

An aerial photograph of a village with a river and a bridge. The village is densely packed with houses, many with red roofs. There are green fields and trees scattered throughout. A road winds through the center. In the bottom right, a river flows under a wooden bridge. The text 'Herzlich Willkommen!' is overlaid at the top, and 'Revision Richtplanung und Teilrevision Nutzungsplanung' is overlaid at the bottom.

Herzlich Willkommen!

Revision Richtplanung und  
Teilrevision Nutzungsplanung

# Agenda

1. Begrüssung  
Gilbert Bernath
2. Ziele und Anlass der Revision  
Dominic Meister
3. Richtplanung: Verkehrsplan  
Fragen  
Toralf Dittrich,  
Büro poliplan
4. Richtplanung:  
Aufhebung S+L, öB, Versorgungsplan  
Peter von Känel,  
Büro SKW
5. Nutzungsplanung (BZO):  
Vorgaben und Inhalte  
Fragen  
Peter von Känel,  
Büro SKW
6. Hinweise zur Mitwirkung  
Dominic Meister
7. Schlusswort  
Gilbert Bernath



# Ziele der Veranstaltung und Anlass der Revision

# Ziele der Veranstaltung

- Wir möchten Sie über den Planungsstand informieren.
- Wir möchten Ihnen die wichtigsten Inhalte der vorgesehenen Anpassungen des kommunalen Richtplans sowie der kommunalen Nutzungsplanung präsentieren.
- Wir möchten Sie auf die Ihre Mitwirkungsmöglichkeiten hinweisen.



# Gründe für die Teilrevision

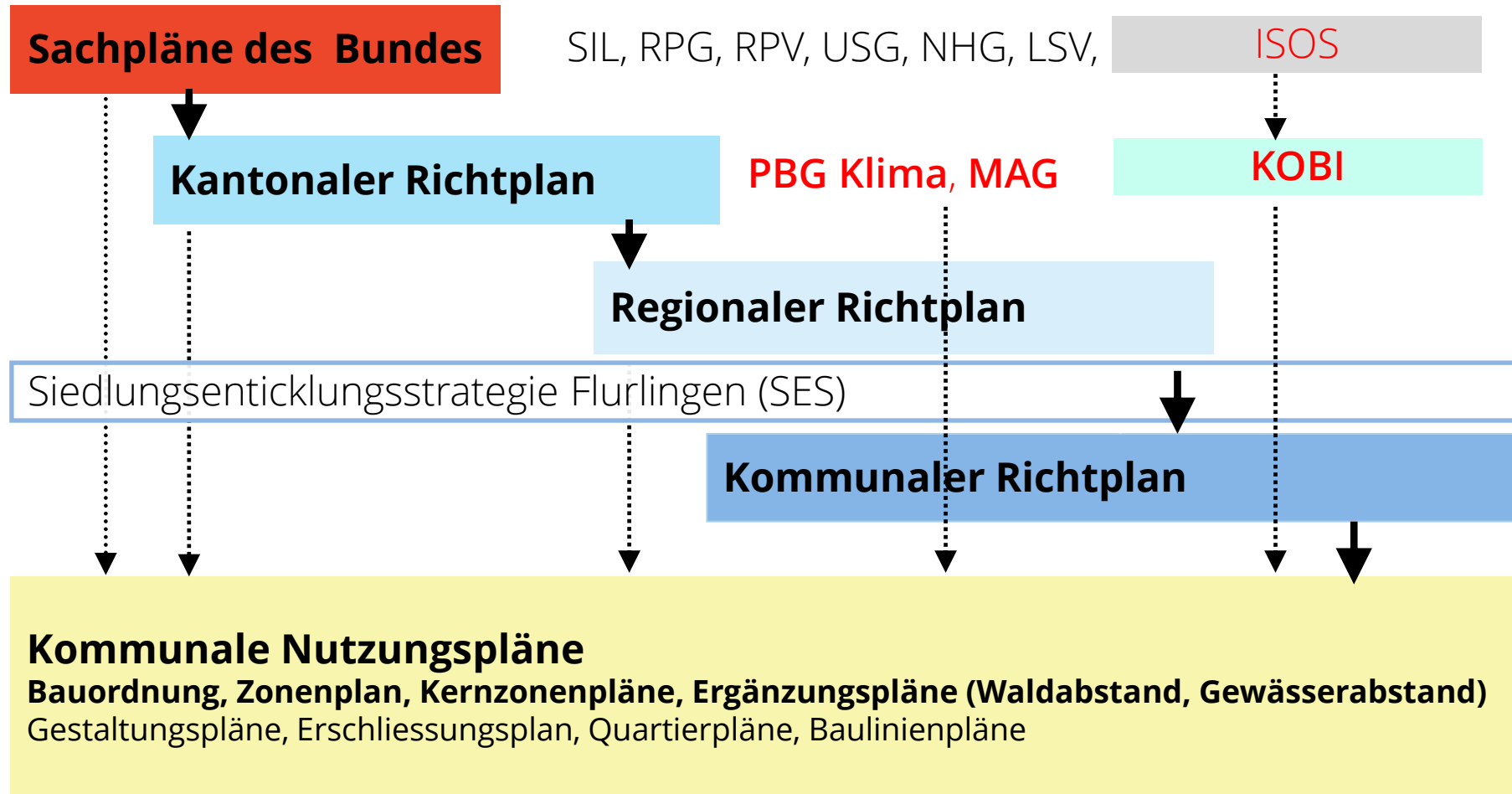
## Zahlreiche veränderte rechtliche Grundlagen

- Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (2017); Anpassung Planungs- und Baugesetz (PBG) und kantonale Verordnungen  
>> Pflicht neue Begriffe in der BZO umzusetzen
- Kantonales Mehrwertausgleichsgesetz (2021)  
>> Pflicht Regelung in der BZO aufnehmen
- Weitere Anpassungen des PBG u.a. klimaangepasste Siedlungsentwicklung (2024)
- Revidierter regionaler Richtplan (2021)

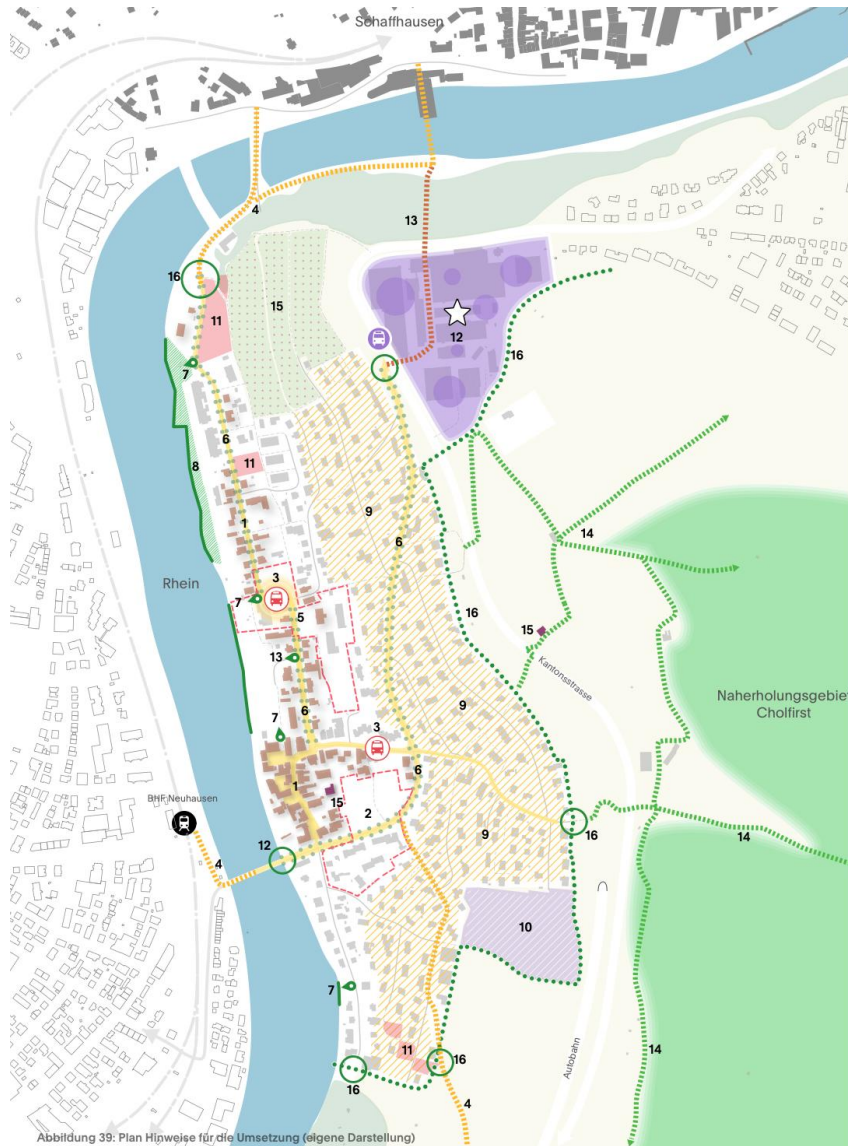
## Neue lokale Strategien

- SES Siedlungsentwicklungsstrategie (2025)

# 2 Planungssystem



# Umsetzung SES



- 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

# Revision Richtplanung Kommunaler Verkehrsplan



# Verkehrsplan 1982



Kanton Zürich  
Gemeinde Flurlingen

Kommunaler Gesamtplan

## Verkehrsplan

Mst: 1:10000

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am  
4. November 1982

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident: Der Schreiber:

*Samuel Müller* *Max Müller*

Vom Regierungsrat am  
mit Beschluss Nr. genehmigt:

Vor dem Regierungsrat  
Der Staatsschreiber:

Plan Nr.	31001	GUHL + LECHNER + PHILIPP + SUTER BÜRO FÜR ORTS- UND REGIONALPLANUNG NEPTUNSTRASSE 20 8032 ZÜRICH TEL. 01/252 74 80	Aenderungen:
Format:	30/63		
Datum:	3.12.79		



### Übergeordnete Festlegungen

bestehend	geplant	
		HOCHLEISTUNGSSTRASSE
		HAUPTVERKEHRSSTRASSE
		TUNNEL
		PARKIERUNG IM ÖFFENTLICHEN INTERESSE
		BUSLINIE
		RADWEG
		FUSS- UND WANDERWEGE

### Kommunale Festlegungen

bestehend	geplant	
		SAMMELSTRASSE
		HALTESTELLE
		FUSSWEG
		RADWEG
		BEI ERSATZ AUFHEBEN

# Einleitung – Anlass

- Pflicht für Verkehrsplan gemäss § 31 PBG
- Aktualisierung aufgrund des Planungsalters:  
heutiger Verkehrsplan dat. 1982
- Aktualisierung der Richtplanung aufgrund  
übergeordneter Planungen (insb. regionaler Richtplan)
- Aufnahme kommunaler Ziele gemäss  
Siedlungsentwicklungsstrategie (SES)

- Richtplan ist behördenverbindlich
- Koordination raumwirksamer öffentlicher Anliegen
- Langfristiger Planungshorizont (15 - 20 Jahre)
  
- Basis für Detailplanungen, Projekte und ggf. Raumsicherung
  
- Auftrag an den Gemeinderat Projekte anzugehen oder sich für die festgelegten Ziele einzusetzen.

# Bestandteile

## KOMMUNALER VERKEHRSRICHTPLAN 1:5'000

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am:  
Namens der Gemeindeversammlung  
Der Präsident: Der Schreiber:

20. Oktober 2025

### Übergeordnete Festlegungen

bestehend	geplant	
		Hochleistungsstrasse
		Funktional Hochleistungsstrasse
		Regionale Verkehrsstrasse
		Parkierungsanlage
		Radroute von nationaler Bedeutung
		Radroute kantonale Nebenverbindung
		Fuss- und Wanderweg

### Kommunale Festlegungen

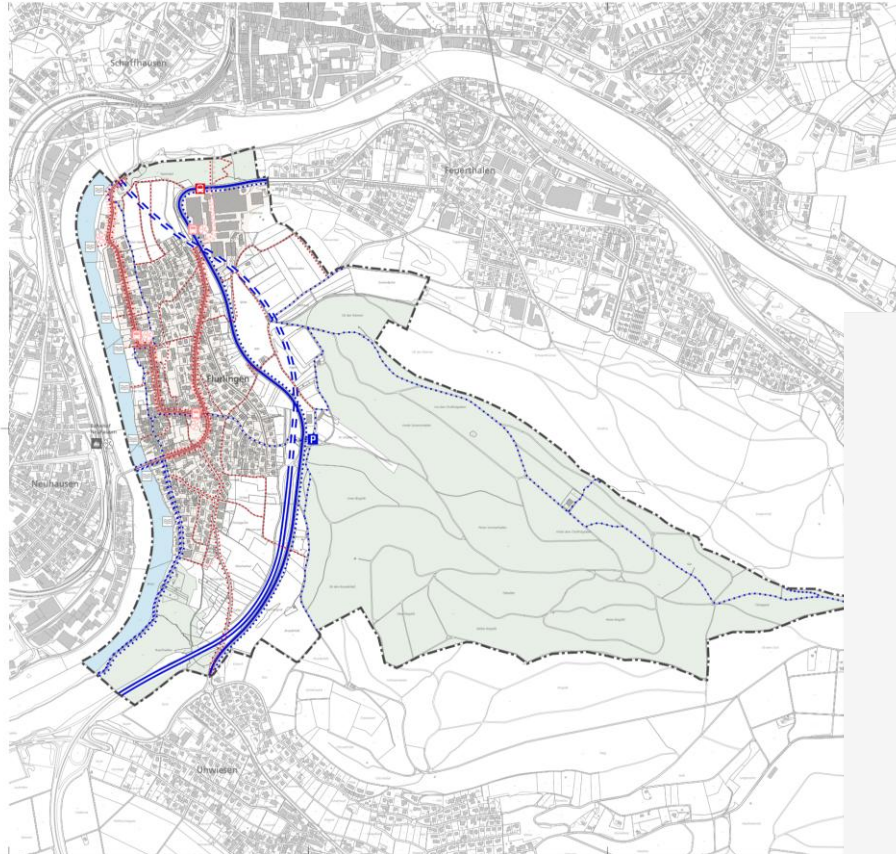
bestehend	geplant	
		Sammelstrasse
		Gestaltliche und betriebliche Aufwertung Strassenraum
		Bushaltestelle
		Radroute
		Fussverbindung
		Starkverbundene Mobilität

### Orientierende Inhalte

bestehend	geplant	
		Starkverbundene Mobilität
		Einseitige Fluss



Grundlagenplan:  
Andreas Werninger AG, CH Kanton Zürich, 10. März 2025  
StB Helmut Müller AG, CH Kanton Zürich, 10. März 2025  
StB Hanspeter AG, CH Kanton Zürich, 10. März 2025



## Kommunaler Verkehrsrichtplan Flurlingen

Richtplandtext zur öffentlichen Mitwirkung / kantonalen Vorprüfung

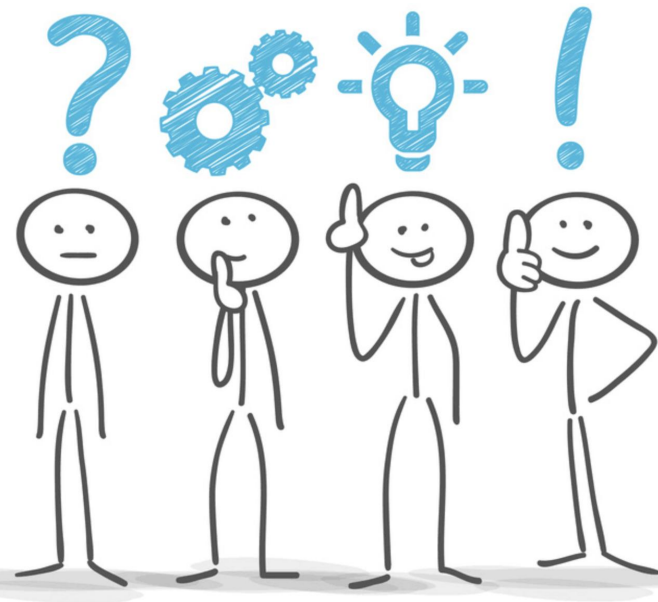
20. Oktober 2025

Die kommunalen Ziele leiten sich aus der Siedlungsentwicklungsstrategie sowie dem kantonalen und regionalen Richtplan ab:

- **Siedlungsverträgliche Strassenräume gestalten**, insbesondere entlang der Gründenstrasse – mit hoher Aufenthaltsqualität, Sicherheit und guter Einbindung ins Ortsbild.
- **Fuss- und Veloverkehr stärken** für Alltag und Freizeit, mit attraktiven Verbindungen zu Schule, Rhein, Naherholungsräumen und Schaffhausen.
- **ÖV-Erschliessung sichern und verbessern**, inklusive Prüfung zusätzlicher Bushaltestellen und guter Anbindung an regionale Netze (S-Bahn via Schaffhausen / Neuhausen).
- **Multimodale Erschliessungskonzepte entwickeln**, abgestimmt auf die Siedlungsentwicklung.
- **Qualitätsvolle Übergänge zur Landschaft ermöglichen** durch zugängliche Rheinufer und gut gestaltete Ortsränder

Der Verkehrsrichtplan setzt die Ziele durch folgende Festlegungen um:

- **Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK) für Gründenstrasse / Ortskern,**
  - Neuordnung des Strassenraums, höhere Aufenthaltsqualität, sichere Querungen
  - Koordination mit Rheintalplatz / Siedlungsentwicklung und ÖV-Erschliessung
- **Weiterentwicklung der ÖV-Erschliessung**
  - Option Buserschliessung Zentrum mit neuen Haltestellen Rheintalplatz, Frohsinn
  - Verlegung Haltestelle Arova zur optimierten Anbindung des Siedlungsgebiets und Integration des Arova-Areals
- **Verbesserungen für Fuss- und Veloverkehr,**
  - Lückenschluss Arova–Schaffhausen inkl. Rheinquerung / Schräglift
  - Stärkung der innerörtlichen Wege sowie zum Bahnhof Neuhausen
  - Sichere Schulwege und Zugänge zu Naherholung / Rhein (8 Rheinzugänge)
- **Kombinierte Mobilität / Abstellanlagen**
  - Bedarfsgerechte Abstellanlagen für Velo, E-Bike, Cargo-Bike, Mikromobilität
  - Ausbau Bike+Ride – v. a. am Bahnhof Neuhausen



# Fragen & Anliegen

## Übergeordnete Festlegungen

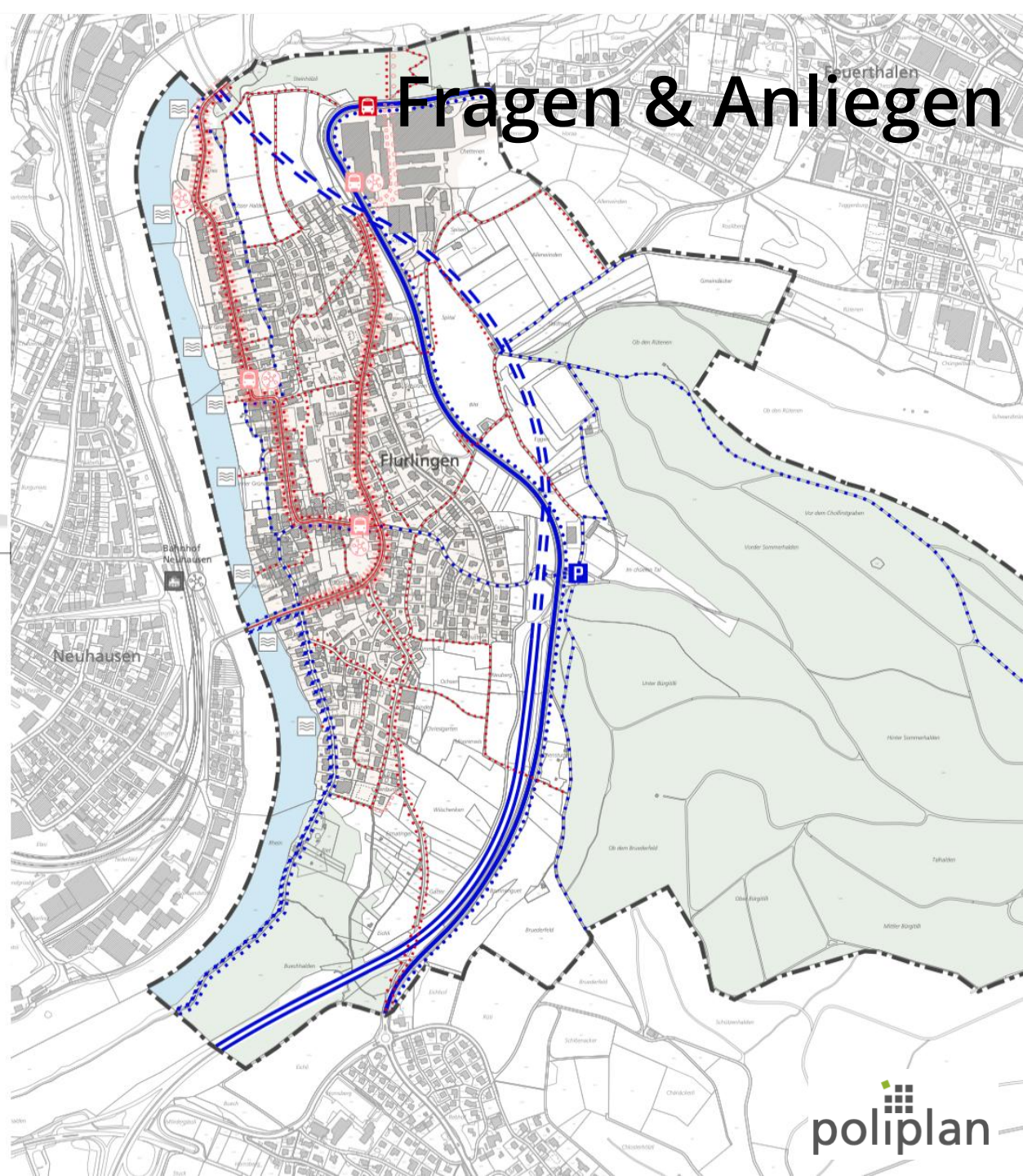
bestehend	geplant	
		Hochleistungsstrasse
		Tunnel Hochleistungsstrasse
		Regionale Verbindungsstrasse
		Parkierungsanlage
		Radroute von nationaler Bedeutung
		Radroute kantonale Nebenverbindung
		Fuss- und Wanderweg

## Kommunale Festlegungen

bestehend	geplant	
		Sammelstrasse
		Gestalterische und betriebliche Aufwertung Strassenraum
		Bushaltestelle
		Radroute
		Fussverbindung
		Standort kombinierte Mobilität

## Orientierende Inhalte

bestehend	geplant	
		Standort kombinierte Mobilität
		Einstiegsstelle Fluss





Revision Richtplanung  
Aufhebung Siedlungs- und Landschaftsplan  
Plan der öffentlichen Bauten  
Versorgungsplan

# Einleitung – Anlass

- Heutiger Planungsstand dat. 1982 und ist veraltet
  - Keine Pflicht; eine Aktualisierung wäre aufwändig.
  
  - Andere Planungen und Grundlagen sind vorhanden und sind präziser und aktuell
  - Der Ermessensspielraum der Gemeinde ist viel kleiner geworden
- > *Der Siedlungs- und Landschaftsplan, der Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen und der Versorgungsplan sollen darum aufgehoben werden.*

# Siedlungs- und Landschaftsplan



Kanton Zürich  
Gemeinde Flurlingen

Kommunaler Gesamtplan

## Siedlungs- und Landschaftsplan

Plan der öffentlichen  
Bauten und Anlagen

Mst: 1:10000

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am  
4. November 1982

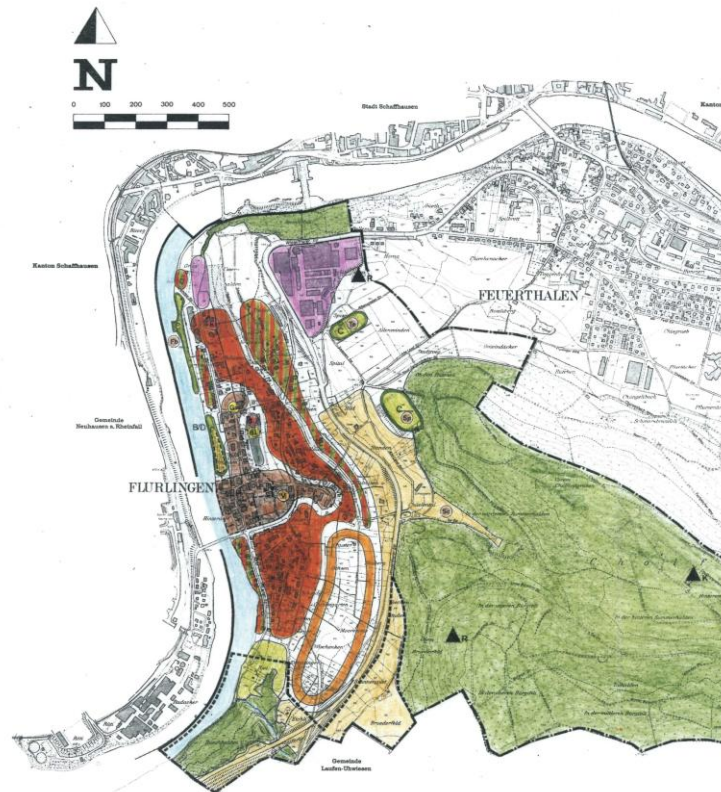
Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident: *[Signature]* Der Schreiber: *[Signature]*

Vom Regierungsrat am  
mit Beschluss Nr. genehmigt:

Vor dem Regierungsrate  
Der Staatsschreiber:

Plan Nr. 31001	GUHL + LECHNER + PHILIPP + SUTER BÜRO FÜR ORTS- UND REGIONALPLANUNG NEPTUNSTRASSE 20 8032 ZÜRICH TEL. 01/252 74 80	Änderungen:
Format: 30/63		
Datum: 24.4.81		



### Siedlungs- und Landschaftsplan



- Die Inhalte sind im kantonalen und regionalen Richtplan, im SES und im Zonenplan genauer festgelegt

> *Aufhebung*

SUTER  
VON KÄNEL  
WILD

# Öffentliche Bauten und Anlagen



Kanton Zürich  
Gemeinde Flurlingen

Kommunaler Gesamtplan

Siedlungs- und  
Landschaftsplan

Plan der öffentlichen  
Bauten und Anlagen

Mst: 1:10000

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am  
4. November 1982

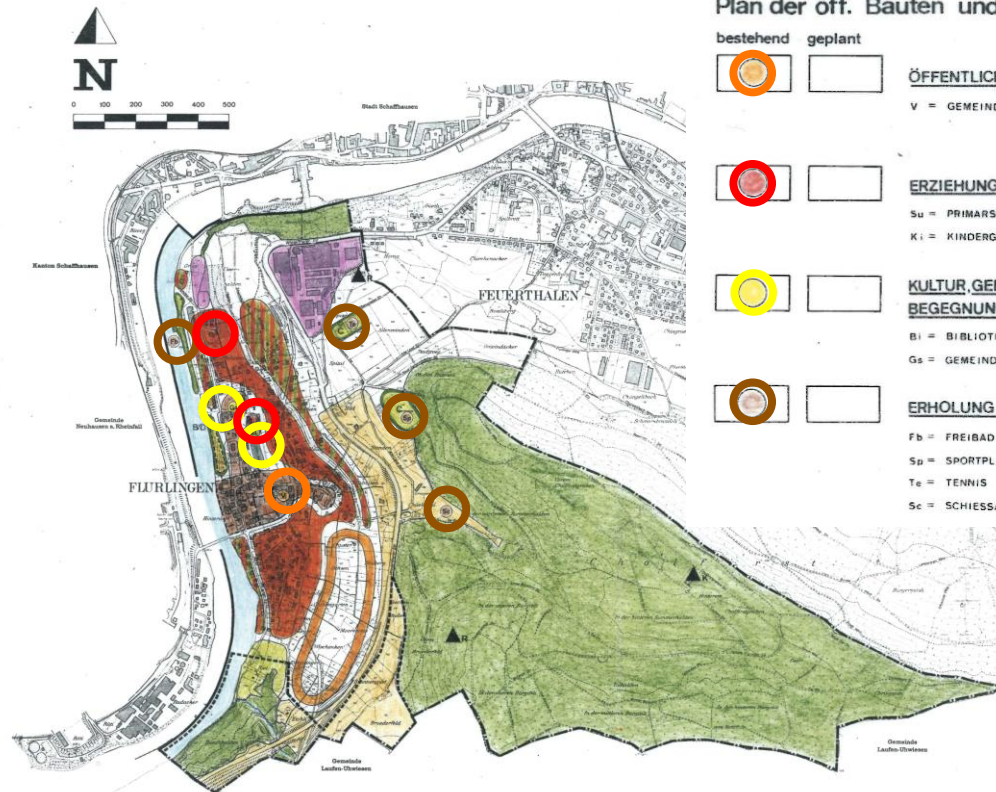
Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident: *[Signature]* Der Schreiber: *[Signature]*

Vom Regierungsrat am  
mit Beschluss Nr. genehmigt:

Vor dem Regierungsrat  
Der Staatsschreiber:

Plan Nr.: 31001	GUHL + LECHNER + PHILIPP + SUTER BÜRO FÜR ORTS- UND REGIONALPLANUNG NEPTUNSTRASSE 20 8032 ZÜRICH TEL. 01/252 74 80	Änderungen:
Format: 30/63		
Datum: 24.4.81		



- Alle öff. Bauten gemäss Richtplan sind bestehend
- Ausser dem Schützenhaus liegen alle in den erforderlichen Zonen

> *Aufhebung*

# Öffentliche Bauten und Anlagen



Kanton Zürich  
Gemeinde Flurlingen

Kommunaler Gesamtplan

## Versorgungsplan

Mst: 1:10000

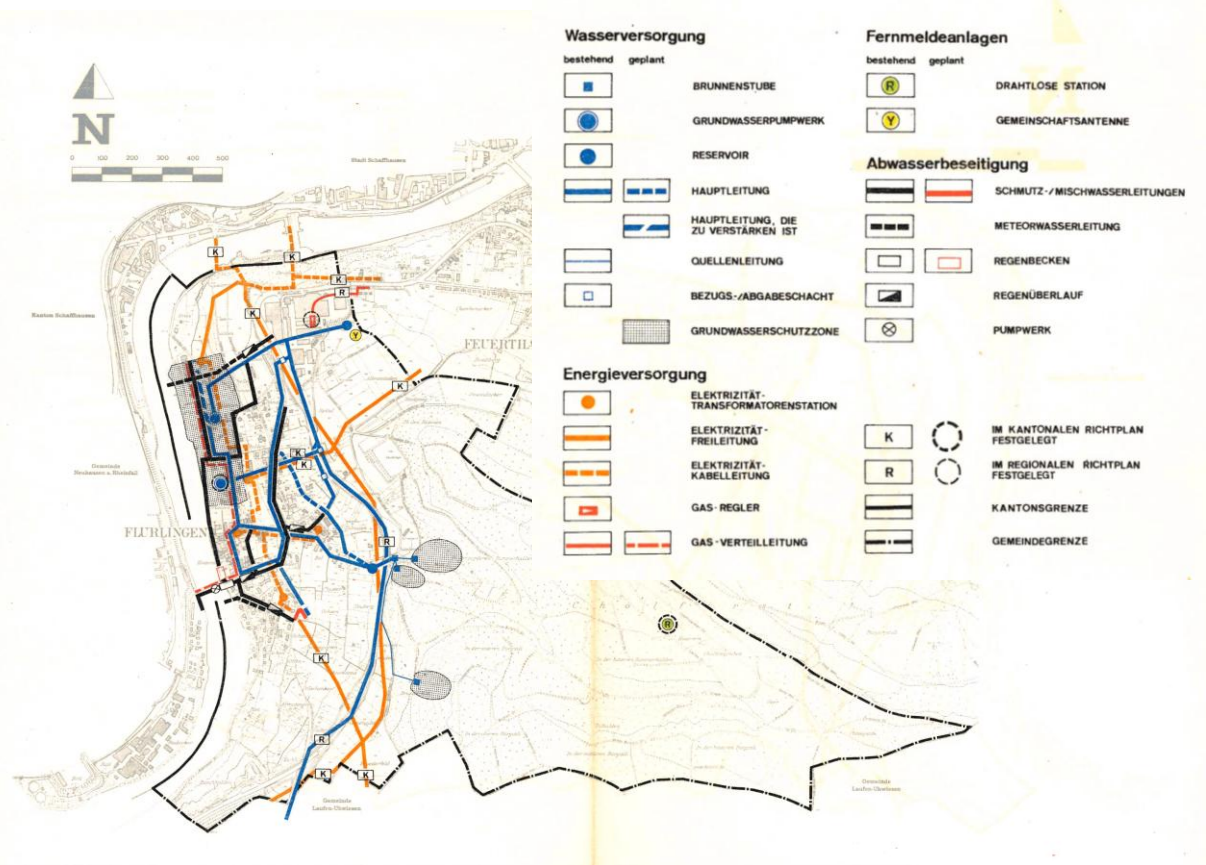
Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am  
4. November 1982

Namens der Gemeindeversammlung  
Der Präsident: Der Schreiber:

Vom Regierungsrat am  
mit Beschluss Nr. genehmigt:

Vor dem Regierungsrat  
Der Staatsschreiber:

Plan Nr.	31001	GUHL + LECHNER + PHILIPP + SUTER BÜRO FÜR ORTS- UND REGIONALPLANUNG NEPTUNSTRASSE 20 8032 ZÜRICH TEL. 01/252 74 80	Änderungen:
Format	30/63		
Datum	13.8.81		



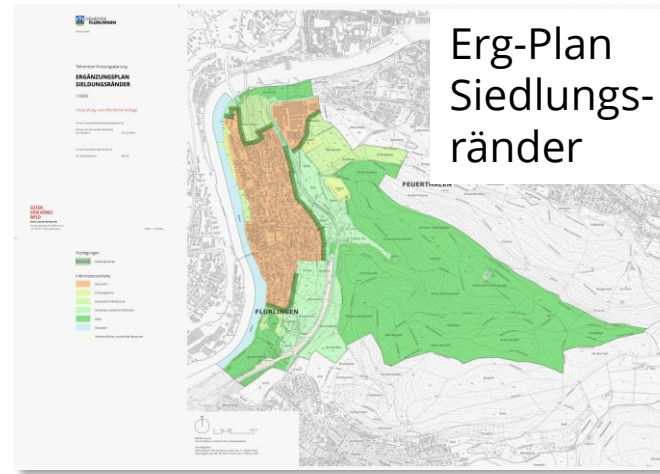
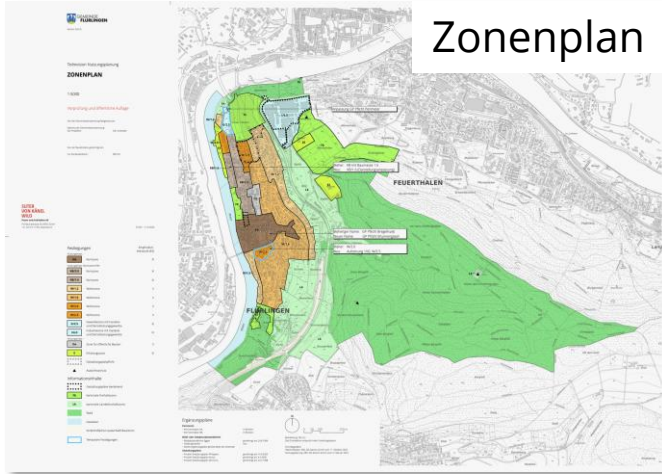
- GEP, GWP etc. geben genauere aktuelle Grundlagen
- > *Aufhebung*



Teilrevision Nutzungsplanung  
Bau- und Zonenordnung


- Erfüllung übergeordneter gesetzlicher Vorgaben:
  - Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)
  - Umsetzung Mehrwertausgleich (MAG)
  - Einführung Siedlungsökologie (PBG Klima)
  - Umsetzung Darstellungsverordnung (VDNP)
- Aktualisierung / Überprüfung Kernzonenvorschriften wegen neuem KOBI und kommunalem Inventar
- Umsetzung Ziele Siedlungsentwicklungsstrategie (SES)
- Klärung und Bereinigung von Unklarheiten aus dem Vollzug

# Bestandteile



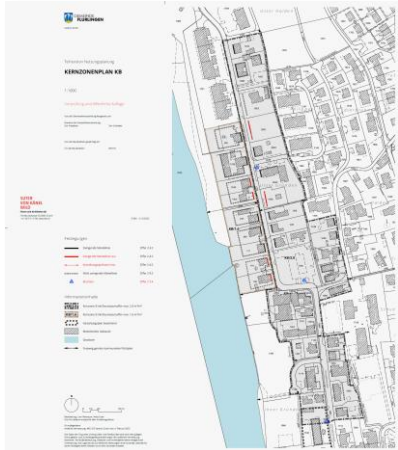
GEMEINDE FLURLINGEN  
Kanton Zürich

Teilrevision Nutzungsplanung  
**ERLÄUTERNDER BERICHT  
GEMÄSS ART. 47 RPV**  
Vorprüfung und öffentliche Auflage



**SUTER  
VON KÄNEL  
WILD**  
Planer und Architekten AG  
Feldstrasse 30, 8005 Zürich  
+41 44 315 19 50, www.svw.ch

31001 - 2.10.2025



GEMEINDE FLURLINGEN  
Kanton Zürich

Teilrevision Nutzungsplanung  
**KERNZONENPLAN KA**

1:1000

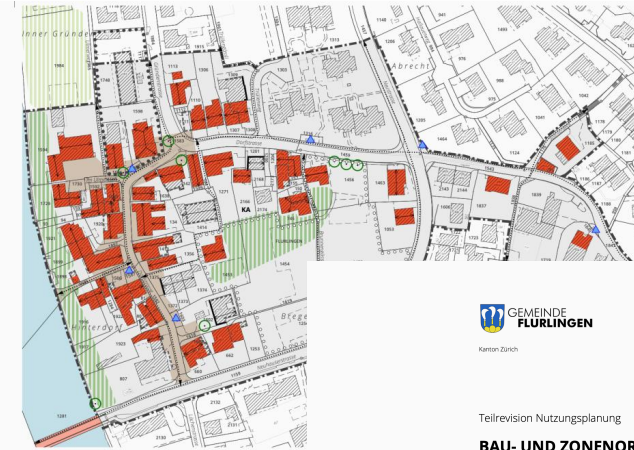
Vorprüfung und öffentliche Auflage

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am \_\_\_\_\_  
Nämers der Gemeindeversammlung Der Präsident: \_\_\_\_\_

Von der Baudirektion genehmigt am \_\_\_\_\_  
Für die Baudirektion: BDN-Nr. \_\_\_\_\_

**SUTER  
VON KÄNEL  
WILD**  
Planer und Architekten AG  
Feldstrasse 30, 8005 Zürich  
+41 44 315 19 50, www.svw.ch

31001 - 2.10.2025



**Festlegungen**

	Rot beschränkte Bauten	Ziffer 2.2.1
	Nicht rot beschränkte Bauten	Ziffer 2.2.3
	Haupterschließung	Ziffer 3.1.4
	Zweigende Mantellinie	Ziffer 2.4.2
	Nicht zweigende Mantellinie	Ziffer 2.4.2
	Freisäume	Ziffer 3.3.2.5
	besondere Aussensäume	Ziffer 3.3.1
	Markante Bäume	Ziffer 3.3.5
	Brunnen	Ziffer 3.3.4

**Informationsinhalte**

	Kernzone A
	Gestaltungslinie
	Gestaltungslinie bestehend

Kernzonenplan KB

Kernzonenplan KA

GEMEINDE FLURLINGEN  
Kanton Zürich

Teilrevision Nutzungsplanung  
**BAU- UND ZONENORDNUNG**

Vorprüfung und öffentliche Auflage  
Synoptische Darstellung

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am \_\_\_\_\_  
Nämers der Gemeindeversammlung:

Der Präsident: \_\_\_\_\_ Der Schreiber: \_\_\_\_\_

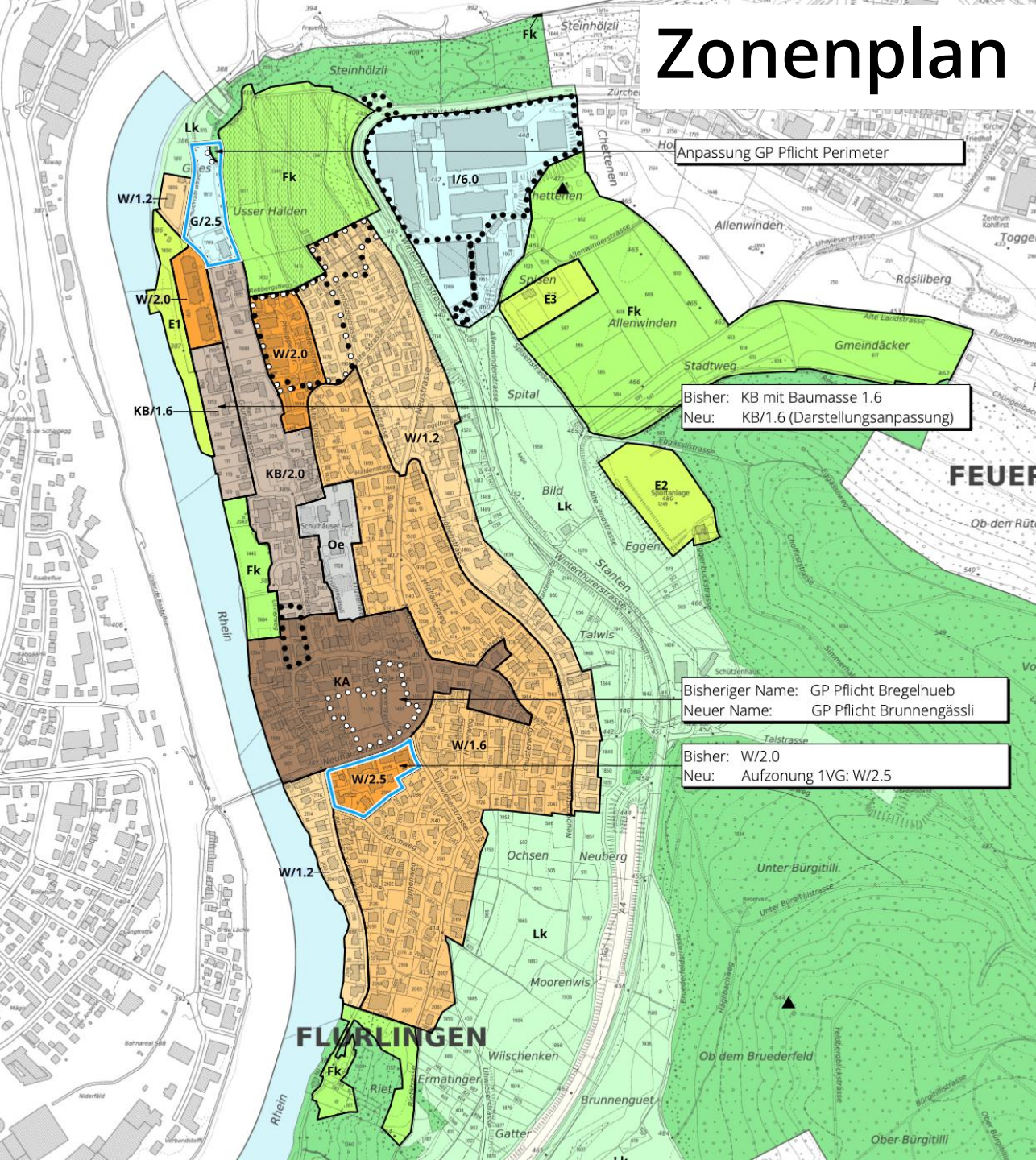
Von der Baudirektion genehmigt am \_\_\_\_\_ BDN-Nr. \_\_\_\_\_  
Für die Baudirektion:

**SUTER  
VON KÄNEL  
WILD**  
Planer und Architekten AG  
Feldstrasse 30, 8005 Zürich  
+41 44 315 19 50, www.svw.ch

31001 - 2.10.2025

- **Anpassung Zonenplan:**
  - Aufzoning Neuhauserstrasse (innere Verdichtung)
  - Anpassung Abgrenzung GP Pflicht Gries
  - Darstellungskorrekturen (VDNP)
- **Anpassung Kernzonenpläne:**
  - Anpassungen wegen neuem KOBI
  - Korrekturen und Darstellungsanpassungen
  - Neue Elemente (z.B. Brunnen in KB)
- **Bauordnung:**
  - Harmonisierung Baubegriffe
  - Anpassung Kernzonenbestimmungen: insb. Fenster & Fensterläden
  - Neue Wohnzone W2.5
  - Option Vollgeschoss statt Dachgeschoss in den Wohnzonen
  - Differenzierte Erholungszonenbestimmungen
  - neue Bestimmung zu Naturgefahren und Gewässerraum
  - Einführung Mehrwertabgabe 30%
  - Neue Bestimmungen zur Siedlungsökologie

# Zonenplan



Anpassung GP Pflicht Perimeter

Bisher: KB mit Baumasse 1.6  
Neu: KB/1.6 (Darstellungsanpassung)

Bisheriger Name: GP Pflicht Bregelhueb  
Neuer Name: GP Pflicht Brunnengässli

Bisher: W/2.0  
Neu: Aufzoning 1VG: W/2.5

## Festlegungen

Nutzungsmass: -

**KA** Kernzone

Nutzungsmass: Baumassenziffer

**KB/2.0** Kernzone

**KB/1.6** Kernzone

**W/1.2** Wohnzone

**W/1.6** Wohnzone

**W/2.0** Wohnzone

**W/2.5** Wohnzone

**G/2.5** Gewerbezone mit Handels- und Dienstleistungsgewerbe

**I/6.0** Industriezone mit Handels- und Dienstleistungsgewerbe

Nutzungsmass: -

**Oe** Zone für öffentliche Bauten

**E** Erholungszone

○ ○ ○ ○ ○  
○ ○ ○ ○ ○  
○ ○ ○ ○ ○  
Gestaltungsplanpflicht

▲ Aussichtsschutz

## Informationsinhalte

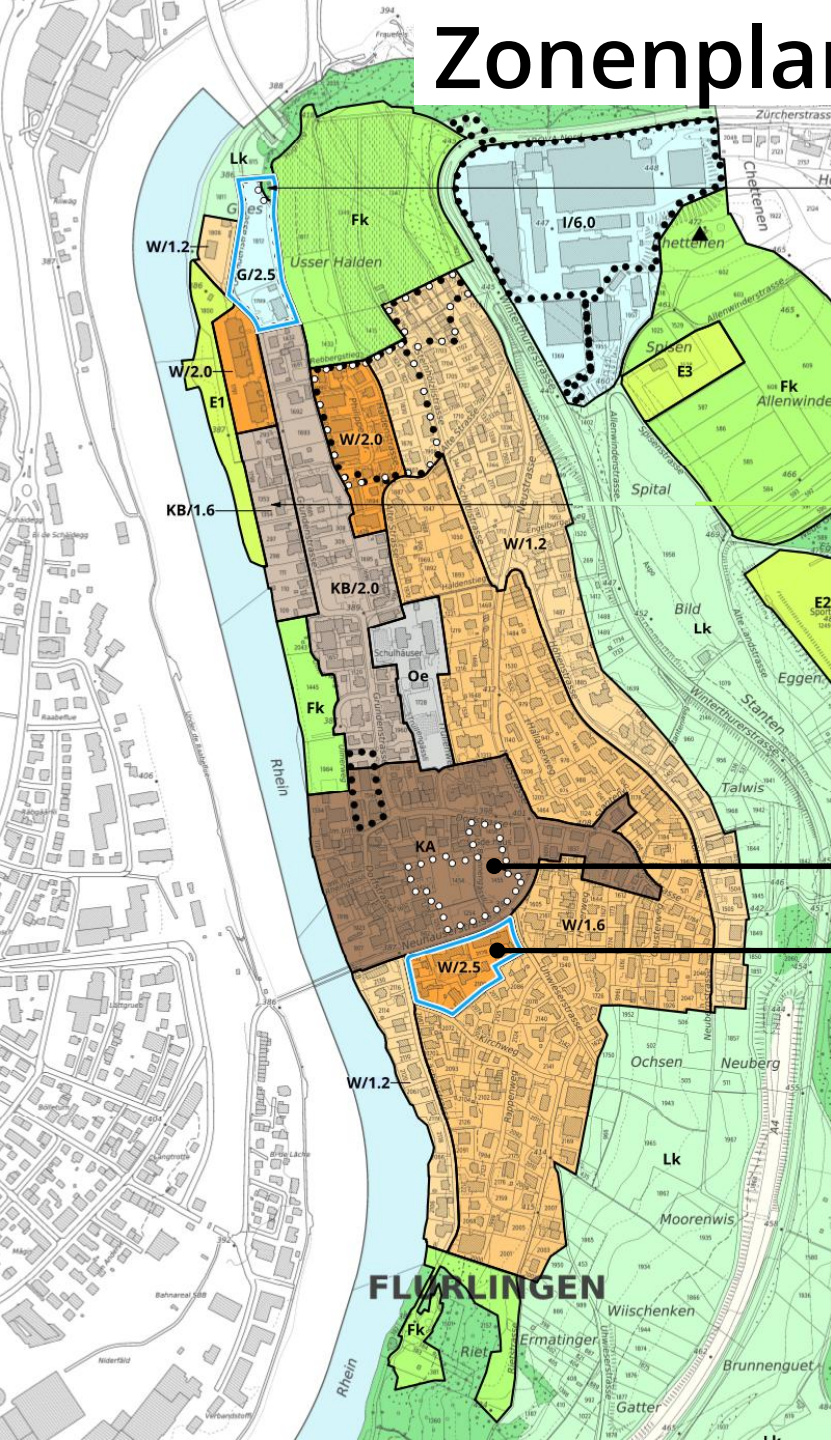
● ● ● ● ●  
● ● ● ● ●  
Gestaltungspläne bestehend

**Fk** kantonale Freihaltezone

**Lk** kantonale Landwirtschaftszone

**Wald**

# Zonenplan



M2

Vertiefung Innenentwicklungspotenzial Generationsareal «Brunnengässli» und «Bregelhueb»



Brunnengässli:

- GP-Pflicht „Bregelhueb“ bestehend
- Studienansatz vorhanden
- Umbenennung GP Pflicht

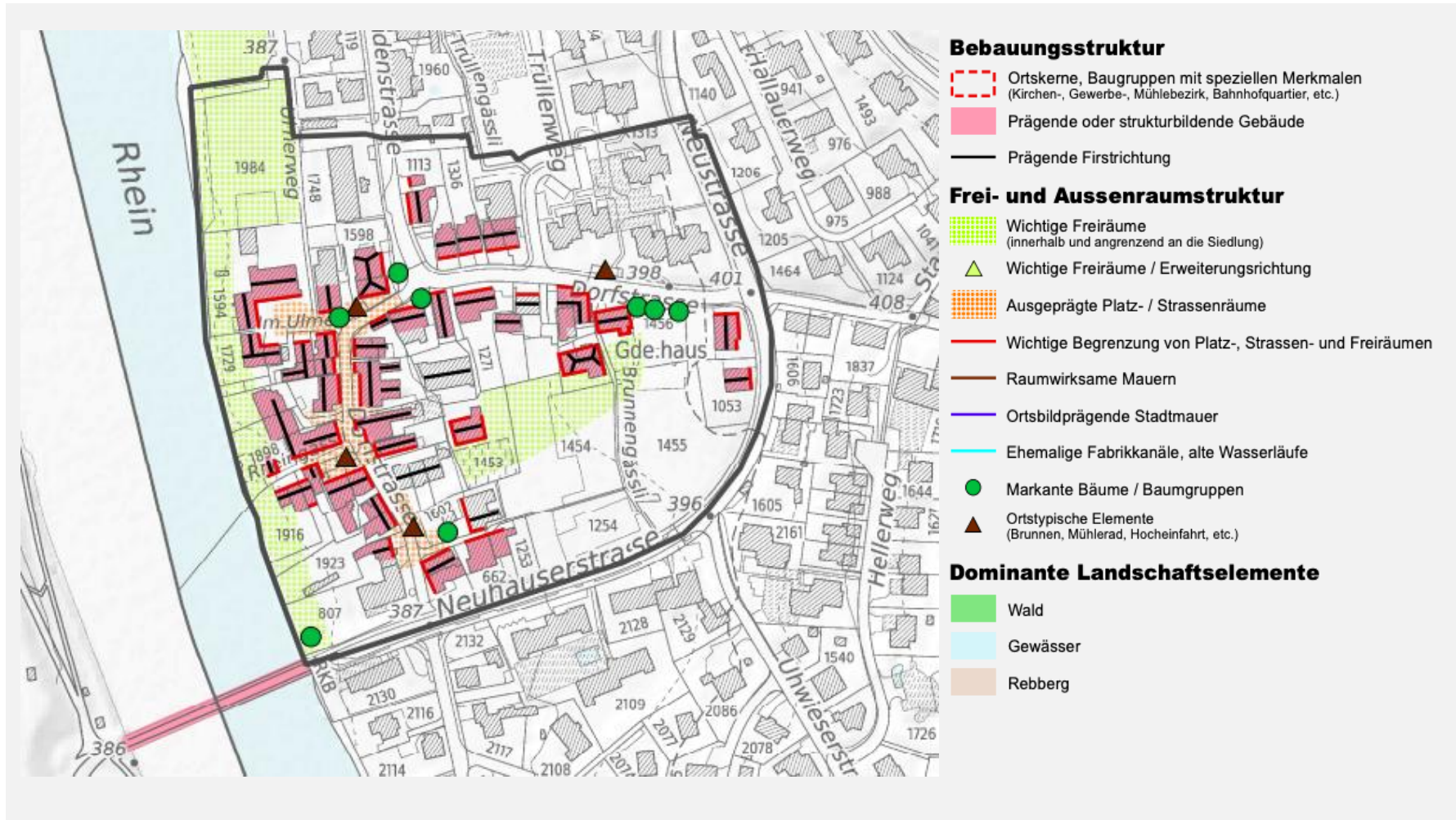


Neuhauserstr. (Bregelhueb)

- Aufzoning W2.5
- Innenverdichtung

# Übergeordnete Vorgabe

## Kantonales Ortsbildinventar KOBI



# Kernzonenplan KA



Kanton Zürich  
Gemeinde Flurlingen

Teilrevision Nutzungsplanung  
**Kernzonenplan KA**  
1:500

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 21. Juni 2017  
Namens der Gemeindeversammlung  
Der Präsident: Der Schreiber:

Von der Bauktion genehmigt am  
Vor dem Regierungsrat  
Der Staatssekretär:

Suter + von Känel + Wild + AG  
Siedlung, Landschaft, Verkehr, Umwelt  
Föhrlihofstrasse 30 8005 Zürich, Schweiz  
Tel. +41 584 513 13 90 - info@ska.ch

31001 - 18.7.2017



Verbindlicher Inhalt		Ziffer BZO
	Abgrenzung Kernzone KA	1.1
	Prägende oder strukturbildende Gebäude	2.2.1
	Prägende Firstrichtungen	3.1.4
	Zwingende Mantellinien	2.4.2
	Nicht zwingende Mantellinien	2.4.2
	Freiräume	3.3.2
	Besondere Aussenräume	3.3.1
	Ortsypische Elemente	3.3.4
	Markante Bäume	3.3.5
	Gestaltungsplanpflicht	1.2.2
Informativer Inhalt		
	Ortsbildermerkmale (gemäss Ortsbildinventar, BDV Nr. 674, 15.6.2001)	
	Freiraum ausserhalb Kernzone (gemäss Ortsbildinventar)	
	Gewässer	



Kanton Zürich

Teilrevision Nutzungsplanung  
**KERNZONENPLAN KA**  
1:1000

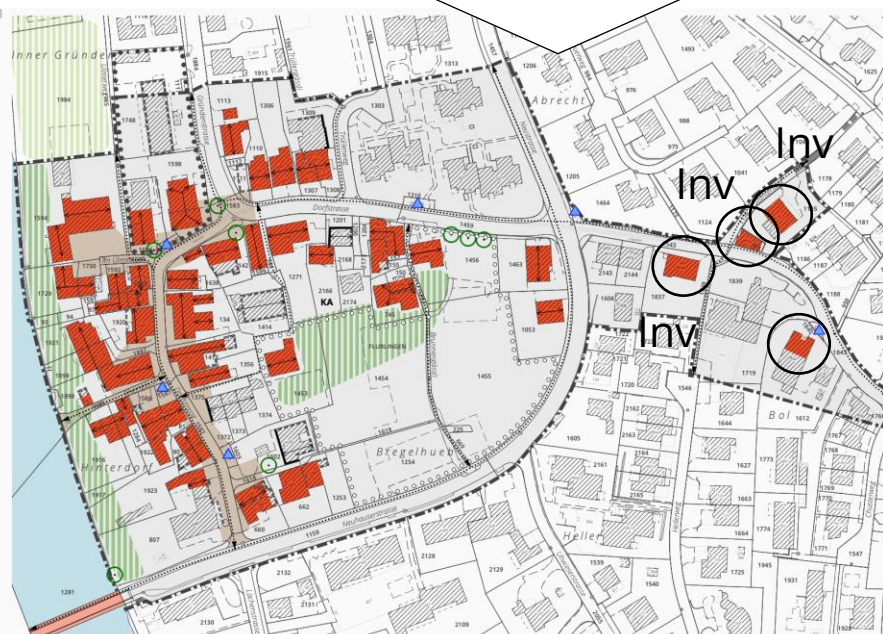
Vorprüfung und öffentliche Auflage

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am  
Namens der Gemeindeversammlung  
Der Präsident: Der Schreiber:

Von der Bauktion genehmigt am  
Für die Baurevision: BSV-Nr.

**SUTER  
VON KÄNEL  
WILD**  
Planer und Architekten AG  
Föhrlihofstrasse 30 8005 Zürich  
+41 54 31 13 90, www.ska.ch

31001 - 2.10.2023



Festlegungen		Ziffer
	Rot bezeichnete Bauten	Ziffer 2.2.1
	nicht rot bezeichnete Bauten	Ziffer 2.2.3
	Hauptfirstrichtung	Ziffer 3.1.4
	Zwingende Mantellinie	Ziffer 2.4.2
	Nicht zwingende Mantellinie	Ziffer 2.4.2
	Freiräume	Ziffer 3.3.2/3
	besondere Aussenräume	Ziffer 3.3.1
	Markante Bäume	Ziffer 3.3.5
	Brunnen	Ziffer 3.3.4
Informationsinhalte		
	Kernzone A	
	Gestaltungsplanpflicht	
	Gestaltungsplan bestehend	
	Wichtiger Freiraum ausserhalb Kernzone	
	Bestehendes Gebäude	
	Gewässer	
	prägendes Bauwerk (Brotbacken)	
	Fussweg gemäss kommunalem Richtplan	

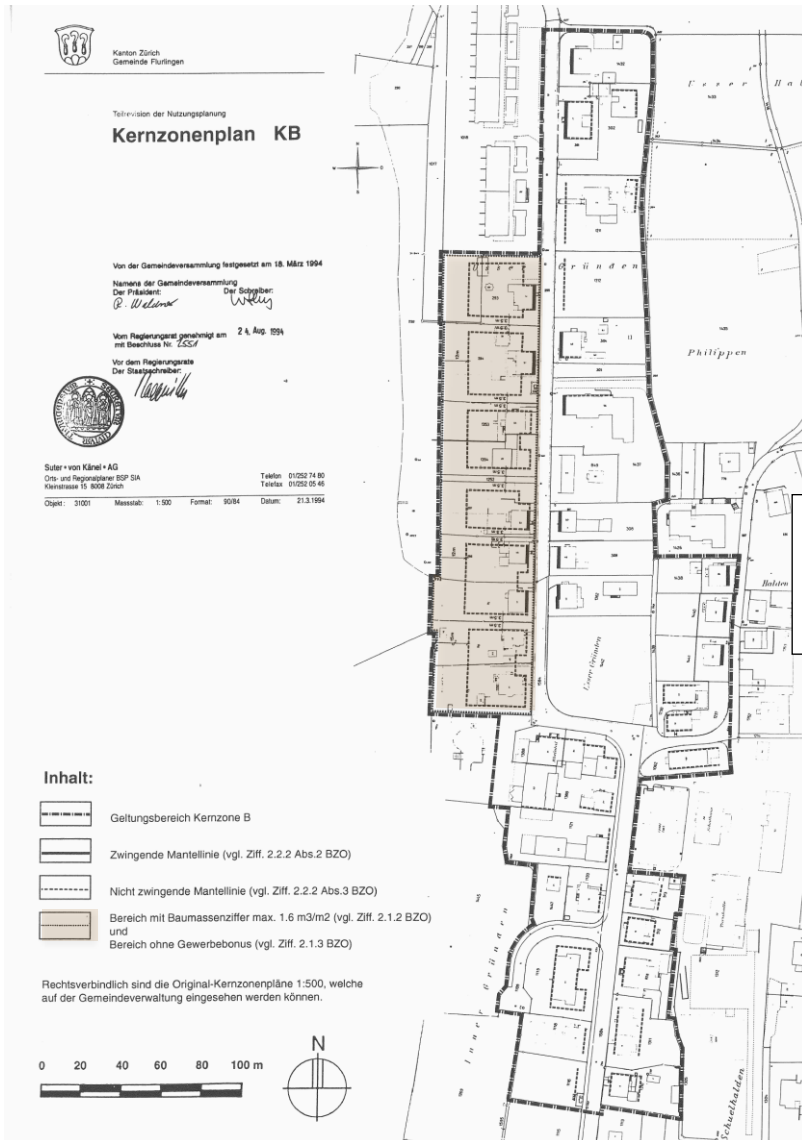
Bearbeitung: Lora Ramazzini/Suter  
Das Studium entspricht dem Erstellungsdatum.  
Grunddaten  
Amtliche Vermessung AVE, GIS Kanton Zürich vom 4. Februar 2025  
Die Daten der Frequenz, Grenzpunkte und Erhöhpunkte sind nach der gültigen Genauigkeit und Zweckbestimmungen der amtlichen Vermessung bestimmt. Die Baubestimmung, Gebäude- und Erhöhpunkte dienen lediglich der Orientierung. Ihre Lage beruht auf einfachen Messungen ohne Kontrolle, weshalb für deren Richtigkeit keine Gewähr durch den Geometer besteht.

# Kernzonenplan KB

Ortsbildtypische und den Strassenraum prägende Punktstruktur der Bauten entlang der Gründenstrasse stärken.



# Kernzonenplan KB





Kanton Zürich

Teilrevision Nutzungsplanung

## **BAU- UND ZONENORDNUNG**

Vorprüfung und öffentliche Auflage

Synoptische Darstellung

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am \_\_\_\_\_  
Namens der Gemeindeversammlung:

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am \_\_\_\_\_  
Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

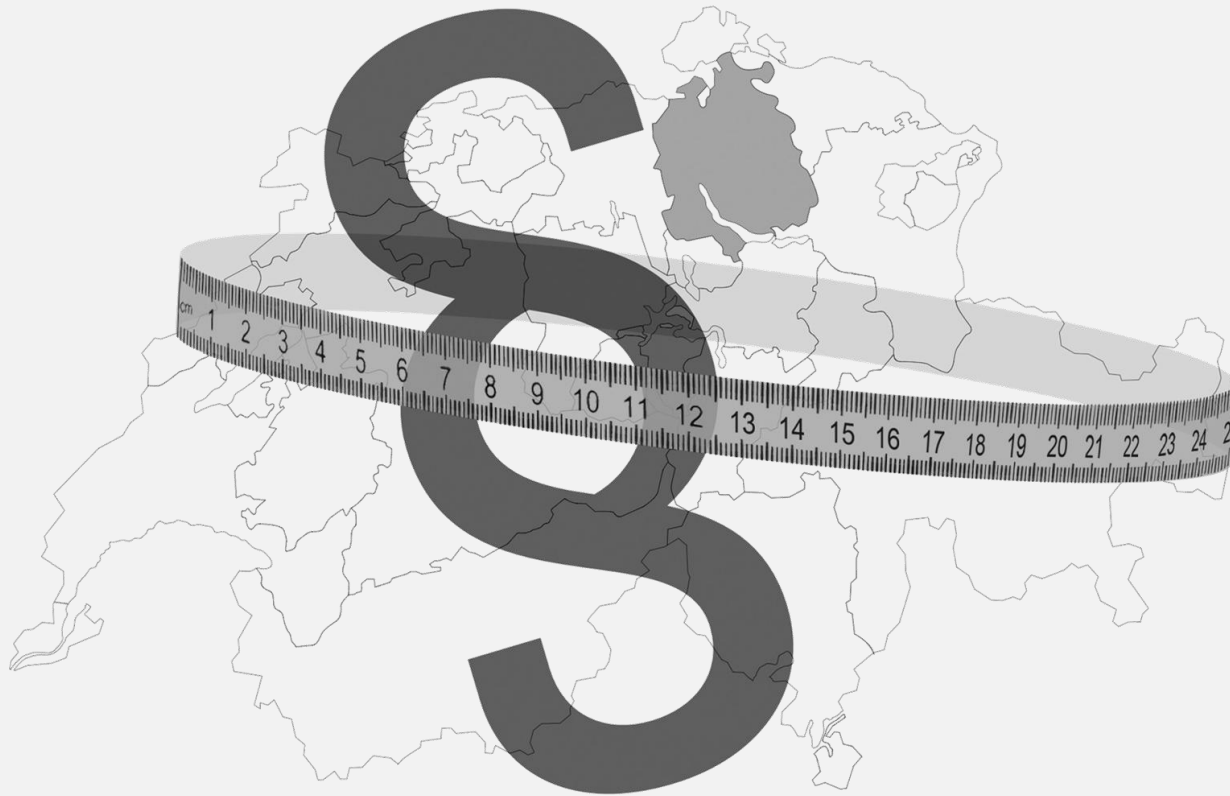
**SUTER  
VON KÄNEL  
WILD**

**Planer und Architekten AG**

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich  
+41 44 315 13 90, [www.skw.ch](http://www.skw.ch)

## IVHB

**Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (30 Begriffe) > Kanton Zürich autonomer Vollzug**



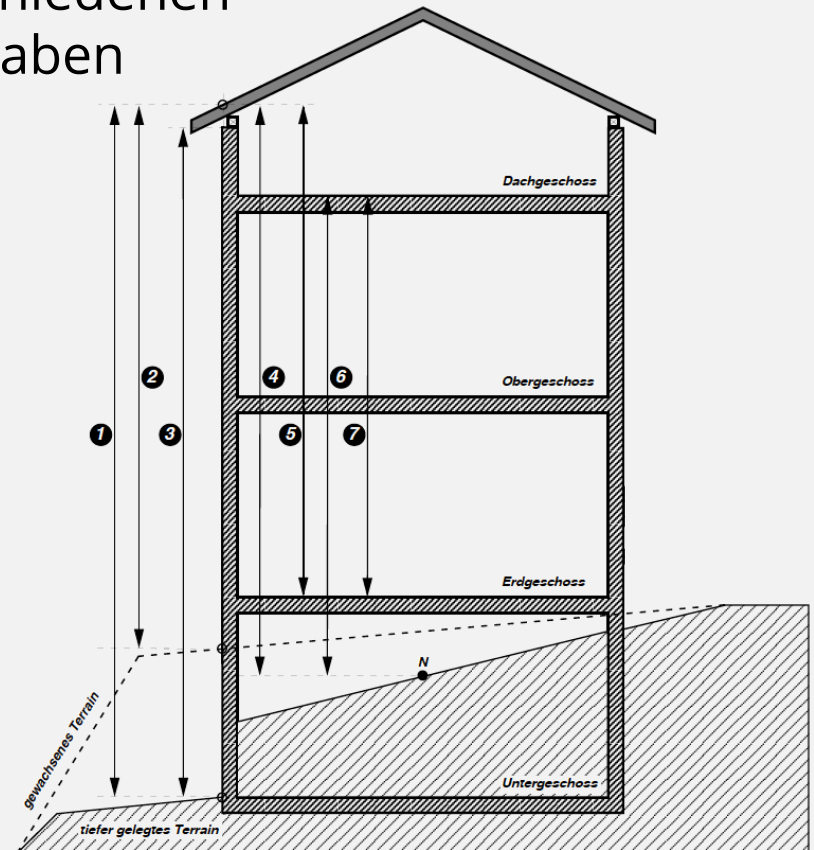
# Einführung IVHB

## Um was geht es?

### IVHB Idee...

- **Gleiche Sachen** sollen in den verschiedenen Kantonen die **gleiche Bedeutung** haben

Beispiel:  
Messweise der Gebäudehöhe  
in den verschiedenen Kantonen:

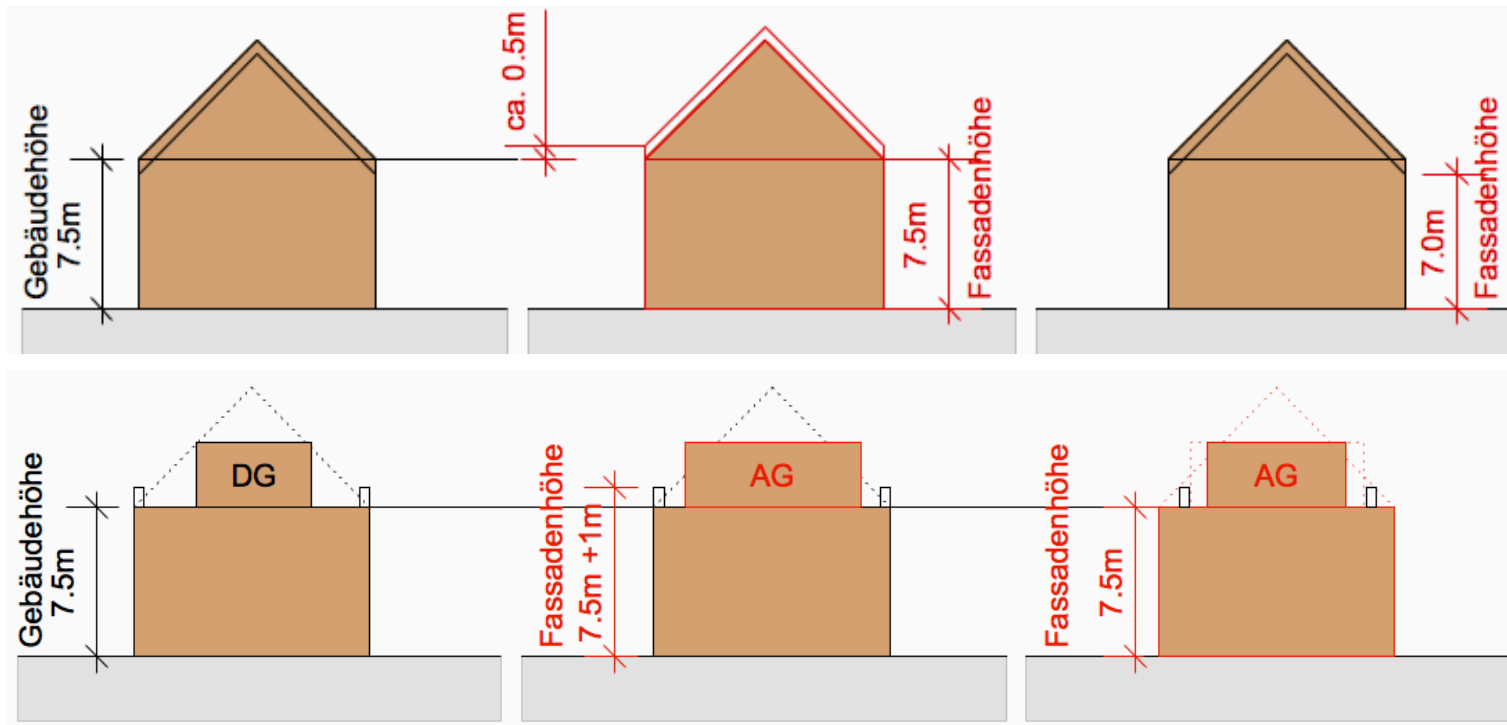


# Einführung IVHB

## Ersatz der Begriffe, neue Messweise

neu: „Fassadenhöhe“

– bisher: „Gebäudehöhe“



# Einführung IVHB

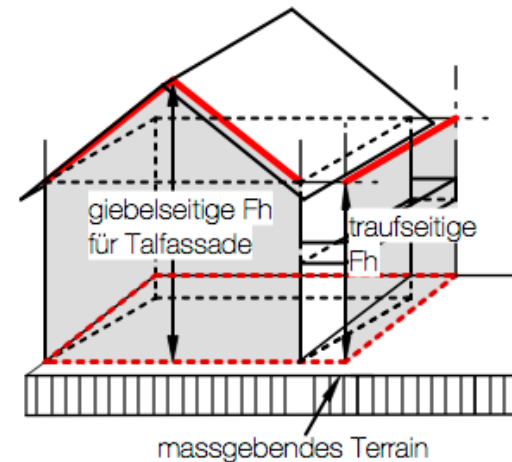
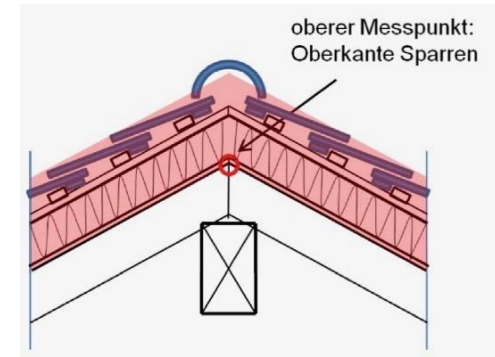
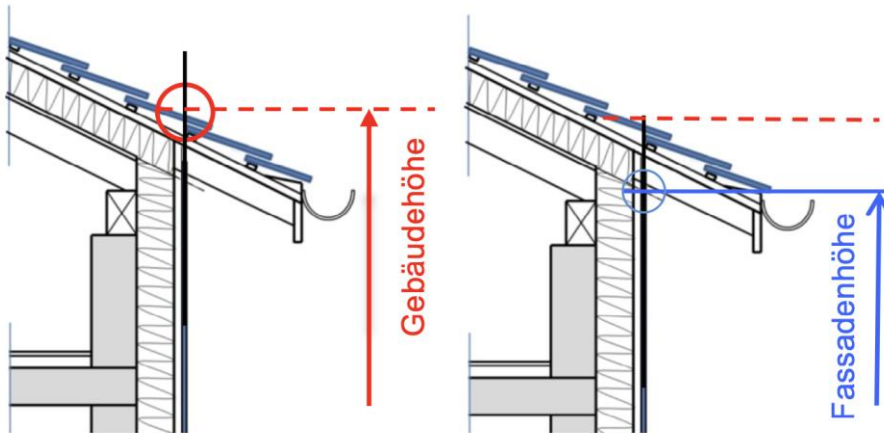
## Ersatz der Begriffe, neue Messweise

neu: „Fassadenhöhe“

– bisher: „Gebäudehöhe“

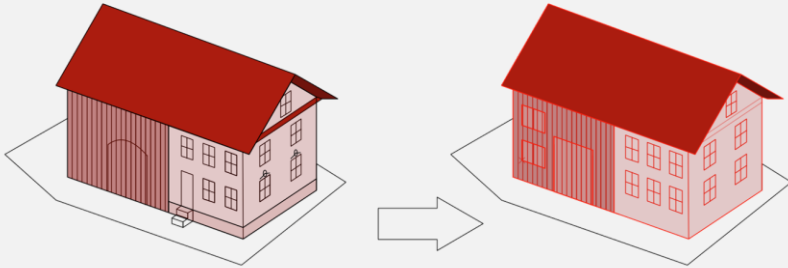
neue Messweise Fassadenhöhe bei Schrägdach

> Gebäude kann ca. 30 bis 50cm höher in Erscheinung treten

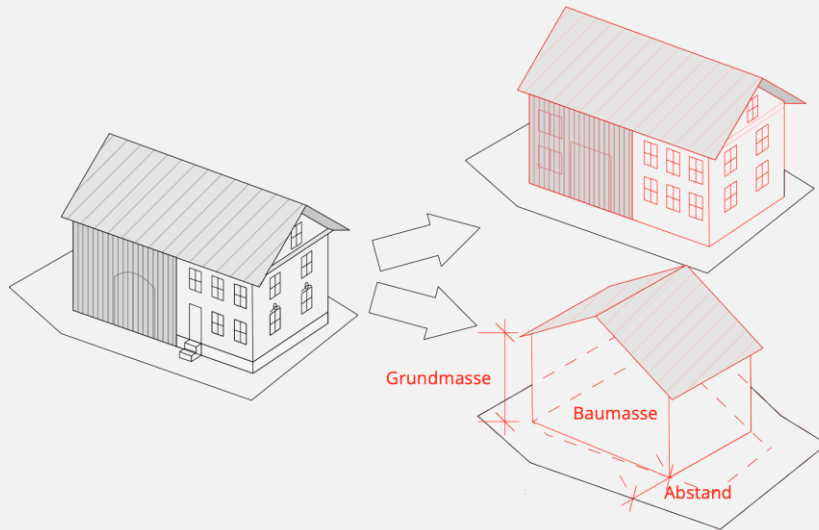


# Klärung zur Kernzone

## 2.2.1 «Im Kernzonenplan Rot bezeichnete Bauten»



## 2.2.3 «Im Kernzonenplan nicht rot bezeichnete Bauten»

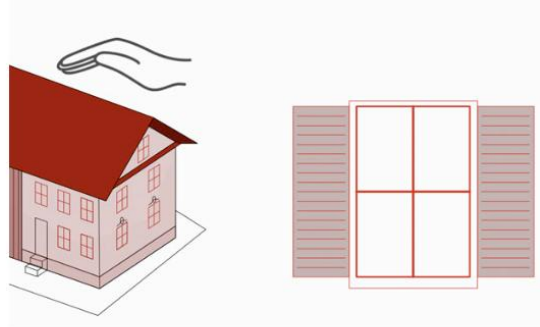


# Klärung zur Kernzone

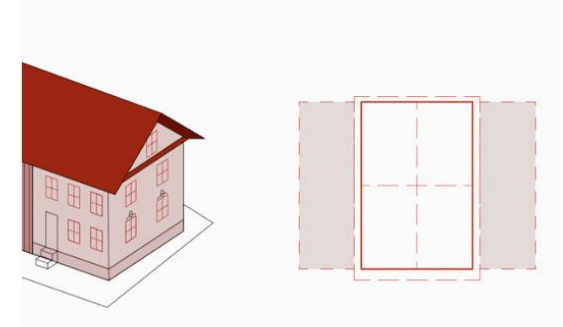
## Ziffer 3.2a Fenster und Fensterläden

Vorgabe für Fenster und Fensterläden

Umbau Wohnteil Inventarobjekt



Umbau «rot» bezeichnete Bauten



Andere Fensterformen und Materialien zulässig. Auf Fenstergewände, Fensterläden und Fenstersprossen kann verzichtet werden. Andere Beschattungen und Materialien zulässig.

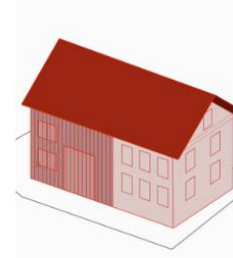
Umbau  
Ökonomieteil  
Inventarobjekt



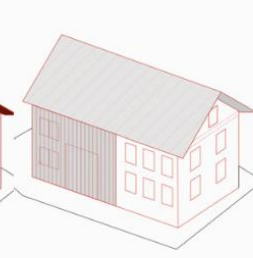
Umbau  
Ökonomieteil  
«rote» Bauten



Ersatzneubau  
«rot» bezeichnete  
Bauten



Ersatzneubau  
nicht «rot»  
bezeichnete Bauten



Neubau



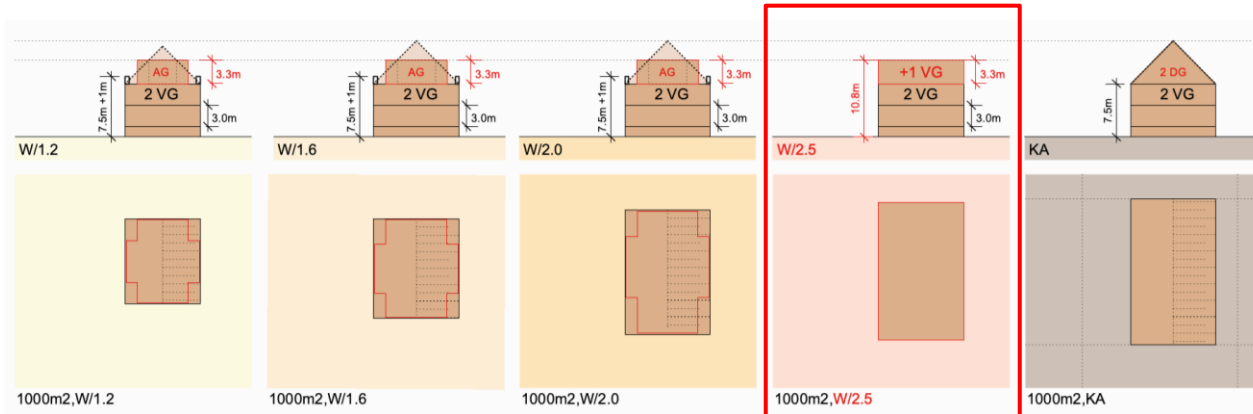
# Wohnzonen

## Innenentwicklung



# Wohnzonen

## Ziffer 5.1 Neue Wohnzone W2.5





Heutige Regelung mit Rücksprung Höhe Attikageschoss und „Dachaufbauten“ max. 1/3 der betreffenden Fassadenlänge



Regelung nach PBG wenn BZO keine Regelungen enthält  
„Dachaufbauten“ max. 1/2 der betreffenden Fassadenlänge



Darum Vollgeschoss zulassen anstelle von  
Einem Dach- oder Attikageschoss

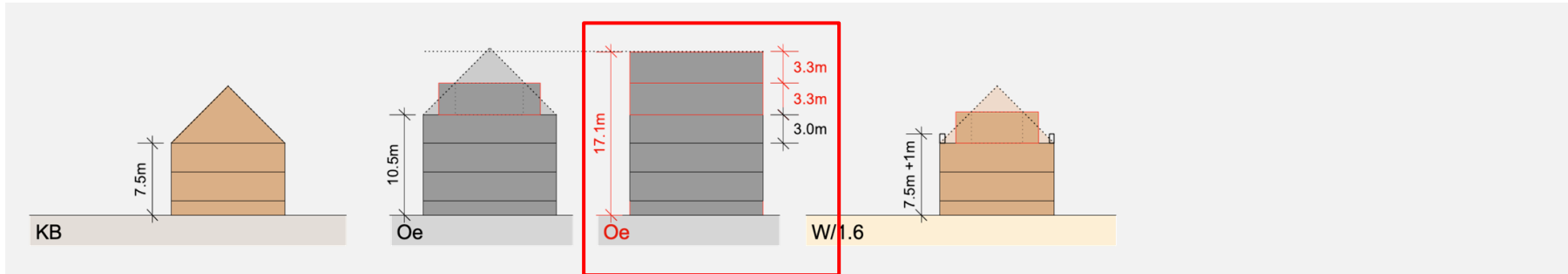
# ÖB Zone

Mehr Spielräume für die Schularealentwicklung

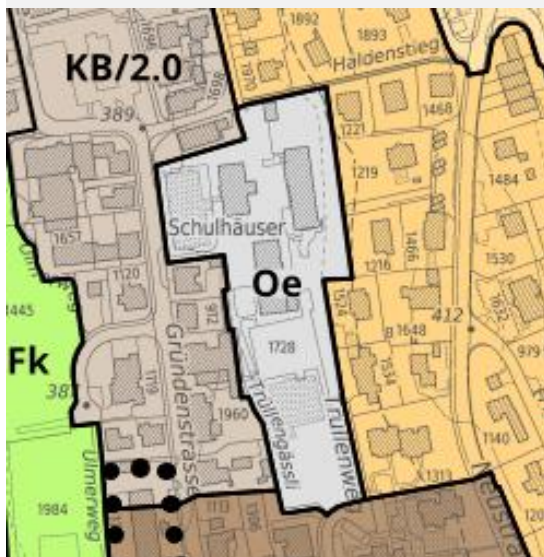


# ÖB Zone

## Mehr Spielräume für die Schularentwicklung



Neu 5 Vollgeschosse anstelle von 3 Vollgeschossen und 2 Dachgeschossen; Gesamthöhe ca. 40 cm tiefer



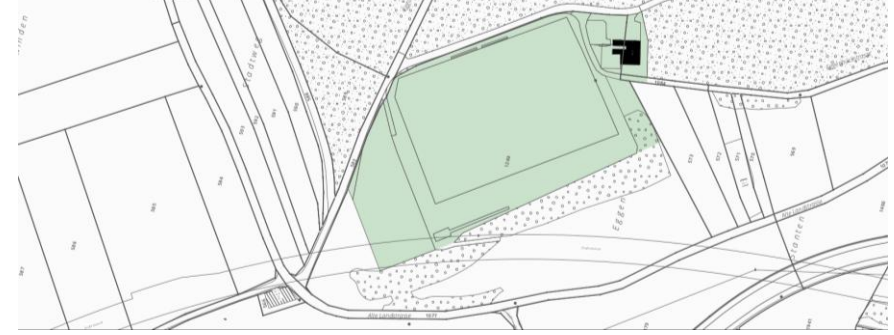
# ÖB Zone

## Mehr Spielräume für die Schularentwicklung



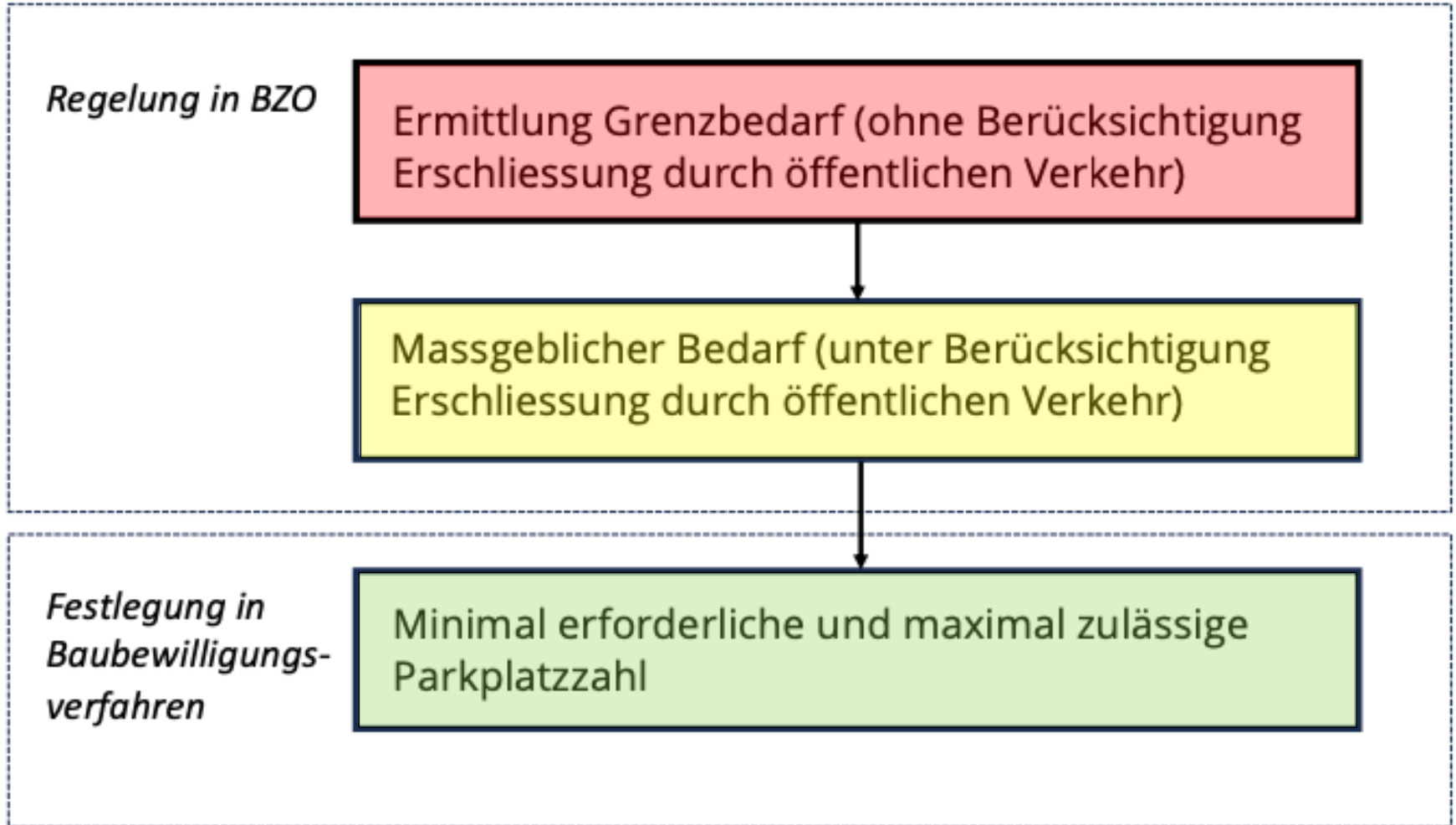
# Erholungszonen

## Differenzierte Festlegungen und Spielräume



# Parkierung

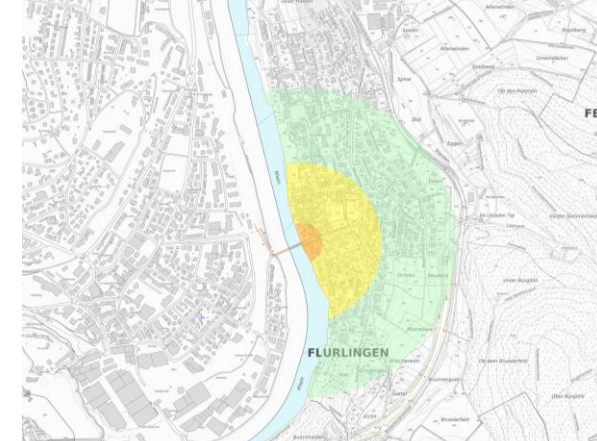
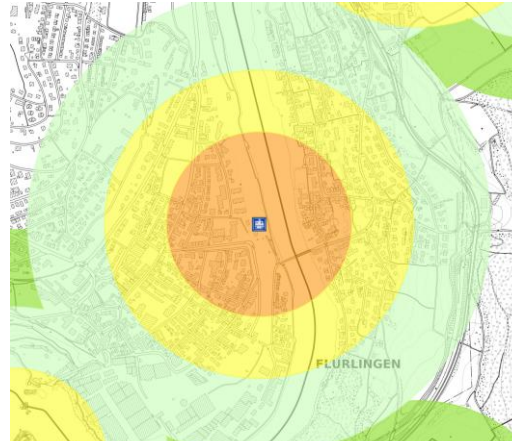
## Reduktionsmöglichkeit aufgrund ÖV Erschliessung



# Parkierung

## Reduktionsmöglichkeit aufgrund ÖV Erschliessung

- A
- B
- C
- D
- E
- F



ÖV Güteklasse	Bewohner		Beschäftigte		Besucher oder Kunden	
	min. (%)	max. (%)	min. (%)	max. (%)	min. (%)	max. (%)
Klasse B	55	--	30	--	40	--
Klasse C	70	--	45	--	50	--
Klasse D	85	--	60	--	70	--
Klasse E - übrige	100	--	90	--	90	--

Beispiel Überbauung  
mit 50 Wohnungen  
à je 80 m<sup>2</sup> aGF

### Grenzbedarf

50 Wohnungen:  
Bewohner 1 PP/W.  
50 PP

Besucher + 10%  
5 PP

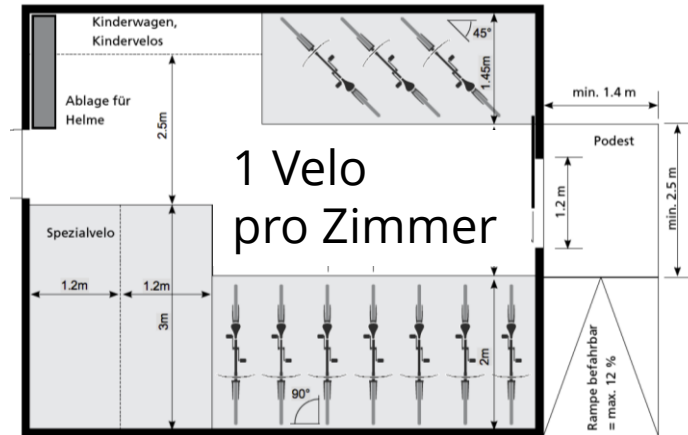
### Massgeblicher Bedarf

Im Reduktionsgebiet Güteklasse C  
Bewohner min. 70% Besucher min. 50%  
= min. 35 PP = min. 3 PP

**mind. 38 PP**

# Weiteres

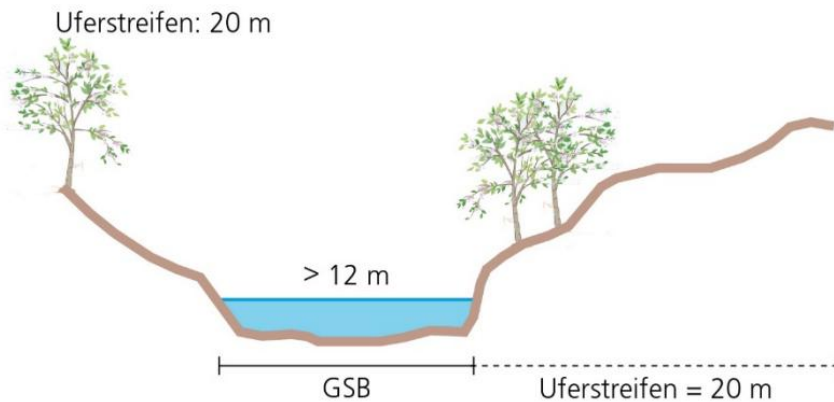
mehr Veloabstellplätze



Schutz vor Naturgefahren

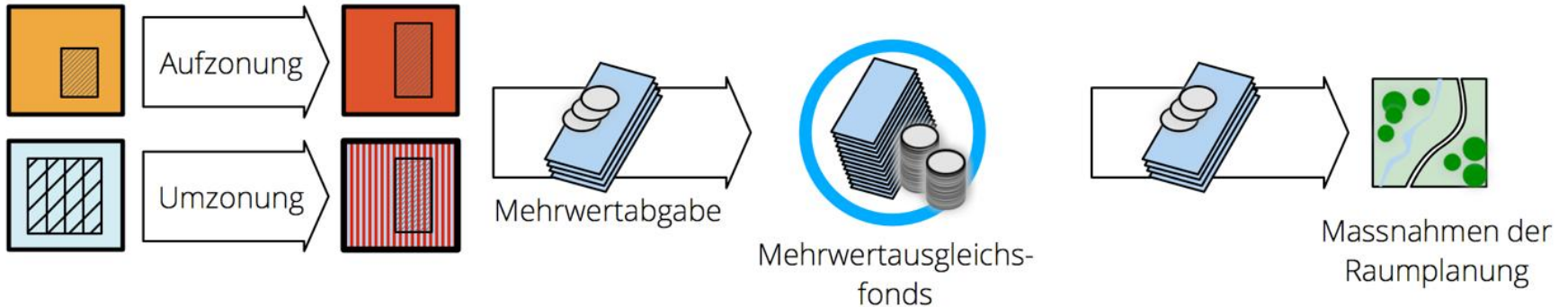


Freihaltung des Gewässerraumes



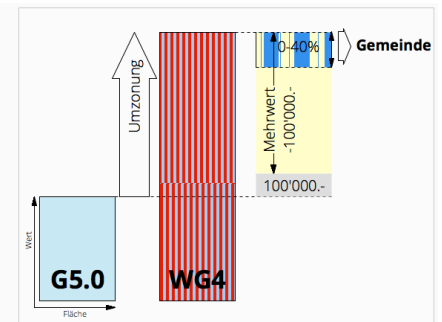
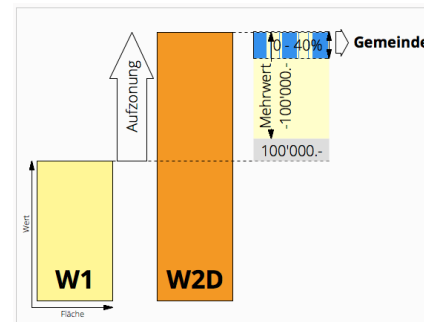
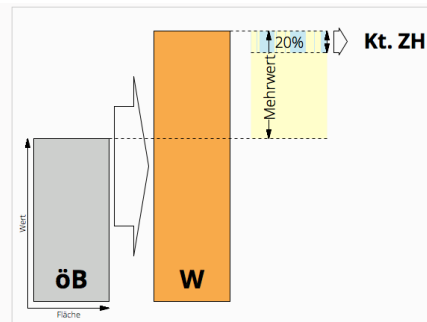
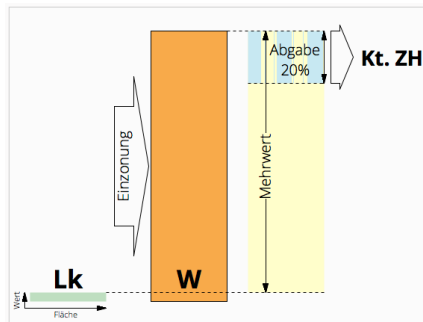
# Mehrwertausgleich

**Gesetz und Verordnung (MAG / MAV) in Kraft seit 1.1.2021**



**Kantonal (Einzonungen)**  
20% -> Fonds/Kanton

**Kommunal:**  
0-40% -> Fonds/Gemeinde  
Freifläche: 1'200 – 2'000 M<sup>2</sup>



# Mehrwertausgleich

Moderater Abgabesatz 30% Freifläche 2'000m<sup>2</sup>

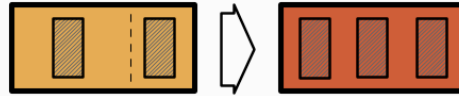
**Festlegung BZO:**

**Abgabesatz: 30%**

**Freifläche: 2'000 m<sup>2</sup>**

Fall 1: Parzelle > Freifläche

Fall 2: Parzelle < Freifläche

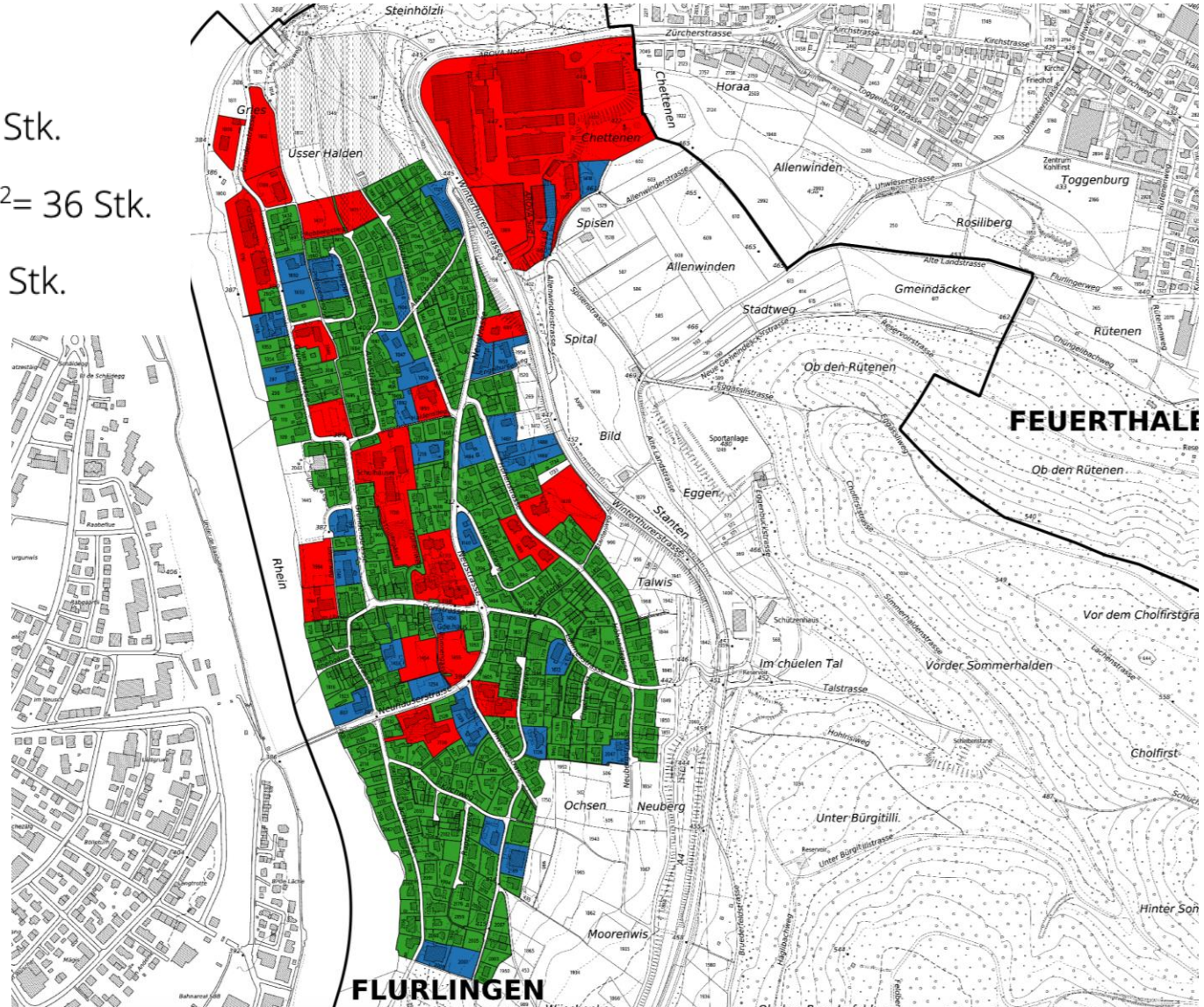
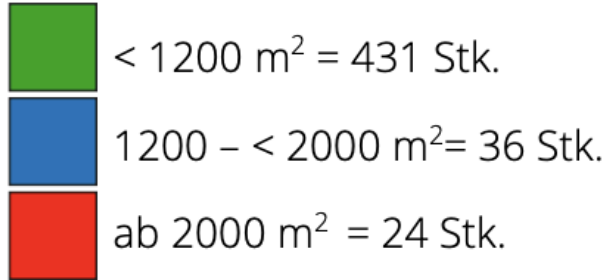


Fläche / Mehrwert pro m <sup>2</sup>	5000 m <sup>2</sup> / Fr. 150.-	1000 m <sup>2</sup> / Fr. 150.-	1000 m <sup>2</sup> / Fr. 500.-
Mehrwert	Fr. 750'000.-	Fr. 150'000.-	Fr. 500'000.-
abgabepflichtiger Mehrwert (Mehrwert - 100'000.-)	Fr. 650'000.-	(Mehrwert < 250'000.-) -	(Mehrwert > 250'000.-) Fr. 400'000.-
Abgabe	Fr. 195'000.-	Fr. 0.-	Fr. 120'000.- (obwohl < Freifläche!)

# Mehrwertausgleich

Moderater Abgabesatz 30% Freifläche 2'000m<sup>2</sup>

Auswertung:



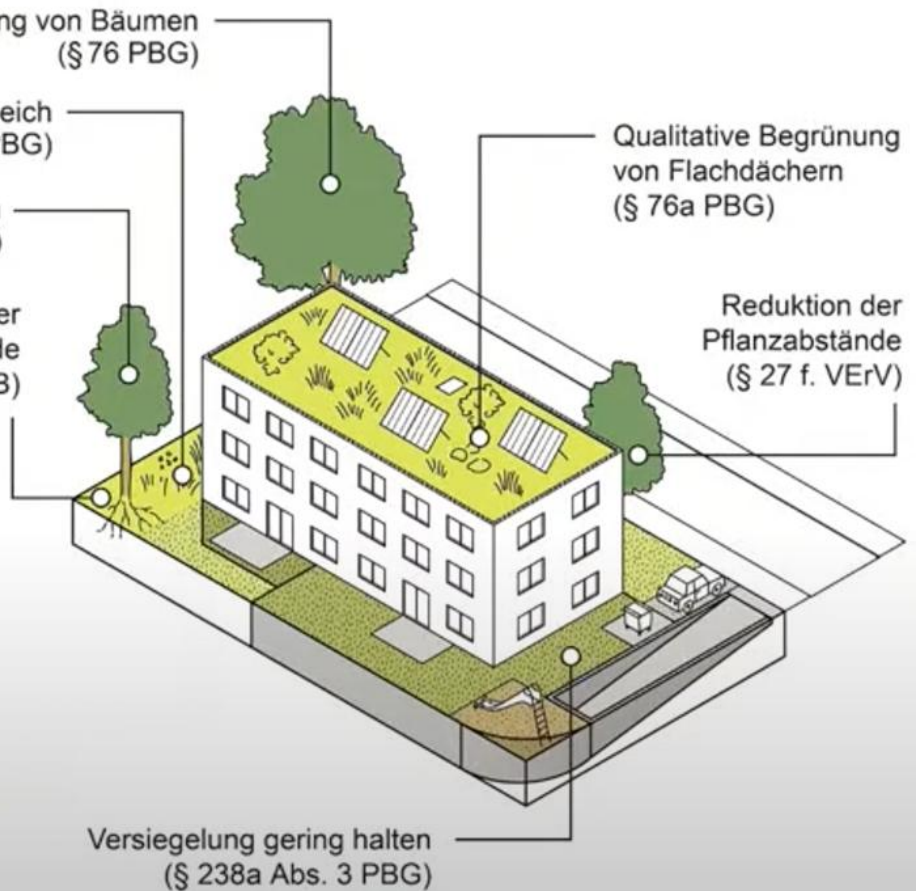
# Siedlungsökologie

## PBG Klima: seit 1.12.2024 in Kraft

### BISHER



### REVISION



## PBG Klima: seit 1.12.2024 in Kraft – direkt anwendbar

§ 238 a.<sup>69</sup> <sup>1</sup> Vorgärten und andere geeignete Teile des Gebäudeumschwungs sind in angemessenem Umfang als ökologisch wertvolle Grünflächen zu erhalten oder herzurichten.

<sup>2</sup> Die Versiegelung von nicht mit Gebäuden überstellten Grundstücksflächen ist möglichst gering zu halten.

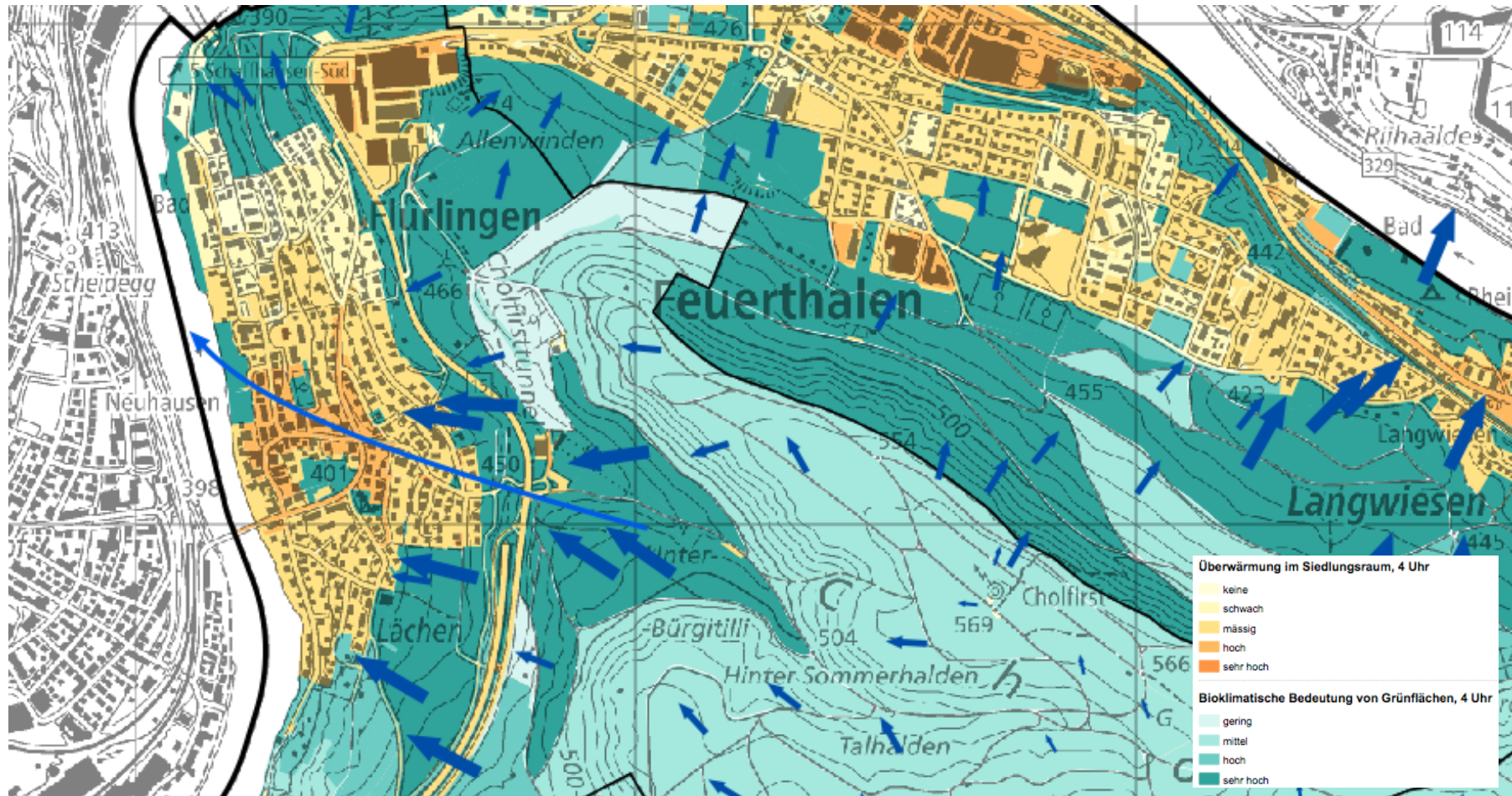
<sup>3</sup> Nach Möglichkeit sind bestehende Bäume zu erhalten oder angemessene Ersatz- und Neupflanzungen vorzusehen. Es ist genügend Wurzelraum und ausreichender Raum für die Versickerung zu gewährleisten. Die ordentliche Grundstücksnutzung darf dadurch nicht übermässig erschwert werden.

<sup>4</sup> Die Bau- und Zonenordnung kann zonen- oder gebietsweise ergänzende Bestimmungen enthalten.

<sup>5</sup> Die Begrünung ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

# Siedlungsökologie

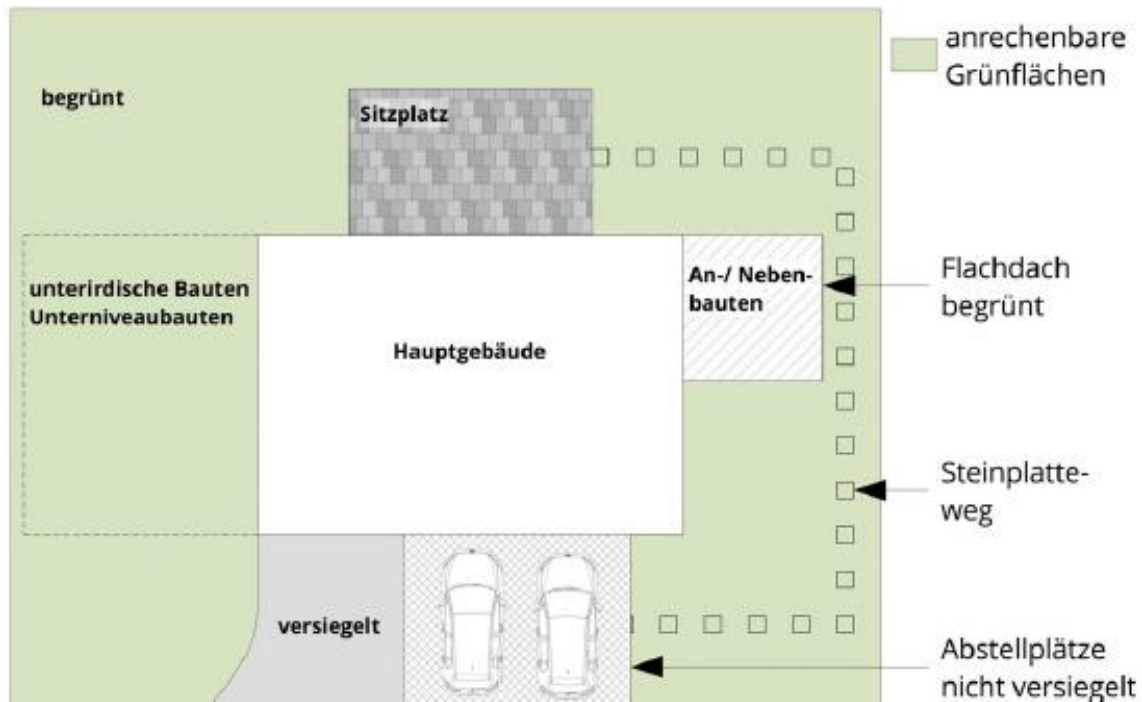
Hitze Reduzieren, Versickerung ermöglichen /  
Überschwemmung reduzieren, Biodiversität fördern



# Siedlungsökologie

Grünflächenziffer

40 % in allen Wohnzonen

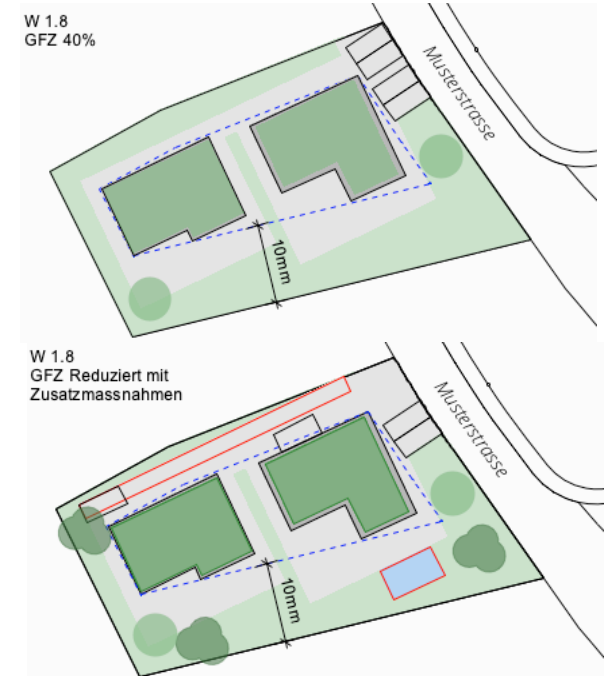


# Siedlungsökologie

## Grünflächenziffer

## Reduktionsmöglichkeiten für Projektierungsspielraum

- zusätzliche Bäume
- dauerhafte Begrünung von Fassaden
- ökologisch oder lokalklimatisch begrünte Dachflächen
- das Schaffen von besonders wertvollen Lebensräumen, wie Feuchtbiotope.



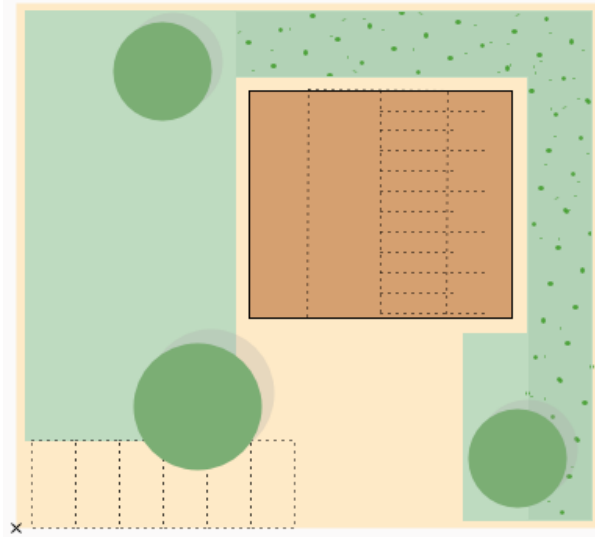
# Siedlungsökologie

Bäume erhalten



**SUTER  
VON KÄNEL  
WILD**

Neue Bäume pflanzen



1 Baum /  
300 m<sup>2</sup> GF

# Siedlungsökologie

## Standortgerechte Bepflanzung

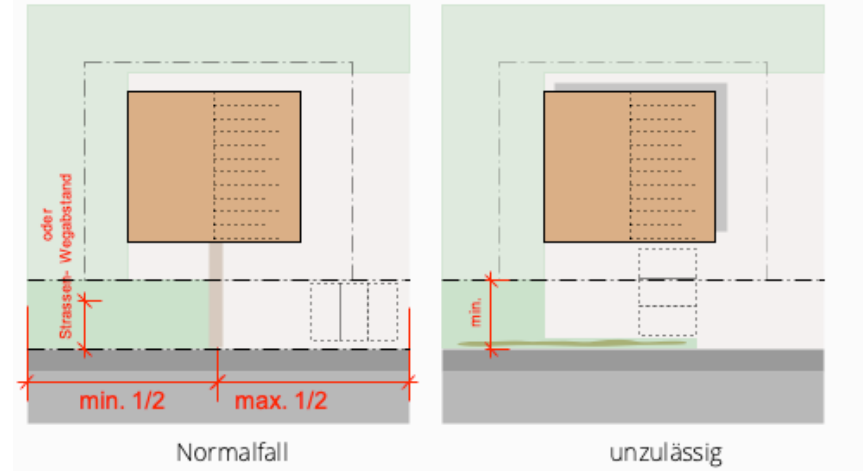


## Naturnahe Umgebungsgestaltung



**SUTER  
VON KÄNEL  
WILD**

## Vorgarten begrünen



## Lichtemission vermeiden

### Notwendigkeit

Nur sicherheitsrelevante Beleuchtung vorsehen.  
Gesamtlichtstrom minimieren.



### Ausrichtung

Lichtstrom von oben nach unten richten. Lichtlenkung von unten nach oben vermeiden.



### Lichtlenkung

Verminderung von unnötigen Emissionen durch präzise Lichtlenkung.



### Helligkeit

Objekte nur so hell beleuchten wie notwendig.



# Siedlungsökologie

Siedlungsrand mit Ergänzungsplan

Offenen durchlässigen Siedlungsrand erhalten

offener Siedlungsrand ✓



geschlossener Siedlungsrand ✗



**SUTER  
VON KÄNEL  
WILD**

GEMEINDE  
**FLURLINGEN**  
November 2023

Teilrevison Nutzungsplanung  
**ERGÄNZUNGSPLAN  
SIEDLUNGSRÄNDER**  
1:5000

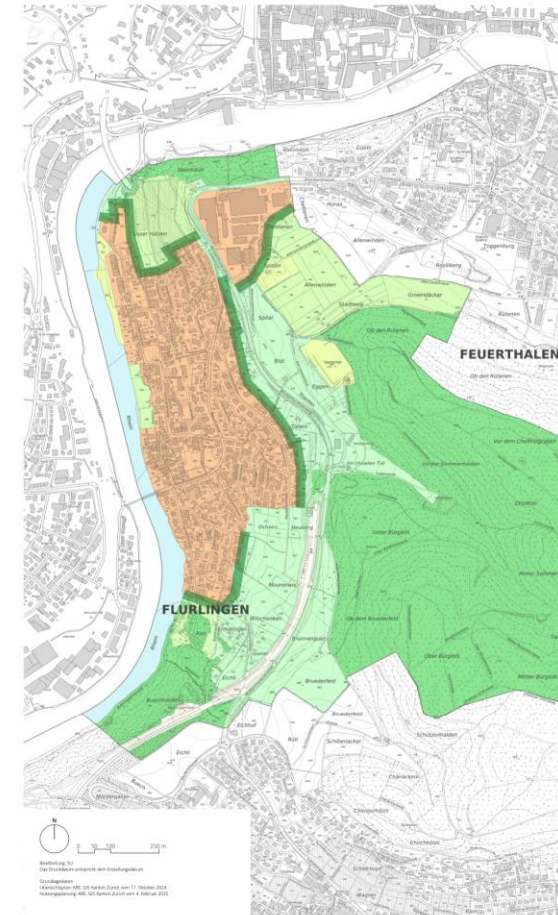
Vorprüfung und öffentliche Auflage

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am  
Namens der Gemeindeversammlung  
Der Präsident

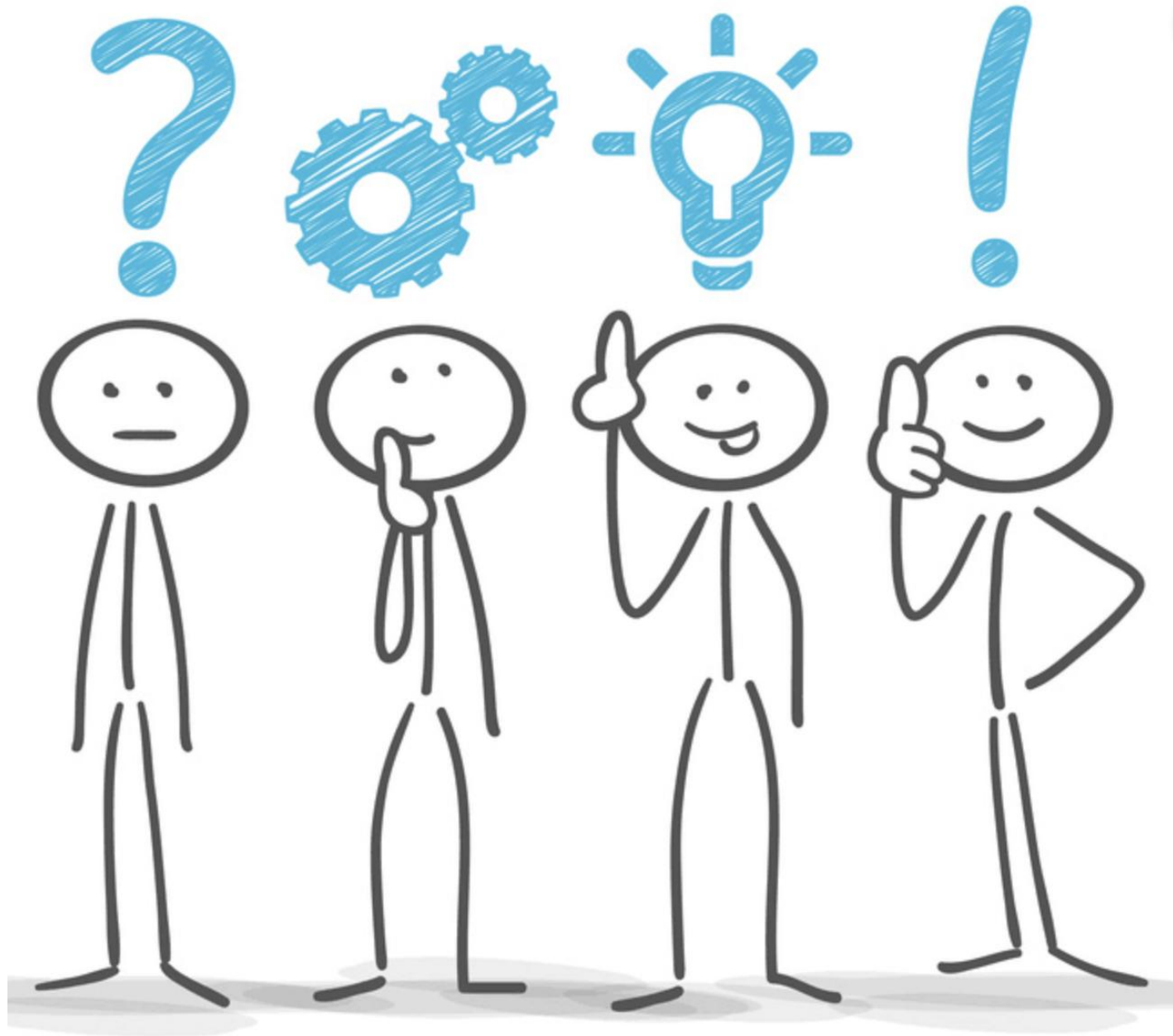
Von der Baukommission genehmigt am  
Für die Realisation: 2024 bis

**SUTER  
VON KÄNEL  
WILD**  
Planer und Architekt AG  
Görlacherstrasse 10, 8002 Zürich  
0041 (0) 20 31 81 00, www.suter-wild.ch

- Festlegungen**
- Siedlungsrand
- Informationsinhalte**
- Baurenen
  - Erholungszone
  - Kommunale Freizeitanlagen
  - Naturschutz Landschaftsschutzzone
  - Wild
  - Gleisanlagen
  - Verkehrsmitteln ausserhalb Baurenen



# Ihre Fragen und Anliegen



- Website [www.flurlingen.ch](http://www.flurlingen.ch) seit 16. Januar 2026  
→ Unterlagen abrufbar
- **Öffentliche Auflage vom 16. Januar bis 18. März 2026**  
→ Unterlagen liegen auf, **Sie können Einwendungen zu den Revisionsinhalten machen!**
- Gleichzeitig mit der Auflage erfolgt die Vorprüfung beim ARE Kanton Zürich
- In der Folge werden die Unterlagen überarbeitet und es muss ein Bericht zu Ihren Einwendungen verfasst werden.
- **a.o. Gemeindeversammlung Herbst 2026**  
→ **Sie entscheiden.**

An aerial photograph of a residential town. The town is densely packed with houses, many with red-tiled roofs. There are green spaces, trees, and a few larger buildings. A river flows through the bottom right corner, with a bridge crossing it. The text is overlaid on the image in white, bold font.

Vielen Dank für Ihr Interesse und  
kommen Sie gut nach Hause!

Revision Richtplanung und  
Teilrevision Nutzungsplanung