Gemeinde Löhningen

Siedlungsentwicklungsstrategie

Grundlagen und Analyse

Stand: 30-05-2024

Projekt:

Siedlungsentwicklungsstrategie | Gemeinde Löhningen

Folgende Personen haben an diesem Projekt mitgewirkt:

Gemeinde:
Marcel Müller, Gemeindepräsident
Dominik Thomann, Hochbaureferent
Markus Günter, Aktuar

Kommission:
Marco Bächtold, SP-Vertreter
Wilma Glaus, Einwohnerin
Felix Hallauer, Einwohner
Andreas Hunziker, Einwohner
Jamie Müller, Einwohnerin
Markus Müller, SVP-Vertreter
Claudia Rathgeb, Einwohnerin

Planung:
inexo
Pascal Häberli
Michael Siegrist

Bearbeitungsstand:

30. Mai 2024

Beschluss:
Vom Gemeinderat beschlossen am .....
Mitwirkung vom ..... bis am .....

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Einleitung	5
2 Portrait	6
2.1 Gemeinde Löhningen	
2.2 Bisherige Siedlungsentwicklung	
3 Analyse	10
3.1 Demografie	
3.2 Arbeit	
3.3 Erschliessung und Verkehr	
3.4 Was macht Löhningen aus?	
3.5 Bauzonendichte und Auslastung	
3.6 Siedlungsreserven und Gebäudealter	
3.7 Räumliche Analyse	
3.8 Umwelt und Nachhaltigkeit	
4 SWOT-Analyse	22

Löhningen
Büro

1 Einleitung

Anlass

Durch die Überarbeitung des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) haben sich die raumplanerischen Rahmenbedingungen verändert: Das überarbeitete RPG fordert eine Abkehr von der bisherigen Ausdehnung der Siedlungen "ins Freie" hin zu einer Siedlungsentwicklung nach innen. Im Mittelpunkt steht dabei die Schaffung von Siedlungen mit einer optimierten baulichen Dichte, unter Berücksichtigung oder sogar Förderung neuer räumlicher Qualitäten.

Die vorliegende Siedlungsentwicklungsstrategie (SES) der Gemeinde Löhningen zielt darauf ab, diese Anforderungen des RPG umzusetzen und ein Zukunftsbild mit den langfristigen planerischen Zielen der Gemeinde Löhningen zu skizzieren.

Erarbeitung und Mitwirkung

Die Erstellung und Verabschiedung der SES obliegt dem Gemeinderat. Die inhaltliche Ausarbeitung und Entwicklung der SES erfolgt durch eine interne Gemeindearbeitsgruppe unter der Mitwirkung von Marcel Müller und Dominik Thomann. Die Zwischenergebnisse werden der dafür konstituierten Kommission präsentiert. In der Kommission werden die Zwischenergebnisse unter Berücksichtigung verschiedener Aspekte zur zukünftigen Entwicklung der Gemeinde, darunter Siedlung, Verkehr, Gesellschaft, Gewerbe, Kultur, Umwelt und mehr, diskutiert und reflektiert.

Gemäß Artikel 4 des Raumplanungsgesetzes (RPG) ist es erforderlich, die Bevölkerung über die Ziele und den Verlauf der Planungsprozesse zu informieren und ihnen die Gelegenheit zu geben, in angemessener Weise an diesen Prozessen teilzunehmen. Im Rahmen einer Vernehmlassungsphase wird der Bevölkerung die Möglichkeit geboten, ihre Anliegen und Meinungen einzubringen. Auch die regionalen Behörden haben im Rahmen der Vernehmlassungsphase die Möglichkeit, Stellungnahmen abzugeben.

Die Rückmeldungen aus der Bevölkerung sowie die beabsichtigte Berücksichtigung dieser Rückmeldungen in der Strategie werden in einem Mitwirkungsbericht gebündelt und zusammengefasst.

Ziele

Mit dieser SES trifft die Gemeinde Löhningen wichtige Entscheidungen für ihre strategische Ausrichtung mit einem Planungshorizont von 20 bis 25 Jahren und definiert zentrale Aufgaben, die damit einhergehen. Die SES fungiert als Leitfaden für raumbezogene Entscheidungen und bildet die konzeptionelle Grundlage für die Überarbeitung der Nutzungsplanung. Sie erlaubt der Gemeinde, ihren Handlungsspielraum im Kontext der kantonalen und regionalen Rahmenbedingungen zu erkunden und ihre langfristigen räumlichen Entwicklungsziele für das Dorf zu definieren.

Es ist wichtig zu betonen, dass die SES ein informelles Planungs- und Koordinationsinstrument ist und für Grundstückseigentümer nicht verbindlich ist. Die tatsächliche und detaillierte Abwägung der verschiedenen in der SES aufgeführten Aspekte und Interessen erfolgt erst im Rahmen des Nutzungsplanverfahrens (Bauordnung und Zonenplan) oder in nachfolgenden Projekten.

2 Portrait

2.1 Gemeinde Löhningen

Das ehemalige Bauerndorf Löhningen gilt als ältestes Dorf des Kanton Schaffhausen und liegt im Oberklettgau am Südfuss des Randen auf einer gegenüber der Klettgauer Ebene leicht erhöhten Terrasse. Die Hanglage bestimmt die Struktur der Bebauung. Die fast ausnahmslos parallel zum Hang gestellten Häuserreihen in unregelmässigen Abständen bilden das Hauptcharakteristikum. Löhningen grenzt im Norden, Osten und Süden an Beringen, im Süden und Westen an Neunkirch und im Westen an Siblingen. Die Gemeindefläche von 683 Hektaren teilt sich neben der Siedlungsfläche von 43 ha in 373 ha Kulturland, 256 ha Wald und 11 ha Rebland auf. Über die Hälfte der Waldfläche ist im Besitz der Gemeinde.

Die Gemeinde zählt rund 1615 Einwohner (Stand 31.12.2022).

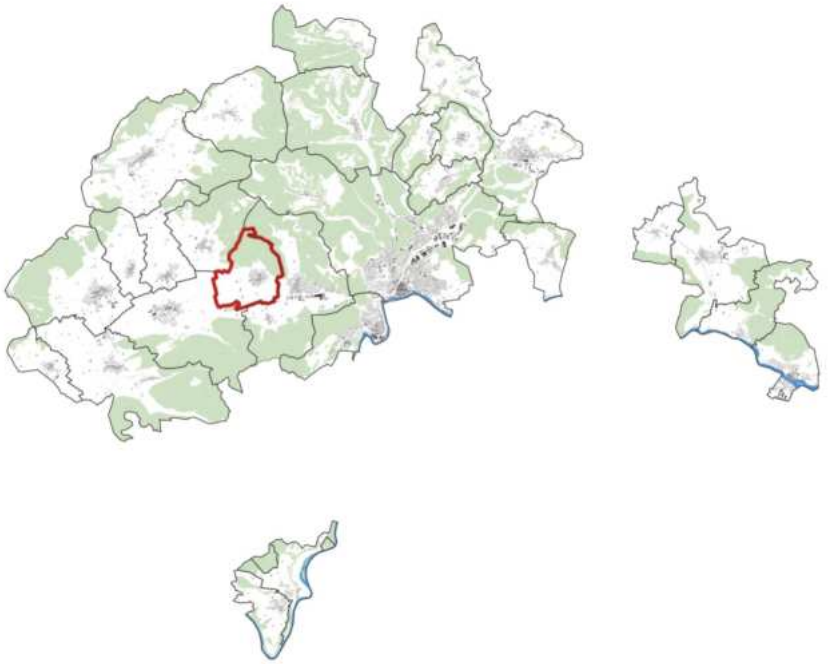

Abb. 1: Kanton Schaffhausen (AV-Daten Schaffhausen)

Abb. 2: Luftbild Löhningen (Swisstopo)

Abb. 3: Löhningen Blickrichtung Osten (inexo)

Die Weinproduktion und der Rebbau bilden einen essentiellen und stolzen Bestandteil der Löhninger Kultur. Über Generationen hinweg hat sich die Gemeinde einen hervorragenden Ruf in der Weinherstellung erarbeitet und trägt diesen stolz in die Umgebung hinaus. Die Weinberge sind nicht nur landschaftlich reizvoll, sondern spiegeln auch das handwerkliche Geschick und die Hingabe der Löhninger Gemeinschaft wider, die ihre Reben mit großer Sorgfalt und unter Berücksichtigung umweltschonender Methoden pflegt. Der Weinbau ist somit nicht nur ein wirtschaftlicher Faktor, sondern auch ein kulturelles Erbe, das die Identität und den Stolz der Löhninger Bevölkerung prägt.

Die Gemeinde pflegt gute Beziehungen zu den Nachbargemeinden Beringen und Guntmadingen (heute ein Ortsteil von Beringen). Die Dorfkirche am südlichen Dorfrand teilen sich Löhningen und Guntmadingen seit je.

Abb. 3: Löhningen Blickrichtung Süden (inexo)

2.2 Bisherige Siedlungsentwicklung

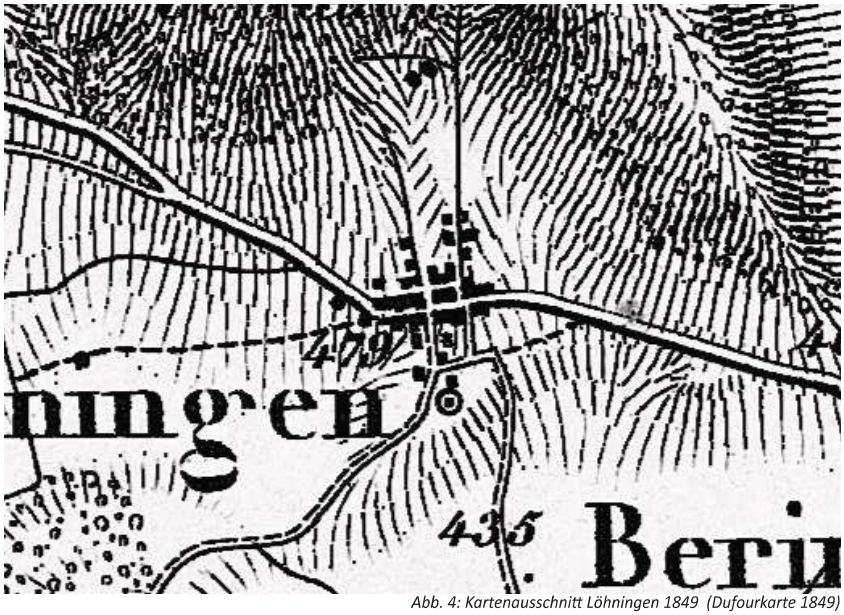

Abb. 4: Kartenausschnitt Löhningen 1849 (Dufourkarte 1849)

Dufourkarte 1849

Löhningen ist mit der Urkunde vom Jahr 779 die von allen Ortschaften des Kantons Schaffhausen zuerst erwähnte. Insbesondere das frühe 17. Jahrhundert war für das Dorf eine wichtige Zeit: 1603 wurde die Spitaltrotte, 1606 die Kirche erbaut.

In der Karte ersichtlich sind die auf die Hauptstrasse ausgerichtete bäuerlich geprägte Hauptbauten. Die Bebauung entlang der Hauptstrasse ist bis heute noch recht ursprünglich vorhanden. Im Süden etwas abgesetzt vom Dorfkern befindet sich die Dorfkirche.

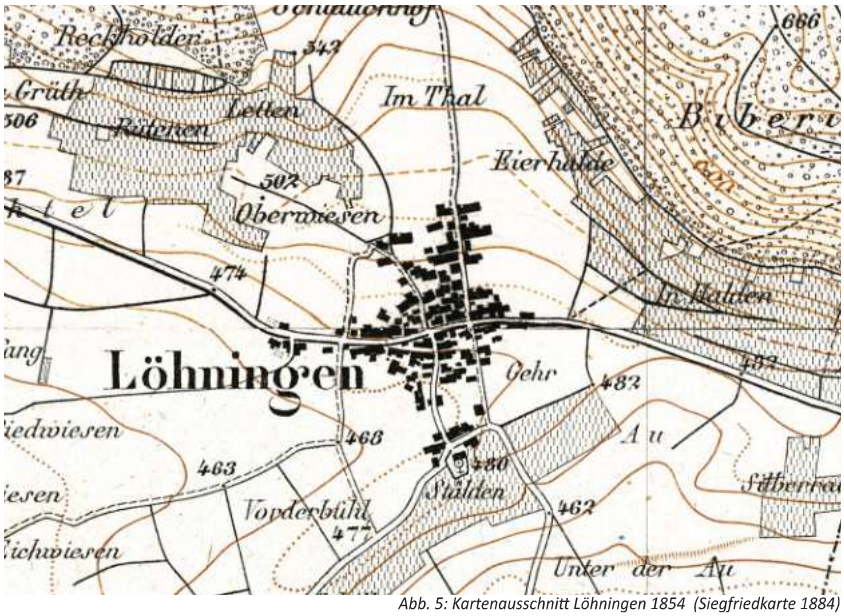

Abb. 5: Kartenausschnitt Löhningen 1854 (Siegfriedkarte 1884)

Siegfriedkarte 1884

In den darauffolgenden knapp 35 Jahren hat sich die Gemeinde baulich nur marginal verändert.

In dieser Karte nun besser ersichtlich ist die Bebauung entlang der Gassen in der Falllinie des Hangs: Die Firstrichtung der Hauptbauten sind hangparallel. Seitlich dazu öffnen sich bäuerliche Stichgässchen.

Im Süden etwas abgesetzt vom Dorfkern befindet sich die Dorfkirche und deren Nebenbauten. Gegen die Ebene des Klettgaus hin hat diese eine grosse Fernwirkung.

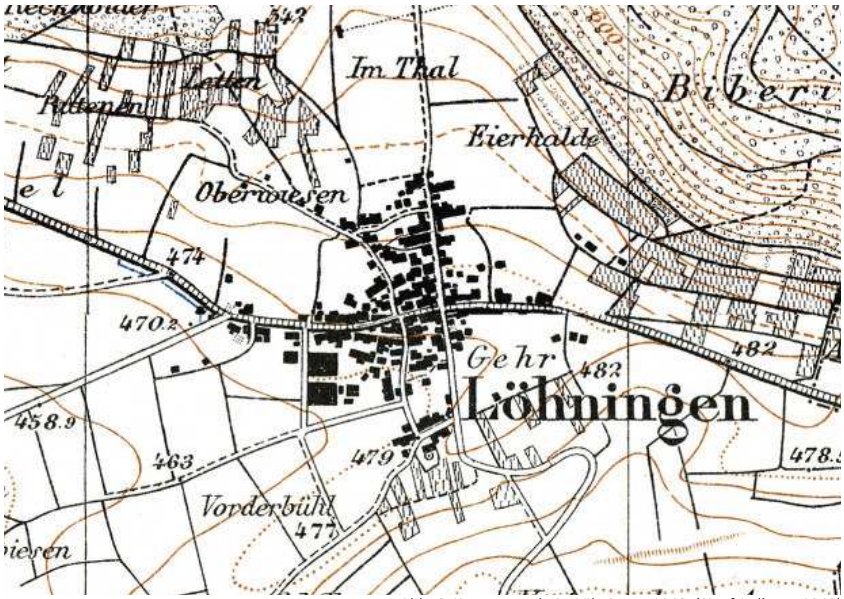

Abb. 6: Kartenausschnitt Löhningen 1943 (Siegfriedkarte 1943)

Siegfriedkarte 1943

1897 wurde die Rebstickel- und Zaunfabrik (in der Karte südwestlich des Dorfkerns), 1924 die Rebbaugenossenschaft, als erste Weinbauorganisation des Kantons Schaffhausen, gegründet.

Von 1905 bis 1961 fuhr die Strassenbahn Schaffhausen-Schleitheim mitten durchs Dorf (heute Busbetrieb); das kleine Stationsgebäude der Strassenbahn beim Dorfplatz existiert heute noch.

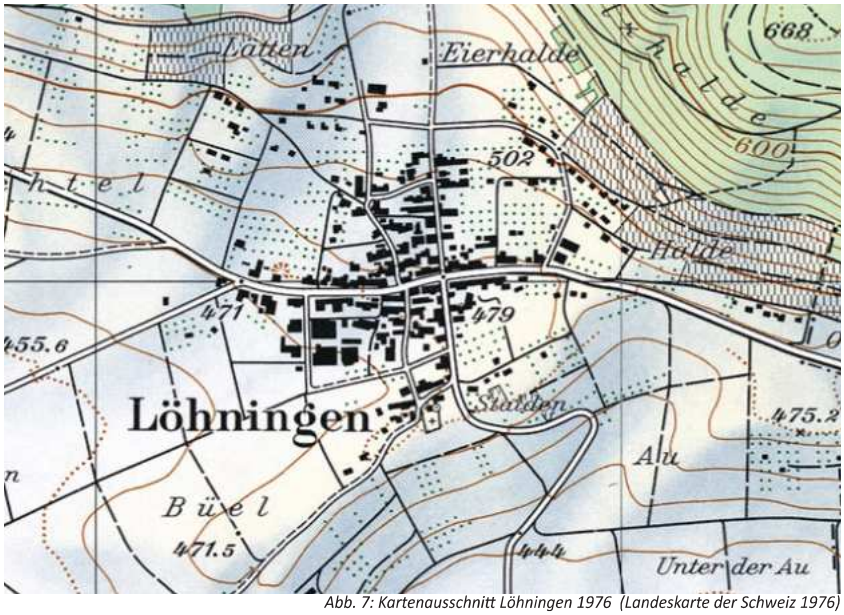

Abb. 7: Kartenausschnitt Löhningen 1976 (Landeskarte der Schweiz 1976)

Landeskarte der Schweiz 1976

Während 1930 im Dorf noch 90 hauptberufliche Landwirtschaftsbetriebe existierten, waren es 1975 nur noch 24.

Ab 1970-1980 erfolgten die ersten Ersschliessungs- und Quartierplanungen für Wohnbaugebiete an den Hängen (Bachtel- Oberwisen- Lätten, Lange Halde).

Nebst den Rebhängen war die Kulturlandschaft mit Obstbaumwiesen geprägt (grüne Punkte).

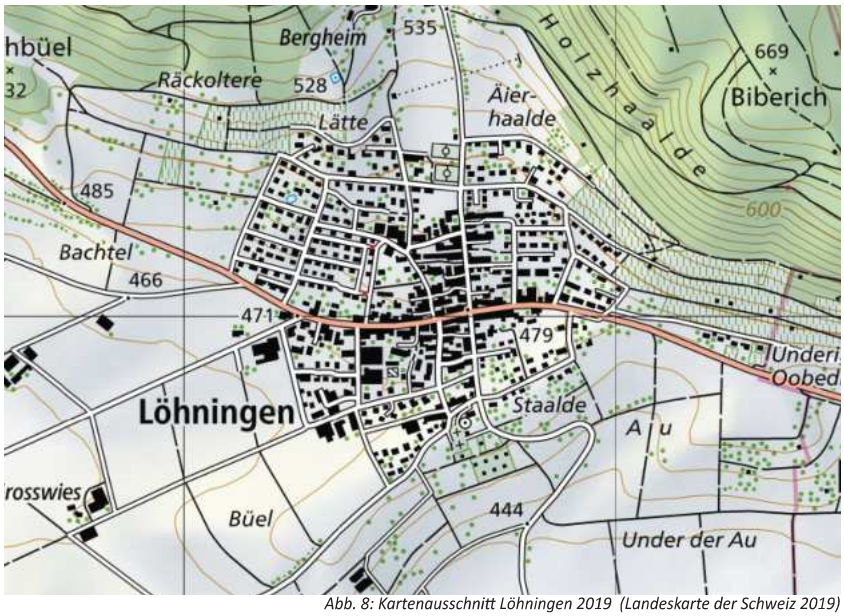

Abb. 8: Kartenausschnitt Löhningen 2019 (Landeskarte der Schweiz 2019)

Landeskarte der Schweiz 2019

Die Stadtnähe, die gute Wohnqualität, die gute verkehrstechnische Erschliessung und Einzonungen von Bauland an attraktiven Lagen haben das Dorf insbesondere in den Wohnquartieren stark wachsen lassen.

In den letzten zwanzig Jahren wirkte sich die Stadtflucht aus und die neuen Einfamilienhausquartiere liessen die Einwohnerzahl um über hundert Prozent zunehmen.

3 Analyse

3.1 Demografie

Bevölkerungsentwicklung

Die Gemeinde blieb von den grossen Auswanderungswellen um die Jahrhundertwende weitgehend verschont. Die Einwohnerzahl nahm lediglich von 1850 bis 1910 von 845 auf 672 ab, um dann mehr oder weniger konstant zu bleiben. Die Bevölkerungsentwicklung in Löhningen seit 1980 wurde massgeblich von der Stadtflucht beeinflusst. Das ursprüngliche Bauerndorf, das hauptsächlich durch Vielzweckgebäude im Dorfkern gekennzeichnet war, erlebte einen Wandel, bei dem sich an der Peripherie resp. insbesondere an Hanglagen Wohnviertel mit Einfamilienhäusern entwickelten. Diese Entwicklung führte zu einem signifikanten Anstieg der Bevölkerungszahl. Die Gemeinde Löhningen verzeichnete zwischen 2017 und 2022 das höchste prozentuale Bevölkerungswachstum aller Gemeinden im Kanton Schaffhausen.

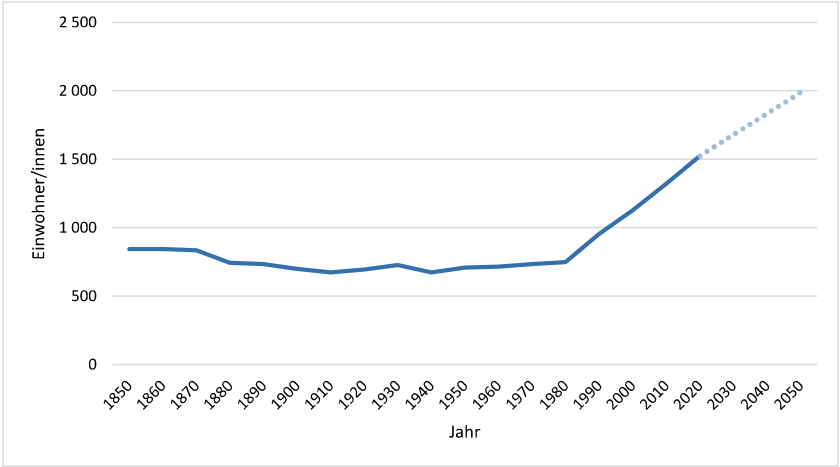

Abb. 9: Bevölkerungsentwicklung und Prognose (Bundesamt für Statistik)

Das Bundesamt für Statistik korrigierte zuletzt seine Prognose hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung nach oben und erwartet für den Kanton Schaffhausen ein deutliches Wachstum. Der Bund erwartet im Durchschnitt jährliche Zunahmen von ca. 0.95 Prozent. Das Raumkonzept des Kantonalen Richtplans sieht vor, dass in die ländlichen Gemeinden insgesamt 20 Prozent des künftigen Wachstums im Kanton gelenkt werden soll.

Die theoretische Einwohnerkapazität in den bestehenden Bauzonen von Löhningen beträgt ca. 1800 Einwohner (optimale, nicht maximale Ausnutzung der Baulandreserven).

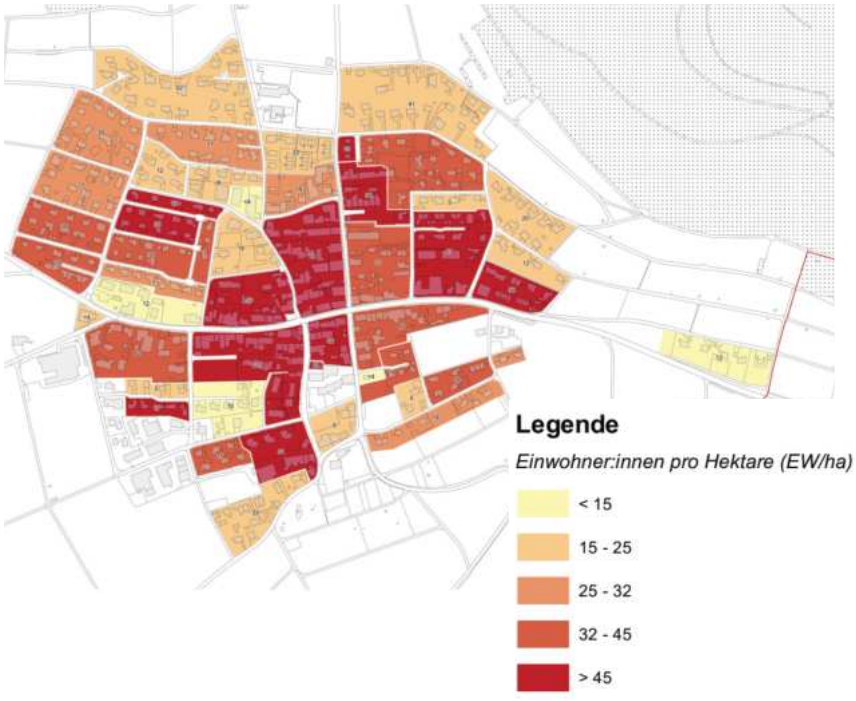

Abb. 10: Einwohnerdichte pro Quartier (Kleinquartieranalyse des Kanton Schaffhausens, Stand 2019)

In der thematischen Karte links ist die Einwohnerdichte pro Quartier ersichtlich (Stand 2019). In baulich dichten Gebieten entlang der Hauptstrasse wohnen tendenziell mehr Einwohner als in den Wohnquartieren. Insbesondere in den Quartieren Lätten, Biberich und Halden sind die Einwohnerdichten tief. Dies einerseits aufgrund der Bebauungsmöglichkeiten (Typologie), andererseits aber auch aufgrund grosszügiger Parzellierungen und unterbelegten Bauten.

Altersverteilung

Wie in der ganzen Schweiz wird auch in Löhningen die Bevölkerung durchschnittlich älter. Während 2012 der Anteil der 65+ Jährigen in Löhningen noch 16 % betrug, sind es heute schon 19 %. Über den ganzen Kanton betrachtet liegt der Anteil dieser Altersgruppe bei 22 %.

In der Gemeinde Löhningen siedeln sich viele Familien an. Der Anteil der Kinder und Jugendlichen (0-19 Jährige) ist im Zeitraum zwischen 2010 und 2022 gewachsen. Auch im Vergleich mit anderen ländlichen Gemeinden im Kanton ist der Anteil dieser Altersgruppe hoch.

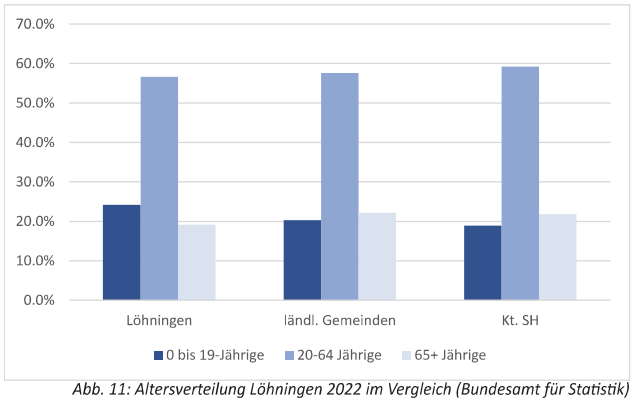

Abb. 11: Altersverteilung Löhningen 2022 im Vergleich (Bundesamt für Statistik)

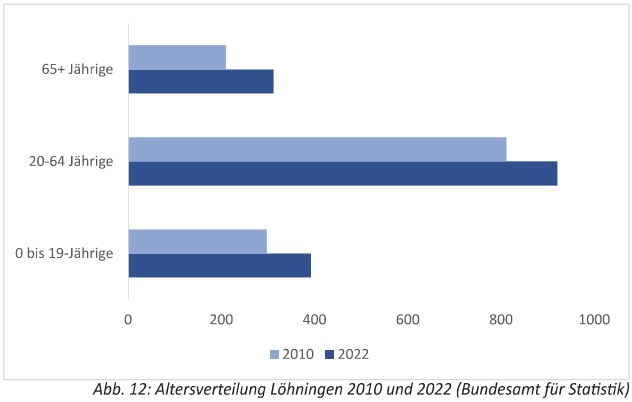

Abb. 12: Altersverteilung Löhningen 2010 und 2022 (Bundesamt für Statistik)

Altersverteilung in Quartieren

Die Karte unten links zeigt den Anteil Familienhaushalte, die mittlere Karte den Anteil Kinder und Jugendlichen und die Karte rechts den Anteil Pensionierter im Quartier (je dunkler die Farbe, desto höher der jeweilige Anteil). In den Quartieren Am Poort, Im Winkel sowie im Kleintal finden sich die meisten Familienhaushalte resp. Personen im Kindes- und Jugendlichenalter.

Abb. 13-15: Anteil Familienhaushalte und Anteile Altersgruppe pro Quartier (Kleinquartieranalyse des Kanton Schaffhausen)

Schulraum

Die derzeitige Demografiestruktur und die tendenziell steigende Kinderzahlen haben Auswirkungen auf die vorhandenen Schulraumkapazitäten. Voraussichtlich besuchen ab Sommer 2024 52 Kinder (je 26 in einer Klasse) den Kindergarten, welche in den nächsten Jahren in die Primarschule nachrücken werden. Schulklassengrössen von 26 oder mehr Kindern sind in einer integrativen Schule nicht erlaubt. Für folgende kinderreiche Jahrgänge sind daher mehr Schulklassenzimmer/-räume nötig.

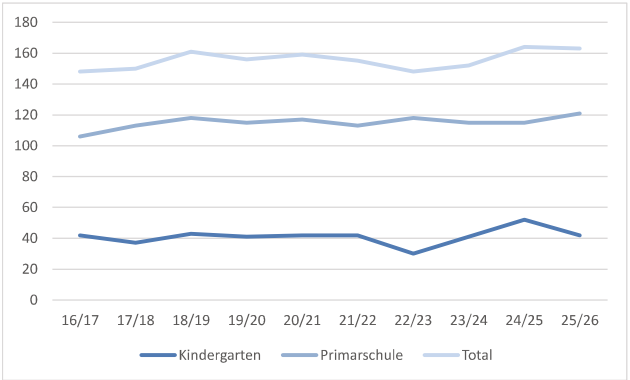

Abb. 16: Entwicklung Anzahl Schul- und Kindergartenkinder (Schule-Löhningen)

3 Analyse

3.2 Arbeit

Anzahl Beschäftigte und Betriebe

Die Anzahl Beschäftigter sowie Betriebe hat in den letzten Jahren stark zugenommen. Während im Jahr 2008 noch 210 Beschäftigte und 64 Betriebe gezählt wurden, waren es im Jahre 2018 305 Beschäftigte und 95 Betriebe. Ein starker Zuwachs bei den Beschäftigten sowie Betrieben erfolgte insbesondere im tertiären Sektor (Dienstleistungssektor). Im primären Sektor (Landwirtschaft) und sekundären Sektor (Industrie, Gewerbe) erfolgte ein Zuwachs bei den Beschäftigten, die Anzahl der Betriebe stagnierte jedoch.

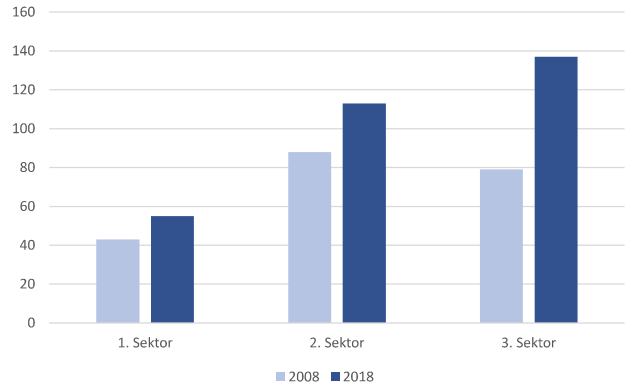

Abb. 17: Anzahl Beschäftigte 2008 und 2018 (Bundesamt für Statistik)

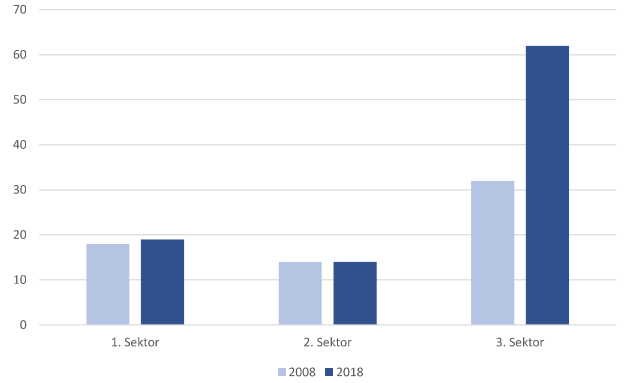

Abb. 18: Anzahl Betriebe pro Sektor 2008 und 2018 (Bundesamt für Statistik)

Dichte Beschäftigte pro Quartier

Den Hauptteil der Beschäftigten in der Wohn-, Misch- oder Zentrumszonen können entlang der Hauptstrasse resp. im alten Dorfkern ausgemacht werden. Die Beschäftigten in der Gewerbezone im Südwesten werden in der thematischen Kleinquartieranalyse rechts nicht dargestellt (keine auslastungsrelevante Zone). In der Gewerbezone können gemäss Bundesamt für Statistik 23 Beschäftigte (Stand 2020) und 28 Einwohner (Stand 2021) ausgemacht werden (exkl. Walter+Bai).

Abb. 19: Dichte Beschäftigte pro Quartier (Kleinquartieranalyse des Kt. SH))

Pendlerverkehr

Die gute Anbindung sowie die hohe Wohnqualität machen Löhningen zu einer typischen Wegpendler-Gemeinde (Stand 2011). Fast drei Viertel der in Löhningen wohnhaften Erwerbstätigen sind in Löhningen oder näherer Umgebung (Klettgau inkl. SH und Neuhausen) tätig.

Abb. 20: Schema Zu- und Wegpendler (Pendlermatrizen des Kt. SH)

3.3 Erschliessung und Verkehr

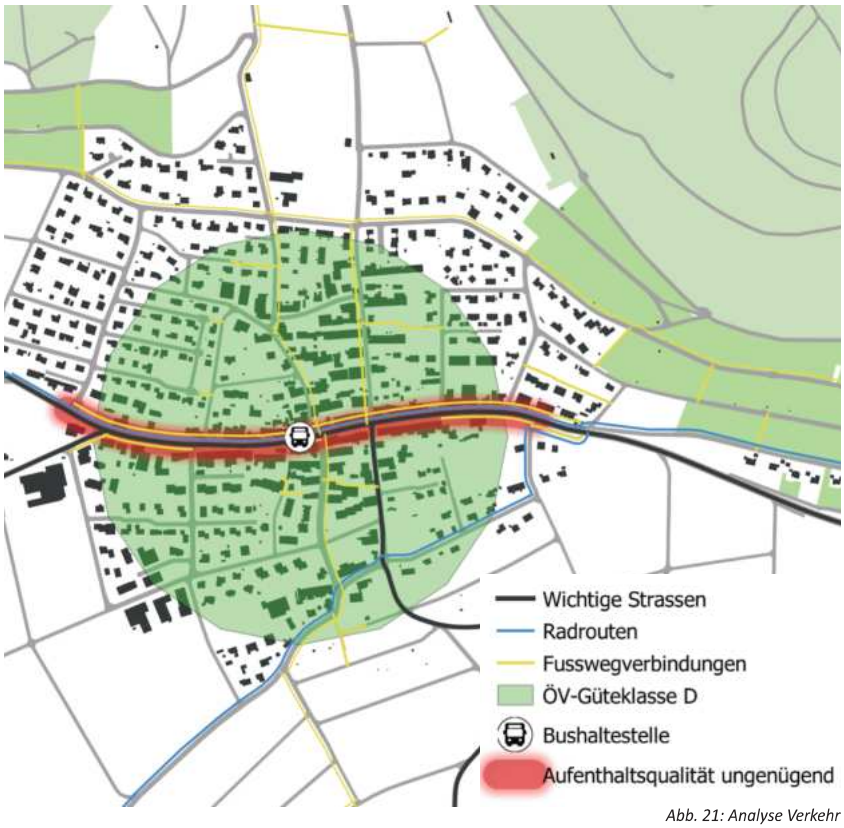

Abb. 21: Analyse Verkehr

Die Gemeinde Löhningen ist für den motorisierten Individualverkehr gut über die überlokalen kantonalen Verbindungsstrassen erschlossen. Die Stadt Schaffhausen ist in rund 12 Minuten erreichbar.

Von Beringen aus gesehen verzweigt sich die Radroute ab Löhningen nordwestlich in Richtung Siblingen (entlang Hauptstrasse) und südwestlich in Richtung Neunkirch. Attraktive Verbindungen für Alltagsvelofahrer nach Beringen und Siblingen fehlen derzeitig.

Die Erschliessungsstrassen abseits der Hauptverkehrsachse sind verkehrsberuhigt (Tempo 30 Zonen).

Die Gemeinde Löhningen wird mit lediglich einer Bushaltestelle bedient. Der Bus verkehrt im Halbstundentakt. Ein Grossteil des Gemeindegebiets befindet sich ausserhalb der ÖV-Güteklasse D (Geringe Erschliessung: Distanz zur nächsten Bushaltestelle < 300m).

Die Gestaltung der Strassenräume spielt eine entscheidende Rolle bei der Formgebung eines Ortes und fungiert als bedeutender öffentlicher Raum, in dem Begegnungen zwischen Menschen stattfinden können. Ihre Ausgestaltung hat einen massgeblichen Einfluss auf die Lebensqualität und die Attraktivität eines Ortes. In Löhningen liegt der Fokus insbesondere auf der Dorfdurchfahrt, die vorrangig für den motorisierten Verkehr konzipiert ist und somit nur begrenzte Möglichkeiten für Aufenthalte bietet. Das Dorf wird dadurch in einen nördlichen und südlichen Teil geteilt. Die Aufwertung der Ortsdurchfahrt ist Bestandteil aktueller Planungen des Kantons Schaffhausen.

Abb. 22: Hauptstrasse Löhningen (inexo)

3 Analyse

3.4 Was macht Löhningen aus?

Abb. 23: Ausschnitt Dorfkern mit Hauptstrasse Löhningen (inexo)

Einfamilienhausquartiere / Dorfleben

Löhningen ist ausserhalb des Dorfkerns geprägt von Einfamilienhäuser und kleinen Mehrfamilienhäuser. Das Dorf weist generell eine hohe Wohnqualität aus. Nebst Sicherheit und ländliche Qualitäten verfügt das Dorf über gute Anbindungen sowie ein reges und intaktes Dorfleben. Ein Grossteil der Einwohnerschaft ist engagiert in einem der vielen sportlichen oder kulturellen Vereine.

Abb. 25: Areal Trotte und Schulhaus (inexo)

Infrastruktur

Die Gemeinde Löhningen verfügt über einen Lebensmittelladen mit Postagentur und einen Bankautomat. Für grössere Einkäufe sind die Bewohner auf die nähere Umgebung (Beringen, Neunkirch, SH etc.) angewiesen. Eine Primarschule, ein Kindergarten sowie ein Sportplatz ist vorhanden, stossen jedoch aufgrund des Bevölkerungswachstum an ihre Grenzen.

Gut erhaltener historischer Dorfkern

Das Ortsbild von Löhningen ist größtenteils geprägt von seiner historischen Architektur. Neben zahlreichen traditionellen Bauernhäusern und vielseitigen Gebäuden sind die neueren Strukturen im Allgemeinen geschickt in die bereits bestehende Baustruktur integriert. Die Fundamente sind oftmals mit großen Stalltoren und/oder Garagentoren versehen. Satteldächer sind die verbreitete Dachform. Die Firstlinien der Hauptgebäude verlaufen in der Regel parallel zum Hang resp. zur Strasse.

Abb. 24: Wohnquartier Winkel (inexo)

Areal Trotte und Schulhaus mit Spielplatz

Im südlichen Dorfteil befindet sich die Schule mit Spielplatz und der Trotte. Die Trotte verfügt über eine immer noch funktionstüchtige Baumpresse von 1713.

Im verkehrsberuhigten Strassenraum besteht, in Verbindung mit dem Spielplatz, Trotte und Bistro, ein Potential zur Aufwertung und Nutzung des Platzes als Begegungszone.

Abb. 26: Volg in Löhningen (inexo)

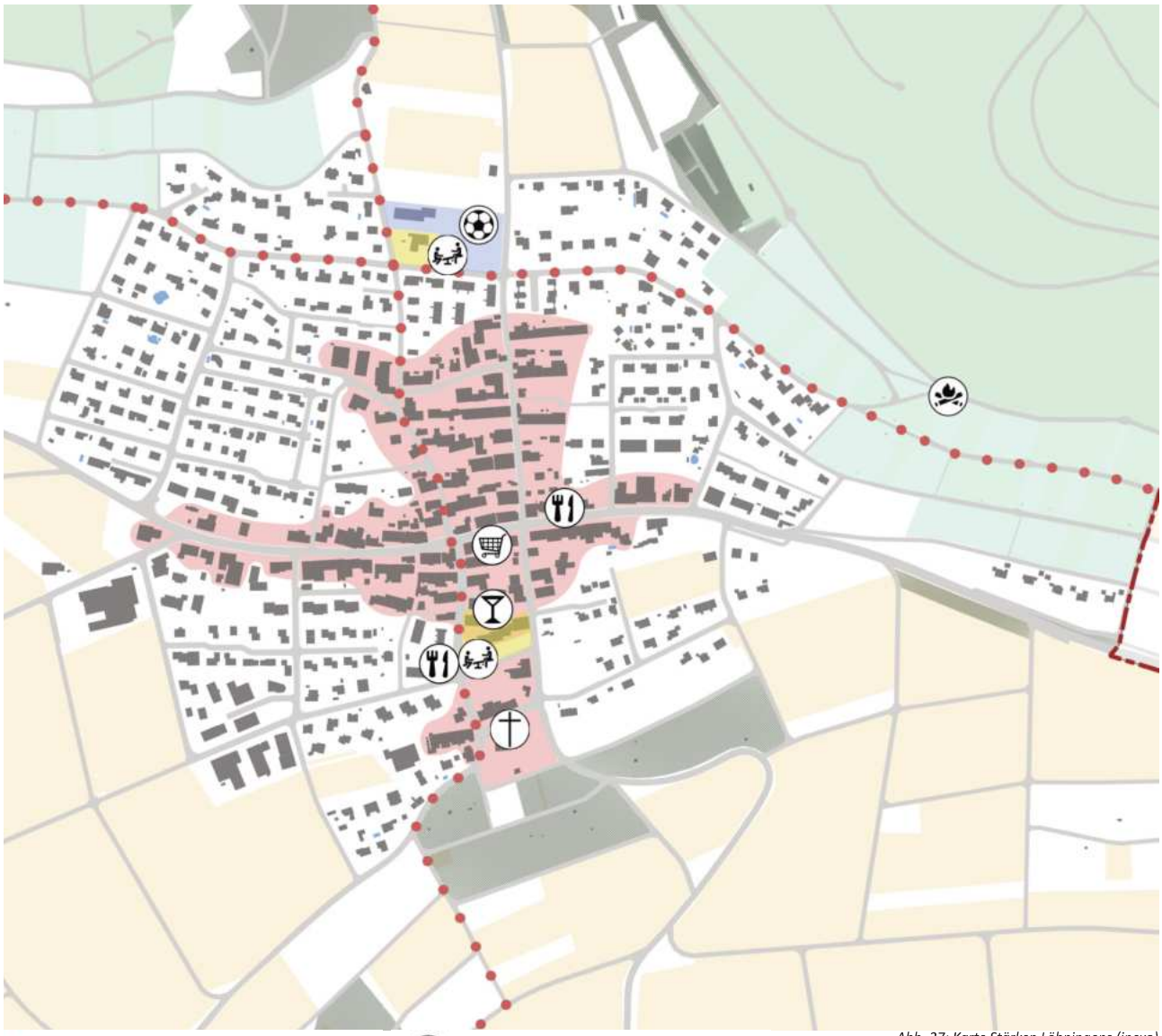

Abb. 27: Karte Stärken Löhningens (inexo)

3 Analyse

3.5 Bauzonendichte und Auslastung

Raumnutzerdichte

Nach den Vorgaben des kantonalen Richtplans ist bis 2040 eine Raumnutzerdichte von 40 Raumnutzern pro Hektar zu erreichen. Die Raumnutzer (RN) bilden sich aus der Summe der Einwohner und der Beschäftigten, wobei die Teilzeitbeschäftigten zu sogenannten Vollzeitäquivalenten (100%-Stellen) umgerechnet werden. Die Wohn-, Misch- und Zentrumszonen der Gemeinde Löhningen erreichen zurzeit eine Raumnutzerdichte von **43.9** Raumnutzer pro Hektar (Stand 2023). Die Dichte liegt damit höher als die vom Kanton vorgegebene Zieldichte. Für die Gemeinde Löhningen geht es damit insbesondere darum, die Dichte im Siedlungsgebiet zu halten oder zu erhöhen ohne bestehende Wohnqualitäten zu verlieren.

	Bauzonenflächen				Raumnutzende			Dichten
Zonenklassen	total [ha] [1]	davon bebaut/ genutzt [ha] [2]	davon unbebaut [ha] [3]	unbebaut [%] [4]	Einwohner/ innen [5]	Beschäftigte VZÄ [6]	Raumnutzer/ innen [7]	Dichte [RN/ha] [8]
Wohnzonen	23.69	22.22	1.48	6.2	772	32.9	804.9	36.2
Mischzonen	-	-	-	-	-	-	0.0	-
Zentrumszonen	15.52	14.36	1.16	7.4	731	68.4	799.4	55.7
Arbeitszonen	2.59	2.51	0.08	3.2	30	81.0	111.0	44.3
Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen	2.92	2.62	0.31	10.6	6	21.8	27.8	10.6
Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ)	**39.21**	**36.58**	**2.63**	**6.7**	**1'503**	**101.30**	**1'604.3**	**43.9**
Total Bauzonen (ohne eingeschränkte BZ)	44.73	41.70	3.02	6.8	1'539	204.10	1'743.1	41.8

Verteilung Raumnutzer

Der Kanton Schaffhausen eruierte im Rahmen einer statistischen Quartieranalyse sämtliche Raumnutzerdichten in den Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (Stand 2019). Besonders hohe Dichten konnten entlang der Dorfstrasse ausgemacht werden (>65 RN/ha). In Wohnquartieren, in denen die Einfamilienhäuser vorwiegend mit Familien belegt sind, ist die Raumnutzerdichte ebenfalls verhältnismässig hoch.

In der Arbeitszone am südwestlichen Siedlungsrand (ohne Walter+Bai) ist die Wohnnutzung mit 28 Einwohner dominanter als die Gewerbenutzung mit 22 Vollzeitäquivalente (in der Quartieranalyse nicht ersichtlich).

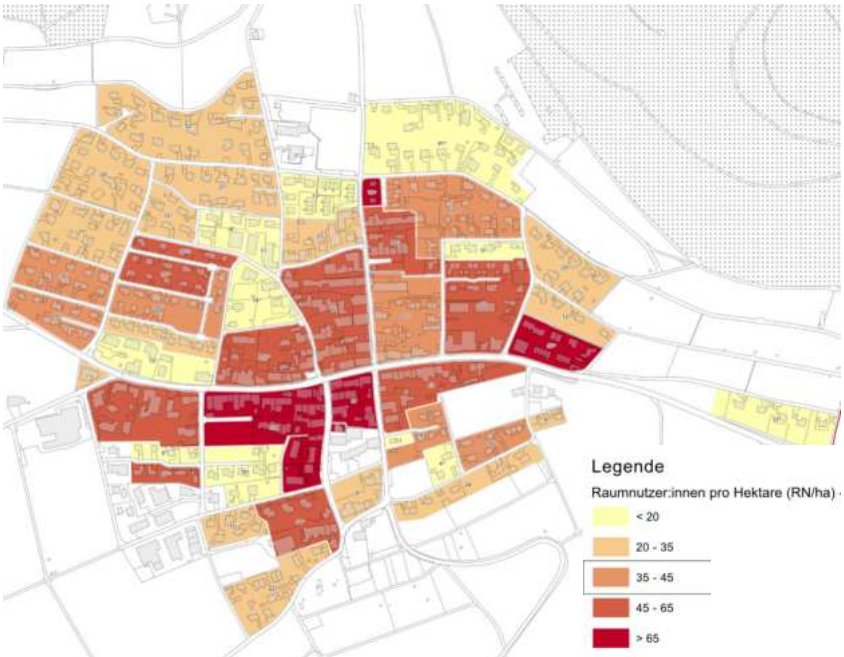

Abb. 28: Verteilung Raumnutzer (Kleinquartieranalyse des Kantons Schaffhausen)

Bauzonenreserven

Gemäss Art. 15 RPG dürfen Bauzonen nicht grösser sein, als sie innert 15 Jahren benötigt werden. Die Berechnungen gemäss des Kantons Schaffhausen zeigen, dass die Bauzonen entsprechend dem Bedarf der nächsten 15 Jahren ausgelastet sind (Auslastung bis 2038: 101 Prozent).

Ziele für die Entwicklung in den Wohn-/ Misch- und Zentrumszonen, basierend auf dem rechtskräftigen Zonenplan	*aktuell*	*kantonale Vorgaben / Ziele*
Dichte Raumnutzer/ Innen [RN/ha]	43.9	**40**
Raumnutzer/Innen in WMZ schon bebaute Gebiete (innere Verdichtung)	1'604.3	**+0**
Raumnutzer/Innen in 15 Jahren, gewähltes Szenario		**1'734**
Auslastung für 15 Jahre		**101%**

3.6 Siedlungsreserven und Gebäudealter

Siedlungsreserven nach *raum+*

Die Fachstelle *raum+* der ETH Zürich erhebt in Zusammenarbeit mit den Gemeinden periodisch Übersichten über Siedlungsreserven.

Die Gemeinde Löhningen verfügt nach Erhebung von *raum+* (Stand 2021) Siedlungsreserven von rund 2.4 Hektare resp. 27 Baulücken (Parzellen < 0.2 Hektare) und rund 0.8 Hektare resp. 3 Flächen mit Innenentwicklungspotential.

Die Gemeinde verfügt zudem östlich der Schulgasse noch über gemeindeeigene Reserven von rund 0.3 Hektaren).

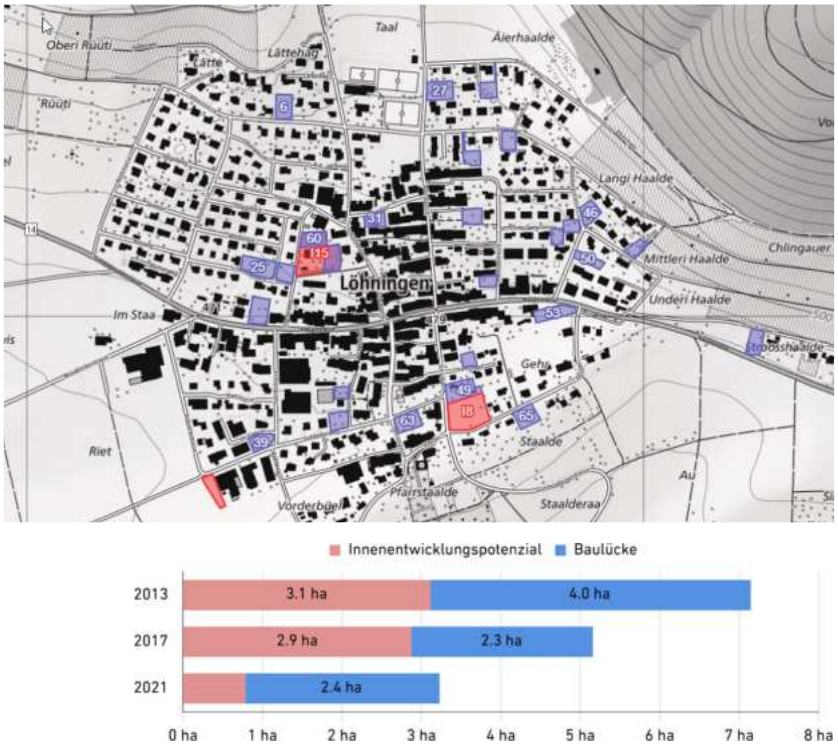

Abb. 29: Siedlungsreserven (raum+ ETH Zürich)

Erneuerungs-/Sanierungsbedarf

Der grösste Teil des Gebäudebestandes resp. praktisch alle Bauten in den Wohnquartieren wurden nach 1970-1980 erbaut. Damit ist grösstenteils neuere Bausubstanz vorhanden. Der ältere Gebäudebestand findet sich insbesondere im historischen Dorfkern. Die Instandstellung resp. Sanierung von historischen Ökonomiegebäuden ist für die Siedlungsentwicklung ein wichtiges Thema.

Die denkmalpflegerischen Anforderungen für Sanierungen sind aufgrund des Ortsbildes von nationaler Bedeutung hoch.

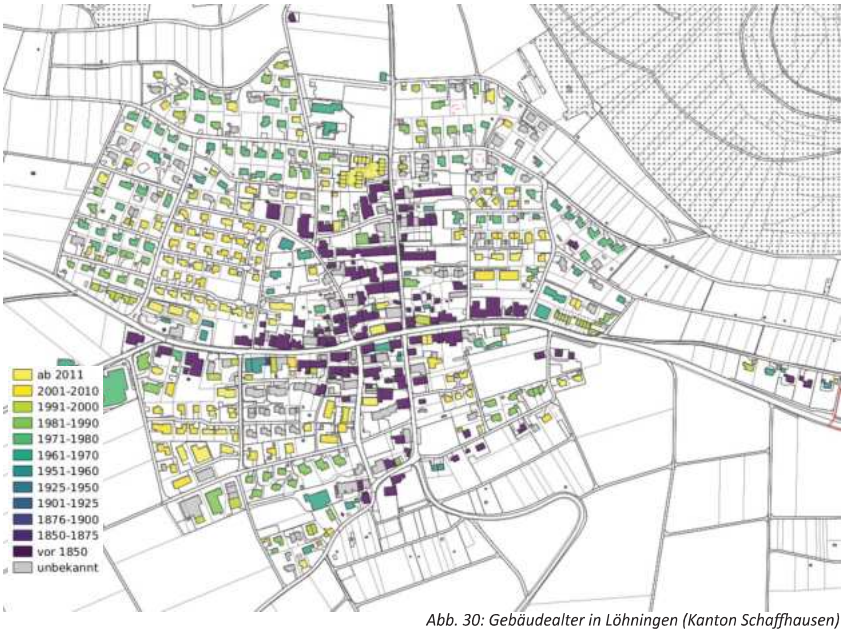

Abb. 30: Gebäudealter in Löhningen (Kanton Schaffhausen)

3 Analyse

3.7 Räumliche Analyse

Historischer Dorfkern

- Historischer Dorfkern mit Ortsbild von nationaler Bedeutung
- Von der Landwirtschaft geprägtes Ortsbild
- Gemischte Nutzung (Wohnen/Arbeiten)
- Plätze sowie Strassenraum mit Aufwertungspotential

Wohngebiete

- Hauptsächlich mit Einfamilienhäuser überbaute Wohngebiete
- Ruhiges Wohnen
- Verkehrsberuhigt
- Hohe Durchgrünung (private Gärten)
- Generell erschlossen und für die Bebauung vorbereitete Bauplätze.

Gewerbegebiete

- An Peripherie gelegenes Gewerbegebiet

1. Hohes Potential zur Erhöhung der baulichen Dichte sowie der Nutzerdichte.
2. Innenentwicklungspotential zur Erhöhung der Nutzerdichte. Sanierung bestehender Ökonomiebauten etc.
3. Derzeitige Nutzung (Wohnen) entspricht nicht der Zonierung (Arbeitszone). Zonierung ist zu prüfen
4. Weiterentwicklung resp. Förderung Mischnutzung oder Gewerbe.

5. Innenentwicklungspotential (bauliche Entwicklung) mit folgenden Herausforderungen
   - Lösen Erschliessungssituation
   - Typologie bestimmen
   - Grünräume fördern/sichern
6. Nachverdichtungspotential (bauliche Dichte und Nutzerdichte)
7. Potentielle Reserveflächen
8. Potentielle Reserveflächen

- Potentielle Standorte für gestaltete Begegnungsräume

Öffentliche Infrastruktur

- Gemeindeverwaltung
- Primarschule, Kindergärten
- Turnhalle und Sportplatz

9. Gemeindeeigene Reserve, Potentieller Standort für Schulraumerweiterung.

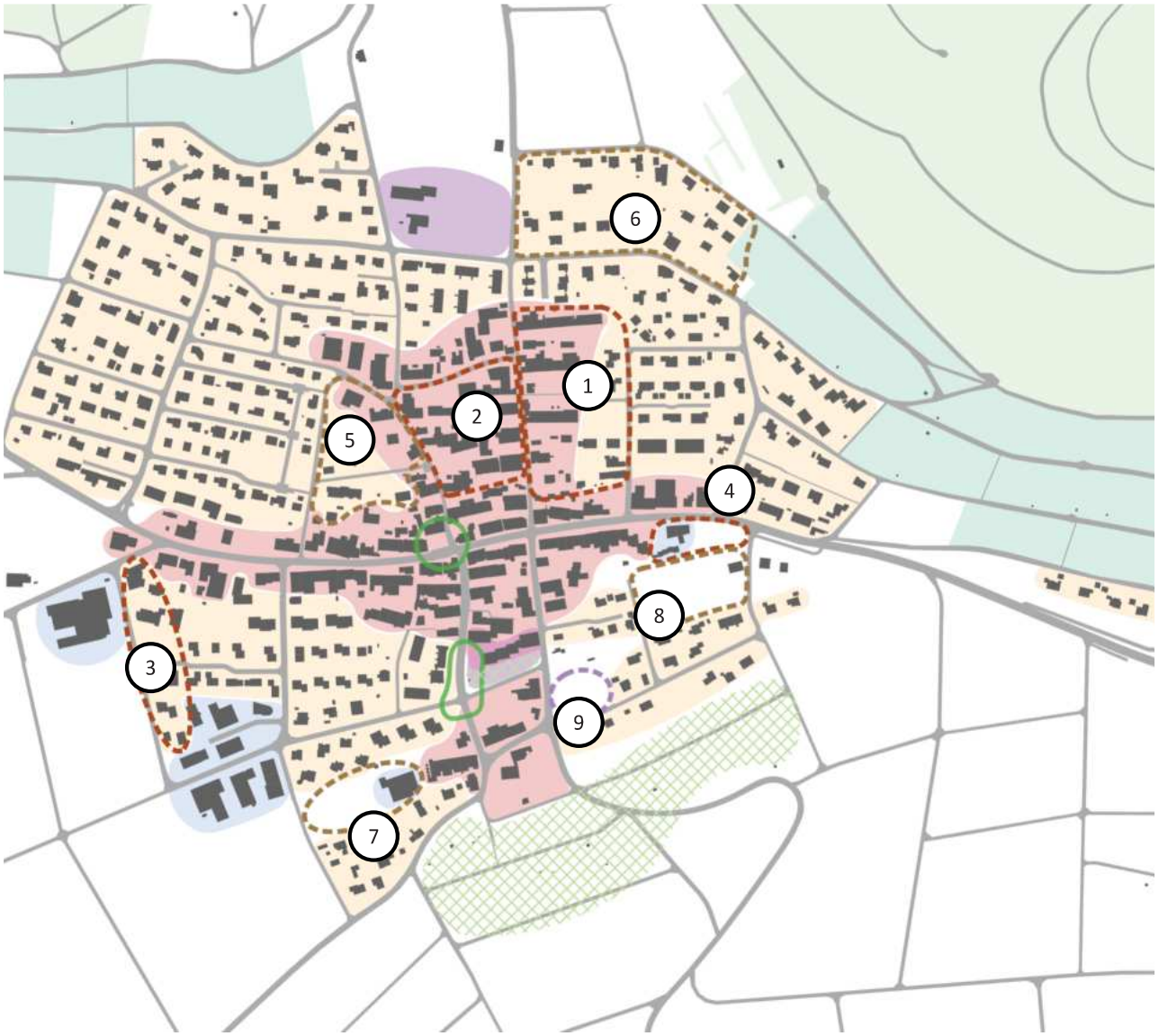

Abb. 31: Räumliche Analyse

3 Analyse

3.8 Umwelt und Nachhaltigkeit

Lebensqualität

Nachhaltige Siedlungen sind oft attraktive Orte zum Leben und Arbeiten. Sie fördern Fussgänger- und Fahrradfreundlichkeit, schaffen Grünflächen und Parks, minimieren Verkehrsstaus und reduzieren Lärmbelästigung. Dies verbessert die Lebensqualität der Bewohner erheblich.

Wassermanagement

Der Klimawandel kann zu unregelmässigen Niederschlägen führen, was Wasserknappheit oder-überschuss zur Folge haben kann. Effizientes Wassermanagement, die Förderung der Wasserspeicherung, Gewährleistung der Wasserversorgungssicherheit sowie die Versickerung von Oberflächenabwasser vor Ort sind daher entscheidend.

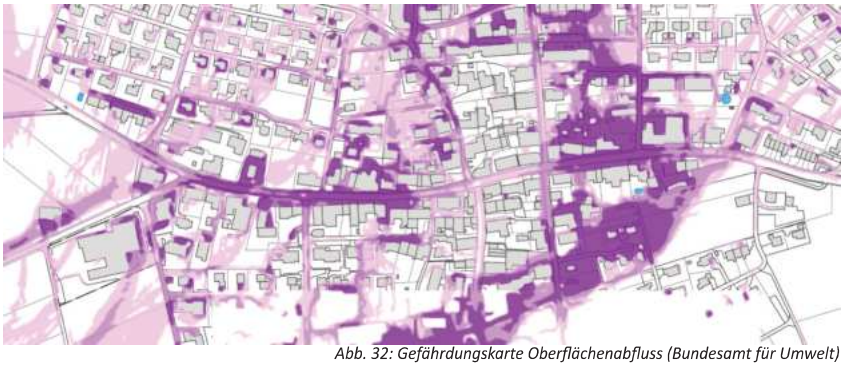

Abb. 32: Gefährdungskarte Oberflächenabfluss (Bundesamt für Umwelt)

Hitzestress

Hitzeinseln sind eine Herausforderung insbesondere in Städte, aber teilweise auch im ländlichen Bereich, da versiegelte Oberflächen Wärme speichern und die Umgebung wärmer werden lassen. Dafür sind Grünflächen, Baumpflanzungen und kühle öffentliche Räume zu fördern, um den Hitzestress zu reduzieren.

Abb. 33: Oberflächenbeschaffenheit (Kanton Schaffhausen)

Energieeffizienz und erneuerbare Energien

Nachhaltige Siedlungsentwicklung sollte darauf abzielen, energieeffiziente Gebäude und Infrastrukturen zu fördern und den Einsatz erneuerbarer Energien wie Solarkraft zu maximieren. Weiter sind der Ausbau von Wärmeverbünden anzustreben.

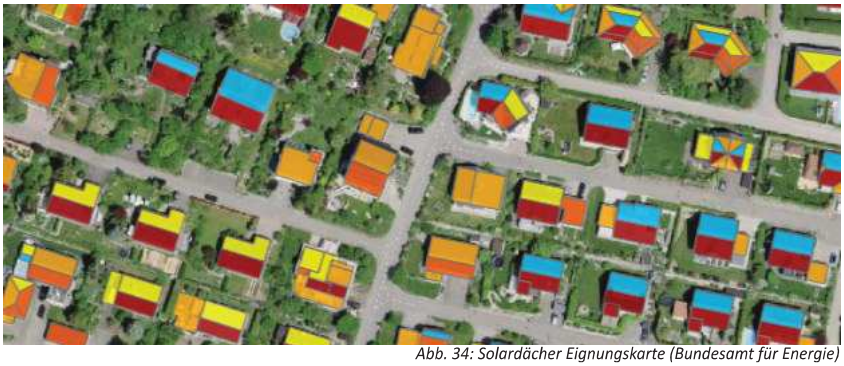

Abb. 34: Solardächer Eignungskarte (Bundesamt für Energie)

Bevölkerungswachstum und Landnutzung

Die steigende Bevölkerung und die Nachfrage nach Wohnraum können zu einer weiteren Versiegelung von Flächen führen. Dabei ist eine nachhaltige Siedlungsentwicklung zu fördern und die richtige Balance zwischen Wohnbauentwicklung und Erhaltung von Grünflächen finden.

Abb. 35: Neue Quartierüberbauung Winkel (inexo)

Biodiversität und Ökosysteme

Die Erhaltung und Wiederherstellung natürlicher Ökosysteme ist zu berücksichtigen, um die Biodiversität zu fördern und ökologische Dienstleistungen bereitzustellen.

Abb. 36: Hochstamm - Obstgärten Chlosterreben (inexo)

Umweltverträgliche Mobilität

Der Klimawandel erfordert eine Verlagerung von emissionsintensiven Verkehrsmitteln hin zu umweltfreundlicher Mobilität wie Fussgängerzonen, Velowegen, Elektrofahrzeugen und öffentlichen Verkehrsmitteln; dies auch über die Gemeindegrenze hinweg. Immer mehr Beschäftigte arbeiten zunehmends im Homeoffice, was sich ebenfalls positiv auf die Umwelt auswirkt.

Abb. 37: Landeskonzept Mobilität und Klima (Ministerium für Verkehr, Baden-Württemberg)

4 Stärken-, Schwächen-, Chancen-, Risiken-Analyse

	Stärken	**Schwächen**
	• Attraktiver Wohnstandort mit hoher Lagequalität (Wohnen auf dem Land) • Hohe Identifikation der Bevölkerung mit dem Ort • Grün- und Freiflächen innerhalb und ums Dorf • Lebendiges Vereinsleben • Naherholungsgebiet Randen • Gute Erreichbarkeit mit dem Auto (kurze Distanzen nach Schaffhausen) • ÖV-Anbindung im 30 min-Takt (gute Anschlüsse nach Schaffhausen) • Dorfladen mit langen Öffnungszeiten und Direktvertrieb von Löhninger Produkten • Bankomat • Instandhaltung der ortsprägenden Objekte durch EigentümerIn (selbstbewohntes Eigentum) • Kompaktes Siedlungsgebiet • Verschiedenes Gewerbe im Dorf • Schulhaus zentrumsnah • Schule bis und mit Mittelstufe im Dorf	• Blockierte innere Bauzonenreserven aufgrund Baulandhortung (Nachfrage kann nicht gedeckt werden, obwohl Leerstände vorhanden) • Wenig öffentliche Begegnungszonen im Zentrum • Strassenraum an Hauptstrasse für Aufenthalt Fussgänger und Velofahrer unattraktiv • Wertzerfall einiger Häuser im Zentrum • Wenige Gastronomie (Restaurants, Kaffees etc.) • Wenige schul- und familienergänzende Angebote • Schwache Ausnutzung der Industriezone • Existierende Befürchtungen über einschränkende Auflagen bei Bautätigkeit im Dorfkern • Knappes öffentliches Raumangebot • Keine vorhandenen Gewerbeflächen
Chancen	**Entwicklungsziele** (Stärken-Chancen)	**Entwicklungsziele** (Schwächen-Chancen)
• Bessere Nutzung der Häuser im Zentrum • Potential für öffentlicher Platz • Ökologische Aufwertung • Potential zur Erhöhung Steuereinnahmen durch Abtausch mit Industrieland • Werterhaltung Dorfkern wird nicht nur wegen finanzieller Interesse realisiert • Vorhandene gemeindeeigene Baulandreserven • Optimale Voraussetzungen für Solaranlagen (gute Wetterlage)	• Siedlungsentwicklung nach innen prioritär, Siedlungserweiterung sekundär • Grün und Freiflächen innerhalb Dorf fördern • Definieren langfristiger Siedlungsrand • Gewerbebetriebe Perspektiven ermöglichen (Wegzug, Aufgabe verhindern) • Erhalt und Förderung der landschaftlichen Qualitäten, Siedlungsränder, Rebhänge • Werterhaltung der Häuser im Zentrum fördern • Für Wohnraum unattraktive Bereiche an Hauptstrasse für Gewerbe nutzbar machen. Lösungen suchen für Scheitern an Auflagen	• Erstellung öffentlicher Begegnungszonen/-orte • Öffentliches Raumangebot (Vereine, Hobby, Musik etc.) • Aufwertung Ortsdurchfahrt • Förderung Sanierung von sanierungsbedürftige Bauten im Dorfkern • Attraktivität für Familien und Jugendliche steigern • Ausbau von schul- und familienergänzenden Angeboten • Verbesserung und Förderung der Infrastruktur des Langsamverkehrs (auch gemeindeübergreifend) • Möglichkeiten für Ansiedlung Gewerbe fördern • Verhältnismässigkeit zwischen Heimatschutz und Nutzung • Verkehrsaufkommen reduzieren im Rahmen der kommunalen Möglichkeiten
Risiken	**Entwicklungsziele** (Stärken-Risiken)	
• Kapazität Infrastruktur aufgrund steigender Bevölkerungszahl (insb. Schulraum) • Zunahme Familien sowie zunehmende Überalterung belastet Steuersubstrat • Entwicklung zu Schlafdorf	• Schritthalten der Infrastrukturen mit Bevölkerungswachstum (Bsp. Schule, Sportangebot), auch gemeindeübergreifende Lösungen prüfen. • Integration fördern • Unnötiger dorfinterner Verkehr reduzieren • Dorfvereine erhalten (Schaffung optimaler Voraussetzungen)	