

AROVA HALLEN



Projekt:

Nutzungs- und Entwicklungskonzept AROVA HALLEN Flurlingen (ZH)

Im Auftrag von:

SGI Schweizerische Gesellschaft für Immobilien AG

Datum: 17. April 2024

Auftraggeberin:
SGI Schweizerische Gesellschaft
für Immobilien AG
vertreten durch
Intershop Management AG
Puls 5 - Giessereistrasse 18
CH - 8031 Zürich
www.intershop.ch

Ansprechperson:
Markus Lisibach
Projektleiter Bau und Entwicklung
044 544 10 50
markus.lisibach@intershop.ch

Auftragnehmerin / Federführung:
Dost Architektur GmbH
Finsterwaldstrasse 109
CH - 8200 Schaffhausen
www.dost.org

Ansprechperson:
Dominic Meister
Geschäftsleitung / CEO / Art Director
052 624 11 22
dmeister@dost.org

Inhalt

1	Summary	6
2	Ausgangslage Nutzungs- und Entwicklungskonzept	7
2.1	Bedeutung	7
2.1.1	Ist-Zustand, Problemstellung	7
2.1.2	Absicht Eigentümerschaft	7
2.1.3	Aufgabenstellung für das Planungsteam	7
2.2	Ziel	7
2.2.1	Zweck	7
2.2.2	Nutzungsszenarien	8
2.2.3	Bebauung	8
2.2.4	Freiraum und öffentlicher Raum	8
2.2.5	Nachhaltigkeit	8
2.2.6	Etappierung	8
2.3	Aufbau	8
3	Planungsgebiet	10
3.1	Perimeter und Bereiche	10
3.2	Vorgeschichte - Öffnung für Wohnnutzung JA/NEIN?	10
3.3	Geltende planungsrechtliche Grundlagen	11
3.3.1	Kommunaler Zonenplan	11
3.3.2	Kantonaler Richtplan: ZH Nord – Siedlung und Landschaft	12
3.3.3	Regionaler Richtplan: Region Weinland – Siedlung und Landschaft	13
3.3.4	Regionales Raumordnungskonzept ROK	13
3.3.5	Privater Gestaltungsplan AROVA	14
3.4	Vorgaben Gemeinde	14
3.4.1	Ortsgemeinde	14
3.4.2	Schulgemeinde	15
3.5	Vorgaben Region	15
3.5.1	Zürcher Planungsgruppe Weinland ZPW	15
3.5.2	ZPW – Positionspapier Arbeitsplatzgebiete	15
3.5.1	Regionale Entwicklungsstrategie Weinland 2040	16
3.6	Vorgaben Kanton	16
3.6.1	Amt für Raumentwicklung ARE	16
3.6.2	Denkmalpflege	17
4	Prozess: Begleitetes Verfahren	18
4.1	Ziel des begleiteten Verfahrens	18
4.2	Verfahren im Überblick	18
4.3	Organe und ihre Ziele	18
4.3.1	Auftraggeberin	18
4.3.2	Verfahrensleitung und -begleitung	18
4.3.3	Kernteam	19
4.3.4	Planungsteam	19
4.3.5	Begleitgremium	19

4.4	Einbezug grösserer Kreis	20
5	Analyse des Planungsgebiets	21
5.1	Städtebauliche Analyse	21
5.2	Analyse Freiraum	22
5.3	Analyse Verkehr	26
5.4	Heutiger Nutzungsmix	27
5.5	Standort- und Marktanalyse FPRE	27
5.5.1	Fazit	27
5.5.2	Trends und Bedürfnisanalyse potentieller Nutzer	28
6	Diskutierte Nutzungsszenarien	29
6.1	Szenario 1: Kunst / Kultur	32
6.2	Szenario 2: Mechanik / Motor / Energie	32
6.3	Szenario 3: Gesundheit / Wellbeing	33
6.4	Szenario 4: Agrikultur	34
6.5	Szenario 5: Food / Kulinarik	34
6.6	Fazit Szenarien	35
7	Erkenntnisse und Aussagen aus ...	37
7.1	... der Analyse	37
7.2	... den Fachplanerworkshops	39
7.2.1	Workshop Fachexperten vom 21. Januar 2022	39
7.2.2	Workshop Fachexperten vom 20. Oktober 2022	40
7.2.3	Workshop Fachexperten vom 28. März 2023	42
7.3	... dem Begleitgremium	43
7.4	... den öffentlichen Workshops	44
7.4.1	Geführter Rundgang vom 12. Februar 2022	44
7.4.2	1. Workshop vom 17. Februar 2022	44
7.4.3	2. Workshop vom 22. Mai 2023	46
7.5	... den Spurgruppen-Sitzungen	47
8	Denkmalpflege	48
8.1	Objektidentifikation	48
8.2	Der Weg zum denkmalpflegerischen Konzept	48
8.3	Weiteres Vorgehen nach Abschluss des NEKs	49
8.3.1	Denkmalpflegerisches Konzept (Bericht und auf Schemapläne)	49
8.3.2	Entwurf der Schutzverordnung (kant. Verordnung und Beilagepläne)	49
9	Zielbild "Vision 2040"	51
9.1	Grundsätze zur "Vision 2040"	51
9.2	Nutzungsmix und -verteilung	52
9.3	Städtebauliches Konzept	54
9.3.1	Nordkante	55
9.3.2	Westkante	55

9.3.3	Kern	56
9.3.4	Hangfuss	56
9.3.5	Mantellinien	57
9.4	Freiraum	58
9.5	Standlift	61
9.5.1	Ausgangslage	61
9.5.2	Zielsetzung	61
9.5.3	Stellungnahme ARE	62
9.6	Verlegung Haltestelle AROVA	63
9.7	Rückmeldung Begleitgremium zum Zielbild «Vision 2040»	64
9.7.1	5. Begleitgremiumssitzung	64
9.7.2	Präsentation ZPW	64
10	Der Weg zur gebauten «Vision 2040»	65
10.1	Zünderphase	66
10.2	Meilenstein: Planerische Sicherung	66
10.3	Etablierungsphase	67
10.4	Überführungsphase	68
10.5	Visualisierungen	69
11	Fazit und Empfehlungen für das weitere Vorgehen	71
12	Genehmigung Begleitgremium	72
	Beilagen	74
	Abbildungsverzeichnis	75

1 Summary

Das Areal AROVA HALLEN befindet sich im Nordosten der Gemeinde Flurlingen auf einem topographisch erhöhten Geländeplateau in intakter Umgebung mit Naherholungsgebiet, mit Ausblick auf die Rheinlandschaft sowie die Stadt Schaffhausen und direktem Autobahnanschluss.

Die Eigentümerschaft SGI Schweizerische Gesellschaft für Immobilien AG - eine 100% Tochtergesellschaft der Intershop Holding AG, der ältesten börsenkotierten Immobiliengesellschaft der Schweiz (folgend Intershop) – beabsichtigt, das Areal der ehemaligen Bindfadenfabrik AROVA weiterzuentwickeln.

Auf dem Areal sind heute ausschliesslich gewerbliche Nutzungen und Dienstleistungsbetriebe zugelassen und angesiedelt. Die Bedürfnisse und Präferenzen dieser Nachfragersegmente (Traditionelle Industrie, Gewerbe, Handel) sind im teils historischen Gebäudebestand entweder gar nicht oder nur mit einschneidenden Auflagen und enormen Investitionen zu erfüllen. Für den nachhaltigen Erhalt und eine zukunftsfähige Weiterentwicklung des Areals AROVA HALLEN ist daher ein (modernes) Konzept der Nutzungsmischung zu finden.

Intershop möchte mit ihrem Projekt einen Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung der Region leisten, und damit auf lange Sicht auch wirtschaftlich erfolgreich sein.

Aus dem heutigen Gewerbeareal soll ein multifunktionaler, lebendiger Ort mit einer eigenen, profilierten Identität entstehen, welcher für die Geschäftsmietenden, deren Mitarbeitende, ihren KundInnen und Besuchenden einen Mehrwert bietet, und in seiner Atmosphäre für mögliche künftige BewohnerInnen ein unvergleichbarer, attraktiver Lebensraum darstellt.

Dazu ist ein Nutzungs- und Entwicklungskonzept erarbeitet worden, das sich in flexiblen Etappen realisieren lässt, um so auch auf sich verändernde Rahmenbedingungen angemessen reagieren zu können.

Auf diesem Weg sollen alle wichtigen Parteien involviert, ihre Erwartungen und Bedürfnisse abgeholt, und wenn möglich in die Nutzungs- und Entwicklungsstrategie von Gemeinde und Region mit aufgenommen werden.

In diesem kooperativen Verfahren sollen die Potentiale identifiziert und die für das Areal und den Standort optimale Nutzung und Entwicklung eruiert werden.

Das Resultat soll als strategische Grundlage für die Anpassung planungsrechtlicher Grundlagen dienen:

- für den Erhalt und die Stärkung des Areals als **Arbeitsplatzstandort**
- für den Erhalt und die Stärkung der **baukulturellen Identität** des Ortes
- für die Umsetzung einer massgeschneiderten und qualitätvollen **Innenentwicklung**
- für die Entwicklung eines **gemischt genutzten, integrierten Quartiers** von Flurlingen

Der vorliegende Abschlussbericht gibt Einblick in den Prozess des kooperativen Verfahrens, zeigt die Themen, Diskussionen und Erkenntnisse aus der Zusammenarbeit der Organe und aller Interessensgruppen auf.

Das Zielbild "Vision 2040" stellt aus Sicht des Begleitgremiums und auch der Eigentümerin des Areals eine attraktive und zukunftsfähige Möglichkeit der weiteren nachhaltigen Arealentwicklung dar. Die planungsrechtlichen Hürden, die dabei zu nehmen sind (u.a. Anpassung Regionaler Richtplan) zeigen, dass das vorliegende Nutzungs- und Entwicklungskonzept AROVA HALLEN erst der strategisch erste Schritt auf einem längeren Weg ist.

2 Ausgangslage Nutzungs- und Entwicklungskonzept

2.1 Bedeutung

2.1.1 Ist-Zustand, Problemstellung

Das heutige reine Gewerbeareal AROVA HALLEN, mit seinem historischen Gebäudebestand, vermag die modernen Anforderungen der Nachfrager nicht oder nur sehr kostenintensiv zu erfüllen.

Ausgangslage für das Nutzungs- und Entwicklungskonzept war:

- ein Areal und Arbeitsplatzgebiet mit **historischem Gebäudebestand**
- die Problematik einer modernen **Industrie- und Gewerbenutzung** im Bestand
- die Möglichkeit des Erhalts von Teilen des historischen Bestandes **mit neuen Nutzungsformen und baulicher Verdichtung**
- Reines Gewerbeareal AROVA HALLEN
- Planungsrechtlich eng begrenzte Nutzungsmöglichkeiten

2.1.2 Absicht Eigentümerschaft

Intershop möchte mit ihrem Projekt einen Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung der Region leisten, und damit auf lange Sicht auch wirtschaftlich erfolgreich sein.

Intershop möchte einen multifunktionalen Ort mit einer eigenen, profilierten Identität schaffen, der so für die Geschäftsmieter, ihre Mitarbeitenden, ihre Kunden und Besucher einen Mehrwert bietet, und der in seiner Atmosphäre für mögliche künftige Bewohner einen unvergleichbaren, attraktiven Lebensraum darstellt.

Intershop möchte das Nutzungs- und Entwicklungskonzept in flexiblen Etappen realisieren, um so auch auf sich verändernde Rahmenbedingungen angemessen reagieren zu können.

Intershop möchte auf diesem Weg alle wichtigen Parteien involvieren, ihre Erwartungen und Bedürfnisse abholen, und wenn möglich in die Umsetzung der Nutzungs- und Entwicklungsstrategie mitnehmen.

2.1.3 Aufgabenstellung für das Planungsteam

Das Planungsteam hatte den Auftrag, in einem begleiteten Verfahren ein städtebaulich hochwertiges Nutzungs- und Entwicklungskonzept - gestützt auf der Prüfung verschiedener Szenarien zu entwickeln. Das Konzept baut auf modularen, flexiblen Entwicklungsetappen auf.

Intershop hat parallel zur Analysephase (Bebauung, Freiraum und Standortqualität) eine fundierte Marktanalyse, die als Grundlage für eine nachhaltige, überregionale und wirtschaftliche Entwicklung des Areals dient in Auftrag gegeben.

Im Rahmen einer späteren Sondernutzungsplanung, wurden weitere externe Fachbüros - z.B. für die Erarbeitung eines nachhaltigen Energiekonzepts - beigezogen.

2.2 Ziel

2.2.1 Zweck

Das Nutzungs- und Entwicklungskonzept dient als strategische Grundlage für:

- den Erhalt und die Stärkung des Areals als **Arbeitsplatzstandort**,
- den Erhalt und die Stärkung der **baukulturellen Identität** des Ortes,

- die Umsetzung einer massgeschneiderten und qualitätvollen **Innenentwicklung**,
- die Entwicklung eines **gemischt genutzten, integrierten Quartiers** von Flurlingen und
- die **Siedlungs- und Entwicklungsstrategie (SES)** der Gemeinde Flurlingen.

2.2.2 Nutzungsszenarien

Die Gemeinde Flurlingen und Intershop stehen einer mittel- bis langfristigen Öffnung des Areals AROVA HALLEN für eine Mischnutzung positiv gegenüber und sehen damit eine Chance für die Entstehung eines unverwechselbaren, lebendigen Quartiers.

Mit dem Nutzungs- und Entwicklungskonzept wird in Varianten aufgezeigt werden, wie sich zukünftige Nutzungen des Areals marktkonform entwickeln könnten. Bis zum Abschluss der Analysephase wurde deshalb mit verschiedenen Nutzungsszenarien gearbeitet. Das Verfahren war ergebnisoffen - das für den Standort geeignetste Szenarium - gemäss den drei Säulen der Nachhaltigkeit und unter Berücksichtigung des Marktes und der Nachfragersegmenten - wurde mit dem Nutzungs- und Entwicklungskonzept erarbeitet.

2.2.3 Bebauung

Es sind Varianten einer möglichen Bebauung im Sinne einer qualitätsvollen und wirtschaftlichen Innenentwicklung ausgearbeitet worden. Dabei war besonders wichtig, wie mit dem historischen und identitätsstiftenden Gebäudebestand und dem Nebeneinander der verschiedenen Nutzungen umgegangen wird. Siehe auch Kapitel 'Vorgaben Denkmalpflege' 2.5.2.

2.2.4 Freiraum und öffentlicher Raum

Die Freiräume des Areals AROVA HALLEN sollen hohen Ansprüchen hinsichtlich Funktionalität, Ausstrahlung, Identität und innerer Orientierung genügen. Das Freiraumkonzept lebt von einem ausgewogenen Zusammenspiel von Bebauung und Aussenraum. Dabei ist besonders wichtig, den ökologischen Anforderungen sowie dem Trend des Näherrückens von Arbeit und Freizeit gerecht zu werden.

2.2.5 Nachhaltigkeit

Nachhaltigkeit ist Voraussetzung für die Entwicklung des Areals AROVA HALLEN. Entsprechend wird eine schrittweise Transformation des Areals nach Kriterien der Nachhaltigkeit mit Berücksichtigung wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Aspekte angestrebt.

2.2.6 Etappierung

Das Nutzungs- und Entwicklungskonzept soll sich in flexiblen Etappen realisieren lassen, um so auf dem langen Weg der Realisierung auch auf sich verändernde Rahmenbedingungen angemessen reagieren zu können.

2.3 Aufbau

Das Nutzungs- und Entwicklungskonzept AROVA HALLEN beinhaltet folgende Aussagen:

- **Städtebauliche Analyse, historische Ausgangslage**
- **Analyse der Standortqualitäten**
mit Aussagen zu Zielgruppen, Bedürfnissen, Nutzungseignung, Nutzungsmix, Nutzungsanordnung und Standortgüte

- **Marktanalyse**
mit Aussagen zu Marktstruktur und Marktgrösse, zu Angebots- und Nachfrageverhältnissen (insgesamt und spezifisch), zu erzielbaren Erträgen und Verkaufspreisen
- **Bebauungs - / Freiraumkonzept**
mit Skizzen zu Bebauung, Freiraum, Verkehr und Nutzungsanordnung

3 Planungsgebiet

3.1 Perimeter und Bereiche

Die Definition des Bearbeitungsperimeters ist Gegenstand der Aufgabe. Es ist im Gremium zu diskutieren und zu entscheiden, inwiefern am bestehenden Gestaltungsplan-Perimeter festgehalten oder der Bearbeitungsperimeter auf weitere Parzellen auszuweiten ist. Die Absichten, Möglichkeiten und Rahmenbedingungen der benachbarten Eigentümerschaft gilt es frühzeitig abzuholen.

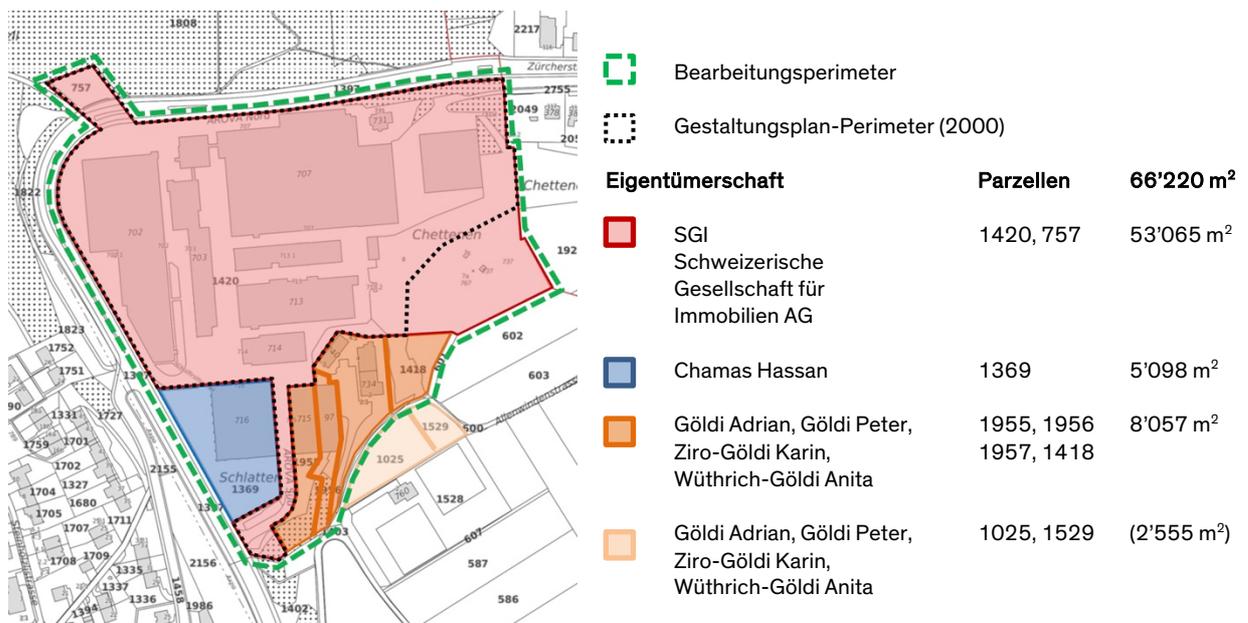


Abb. 1: Übersicht Eigentumsverhältnisse

3.2 Vorgeschichte – Öffnung für Wohnnutzung JA/NEIN?

21. März 2012 Information Gesamtgemeinderat über Entwicklungsabsichten der Grundeigentümerin: Öffnung für Wohnnutzung (Anteil ca. 50%)

Der Gemeinderat von Flurlingen unterstützt (bis heute) die Entwicklungsabsichten zugunsten einer Belebung und Aufwertung des Areals (Standortattraktivität) sowie um dem zunehmenden Leerstand entgegenzuwirken.

24. Sept 2012 Präsentation Machbarkeitsstudie Planpartner AG vor Gemeinderat und ZPW

31. Jan 2013 Besprechung zukünftige Nutzung Areal AROVA HALLEN mit Gemeinderat, ZPW und Amt für Raumentwicklung ARE

15. März 2013 Stellungnahme Baudirektion Kanton Zürich: Negativer Entscheid
ARE und ZPW stimmten der Öffnung des Areals für Wohnnutzung nicht zu.

Begründet wurde der Entscheid aus übergeordneter Sicht mit der Wichtigkeit, auch langfristig Flächen für das Gewerbe bereitzustellen. Beim Areal AROVA HALLEN handelt es sich um eine der wenigen grösseren zusammenhängenden Arbeitsplatzflächen im nördlichen Teil der Region 'Weinland'.

April 2021 Auf Anfrage ist die ZPW gerne bereit im Rahmen eines begleiteten Verfahrens im Gremium ergebnisoffen mitzuwirken. Der Gemeinderat von Flurlingen unterstützt weiterhin eine allfällige Öffnung für Wohnnutzung.

3.3 Geltende planungsrechtliche Grundlagen

Im folgenden Abschnitt werden die aktuell geltenden planungsrechtlichen Grundlagen zur Nutzung des Areals aufgeführt.

3.3.1 Kommunalen Zonenplan

Gemäss aktuell gültigem Zonenplan wird das Areal AROVA HALLEN als «Industrie- und Gewerbezone mit Handels- und Dienstleistungsgewerbe» ausgewiesen. Ausnahmen bilden der bestehende Parkplatz (5) und das Gebiet «Chettenen», welche der «kommunalen Landwirtschaftszone» zugewiesen sind.

Das Areal wird von einem privaten Gestaltungsplan (schwarze Punktlinie) überlagert und das Gebiet in 5 Baubereiche unterteilt. Siehe Kapitel 'Privater Gestaltungsplan AROVA' 2.3.5

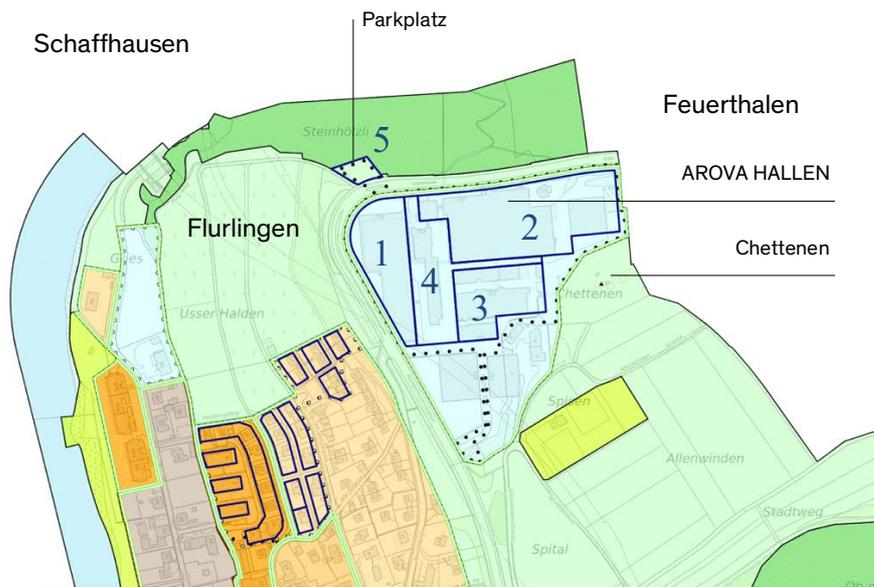
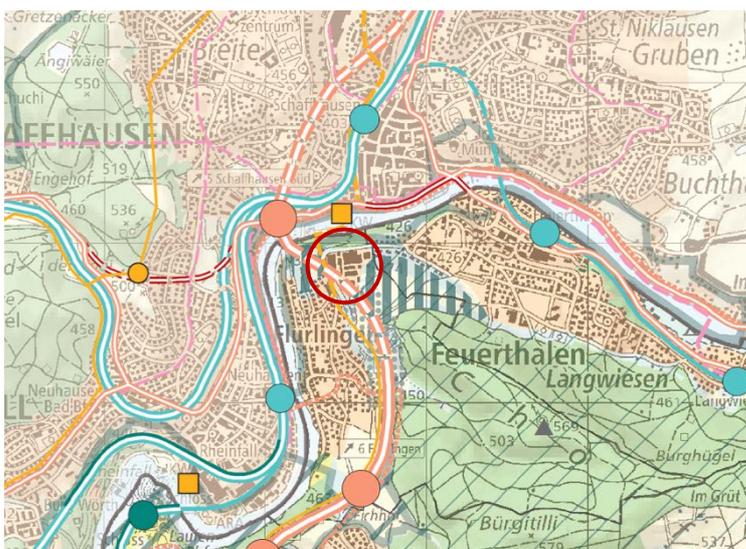


Abb. 2: Ausschnitt Zonenplan aus map.inges.ch, 01.12.2020

	Wohnzonen 2 Vollgeschosse (AZ<30; BZ<1.3; UZ<20)		Gewässer
	Wohnzonen 2 Vollgeschosse (AZ>=30 / <40; BZ>=1.3 / <1.7; UZ>=20 / <22)		Wald
	Wohnzonen 2 Vollgeschosse (AZ>=40 / <50; BZ>=1.7 / <2.0; UZ>=22 / <25)		Kommunaler Gestaltungsplan
	Wohnzonen 2 Vollgeschosse (AZ>=50; BZ>=2.0; UZ>=25)		Gestaltungsplanpflicht
	erweiterte Kernzonen		Arealüberbauung bestehend
	Industrie- und Gewerbebezonen mit Handels- und Dienstleistungsgewerbe		Baubereiche
	Erholungszone		
	Kommunale Landwirtschaftszonen		

3.3.2 Kantonaler Richtplan: ZH Nord – Siedlung und Landschaft



Ausschnitt aus „Kanton Zürich Richtplan – Siedlung und Landschaft, Karte Blatt Nord“, Stand 28.10.2019

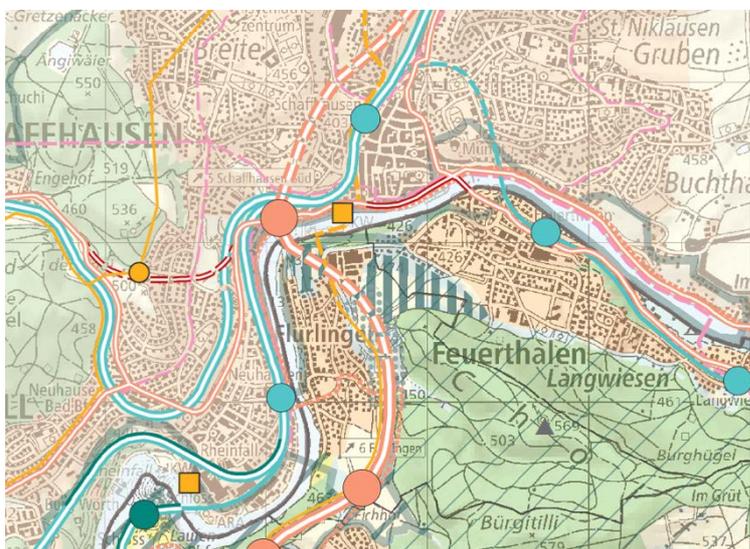


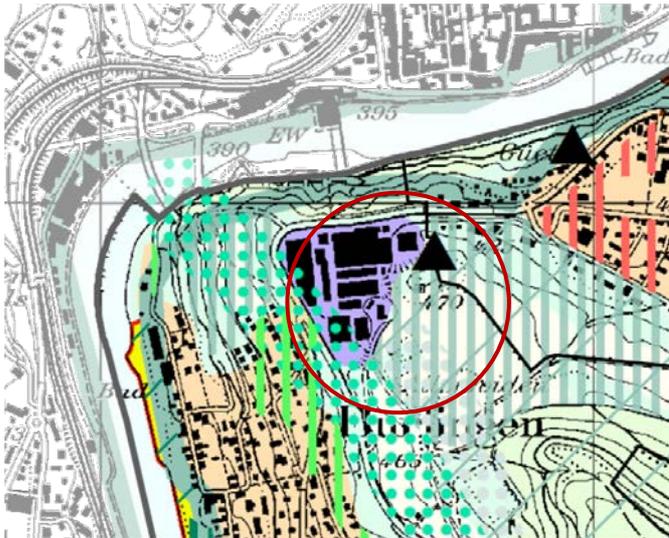
Abb. 3: Ausschnitt aus „Kanton Zürich Richtplan – Siedlung und Landschaft, Karte Blatt Nord“, Stand 28.10.2019

Das Areal AROVA HALLEN liegt im Bereich des «Siedlungsgebiets». Ausnahme bildet das Gebiet «Chettinen» im Osten des Areals, welches dem «Feihaltegebiet» zugeschrieben wird.

Für 10 "regionale Arbeitsplatzgebiete" (davon 3 im Weinland: Henggart, Marthalen, Kleinandelfingen) enthält der kantonale Richtplan ergänzende Koordinationshinweise, welche die bestimmungsgemässe Verwendung der betreffenden Flächen für die Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben im regionalen Interesse sicherstellen.

Das Areal AROVA HALLEN ist nicht regionales Arbeitsplatzgebiet im kant. Richtplan.

3.3.3 Regionaler Richtplan: Region Weinland – Siedlung und Landschaft



Ausschnitt aus „Kanton Zürich, regionaler Richtplan Weinland, Siedlung und Landschaft“
RRB Nr. 258/2021

Im regionalen Richtplan wird das Areal AROVA HALLEN als «Arbeitsplatzgebiet» (1 von 12) definiert. Ausnahmen bilden der bestehende Parkplatz im «übrigen Landwirtschaftsgebiet» und der Bereich «Chettenen» im «Freihaltegebiet».

Koordinationshinweise aus dem regionalen Richtplan:

A5	Flurlingen	Spisen (Arova)	<ul style="list-style-type: none"> • Produktion • Gewerbe • Dienstleistung, aber kein Detailhandel • keine Wohnnutzung • keine VE • keine logistikkaffine Nutzung 	Reaktivierung und Erhöhung der Attraktivität; Charakterisierung und Festlegung des gewünschten Arealprofils
-----------	-------------------	-----------------------	---	--

Tab. 6 regionaler Richtplan Weinland (RRB Nr. 258/2021)

3.3.4 Regionales Raumordnungskonzept ROK

Das ROK weist das Gebiet zwischen Flurlingen und Feuerthalen (beides «Siedlungen im urbanen Umfeld») als «Siedlungsschwerpunkt» aus. Das Areal AROVA HALLEN wird dem «Arbeitsschwerpunkt» zugewiesen.



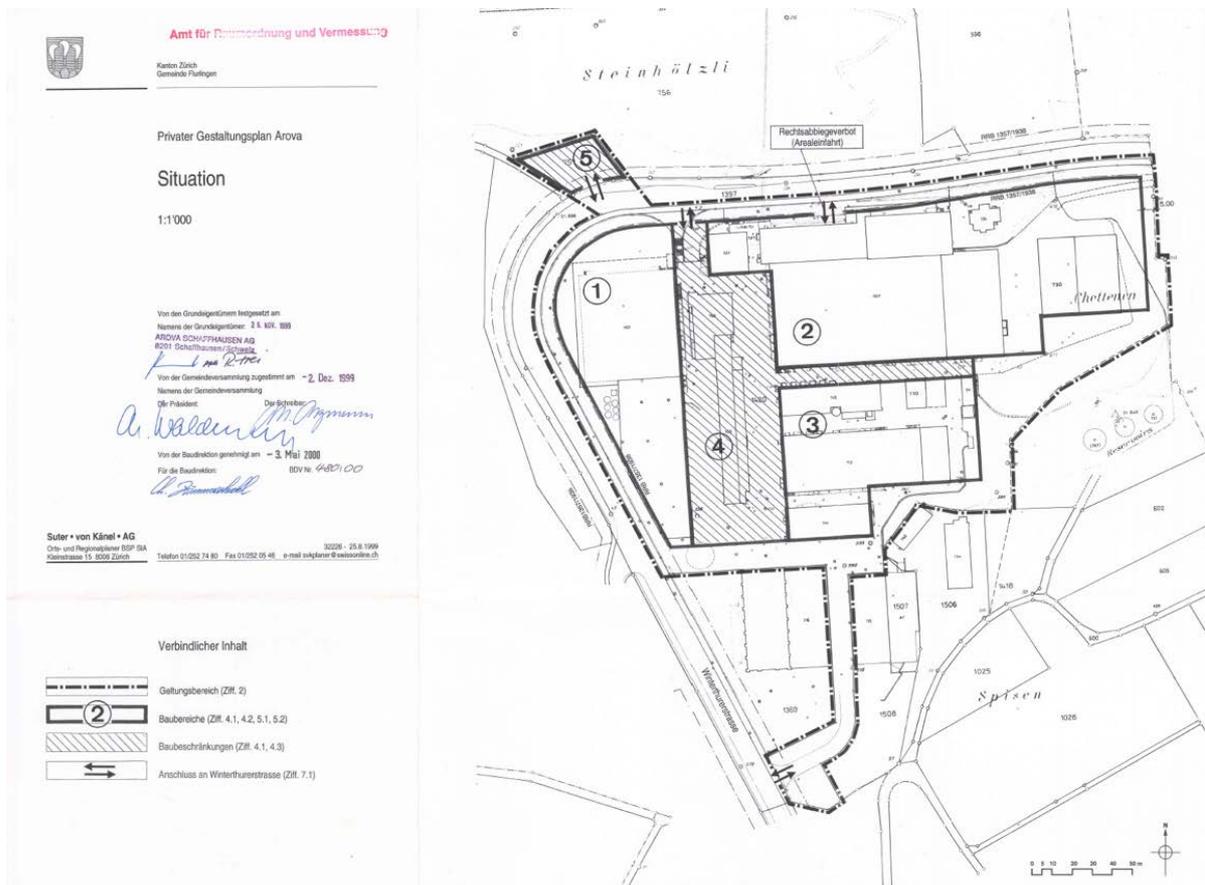
Ausschnitt Regionales Raumordnungskonzept genehmigt am 30.06.2011

3.3.5 Privater Gestaltungsplan AROVA

Der im Jahre 2000 genehmigte und aktuell gültige Gestaltungsplan entspricht der Parzelle 1420 (Eigentum der SGI Schweizerische Gesellschaft für Immobilien AG) und unterteilt das Areal in 5 Baubereiche.

Gemäss Sonderbauvorschriften sind in den Baubereichen 1-4 mässig und stark störende Gewerbe-, Industrie-, Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig; namentlich Produktionsbetriebe, Büros, Verkaufsgeschäfte, Freizeit- und Mehrzweckhallen, Schulen und Ausbildungsstätten sowie Restaurationsbetriebe. Im Baubereich 5 sind Parkplätze zulässig, die im Zusammenhang mit den Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs stehen.

Gemäss § 56 Abs. 4 PBG sind Wohnnutzungen in Industriezonen nur für standortgebundene Betriebsangehörige zulässig. Für Wohnnutzung in der ehemaligen Fabrikantenvilla Ariana gilt die Bestandsgarantie.



Privater Gestaltungsplan Arova, genehmigt am 03.05.2000

3.4 Vorgaben Gemeinde

3.4.1 Ortsgemeinde

Mit dem Protokoll des Gemeinderates vom 21. April 2021 wurde dem Verfahren seitens Gemeinde zugestimmt. Eine allfällige Öffnung des Areals für Wohnen und Gewerbe wird unterstützt (analog dem Entscheid des Gemeinderates aus dem Jahr 2012). Siehe Kapitel 'Vorgeschichte' 2.6.

Dank der Einbindung der Gemeinde in die Erarbeitung des NEK, kann ein allfälliger Ausbau der Infrastruktur (Schulraum, Verkehrskapazität, etc.) diskutiert, abgeschätzt und politisch tragbar gesteuert werden.

3.4.2 Schulgemeinde

In Flurlingen gibt es zwei Schulgemeinden, die Primarschulgemeinde und die Sekundarschule Kreis Uhwiesen. Die Entwicklung der Schülerzahlen ist in den letzten Jahren im Durchschnitt konstant geblieben. Grundsätzlich ist in den nächsten Jahren nicht mit einem stark ansteigenden Bevölkerungswachstums - und somit mit einem zusätzlichen Schulraumbedarf - zu rechnen, da die Baulandreserven der Gemeinde grösstenteils aufgebraucht sind.

Dank der Einbindung der Schulgemeinde in die Erarbeitung des NEK, kann je nach langfristigem Nutzungsszenarium ein allfälliger Bedarf an Schulraum und Infrastruktur diskutiert, abgeschätzt und gesteuert werden.

3.5 Vorgaben Region

3.5.1 Zürcher Planungsgruppe Weinland ZPW

Die Zürcher Planungsgruppe Weinland ist eine der 11 regionalen Planungsgruppen des Kantons Zürich. Die ZPW fungiert als 'verlängerter Arm' der Zürcher Baudirektion und ist ein Zweckverband zur Wahrnehmung der regionalplanerischen Interessen.

Die ZPW zeigt grosses Interesse an einer erfolgreichen Entwicklung des heutigen Gewerbeareals und legt insbesondere Wert auf die Wahrung der Nutzung als Arbeitsstandort.

Gefragt ist ein innovatives Konzept, welches das Potential des einzigartigen Standorts mit seiner langen und aussergewöhnlichen Industriegeschichte herauschält und ein lebendiges Umfeld für visionäre Start-Ups sowie gestandene Unternehmen, für attraktive Freizeitangebote und - je nach Szenario - für zukunftsgerichtete Wohnangebote ermöglicht.

3.5.2 ZPW – Positionspapier Arbeitsplatzgebiete

Als strategischer Orientierungsrahmen für eine zukunftsorientierte, aktive und koordinierte Entwicklung der Arbeitsplatzgebiete erarbeitete die ZPW ein Positionspapier (Stand 06.01.2020) mit folgendem, kurz zusammengefassten Inhalt:

Das ZPW stellt fest, dass mit dem Trend des Work-Life-Blending und dem Bedürfnis nach einer Harmonisierung der privaten und beruflichen Lebensumstände auch der Wunsch nach kleinteiligen, durchmischten und lebendigen Quartieren wächst (Mixed-Use). Aus diesem Grund unterstützt die Region grundsätzlich zukunftsorientierte und flexible Nutzungsdurchmischungen. Die Arbeitsplatzgebiete, Arbeitszonen und Mischgebiete im Weinland sind hierfür flächeneffizient zu nutzen und koordiniert zu entwickeln. Die Entwicklung zentral gelegener und gut erschlossener Mischgebiete zu multifunktionalen Quartieren mit siedlungsverträglichen Arbeitsplätzen wird in besonderem Masse unterstützt. Dies stärkt neben dem Arbeitsplatzstandort auch die Gemeinden und deren Zentren.

Die ZPW sieht in der Entwicklung des Areals AROVA HALLEN folgende Potentiale:

- Ausbildung eines klaren Arealprofils (u.a. hinsichtlich Identität, Schwerpunkt, Branchen/ Unternehmen, Nutzungen, Vernetzung)
- Verstärkung der Nutzungs-, Funktions- und Angebotsdurchmischung zugunsten eines attraktiven Gebiets für Arbeiten und Freizeit (z.B. Technopark)

- Stärkung, Weiterentwicklung und Steigerung der Attraktivität v.a. hinsichtlich Bebauung und Aussenraum (z.B. durch Umnutzung, Sanierung und Verdichtung)
- Schaffung geeigneter Voraussetzungen für Innovationen und Förderung

3.5.1 Regionale Entwicklungsstrategie Weinland 2040

Basierend auf der vielfältigen Mitwirkung wurde die regionale Entwicklungsstrategie Weinland 2040 formuliert. Die Entwicklungsstrategie besteht aus sechs Leitbildern und ihren Entwicklungsleitsätzen. Im Leitbild 5, Arbeit und Versorgung 4.0 wird folgendes festgehalten:

«Das Weinland nutzt die Möglichkeiten der digitalen Transformation und zeichnet sich als moderner und nachhaltiger Arbeitsplatzstandort aus, der auf Bestehendem aufbaut und offen für Neues ist. Multifunktionale Mischzonen werden der künftigen Vermischung der Grenzen zwischen Wohnen, Arbeiten, Freizeit und Versorgung gerecht. Neue, hybride Konzepte in der Versorgung ergänzen das Grundangebot und beleben die Ortskerne.»

3.6 Vorgaben Kanton

3.6.1 Amt für Raumentwicklung ARE

Die Koordinationshinweise und Nutzungsvorgaben für das AROVA-Areal im regionalen Richtplan Weinland sind behördenverbindlich. Der Regierungsrat hat die Gesamtüberarbeitung des regionalen Richtplans Weinland mit den Festlegungen zu den Arbeitsplatzgebieten am 17. März 2021 (RRB Nr. 0258/2021) festgesetzt. Haben sich die Verhältnisse geändert, stellen sich neue Aufgaben oder ist eine gesamthaft bessere Lösung möglich, werden die Richtpläne überprüft und nötigenfalls angepasst (Art. 9 Abs. 2 RPG). Im Interesse der Planbeständigkeit sind planerische Festlegungen jedoch frühestens fünf Jahren nach ihrer Festsetzung veränderbar, es sei denn, es handle sich um untergeordnete Anpassungen.

Der kantonale Richtplan hält fest, dass für die Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben geeignete Flächen innerhalb des Siedlungsgebiets freizuhalten und überkommunal abzustimmen sind (Pt. 2.2 kant. Richtplan). Zur Sicherung von ausgewählten Flächen, welchen aus kantonaler und regionaler Perspektive eine Schlüsselrolle zukommt, werden Koordinationshinweise festgelegt.

Die Regionen bezeichnen regional abgestimmte Arbeitsplatzgebiete an geeigneten, mit dem öffentlichen und - je nach Nutzungsart - auch individuellen Verkehr gut erschlossenen Standorten (Pt. 2.2.3 kant. Richtplan). Sie stellen für ihr Gebiet die regionale Arbeitszonenbewirtschaftung gemäss Art. 30a Abs. 2 RPV sicher und sorgen damit für eine haushälterische Nutzung der Arbeitszonen. Der regionale Richtplan Weinland bestätigt den Bedarf, im Sinne der Stärkung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Region Flächen zur Ansiedlung grösserer Industrie- und Gewerbebetriebe langfristig zu sichern (Pt. 2.2.1 regionaler Richtplan). Die Gemeinden organisieren und strukturieren das Siedlungsgebiet gemäss den kantonalen und regionalen Festlegungen.

Entsprechend dem Bedarf der Planungsregion Weinland hat der Kantonsrat mit der Gesamtüberarbeitung des kant. Richtplans 2014 drei regionale Arbeitsplatzgebiete (Schihüetler in Kleinandelfingen, Seeben Nord in Marthalen, Grund in Henggart) im kantonalen Richtplan festgesetzt, wovon zwei noch nicht eingezont sind (Seeben Nord und Grund). Dies mit dem Ziel, das Weinland als Arbeitsplatzregion zu stärken.

Es würde dem Ziel der Arbeitsflächensicherung diametral zuwiderlaufen, wenn nun eine der grössten zusammenhängenden Industrie- und Gewerbeflächen im nördlichen Teil der Planungsregion für Wohnnutzung geöffnet würde. Die Bereitstellung von Flächen für das produzierende Gewerbe wird als wichtig erachtet, insbesondere in den urbanen Handlungsräumen, zu denen Flurlingen gehört.

Zusammenfassend stellt das Amt für Raumentwicklung ARE fest, dass der Bedarf zur langfristigen Sicherung geeigneter Flächen für Industrie und Gewerbe politisch und folglich gemäss sämtlichen übergeordneten planerischen Grundlagen erwiesen ist. Das ARE sieht deshalb keinen Grund davon abzuweichen.

3.6.2 Denkmalpflege

Das AROVA-Areal wurde in den 2000er Jahren in das kantonale Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung aufgenommen. Die Aufnahme gründet sich auf die wirtschafts- und sozialgeschichtliche Bedeutung der Anlage, die von der Entwicklung der wichtigsten Textilfabrik der Region Schaffhausen und Weinland zeugt (Definition des Schutzobjekts nach § 203 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich). Im Inventar figuriert eine Auswahl der wichtigsten und besterhaltenen Gebäude aus der Zeitspanne seit der Gründung der Schweizerischen Bindfadenfabrik 1872 bis in die Zeit nach dem Zweiten Weltkrieg. Mit den Gründungsbauten, den expressiven Stahlbetonbauten der 1910er, den sachlichen Shedhallen der 1930er, einem Wiederaufbau der 1950er Jahre und den Reservoirbauten auf der «Chettenen» werden im Inventar die wesentlichen funktionalen Elemente und die bedeutendsten Ausbauschritte der Fabrik abgebildet. Wie bei allen Industriearealen umfasst der Schutzgedanke nicht nur die Einzelbauten, sondern zu einem wesentlichen Teil auch deren räumlichen Gesamtzusammenhang, der von den funktionalen Abläufen des Fabrikbetriebs zeugt.

Mit der Inventaraufnahme unterliegen bauliche Massnahmen an den entsprechenden Gebäuden und ihrer Umgebung der Bewilligung durch die kantonale Denkmalpflege. Das Inventar formuliert aber noch keinen präzisen Schutzzumfang und Schutzzweck für die einzelnen Gebäude und die Anlage. Diese sind bei konkreten Bauvorhaben kleineren Ausmasses durch genaue Betrachtung von Bestand und geplanten Massnahmen zu bestimmen (projektbezogener Schutzentscheid). Bei grösseren Vorhaben ist der Schutzzumfang im Rahmen einer formellen Unterschutzstellung festzuhalten. Als Schutzinstrument auf übergeordneter Ebene kommt die Schutzverordnung zur Anwendung, wo das gesamte Areal Gegenstand einer umfassenden Planung ist (§ 205 PBG). Die Erarbeitung einer solchen Schutzverordnung ist beim AROVA-Areal auch deshalb angezeigt, weil bei Industriearealen Einzelbauten in untrennbarem Zusammenhang mit dem räumlichen und funktionalen Ganzen stehen.

Zur Präzisierung des bestehenden Detailinventars aus den Jahren 2005–11 wurde 2022/23 eine denkmalpflegerische Objektidentifikation erstellt, die die Baugeschichte des Areals darstellt, die einzelnen Bauten beschreibt und nach ihrer Bedeutung gewichtet und jeweils einen prinzipiellen Schutzzumfang vorschlägt. Dieses Dokument dient als Ausweis der denkmalpflegerischen Interessen und somit als Verständigungsgrundlage für alle Beteiligten. Es kommt bis zur Ausarbeitung konkreter Schutzinstrumente bei der Beurteilung von Bauvorhaben durch die kantonale Denkmalpflege zum Zug. Die Objektidentifikation liefert die wesentlichen Informationen zur Erarbeitung allfälliger Schutzinstrumente.

4 Prozess: Begleitetes Verfahren

4.1 Ziel des begleiteten Verfahrens

Ziel des Verfahrens war, Bevölkerung, Gemeinde, Region und Kanton einzubeziehen. Die Parteien sollen das im begleiteten Verfahren gemeinsam erarbeitete Nutzungs- und Entwicklungskonzept als Grundlage für die nachfolgend allfällig notwendigen Anpassungen der Planungsinstrumente akzeptieren und deren Umsetzung tatkräftig unterstützen.

Durch den Abwägungsprozess, welcher begleitet wird durch Eigentümerschaft, Fachexperten und verschiedene Interessensvertretern unter Einbezug eines weiteren Kreises (Bevölkerung) in Workshops, entsteht eine robuste und breit abgestützte Grundlage.

4.2 Verfahren im Überblick

Die Erarbeitung eines Nutzungs- und Entwicklungskonzepts für das Areal AROVA HALLEN im begleiteten Verfahren umfasste folgende Phasen:

- 1 Vorbereitung / Klärung des Verfahrens
- 2 Analyse und Start begleitetes Verfahren
- 3 Konzeptentwurf Innenentwicklung und Freiraum
- 4 Nutzungs- und Entwicklungskonzept

Im begleiteten Verfahren erarbeitete das Planungsteam im Austausch mit dem Kernteam und begleitet durch das Begleitgremium das Nutzungs- und Entwicklungskonzept.

An 2 Workshops wurde der Bevölkerung und weiteren Interessenvertretenden die Möglichkeit gegeben, ihre Vorstellungen, Wünsche und Bedürfnisse zu äussern. Die Workshops wurden durch eine Spurgruppe bestehend aus Exponenten aus der Bevölkerung in 2 Sitzungen vorbereitet.

4.3 Organe und ihre Ziele

4.3.1 Auftraggeberin

Auftraggeberin des Nutzungs- und Entwicklungskonzepts ist die

- SGI Schweizerische Gesellschaft für Immobilien AG, Zürich
Vertreten durch die Intershop Management AG, Zürich
Markus Lisibach, Projektleiter Bau und Entwicklung

4.3.2 Verfahrensleitung und -begleitung

Das Verfahren wurde vorbereitet und geleitet durch die
Dost Architektur GmbH, Abteilung Stadtentwicklung, Luzern
Rachel Gaudenz, Leiterin Abteilung Stadtentwicklung

Das Verfahren wurde begleitet durch die
frischer wind AG für Organisationsentwicklungen, Binningen (BL)
Inger Schjold, Geschäftspartnerin

Die frischer wind AG hat die Begleitgremiumssitzungen, Spurgruppensitzungen und die Workshops moderiert.

4.3.3 Kernteam

Das Kernteam setzte sich zusammen aus:

- Auftraggeberin / Vertretung Eigentümerin
- Verfahrensleitung
- je nach Bedarf Mitglieder des Planungsteams
- bei Bedarf Kommunikationsverantwortliche
- bei Bedarf weitere FachspezialistInnen

Aufgabe des Kernteams

Das Kernteam konkretisiert fortlaufend das Verfahren und bereitet die sich wiederholenden Begleitgremiumssitzungen und andere Kommunikationsschritte vor.

4.3.4 Planungsteam

Städtebau/Architektur, Federführung

Dost Architektur GmbH, Abteilung Stadtentwicklung, Luzern
Martina Borner, Dipl. Architektin USI AAM

Denkmalpflege

Eberhard Baukultur GmbH, St. Gallen
Dr. Katrin Eberhard, dipl. Arch. ETH SIA

Landschaftsarchitektur

BÖE studio, Zürich
Johannes Heine, Dipl. Landschaftsarchitekt FH SIA BSLA, Geschäftsführer

Verkehr

Poliplan GmbH, Winterthur
Toralf Dittrich, Dipl. Ing. Verkehrsingenieurwesen, Geschäftsführer

4.3.5 Begleitgremium

Zusammensetzung des Begleitgremiums

Mitglieder mit Stimmrecht

Vertreter der Grundeigentümerschaft (SGI Schweizerische Gesellschaft für Immobilien AG)

- A Markus Lisibach, Projektleiter Bau und Entwicklung (Intershop Management AG)
- B Charothorn Kiatprasert, Portfoliomanagement (Intershop Management AG)

Unabhängige Fachpersonen

- C Beat Rothen, Dipl. Architekt ETH/SIA/BSA, Rothen Architektur GmbH
- D Stefan Rotzler, Landschaftsarchitekt BSLA
- E Martin Steiner, Experte ‚Marktsicht‘ / Positionierung / ‚Story‘

Mitglieder mit beratender Stimme

Aus Gründen der Befangenheit als Genehmigungsinstanz sind die behördlichen VertreterInnen nur beratend (ohne Stimmrecht) tätig.

Vertretung der Ortsgemeinde Flurlingen

- F Gilbert Bernath, Gemeindepräsident
- G Marcel Wegmann, Gemeindeschreiber
- H Roger Brütsch, Tiefbaureferent, Stv. Gemeindeschreiber

Vertretung der Schulgemeinde Flurlingen

- I Bruno Sieber, Schulpflege, Ressort Liegenschaften

Vertretung der Gemeinde Feuerthalen

- J Markus Späth-Walter, 1. Vizepräsident des Gemeinderates

Vertretung Region durch Zürcher Planungsgruppe Weinland ZPW

- K Martin Zuber, Präsident der ZPW
- L Lea von Moos, sa_partners
oder Dominique Erdin, sa_partners (Vertretung)

Vertretung des kantonalen Amtes für Raumentwicklung ARE

- M Annette Spörri, Gebietsbetreuerin Richt- / Nutzungsplanung

Vertretung Kantonale Denkmalpflege

- N Benjamin Thommen, Bauberater

Vertretung direkte Nachbarschaft

- O Guenda Gjirkollaj, vertritt Hassan Chamas (Pz 1369)
- P Felix Göldi, vertritt seine Kinder (Pz 1955, 1956, 1957, 1418)

Aufgabe des Begleitgremiums

Für die Erarbeitung des Nutzungs- und Entwicklungskonzepts wurde das Begleitgremium eingesetzt, welches die Arbeiten fachlich und inhaltlich begleitete, die Analysen, Nutzungsszenarien sowie Konzeptentwürfe beriet und beurteilte. Das Begleitgremium war das massgebende Entscheidungsgremium des Verfahrens und stellte den zuständigen Behörden Antrag über die Ergebnisse des Verfahrens und das weitere Vorgehen.

In den Begleitgremiumssitzungen waren konzeptionelle Diskussionen mit Abwägung der verschiedenen Interessen auch mit den Fachleuten aus Markt, Architektur und Umgebungsgestaltung vorgesehen.

Das Begleitgremium strebte Einstimmigkeit an - abweichende Meinungen sind im Schlussantrag zu dokumentieren. Die Eigentümerschaften besaßen in Bezug auf ihre Parzellen ein Vetorecht.

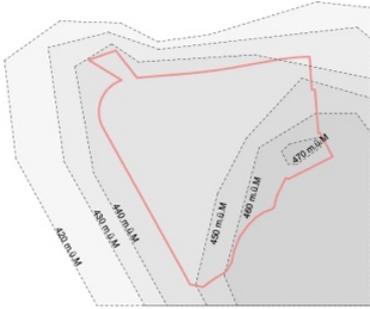
4.4 Einbezug grösserer Kreis

Mit dem Einbezug wurde der Bevölkerung und weiteren Interessenvertretern die Möglichkeit gegeben, ihre Vorstellungen, Wünsche und Bedürfnisse zu äussern. Diese Inputs flossen, wenn möglich, in die Erarbeitung und das Endprodukt ein.

Wie vom Gremium zu Beginn des Prozesses empfohlen, wurden zwei Workshops mit der Bevölkerung durchgeführt, wobei ein möglichst grosser Kreis eingeladen wurde.

5 Analyse des Planungsgebiets

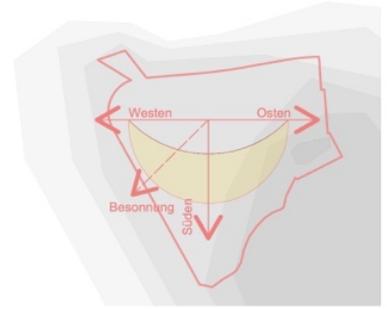
5.1 Städtebauliche Analyse



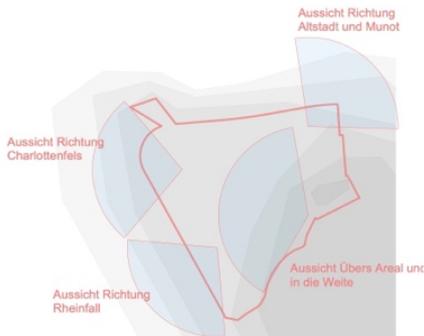
Höhenentwicklung



Bestehende und inventarisierte Bauten



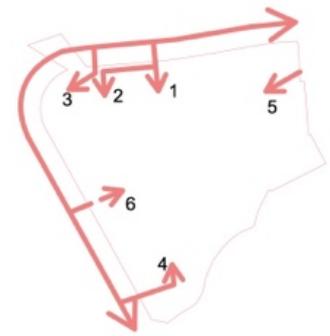
Besonnung



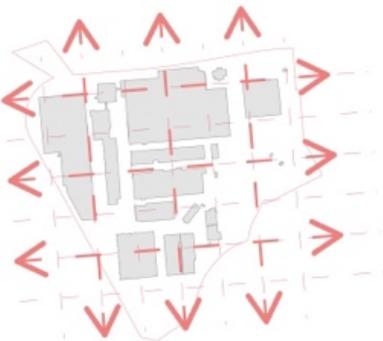
Aussicht



Lärmbelastung



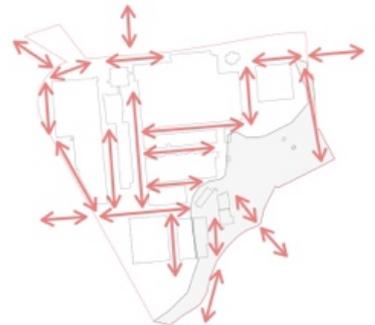
Erschliessung



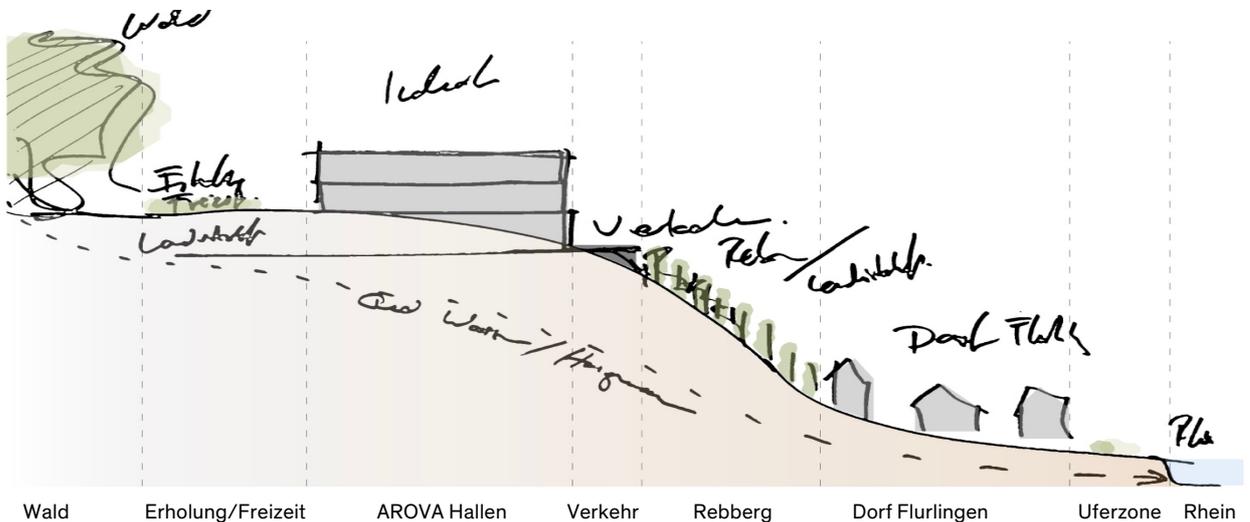
Orthogonales Gebäuderaster



Markantes Erscheinungsbild



Interne Erschliessung und Anbindung Umgebung



Wald Erholung/Freizeit AROVA Hallen Verkehr Rebberg Dorf Flurlingen Uferzone Rhein

5.2 Analyse Freiraum

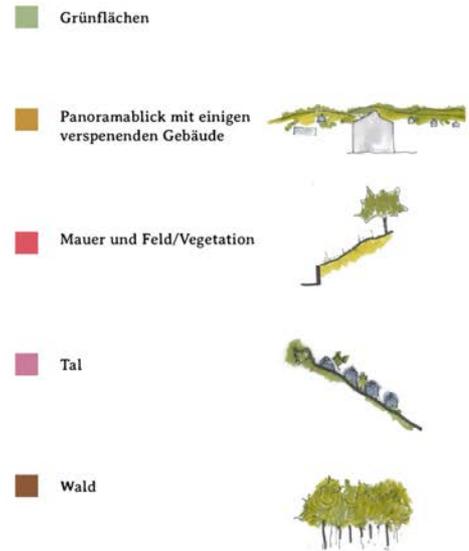
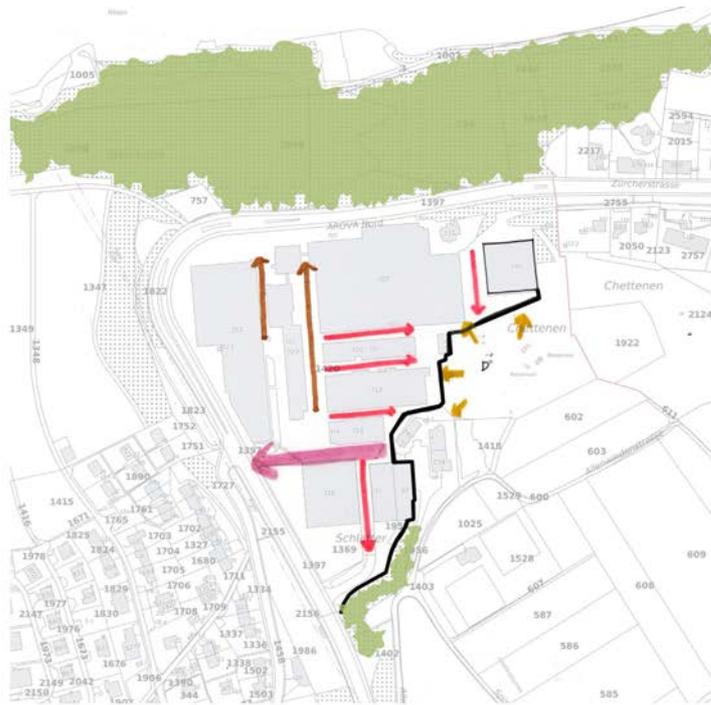


Abb. 4: Visuelle und räumliche Grenzen



*Die Abwesenheit von Naturraum im Arova Areal verschlechtert die Aussenraumqualität
Großes Potenzial: die umgebende Natur von Arova ins Areal hereinzuholen.*



Abb. 5: Landschaftstypologien



Abb. 6: Durchwegung des Areals zu Fuss

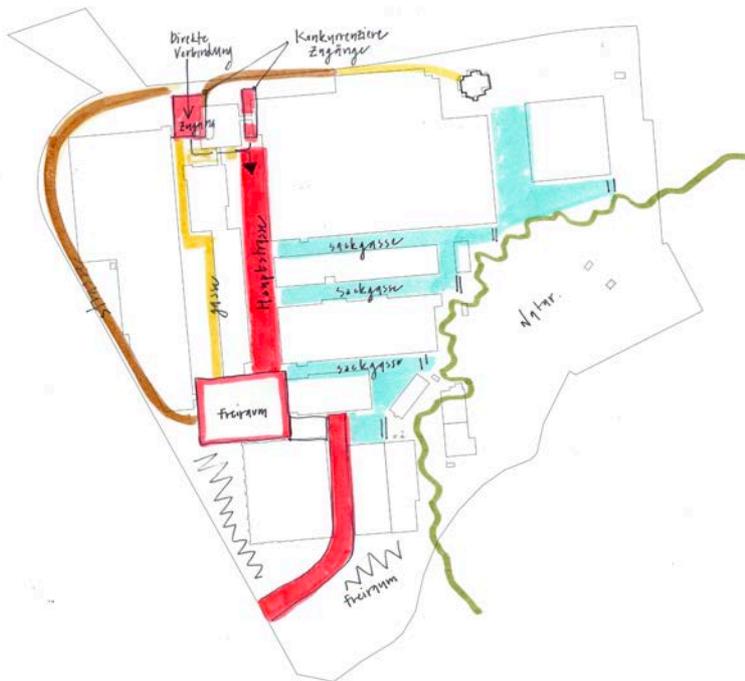


Abb. 7: Freiraumtypologien

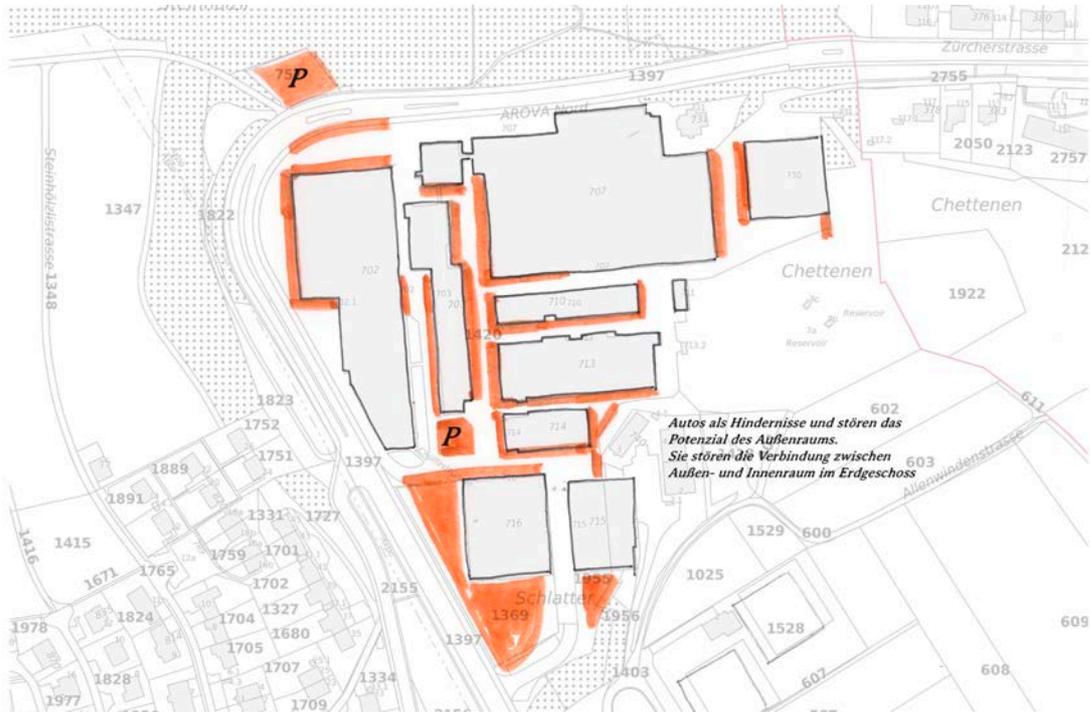


Abb. 8: Parkplätze

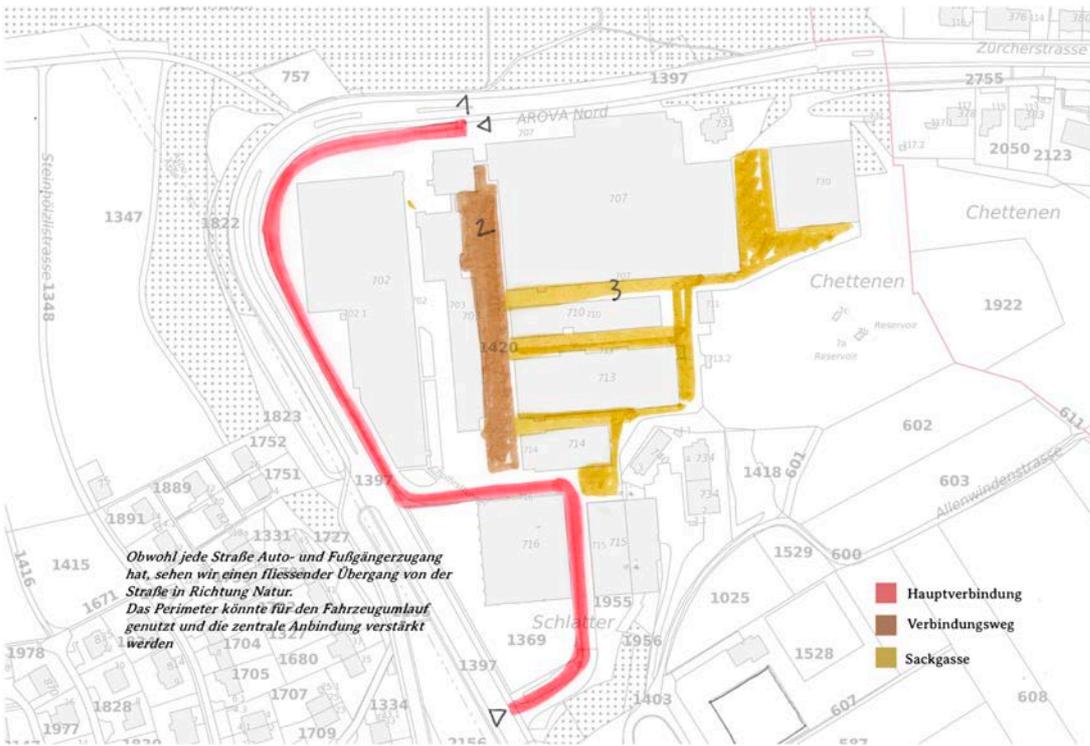


Abb. 9: Hierarchie Aussenräume

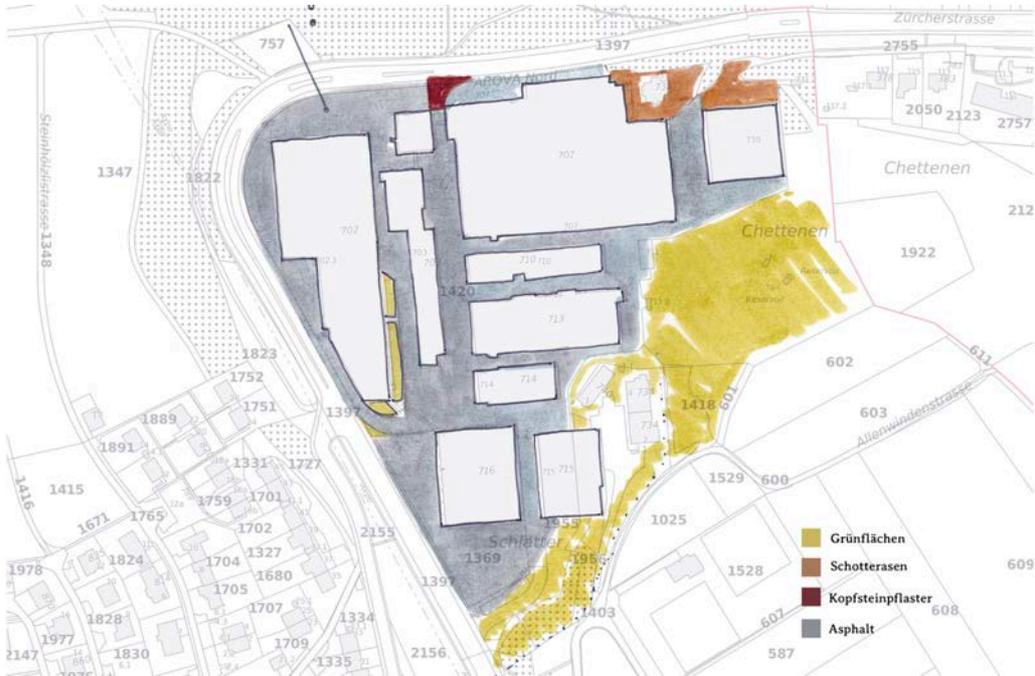


Abb. 10: Versiegelungsgrad

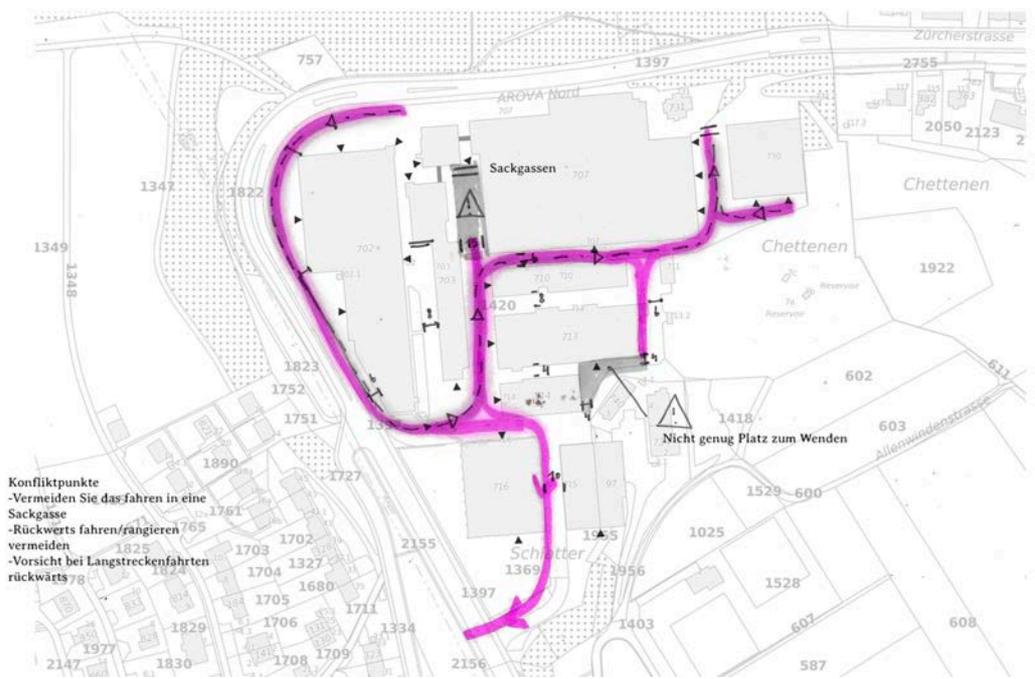


Abb. 11: Durchwegung des Areals mit LKW



Abb. 12: Synthese Aussenraum

5.3 Analyse Verkehr

Erkenntnisse: Auszug aus dem Analyse Verkehr von Poliplan, 5. November 2021 (Beilage):

Erhebliche Bedeutung des Motorisierten Individualverkehr am Standort AROVA

- aufgrund der hohen Verfügbarkeit gegenüber dem öV (örtliche, zeitliche Ungebundenheit des MIV)
- besonders für grössere Distanzen und alle Arten von Quelle-Ziel-Beziehungen
- Tiefe Verkehrsbelastung umliegendes Strassennetz: Erschliessung Areal jederzeit gegeben

Öffentlicher Verkehr

- Mässige Erschliessung aufgrund Halbstundentakt und Umsteigeverbindungen über Schaffhausen hinaus
- Zuverlässigkeit der Reisezeiten: öV ist zentral für Verbindungen in die grossen Städte Winterthur / Zürich
- Anpassung Linie 630 verkürzt Fahrzeiten ab 2025 (?) ins Zentrum Schaffhausen

Fuss- und Veloverkehr:

- Gute Erreichbarkeit: Alle wichtigen Ziele sind mit Fuss oder Velo erreichbar
- Wesentlicher Nachteil: Topographie

Erschliessung

- Mit 2 Arealzufahrten sind 2 grundsätzliche Erschliessungsvarianten möglich:
- Abwägung Vor- und Nachteile im Hinblick auf Flexibilität, Orientierbarkeit, Erschliessungsaufwand, städtebauliche Konsequenzen
- Bestehende Untergeschosse bieten hoher Flächenverfügbarkeit für Einrichtung unterirdische Parkierung: 350 – 550 Parkplätze

5.4 Heutiger Nutzungsmix

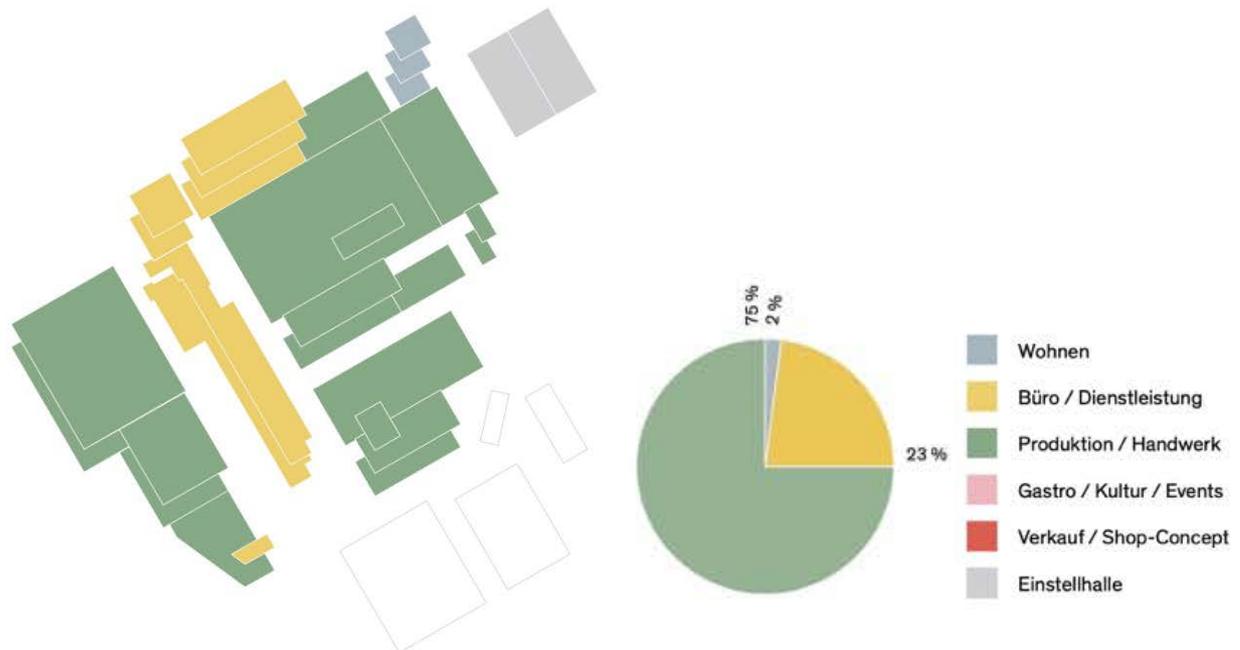


Abb. 13: Nutzungsmix und -verteilung: Bestand

5.5 Standort- und Marktanalyse FPRE

Als eine Grundlage für das Nutzungs- und Entwicklungskonzept und um im künftigen Zielbild (Vision 2040) einen auf die Standortbedingungen abgestimmten, wirtschaftlichen und flexiblen **Nutzungsmix** abzubilden, wurde die Fahrländer Partner Raumentwicklung AG (FPRE) in Zürich mit einer Standort- und Marktanalyse beauftragt.

Folgende Fragestellungen wurden untersucht:

- Nutzungseignung: Wohnstandort, Arbeitsstandort, Verkaufstandort
- Zielgruppen: Kleingewerbe, Aussen-/Zweigstellen grösserer Unternehmen, Familien, Betagte, Paare, Singles
- Nutzungsmix (möglicher): Anteile Wohnen, Büro, Gewerbe, Produktion, Verkauf, Lager
- Nutzungsanordnung: Horizontale oder vertikale Verteilung der Nutzungen
- Standortgüte: Gemeinde, Region

5.5.1 Fazit

Sowohl aus Sicht der Makrolage-Qualität als auch der Mikrolage-Qualität ist das **Areal am besten geeignet für Wohnnutzung**.

Weitere mögliche Nutzungen sind:

- Traditionelle Industrie
- Verkauf (Fachmarkt, Grossverteiler)
- Eher wertschöpfungsschwache Büronutzungen (Back-Office, Verwaltung)
- Events/Entertainment

Als Arbeitsstandort sind die AROVA HALLEN vor allem für die Branchen Bau, Entertainment, und Traditionelle Industrie/Gewerbe geeignet.

Die Konkurrenz in Bezug auf Industrie-/Gewerbestandorte ist in der Region Schaffhausen relativ gross.

Der Preis wird demnach auch in Zukunft entscheidend sein für den Vermarktungserfolg.

Hinsichtlich höherwertiger Nutzungen (z.B. fortschrittliche Technologieunternehmen) weist das Areal folgende Mängel auf:

- Zugang zu Dienstleistungen (Gastro, Retail, DL-Verkäufer)
- Erschliessung OeV

Für Technologie-Unternehmen und Unternehmensdienstleistungen eignet sich der Standort aktuell eher weniger. Unternehmen aus diesem Segment benötigen zunächst einmal Zugang zu entsprechend ausgebildeten Arbeitskräften, weshalb sie die typischerweise die Nähe zu Hochschulen suchen. Ausserdem ist die Nähe zu Geschäftsdienstleistungen und eine gewisse Repräsentativität des Standorts von Bedeutung. Junge, gut ausgebildete Personen haben gewisse Ansprüche an das Wohn- und Arbeitsumfeld, die im urbanen Umfeld am besten befriedigt werden können: OeV-Erschliessung, Zugang zu Dienstleistungen, Kultur, Freizeit, Gastronomie. Die Bedürfnisse der Unternehmen und Angestellten im Segment "Fortschrittliche Technologie-Unternehmen" können am Standort AROVA HALLEN nur ungenügend befriedigt werden.

Im Rahmen des Makrolage-Ratings wurde die zukünftige Entwicklung der Bevölkerung und Arbeitsplätze berücksichtigt. Basis dazu ist das Prospektivmodell von FPRE, welches wiederum auf den kantonalen Bevölkerungsprognosen beruht. Zukünftige Entwicklungen sind also implizit in die Analysen und die Empfehlungen eingeflossen.

In Bezug auf die Analyse der Mikrolage wurden zukünftige Entwicklungen (z.B. eine neue Buslinie) berücksichtigt, sofern sie bekannt waren. Ansonsten handelt es sich um eine Bestandesaufnahme.

Insofern ändert sich die Ausgangslage bzw. die Eignung des Standorts, wenn sich an der Mikrolage-Qualität (lokale Erschliessung, lokale Infrastruktur, Image) etwas ändert.

5.5.2 Trends und Bedürfnisanalyse potentieller Nutzer

Für die Berücksichtigung langfristiger Trends und Entwicklungen sowie die Bedürfnisse künftiger Nutzer diente das "Positionspapier Arbeitsplatzgebiete" der Zürcher Planungsgruppe Weinland ZPW vom 06. Januar 2020.

Das ZPW stellt darin fest, dass mit dem Trend des Work-Life-Blending und dem Bedürfnis nach einer Harmonisierung der privaten und beruflichen Lebensumstände auch der Wunsch nach kleinteiligen, durchmischten und lebendigen Quartieren wächst (Mixed-Use).

Aus diesem Grund unterstützt die Region grundsätzlich zukunftsorientierte und flexible Nutzungsdurchmischungen. Die Arbeitsplatzgebiete, Arbeitszonen und Mischgebiete im Weinland sind hierfür flächeneffizient zu nutzen und koordiniert zu entwickeln. Die Entwicklung zentral gelegener und gut erschlossener Mischgebiete zu multifunktionalen Quartieren mit siedlungsverträglichen Arbeitsplätzen wird in besonderem Masse unterstützt. Dies stärkt neben dem Arbeitsplatzstandort auch die Gemeinden und deren Zentren.

Siehe dazu auch Kapitel 3.3.6.

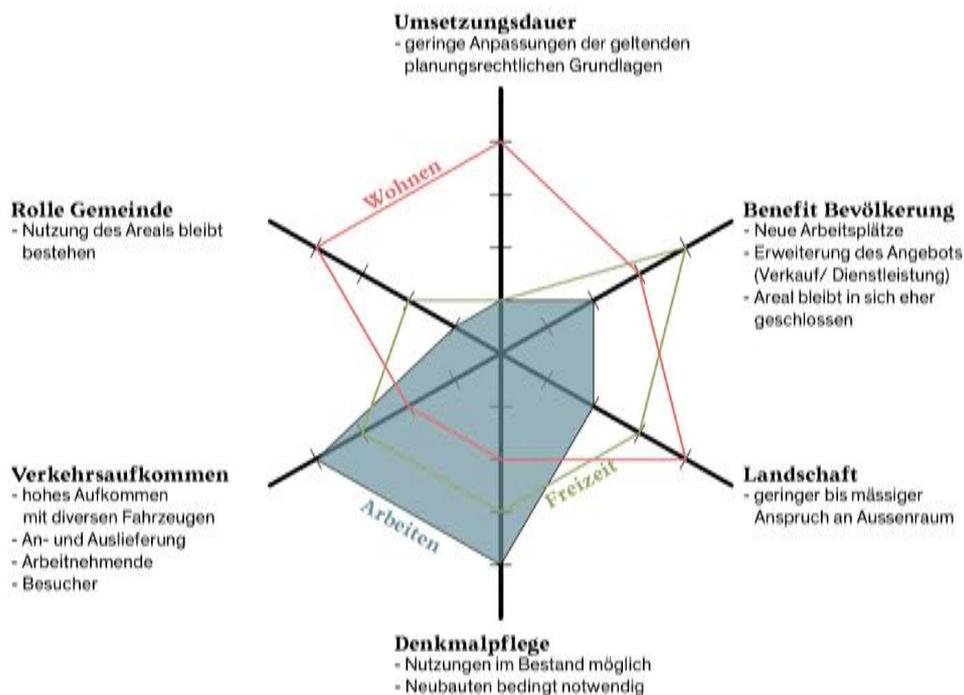
6 Diskutierte Nutzungsszenarien

Aus dem heutigen reinen Gewerbeareal wird langfristig ein multifunktionaler Ort mit

- einer eigenen profilierten Identität entstehen
- welcher für die Geschäftsmieter, ihre Mitarbeitenden, ihre Kunden und Besucher einen Mehrwert bietet und,
- in seiner Atmosphäre einen unvergleichbaren attraktiven Lebensraum darstellt.

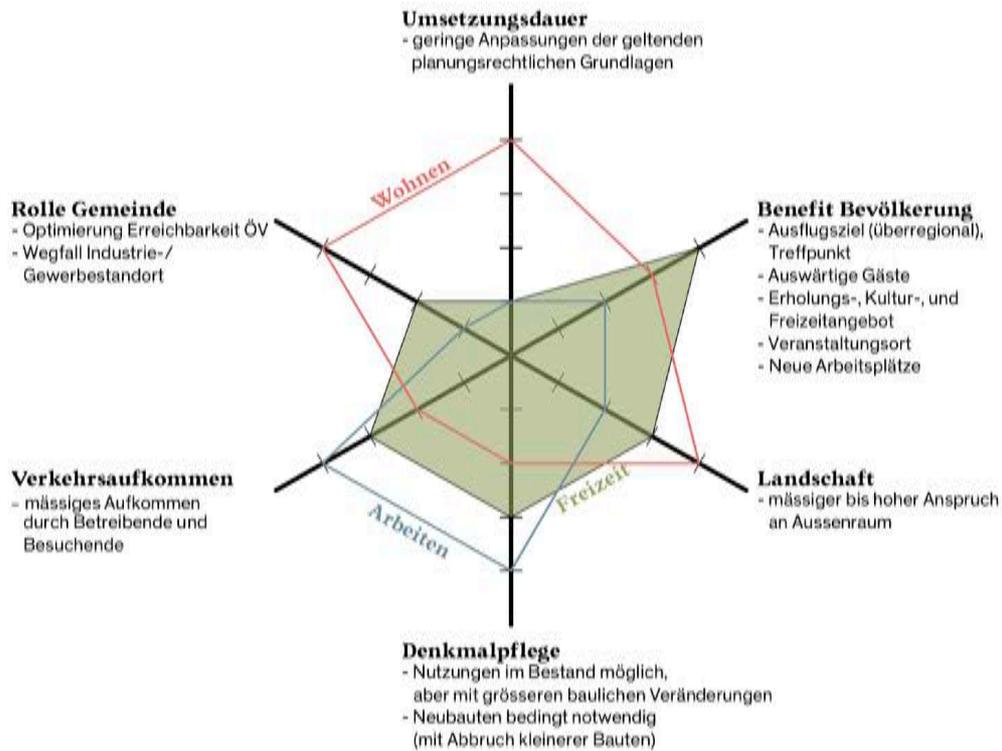
Schwerpunkt Arbeiten

- + hohe Flexibilität
- + grössere, zusammenhängende Gewerbeflächen
- + ideale Erschliessung für motorisierten Verkehr
- + Areal-Story, Dynamik, Lokal
- Konkurrenz ist gross
- Steuergünstig
- mässige Versorgungsqualität ÖV



Schwerpunkt Freizeit

- + Areal-Story, spezielle Umgebung / Kulisse
- + Themenvielfalt
- + überschaubare Konkurrenz
- + Synergie mit dem Rheinfall als Tourismusziel
- eingeschränkte Flexibilität
- Einschränkung in der Nutzung der (schützenswerten) Bauten



Schwerpunkt Wohnen

- + Aussicht, Besonnung, unmittelbare Nähe zum Naherholungsgebiet
- + Flurlingen ist als Wohnort am Wachsen
- + Quartier mit grossem Identifikationspotenzial
- + Möglichkeit kurzer Wege auf dem Areal (Work-Life-Blending)
- + Wohnen und Arbeiten in einer verdichteten Nachbarschaft

- periphere Lage am Hang, hoher Transportaufwand
- Neubauten für Wohnnutzung notwendig

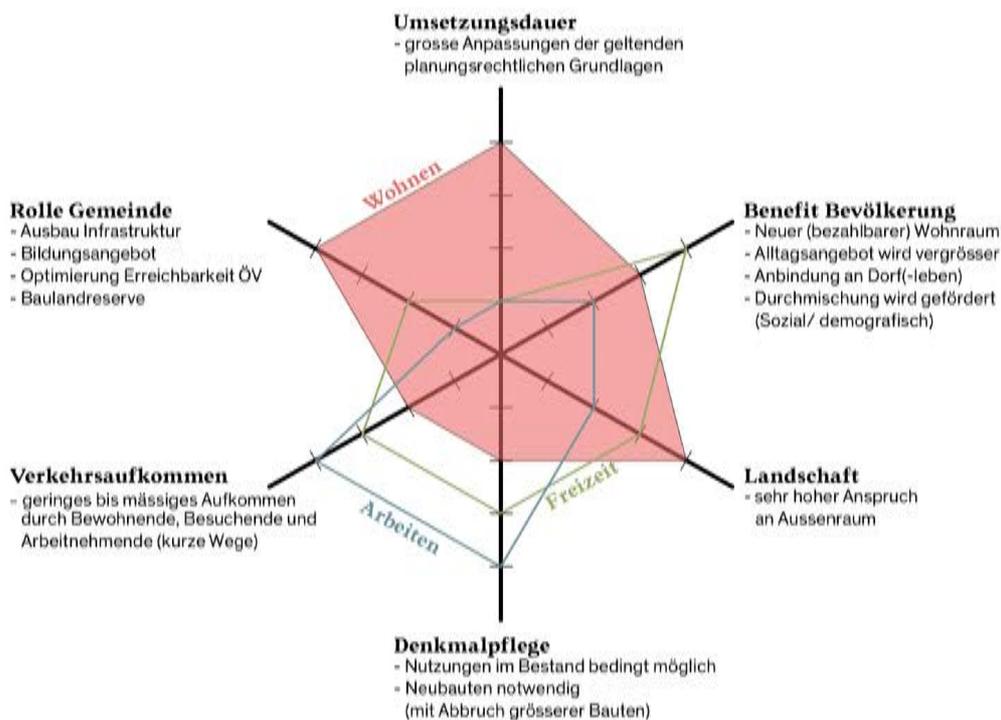


Abb. 14: Abwägung Nutzungsschwerpunkte

Grundhaltung «Nutzung»

- Ein 'Szenario' kann dann zu einer Qualität werden, wenn es das Profil und die Positionierung des Areals prägt (40 - 60% der Gesamtfläche)
- Zwischennutzungen, Pop-Ups und Events stärken die öffentliche Wahrnehmung sowie Nutzung des Areals und ...
- ... bieten Spielraum für 'Experimente'. Es braucht innovative Lösungen
- Die Erdgeschosse werden für Publikumsnutzungen (wie Gastronomie, Dienstleistung, Verkauf, Ausstellungsfläche, Freizeit) geöffnet
- Grünraum bietet Aufenthaltsqualität und aktiviert Zwischenräume
- Güterverkehr: Rahmenbedingungen für Gewerbe müssen stimmen
- Keine verkehrintensiven Einrichtungen, gewerblicher Verkehr mässig
- Ein vielfältiges und differenziertes Angebot an flexiblen Innen- und Aussenräumen fördert die Durchmischung der Nutzungen
- Neubauten mit geeignetem Ausbaustandard ziehen weitere Nutzungen und 'anspruchsvollere' Mieterschaft an

6.1 Szenario 1: Kunst / Kultur

Nutzungen:

<ul style="list-style-type: none"> • Kunstschaulager: Lager- und Ausstellungsflächen (Stau und Schau) • Temporäre und permanente Ausstellungen, Events und Messen - Koordinationsstelle für Künstlernachlässe • Fachgerechte Aufbewahrung • Ateliers, Studios, Bühne • Dienstleistungsangebot • Verwaltung, Archiv 	<ul style="list-style-type: none"> • Verein, Genossenschaft, Stiftung • Schaulager • Werkstätten (Restaurierung, Bildhauer, Giesserei) • Foto- / Tonstudio (Archivierung) • Gastroangebot (Cafeteria, Bar, Lounge, Catering) • Besucherzentrum • Büroräumlichkeiten für Trägerschaft, Berater, ... • Übernachten / temporäres Wohnen im Baudenkmal • Proberäume, Bühne • Openair Veranstaltungen • (Kunst-) Brockenhaus • Auktionshaus
--	---

Bewertung:

+	-
<ul style="list-style-type: none"> • Gebäude mit gesuchtem Industriecharakter, einfacher und roher Grundausbau, Kulisse • Gebäude mit unterschiedlichen Nutzungseinheiten (vom Atelier bis zur Messehalle) und Ausbaureserven • Bestand: günstige Flächen • Attraktive und 'bunte' Themenwelt • Erhöhte Lage als 'Landmark' nutzbar • Potential für Aneignung des Aussenraums aufgrund der direkten Verbindung von Innen und Aussenraum im Erdgeschoss • Periphere Lage ermöglicht laute und ruhige Nutzungen sowie intensivere Publikumsnutzungen 	<ul style="list-style-type: none"> • Entfernung zu kulturellen Zentren (Basel, Winterthur, Zürich) • Spezifische und überregionale Zielgruppen • Fachgerechte Aufbewahrung (Klima, Sicherheitslevel) • Neubau: teuer (aber massgeschneiderte Lösungen möglich)

6.2 Szenario 2: Mechanik / Motor / Energie

Mögliche Nutzungen:

<ul style="list-style-type: none"> • Wasserkraft, Antrieb • Das Erbe des Heinrich Mosers • Gewinnung, Speicherung und Verteilung von Energie • Innovation, Digitalisierung • Energiestrategie 2050 • E-Mobilität • Windenergie, Sonnenenergie • Mechanik, Technik, Motoren • erneuerbare Energien • Klima und Umwelt • Reparatur, Recycling 	<ul style="list-style-type: none"> • (High-)tech-Unternehmen (Fertigung, Produktion) • Kleingewerbe, Manufakturen • Energiegewinnung, Photovoltaikanlage • Produktion von innovativen Co2 neutralen Produkten • Inkubator, Co-Working • Besucherzentrum, Moser'sWorld ('Technorama') • 'Motorworld' (E-Mobilität) • Forschungs-, Entwicklungs-, Bildungsstätte • Fachveranstaltungen und Events • Handel, Dienstleistung, Verwaltung • Ergänzendes Angebot (Gastro, Verkauf) • Ökihof
--	---

Bewertung:

+	-
<ul style="list-style-type: none"> • Aufbauend auf Bestand (Mieterschaft, Infrastruktur, ...) • Gute Grösse (Massstab) des Areals • Grosse Dachflächen (Photovoltaik) • Wasserreservoir / Allenwinden • 150 Jahre Industriegeschichte, Moserdamm • 'Bindi' Produktionsanlage teils noch erhalten • Erreichbarkeit für motorisierten Verkehr (MIV, An- und Auslieferung mit LKW) • Sehr gutes internes Strassennetz • Innovative und zukunftsorientierte Inhalte, Engagement für Umwelt und Klima • Saubere Energie = Lokaler Nutzen • Interessantes Freizeitangebot möglich 	<ul style="list-style-type: none"> • Grosse Konkurrenz • Halböffentlicher Charakter • Längerfristiges Entwicklungspotential • Könnte weniger Grünflächen bedeuten

6.3 Szenario 3: Gesundheit / Wellbeing

Mögliche Nutzungen:

<ul style="list-style-type: none"> • Medizinaltechnik, Forschung • Wellness, Fitness • (Sport-) Medizin • Future Wellbeing • Pflege, Therapie • Foodtechnologie, Ernährung • Kulinarik, Kreativität, Kochkurse • Erlebnis, Freizeit, Natur • Tourismus, Synergie Rheinfluss • Wohnen im Alter 	<ul style="list-style-type: none"> • (High-)tech Unternehmen, Labore • Forschungs-, Entwicklungs-, Bildungsstätte • Wellness, Terme • Ateliers / Studios (Fitness, Tanz, Ergotherapie, ...) - Skills-Park, Indoor Sport Halle • Freizeit- / Unterhaltungs- / Erlebnisangebot (ruhig) • Gastro- / Hotelangebot • (Reha-) Klinik, Kurhotel • Pflege / Spitex, Wohnen im Alter • Kita, div. Betreuungsangebote • Betreutes Wohnen, Service Wohnen
---	--

Bewertung:

+	-
<ul style="list-style-type: none"> • Aussicht, Besonnung und unmittelbare Nähe zum Naherholungsgebiet • Wasserreservoir auf Chettlenen • Regionale Zielgruppen • Gebäude mit unterschiedlichen Nutzungseinheiten (vom Atelier bis zur Eventhalle) • Raumhöhen, Mehrgeschossige Hallen • Ebenerdige Aussenräume, Dachterrassen • Periphere Lage ermöglicht das Schaffen eines Rückzugsort in exklusiver Umgebung • Erreichbarkeit für Publikum und Notfälle • Belebung 24 h • Unendliche Themenwelten und attraktive Kombinationen mit ergänzenden Nutzungen 	<ul style="list-style-type: none"> • Eingeschränkte Flexibilität • Geringe Ausbaureserven • Gewisse Nutzungen bedingen Neubauten • Erdgeschossnutzung • Zugänglichkeit des Areals aufgrund der peripheren Lage und Topografie für in der Bewegung eingeschränkte Lage

6.4 Szenario 4: Agrikultur

Mögliche Nutzungen:

<ul style="list-style-type: none"> • Urban Farming • Landwirtschaft 4.0 (Smart Farming) • Foodtechnologie, Planted Food (Soja) • Hanfzucht, Pilzzucht, Fischzucht, ... • Pro Specie Rara • Aquakultur / -farming • Biointensive Landwirtschaft • Mikrofarming, Permakultur • Produktive Stadt 	<ul style="list-style-type: none"> • Innovationsraum, Agro Food Park • Gewächshäuser, Versuchsbetriebe • Indoor und Outdoor Produktionsbetriebe • Dachgärten - Verkauf, 'Hofladen', Gärtnerei, Markthalle - Dienstleistungsangebot • Freizeitangebot (Märkte, Tropenhaus, Erlebnis'hof', ...) • Kulinarikangebot (100% lokal, Zero Km Food, Slow Food) • Forschungs-, Entwicklungs-, Bildungsstätte • Saatgutbibliothek • Kooperation mit Strickhof (ALN Kanton ZH)
--	--

Bewertung:

+	-
<ul style="list-style-type: none"> • Geschichte von Flurlingen und der 'Bindi' (Fischerdorf, Weinbau, Verarbeitung von Naturprodukt Hanf, ...) • Nähe zu Landwirtschaftsgebiet • Besonnung, grosse nutzbare Dachflächen • Wasserreservoir auf Chettenen (Bewässerung, Dampf) • Innovative und zukunftsorientierte Inhalte • Lokal und (Über-) Regional • Attraktive Kombinationen mit ergänzenden Nutzungen (wie Gastro, Verkauf, Freizeit, Didaktik) • Grosses Entwicklungspotential • 'Emissionsstarke' Betriebe möglich • Attraktive Nutzungen und Aktivitäten im Aussenraum möglich 	<ul style="list-style-type: none"> • Eingeschränkte Flexibilität der verfügbaren Flächen im Innen- und Aussenraum (Abbruch) • Halböffentlicher Charakter • Spezifische und überregionale Zielgruppen • Belebung primär tagsüber • Schlechte Bodenqualität

6.5 Szenario 5: Food / Kulinarik

Mögliche Nutzungen:

<ul style="list-style-type: none"> • Foodtechnologie • Vegane Ernährung • Planted Food (Soja) • Up-Cycling • Regionale Produkte und Labels • Kulinarik (100% lokal, Zero Km Food, Slow Food, etc.) • Feinkost • (Gehobene) Gastronomie • Genuss, Sinne 	<ul style="list-style-type: none"> • Innovationsraum, Agro Food Park, Gewächshäuser • (High-)tech Unternehmen, Labor • Inkubator / Co-Working • Verteil- / Frischcenter, Markthalle, Detailhändler • Klein- / Grossproduktionen, Vertrieb, Verkauf • Entwicklung eines regionalen Labels • Wiederkehrende Events wie Food Festival, Street Food, Genussfestival, ... • Forschungs-, Entwicklungs-, Bildungsstätte • Kulinarik- / Gastro- / Hotelangebot
---	--

Bewertung:

+	-
<ul style="list-style-type: none"> • Gebäude mit unterschiedlichen Nutzungseinheiten (vom Feinkostladen bis zum Grossverteiler) • Einzigartige Atmosphäre mit Industriecharakter • Attraktiver Standort (Weinland) • Ebenerdige Aussenräume, Dachterrassen • regionale Zielgruppen • Aktuelles und beliebtes Thema • Innovative und zukunftsorientierte Inhalte • Lokal und (Über-) Regional 	<ul style="list-style-type: none"> • Anforderungen an Ausbaustandard (Klimatisiert) • Belegung primär tagsüber • Konkurrenz zum Stadtzentrum Schaffhausen

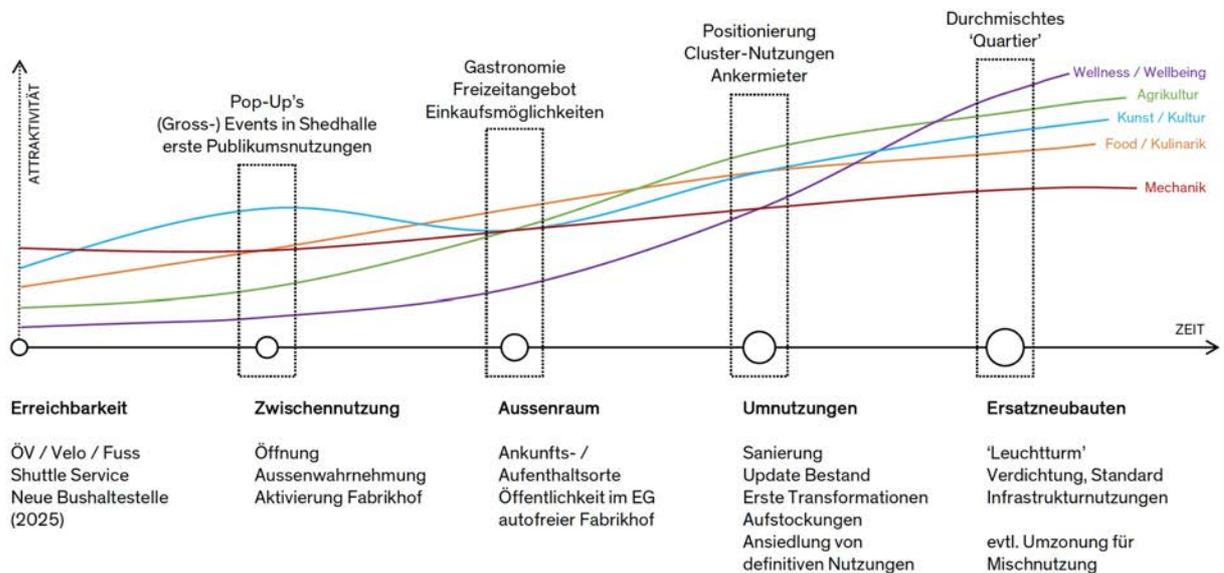


Abb. 15: Belegung nach Szenario

6.6 Fazit Szenarien

Von Martin Steiner:

Verständnis eines «Szenarios»

Ich denke ein «Szenario» kann dann zu einer Qualität werden, wenn es das Profil und die Positionierung des Areals prägt. Aus meinem Verständnis kann das – langfristig – nur geschehen, wenn ein signifikanter Flächenanteil auf das gewählte «Szenario» einzahl.

Konkret wäre «signifikant» meines Erachtens, wenn z. Bsp. zwischen 40% und 60% der Fläche das Thema aufnimmt. In unserem Falle wären das dann doch zwischen etwa 14'000m² und 20'000 m².

Wir müssten also Mieter, Betreiber, Nutzer finden, die dieses Thema in ihrer Business-DNA aufweisen und das AROVA-Areal in Flurlingen als ihren Unternehmensstandort wählen.

Bemerkungen zu den «Szenarios»

- Bei drei der Szenarien ist das Thema «Entwicklung, Forschung» ein wesentliches Element, bzw. ein wichtiges «Momentum» (Szenario 2, 4 und 5). Unternehmen mit diesem Kernthema sind auf die Nähe von Wissens-Institutionen (Hochschulen, Fachhochschulen), und auf ein grosses Potential von bestens ausgebildeten Spezialisten angewiesen. Beides kann der Standort Flurlingen meiner Meinung nach nicht bieten
- Bei allen «Szenarios» sollte das Ertragspotential (Mieter, Betreiber, Nutzer, die einen guten Mietpreis bezahlen) als zentrale Überlegung mitgenommen werden. Im Falle des «Szenarios» Kunst und Kultur wäre dieses Ertragspotential nicht gegeben
- Die Themen «Agrikultur» (Szenario 4), «Food» (Szenario 5), ergänzt mit den Themen «Wein» und einem erweiterten Begriff «Ernährung» könnten, integriert betrachtet, möglicherweise zu einem spannenden «Szenario» führen, das auch leichter als andere Szenarien, in der Lage wäre, einen Brückenschlag zwischen dem Kanton Zürich und dem Kanton Schaffhausen zu ermöglichen

7 Erkenntnisse und Aussagen aus ...

7.1 ... der Analyse

- Der Fabrikhof ist das «Herzstück»
- Das stadträumliche Potenzial ist gross
- Hochwertige Bausubstanz: Steckbriefe einzelner Bauten.
- Das Potenzial für Entwicklung ist gross

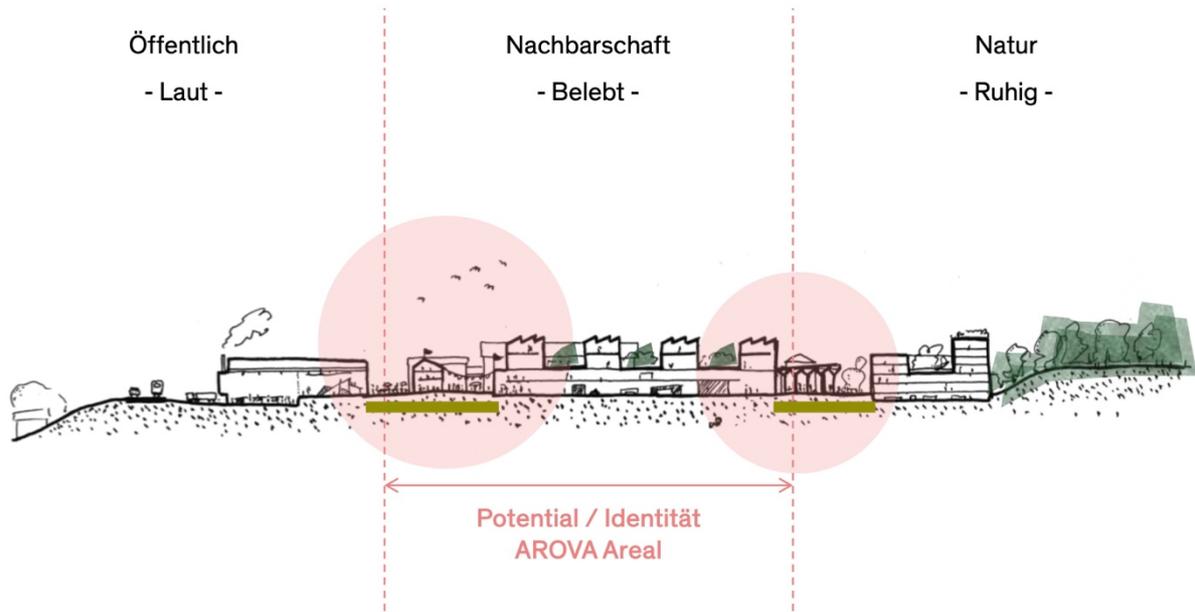


Abb. 16: Das «Wesen» des Areals



Abb. 17: Lärmintensive Arova «Kurve»

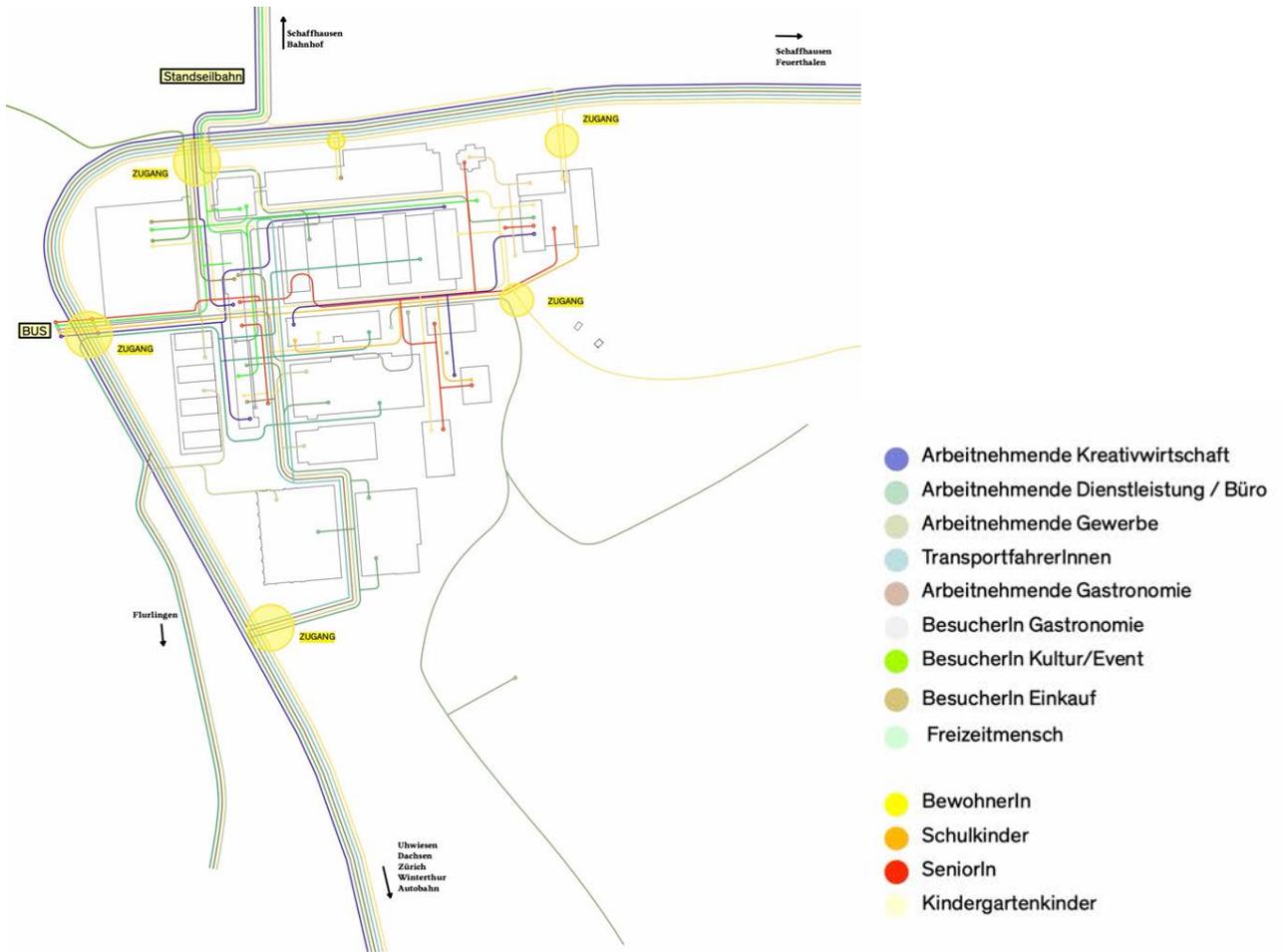


Abb. 18: Laufwege und Aufenthalt der verschiedenen Nutzergruppen

7.2 ... den Fachplanerworkshops

7.2.1 Workshop Fachexperten vom 21. Januar 2022



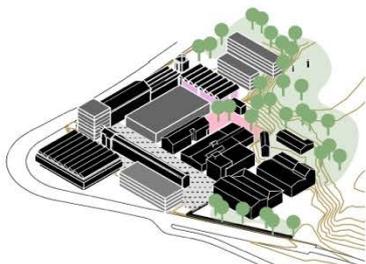
■ Inventarisierte Bauten ■ Fabrikhof als 'Herzstück' ■ Ankunftsorte ■ Gassen, Übergänge zur Landschaft ■ Potential Neubauten

Abb. 19: Arbeitsmodell

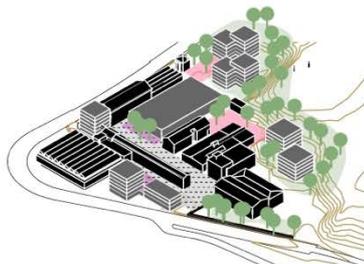
- Zugänge stärken und neue Ankunftsorte ausbilden
- Fabrikhof als 'Herzstück' wiederbeleben
- Weiterbauen / Transformieren: Orthogonale Anordnung der Bauten / Freiräume fortsetzen
- Untergeordnete Plätze aktivieren
- Areal bzw. Fabrikhof öffnen, Ankunftsort ausbilden (Bushaltestelle), Neubau als Auftakt / Tor zum Areal
- Gassenstruktur fortsetzen, Bezug zur Landschaft stärken

7.2.2 Workshop Fachexperten vom 20. Oktober 2022

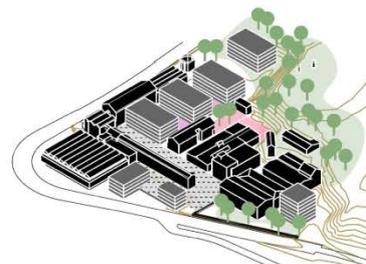
Variante 1



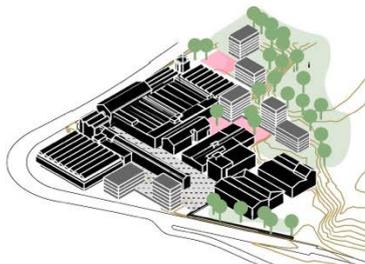
Variante 2



Variante 3



Variante 4



Variante 5

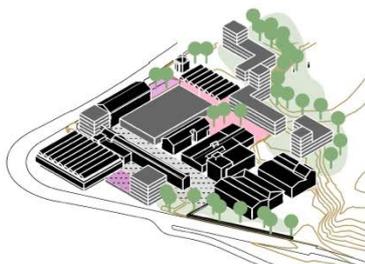


Abb. 20: Workshop mit Fachexperten 20.10.2022. Geprüfte Varianten

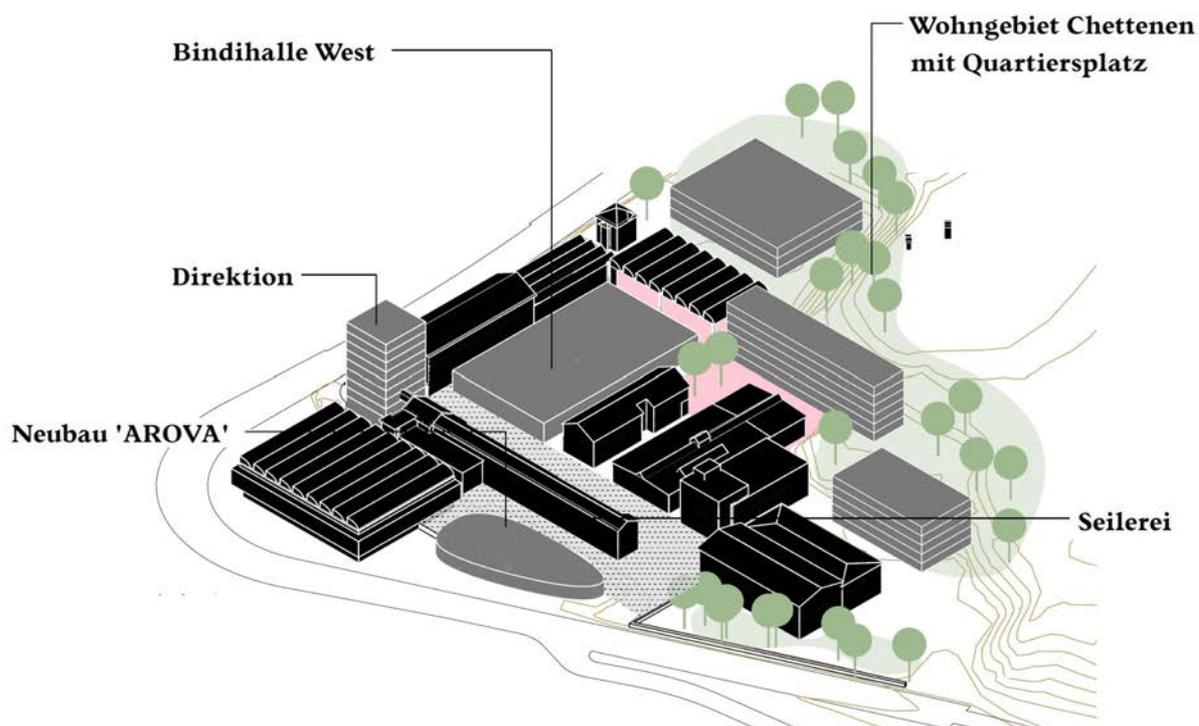


Abb. 21: Workshop mit Fachexperten 20.10.2022. Rückmeldung

Bindihalle West

- Grosse Halle mit 1-2 Geschossen
- Neue Gasse zur Zwirnerie
- Einstellhalle im UG notwendig für zukünftige Nutzungen des Areals
- Stützenraster Halle 7x 7 m, RH EG 8 m / RH OG 4-8 m
- Anlieferung über UG

Wohngebiet Chettenen mit Quartiersplatz

- Bindihalle Ost als überdachter Aussenraum
- Industrie'denkmal' als Übergang zum Wohngebiet
- Grossmassstäbliche Wohnbauten (# Massstab Quartier Feuerthalen)
- verschiedene und neue Wohnformen
- Orientierung zur Landschaft

Direktion

- Hochpunkt mit Signalwirkung
- Wichtiger Ort als historischer Haupteingang zum Areal
- Mischnutzung

Seilerei

- Rückbau des Providuriums
- Aushöhlen bis auf Schottenbau
- kleinere Einbauten mit Bezug zum Fabrikhof
- Schaffen eines neuen Durchgangs

Neubau 'AROVA'

- Freistellen der Shedhalle
- Schaffen von Aussenraum für Shedhalle
- neuer Hauptzugang zu Shedhalle
- 'Einladender' Neubau mit Signalwirkung, Auftakt zum Areal
- Symbolisch für Neuanfang bzw. Überführung des Areals zur Mischnutzung
- Gebäudevolumen losgelöst vom orthogonalen Raster
- tiefer Bau, der einen Blick ins Areal und auf die Seilerei (ursprüngliche Hauptfassade) ermöglicht
- Orientierung im EG (Niveau Strasse) auf Vorplatz 'Verteiler', evtl. auskragende Elemente
- Orientierung im 1. OG zum Fabrikhof, lebendig, belebt, Aussicht in Richtung Rhein
- Nutzungen über zwei Geschosse (Vorplatz und Fabrikhof)
- Einstellhalle im UG



Abb. 22: Ergebnis aus dem Workshop. Modell

7.2.3 Workshop Fachexperten vom 28. März 2023

Abwägungsprozess, Variantenstudien nach Bereichen:

- Hangfuss
- Kern
- Westkante
- Nordkante

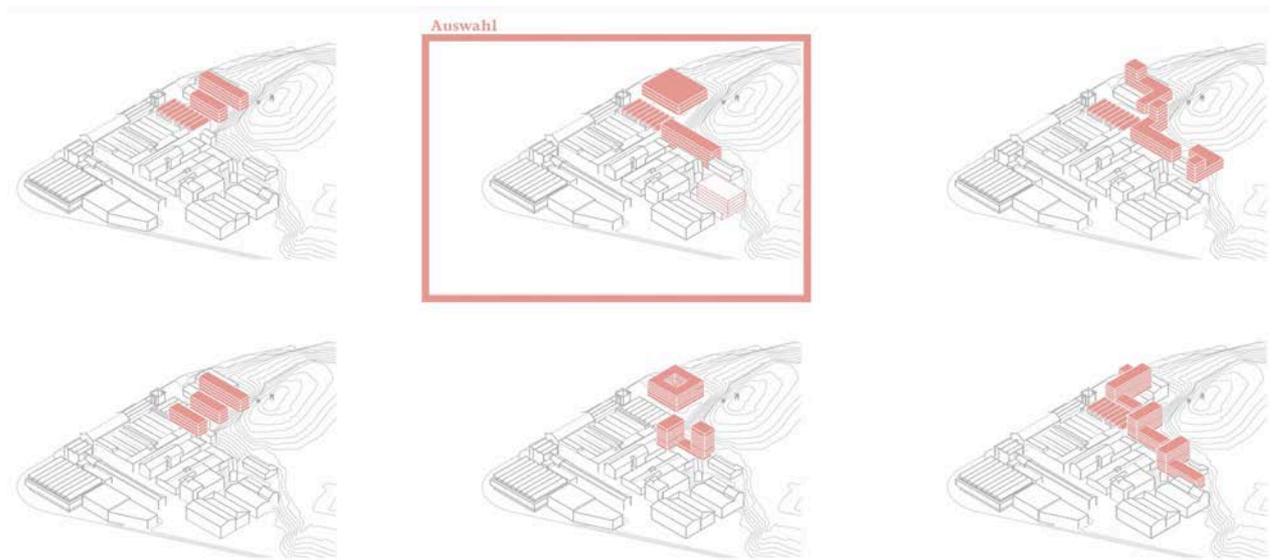


Abb. 23: Geprüfte Variante für Hangfuss und Auswahl

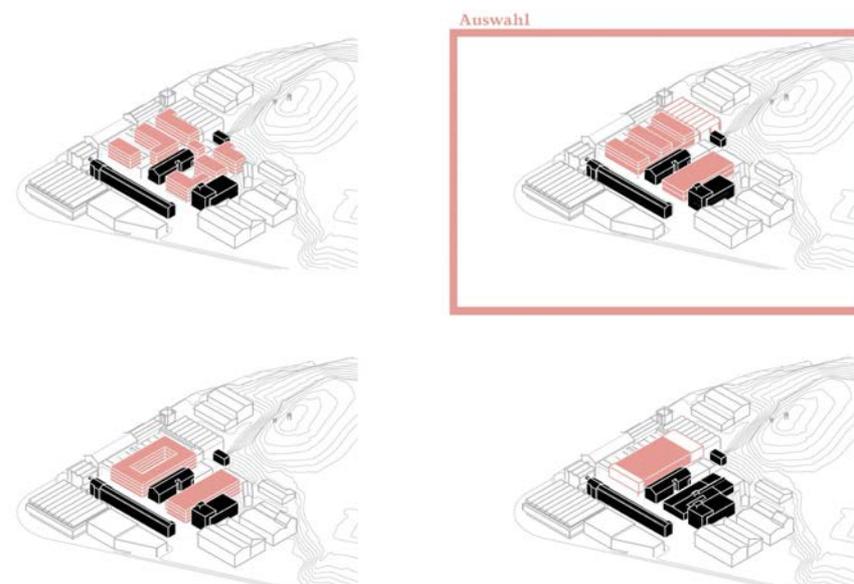


Abb. 24: Geprüfte Variante für Kern und Auswahl

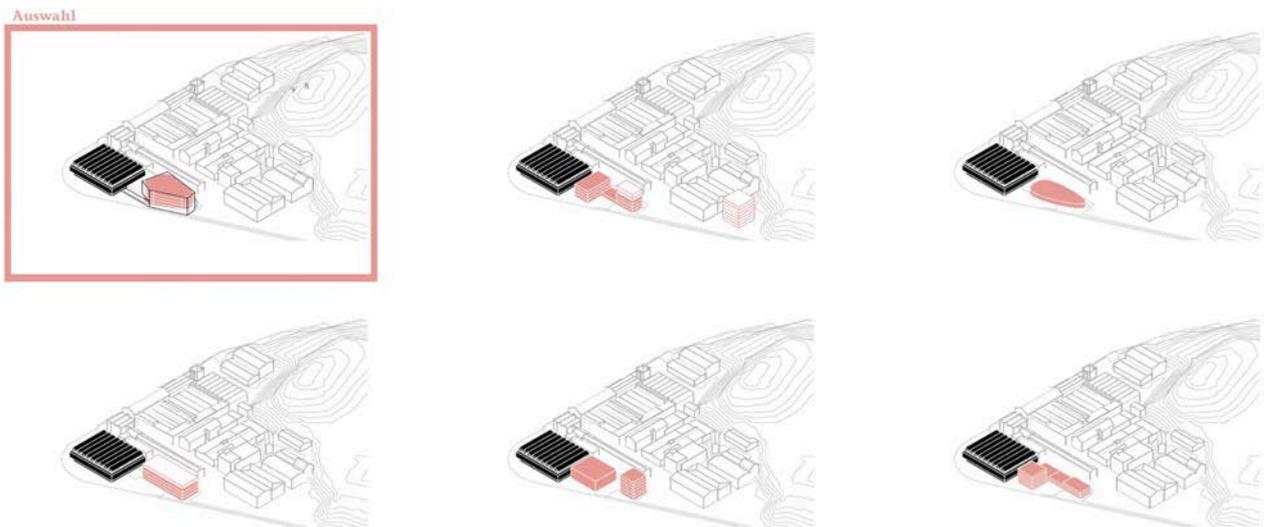


Abb. 25: Geprüfte Variante für Westkante und Auswahl

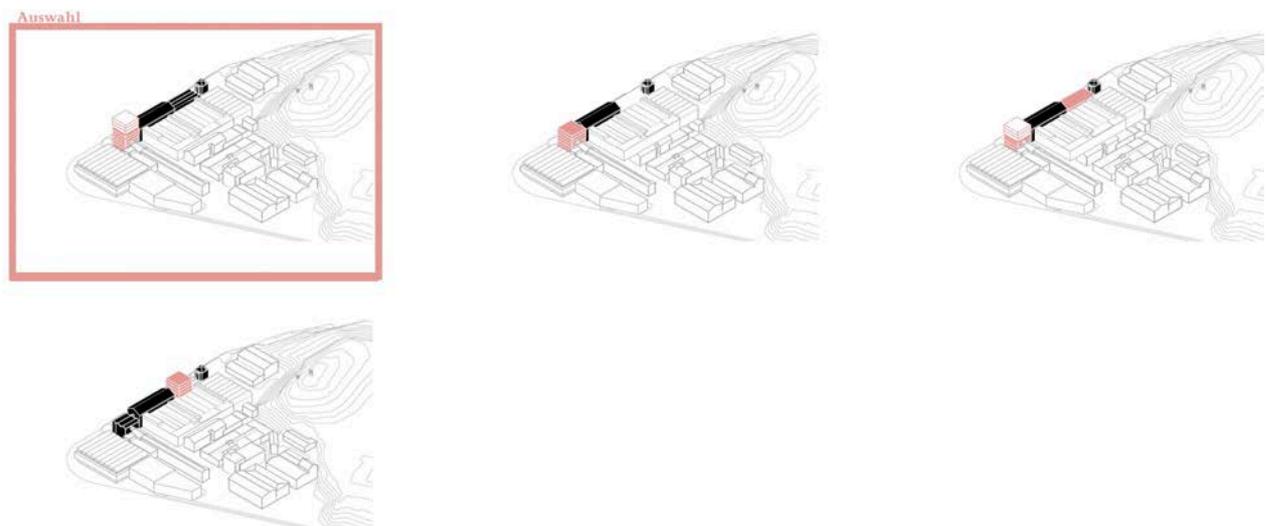


Abb. 26: Geprüfte Variante für Nordkante und Auswahl

7.3 ... dem Begleitgremium

Phase 1

1. Sitzung

- Ausgangslage, Eigentümerstrategie und das begleitete Verfahren
- Konsolidierung des Begleitgremiums und des Verfahrens
- Absichten / Rahmenbedingungen der Teilnehmenden klären

Phase 2

2. Sitzung

- Programmgenehmigung
- Planungsteam präsentierte Analyse / externe Sicht / Hypothesen von Szenarien / Thesen zu Nutzungs- und Entwicklungsüberlegungen
- Begleitgremium diskutierte und gewichtete Hypothesen der Szenarien / Thesen
- Begleitgremium wurde über Kommunikation informiert

Phase 3

3. Sitzung

- Planungsteam präsentierte Konzeptvarianten Innenentwicklung, Freiraum und Erschliessung
- Begleitgremium diskutierte und wählte die weiter zu verfolgenden Konzeptelemente

4. Sitzung

- Planungsteam präsentierte die Vertiefung der Konzeptvarianten Innenentwicklung, Freiraum und Erschliessung
- Planungsteam präsentierte den Nachweis für die vorgeschlagene Nutzung
- Begleitgremium diskutierte und legte das bevorzugte Konzept / Bestvariante fest
- Begleitgremium wurde über Kommunikation informiert

Phase 4

5. Sitzung

- Planungsteam präsentierte das Nutzungs- und Entwicklungskonzept
- Begleitgremium diskutierte und gab Hinweise für die Schlussbearbeitung
- Gemeinsame Festlegung des weiteren Vorgehens (Antrag an Gemeinderat)

6. Sitzung

- Abschlusssitzung
- Präsentation und Diskussion Schlussbericht

7.4 ... den öffentlichen Workshops

7.4.1 Geführter Rundgang vom 12. Februar 2022

Am 12. Februar 2022 wurde die interessierte Bevölkerung durch den Leiter Technischer Dienst und Areal-Kenner Walter Weder und die Architektin Martina Borner (Dost Architektur GmbH) über das Areal geführt.



Abb. 27: Öffentliche Begehung des Areals

7.4.2 1. Workshop vom 17. Februar 2022

Am 17. Februar 2022 fand der erste Workshop mit der Bevölkerung statt. Ca. 50 Personen, Bewohner aus Flurlingen und Feuerthalen und Mieter nahmen an der Präsentation und den

Diskussionen teil. Die Organisation und Moderation übernahm die Firma FRISCHER WIND AG. Ziel von diesem ersten Workshop war, die Ortskenntnisse, Anregungen, Ideen und Anliegen der Bevölkerung in die Weiterentwicklung des Areals AROVA HALLEN einzubringen.



Abb. 28: Workshop 17.02.2022

Die wichtigsten Empfehlungen aus den verschiedenen Arbeitsräumen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Heterogene Nutzung: «teure» als auch «günstige» Mietmöglichkeiten
- Nutzungsmix ändern: langfristig Kleingewerbe fördern, Kultur, Kunst, Lebensqualität hineinbringen, Wohnen und Gewerbe verbinden
- Heterogenes Angebot / Mikrokosmos: In Bezug auf Grösse, Ausbaustandard, Preis, differenzierte Nutzung (Wohnen, Freizeit, Gastro...).
- Öffnen und Attraktiveren: Zaun weg, Tore Weg, ewiges «Providurium» weg... Grünflächen schaffen, Sichtbarkeit erhöhen, Aussichtspunkte, PP in UG (unsichtbar)
- Soziale Treffpunkte schaffen
- Wirtschaftsförderung für KMU's (Orientierung nach Schaffhausen statt Zürich, Politische Unterstützung)
- Anbindung attraktiver gestalten: Fussweg, Velo ÖV, PP für Individualverkehr, Lift, Gondel Rolltreppe...
- Verkehrsanbindung und Parkplatzmanagement (Bus, Seilbahn, Parkhaus...)
- Anbindung Schaffhausen (ÖV + Langsamverkehr), Zugang verbessern.
- Lebenszone: Arbeit / Leben / Wohnen: zentral, grün, autofrei, Gastro für alle.
- Zwischennutzung für Events zulassen
- Skillspark
- AROVA – Aussichtsturm «Brand»
- Anschlussattraktion an Rheinfal-Besuch mit Übernachtungsmöglichkeit
- Schedhalle erhalten wie sie ist (3'000 m²! als Eventhalle geeignet...)
- Wohnraum (für attraktive Zuzügler) als Grundstock für Gastronomie und Läden
- Komparative Standort-Vorteile nutzen
- Zusammenarbeit Kantone Schaffhausen und Zürich
- Gastronomie / Kantine
- Aufwertung Freiraum / Erscheinungsbild. Aussenraum offener und einladender gestalten.
- Bevölkerung bei der Entwicklung / Transformation involvieren

7.4.3 2. Workshop vom 22. Mai 2023

Der 2. Workshop fand am 22. Mai in der Zwirnerei statt. Seit dem ersten Workshop mit der Bevölkerung arbeiteten Planer und Fachexperten u.a. am künftigen Nutzungsmix und städtebaulichen Konzept des Areals weiter. Die Vision 2040 und der Weg dorthin wurden präsentiert und die zahlreichen Fragestellungen mit der Eigentümerschaft sowie dem Begleitgremium eingehend diskutiert. Die Ideen und Anregungen, die im ersten Workshop im Februar 2022 eingebracht wurden, sind so weit möglich aufgenommen worden.



Abb. 29: Workshop 22.05.2023

Das Zielbild "Vision 2040" wurde am 22. Mai den Teilnehmenden des zweiten Workshops auf dem Areal vorgestellt. Die wichtigsten Empfehlungen waren:

- Mehrgenerationswohnen
- Anbindungen ÖV sicherstellen (Bedürfnisse gut klären)
- Flexible Gewerberaumnutzung
- Querung KT-Strasse ins Dorf
- Unterführungen (Personen + Langsamverkehr) Richtung SH und Flurlingen
- Ernsthafte/professionelle Wirtschaftsförderung
- Studie zum Zielpublikum erarbeiten: Synergie sind notwendig
- Zeithorizont überdenken
- Mieter im Prozess mitnehmen
- Kommunikation / Einbezug heutige Mieter (Bedürfnisse, Zwischenlösung während Bauphase, Lärm...)
- Integration Planungen Arova / Gemeinde Flurlingen
- Fächer aufmachen. Gebiet ganzheitlich anschauen Flurlingen / Feuerthalen
- Abstimmung / Koordination mit Siedlungspolitik Flurlingen (Verkehr, Bevölkerungswachstum, Infrastruktur, Kita...)
- Interessen der Gemeinde Flurlingen abholen
- Fakten auf den Tisch: Konsequenzen für Bewohner, Arbeitende, Schulen, Verkehr...)
- Bestehende Mietverhältnisse beachten / Interessenkonflikte
- Erneuerbare Energie
- Konsens Grundeigentümer
- Zufahrten PKW/LKW/Gewerbe
- Steuersubstrat?

7.5 ... den Spurgruppen-Sitzungen

Die Mitglieder der Spurgruppe bildeten einen Querschnitt der örtlichen Bevölkerung (aus Politik, Gewerbe, Vereinen, Gruppen, etc.) und hatten die Aufgabe, als «Multiplikatoren» möglichst viele Leute für die Teilnahme an den öffentlichen Workshops zu motivieren. Es fanden zwei Sitzungen statt

- 1. Sitzung am 29.11.2021 in der ZWIRNEREI
- 2. Sitzung am 24.01.2022 ONLINE (wegen Covid-21)

8 Denkmalpflege

In den letzten Monaten fanden intensive Gespräche mit der kantonalen Denkmalpflege statt. In einer gemeinsam mit der Eigentümerin, der kantonalen Denkmalpflege und der Gemeinde Flurlingen erarbeiteten Schutzverordnung, soll der historischen Bedeutung der AROVA HALLEN Rechnung getragen und gleichzeitig eine bauliche Verdichtung mit neuen Nutzungsformen und eine zeitgemässe Infrastruktur ermöglicht werden. Die folgenden Punkte bilden die Grundlage für das denkmalpflegerische Konzept und die Schutzverordnung und stammen aus dem Dokument „Denkmalpflegerische Hinweise für den Abschlussbericht des Nutzungs- und Entwicklungskonzept NEK“ von Katrin Eberhard, Eberhard Baukultur GmbH, und Benjamin Thommen, Bauberater, Kantonale Denkmalpflege Zürich.

Von Katrin Eberhard und Benjamin Thommen:

8.1 Objektidentifikation

Das Areal AROVA HALLEN hat einen ausserordentlich hochwertigen Bestand an historischen Fabrikbauten und erzählt bis heute die vielseitige Geschichte der ehemaligen Bindfadenproduktion. Entwicklung und Stellenwert des Areals und der einzelnen Bauten zeigt eine *Denkmalpflegerische Objektidentifikation* auf, die im Auftrag der kantonalen Denkmalpflege 2022 durch das Büro für Architekturgeschichte & Denkmalpflege (Isabel Haupt) erarbeitet worden ist.

Die Objektidentifikation unterscheidet (noch ausgenommen die Parzellen 1955 und 1957) 22 Gebäude, wovon 16 der obersten Erhaltungskategorie A (schützenswert), 1 der Erhaltungskategorie B (erhaltenswert) und 5 der Erhaltungskategorie C (kein Schutz) zugewiesen werden. Die am höchsten eingestufteten Bauten sind ein repräsentatives Abbild der Geschichte der Schweizerischen Bindfadenfabrik/Arova am Standort Flurlingen. Sie zeigen zum einen die wichtigsten Entwicklungsphasen der Fabrik auf – von der Gründungszeit um 1872 über eine erste Erweiterung während des Ersten Weltkriegs und eine zweite Vergrösserung in den 1930er Jahren bis in die Wiederaufbau- und Erneuerungszeit nach dem Zweiten Weltkrieg. Zum anderen stellen die baulichen Anlagen die Residuen der industriellen Textilproduktion dar, sowohl in ihren bautypologischen Differenzen als auch in spezifischen, zum Teil kleinformatigen Einzelteilen. Es handelt sich bei den Hoch- und Tiefbauten zudem um Werke von hoher gestalterischer und technischer Qualität, die aussergewöhnlich gut erhalten sind.

8.2 Der Weg zum denkmalpflegerischen Konzept

Mit der jetzigen „sanften“ Industrie- und Gewerbenutzung und den günstigen Mietzinsen kann jedoch nicht nachhaltig sichergestellt werden, die vielen Flächen, die voluminösen Bauten und die dazugehörige Infrastruktur richtig zu unterhalten. Bedürfnisse potentieller Gewerbenutzer können zudem im 60- 150 jährigen Gebäudebestand, wenn überhaupt, nur noch sehr kostenintensiv erfüllt werden. Nicht nur aus ökonomischer, sondern auch aus denkmalpflegerischer Sicht ist es sehr wünschenswert, dass das Areal möglichst bald als Gesamtes aufgewertet, weiterentwickelt und zu einem dichten, vielfältig genutzten Gefüge verdichtet werden kann. Neben den denkmalpflegerischen Anforderungen setzen die regionale Richtplanung und der rechtskräftige private Gestaltungsplan Arova den Entwicklungsmöglichkeiten einen rechtlichen Rahmen.

Die im vorliegenden Nutzungs- und Entwicklungskonzept (NEK) erarbeitete Vision ist städtebaulich sehr schlüssig aus dem Bestand heraus entwickelt. Eine grössere Diversifizierung der Nutzungen ist vom denkmalpflegerischen Standpunkt aus realisierbar. Unterschiedliche Nutzungsarten können jedoch stark divergierende bauliche und betriebliche Anforderungen mit sich bringen, die sich mehr oder weniger gut mit den Vorgaben des Baubestands vertragen. Während sich gewisse Nutzungsarten flexibel in bestehende Bauten einfügen lassen, verlangen andere präzise definierte bauliche Strukturen. Um die wertvollen Bauten und Anlagen vor zu vielen und zu tiefgreifenden Eingriffen zu verschonen, sind für solch anforderungsreiche neue Nutzungen gegebenenfalls (Ersatz-)Neubauten die sinnvollere Möglichkeit. Vor diesem Hintergrund ergibt es auch aus denkmalpflegerischer Sicht Sinn, bereits heute ein Zielbild für 2040 zu formulieren.

Das NEK dient allen Beteiligten als Absichtserklärung und Richtschnur auf hoher Flughöhe. In der nun kommenden Phase sollen die gemeinsam aufskizzierten Schemapläne weiter verfeinert werden. Nächstes Etappenziel ist der Entwurf einer Schutzverordnung, die auf einem denkmalpflegerischen Konzept basiert. Darin sollen einerseits die Schutzziele für die zu erhaltenden Bauten und Anlagen detailliert festgehalten, andererseits können hier auch die Erwägungen für allfällige begründete Inventarentlassungen formuliert werden, wo diese für eine funktionierende Arealentwicklung erforderlich sind.

8.3 Weiteres Vorgehen nach Abschluss des NEKs

8.3.1 Denkmalpflegerisches Konzept (Bericht und auf Schemapläne)

Das denkmalpflegerische Konzept führt aus, welche Bauten aufgrund ihrer historischen und städtebaulichen Bedeutung für das Gesamtareal erhalten werden müssen. Andererseits öffnet es auch Spielraum für Transformationen, Ergänzungen bzw. Verdichtungen und (Ersatz-)Neubauten. Nicht bei allen in der Objektidentifikation als schützenswert bezeichneten Bauten ist ein integraler Erhalt erforderlich. Im denkmalpflegerischen Konzept können Möglichkeiten der Transformation, Ergänzung, Aufstockung oder anderweitiger Veränderung beschreiben werden; es können auch Bereiche definiert werden, wo Verdichtung und (Ersatz-)Neubau möglich sind. Wenn dafür Entlassungen aus dem Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommener Bedeutung notwendig werden, sind im denkmalpflegerischen Konzept solid begründete Erwägungen anzustellen. Auch in Bezug auf den Freiraum gilt es, eine konsistente Haltung zu entwickeln, ähnlich wie bei einem Ortsbild.

Aus denkmalpflegerischer Sicht ist es wichtig, dass die Bauten und die Umgebung aus dem Bestand entwickelt werden, dass Patina und „Gebrauchtes“ vor Neuem kommen: Dann mag das Areal auch die geplanten (Ersatz-)Neubauten gut vertragen. Wichtig für die Atmosphäre des zukünftigen Areals sind zudem die Kleinbauten, historischen Oberflächen und verbliebenen Bestandteile der technischen Infrastruktur.

Übergeordnetes Ziel ist es, mit der Arealentwicklung die Zeugnishaftigkeit des Areals in Bezug auf seine Entstehungsgeschichte, auf Wachstumsphasen, auf Gebäudetypologien und sozialgeschichtlichen Aspekte zu erhalten und allenfalls zu stärken. Auch unbeteiligten Personen soll in zwei, drei Sätzen erklärt werden können, was die denkmalpflegerische Strategie für den Umgang mit dem Areal AROVA HALLEN in den nächsten 20 oder 30 Jahren ist.

8.3.2 Entwurf der Schutzverordnung (kant. Verordnung und Beilagepläne)

Planungssicherheit wird u. a. auch mit der Erarbeitung eines offiziellen Schutzdokuments erreicht. Da der Schutz ein grösseres Gebiet, das baulich und historisch eine zusammenhängende Einheit bildet, erfasst, ist eine Verordnung (nach § 205 lit. b des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich) zu entwerfen. Als Grundlage dafür dient das denkmalpflegerische Konzept.

Im Textteil des Schutzverordnungsentwurfs werden die Schutzobjekte noch genauer definiert und detaillierte Schutzziele formuliert, aber auch allfällige Inventarentlassungen festgehalten (Interessenabwägung). Inhalt sind zudem Aussagen zur geplanten Arealentwicklung, also beispielsweise besondere Bestimmungen für bauliche Massnahmen wie (Ersatz-)Neubauten oder zu transformierende Bauten.

Auf den Beilageplänen sind die Erhaltungskategorien der Bauten ersichtlich; es werden die wichtigen Sichtachsen, Erschliessungsflächen oder Bauzeilen festgehalten. Bebauungsregeln (z. B.

Mantellinien oder Prozentangaben zur Ausnutzung) und schematisch ausgewiesene Baubereiche machen die Entwicklungsmöglichkeiten des Areals sichtbar.

Der Schutzverordnungsentwurf erlaubt der kantonalen Denkmalpflege die laufende Beurteilung kleiner und mittlerer Bauvorhaben, die keine wesentlichen Beeinträchtigungen für die im heutigen Inventar enthaltenen Denkmalschutzobjekte mit sich bringen. Konkretisiert sich die Arealentwicklung zu grösseren Bauprojekten, ist der Entwurf vor den entsprechenden Baueingaben festzusetzen und damit in geltendes Recht zu überführen.

9 Zielbild "Vision 2040"

9.1 Grundsätze zur "Vision 2040"

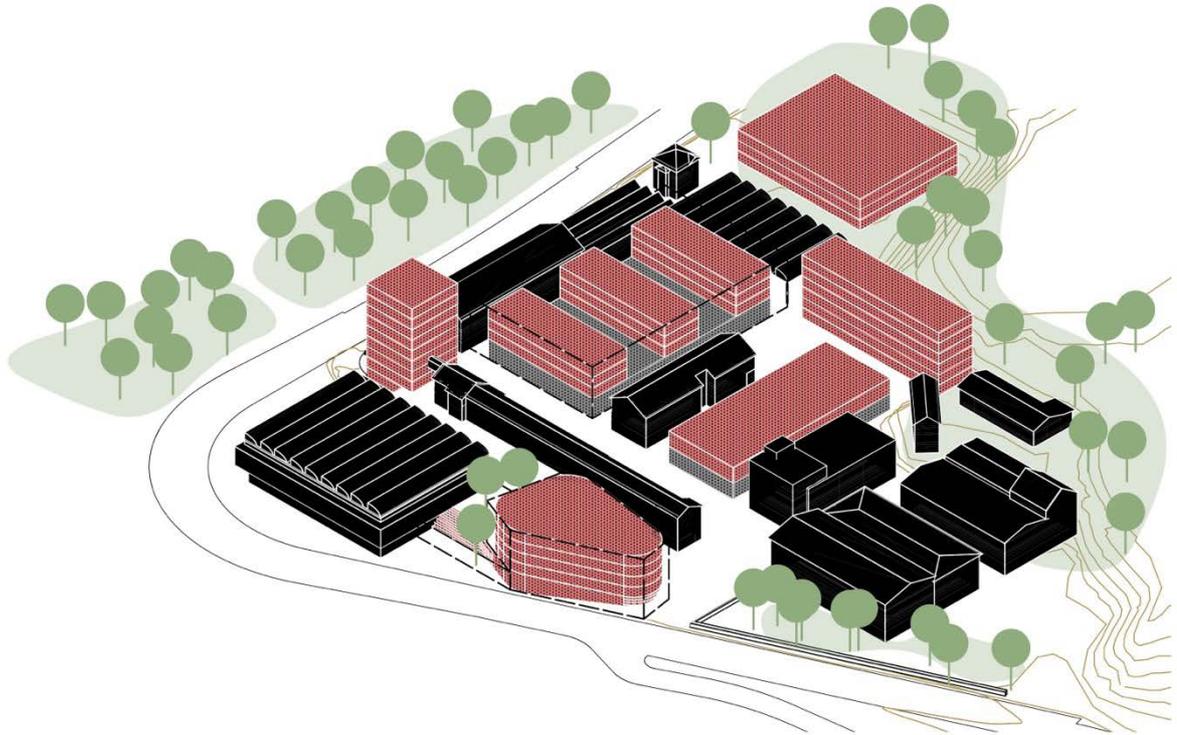


Abb. 30: Vision 2040. Zielbild

- Beibehaltung und Stärkung der städtebaulichen Grundordnung des Areals
- Ausgewählter Bestand als Identitätsträger erhalten
- Ergänzung mit Ersatzneubauten, welche die Anforderungen moderner Nutzungen erfüllen
- Erst spätere höherwertige und wertschöpfungsstärkere Nutzungen inkl. Wohnen ermöglichen den qualitativen und nachhaltigen Erhalt eines ausgesuchten Gebäudebestands

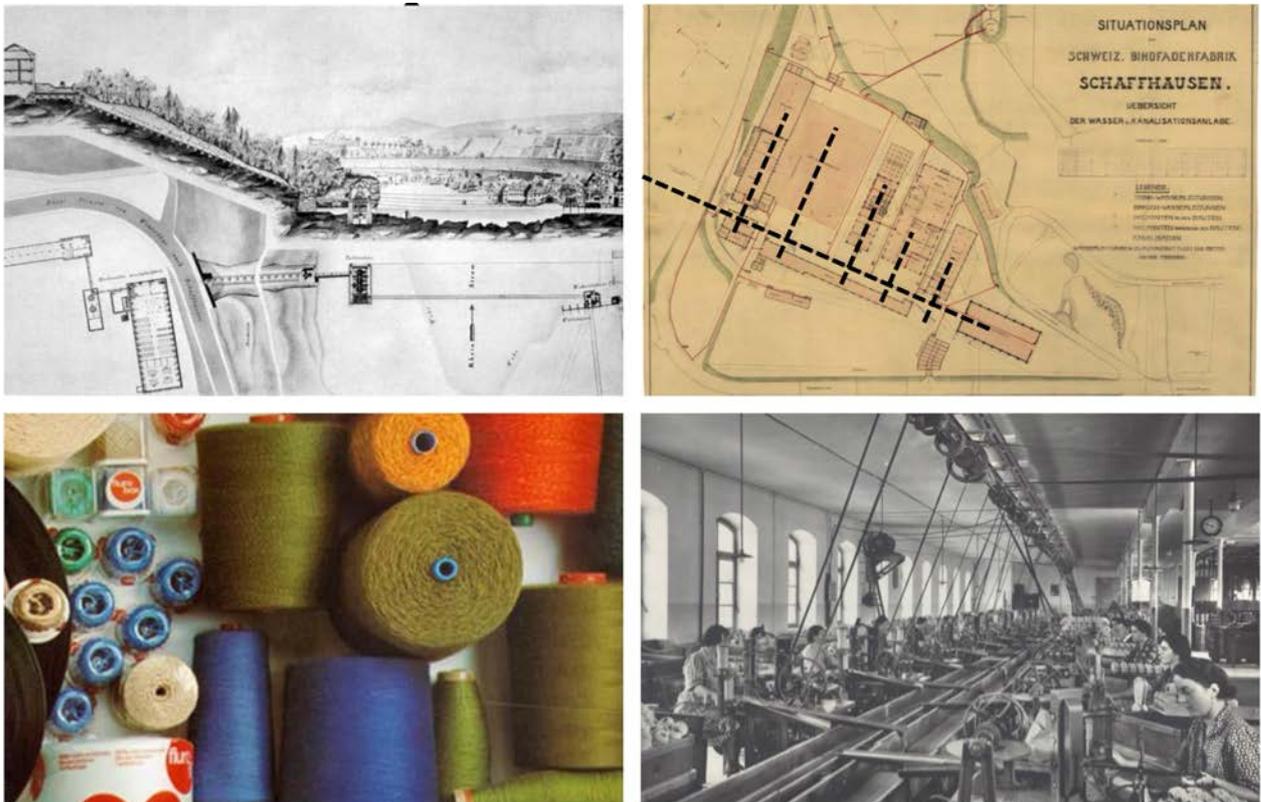


Abb. 31: Gezwirnt, Verknüpft und Verwoben

Die Geschichte und Tradition des Verbindens soll weitergeführt werden. Wo einst Energiesysteme verbunden, werden künftig Nutzungen verbinden:

- das Dorf Flurlingen mit dem AROVA-Areal und dem Naherholungsgebiet verbinden
- Alt mit Neu verbinden
- der historische Bestand mit neuen, verdichtenden Elementen verbinden
- ansässige Unternehmen mit neuen verbinden
- Arbeiten mit Wohnen und Freizeit verbinden

So kann...

- der Arbeitsplatzstandort gesichert,
- die baukulturellen Zeugnisse des Ortes bewahrt,
- die Innenentwicklung massgeschneidert und qualitätsvoll umgesetzt und
- das Areal als integrierter Ortsteil des Dorfes Flurlingen und als Erweiterung von Feuerthalen sowie der Stadt Schaffhausen weiterentwickelt werden.

9.2 Nutzungsmix und -verteilung

Der Nutzungsmix sowie die Nutzungsdichte (Mantellinien) und -verteilung sind eine Annahme und im Rahmen einer späteren Nutzungsplanung zu präzisieren.

Die Flächenberechnungen über das Zielbild zeigen, dass mit dem vorliegenden Konzept im Arbeitsplatzgebiet Flurlingen/AROVA gegenüber dem IST-Zustand keine Gewerbeflächen verloren gehen. Die neue Wohnnutzungen beeinträchtigen das Gewerbe nicht, sondern befördern dieses, ergänzen sich gegenseitig und weisen ein grosses Potenzial auf, weitere Gewerbebetriebe anzuziehen.

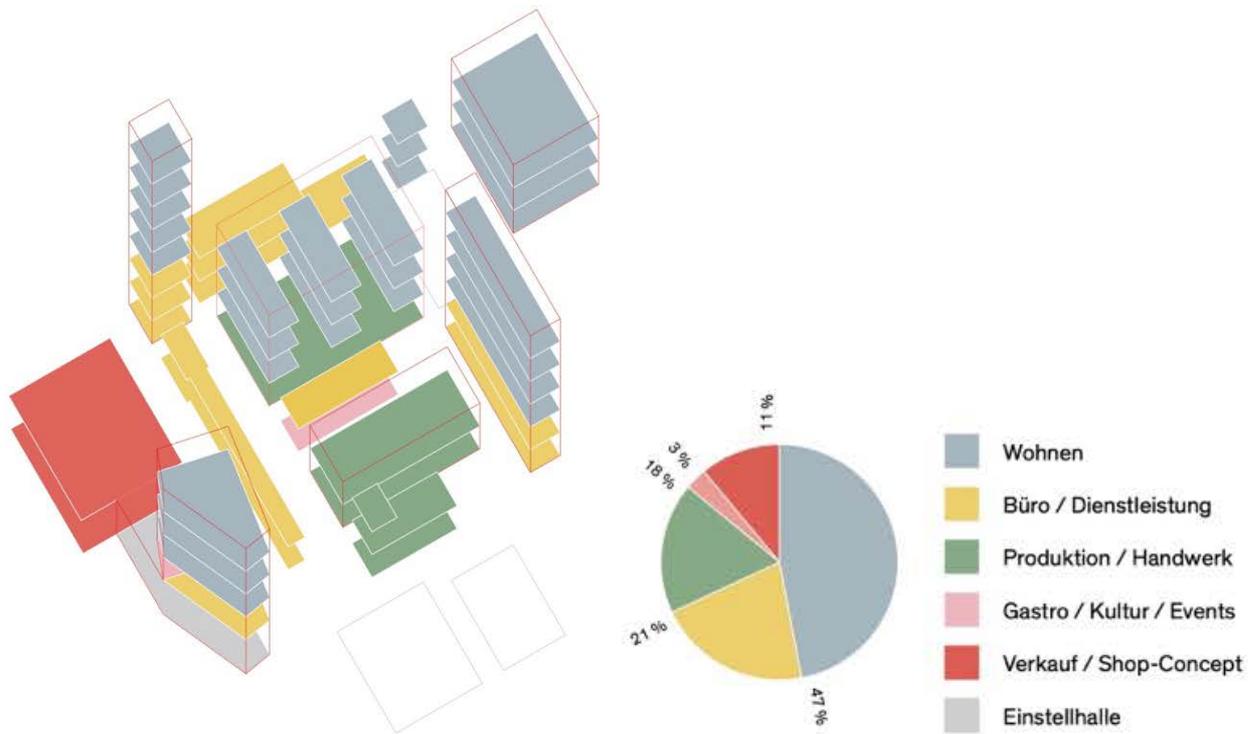


Abb. 32: Nutzungsmix und Verteilung: Zielbild.

Phase	Etappe	Dienstleistung, Büro, Verkauf, Gastronomie, Kultur, Gewerbe			
Phase	Etappe	Flächen in m2 ca.	Arbeitsplätze ca.	Kunden / Besucher	
1	IST	30'175	398	135	
2	1	28'651	365	212	
	2	28'651	466	1388	
3	3	25'775	459	1433	
	4	27'430	480	1435	
	5	25'255	457	1468	
	6	27'596	489	1636	
Phase	Etappe	Wohnungen			
Phase	Etappe	Flächen in m2 ca.	Wohnungen ca.	Bewohner	Besucher
1	IST	491	5	10	1
2	1	491	5	10	1
	2	491	5	10	1
3	3	6'683	67	134	14
	4	6'683	67	134	14
	5	11'183	112	224	23
	6	24'598	246	492	50

Abb. 33: Geschossflächen SIA 416 und Personenaufkommen nach Phasen und Etappen

Phase	Etappe	Parkplätze	
Phase	Etappe	100 %	Reduktion 50 % / 75 % *)
1	IST	342	175
2	1	326	170
	2	394	203
3	3	447	247
	4	460	253
	5	507	288
	6	694	418

*) Berechnung nach neuer Kantonaler Wegleitung 2018 (in Vernehmlassung)

Abb. 34: Parkplatzbedarf

9.3 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept zeichnet sich durch klar gesetzte, eigenständige und grossformatige Baukörper aus, die den Massstab und den Charakter der historischen Hallen aufnehmen und sich trotzdem von der historischen Bausubstanz durch die neuen Nutzungen und den Ausdruck nach Aussen abheben können. Das Areal ist in vier Teilgebiete gegliedert.

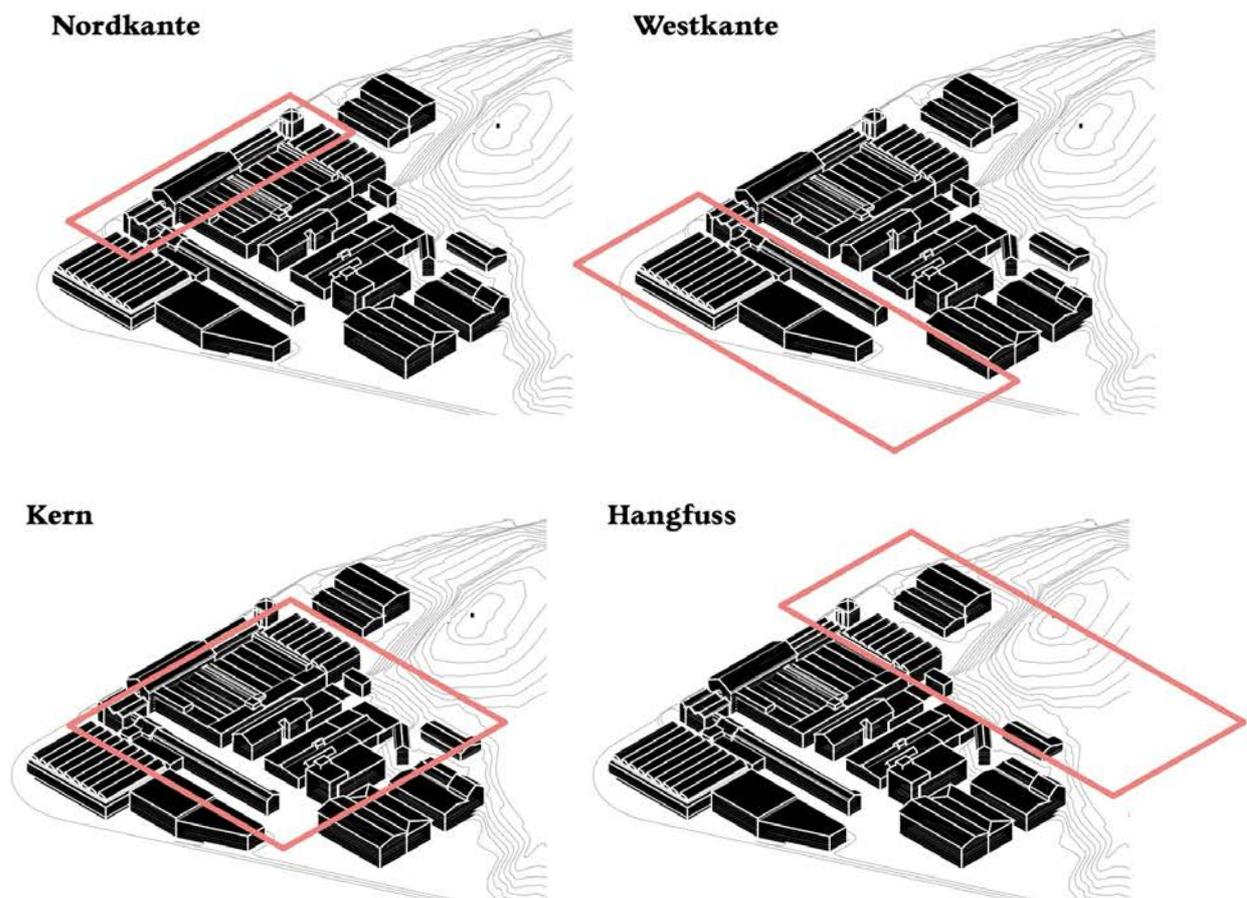
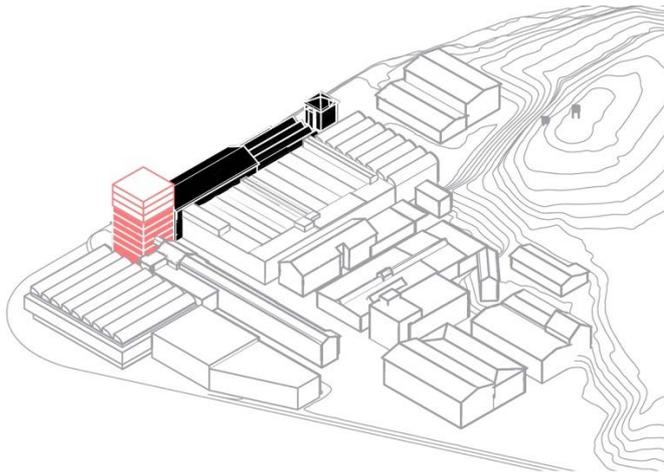


Abb. 35: Städtebauliches Konzept: «Geländetaufe» Teilgebiete

9.3.1 Nordkante



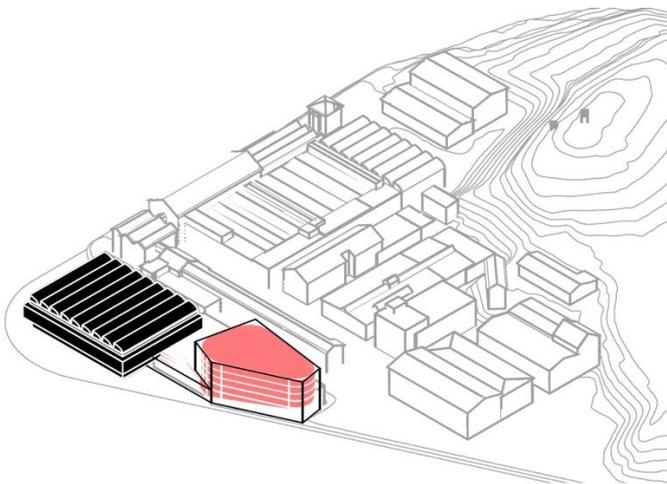
- Heterogene Kante
- Landmark: Höhenakzent mit Signalwirkung
- Ausblick vom Plateau nach Schaffhausen und zur Rheinlandschaft
- Städtebauliches Gegenstück zum Fabrikhof und dem Rohstofflager

Abb. 36: Städtebauliches Konzept: Nordkante

Die Nordkante zeichnet sich durch ihre wechselhafte Dachlandschaft und durch die verschiedenen Geschossigkeiten aus. Der Ersatzneubau 'Direktion' ergänzt diese heterogene Kante mit einem Höhenakzent mit Signalwirkung über das Areal hinaus. Mit seinen Proportionen schafft der Hochbau ein städtebauliches Gegenstück zum langgezogenen 'Fabrikhof'.

Mit seiner Höhe fasst der Neubau die nördliche Schmalseite des Fabrikhofs - so wie die südliche Schmalseite vom einzigartigen Giebel des Rohstofflagers geprägt ist.

9.3.2 Westkante



- Arealöffnung
- Neuanfang / Moment der Überführung
- Loslösen vom orthogonalen Raster
- Geländesprung vom Tief- zum Hochparterre
- Freistellen der Shedhalle
- Ausblick vom Plateau nach Flurlingen und zur Rheinlandschaft

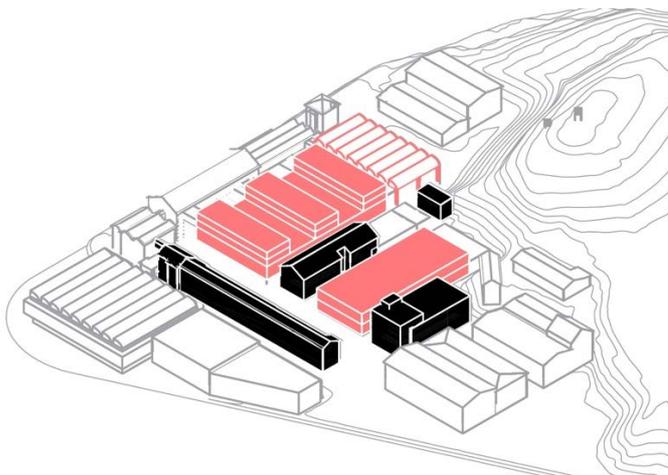
Abb. 37: Städtebauliches Konzept: Westkante

Der Ersatzneubau 'Garnhalle' soll ein einladender Neubau mit Signalwirkung - Auftakt zum Areal - sein. Er steht symbolisch für den Neuanfang bzw. Überführung des Areals zur Mischnutzung.

Mit dem neuen Gebäudevolumen wird eine neue Ankunftssituation geschaffen. Das Volumen wird so gesetzt, dass sich das Areal in Richtung Flurlingen räumlich und visuell geöffnet werden kann. Der Neubau ist losgelöst vom orthogonalen Raster und thematisiert den Geländesprung vom Tiefparterre zum Hochparterre.

Die 'Shedhalle' wird freigestellt, so dass zwischen Halle und Neubau ein attraktiver Aussenraum (neuer Hauptzugang 'Shedhalle') geschaffen werden kann.

9.3.3 Kern



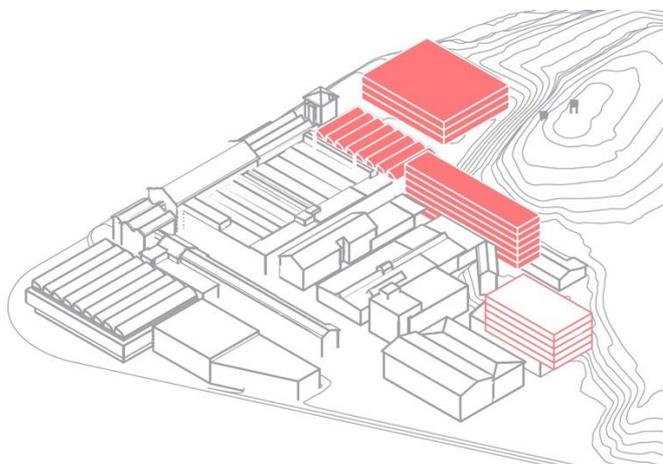
- Übernehmen der gewachsenen, orthogonalen Struktur - Fluchten / Gassen
- Masstäblichkeit der Bestandsbauten

Abb. 38: Städtebauliches Konzept: Kern

Den Kern des Areals bilden die parallel zueinander und senkrecht zum 'Fabrikhof' angeordneten Produktionshallen.

Diese gewachsene, orthogonale Struktur wird beibehalten und nur punktuell durch Ersatzneubauten ergänzt. Die neuen Volumina nehmen die bestehen Fluchten und die Masstäblichkeit der Bestandsbauten auf. Die erhaltenen, historischen Bauten werden umgenutzt und aufgewertet.

9.3.4 Hangfuss



- Unterschiedliche Volumetrien / unterschiedliche Wohnformen (-typologien)
- Bezug zum Areal und zur Landschaft
- Attraktive Freiräume

Abb. 39: Städtebauliches Konzept: Hangfuss

Die Neubauvolumina sind klar gesetzte Wohnbauten, die durch ihre Masstäblichkeit den industriellen Charakter des Areals aufnehmen können. Mit ihrer unterschiedlichen Volumetrie ermöglichen sie verschiedene Wohnformen und Wohntypologien mit Fernsicht und Bezug zur Landschaft sowie dem urbanen Areal.

Durch die Setzung der Volumina entstehen unterschiedliche und attraktive Freiräume. Die beiden Neubauvolumina erhalten eine klare Adressierung hin zur 'Bindihalle Ost' als überdachter Aussenraum – neuer Quartiersplatz. Die Shedhalle wird so zum Industrie'denkmal' als Übergang zum Wohngebiet.

9.3.5 Mantellinien

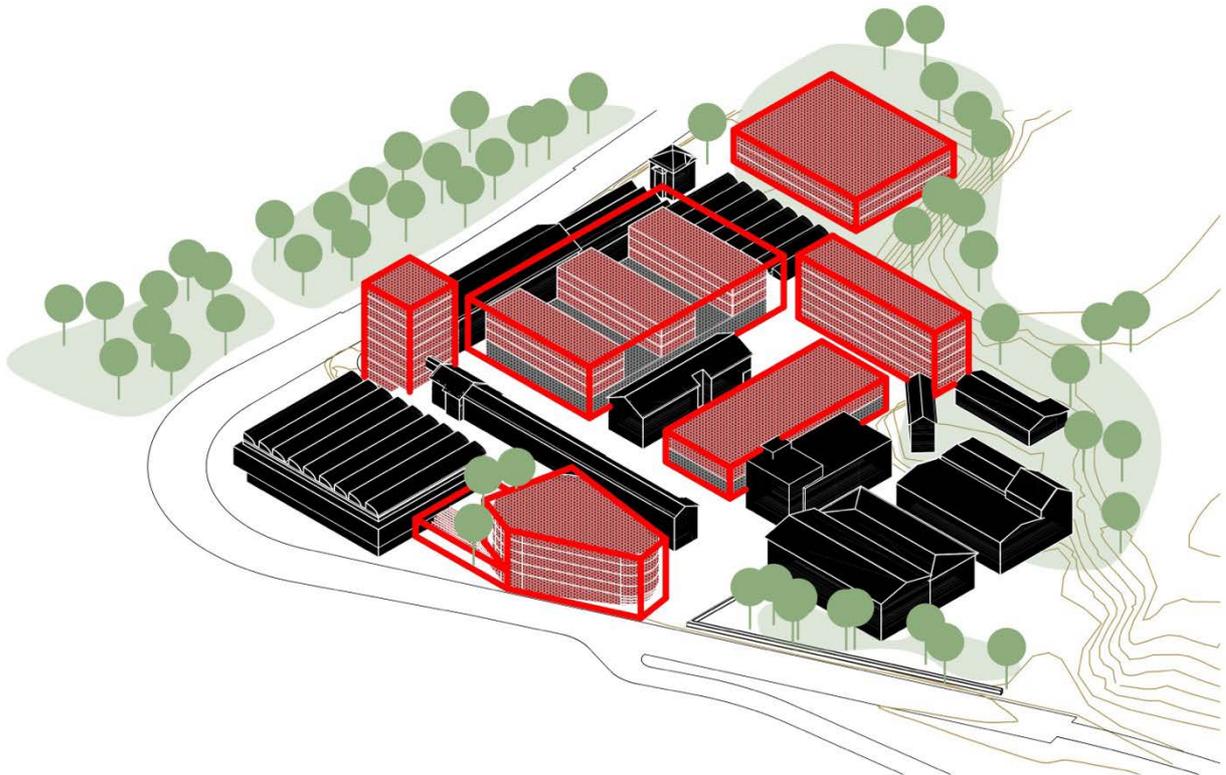


Abb. 40: Mantellinien

Die Ersatzneubauten erhalten klar gesetzte und grossformatige Mantellinien, die den Massstab der historischen Hallen aufnehmen.

Innerhalb der Mantellinien sind Handlungsspielräume möglich. Die Volumetrien im Zielbild sind generell grob umrissen und müssen später u.a. im Rahmen der Nutzungsplanung vertieft und definiert werden.

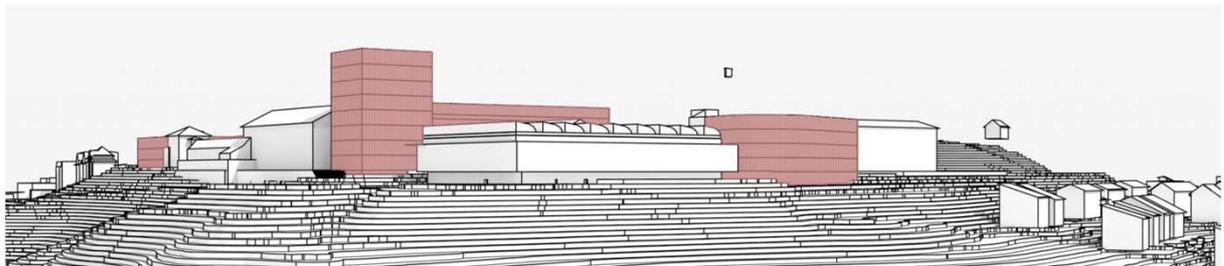


Abb. 41: Geländeplateau

Die einzigartige Lage auf dem topographisch erhöhtem Geländeplateau mit Ausblick auf die Rheinlandschaft und die Stadt Schaffhausen wird erlebbar. Mit einzelnen Höhenakzenten wird neben einer Verdichtung nach innen auch die Sichtbarkeit des Areals gestärkt.

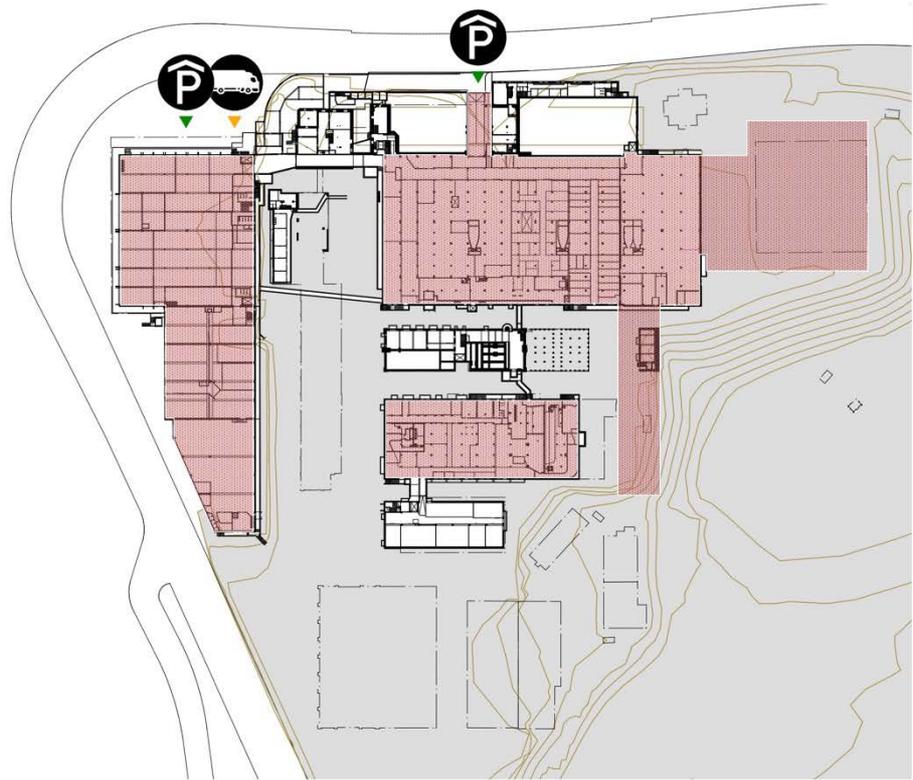


Abb. 42: Sockelgeschoss

Durch den bestehenden, historisch gewachsenen Sockel wird das städtebauliche Raster gespiegelt.

9.4 Freiraum

Von Stefan Rotzler und Johannes Heine:

Mit der Entwicklung des AROVA Areals veränderte sich der Hang oberhalb Flurlingens mit der Zeit zu einem Plateau mit klaren baulichen und topographischen Kanten. Heute findet sich ein Areal mit industriellem Erbe vor, das klar durch Gassenräume gegliedert auf einem Stadtboden steht. Dieser Boden ist bereits heute dem Langsamverkehr hin orientiert und wird dies in Zukunft noch deutlicher. Mit seiner erhabenen Lage über der umgreifenden Kantonstrasse und dem Zentrum Flurlingens ist es ein Bedürfnis diesen erhöhten Stadtboden zu einem fliegenden Teppich werden zu lassen. Harte Plätze werden durchlässig gemacht und der Boden unterhalb wieder in den natürlichen Wasserkreislauf einbezogen. Die Vergrößerung des Grünflächenanteils und die Verbindung zum Landschaftsraum lassen ein klima- und menschenfreundliches Areal entstehen.

Drei Kanten umgeben und prägen das Areal an seinen Rändern. Entlang der Strasse geben sich die Nord- und die Westkante die Hand und werden bestimmt durch die Fassaden hangabwärts ausgerichtet. Die dritte Kante ist eine weiche amorphe, die der vorhandenen freien Landschaft. Sie wurde durch die Entwicklung des AROVA Areals angefressen und ist seitdem als Hangrücken omnipräsent. Der fliegende Teppich als zeitgenössischer Stadtboden mit seinem grünen Rücken ist in seiner Art einzigartig und Träger einer starken Identität.

Mit seiner Einbettung in vorhandene Landschaftsräume kontrastiert das Arova- Areal sich heute dazu als stark versiegelte industrielle Fläche. Mit der kommenden Entwicklung erhält die Natur die Möglichkeit sich in eine Koexistenz mit dem Arova-Areal zu begeben und die Aufenthaltsqualität und

die Bedeutung für das lokale Klima deutlich zu verbessern. Dort wo es gewerbliche Nutzungen zulassen können offene Beläge und Grünflächen das Meteorwasser in den Boden und die Luft zurückgeben. Verdichtungen aus Nutzungen und Adressen kreieren Plätze unterschiedlicher Massstäbe. Gassenräume verbinden das Arova-Areal nicht nur visuell mit der umgebenen Natur. Mit der fortwährenden Reduzierung der oberflächigen Stellplätze wird das Areal über die Jahre hinweg zu einem Raum, der vor allem der Begegnung von Mensch, Gewerbe und Natur dient.

Strategie:

Unterschiedlichkeit der drei Arealseiten stärken

- Norden mit Wald: diesen zugänglich und durchgängig machen
- Westen mit Aussicht: diese in Wert setzen
- Osten mit Hangfuss: diesen inszenieren, hineinführen und zugänglich machen

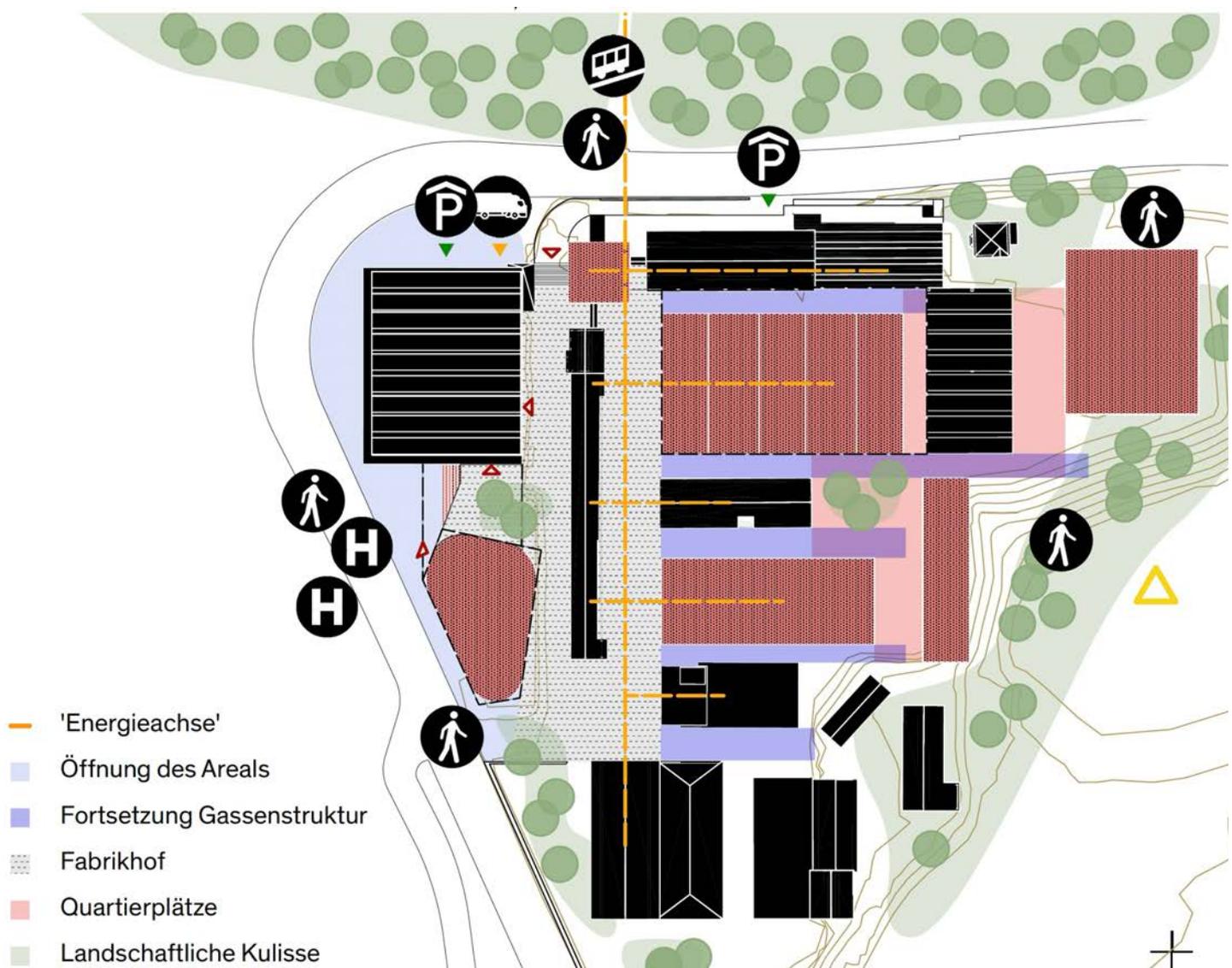


Abb. 43: Kontinuum von Plätzen, Strassen und Gassen



Abb. 44: Charakteristik Freiräume

Die Freiräume in ihrer Komplexität und Diversität sind konstituierend für das Areal:

Belagsflächen reduzieren und aufhellen

- Entsiegelung
- Retention / Biodiversität
- Versickerung

Beschattung

- Grüne Töpfe
- Pergolen
- Bäume
- Grüne Inseln

Klimagerechtes Bauen fördern

- Fassadenbegrünung
- Schaffen benutzergerechter, gebäudenaher Übergangszonen
- Grüne, wasserspeichernde Dächer

9.5 Standlift

9.5.1 Ausgangslage

Heute besteht eine direkte kurze Fussverbindung zwischen der Altstadt Schaffhausen und dem westlichen Siedlungsgebiet der Gemeinde Flurlingen mit dem kantonalen Arbeitsplatzschwerpunkt AROVA sowie dem östlichen Rand der Gemeinde Feuerthalen über das Wehr des Rheinkraftwerks Schaffhausen.

Für den Fussweg entlang der ehemaligen Transmissionsanlage der Bindfadenfabrik sind etwa 48 Höhenmeter mit einer Neigung um 25° zwischen der Winterthurerstrasse und dem Rhein zu überwinden.

Der «Shortcut» als durchgehende Treppe mit 300 Stufen und konstanter Steigung wird darum nur von wenigen Menschen benutzt. Der parallel verlaufende steile Serpentinweg ist gleichfalls keine alltagstaugliche Alternative.

Gehen oder Velofahren als die hauptsächlichsten Arten der Verkehrsbeteiligung im Alltag spielen auf den genannten Relationen daher nur eine untergeordnete Rolle und werden vorwiegend mit dem Auto oder seltener mit dem öV kompensiert.

Die schlechte Erreichbarkeit steht auch der Entwicklung des AROVA-Areals als einem der letzten grossen Gewerbeareale im Zürcher Weinland entgegen. Das Areal profitiert heute nicht vom Potenzial der hohen öV-Erschliessungsgüte des Bahnhofs Schaffhausen resp. der Bushaltestellen an der Schaffhauser Rheinuferstrasse.

9.5.2 Zielsetzung

- Reduktion der topographischen Widerstände: Mit einem Personenaufzug in der Achse der heutigen Treppe wird der Höhenunterschied zwischen dem Rhein (395mü.M.) und der Winterthurerstrasse in Flurlingen (443mü.M.) überwunden.
- Kurze Wegstrecken: Der Lift verkürzt die Wegstrecken für den Fuss- und Veloverkehr zwischen dem Stadtzentrum Schaffhausen und Teilen Flurlingens und Feuerthalens.
- Attraktivierung Arova: Es entsteht eine direkte fussläufige Anbindung des Entwicklungsschwerpunkts Arova an das Agglomerationszentrum Schaffhausen; Arova = kantonales Arbeitsplatzgebiet mit heute rund 46'000 m² BGF Gewerbeflächen und einem Potential von bis zu + 20'000 m² BGF Gewerbe und etwa 140 Wohnungen.
- Lückenschluss öV: Der Personenaufzug schliesst eine Lücke im Netz des öffentlichen Verkehrs und bietet kurze Fussverbindungen zwischen den Bushaltestellen Flurlingen Arova und Schaffhausen Mühlentor.
- Short-cut Veloverkehr: Schaffung einer attraktiven Abkürzung für den Veloverkehr von regionaler Bedeutung zwischen der Zürcher kantonalen Nebenverbindung Laufen–Uhwiesen–Feuerthalen und dem städtischen Netz Schaffhausen.
- Erfüllung Modal-Split-Ziele: Durch die genannten Verbesserungen ist der Aufzug ein wichtiger Beitrag zur Erreichung der Modal-Split-Ziele.
- Schräglift: Der Neubau einer Personenbeförderung als Schräglift wird durch die Gemeinde Flurlingen aktuell priorisiert. Alternative ist ein Senkrechtaufzug.

- **Kombination mit Ersatzinvestitionen Meteorwasserleitung:** Diese liegt unter der heutigen Treppe und bietet für einen Schräglift gute Voraussetzungen. Die Machbarkeit eines Schräglifts als Überbau wurde bisher aber noch nicht untersucht.
- **Anschlüsse:** Für alle Varianten sind an der Winterthurerstrasse sowie am Rheinkraftwerk weiterführende Fuss- und Velowege notwendig.

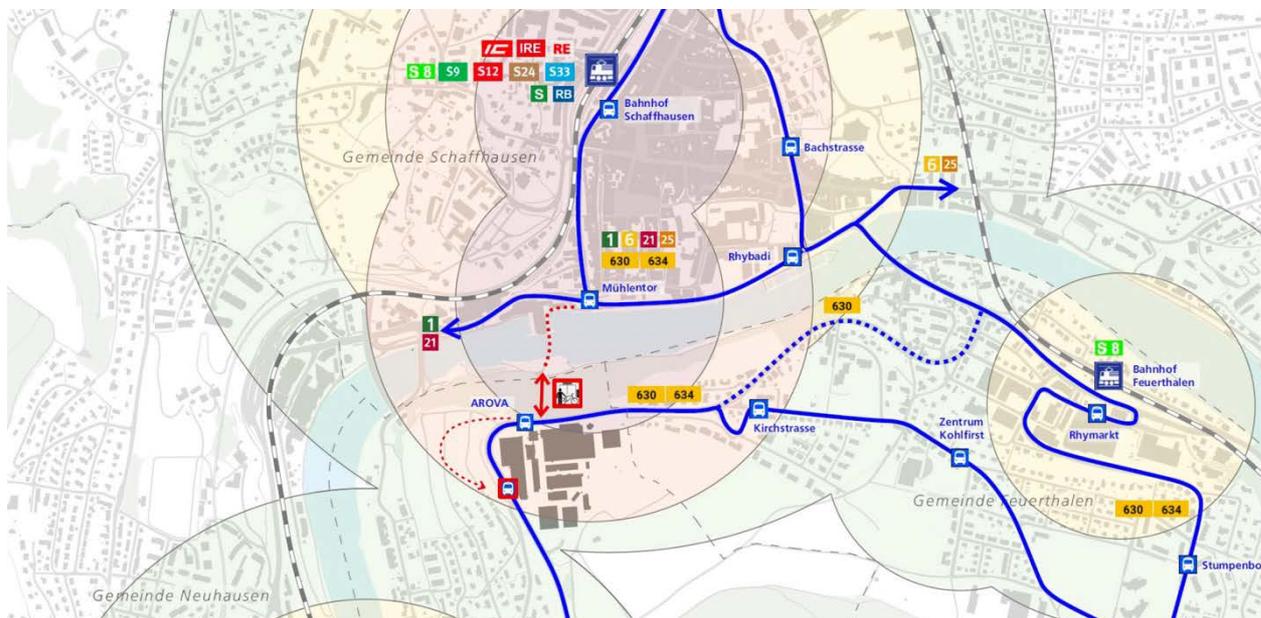


Abb. 45: ÖV-Erreichbarkeit über den Rhein: mit Personenaufzug zukünftig deutlich erweitert

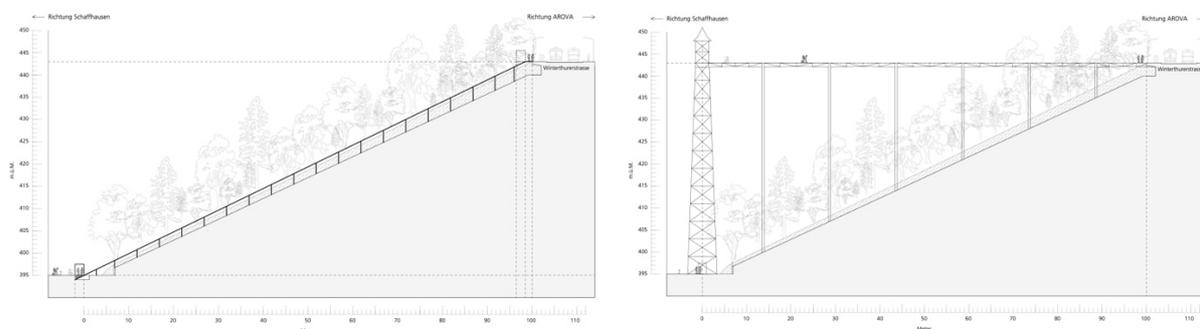


Abb. 46: geprüfte Varianten: 1. Schrägaufzug, 2. Senkrechtaufzug

9.5.3 Stellungnahme ARE

Das Vorhaben liegt gemäss dem Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN) im Objekt Nr. 1411 (Untersee - Hochrhein). Die Region des Untersees und des Hochrheins zeichnet sich durch eine weit zurückreichende Kulturgeschichte aus, die wesentlich durch den Rhein geprägt wurde. Verschiedene Schutzziele wie z.B. 3.1 bis 3.4 können durch eine Erschliessung in diesem Bereich betroffen sein.

Das Vorhaben liegt zudem gemäss dem Kantonalen Inventar der Landschaftsschutzobjekte (KILO) vom 14. Januar 2022 (Verfügung AREV-Nr. 1124/21) im Objekt Nr. 1520 (Zürcher Rheinufer und Rheinflall). Die Flusslandschaft ist geprägt von naturnahen, meist bewaldeten Schluchten und weit

ausladenden Flussschleifen. Verschiedene allgemein und spezifische Schutzziele können durch eine Erschliessung in diesem Bereich betroffen sein.

Mit Datum 30.03.2023 nahm das Amt für Raumentwicklung Stellung zur Machbarkeitsstudie Schräglift Arova – Rheinkraftwerk. Die Vorabklärung wurde mit folgenden Behörden und Ämtern koordiniert: Amt für Mobilität (AFM) der Volkswirtschaftsdirektion, Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL), Amt für Landschaft und Natur (ALN), Strasseninspektorat, Abteilung Planen & Steuern des Tiefbauamts (TBA), Fachstelle Landschaft des Amts für Raumentwicklung (ARE/FSLA) und Abteilung Archäologie und Denkmalpflege des Amts für Raumentwicklung (ARE/A&D). Deren Stellungnahmen sind in die Vorabklärung eingeflossen (siehe Beilage «221288 SPA Flurlingen Voranfrage Schräglift Arova-Rheinkraftwerk»).

Von den untersuchten Varianten ist die Variante 1 (Schrägaufzug) zu favorisieren, da sie sich besser in die Topografie einfügt. Der Lift folgt der Sohle des Geländeeinschnittes und macht damit den Verlauf der ursprünglichen Transmissionswelle erlebbar. Sie verläuft in einem bereits bestehenden Trasse und bedingt relativ geringe bauliche Eingriffe. Die Auswirkungen auf den umgebenden Lebensraum werden als tragbar beurteilt.

Ein Schräglift ist aus Sicht der Fachstelle Landschaft nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Das Vorhaben muss aber gut mit den Schutzziele und dem KILO abgestimmt und eine entsprechende Interessensabwägung vorgenommen werden. Aus denkmalpflegerischer Sicht stehen der Installation einer Lifthanlage auch keine grundsätzlichen Einwände entgegen.

Gemäss Gesamtfazit des ARE ist der Schräglift nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Den Bedarf für die Schrägliftverbindung erachtet das ARE aus heutiger Sicht aber als nicht gegeben. Um den Eingriff in die Schutzgüter begründen zu können, wäre der Bedarf nachzuweisen. Zudem müsste ein detailliertes Projekt aufzeigen, wie stark die Eingriffe ausfallen. Darauf basierend wäre festzulegen, auf welcher Stufe das Vorhaben in der Richtplanung abzubilden ist.

9.6 Verlegung Haltestelle AROVA

Die Gemeinde Flurlingen möchte die bestehende Haltestelle Arova näher an das Siedlungsgebiet legen. Bisher wurden nur Varianten südlich der Einmündung der Neustrasse in die Winterthurerstrasse geprüft und genehmigt.

In Absprache mit dem AfV wurden als Alternative zur genehmigten Variante mögliche Optionen nördlich der Einmündung Neustrasse geprüft. Eine Fußgänger Querung über die Winterthurerstrasse ist unmittelbar im Bereich der Haltestelle anzulegen. Vorteile einer nördlichen Lage sind:

- Buslinienführungen von Feuerthalen nach Flurlingen via Neustrasse

- In diesem Bereich ist keine hohe Stützmauer auf Seite AROVA vorhanden. Eine Verlegung der Haltestelle ist im Gegensatz zu genehmigten „Süd-Variante“ entsprechend kosten-günstiger. Verhandlungen mit dem benachbarten Grundeigentümer erscheinen nach Ansicht der Gemeinde aussichtsreicher.

- Ein zentraler Fussgängerzugang zum AROVA-Areal zwischen den heutigen Einfahrten Nord und Süd könnte für dessen Entwicklung Vorteile bieten.

Nachteile einer nördlichen Lage sind:

- Bei einer Bushaltestelle nördliche der Einmündung Neustrasse ist keine zweite Fussgängerquerung im Bereich Einmündung AROVA-Süd möglich. Ein direkter gesicherten Über-gang auf der Wunschlinie zu den Sportanlagen resp. dem Erholungsgebiet entfällt in diesem Fall.

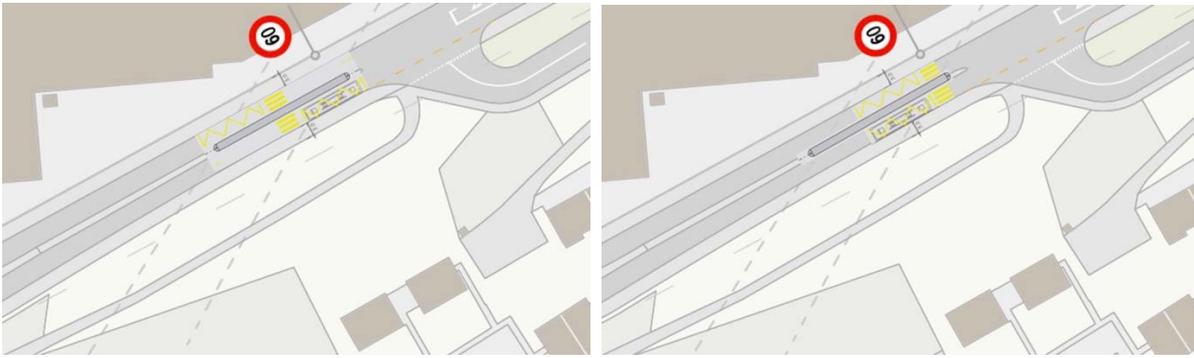


Abb. 47: Verlegung Haltestelle Arova: Varianten nördlich Einmündung Neustrasse

9.7 Rückmeldung Begleitgremium zum Zielbild «Vision 2040»

9.7.1 5. Begleitgremiumssitzung

Die Vision 2024 wurde im Kernteam, begleitet durch die Fachexperten Markt, Architektur und Landschaft erarbeitet und am 27. April 2023 dem Begleitgremium präsentiert. Die Fachexperten stufen die Vision als trag- und zukunftsfähig ein. Das Gesamtkonzept ist gut eingebettet und weist die nötige Flexibilität für Gemeinde und Investor auf.

Die Identität des Ortes wurde mit dem Interesse des Eigentümers verbunden. Die jeweils örtliche Konzentration von Verkauf und Gastroangebot fand man nachvollziehbar und korrekt. Der städtebauliche Vorschlag und die gewonnene Klarheit im Konzept wurden als attraktiv eingeschätzt.

Im Plan und Modell waren die zwingend erforderlichen Mischformen von Alt und Neu konzeptionell noch nicht ersichtlich. Das entsprechende Regelwerk muss noch entworfen werden.

Die Gemeinde unterstützte die Mischnutzung für das Areal und betonte, dass dies auch so in der zukünftigen Erarbeitung der Siedlungsentwicklungsstrategie diskutiert wird.

9.7.2 Präsentation ZPW

Gemeindepräsident Gilbert Bernath und Gemeinderat Dominic Meister haben das Nutzungs- und Entwicklungskonzept der ZPW anlässlich deren Vorstandssitzung am 24.08.2023 vorgestellt.

Dieses ist von Seite ZPW mit grossem Interesse und Verständnis für die Problematik der Arbeitsplatzgebiete zur Kenntnis genommen worden.

Im Rahmen der aktiven Entwicklungsplanung durch die ZPW soll das Thema proaktiv aufgegriffen und zusammen mit den Gemeinden und der Weinländer Wirtschaft analysiert werden.

Dies mit dem Ziel, den Handlungsbedarf auf der Ebene des regionalen Richtplans zu definieren. Die Situation des Areals AROVA HALLEN und der Gemeinde Flurlingen soll dabei speziell im Auge behalten werden.

10 Der Weg zur gebauten «Vision 2040»

Aus der Zusammenarbeit mit Fachexperten, Gemeinde und Bevölkerung entstand ein Zielbild als "Vision 2040", deren Weg zur Realisierung aus drei Phasen und mehreren Etappen besteht.

Mit Blick auf die ansässigen Unternehmen sind in der ersten Phase, basierend auf dem Gebäudebestand, Massnahmen für die weitere Profilierung und Steigerung der Attraktivität des Areals vorgesehen.

In einer zweiten Phase sollen weitergehende Optimierungen erfolgen. Etwa die weitere Öffnung des Areals sowie die etappenweise Erneuerung der Freiräume mit Verbesserung der Aufenthaltsqualität. Das Ziel sind weitere langfristige Ansiedlungen von Gewerbebetrieben, begleitet von einem ersten Verkaufs- und Gastroangebot. Der Weg dahin erfordert den Abschluss planungsrechtlicher Vorgaben und wird einige Zeit in Anspruch nehmen.

Das Zielbild "Vision 2040" der Phase drei geht darüber hinaus. Es zeigt das Areal nach der Überführung in ein gemischt genutztes, multifunktionales und lebendiges Quartier. Eine Voraussetzung dafür ist eine Anpassung des regionalen Richtplanes.

Der Weg vom reinen Gewerbeareal zu einem gemischt genutzten Areal erfolgt in drei Phasen, die mehrere Etappen umfassen:

- Zünderphase (nächste 1-5 Jahre)
- Etablierungsphase (Etappe 1 - 2: in 5-10 Jahren)
- Überführungsphase (Etappe 3 - 6: in 10-20 Jahren)

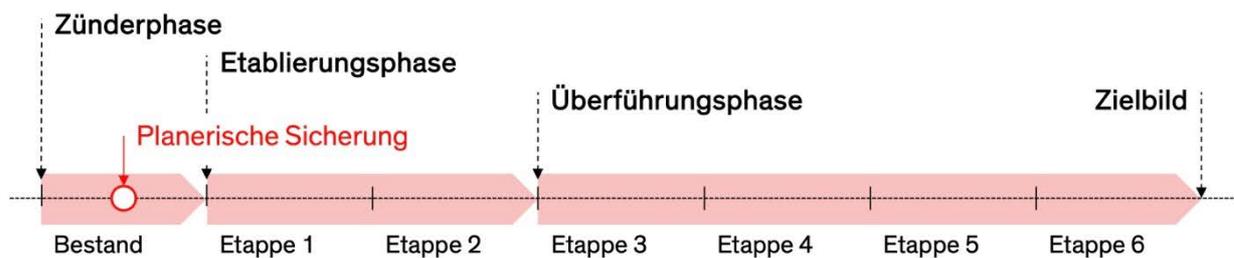
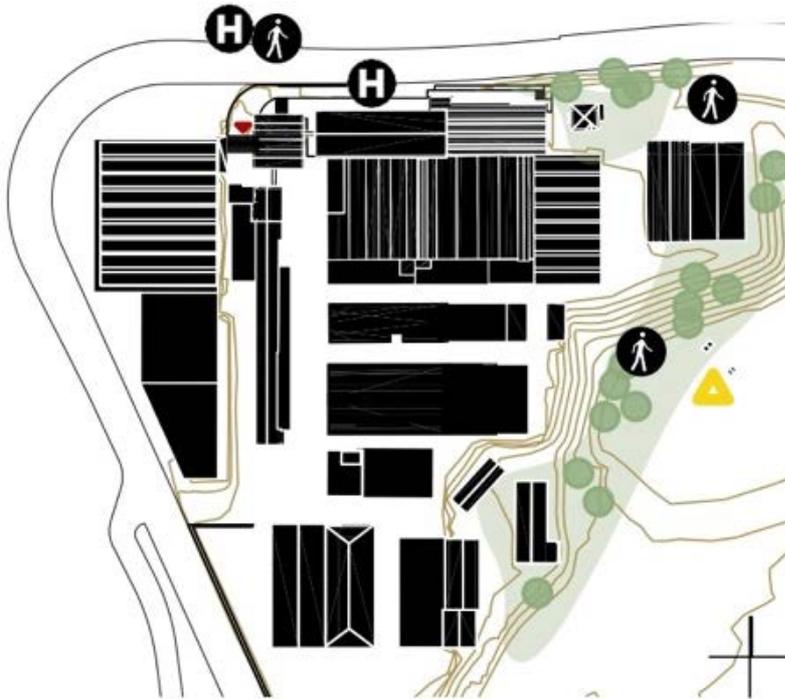


Abb. 48: Phasen und Etappen: Der Weg zur gebauten «Vision 2040»

10.1 Zünderphase

(nächste 1-5 Jahre)



Öffnung des Areals Zugänge aktivieren und stärken

Abb. 49: Zünderphase

- Beginn der organischen Transformation
- Image, Ausstrahlung und Identität weiterentwickeln und stärken
- partielle Aufwertung Aussenraum für ansässige Unternehmen und optische Öffnung des Areals
- Zwischennutzungen und temporäre Veranstaltungen mit dem Ziel, das Areal in den Fokus der Bevölkerung zu rücken und weiter Akzeptanz für die künftige Arealentwicklung zu schaffen
- Angebotsseitige Produktdefinition und Vermietung von Leerständen
- Nachfrageorientiert weitere Ansiedlungen in Bestandsbauten

10.2 Meilenstein: Planerische Sicherung

Für die planungsrechtliche Sicherung der Vision müssen folgende Planungsinstrumente angepasst werden:

- Regionaler Richtplan angepasst (neue Mischzone)
- Schutzverordnung mit der Denkmalpflege
- Gestaltungsplan
- Örtliche Nutzungsplanung

10.3 Etablierungsphase

(Etappe 1 - 2: in 5-10 Jahren)

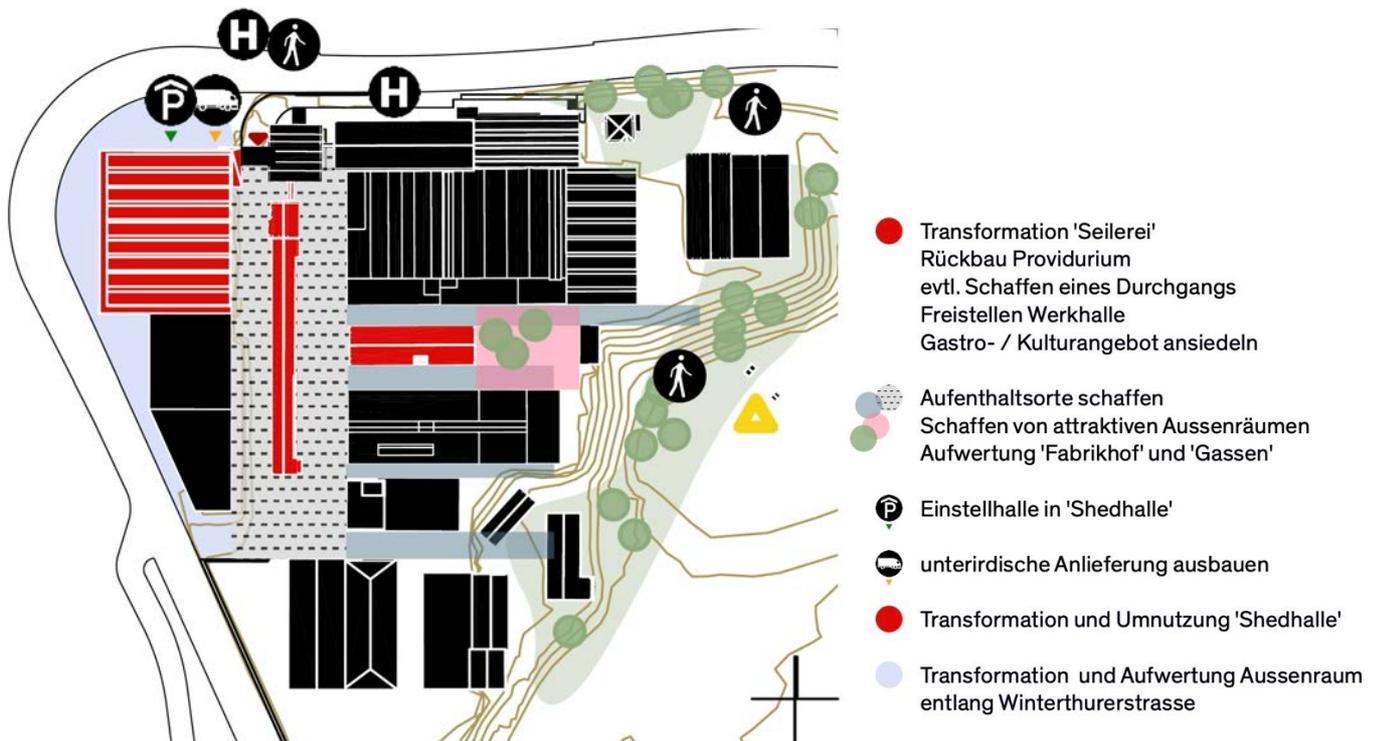


Abb. 50: Etablierungsphase

- Weitere Belebung des Areals mit regelmässigen Veranstaltungen und temporärem Gastroangebot
- Erneuern Aussenraum 'Fabrikhof'
- Gebäudebestand umnutzen, ergänzen und weiterentwickeln
- Nachfrageorientiert weitere langfristige Ansiedlungen in Bestandesbauten

10.4 Überführungsphase

(Etappe 3 - 6: in 10-20 Jahren)

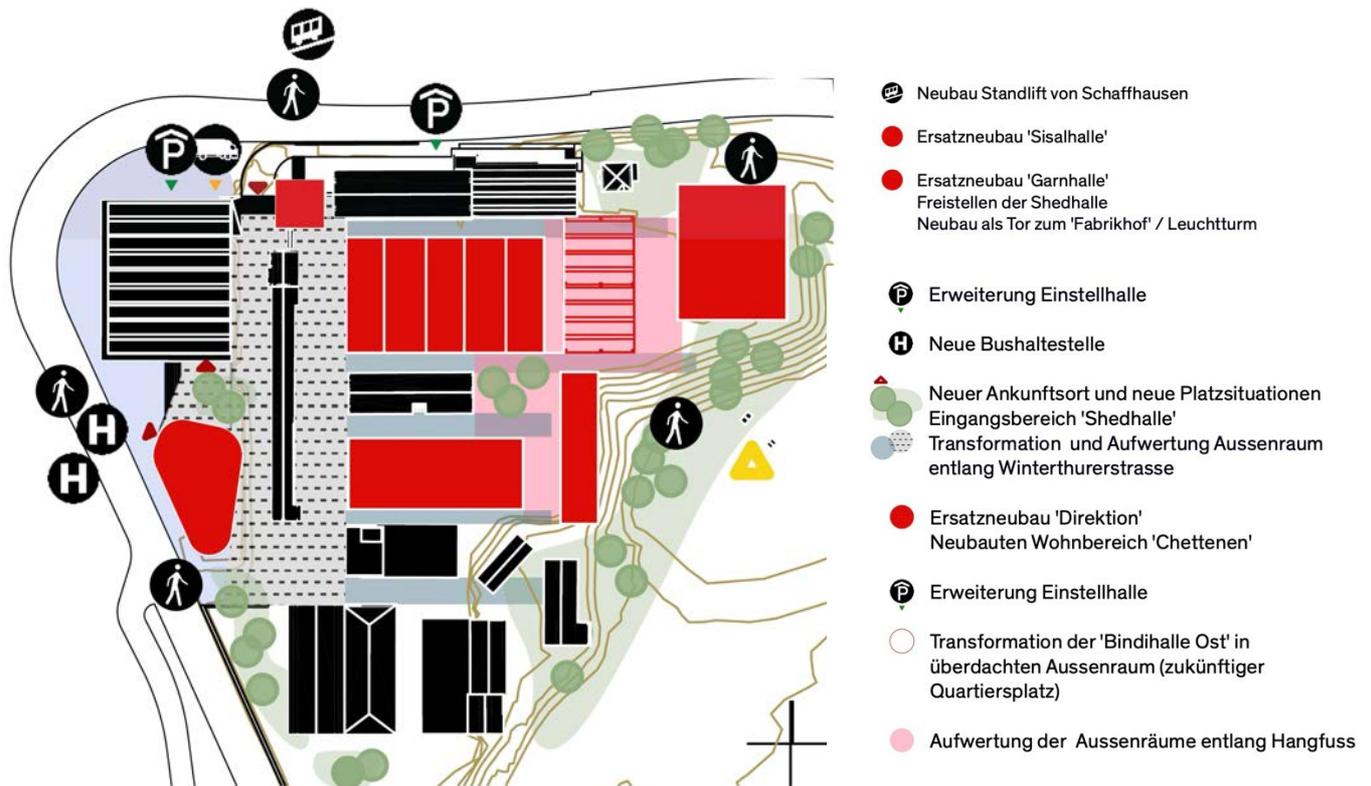


Abb. 51: Überführungsphase

- dauerhafte Belegung des Ortes durch erste Wohnnutzung
- Nachfrageorientiert weitere langfristige Ansiedlungen in Neubauten
- Infrastrukturen wie publikumsintensivere Gastro- / Retail- / DL-Verkäufer- und Freizeitnutzungen
- Höherwertige / wertschöpfungsstärkere Nutzungen im Bereich Wohnen / Arbeiten

10.5 Visualisierungen



Abb. 52: Visualisierung 1: Ankunft, Verbindung mit der Stadt Schaffhausen
Die treibende Kraft ist nicht mehr das Wasser sondern der Mensch.



Abb. 53: Visualisierung 2: Ankunft, Verbindung mit der Gemeinde Flurlingen



Abb. 54: Visualisierung 3: Historischer Bestand mit neuen, nutzungsflexiblen und verdichtenden Elementen verbinden
 Dadurch werden die ansässigen Unternehmen mit neuen Unternehmen verknüpft.



Abb. 55: Visualisierung 4: Arbeiten mit Wohnen und Freizeit verbinden
 Zukunftsgerichtetes Leben mit kurzen Wegen.

11 Fazit und Empfehlungen für das weitere Vorgehen

Das Nutzungs- und Entwicklungskonzept AROVA HALLEN wird mit diesem Schlussbericht abgeschlossen.

Das vorliegende Konzept thematisiert einerseits, dass mit den heute zugelassenen Nutzungen der historische Gebäudebestand nicht nachhaltig erhalten werden kann.

Andererseits wird nachgewiesen, dass mit einer Nutzungsmischung gemäss Zielbild "Vision 2040" im Arbeitsplatzgebiet Flurlingen/Arova keine Gewerbeflächen verloren gehen und dass allfällige Wohnnutzungen das Gewerbe nicht beeinträchtigen, sondern gar zu befördern vermögen.

Die strikte Trennung einer Gewerbe- und Wohnnutzung wird für den Standort AROVA HALLEN in Frage gestellt: Das Areal als moderner Gewerbepark soll gemischt genutzt sein, geschickt organisiert (um die gegenseitigen Immissionen zu reduzieren) aber lebendig und mit wenig Zwangsverkehr. **Dies entspricht den ausdrücklichen Wünschen der Gemeinde.**

Die zuständigen Behörden (ARE & ZPW) stehen dem Grundanliegen, das Arova-Areal aufzuwerten und zukunftsgerecht weiterzuentwickeln grundsätzlich positiv gegenüber. Ein Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten widerspricht dem gültigen Richtplan der Region und setzt dessen Änderung und vorgängig umfangreiche weitere Abklärungen und Abstimmungen voraus.

Das Konzept sieht vor, das Zielbild "Vision 2040" in Etappen und somit politisch abgestimmt und sozialverträglich zu realisieren.

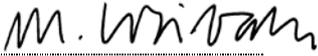
Für ein modernes Konzept der Nutzungsmischung ist eine Änderung der Nutzungsplanung der Gemeinde Flurlingen nötig. Dies wiederum setzt eine Änderung des regionalen Richtplans, welcher aktuell Wohnnutzungen ausdrücklich ausschliesst, voraus.

In einem nächsten Schritt soll u.a. das Denkmalpflegerische Konzept integral erarbeitet werden, mit dem Ziel, eine klare Haltung im Umgang mit der bestehenden Bausubstanz und ein Schutzverordnungsentwurf als Grundlage einer späteren Sondernutzungsplanung zu erhalten.

In diesem Sinn kann das erarbeitete NEK als unterstützende Grundlage dienen für die Einarbeitung des Themas **Nutzungsmischung im heutigen Arbeitsplatzgebiet AROVA HALLEN** in die Siedlungs- und Entwicklungsstrategie (SES) der Gemeinde Flurlingen.

12 Genehmigung Begleitgremium

Das vorliegende Nutzungs – und Entwicklungskonzept AROVA HALLEN wurde von den Mitgliedern des Begleitgremiums an der Sitzung vom 2. November 2023 verabschiedet.

A Markus Lisibach, Projektleiter Bau und Entwicklung (Intershop Management AG) 

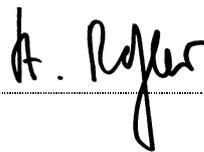
B Charothorn Kiatprasert, Portfoliomanagement (Intershop Management AG)



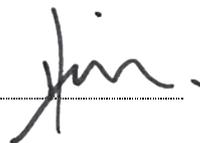
C Beat Rothen, Dipl. Architekt ETH/SIA/BSA, Rothen Architektur GmbH



D Stefan Rotzler, Landschaftsarchitekt BSLA



E Martin Steiner, Experte ‚Marktsicht‘ / Positionierung / ‚Story‘



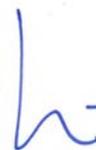
F Gilbert Bernath, Gemeindepräsident



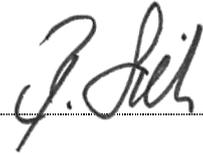
G Marcel Wegmann, Gemeindeschreiber



H Roger Brütsch, Tiefbaureferent, Stv. Gemeindeschreiber



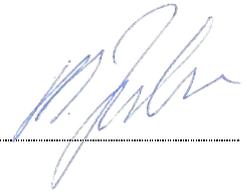
I Bruno Sieber, Schulpflege, Ressort Liegenschaften



J Markus Späth-Walter, 1. Vizepräsident des Gemeinderates



K Martin Zuber, Präsident der ZPW



L Dominique Erdin, sa_partners



M Annette Spörri, Gebietsbetreuerin Richt- / Nutzungsplanung ¹

N Benjamin Thommen, Bauberater, Vertretung Kantonale Denkmalpflege ¹



O Guenda Gjirkollaj, vertritt Hassan Chamas (Pz 1369)

P Felix Göldi, vertritt seine Kinder (Pz 1955, 1956, 1957, 1418)



¹ Genehmigungsbehörde für kommunale Planungen, die vorgelagerte informelle Planungsprozesse mit beratender Stimme begleitet, ohne Unterschrift.

Beilagen

Verzeichnis wichtiger Dokumente, Präsentationen, Stellungnahmen, etc.

Behörden

- 230904 Brief ZPW an Gemeinderat Flurlingen betr. Arova Areal

Verkehrsplanung

- 221288 SPA Flurlingen Voranfrage Schräglift Arova-Rheinkraftwerk
- 2020-08-22_Arbeitspapier_Verlegung Haltestelle Arova
- 2022-11-29_Flurlingen Schräglift_Vorhaben-Ziele-Varianten-Schutzbedürfnisse

Denkmalpflege

- 230516_AbschlussNEK_HinweiseDenkmalpflege

Begleitgremiumssitzungen

- Präsentation 1. Begleitgremiums-Sitzung
- Präsentation 2. Begleitgremiums-Sitzung
- Präsentation 3. Begleitgremiums-Sitzung
- Präsentation 4. Begleitgremiums-Sitzung
- Präsentation 4. Begleitgremiums-Sitzung

- Protokoll zur 1. Begleitgremiums-Sitzung
- Protokoll zur 2. Begleitgremiums-Sitzung
- Protokoll zur 3. Begleitgremiums-Sitzung
- Protokoll zur 4. Begleitgremiums-Sitzung
- Protokoll zur 5. Begleitgremiums-Sitzung

Öffentliche Workshops

- Fotoprotokoll 1. Workshop
- Fotoprotokoll 2. Workshop

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Übersicht Eigentumsverhältnisse.....	10
Abb. 2:	Ausschnitt Zonenplan aus map.inges.ch, 01.12.2020	11
Abb. 3:	Ausschnitt aus „Kanton Zürich Richtplan – Siedlung und Landschaft, Karte Blatt Nord“, Stand 28.10.2019.....	12
Abb. 4:	Visuelle und räumliche Grenzen.....	22
Abb. 5:	Landschaftstypologien.....	22
Abb. 6:	Durchwegung des Areals zu Fuss.....	23
Abb. 7:	Freiraumtypologien	23
Abb. 8:	Parkplätze.....	24
Abb. 9:	Hierarchie Aussenräume	24
Abb. 10:	Versiegelungsgrad.....	25
Abb. 11:	Durchwegung des Areals mit LKW	25
Abb. 12:	Synthese Aussenraum.....	26
Abb. 13:	Nutzungsmix und -verteilung: Bestand.....	27
Abb. 14:	Abwägung Nutzungsschwerpunkte.....	31
Abb. 15:	Belebung nach Szenario	35
Abb. 16:	Das «Wesen» des Areals.....	37
Abb. 17:	Lärmintensive Arova «Kurve»	37
Abb. 18:	Laufwege und Aufenthalt der verschiedenen Nutzergruppen	38
Abb. 19:	Arbeitsmodell	39
Abb. 20:	Workshop mit Fachexperten 20.10.2022. Geprüfte Varianten.....	40
Abb. 21:	Workshop mit Fachexperten 20.10.2022. Rückmeldung.....	40
Abb. 22:	Ergebnis aus dem Workshop. Modell.....	41
Abb. 23:	Geprüfte Variante für Hangfuss und Auswahl.....	42
Abb. 24:	Geprüfte Variante für Kern und Auswahl	42
Abb. 25:	Geprüfte Variante für Westkante und Auswahl.....	43
Abb. 26:	Geprüfte Variante für Nordkante und Auswahl	43
Abb. 27:	Öffentliche Begehung des Areals.....	44
Abb. 28:	Workshop 17.02.2022.....	45
Abb. 29:	Workshop 22.05.2023.....	46
Abb. 30:	Vision 2040. Zielbild	51
Abb. 31:	Gezwirnt, Verknüpft und Verwoben	52
Abb. 32:	Nutzungsmix und Verteilung: Zielbild.....	53
Abb. 33:	Geschossflächen SIA 416 und Personenaufkommen nach Phasen und Etappen	53
Abb. 34:	Parkplatzbedarf.....	54
Abb. 35:	Städtebauliches Konzept: «Geländetaufe» Teilgebiete.....	54
Abb. 36:	Städtebauliches Konzept: Nordkante	55
Abb. 37:	Städtebauliches Konzept: Westkante	55
Abb. 38:	Städtebauliches Konzept: Kern.....	56
Abb. 39:	Städtebauliches Konzept: Hangfuss.....	56
Abb. 40:	Mantellinien.....	57
Abb. 41:	Geländeplateau.....	57
Abb. 42:	Sockelgeschoss.....	58
Abb. 43:	Kontinuum von Plätzen, Strassen und Gassen	59
Abb. 44:	Charakteristik Freiräume	60
Abb. 45:	ÖV-Erreichbarkeit über den Rhein: mit Personenaufzug zukünftig deutlich erweitert	62
Abb. 46:	geprüfte Varianten: 1. Schrägaufzug, 2. Senkrechtaufzug.....	62

Abb. 47: Verlegung Haltestelle Arova: Varianten nördlich Einmündung Neustrasse	64
Abb. 48: Phasen und Etappen: Der Weg zur gebauten «Vision 2040»	65
Abb. 49: Zünderphase.....	66
Abb. 50: Etablierungsphase.....	67
Abb. 51: Überführungsphase	68
Abb. 52: Visualisierung 1: Ankunft, Verbindung mit der Stadt Schaffhausen	69
Abb. 53: Visualisierung 2: Ankunft, Verbindung mit der Gemeinde Flurlingen.....	69
Abb. 54: Visualisierung 3: Historischer Bestand mit neuen, nutzungsflexiblen und verdichtenden Elementen verbinden	70
Abb. 55: Visualisierung 4: Arbeiten mit Wohnen und Freizeit verbinden.....	70