

Siedlungsentwicklungsstrategie Schleitheim

Wie alle anderen Gemeinden im Kanton, muss auch unsere Gemeinde eine Siedlungsentwicklungsstrategie festgelegt haben, wenn sie zukünftig Anpassungen an der Bauordnung oder des Zonenplanes machen will.

Dies ist eine Anforderung des kantonalen Richtplanes, der im Jahre 2018 vom Kantonsrat verabschiedet wurde.

Die Siedlungsentwicklungsstrategie ist das Instrument, mit dem die Gemeinde ihre räumliche und bauliche Entwicklung steuert. Sie dient dem Gemeinderat als Leitlinie und ist ein Führungsinstrument bei raumrelevanten Fragen und Entscheidungen.

Sie dient auch als gute Grundlage für eine erfolgreiche Anpassung der Bauordnung und des Zonenplanes, zur Erarbeitung von Quartierplänen und kann die Qualitätsansprüche an die bauliche Entwicklung gegenüber den Eigentümern und Investoren kommunizieren.

Die Siedlungsentwicklungsstrategie ermöglicht den Einbezug der Bevölkerung zu einem frühen Zeitpunkt und gibt dem Gemeinderat die politische Abstimmung.

Die Siedlungsentwicklungsstrategie in Schleitheim ist in Zusammenarbeit mit dem Planungs- und Naturschutzamt erarbeitet worden und galt als Pilotprojekt.

Für die Unterstützung durch die Personen aus dem Planungs- und Naturschutzamt ist die Gemeinde Schleitheim sehr dankbar.

Seitens der Gemeinde wurde für die Erarbeitung ein Gremium aus neun Personen zusammengestellt. Sechs Personen aus der Bevölkerung, drei Personen aus Gemeindeverwaltung und Gemeinderat.

Als eines der wichtigsten Elemente für die Siedlungsentwicklung, die «Entwicklung des Dorfkerns Schleitheim», wurde die Espace Suisse miteinbezogen.

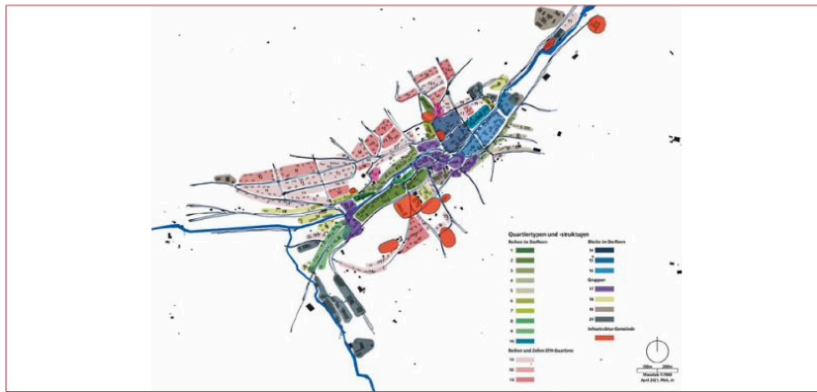
Die Espace Suisse ist ein Verband für Raumplanung und setzt sich für eine nachhaltige und qualitativ hochstehende Raumentwicklung auf der Ebene des Bundes, der Kantone und Gemeinden ein.

Wir brauchen auch die Sicht von «ausen», wenn wir die richtigen Entscheidungen treffen wollen.

In dem Bericht der Espace Suisse sind Empfehlungen formuliert, die bei der Festlegung der Entwicklungsstrategie Anwendung finden können.

Vorgehen

Der umfangreiche Auftrag der Kommission für die Siedlungsentwicklungsstrategie zeigt sich in der Tabelle Prozess und Mitwirkung. In der Tabelle ist ersichtlich, Stand Sommer 2021, welche Punkte noch offen sind (in roter Schrift).



Quartieranalyse



Luftaufnahme von Schleitheim



Epitlquartier

Quartieranalyse

In einer Bestandaufnahme ist das ganze Siedlungsgebiet der Gemeinde aufgezeichnet und in einer Skizze festgehalten worden (siehe oben).

Von den Quartieren im Zentrum direkt am Bach mit den vielen traditionellen Bauernhäusern, über ältere, grüne, offen gestaltete Einfamilienhausquartiere mit grossen zusammenhängenden Grünräumen bis hin zu den Neubauquartieren, ist der Charakter der verschiedenen Wohnquartiere sehr vielfältig.

Man kann festhalten, dass viele Einwohnerinnen und Einwohner sozusagen in der ersten Reihe wohnen mit Blick in die Landschaft und haben die Natur direkt vor der Haustür, eine wertvolle Qualität und ein wichtiger Standortfaktor.

Strategieziele Einfamilienhausquartiere

Der kantonale Richtplan legt Zieldichten fest. Für den ländlichen Raum werden 40 Raumnutzer pro Hektar als Ziel formuliert. Wir erreichen diesen Wert mit 32,4 Raumnutzern pro Hektar nicht.

Unterdurchschnittlich sind die Werte in den Einfamilienhausquartieren mit Mehrfamilienhäusern zu verbessern, da der Charakter der Quartiere erhalten bleiben soll. Heute wird bereits auf weniger Fläche gebaut als in früheren Jahren, was mindestens keine Verschlechterung der Quote mit sich bringt.

Ortskern Hausnutzung im Zentrum
Im Rahmen der Siedlungsentwicklungsstrategie wurde im Frühjahr 2020 eine



Ortskern



Liegenschaften aus einer früheren Epoche: Wagnerhaus (oben) und Adler (unten).

Prozess und Mitwirkung

Arbeitsgruppe	Kommission	Kommission	Arbeitsgruppe
<ul style="list-style-type: none"> - Auftrag skizzieren ✓ - Bedürfnisse skizzieren ✓ - Massnahmen skizzieren ✓ - Analyse erstellen ✓ - Qualitäten benennen ✓ - Standortvorteile kennen ✓ 	<ul style="list-style-type: none"> - Auftrag ergänzen ✓ - Bedürfnisse ergänzen ✓ - Qualitäten kennen ✓ - Standortvorteile kennen ✓ - Strategie diskutieren ✓ - Strategie ergänzen ✓ - Massnahmen diskutieren ✓ - Massnahmen ergänzen ✓ 	<ul style="list-style-type: none"> - Strategie festlegen ✓ - Massnahmen festlegen ✓ - Zeitrahmen festlegen ✓ - Strategie verabschieden ✓ - Karte und Bericht fertigstellen ✓ 	<ul style="list-style-type: none"> - Bevölkerung informieren - Öffentliche Auflage - Bereinigung Strategie - Folgeprojekte auslösen - NUPLA starten
<p>Arbeitsgruppe</p> <p>Gemeinder: Hans Rudolf Stamm (Gemeindepräsident) Samuel Kradoßer (Baureferent) Elvira Kamm (Leiterin Baureferat) Mathias Gasser (Stichtek, Gemeindeberater)</p> <p>Externe Beratung Espace Suisse: Domenik Jenin (Stichtek, Espace Suisse) Samuel Köding (Leiter Recht, Espace Suisse) Christian Wismann (Stichtek, Inhaber des Planungsbüros Stadt+Raumplanung, Ehrenamtlicher Kantonsplaner Freiburg und Stadtplaner Bern, Experte und Berater Espace Suisse)</p> <p>Planung und Leitung Pilotprojekt: Susanne Gatti (Kantonsplanerin, Leiterin PNA) Claudia Harli (Siedlungsentwicklung, PNA)</p>	<p>Kommission</p> <p>Gemeinder: Hans Rudolf Stamm (Gemeindepräsident) Samuel Kradoßer (Baureferent) Elvira Kamm (Leiterin Baureferat) Mathias Gasser (Architekt, Gemeindeberater) Bernhard Riit, (Architekt) Roman Wanner (Landwirt) Urs Fischer (Gemeinde) Silvia Stoll (Einschwehenschaft) Karl Töpfer (Geserle und Tourismus)</p> <p>Planung und Leitung Pilotprojekt: Susanne Gatti (Kantonsplanerin, Leiterin PNA) Claudia Harli (Siedlungsentwicklung, PNA)</p>	<p>Kommission</p> <p>Gemeinder: Urs Fischer (Gemeindepräsident) Samuel Kradoßer (Baureferent) Elvira Kamm (Leiterin Baureferat) Hans Rudolf Stamm (Leitung Kommission) Mathias Gasser (Architekt, Gemeindeberater) Bernhard Riit, (Architekt) Roman Wanner (Landwirt) Silvia Stoll (Einschwehenschaft) Karl Töpfer (Geserle und Tourismus)</p> <p>Planung und Leitung Pilotprojekt: Susanne Gatti (Kantonsplanerin, Leiterin PNA) Claudia Harli (Siedlungsentwicklung, PNA)</p>	<p>Arbeitsgruppe</p> <p>Gemeinder: Urs Fischer (Gemeindepräsident) Samuel Kradoßer (Baureferent) Elvira Kamm (Leiterin Baureferat)</p> <p>Planung und Leitung Pilotprojekt: Susanne Gatti (Kantonsplanerin, Leiterin PNA) Claudia Harli (Siedlungsentwicklung, PNA)</p>
Vorbereitung Analyse	Diskussion Ergänzung	Strategie verabschieden	Bevölkerung informieren Öffentliche Auflage

Erhebung gemacht über die Häuser im Ortskern die leer standen oder von nur 1 Person bewohnt waren.

Die Erhebung brachte ein erstaunliches Resultat zum Vorschein. 69 Liegenschaften erfüllten die gemachten Vorgaben.

Die Kommission ist sich bewusst, dass ein Hauptaugenmerk zukünftig auf die Entwicklung des Ortskerns gelegt werden muss. Ein nicht ganz einfaches Unterfangen.

Zu diesem Thema hat die Espace Suisse Empfehlungen abgegeben.

Ausschnitt aus dem Bericht: «Um die Problematik der Leerstände anzugehen, braucht es aktive Massnahmen seitens der Gemeinde. Eine «Revitalisierung» des Dorfkerns ist abhängig von verschiedenen Faktoren. Wichtig ist jedoch, dass die vorhandene Bausubstanz bewohnt ist und unterhalten wird.»

Im Weiteren sind im Ortskern 69 Liegenschaften als Denkmalschutzobjekte deklariert. Die Espace Suisse hat auch dazu eine Empfehlung die darauf zielt, dass die Verdichtung nicht auf Kosten einer Qualitätseinbusse geschehen darf.

Sie stellt aber auch fest, dass in der gültigen Bau- und Nutzungsordnung die Nutzungsdichten in den Wohnzonen zu tief sind.

Die Entwicklung des Ortskerns kann oder muss in Zusammenarbeit mit den Eigentümern der Liegenschaften und der Behörde stattfinden. Eine Anspruchsvolle Aufgabe.

Glücklicherweise gibt es dazu Beispiele aus der jüngeren Zeit die sich zeigen lassen dürfen.

Dorfzentrum und Strassenraumgestaltung:

Ein Dorfzentrum hat Schleitheim nicht. Aussetzende werden es nicht finden, da der Dorfkern eine sehr grosse Ausdehnung hat. Ein Platz mit Aufenthaltsqualität und Einkaufsmöglichkeiten fehlt. Am ehesten würden die Einheimischen den Platz vor der Landi und der Krone oder den Gemeindehausplatz als Dorfzentrum deklarieren. Aufenthaltsqualitäten fehlen aber an beiden Orten. Ein weiterer Punkt war das Thema Sicherheit der Fussgänger und Velofahrer auf den Durchgangsstrassen, welcher für die Kommission an mehreren Sitzungen Diskussionsstoff war.

Die Tatsache, dass für die Fussgänger keine Infrastruktur auf öffentlichem Grund besteht, hat den Gemeinderat bezogen, zusammen mit dem Kanton eine Studie in Auftrag zu geben.

Die Beteiligung des Kantons ist gegeben, da die Poststrasse eine Kantonsstrasse ist. Auch die Bachmauersanierung wird die Strasse mit der Akazienallee beeinflussen. Diese müssten ohne Anpassung der Verkehrsführung ersatzlos weichen.

Die Gründe, sich über eine Strassenraumgestaltung Gedanken zu machen, waren in diesem Zeitpunkt mehr als gegeben. Dass damit eine Aufwertung des Ortskerns erreicht werden kann, sieht die Kommission ganz klar als guten Ansatz.

Dazu hat auch die Espace Suisse eine Stellungnahme abgegeben: «Die Kantonsstrasse bietet wenig Aufenthaltsqualität, obwohl das Strassenbild aufgrund der historischen Bebauungsstruktur äusserst reizvoll erscheint. Zur fehlenden Aufenthaltsqualität trägt entscheidend bei, dass das Temporegime auf der Kantonsstrasse 50 km/h erlaubt und die Trottoirs entweder schmal oder nicht vorhanden sind. Auf diesen Strassen mangelt es an Aufenthaltsqualität für den Langsamverkehr.»

Der Platz für die Fussgänger auf der Poststrasse befindet sich auf den Grund-



Verkehrsregime mit geplanten Einbahnstrassen.

stücken privater Grundeigentümer. Sollte dafür auf öffentlichem Grund Platz geschaffen werden, so ist klar, dass von den Fahrbahnbreiten her eine Strasse mit Trottoir und Gegenverkehr nicht möglich ist.

Auf Grund dieser Sachzwänge haben sich die Kommission mit Beteiligung des Tiefbauamtes des Kantons Schaffhausen, zusammen mit dem Planungsbüro an die Arbeit gemacht.

Es waren viele Bestandteile zu berücksichtigen, die in verschiedenen Zusammenhängen ausdiskutiert werden konnten.

unterstützt, liegt nun vor. Der ehemalige Strassenraum im Einbahnregime, Poststrasse dorfbwärts, Adlerstrasse dorfbwärts, beinhaltet ein Trottoir und auf der Poststrasse dem Bach entlang verschiedene Aufenthaltsmöglichkeiten. Der Veloverkehr soll im Gegenverkehr möglich sein. Das Tempo ist auf 30 limitiert. Die «Idee» für die Zukunft unseres Dorfes, die das Leben an der Strasse auch für die Nichtautofahrer akzeptabel machen wird.

Wir sind uns bewusst, dass wir mit diesem Vorschlag die Bevölkerung auf-

«Siedlungsentwicklung».

Mit der Sanierung der Bachmauer wird den Bäumen die Lebensgrundlage genommen. Mit einem Einbahnregime können die Bäume nicht mehr durchgehend, aber immerhin an verschiedenen Stellen neu gepflanzt werden.

Arbeitsplatzgebiete

Den ansässigen Betrieben soll eine Entwicklung ermöglicht werden. Im Rahmen der Abklärungen hat die Gemeinde bei den Betrieben im Gebiet Oberwiesen eine Umfrage durchgeführt, um die Vo-

Industrie- und Gewerbeflächen (Arbeits- und Wohn- und Arbeitszonen) in der Gemeinde durch angrenzende Wohnnutzungen und durch bereits bebaute Nachbarparzellen grösstenteils ausgeschöpft sind. Durch die bestehenden Eigentumsverhältnisse der noch vorhandenen Flächen, sowie durch die natürlichen, topografischen und politischen Grenzen sind kaum Erweiterungsprojekte möglich. Die Siedlungsentwicklungsstrategie sieht vor, zukunftsfähige Arbeitszonen für die Unterstützung des Gewerbes zu schaffen und den Fokus auf die Siche-

gewohnt werden kann sichern. Darüber hinaus sollen die bestehenden Arbeitszonen sowie Wohn- und Arbeitszonen optimaler genutzt werden.

Im Moment geht es darum, die Bevölkerung über die bereits gemachten Abklärungen und die ins Auge gefassten Strategieansätze zu informieren.

Der ausführliche Bericht zur Siedlungsentwicklungsstrategie wird auf der Homepage der Gemeindeverwaltung aufgeschaltet, sobald dazu die Genehmigung des Regierungsrates des Kantons Schaffhausen vorliegt.



Zwei gute Beispiele im Dorfzentrum für den Ausbau vorhandener Gebäudevolumen.



(Bilder: zvg)

So sind wir uns nun sicher, dass die Idee eines Einbahnregimes gründlich geprüft worden ist und das Resultat dem Ortskern einiges bringen würde.

Der finale Vorschlag von dem Planungsbüro und von der Kommission

wecken. Sie wird dazu zu gegebener Zeit auch das letzte Wort haben.

Ein wichtiges Element des örtlichen Charakters, die Baumreihe dem Bach entlang an der Poststrasse, wurde ebenfalls zum Thema in der Kommission

raussetzungen für die Entwicklung zu schaffen, dass die bestehenden Betriebe in Schleithem auch langfristig gute Rahmenbedingungen haben. Die Abklärungen rundum die Arbeitsplatzgebiete haben ergeben, dass die vorhandenen

Entwicklungsfähigkeit der produzierenden Industriebetriebe und produktionsnahe Dienstleistungsunternehmen zu setzen. Damit will die Gemeinde auch den Lebensstandort Schleithem, an dem auch künftig gearbeitet und

Schlusswort

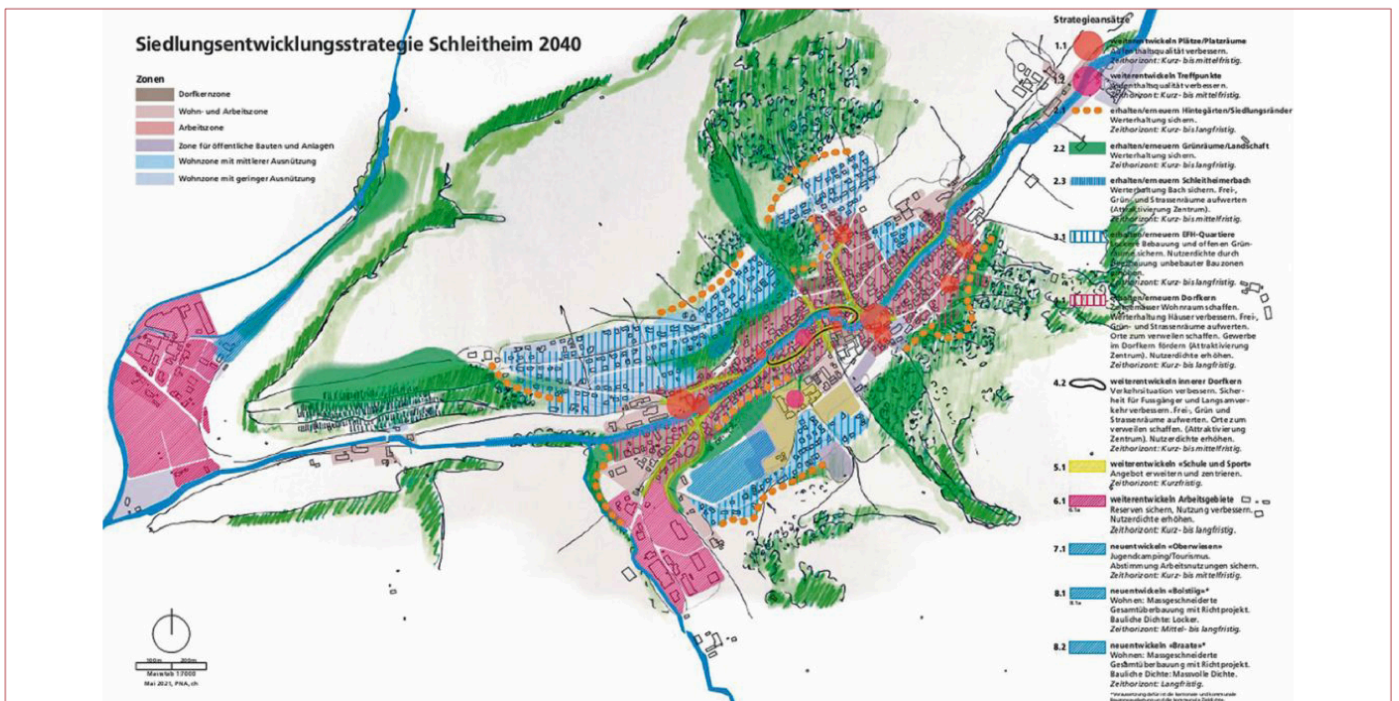
Ein wichtiges Element in der Weiterentwicklung unseres Dorfes ist die Bau- und Nutzungsplanungsrevision mit der Überarbeitung der Bau- und Nutzungsordnung.

Der Gemeinderat will dabei keine Zeit verlieren und hat den ersten Schritt bereits gemacht und die Kommissionsmitglieder für die Überarbeitung der Reglemente gewählt.

Es steht der Gemeinde eine anspruchsvolle aber interessante Zeit bevor.

*Im Namen der Kommission Siedlungsentwicklung und des Gemeinderates Schleithem
Hans Rudolf Stamm,
Kommissionspräsident*

Zu den Themen der zukünftigen Strategie lädt der Gemeinderat Schleithem die Bevölkerung zu einer Informations- und Diskussionsveranstaltung ein auf den Mittwoch, 26. Januar, 19.30 Uhr in der Randenhalle.



Siedlungsentwicklung Schleithem 2040