwicklungsstrategie



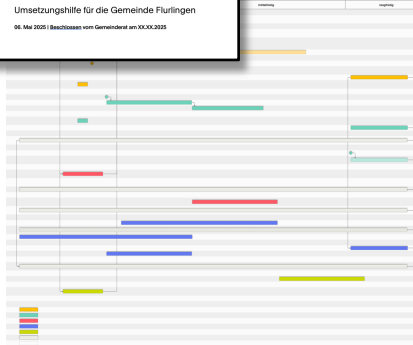
### Kommunaler Richtplan Verkehr



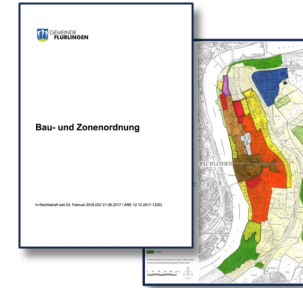
## Arbeitsprogramm

### sa\_partners Arbeitsprogramm Siedlungsentwicklungsstrategie Flurlingen

Umsetzungshilfe für die Gemeinde Flurlingen  
06. Mai 2025 | Beschluss vom Gemeinderat am 05.04.2025



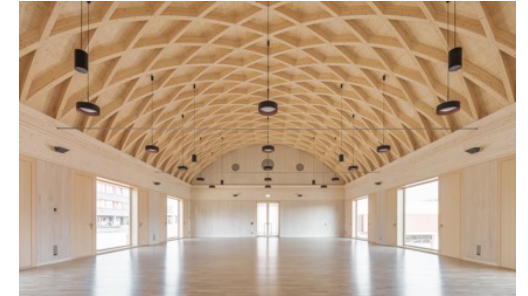
## Revision Nutzungsplanung



## Vertiefung Schlüsselgebiete



## Umsetzung Schlüsselmassnahmen

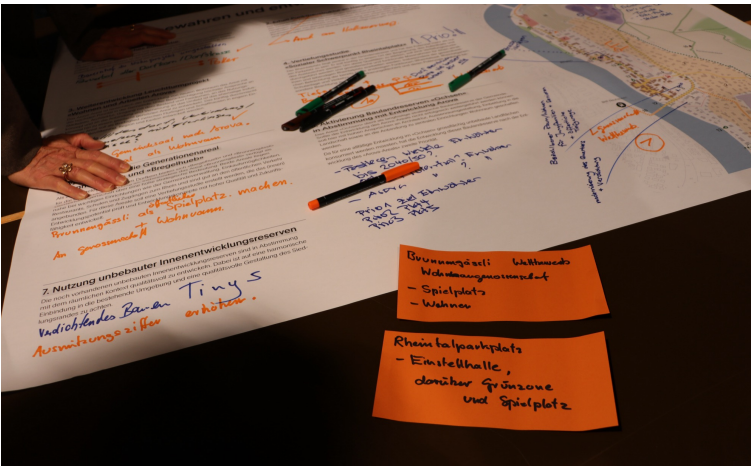


# Gesamtprozess Siedlungsentwicklungsstrategie





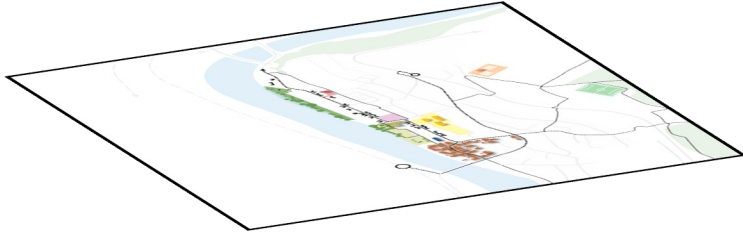
# Rückblick Bevölkerungsworkshops



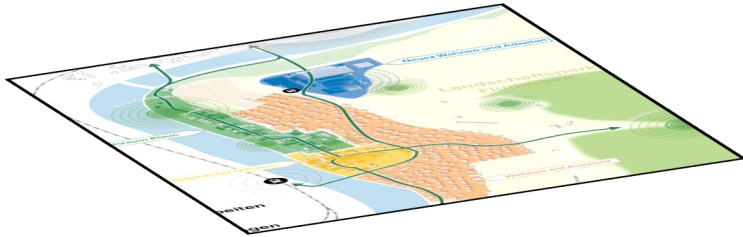
**sa\_partners**

## **3. Rückblick Siedlungsentwicklungsstrategie und Input Arbeitsprogramm**

# Inhalte Siedlungsentwicklungsstrategie

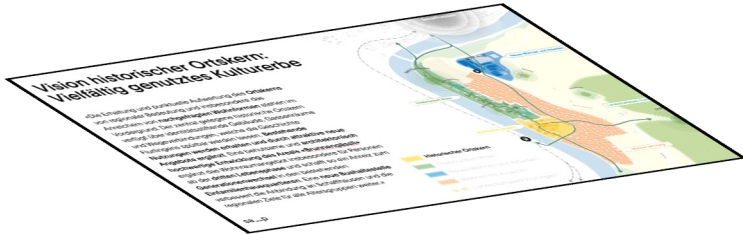


## Raumanalyse



## 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



# 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

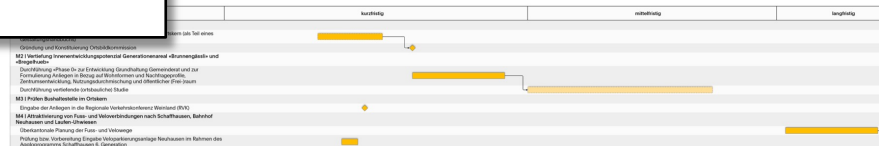
**sa\_partners  
Arbeitsprogramm  
Siedlungsentwick-  
lungsstrategie  
Flurlingen**

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

## Kurzbericht

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

## nen im Überblick

[illegible]

sa\_partners



# 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

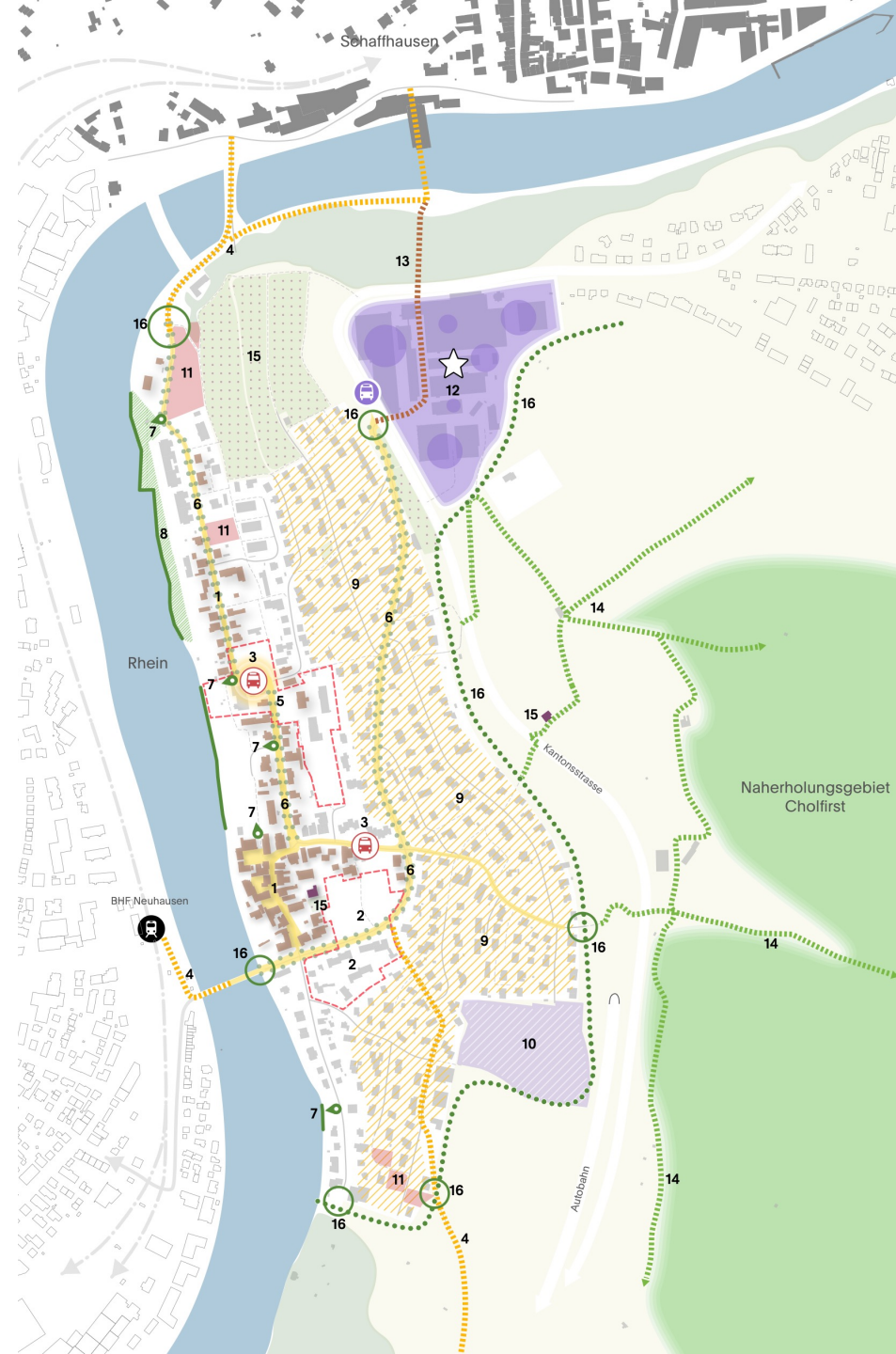
16

## Sicherung der ortsspezifischen Qualitäten

- Historischer Ortskern und «Gartenstadtcharakter» in seinem Ensemble erhalten und behutsam weiterentwickeln
- kleinteilige Punktbaustrukturen erhalten und Vermeidung von untypischen, grossvolumigen Baukörpern
- 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—partners**

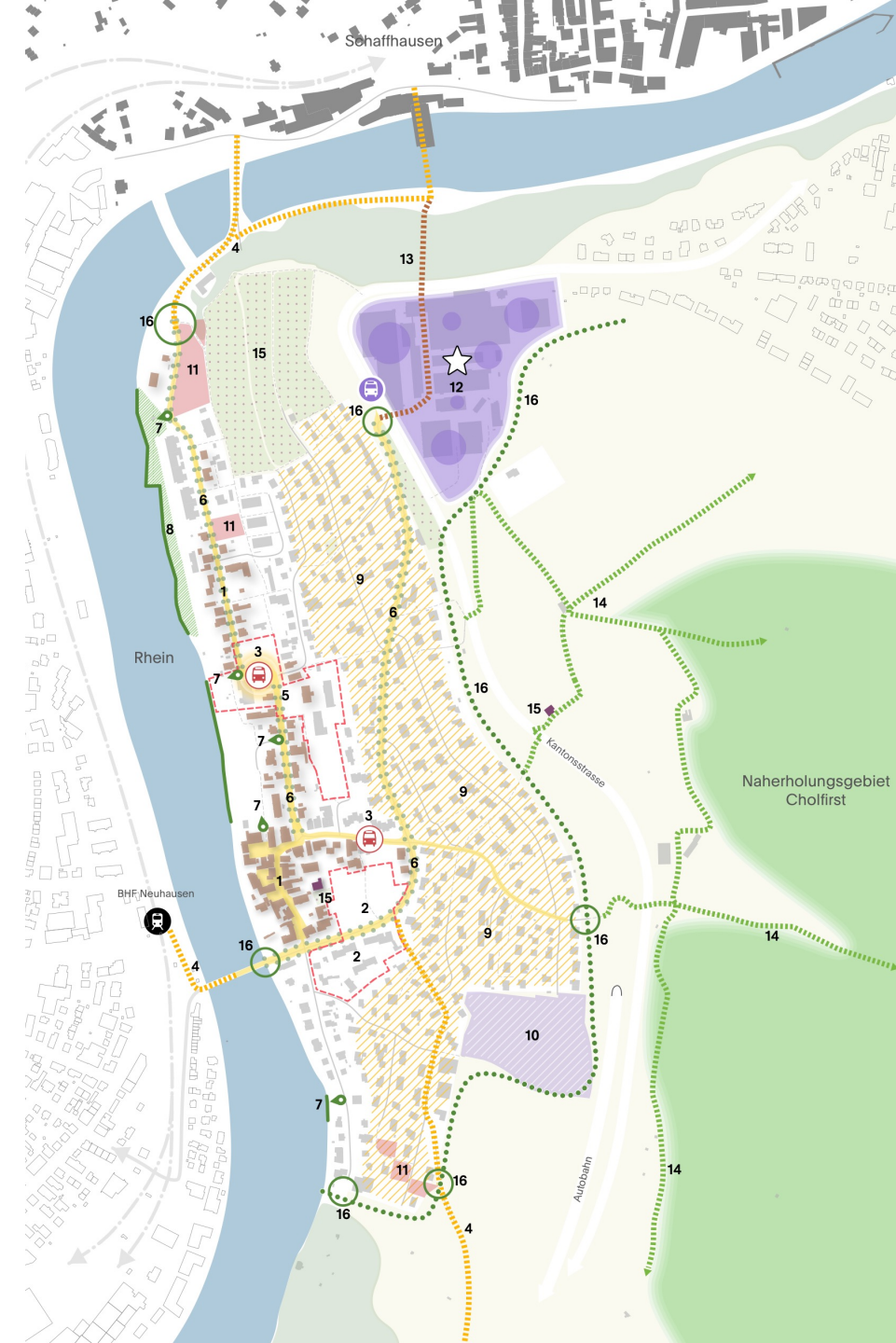
**Siedlung weiterentwickeln**



## Vertiefung Innenentwicklungspotenzial Generationenareal «Brunnengässli und Bregelhueb»

- Areal «Brunnengässli» als Gemeindelienschaft 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 Gemeindelienschaft 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)



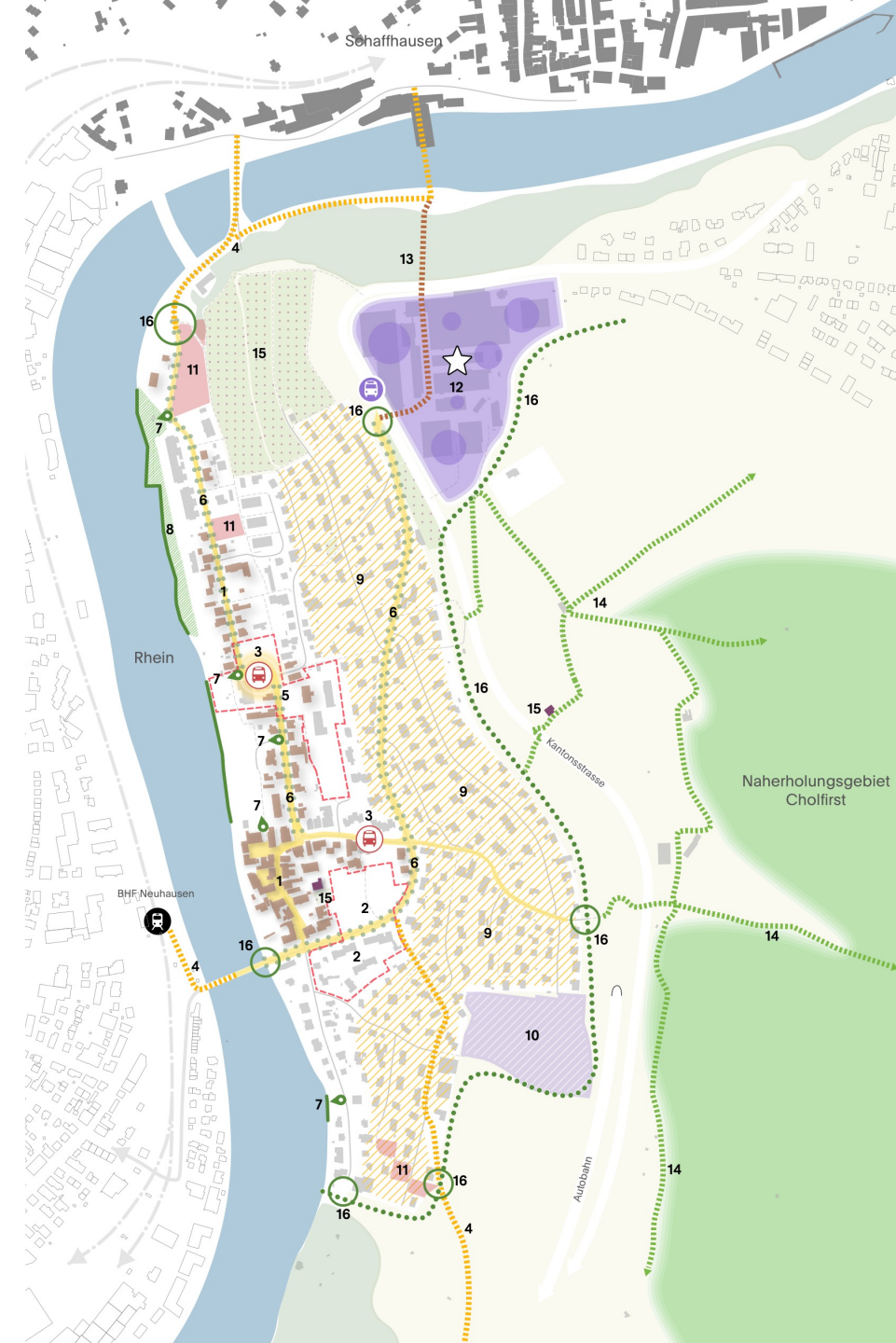


## Vertiefungsstudie «Sozialer Schwerpunkt Rheintalareal»

- 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)

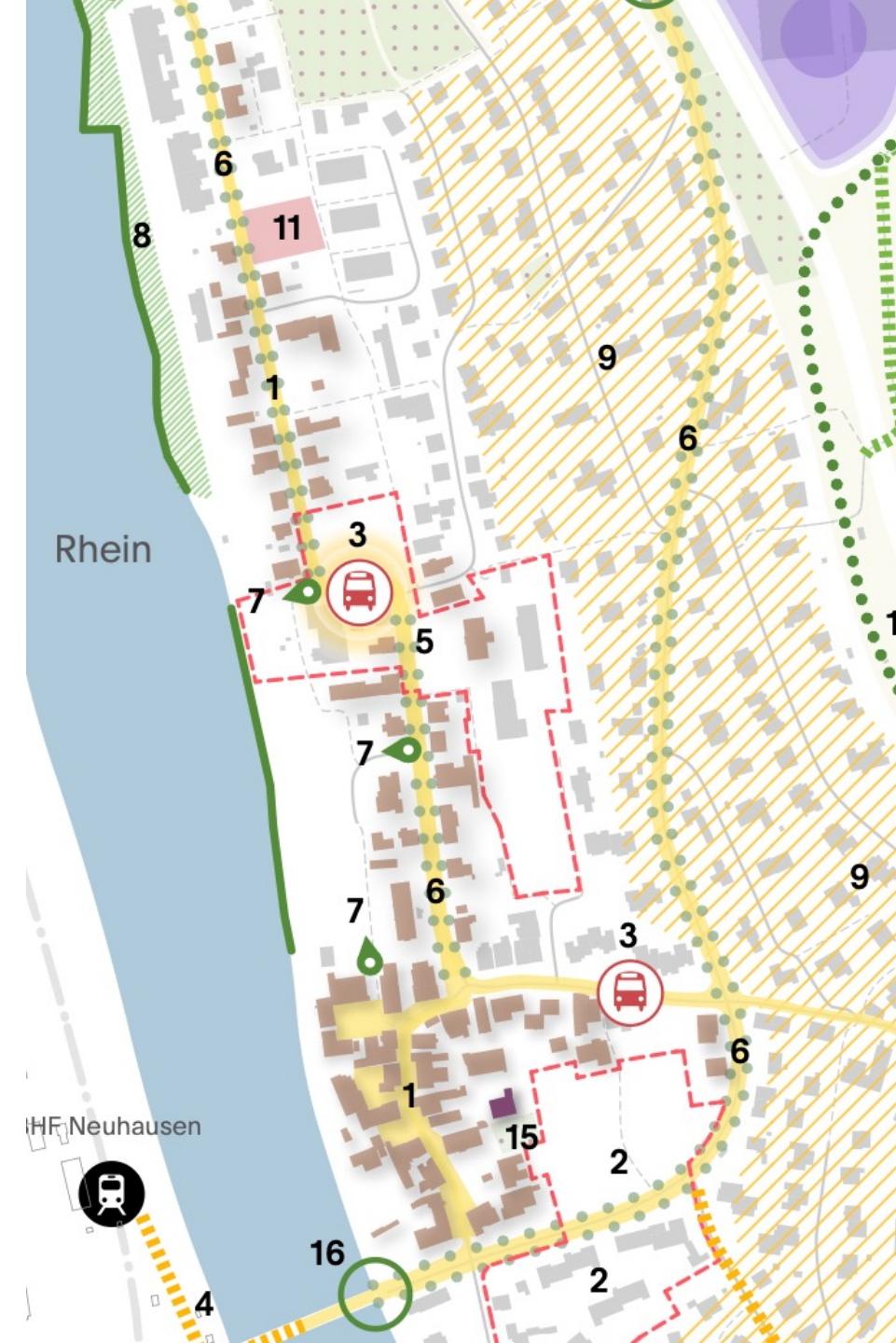


## Vertiefungsstudie «Sozialer Schwerpunkt Rheintalareal»

- 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)

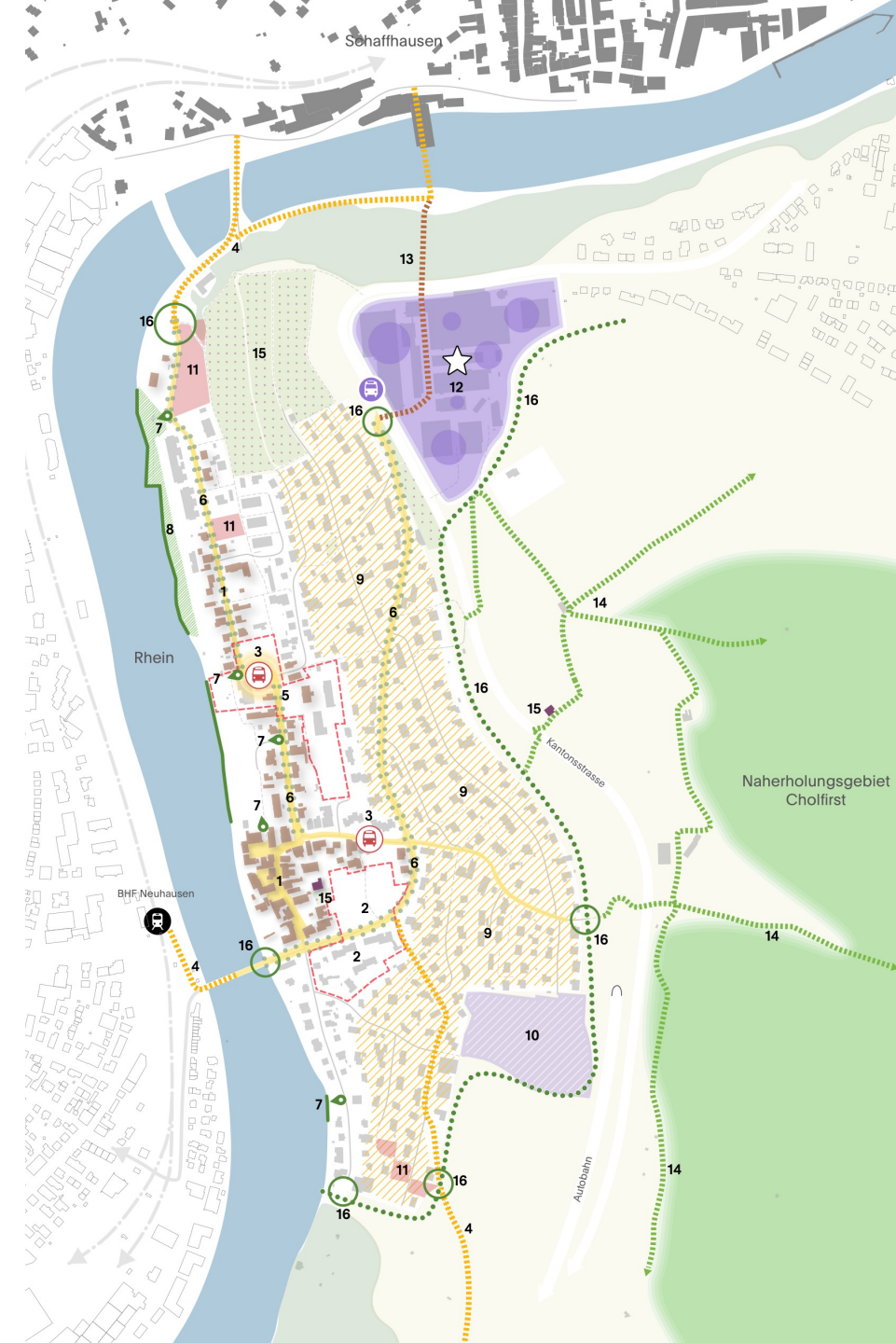




## Weiterentwicklung Leuchtturmareal «Wohnen und Arbeiten» AROVA

- 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

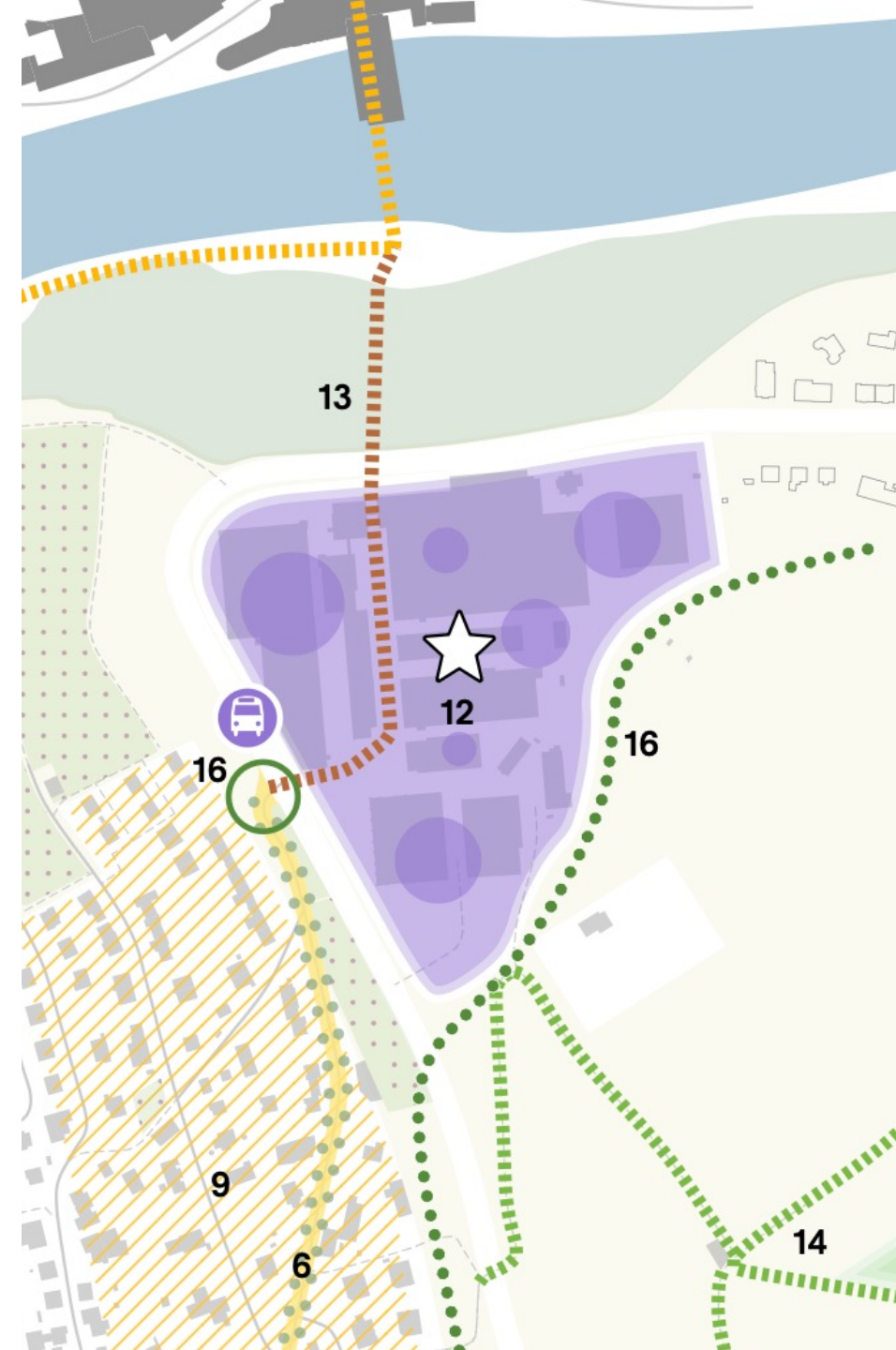
- Aktivierung des Transformationsprozesses mit **Zwischennutzungen** (z.B. Pop-ups, temporäre Ateliers, öffentliche Veranstaltungen) (kurzfristig)
- Initiierung Dialogprozess mit Grundeigentümerschaft, Kanton und Region (kurzfristig)



## 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)

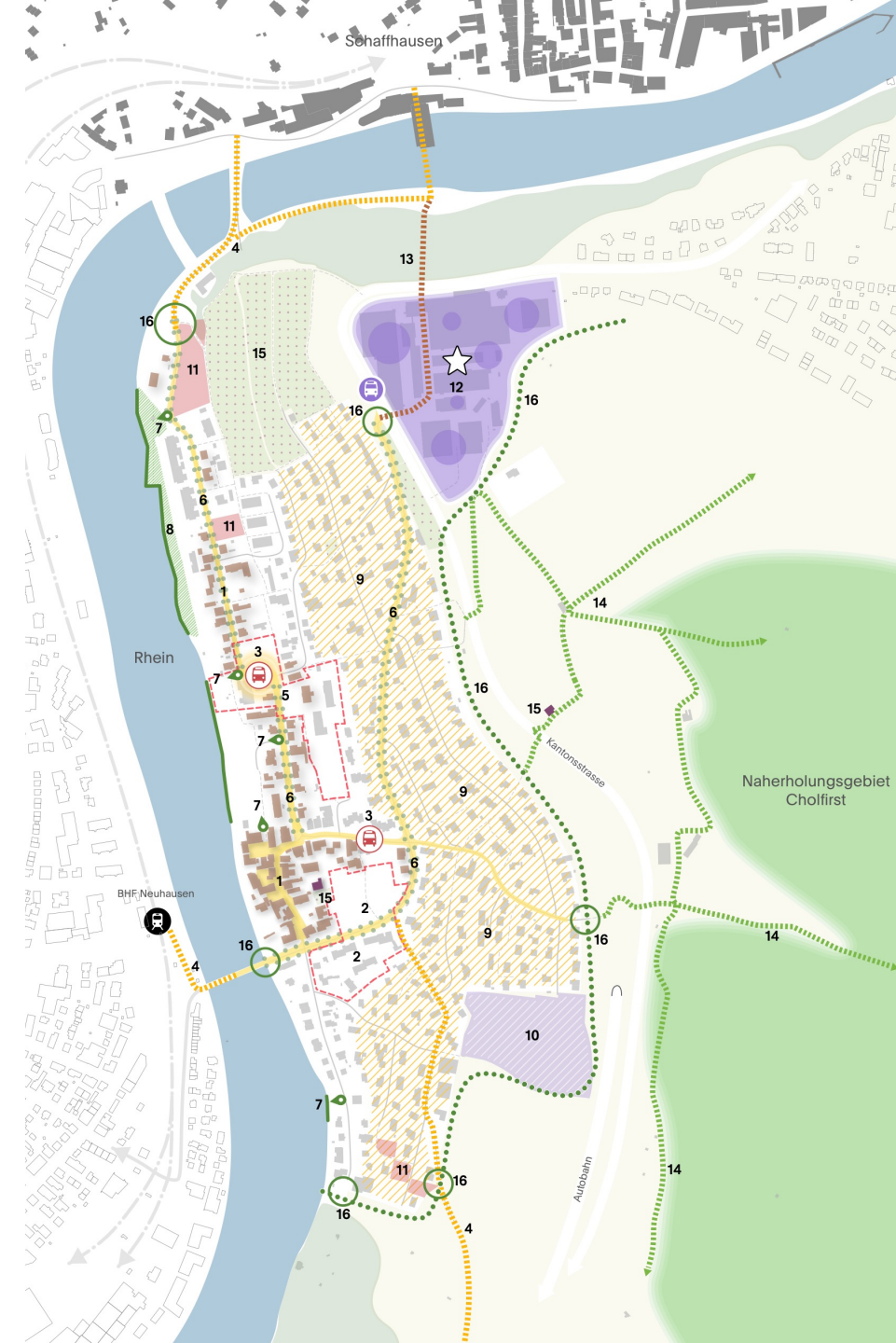


## Vertiefungsstudie «Sozialer Schwerpunkt Rheintalareal»

- 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)





## Vertiefungsstudie «Sozialer Schwerpunkt Rheintalareal»

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

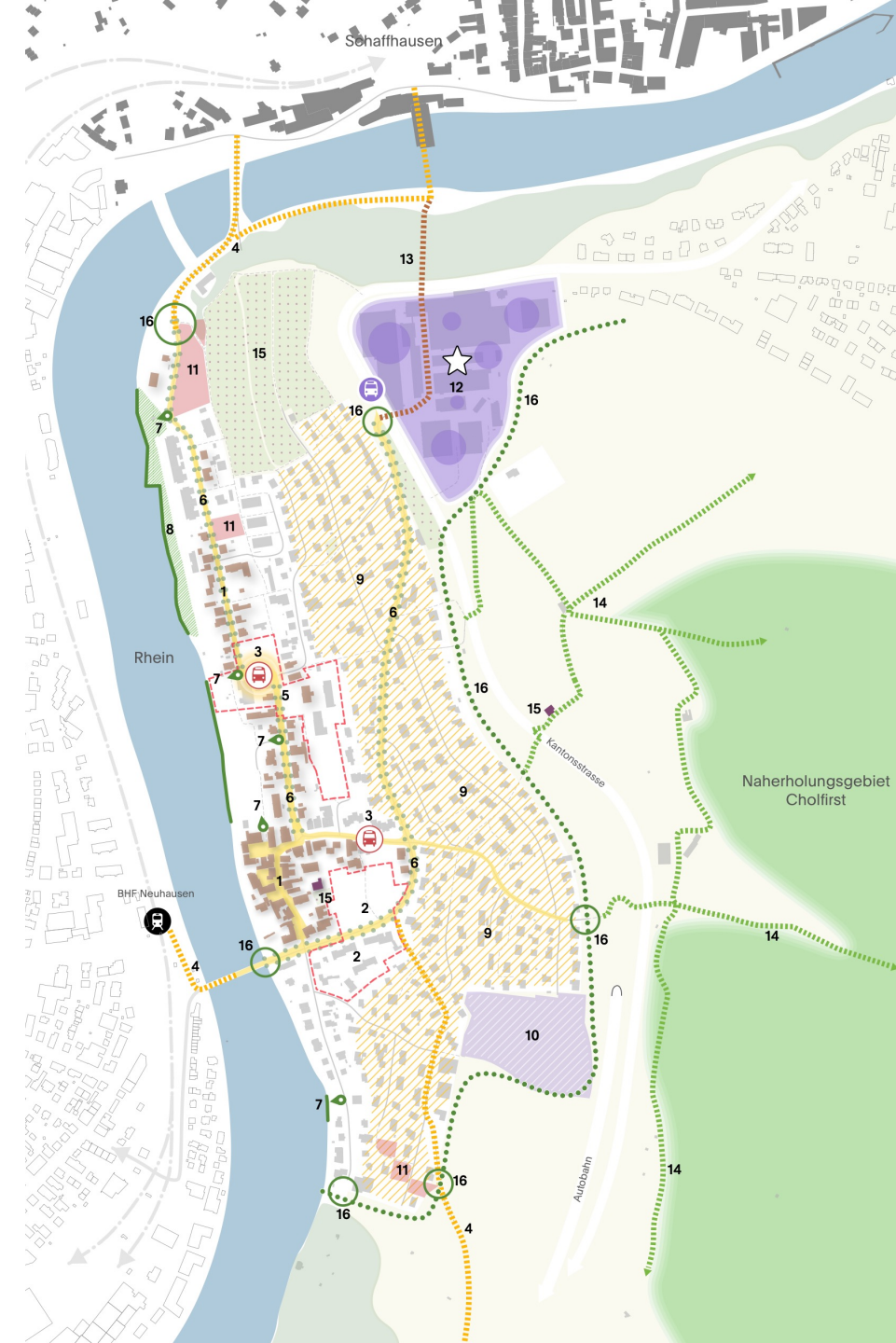
→ **Bedürfnisworkshop:** Ermittlung der Bedürfnisse der potenzieller Nutzergruppen (kurzfristig)

→ **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)



## 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



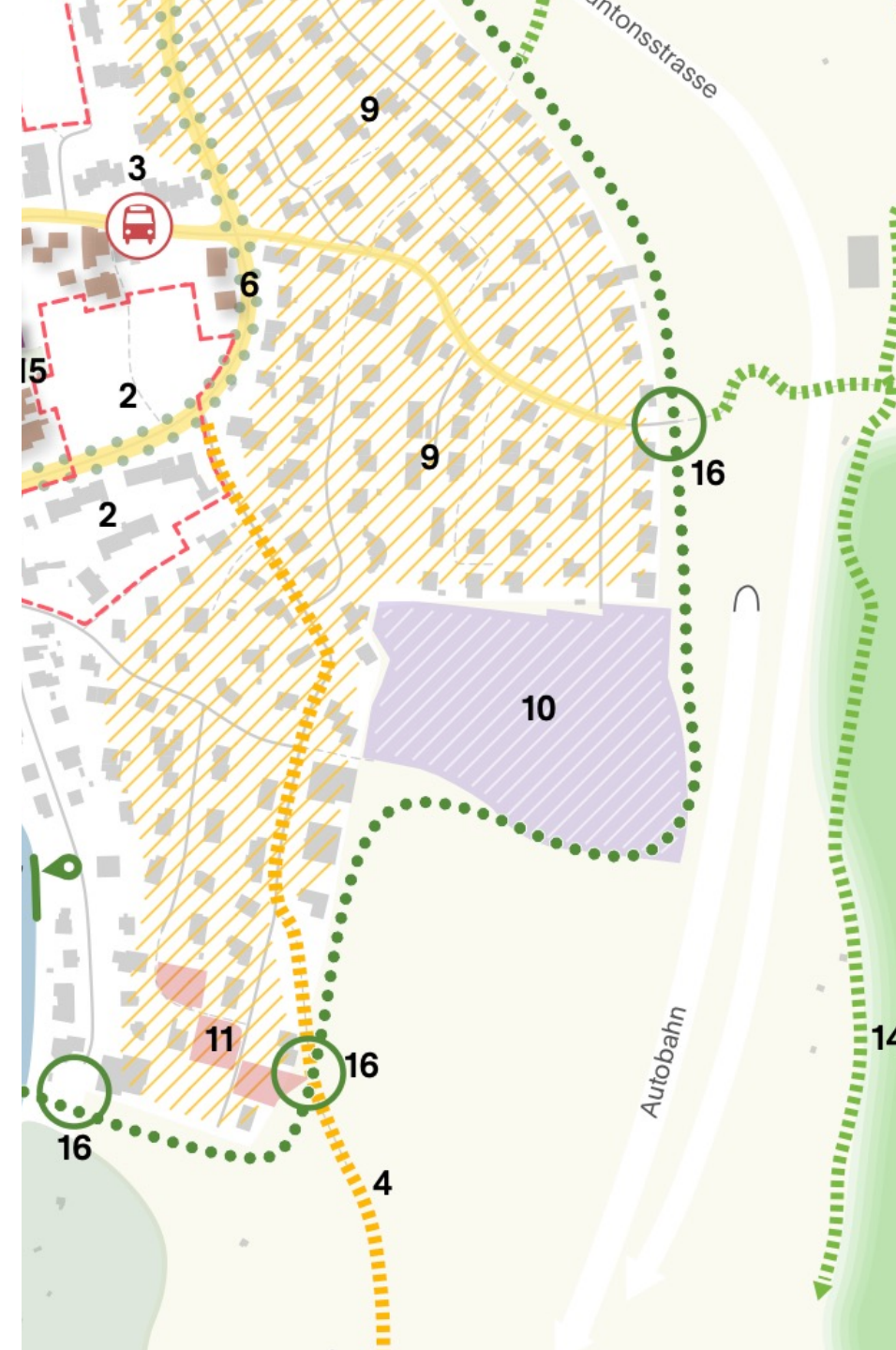


## Nutzung unbebauter Innenentwicklungsreserven

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

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

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



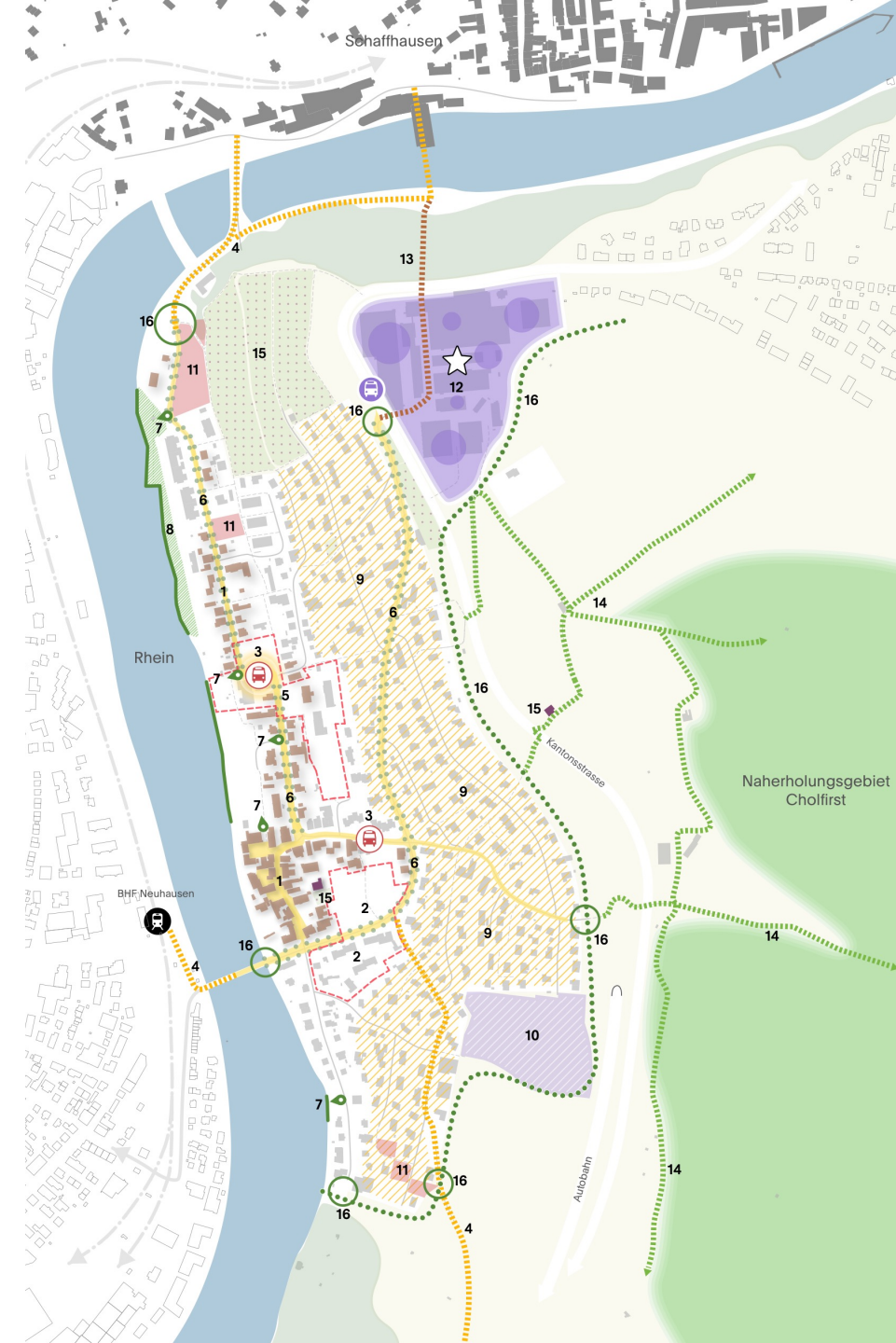
**sa\_partners**

**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)

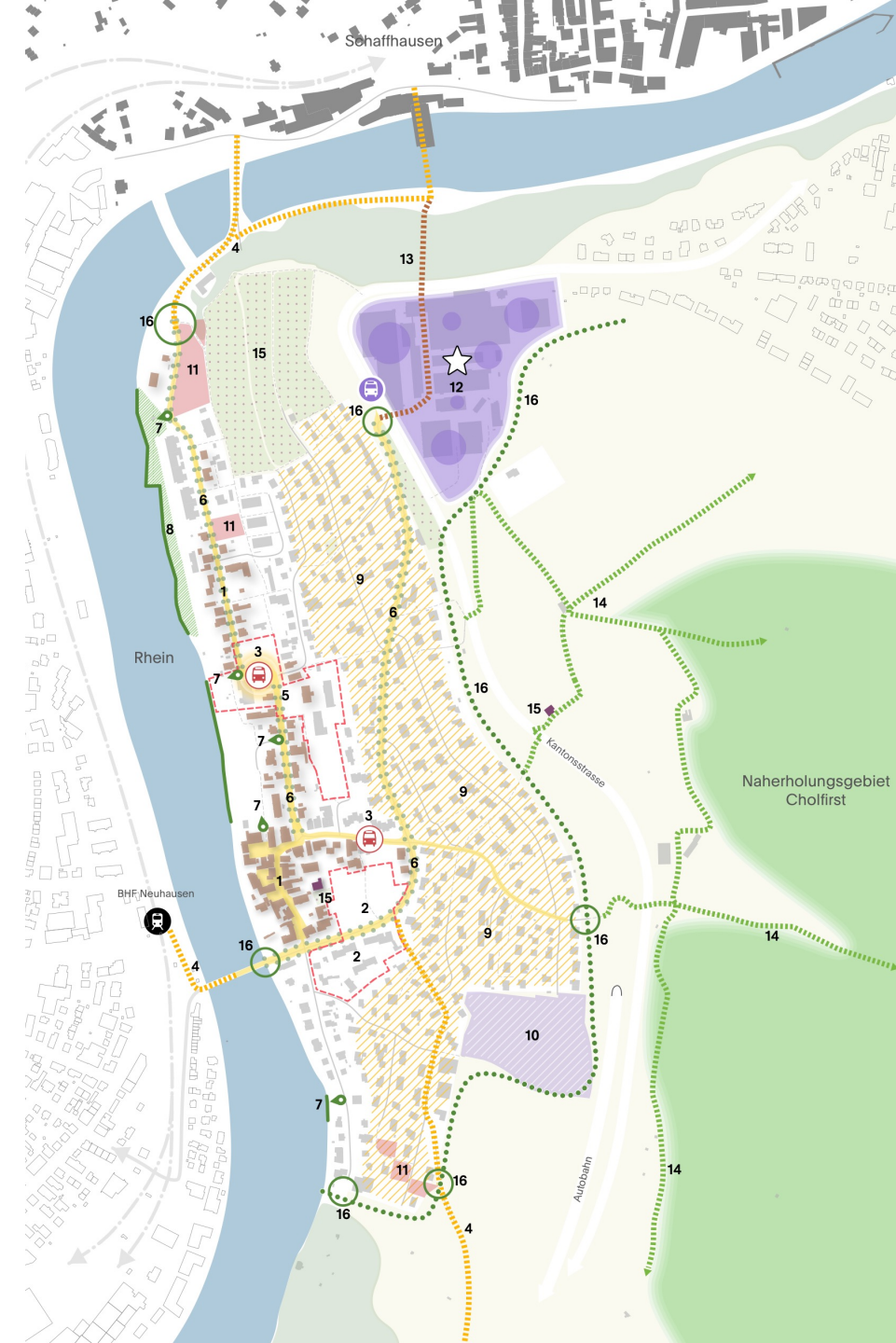




## Prüfen Bushaltestelle im Ortskern

- 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)



## 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)

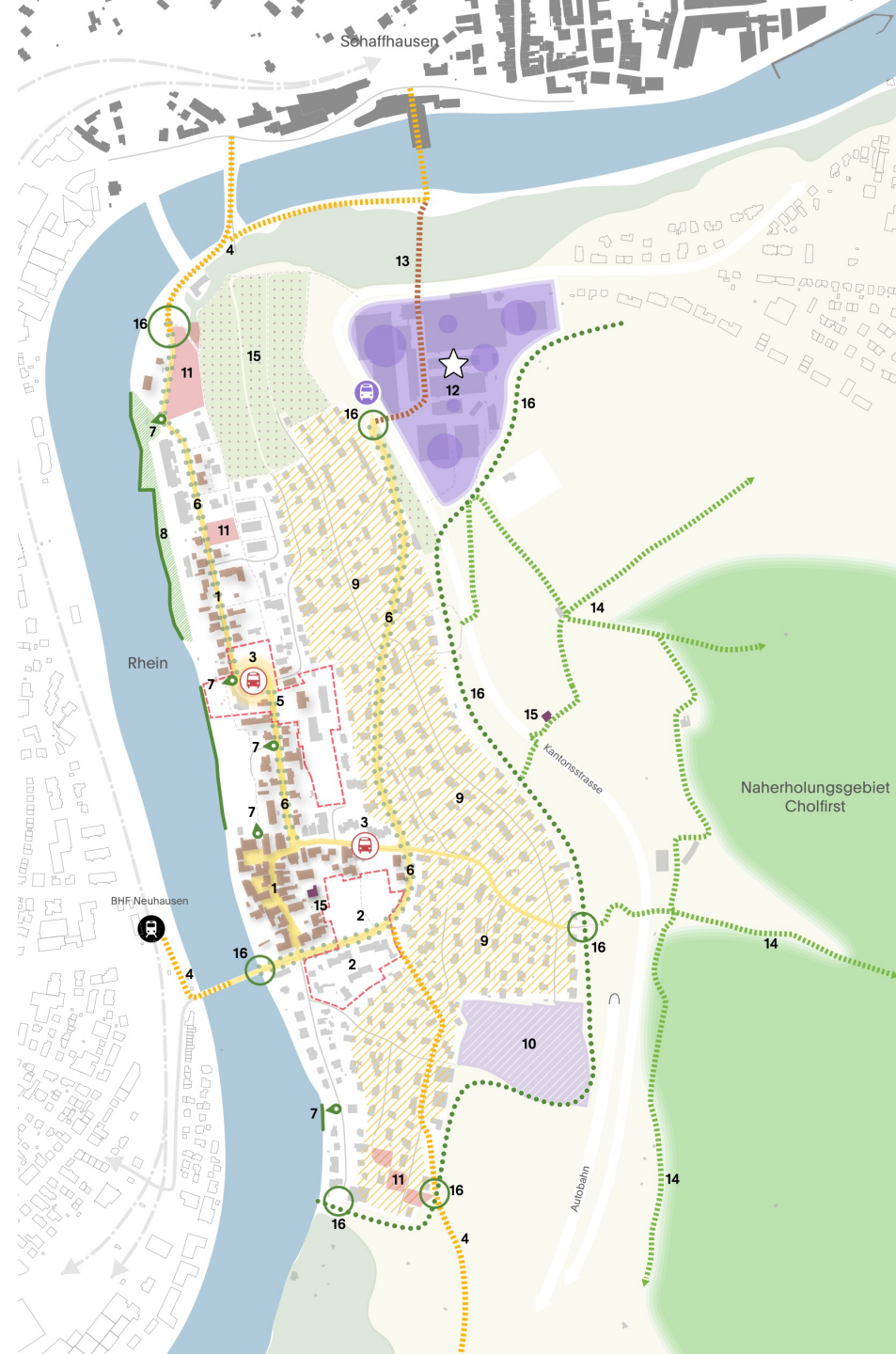




## Attraktivierung von Fuss- und Veloverbindungen nach Schaffhausen, Bahnhof Neuhausen und Laufen-Uhwiesen

- 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 Parkieranlagen für den Veloverkehr

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

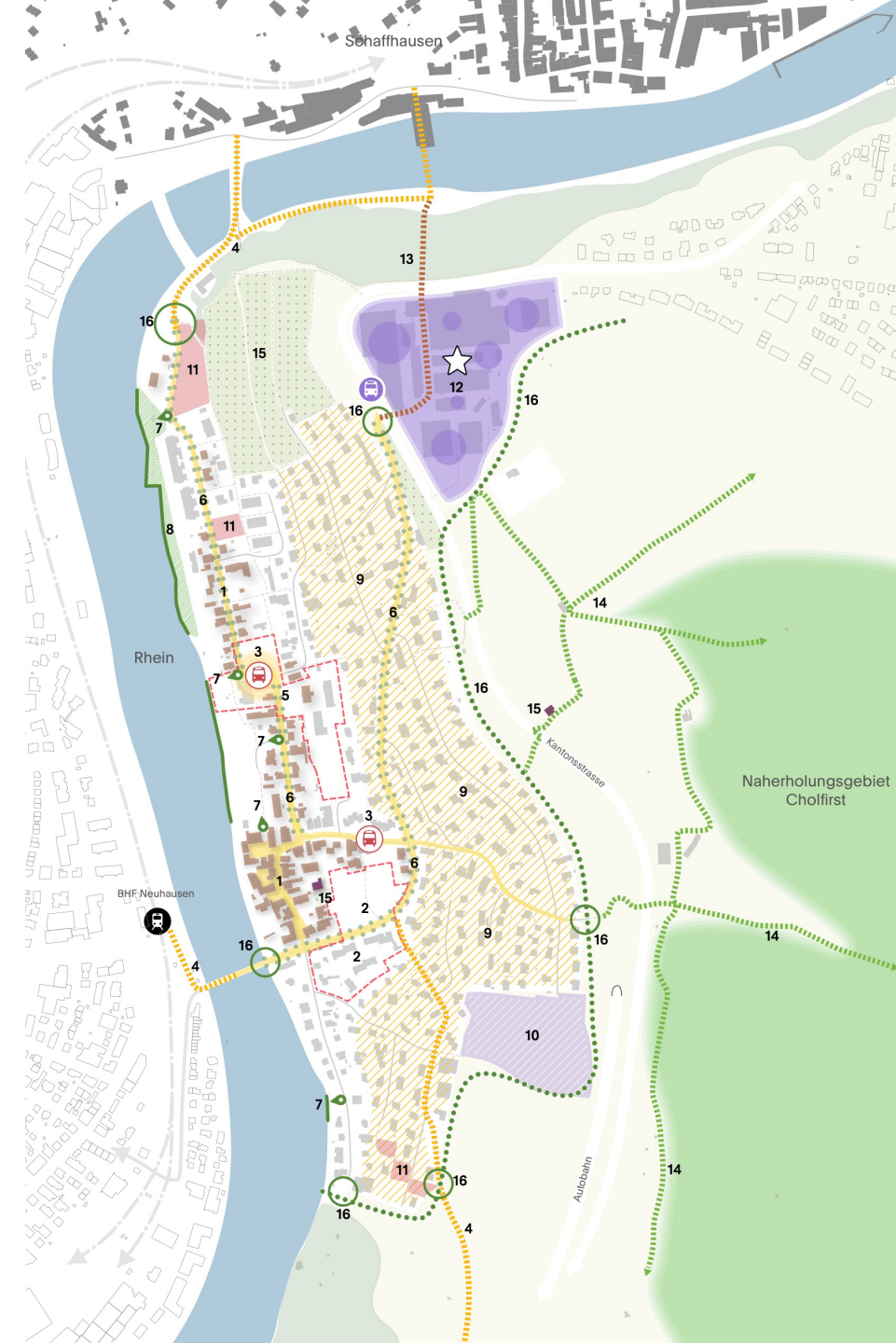


## Langfristige Fuss- und Veloverbindung: Flurlingen – Arova-Areal – Schaffhausen

- Einbindung Arova-Areal in interkantonales Wege- und Verbindungsnetz, Schliessung Netzlücke
- Attraktivierung Anbindung an Schaffhausen
- sichere Quermöglichkeit 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)



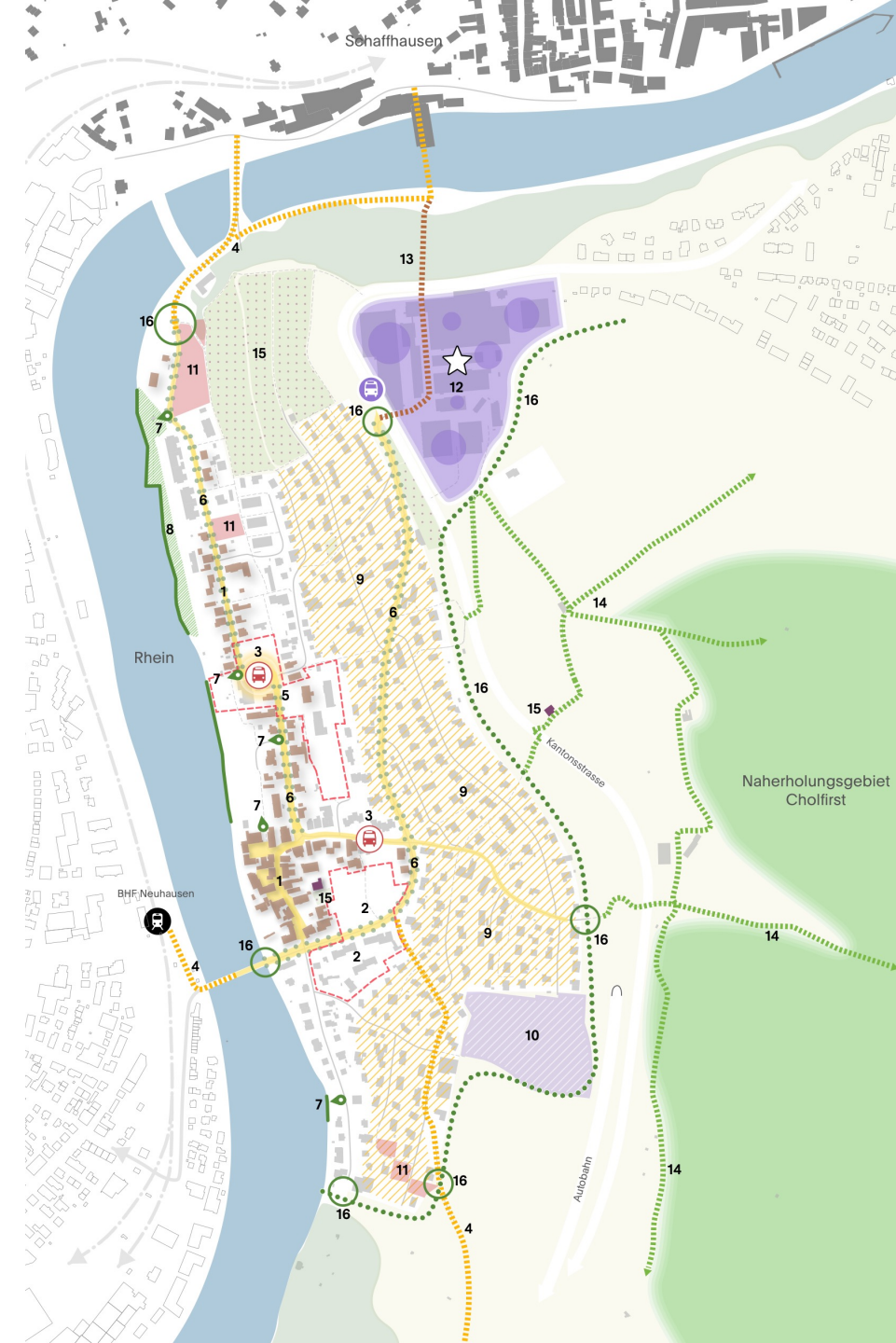
**sa\_partners**

# **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)

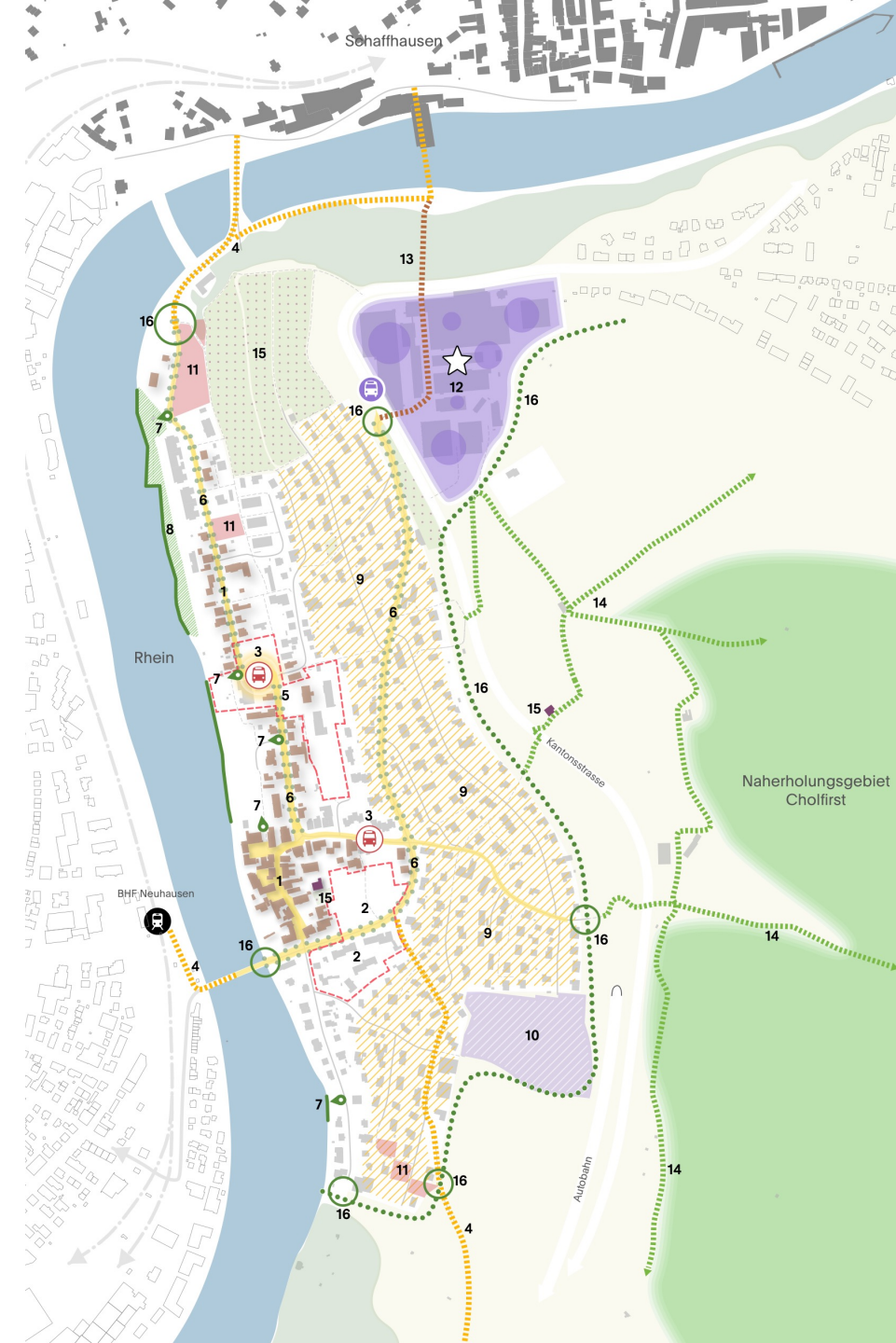




## Erhalt von öffentlichen Flusszugängen

- 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)

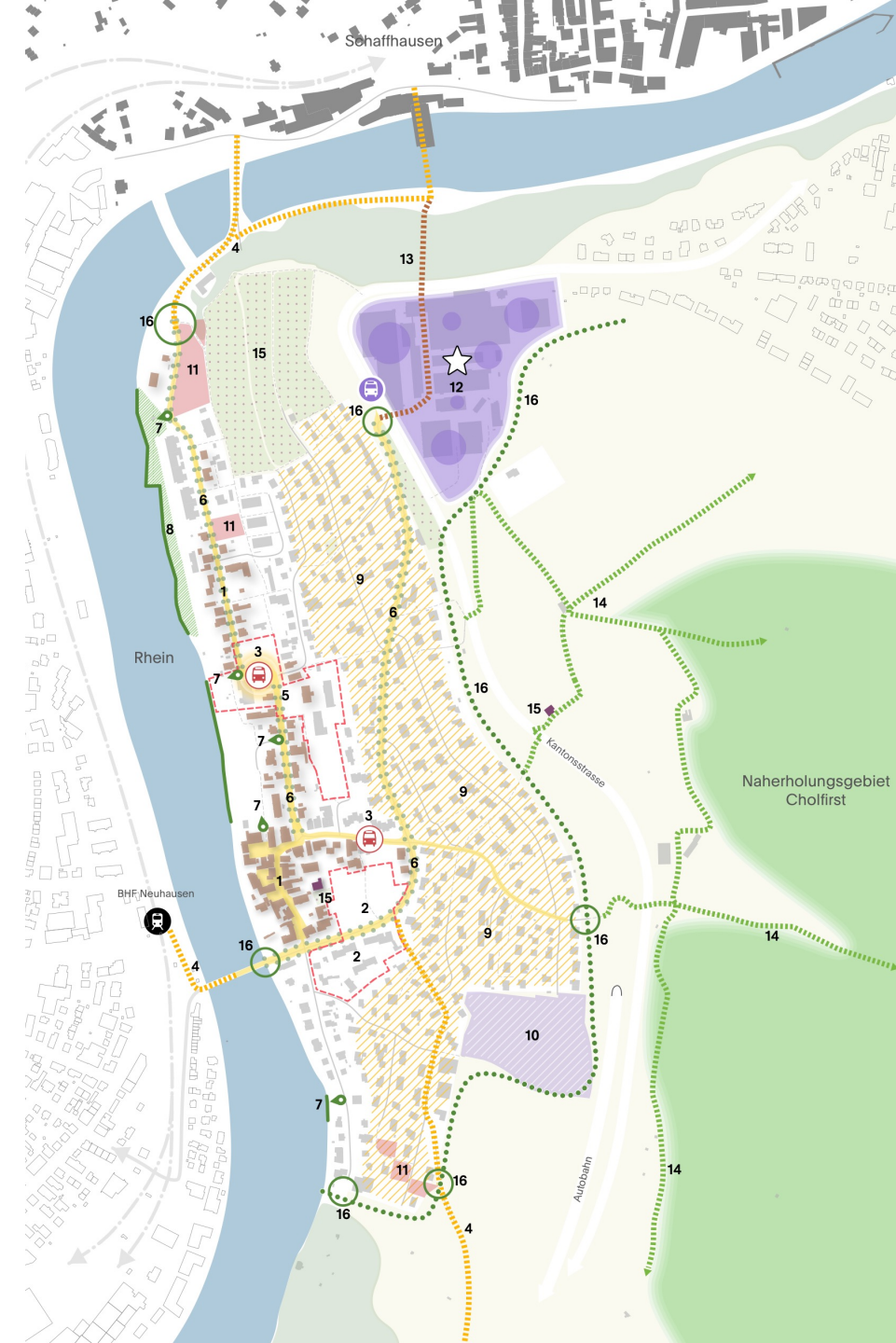




## Erhalt und Erlebbarkeit Weinbauflächen und Trotten

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

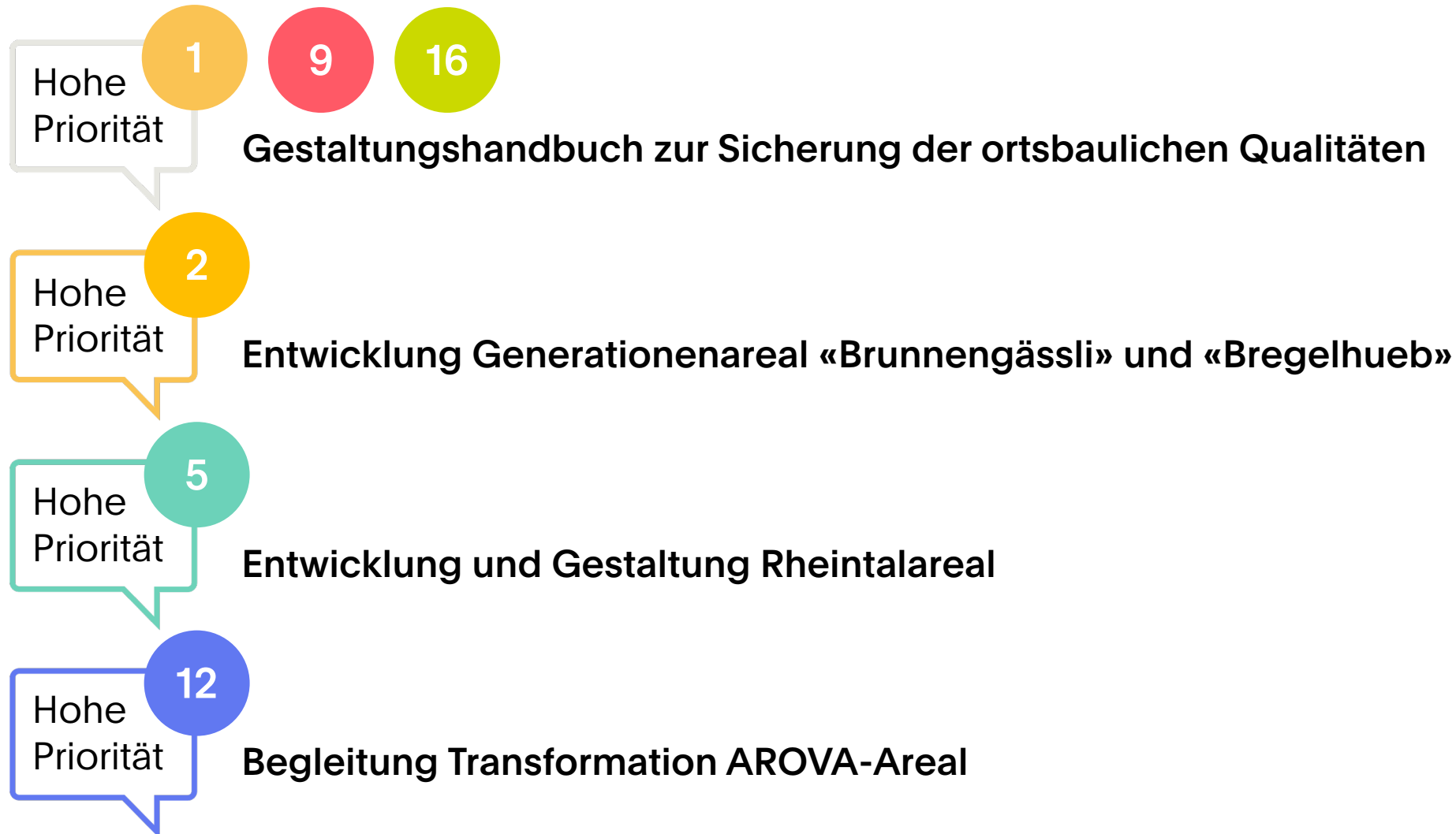
→ **Verbindung der Trotten** mit lokalen Angeboten (z.B. Weindegustationen) und Einbindung der Trotten in regionale Angebote (z.B. Weinwanderweg vom Regionalmanagement ProWeinland) (mittel- bis langfristig)



# sa\_partners

## Nächste Schritte

# Massnahmen mit hoher Priorität





# Gibt es Verständnisfragen?

# sa\_partners

## 4. Interaktive Umfrage

# Ihre Meinung zählt!



Besuchen Sie  
**[www.menti.com](https://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**  
**sagen danke!**

+



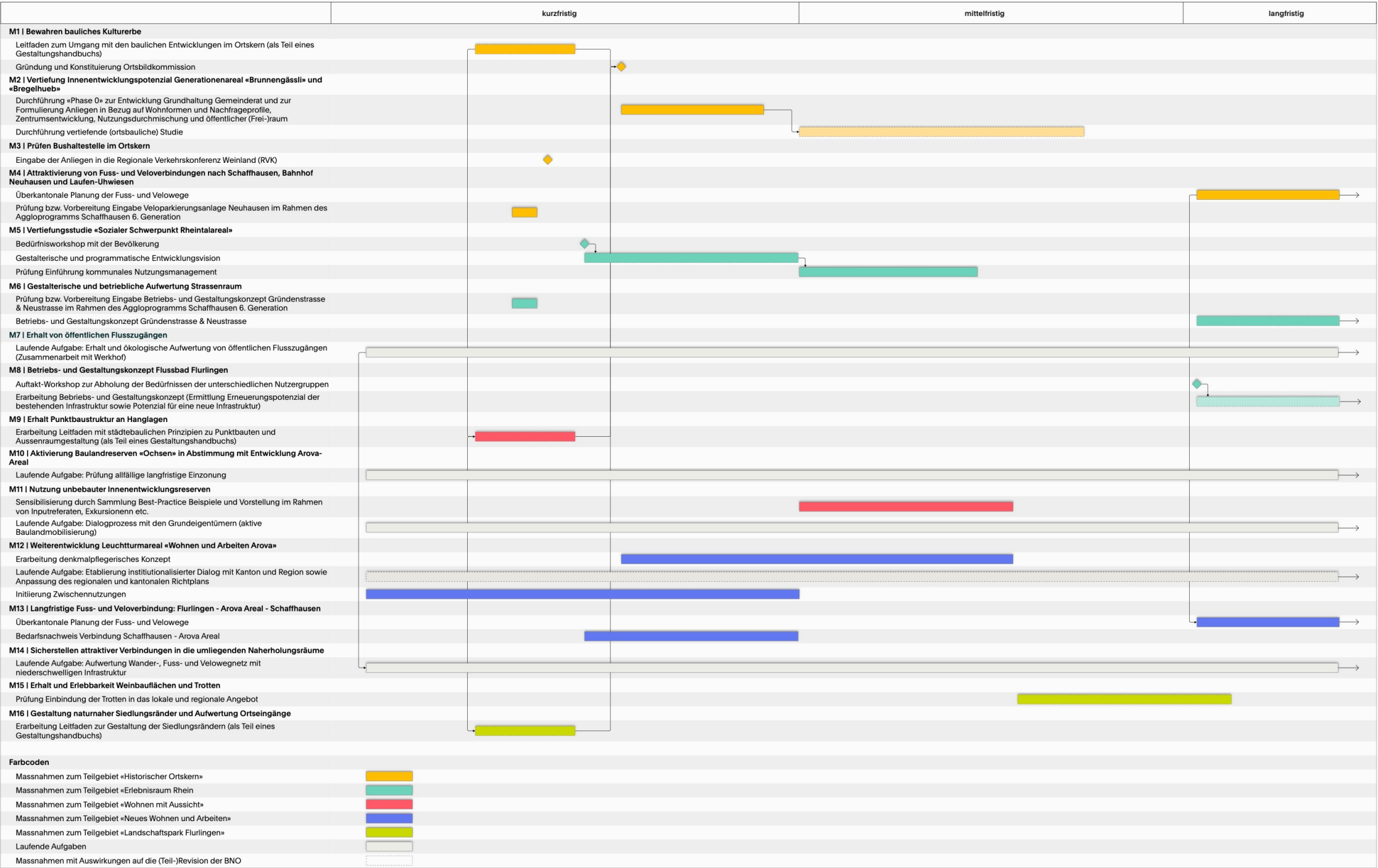
GEMEINDE  
**FLURLINGEN**

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.



# 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 Punktbauten 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 Siedungsklima 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.



# 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.

