



Siedlungsentwicklungsstrategie (SES) Gemeinde Thayngen SH – Ortsteil Hofen

Genehmigt vom Gemeinderat am 19.01.2021

Inhaltsverzeichnis

1. EINFÜHRUNG

Berichtaufbau und Vorgehen	6
Standortbestimmung	8
Angaben des kantonalen Richtplans	10

2. ANALYSE

2.1. Gesamtgemeinde Thayngen

Siedlungsentwicklung und -struktur	14
Verkehr (MIV und ÖV)	16
Landschaft und Naturschutz	18

2.2. Unterer Reiat

Gefahren und Belastungen	20
Versorgungs- und andere Einrichtungen	22
Dichte der RaumnutzerInnen	24

2.3. Hofen

Einwohner, Beschäftigte und Alterstruktur	26
Gebäudenutzungen und Wohnungsgrößen	28
Ortsbild und Bebauungsstruktur	30
Schützenswerte Bauten und ISOS	36
Landschaft und Freiräume	38
Auswertung Projektvorstellung	40
Zonenpläne	42
Auswertung: Schätze, Schwächen, Potenziale, Risiken	44

3. KONZEPT

3.1 Ausblick

Wachstumsszenarien	48
Baulandreserven und Innenentwicklungsmöglichkeiten	50
Argumentarium zur Umzonung	52

3.2 Siedlungsentwicklungsstrategie

Vision für Hofen	54
Strategie nach Themen	56

3.3 Richtprojekte

Überblick	58
Richtprojekte in Kürze	60

3.4 Umsetzung

Ausblick für die Nutzungsplanung	68
----------------------------------	----

Projekt:
SES Thayngen
Teil Hofen

Auftraggeber:
Gemeinde Thayngen

Kontaktpersonen:
Adrian Ehrat, Baureferent
Oliver von Ow, Bauverwaltung

Auftragnehmer:
Dost Architektur Gmbh
Abteilung Stadtentwicklung
Neustadtstrasse 7
6003 Luzern
041 227 30 40
info@dost.org
www.dost.org

Bearbeitung:
Rachel Gaudenz, Dipl. Arch. EPFL, MAS Raumplanung ETH
Eirini Kasioumi, Dipl. Arch. NTUA, MSc City Planning MIT,
PhD ETH Zürich

1. EINFÜHRUNG

Berichtaufbau und Vorgehen
Standortbestimmung
Angaben des kantonalen Richtplans

1. EINFÜHRUNG

Berichtaufbau und Vorgehen

Auftrag

Die Gemeinde Thayngen möchte unter Einbezug der Öffentlichkeit die Weichen für ihre räumliche Entwicklung stellen. Es soll eine kommunale Siedlungsentwicklungsstrategie entstehen, welche die Grundlage für die Revision der Nutzungsplanung bildet. Die Dost Stadtentwicklung wurde mit der Erarbeitung einer Siedlungsentwicklungsstrategie (SES) für den Ortsteil Hofen beauftragt. Dieses soll als Vorlage für die anderen Ortsteile dienen.

Berichtinhalt

Der vorliegende Bericht fokussiert auf den Ortsteil "Hofen", mit dem Ziel, seine räumlichen Potentiale und Defizite zu dokumentieren und daraus eine Siedlungsentwicklungsstrategie (SES) zu erarbeiten. Um Hofen innerhalb einer Gesamtstrategie für die Gemeinde Thayngen positionieren zu können, ist jedoch ein breiterer Blick notwendig. So werden im weiteren Verlauf dieser Einführung (Kapitel 1) grundlegende Daten zu Thayngen sowie die Ziele des kantonalen Richtplan Schaffhausen vorgestellt, die in der kommunalen Planung zu berücksichtigen sind. Die Analyse (Kapitel 2) betrifft je nach Thema die ganze Gemeinde, den Unteren Reiat oder den Ortsteil Hofen und seine nähere Umgebung. Basierend auf diesen Erkenntnissen und den Wachstumsperspektiven für Hofen wird ein Siedlungsentwicklungskonzept (Kapitel 3) für den Ortsteil vorgestellt und in Strategiepfade und Richtprojekte gegliedert.

Vorgehen

Die Arbeitsgruppe, welche sich aus Gemeinde-, OrtsteilvertreterInnen und PlanerInnen zusammensetzt hat sich jeweils zur Besprechung der verschiedenen Planungsschritte getroffen. Zur Kommunikation des Planungsprozesses wurde eine Website erstellt (ortsplanung-thayngen.ch). Vorab fand eine durch den Ortsverein organisierte Veranstaltung anlässlich der möglichen Entwicklung der ehemaligen Gärtnerei statt, an welcher ca. 50 BewohnerInnen von Hofen anwesend waren und sich während und nach der Veranstaltung einbringen konnten.

Arbeitsgruppe



Adrian Ehrat
Baureferent
Gemeinde Thayngen



Andrea Müller
Referentin Schulen
Gemeinde Thayngen



Oliver von Ow
Bauverwaltung
Gemeinde Thayngen



Claudia Härdi
Projektleitung
Siedlungsentwicklung Kanton SH



Kurt Bühler
Ortsverein & Arbeitsgemeinschaft
Pro Unterer Reiat



Rachel Gaudenz
Dost Architektur GmbH
Abteilung Stadtentwicklung



Eirini Kasioumi
Dost Architektur GmbH
Abteilung Stadtentwicklung

Ablauf

● **1. Vorbereitung**
KW 20 – KW 22

● **2. Analyse und Bedürfnisermittlung**
KW 21 – KW 26

1. Sitzung der Arbeitsgruppe (16. Juni 2020)

● **3. Entwurf Entwicklungskonzept**
KW 23 – KW 33

2. Sitzung der Arbeitsgruppe (30. Juni 2020)

● **4. Mitwirkung und Vertiefung**
KW 28 – KW 40

Aufschalten der Informationswebseite (14. Juli 2020).
Präsentation des Entwicklungskonzept im Gemeinderat (1. September 2020) und Einwohnerrat der Gemeinde Thayngen (24. September 2020)

● **5. Fertigstellung und Festsetzung**
KW 39 – KW 48

3. Sitzung der Arbeitsgruppe.
Kenntnisnahme durch das kantonale Planungs- und Naturschutzamt und Verabschiedung Gemeinderat

1. EINFÜHRUNG

Standortbestimmung

Thayngen SH

Bevölkerung

Gesamtgemeinde: **5'524** (Stand 2020)

Hofen: **146** (Stand 2017)

(ca. 3% der Gemeindebevölkerung)

Beschäftigte

Gesamtgemeinde: 2'572 (Stand 2017)

Flächen

Gesamtgemeinde: 1'993 ha

Thayngen: 1'044 ha

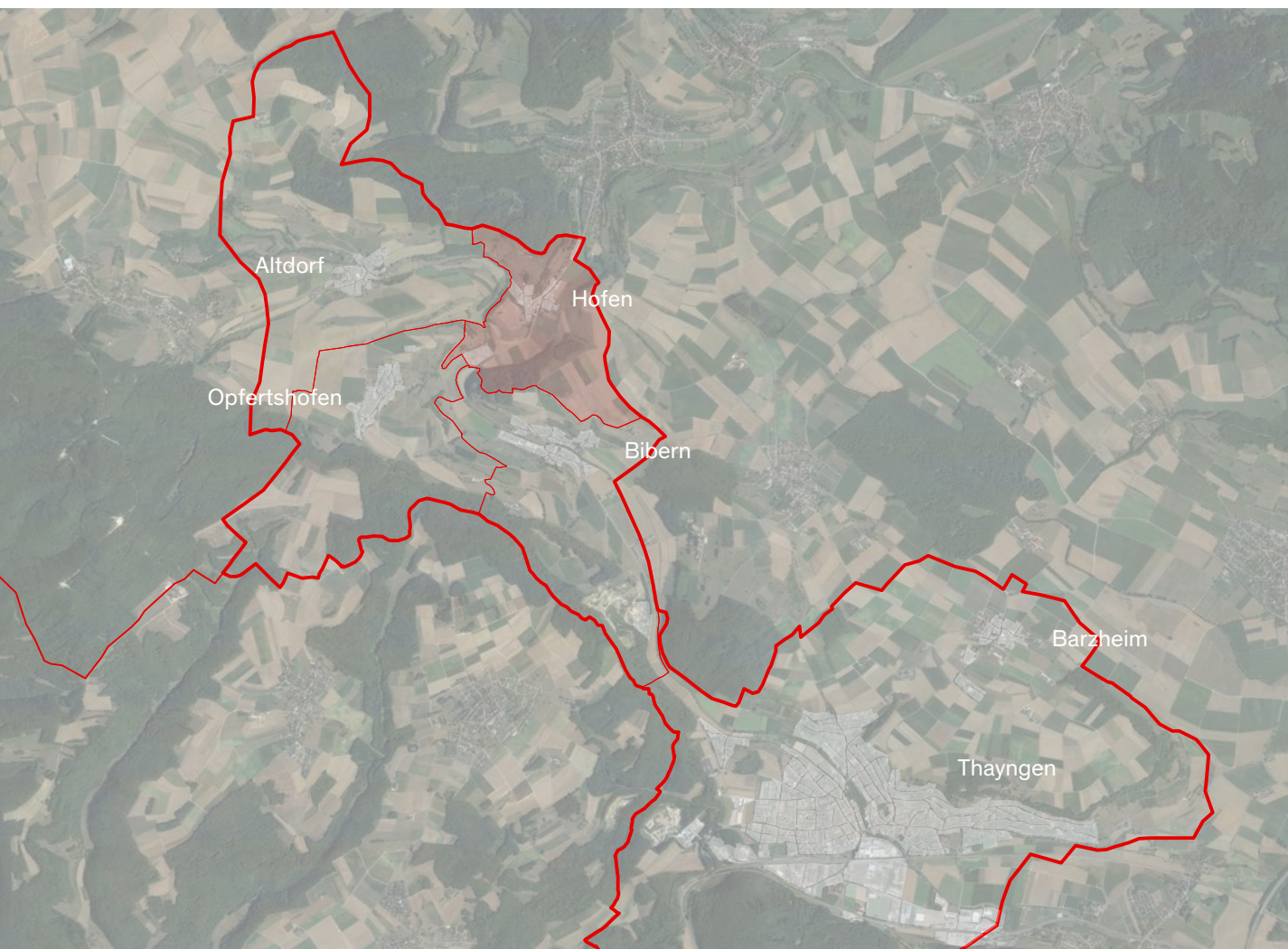
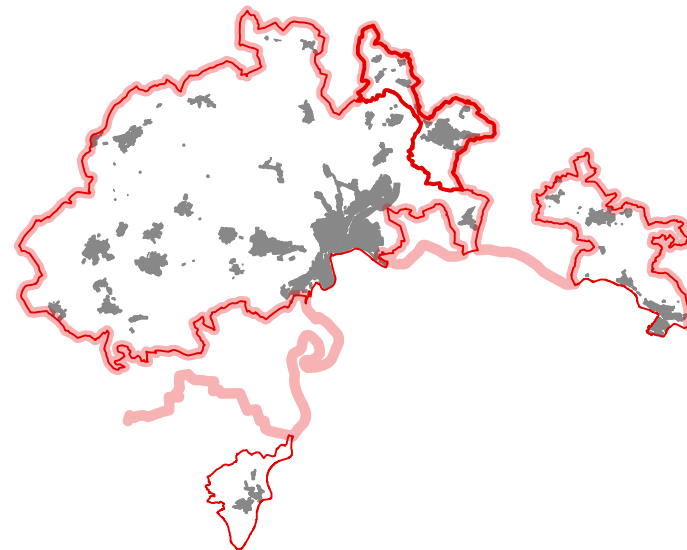
Barzheim: 148 ha

Bibern: 181 ha

Hofen: 105 ha

Altdorf: 304 ha

Opfertshofen: 211 ha



Gemeinde Thayngen und Ortsteile 1:50'000

Standortbestimmung Thayngen

Thayngen befindet sich im nordöstlichsten Teil des Kantons Schaffhausen und grenzt zum grossen Teil an Deutschland. Die heutige Gemeinde stammt aus der Fusion von Thayngen mit Barzheim im Jahr 2004 und mit den Gemeinden des Unteren Reiat, nämlich Altdorf, Bibern, Hofen und Opfertshofen im Jahr 2009. Teilweise städtisch, teilweise ländlich, von der Industrie geprägt, weist sie eine diversifizierte Wirtschaft und eine Vielfalt an Ortsbilder und Landschaften auf.

Thayngen hat eine strategische Position für die zukünftige Entwicklung des Kantons Schaffhausen. Im Zukunftsbild des Kantons aus dem revidierten Richtplankapitel "Raumkonzept" wird die Gemeinde zu zwei eindeutigen Raumtypen gezählt. Der Ortsteil Thayngen gehört zum Agglomerationskernraum, der auch das kantonale Zentrum Schaffhausen, die Gemeinden Neuhausen am Rheinfall und Beringen beinhaltet. Barzheim und der Untere Reiat dagegen gehören zum ländlichen Raum (siehe "Angaben des kantonalen Richtplans"). Dies bedingt die Erarbeitung unterschiedlicher Ansätze für die zukünftige Entwicklung der verschiedenen Ortsteile der Gemeinde, wobei die Siedlungsentwicklung nach Innen die übergreifende Strategie darstellt.

Bevölkerungs- und Wirtschaftsdaten Thayngen

Total Einwohner

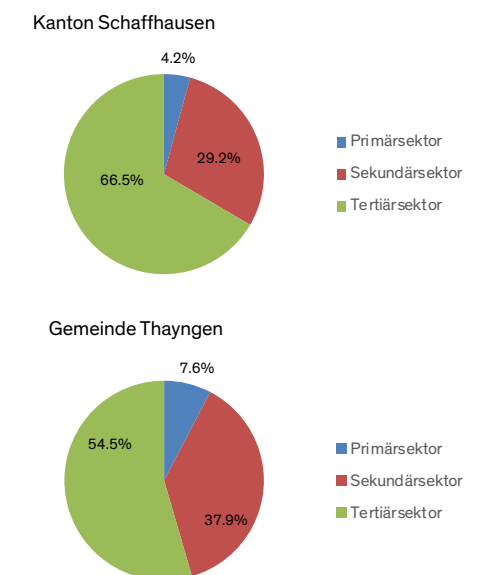
	2013	2018	
Kanton SH	78'976	82'049	+3.9%
Schaffhausen	35'692	36'617	+2.6%
Thayngen	5'159	5'457	+5.8%

Mit 5'524 Einwohner am 1. Januar 2020 (5'159 im Jahr 2018) ist Thayngen nach Schaffhausen und Neuhausen am Rhein die drittgrösste Gemeinde im Kanton Schaffhausen. Zwischen 2013-2018 wuchs ihre Bevölkerung schneller als der kantonale Durchschnitt.

Total Beschäftigte (2014)

Kanton SH	45'628
Schaffhausen	26'349
Thayngen	2'618

Beschäftigte nach Sektor



Im Jahr 2014 zählte Thayngen 2'618 Beschäftigte. Davon war ein grösserer Teil als im kantonalen Durchschnitt im Primär- und Sekundärsektor (Landwirtschaft und Industrie) beschäftigt.

Pendlerbilanz (2011)

Gemäss Daten von 2011 ist die Pendlerbilanz von Thayngen mit 1'989 Zupendlern gegenüber 2'531 Wegpendlern leicht negativ.

1. EINFÜHRUNG

Angaben des kantonalen Richtplans

Richtplan Kanton Schaffhausen (2015/2019)

Mit dem Raumplanungsgesetz (RPG) von 2014 wurden der haushälterischer Umgang mit dem Boden, die Begrenzung der Siedlungsausdehnung sowie das Schaffen von kompakten Siedlungen als Hauptziele der Raumplanung festgelegt. Dörfer und Städte sollen qualitativ nach Innen weiterentwickelt werden. Der Kanton Schaffhausen ist durch die Mindestvorgaben des RPG betroffen, weil er heute gesamtkantonal über

zu grosse Bauzonen verfügt. Sein Richtplan sollte aufzeigen, wie sich der Kanton gemäss den Zielen des RPG räumlich entwickeln soll. Der Richtplan wurde zuerst 2012-2015 überarbeitet und genehmigt. Eine Anpassung im Bereich Siedlung war erforderlich, um alle Anforderungen an die neue gesetzliche Grundlage zu erfüllen. 2019 wurde der teilrevidierte Richtplan vom Bund genehmigt.

Raumkonzept: Zielsetzungen

Das Raumkonzept des Richtplans formuliert die aus gesamtkantonaler Sicht bedeutsamen Leitlinien für die Raumentwicklung. Seine übergeordneten Zielsetzungen sind:

- Siedlungsentwicklung konzentrieren, innere Entwicklungspotenziale ausnutzen
- Siedlungsentwicklung und Verkehrsangebot aufeinander abstimmen

- Beanspruchung von Natur und Landschaft minimieren, zusammenhängende naturnahe Gebiete schonen, ökologische Vernetzung fördern
- Charakter der Kulturlandschaften erhalten
- Räume gemäss deren Potenzialen und Qualitäten unterschiedlich weiterentwickeln
- Beziehungen zu Nachbarn pflegen und ausbauen

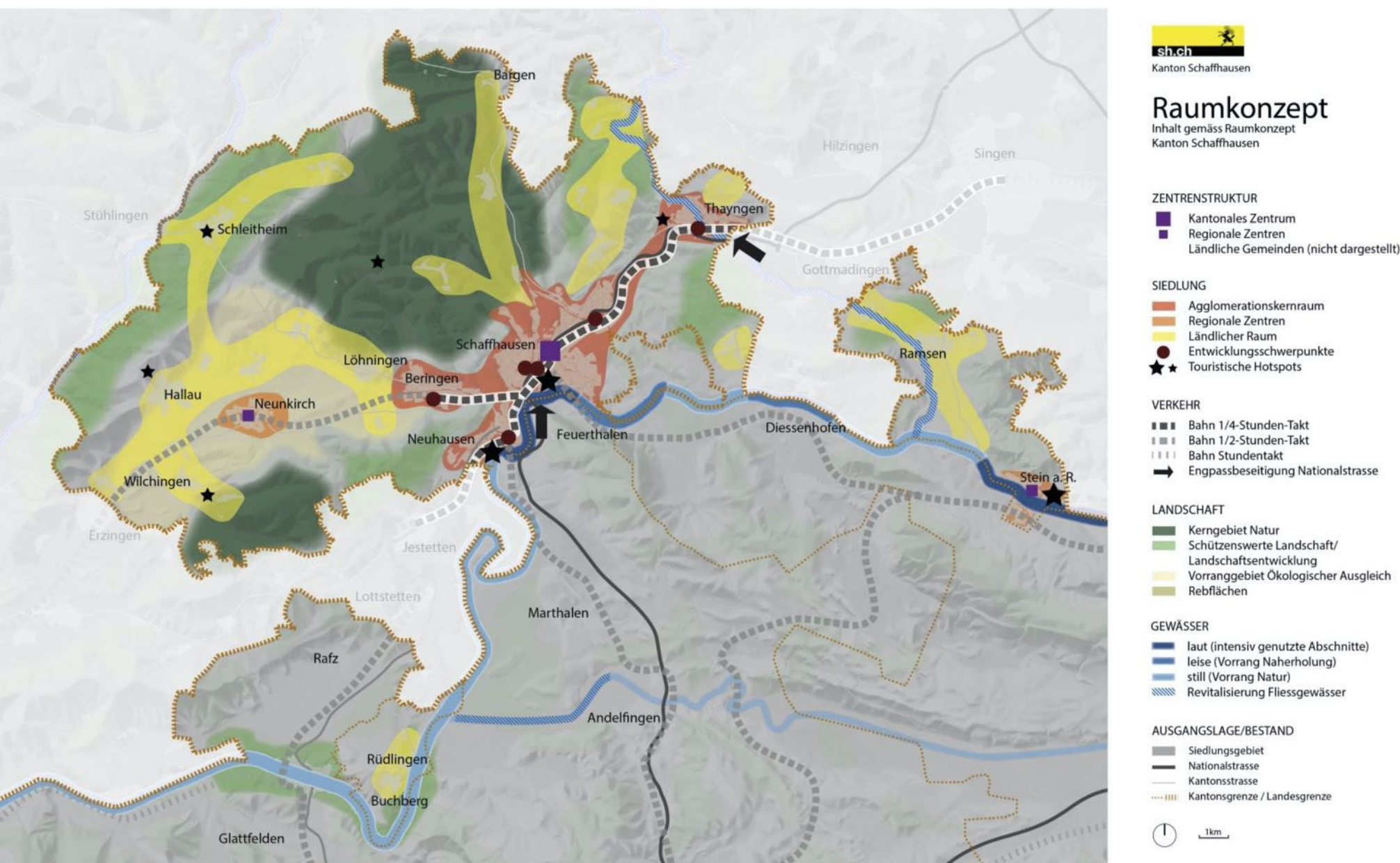
Raumkonzept: Raumtypen

Das Raumkonzept unterscheidet drei Raumtypen. Der **Agglomerationskernraum** besteht aus dem Kantonalen Zentrum Schaffhausen, den Gemeinden Neuhausen am Rheinfall, Beringen sowie dem Ortsteil Thayngen der Gemeinde Thayngen. Er zeichnet sich durch ein dichtes Netz im städtischen Nahverkehr, gute Anbindung an den Fernverkehr und urbane Qualitäten aus. Die **regionale Zentren** Neunkirch und Stein am Rhein liegen im Grünen, verfügen aber auch eine gute Erreichbarkeit. Der **ländliche Raum** zeichnet sich durch die lockere Siedlungsstrukturen und historisch gewachsene Dörfer aus. Dazu gehören die Ortsteile Hofen, Bibern, Altdorf, Opfertshofen und Barzheim der Gemeinde Thayngen.

Die zukünftige Siedlungsentwicklung im Kanton Schaffhausen soll sich vorwiegend auf den Agglomerationskernraum konzentrieren. Dabei soll die Verteilung des Bevölkerungs- und Beschäftigtenwachstums unverändert gegenüber der Ausgangslage bleiben: 73.5% des Wachstums soll in den Agglomerationskernraum, 6.5% in die regionalen Zentren und 20% in den ländlichen Raum gelenkt werden.

Darüber hinaus legt der Richtplan Zieldichten für die Wohn-, Misch- und Zentrumszonen fest. Es gilt folgendes:

- Agglomerationskernraum: 90 Raumnutzer /ha
- Regionale Zentren: 55 Raumnutzer /ha
- Ländlicher Raum: 40 Raumnutzer /ha



Raumkonzept Kanton Schaffhausen (teilrevidierter Richtplan, Kapitel B Raumkonzept, genehmigt 2019)

2. ANALYSE

2.1. Gesamtgemeinde Thayngen

Siedlungsentwicklung und -struktur

Verkehr (MIV und ÖV)

Landschaft und Naturschutz

2.2. Unterer Reiat

Gefahren und Belastungen

Versorgungs- und andere Einrichtungen

Dichte der RaumnutzerInnen

2.3. Hofen

Einwohner, Beschäftigte und Alterstruktur

Gebäudenutzungen und Wohnungsgrößen

Ortsbild und Bebauungsstruktur

Schutzswerte Bauten / ISOS

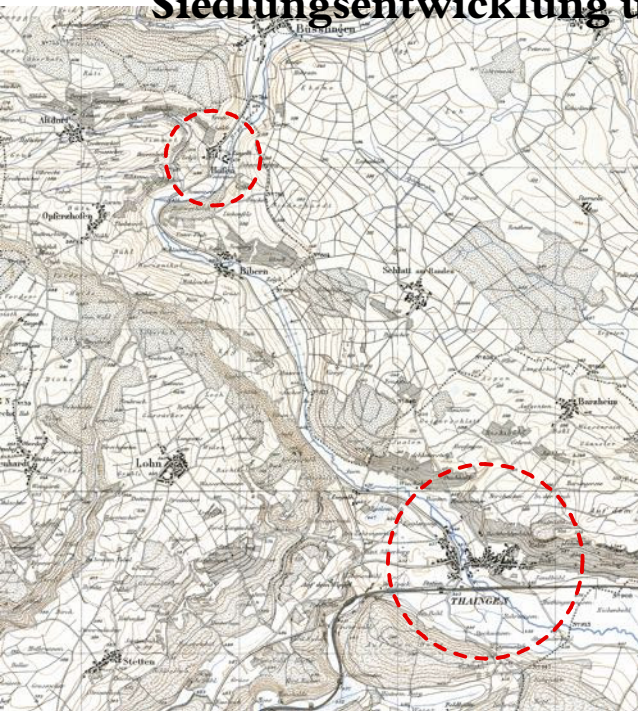
Landschaft und Freiräume

Auswertung Projektvorstellung

Zonenpläne

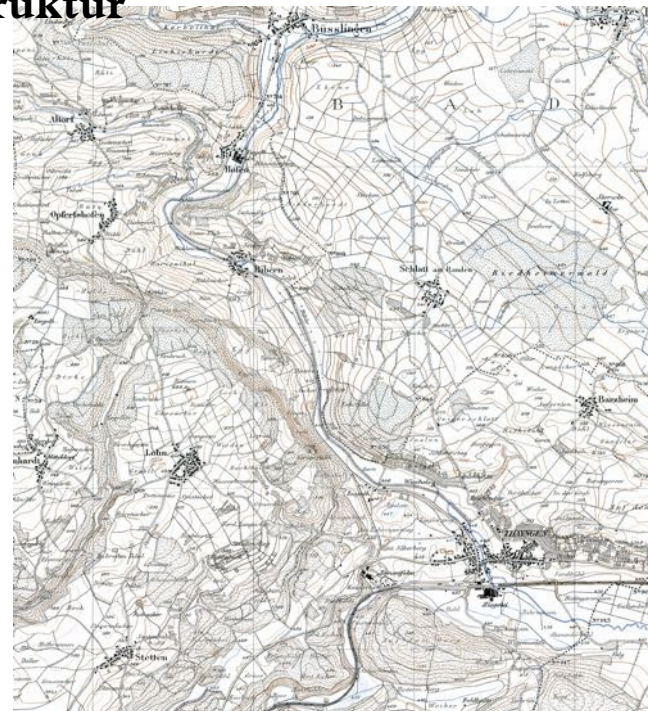
Auswertung: Schätze, Schwächen, Potenziale, Risiken

2. ANALYSE | 2.1. Gesamtgemeinde Thayngen Siedlungsentwicklung und -struktur



1885

Am Ende des 19. Jhdts ist der Untere Reiat noch im wesentlichen landwirtschaftlich geprägt mit einer mittelalterlichen Siedlungsstruktur. Die Eisenbahnlinie Schaffhausen-Singen ist seit 1863 in Betrieb und ermöglicht den ersten industriellen Aufschwung Thayngens.



1915

Bis 1915 sind die Zeichen der Industrialisierung in der Region sichtbar. In der Landeskarte sind die "Vereinigte Ziegelfabriken Thayngen & Hofen" (gegründet 1889 resp. 1861) sowie die Zementfabrik Thayngen (gegründet 1910) deutlich zu erkennen. Die Ziegelfabrik Hofen stellt ihren Betrieb 1916 ein.



Die Ziegelfabrik Hofen um 1909, als sie 120 Mitarbeiter zählte.



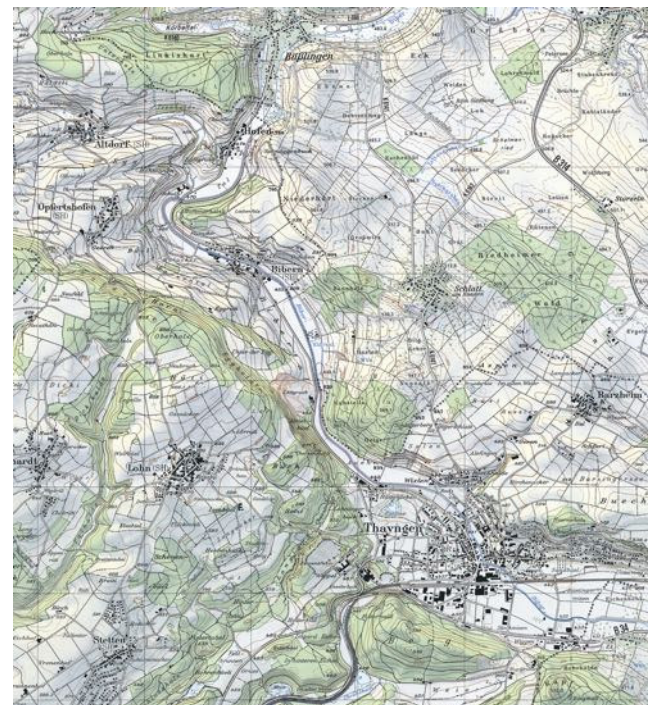
Thayngen um 1958. Im Vordergrund fallen die neuen Gebäude der Knorr AG auf. Im Hintergrund erstreckt sich die Hügellandschaft des Unteren Reiat.



1950

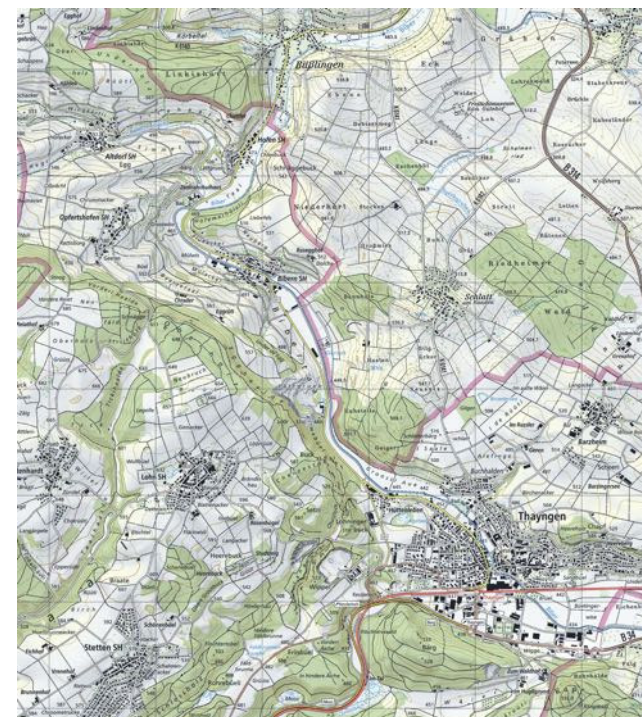
Bis Mitte des 20. Jhdts hat sich an der Siedlungsstruktur wenig geändert. Von der Ziegelfabrik in Hofen sind jedoch ausser dem "Trafoturm" keine Spuren geblieben.

Dost Stadtentwicklung | SES Hofen Gemeinde Thayngen SH



1990

Die zweite Hälfte des 20. Jahrhunderts ist gekennzeichnet durch neue industrielle Entwicklungen, aber auch Zersiedelung und Infrastrukturbauten wie zB die Fortsetzung der Biberkorrektur.



2018

In den letzten 30 Jahren wurden Hofen und die anderen Dörfer des Unteren Reiat von der Zersiedelung weitergeprägt, behielten aber gleichzeitig ihren dörflichen Charakter.

Von der Landwirtschaft und der Industrie geprägt

Schon im 18. Jhdts erhielt das Wein- und Ackerbauerdorf Thayngen zunehmende Bedeutung als Etappenort für den Güter und Personenverkehr. Ab der Mitte des 19. Jhdts wurde die ganze Region durch die Industrialisierung geprägt. Dank der Verfügbarkeit von lokalem Material florierten besonders die Ziegeleien. Hofen hatte schon seit 1834 eine Ziegelei, die ab 1861 eine eigene Fabrikation besass. In den 1880er-Jahren wurden grosse Investitionen in der Modernisierung der Anlagen in Hofen gemacht und ein neues Hauptwerk in Thayngen errichtet. Das Mutterwerk wurde aber 1916 aufgegeben. Die Ziegelfabrik Thayngen überlebte und wurde später zum Tonwerk Thayngen.

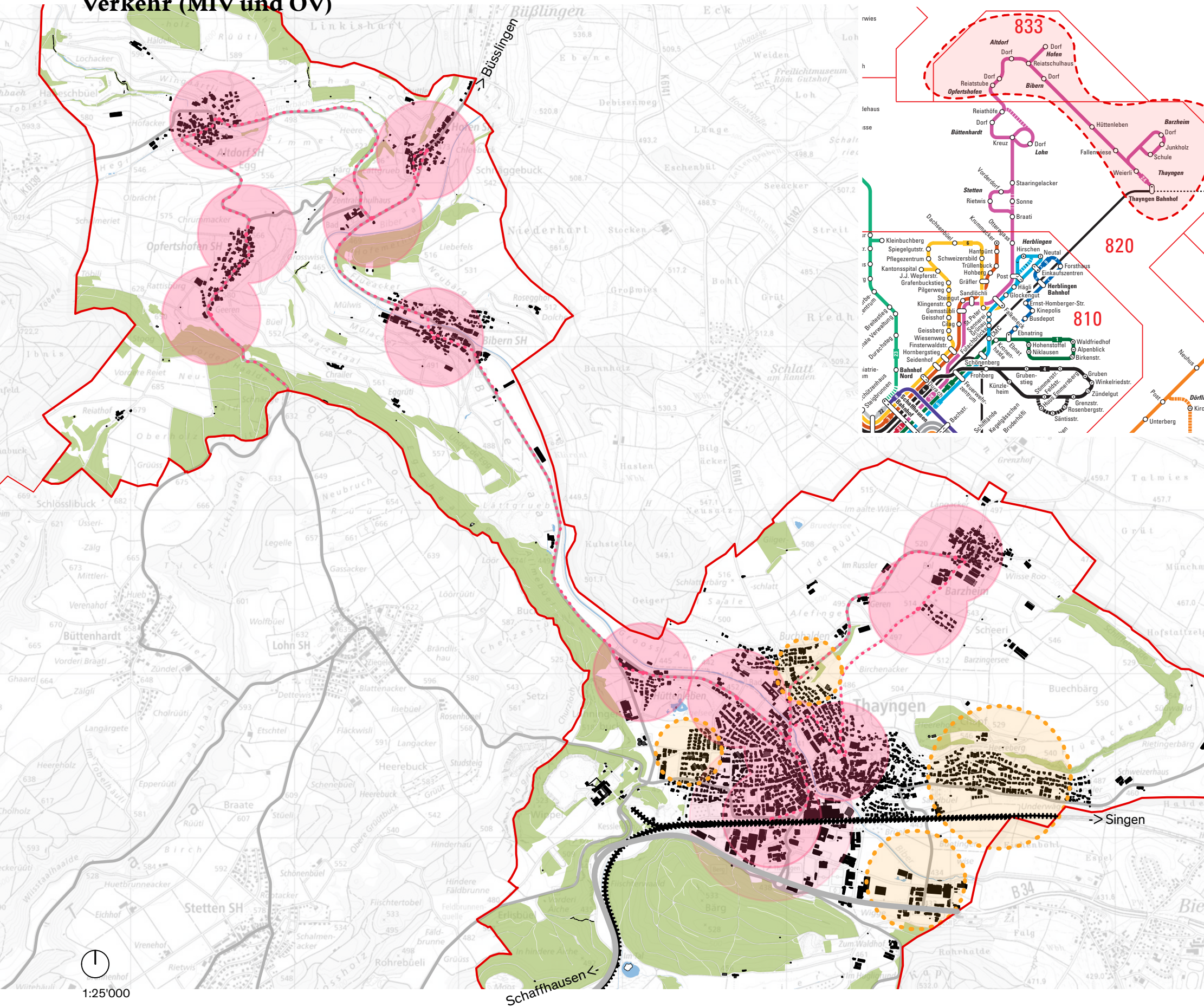
Nach dem 2. Weltkrieg erhielt Thayngen dank dem Suppenhersteller Knorr AG einen neuen wirtschaftlichen Aufschwung. Dies spiegelte sich im weiteren Niedergang der Landwirtschaft und in einer räumlichen Ausdehnung wider. In den nächsten Jahrzehnten nahm dieses Wachstum meist die Form einer lockeren Bebauung mit geringer Siedlungsdichte an.

Der Ortsteil Hofen hat ein grosses Unternehmen wie die Ziegelfabrik nie wieder gesehen. Es blieb ein kleines Dorf, das sich durch die architektonische Qualität seiner historischen Gebäude auszeichnete (s. Thema "Schutzenswerte Bauten / ISOS"). Bis in die 1980er Jahre war Hofen von ständigem Bevölkerungsrückgang geprägt. Seit der 1990er Jahren erlebt es wieder ein Wachstum, meist mit Einfamilienhäusern.

Dorfkerne und räumliche Ausdehnung

Das Hauptdorf Thayngen stellt auch heute noch die grösste Siedlung der Region dar und ist gut mit den umliegenden städtischen Zentren verbunden. Es besteht aus dem Dorfkerne und dem Wohn- und Mischnutzungsgebiet auf der einen Seite der Bahngleise und dem Industrie- und Logistikgebiet auf der anderen Seite. Bibern und Hofen entlang des Bibertals sowie Altdorf und Opfertshofen im Westen bilden gut lesbare Siedlungskerne, umgeben von Landwirtschaft und kleinen Waldgebieten in einer Hügellandschaft. Sie sind über ein Nebenstrassen- und Langsamverkehrsnetz mit Thayngen und untereinander verbunden.

2. ANALYSE | 2.1. Gesamtgemeinde Thayngen Verkehr (MIV und ÖV)



Gute regionale Vernetzung, lokale Defizite in ÖV

Insgesamt verfügt der Kanton Schaffhausen über ein gutes Verkehrsnetz für den motorisierten Individualverkehr (MIV), den öffentlichen Verkehr (ÖV) und den Langsamverkehr (LV).

Der historische Bahnhof Thayngen im Ortsteil Thayngen bietet eine schnelle Verbindung mit der Stadt Schaffhausen (8 Min.) und Singen in Deutschland (9 Min.). Die restlichen Ortsteile werden durchschnittlich stündlich mit dem Bus (Linie 23) erschlossen. Mit dem Bus erreicht man Hofen von Thayngen in 10 Minuten und von Schaffhausen in 40 Min.

Insgesamt wird das Gemeindegebiet, ausgenommen einige Teile des Ortsteils Thayngen, in zumutbarer Gehdistanz durch Busstationen bedient. Wegen des schwach frequentierten Bus-Netzes ist aber der motorisierte Individualverkehr prägend, besonders im Unteren Reiat.

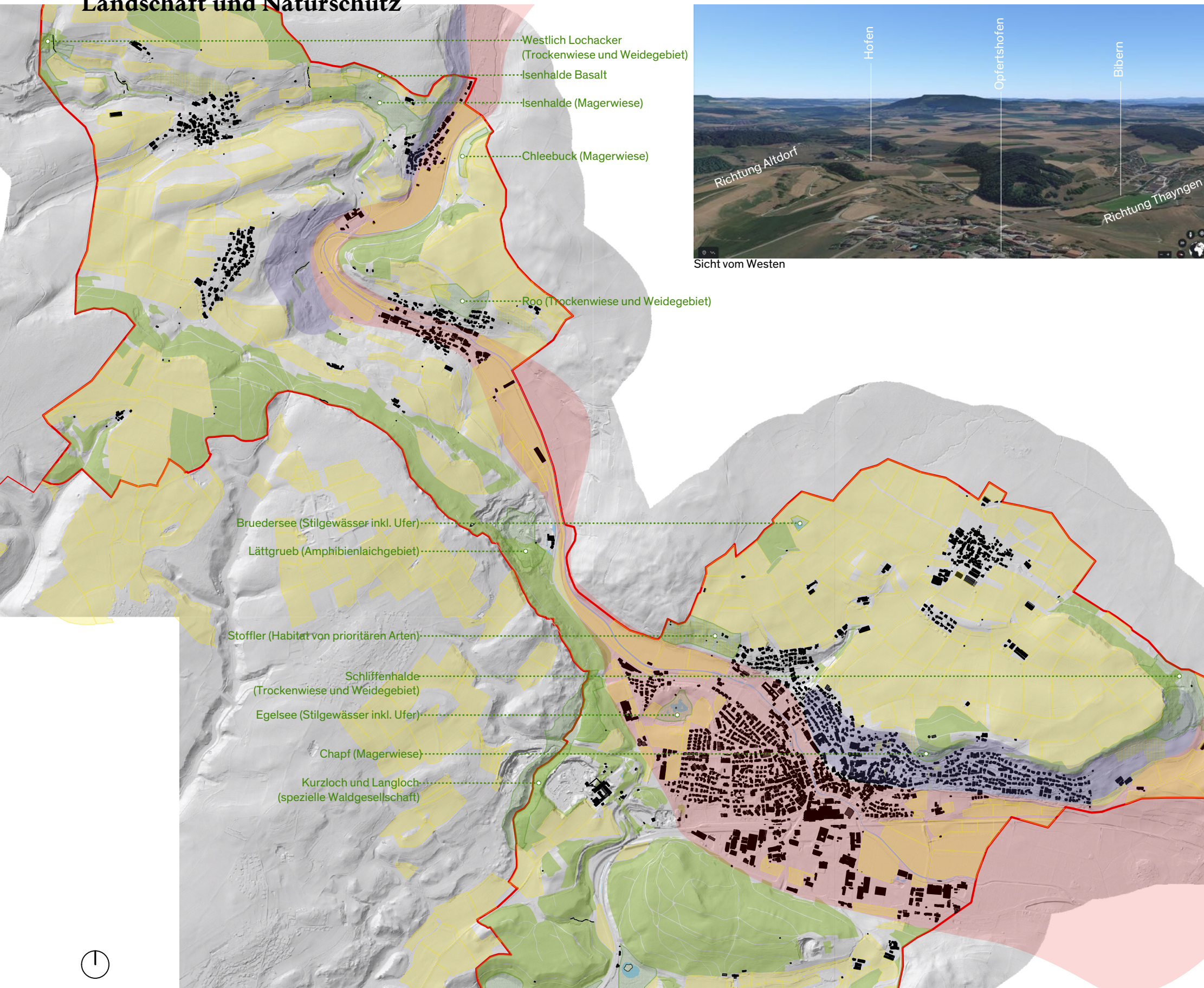
Grenzüberschreitender öffentlicher Verkehr besteht nur mit der Bahn ab Thayngen Richtung Singen.

- Übliche Fahrzeiten mit dem MIV sind:
- Thayngen-Stadt Schaffhausen: 10-15 Min.
- Thayngen-Singen: 20-25 Min.
- Hofen-Thayngen: 7-8 Min.
- Hofen-Stadt Schaffhausen: 15-20 Min.

- Autobahn
- Kantonalstrassen
- Öffentlicher Verkehr - Bahn
- Öffentlicher Verkehr - Bus
- Einzugsgebiet 500 m
- Einzugsgebiet 300 m
- Priorisierung Defizite

1:25'000

2. ANALYSE | 2.1. Gesamtgemeinde Thayngen Landschaft und Naturschutz



Eine hochwertige Landschaft

Die Gemeinde Thayngen zeichnet sich durch eine hügelige Topografie und eine hochwertige, vielfältige Kulturlandschaft aus. Wie im grössten Teil des Kantons Schaffhausen ist die Landschaft wesentlich durch den Ackerbau geprägt, wobei der Getreidebau dominiert. Zwischen den Ackerkulturen fügen sich die markanten Rebflächen, ergänzt durch Naturweiden, ein. In Thayngen befindet sich auch ein bedeutender Teil der kantonalen Fruchtfolgeflächen (FFF), d.h. das qualitativ bestgeeignete Landwirtschaftsland (785 ha gemäss der aktuellen Erhebung, die allerdings noch zu aktualisieren ist).

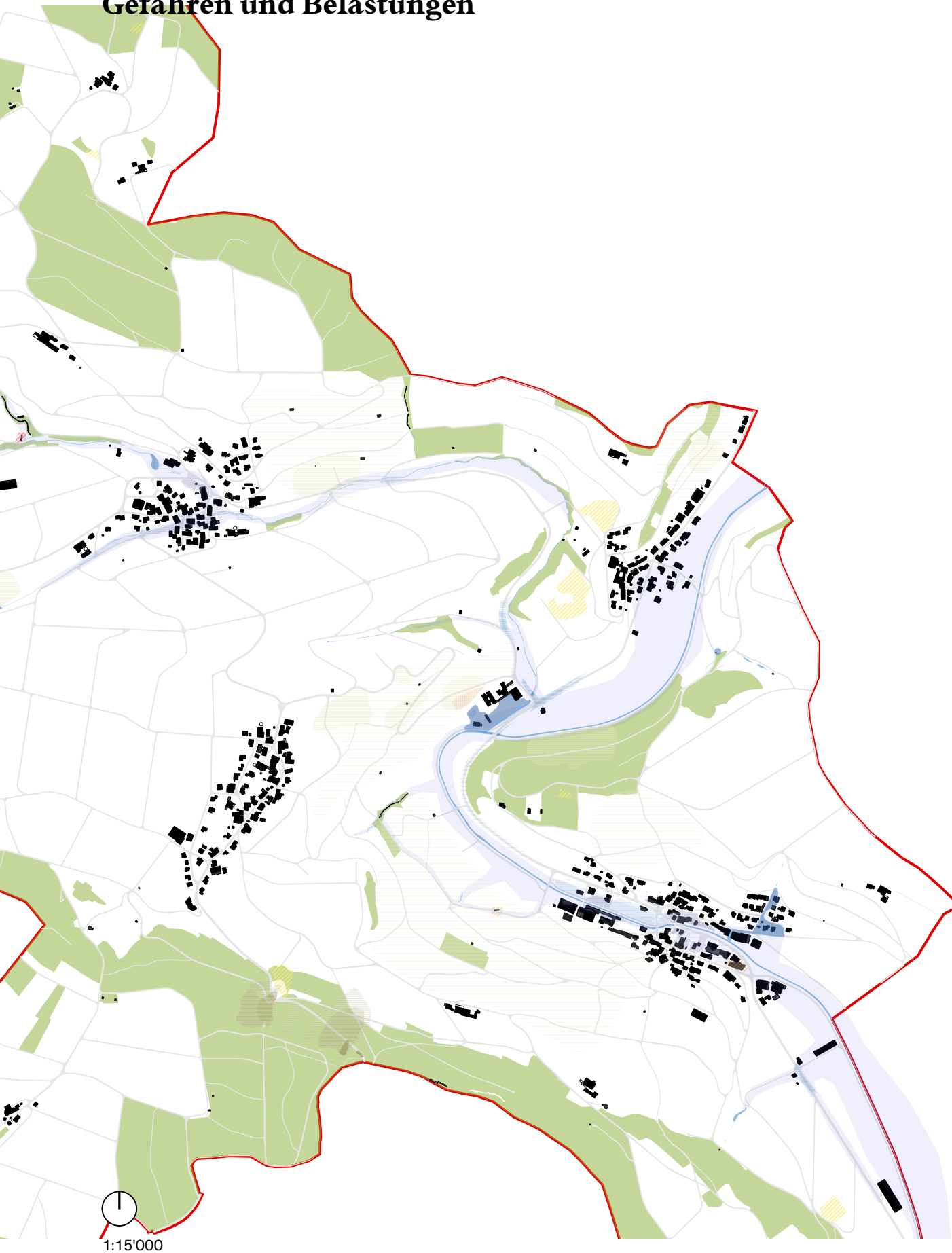
Das Gebiet vom Unteren Reiat wird dank seiner landschaftlichen und landwirtschaftlichen Qualität im kantonalen Richtplan als "schützenswerte Landschaft" bezeichnet. Seine Topographie wird massgeblich durch die Biber geprägt, die zusammen mit ihren Nebenflüssen das Gebiet bewässern, bevor sie weiter südlich in den Rhein münden. Bibern und Hofen liegen teils im Bibertal, teils an den Hanglagen. Hier finden sich auch einige gut erhaltene und biologisch wertvolle Biotope. Von herausragender Bedeutung sind die Mager- und Trockenwiesen, von denen viele im kantonalen Naturschutzinventar aufgelistet sind. Weitere wertvolle Lebensräume bilden die Wälder, Hecken, Gewässer und Feuchtgebiete, die eine grosse Zahl seltener Tier- und Pflanzenarten beherbergen.

Zum Schutz sowie zur Förderung dieser Qualitäten ist die Gemeinde Thayngen auch Mitglied des Regionalen Naturparks Schaffhausen, dessen Ziele die verbesserte regionale Wertschöpfung, die Zusammenarbeit und Vernetzung sowie die Förderung von qualitativ hochstehenden regionalen Produkten von einheimischen Produzenten sind.

Landschafts- und Naturschutzelemente

- Fruchtfolgefläche
- Rebbau
- Wald
- Kantonales Naturschutzinventar
- Tal
- Markante Hanglagen

2. ANALYSE | 2.2. Unterer Reiat Gefahren und Belastungen



Oberflächenabfluss

Fliesstiefe h, in meter

Jährlichkeit > 100 Jahre

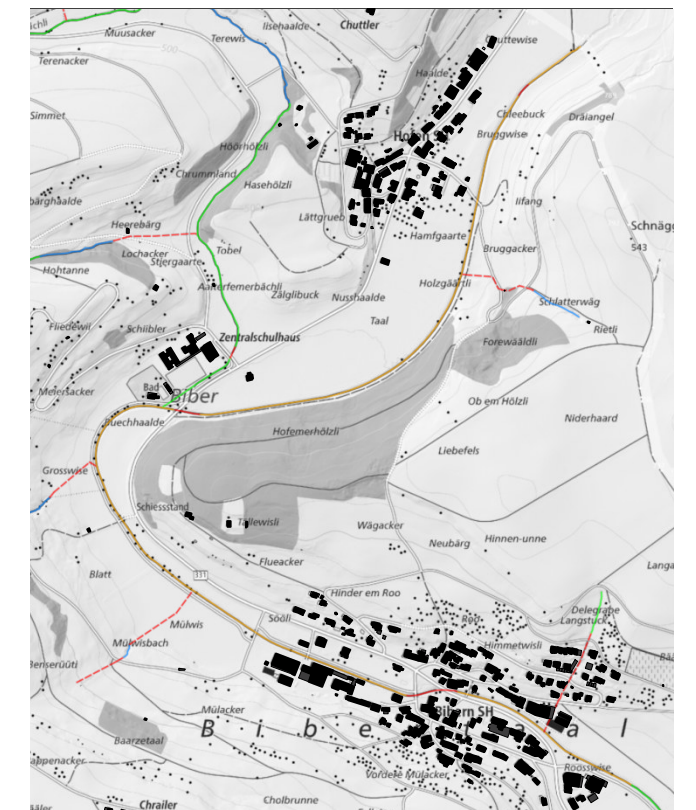
- $0 < h \leq 0.1$
- $0.1 < h \leq 0.25$
- $0.25 < h$

Gefahren

- Gefahrenhinweisflächen Hochwasser
- Wassergefahr
 - erheblich
 - mittel
 - gering
 - Restgefährdung
- Wasserschutzdefizit
- Sturzgefahr
 - mittel
 - gering
 - Restgefährdung
- Sturzschutzdefizit
- Rutschgefahr
 - gering
 - Restgefährdung
- Rutschschutzdefizit

Belastete Standorte

- sanierungsbedürftig
- weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig
- keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen



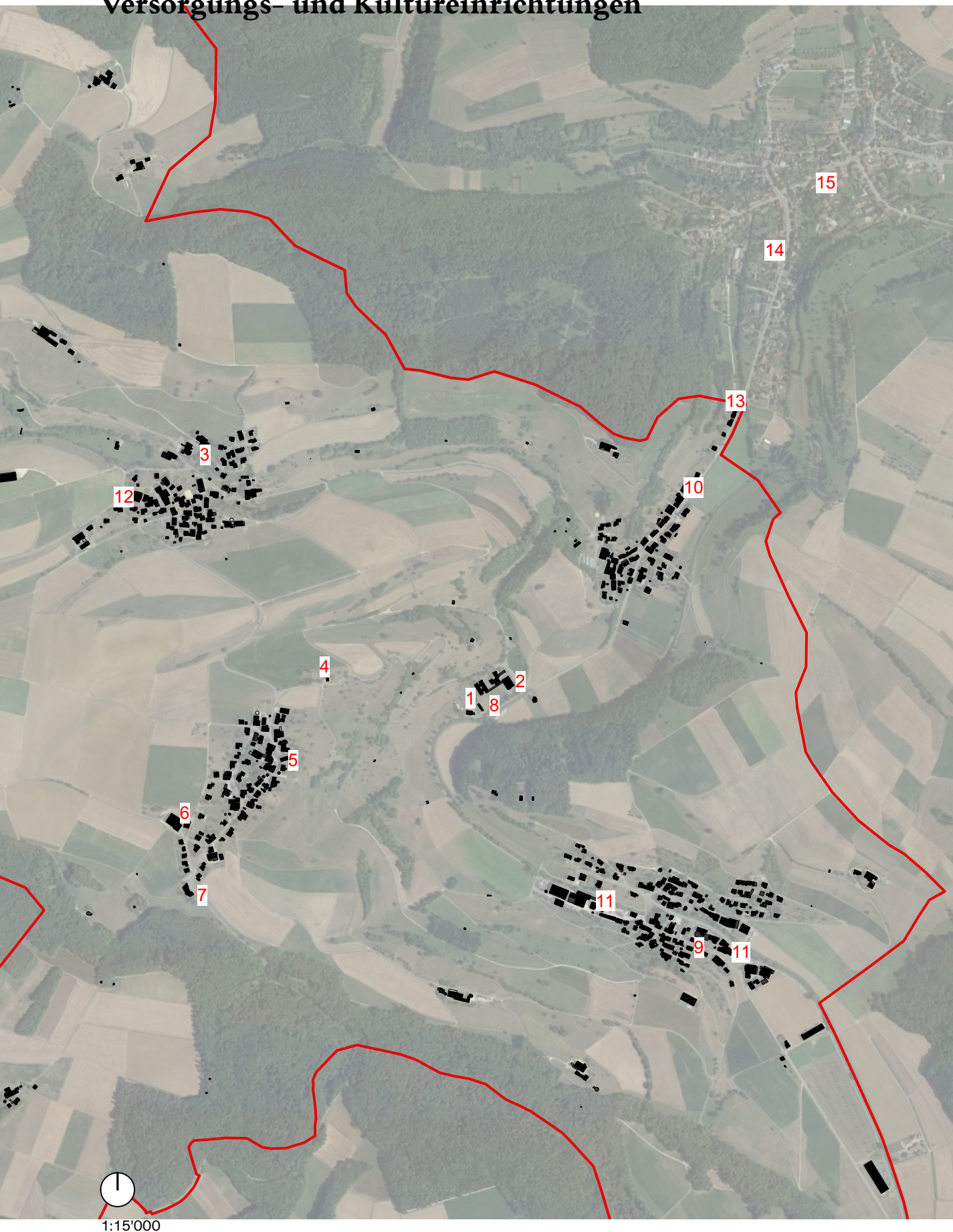
Ökomorphologie Gewässer

- natürlich/naturnah
- wenig beeinträchtigt
- stark beeinträchtigt
- künstlich/naturfremd
- eingedolt

Hochwasserschutz

Die eidgenössischen und kantonalen Gefahrenkarten zeigen für das Gebiet des Unteren Reiat keine wesentlichen Probleme auf. Die Gefahrenhinweisflächen zeigen sehr seltene Hochwasserereignisse, welche die Biber und ihren Nebenfluss, den Altdorfer Bach, betreffen. Die genaueren Gefahrenkarten weisen jedoch auf eine erhebliche bzw. mittlere Hochwassergefahr im Bereich der Reiatsschule und der Badi sowie in gewissen Teilen des Dorfes Bibern hin. Diese Gefahren hängen zum Teil damit zusammen, dass die Biber weitgehend kanalisiert und ihre Nebenflüsse teilweise eingedolt sind. Das macht die Biber zu einem Kandidaten für eine Renaturierung, wie es auch im kantonalen Richtplan steht. Eine weitere Gefahr ist der Oberflächenabfluss, der im Kanton Schaffhausen oft mehr Hochwasserschäden verursacht als ausufernde Bäche und Flüsse. Die Gefährdungskarte für Oberflächenabfluss Ereignisse betrifft zwar eine Wiederkehrperiode > 100 Jahre, muss sie aber in der Raumplanung berücksichtigt werden.

2. ANALYSE | 2.2. Unterer Reiat Versorgungs- und Kultureinrichtungen



Einfahrt Hofen und Zollamt



Reiat schulhaus, Turnhalle und Sportsplatz

Wichtigste Versorgungs- und andere Einrichtungen

- 1 Badi Unterer Reiat
- 2 Schule Unterer Reiat und Turnhalle
- 3 Weinkeller
- 4 Friedhof Opfertshofen
- 5 Kirche & Pfarrhaus Opfertshofen
- 6 Hofladen
- 7 Restaurant "Reiatstube"
- 8 Bistro Badi
- 9 Museum Bibern
- 10 Vereinslokal
- 11 Autogarage
- 12 Zollamt Altdorf
- 13 Zollamt Hofen
- 14 Restaurant "Gaststätte Kranz"
- 15 Café "Zur Linde"

Wenige Versorgungseinrichtungen aber reges kulturelles und gemeinschaftliches Leben

Insgesamt gibt es im Unteren Reiat relativ wenige Versorgungs- oder andere Einrichtungen. Die meisten öffentlichen Einrichtungen der Gemeinde Thayngen, darunter das Gemeindehaus, befinden sich in Thayngen Dorf. Die Gebäudegruppe, welche die Badi, die Turnhalle und die Schule Unterer Reiat beinhaltet, befindet sich in der Mitte der vier Dörfer und dient als lokales Versorgungszentrum.

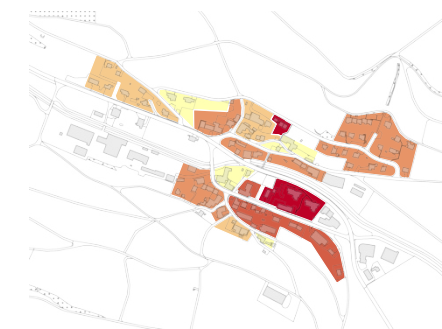
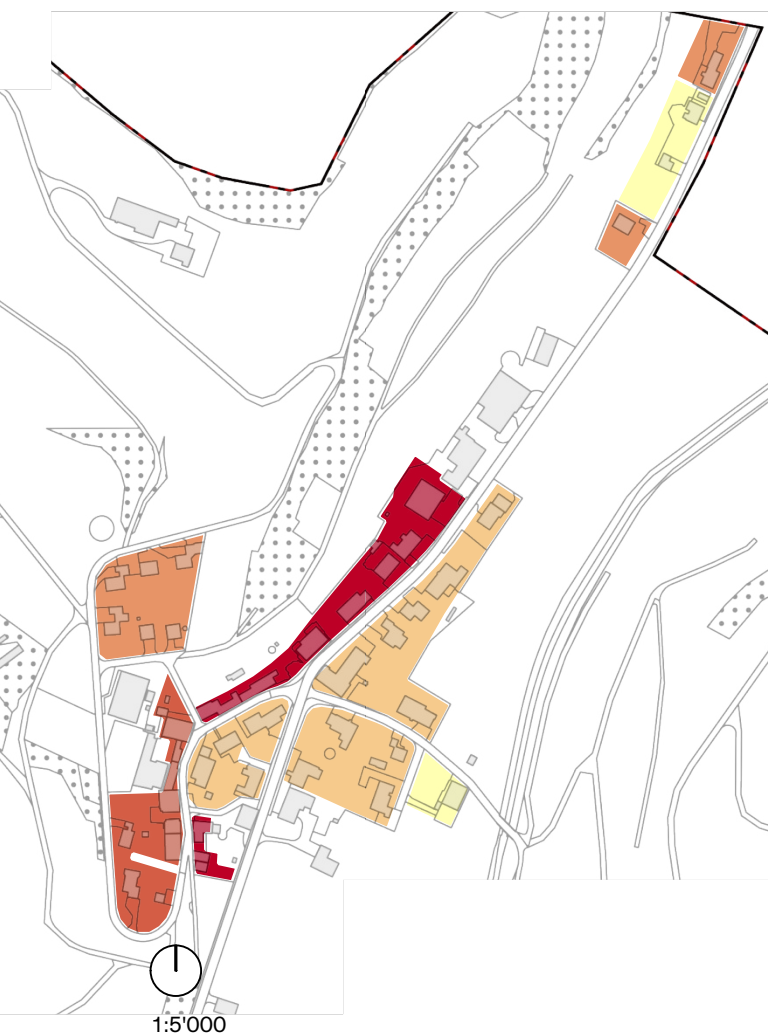
Hofen selbst verfügt über keine Versorgungseinrichtungen, die Bedürfnisse der Einwohner werden aber in den anderen Ortsteilen der Gemeinde Thayngen gedeckt. In Opfertshofen befinden sich eine Kirche, ein Friedhof und die "Reiatstube", das einzige Restaurant des Gebiets. Ansonsten sind zwei Autogewerbe und einzelne Kleinunternehmen vorhanden. Dank der Nähe zu Büsslingen (DE) besuchen auch viele Hofener das dortige Cafe und die Restaurants.

Trotz der fehlenden Einrichtungen zeichnet sich der Untere Reiat durch ein reges kulturelles und gemeinschaftliches Leben aus, wovon die Präsenz vieler Vereine und Verbände zeugt. Dazu gehören die Arbeitsgemeinschaft Pro Unterer Reiat, die sich um den Reiatweg und andere Wanderwege, Ruhebänke, Feuerstellen und Schutzhütten in der Umgebung kümmert. Der Turnverein (TV) und der Damenturnverein (DTV) Unterer Reiat, der Reiatbadverein sowie die Dorfvereine Hofen, Bibern, Altdorf und Opfertshofen, organisieren regelmässig Veranstaltungen und Aktivitäten.

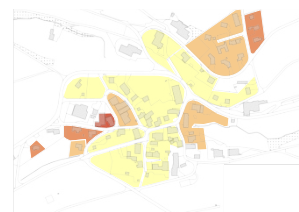


2. ANALYSE | 2.2. Unterer Reiat Raumnutzerdichte (Vergleich Ortsteile)

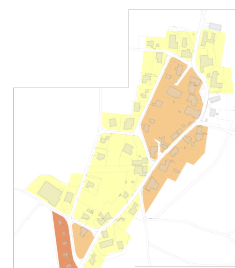
Raumnutzerdichte, ländlicher Raum
Ortsteile Hofen / Bibern / Altdorf / Opfertshofen
RaumnutzerInnen pro Hektare (RN/ha)



Bibern 1:15'000

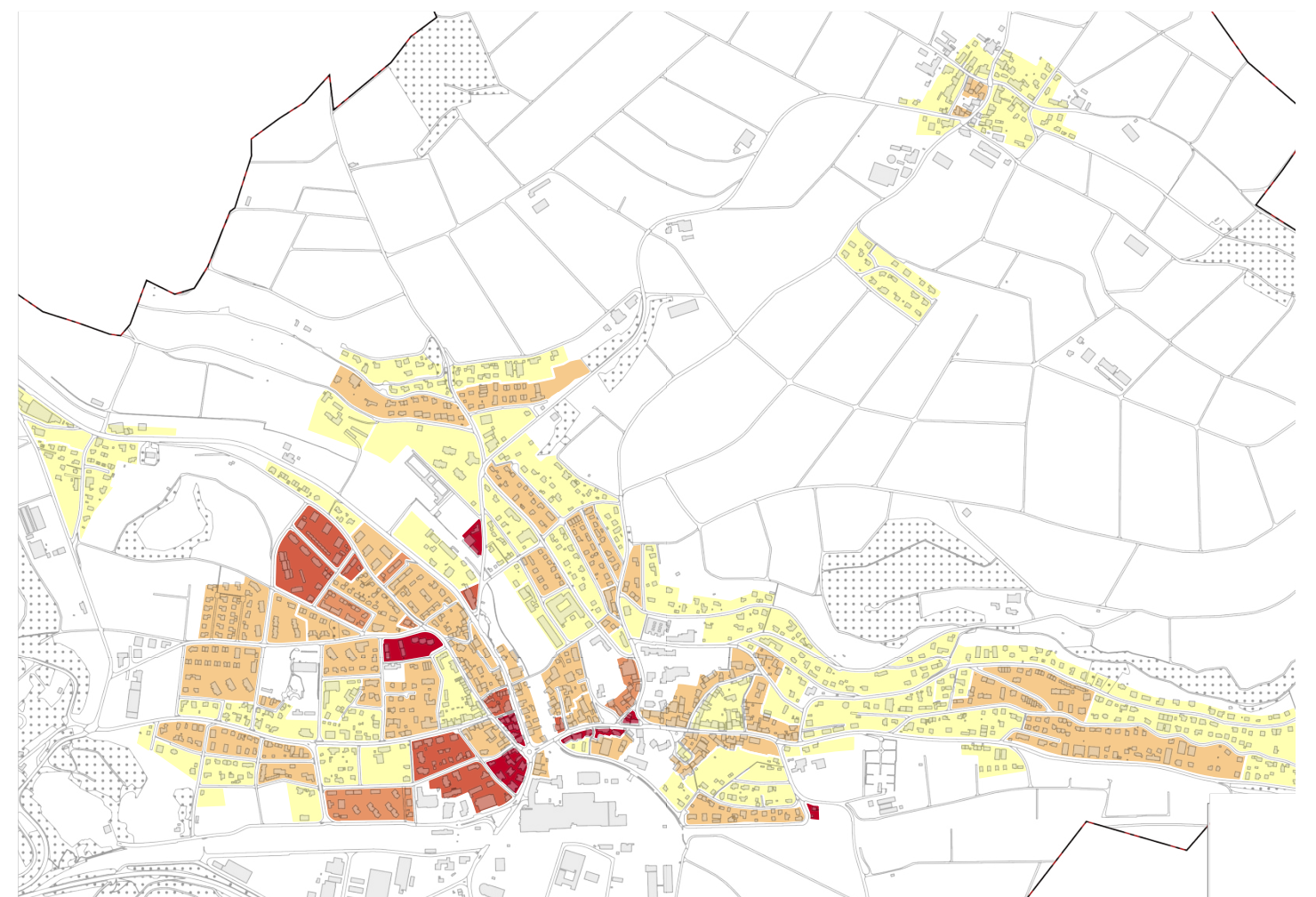


Altdorf 1:15'000



Opfertshofen 1:15'000

Raumnutzerdichte, Agglomerationskernraum
Ortsteil Thayngen
RaumnutzerInnen pro Hektare (RN/ha)



Thayngen 1:15'000

Raumnutzerdichte in Hofen nahe des Zielwertes

Im Vergleich zu den anderen Ortsteilen der Gemeinde Thayngen hat Hofen mehr Flächen, auf denen die Dichte der RaumnutzerInnen gleich oder höher als die Zieldichte ist. Diese liegt für den ländlichen Raum bei 40 RaumnutzerInnen pro Hektare (siehe "Angaben des kantonalen Richtplans"). Am niedrigsten ist die Dichte in den nördlichsten und östlichen Teilen des Dorfes, am höchsten in den Parzellen entlang des Oberhof.

2. ANALYSE | 2.3. Hofen Einwohner, Beschäftigte und Altersstruktur

Dichte der Einwohner
Ortsteil Hofen
Einwohner pro Hektare (EW/ha)

- < 15
- 15 - 25
- 25 - 32
- 32 - 45
- > 45

Dichte der Beschäftigte (VZÄ)
Ortsteil Hofen
Beschäftigte pro Hektare (VZÄ/ha)

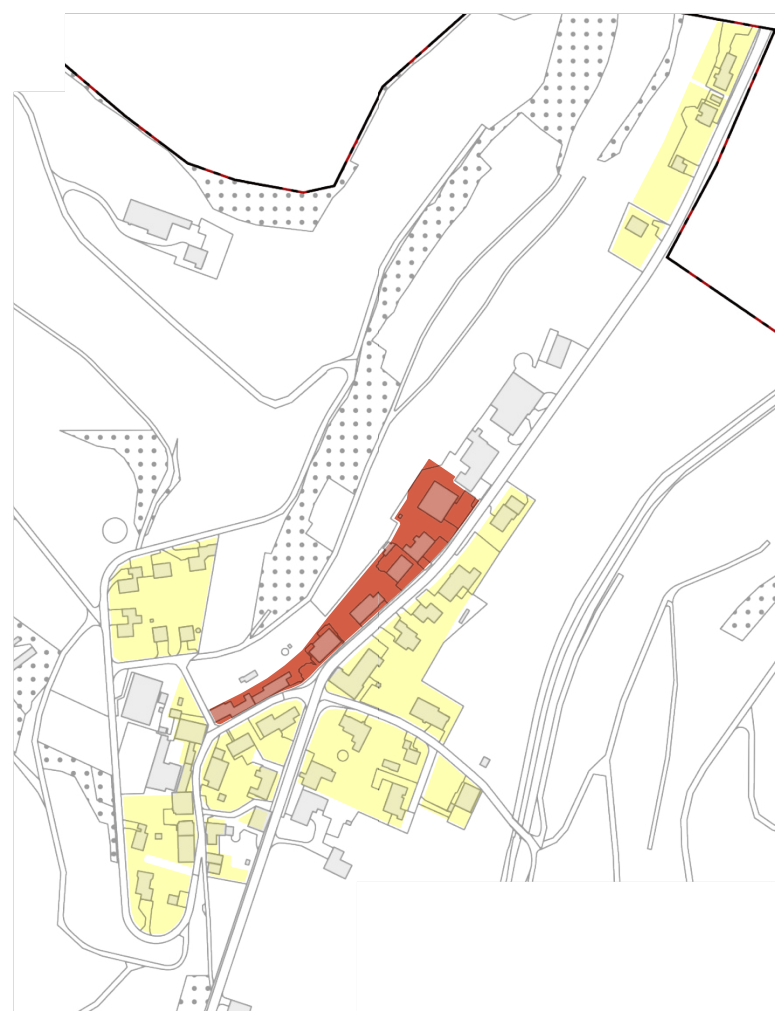
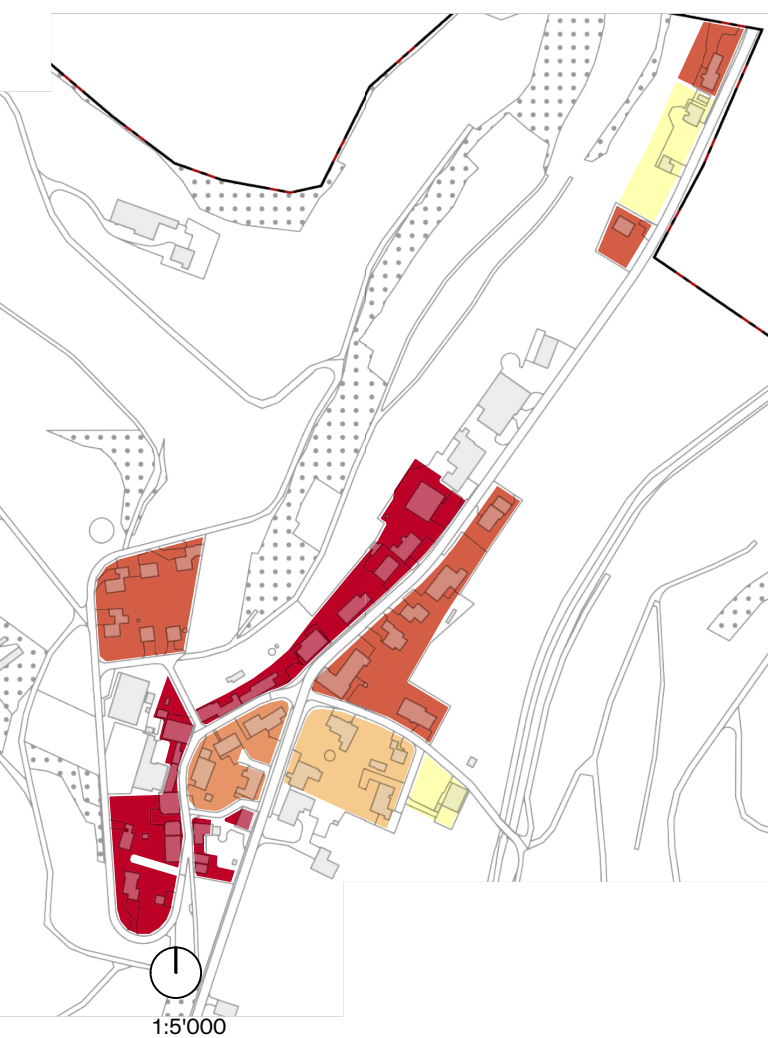
- < 4
- 15 - 20

Anteil über 64-jährige
Ortsteil Hofen

kein Anteil	Gemeinde Thayngen
< 25 %	20.8% der Bevölkerung
25 - 50 %	(1'133 Personen)
50 - 75 %	Kanton SH
> 75 %	21.1% der Bevölkerung
	(17'352 Personen)

Anteil unter 20-jährige
Ortsteil Hofen

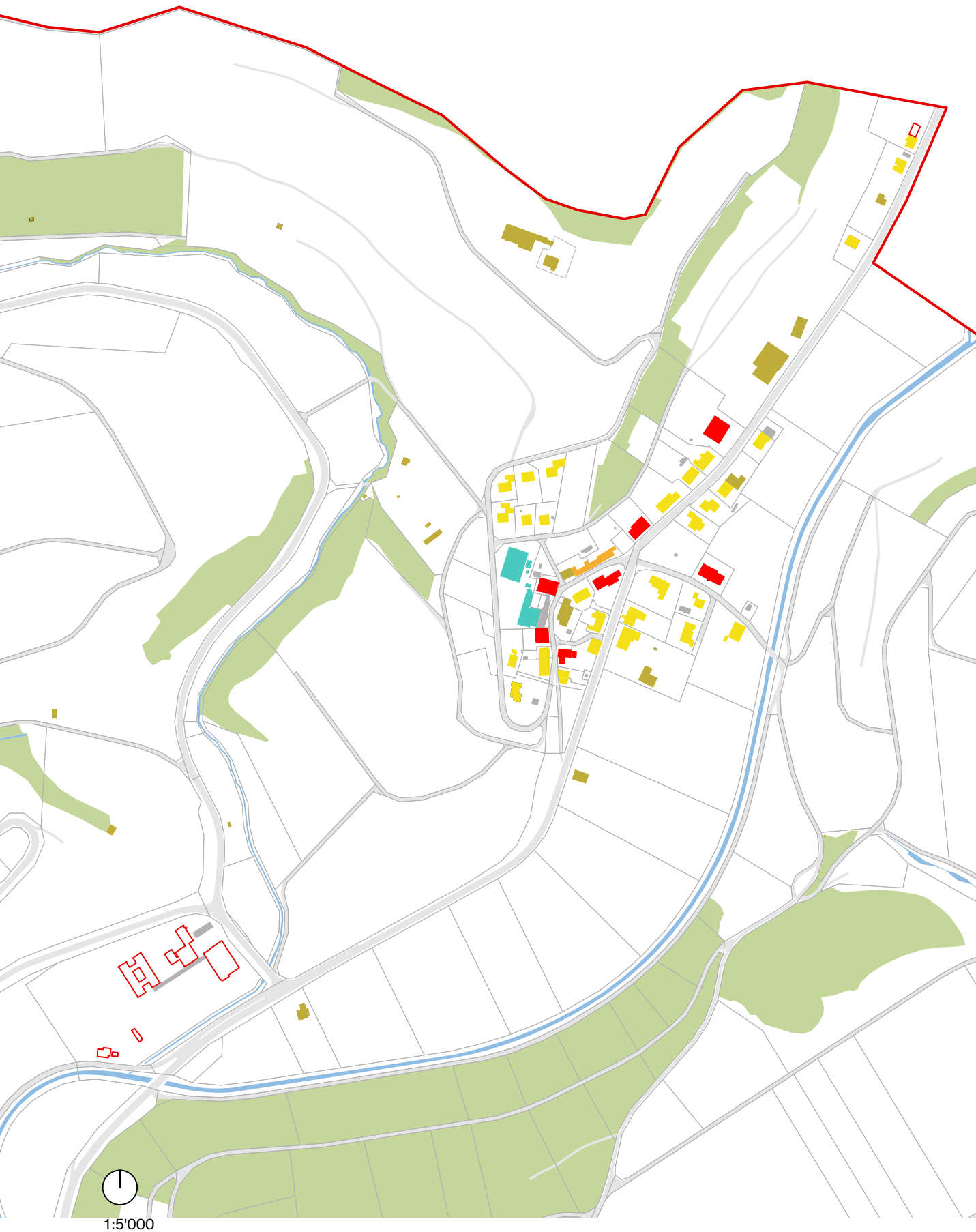
kein Anteil	Gemeinde Thayngen
< 25 %	19.7% der Bevölkerung
25 - 50 %	(1'074 Personen)
50 - 75 %	Kanton SH
> 75 %	18.8% der Bevölkerung
	(15'426 Personen)



Wohnort bestehend von jüngeren und älteren Menschen

Hofen dient vorwiegend als Wohnort, der sehr wenige Arbeitsplätze bietet. Die Bevölkerung unterschiedlichen Alters ist über das Dorf verteilt, ohne offensichtliche räumliche Cluster zu bilden. Es gilt zu beachten, dass es sich bei den Grafiken jeweils um eine Momentaufnahme handelt.

2. ANALYSE | 2.3. Hofen Gebäudenutzungen und Wohnungsgrößen



Einfamilienhaus kombiniert mit Landwirtschaftsgebäude



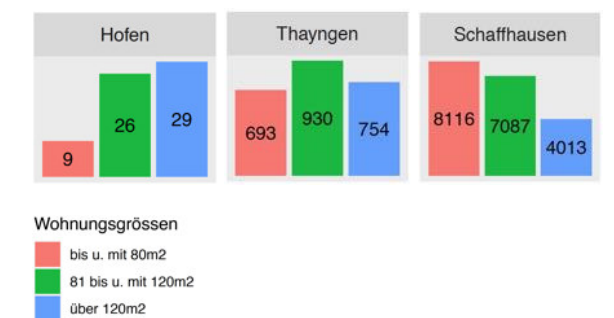
Verschiedene Wohngebäude im Süden von Hofen

Viele Familienwohnungen

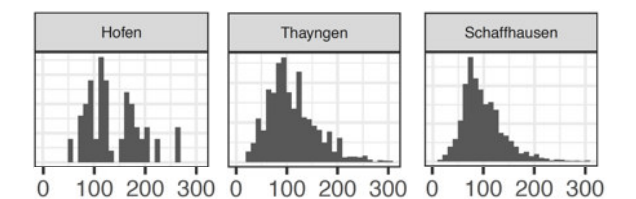
In Hofen ist die Wohnnutzung dominant (viele Einfamilienhäuser und kleine Mehrfamilienhäuser). Das Dorf weist auch einige Landwirtschaftsbauten auf, die oft neben Einfamilienhäusern stehen. Es gibt auch einige "Vielzweckbauten", meist aus dem 19. Jahrhundert (Wohnen und Landwirtschaftsnutzung kombiniert).

Was die Wohnungsgrößen in Hofen betrifft, so sind fast die Hälfte der Wohnungen (45.3%) über 120 m² gross, während nur wenige Wohnungen (14.1%) unter 80 m² gross sind. Dies entspricht der Tendenz aller Ortsteile des Unteren Reiats. Im Vergleich dazu ist der Anteil der Wohnungen über 120 m² im Ortsteil Thayngen viel geringer (31.7%) und der Anteil der Wohnungen unter 80 m² höher (29.2%). Im Kanton Schaffhausen weisen 35.2% der Wohnungen eine Grösse bis und mit 80 m² auf; noch 35.2% der Wohnungen sind zwischen 81 und 120 m² gross; und 29.6% der Wohnungen sind über 120 m² gross.

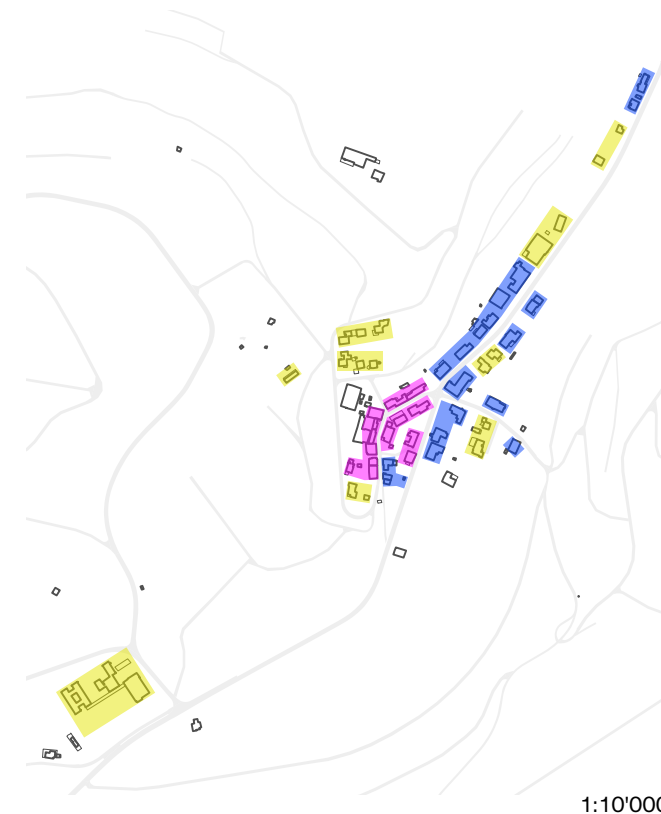
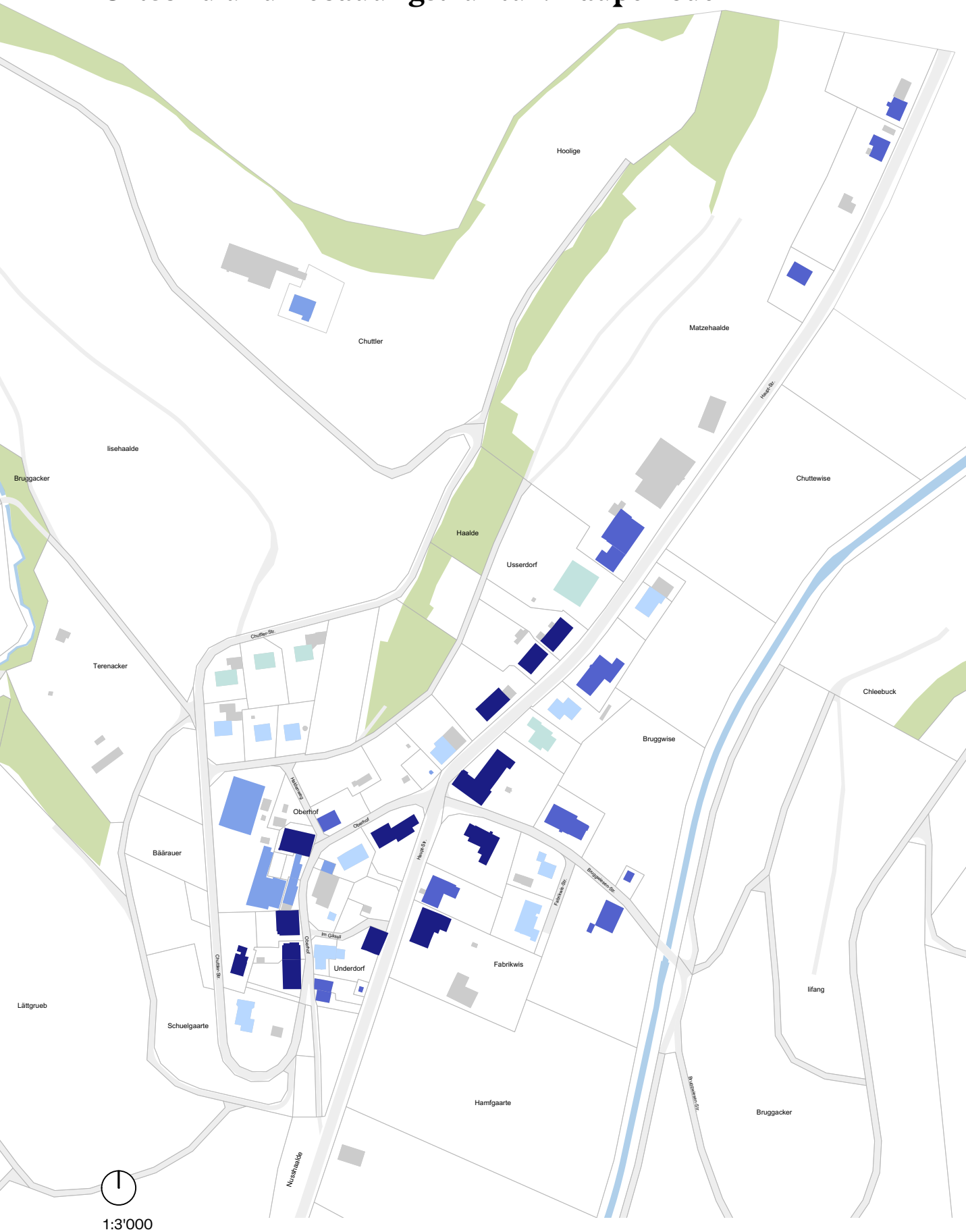
Verteilung der Wohnungsgrößen nach Grössengruppen



Verteilung der Wohnungsgrößen nach m²



2. ANALYSE | 2.3. Hofen Ortsbild und Bebauungsstruktur: Bauperioden



- Siedlungsmuster**
- Historischer Dorfkern (vor 1830)
 - Siedlungserweiterung entlang der Hauptstrasse (19. Jhdt.)
 - Ausdehnung mit Einfamilienhäusern und Landwirtschaftsbauten (2. Hälfte des 20. Jhdts.)

- Bauperioden der Gebäude**
- vor 1880
 - 1880 - 1946
 - 1946 - 1980
 - 1981 - 2000
 - nach 2000
 - älteres Gebäude mit wesentlichem Umbau
 - unbestimmt

Historischer Dorfkern, klare Bebauungsstruktur

Die verschiedenen Bauperioden sind in Hofen dank der klaren Bebauungsstruktur gut ablesbar. Der Dorfkern aus dem 17. Jhdt liegt im Oberhof um den "Holländer-Bezirk" (siehe "Schützenswerte Bauten/ ISOS"). Ab 1830 entstand eine Gruppe von Bauernhöfen entlang der Hauptstrasse, mit der die Entwicklung am Dorfplatz im Süden und nordwärts einsetzte. Mehrere Vielzweckbauten aus dem 19. Jhdt (mit Wohn- und Ökonomieteil, Stallscheune) sind immer noch zu sehen; die Meisten wurden umgebaut. Ab 1981 wurde das Dorfrand mit Einfamilienhäusern bebaut.



Hofen um 1920

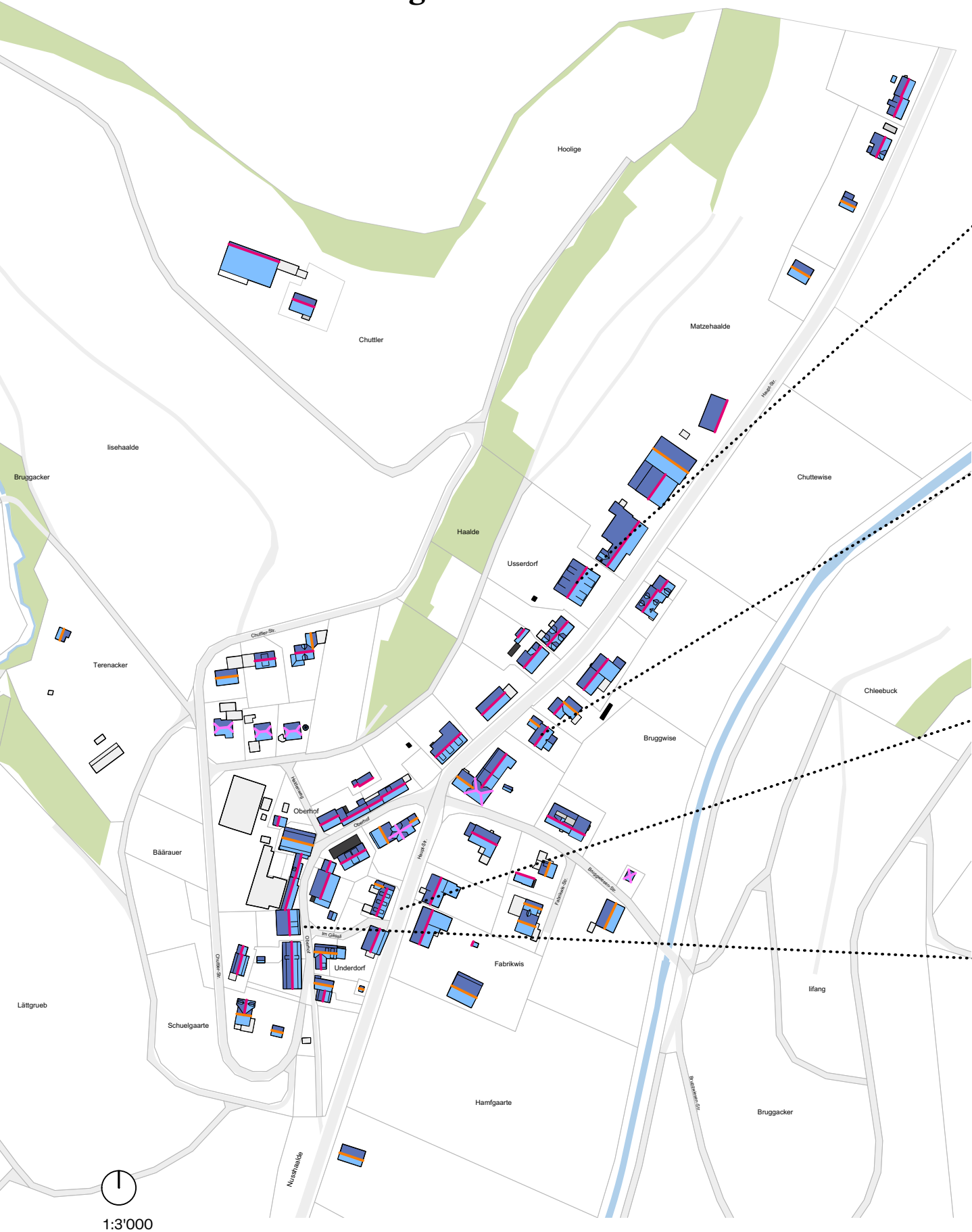


Hofen im Jahr 1964



Hofen heute

2. ANALYSE | 2.3. Hofen Ortsbild und Bebauungsstruktur: Bauformen



Neubau mit abweichender Architektursprache ("Block")



Einfamilienhaus am nördlichen Dorfrand



Ortsbild entlang der Hauptstrasse



Mischung von Bauformen zwischen Oberhof und Underdorf

- Dachformen**
- parallel zur Strasse
 - rechtwinklig zur Strasse
 - Kreuz-/ Krüppel-/ Walmdach

Bauern- und Strassendorf

Die unterschiedlichen Bauformen entlang der Strassenachsen zeugen von den Entwicklungsphasen des Dorfes. Im Oberhof stehen die Gebäude dichter zusammengedrängt, während entlang der Hauptstrasse und Burgwiesenstrasse die Bebauungsstruktur lockerer ist und die Gebäude unterschiedliche Abstände zur Strasse aufweisen.

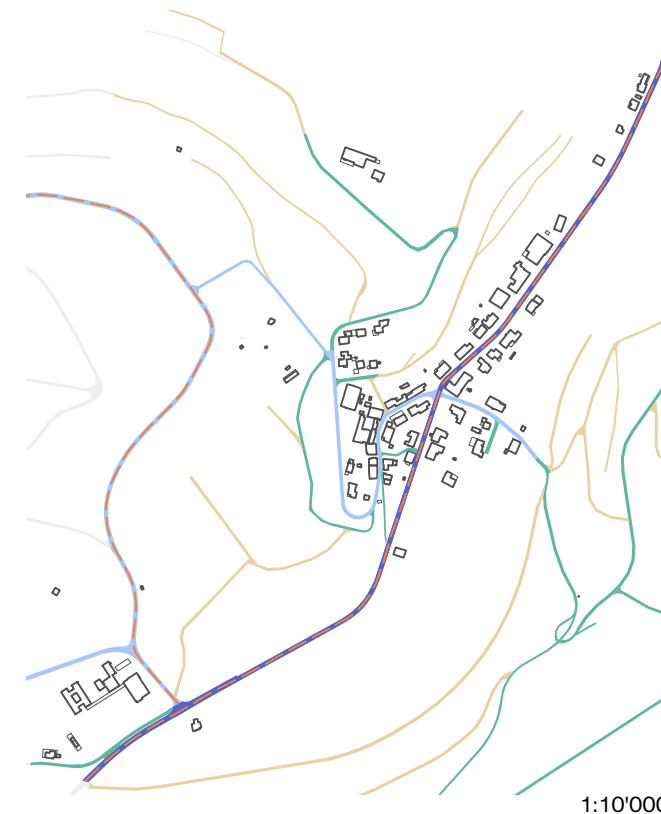
Insgesamt ist das Ortsbild von Hofen weitgehend von seiner historischen Bausubstanz geprägt. Nebst den vielen traditionellen Bauernhäusern und Vielzweckbauten sind die neueren Gebäude in der Regel gut in die bestehende Bausubstanz integriert (mehrheitlich zwei bis drei geschossige Gebäude in Massivbauweise). Die Sockel sind wenig ausgebildet, häufig gibt es grossformatige Stalltüren und/oder Garagetüren. Die Wohnhäuser sind häufig verputzt, die Landwirtschaftsbauten in Holz und einige historische Bauten in Riegelbauweise.

Was die Dachformen betrifft sind Satteldächer verbreitet. Die Firne der Haupthäuser verlaufen vorwiegend parallel zur Strasse, während jene der An- und Nebenbauten primär rechtwinklig zur Strasse sind. Die Dachlandschaft ist von Gauben geprägt; Dachnicke und Schlepdpdächer sind ebenfalls (besonders bei historischen Bauten) oft vorzufinden.



Ortsbild am Oberhof, Blick von Dorfplatz nach Westen

2. ANALYSE | 2.3. Hofen Ortsbild und Bebauungsstruktur: Strassenraum



- Strassentypen**
- Hauptstrasse
 - Weitere Strassen
 - Nebenstrassen (befestigt)
 - Feldstrassen (unbefestigt)
 - - - Strassen mit Fahrradstreifen



Ecke Hauptstrasse und Oberdorf, Blickrichtung Süden. Empfang mit einer geschlossenen "Rückfassade"; die freien Flächen um das Gebäude sind mit Autos besetzt.

- Erweiterter Strassenraum**
- Asphaltierte Strasse
 - Fussgängerflächen / Hauszugänge
 - Parkierung

Wenige Autostrassen Suboptimale Bedingungen für Fussgänger

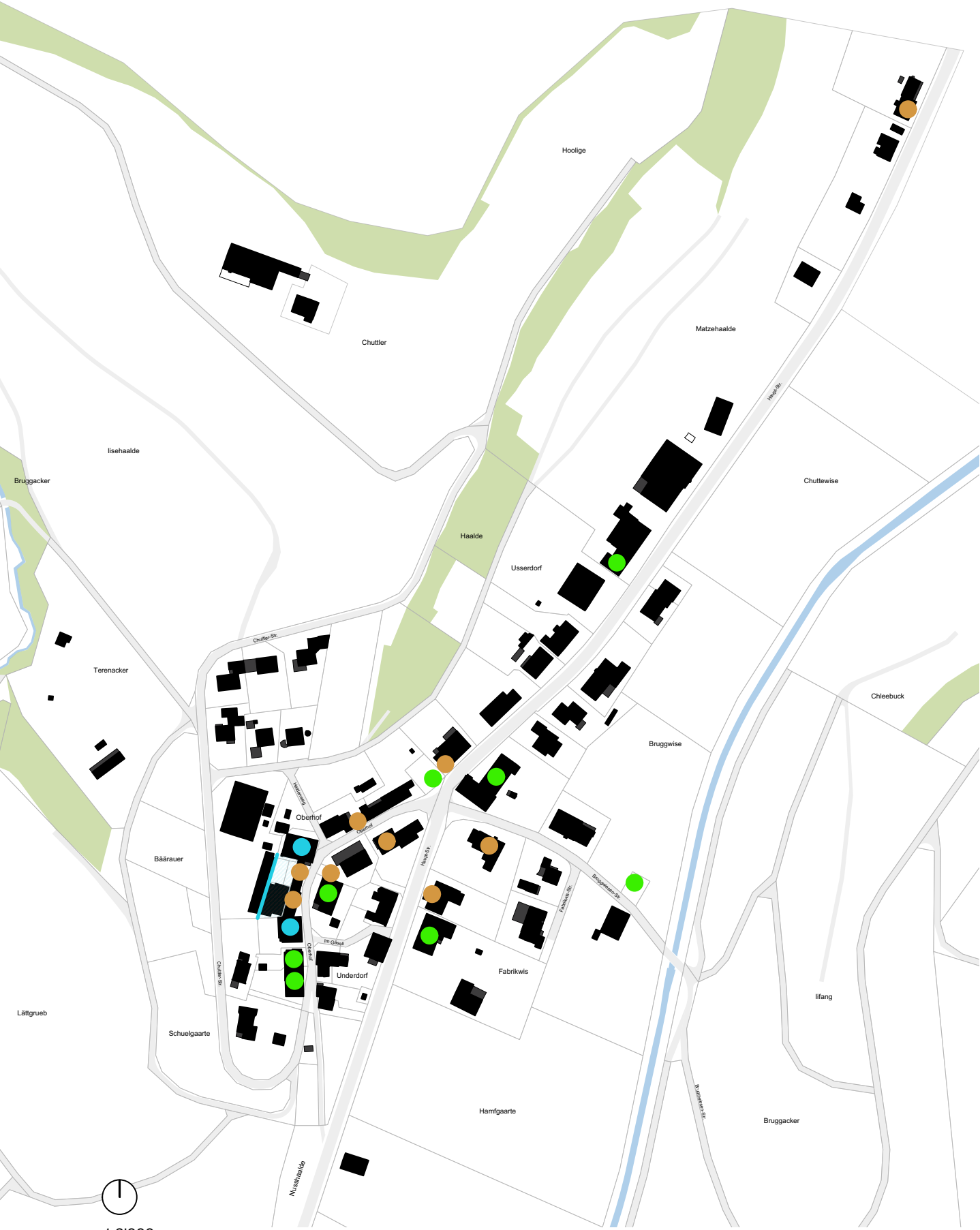
Grundsätzlich lässt sich das Strassennetz in Hofen in vier Kategorien unterteilen. Die Hauptstrasse in Nord-Süd-Richtung ist am stärksten befahren, nicht zuletzt aufgrund des Durchgangsverkehrs. Die Ost-West-Achse (Burgwiesenstrasse, Oberhof, Chuttlerstrasse) wird primär von den Bewohnern vor Ort sowie der umliegenden Nachbarschaft genutzt. Die befestigten Nebenstrassen, meist ohne Fahrbahnmarkierungen, sind mittel bis schwach genutzt und dienen teilweise als Abkürzungen. Die Feldstrassen werden primär durch die landwirtschaftlichen Fahrzeuge genutzt.

Der Strassenraum der Hauptachsen ist stark vom motorisierten Verkehr geprägt. Für Schüler ist der Weg bis zur Reitschule entlang der Hauptstrasse gefährlich, da es oft schnell gefahren wird und die Fahrradwege lediglich Standardbreite sind. Ebenfalls gestaltet sich die Fortbewegung für Fussgänger unvorteilhaft, da Gehwege stellenweise unterbrochen oder nicht vorhanden sind. Die historische Gebäudetypologie mit öffentlich zugänglichen Vorplätzen und unterschiedlichen Abständen zur Strasse schafft einen einladenden und abwechslungsreichen Strassenraum, dieser Eindruck wird jedoch durch die zahlreichen Parkplätzen - sogar in der kleinen Sitzecke des Dorfplatzes - gedämpft. Daneben sind die private Höfe meist mit Hecken begrenzt. Auch in Oberhof ist die Strasse teilweise mit parkenden Autos belegt. Hier wird der Strassenraum überwiegend als Begegnungszone genutzt, ist aber nicht als solchem ausgewiesen.



Ecke Hauptstrasse und Oberdorf, Blickrichtung Norden. Vor dem Schweizerhof (rechts) ist kein Gehweg vorhanden; auf dem Dorfplatz (links) wird parkiert.

2. ANALYSE | 2.3. Hofen Schützenswerte Bauten / ISOS



Das Restaurant Schweizerbund am Anfang des 20. Jhdts



Das Holländerhaus am Anfang des 20. Jhdts



Das Holländerhaus heute

Schütz- und erhaltenswerte Bauten

- sehr wertvolle Bauten (A)
- wertvolle Bauten (B)
- in der Gesamtform erhaltenswerte Bauten (C)
(Teilrevision der Nutzungsplanung - nicht umgesetzt)
- Mauer und Exerzierplatz

Reich an historisch relevanter Bausubstanz

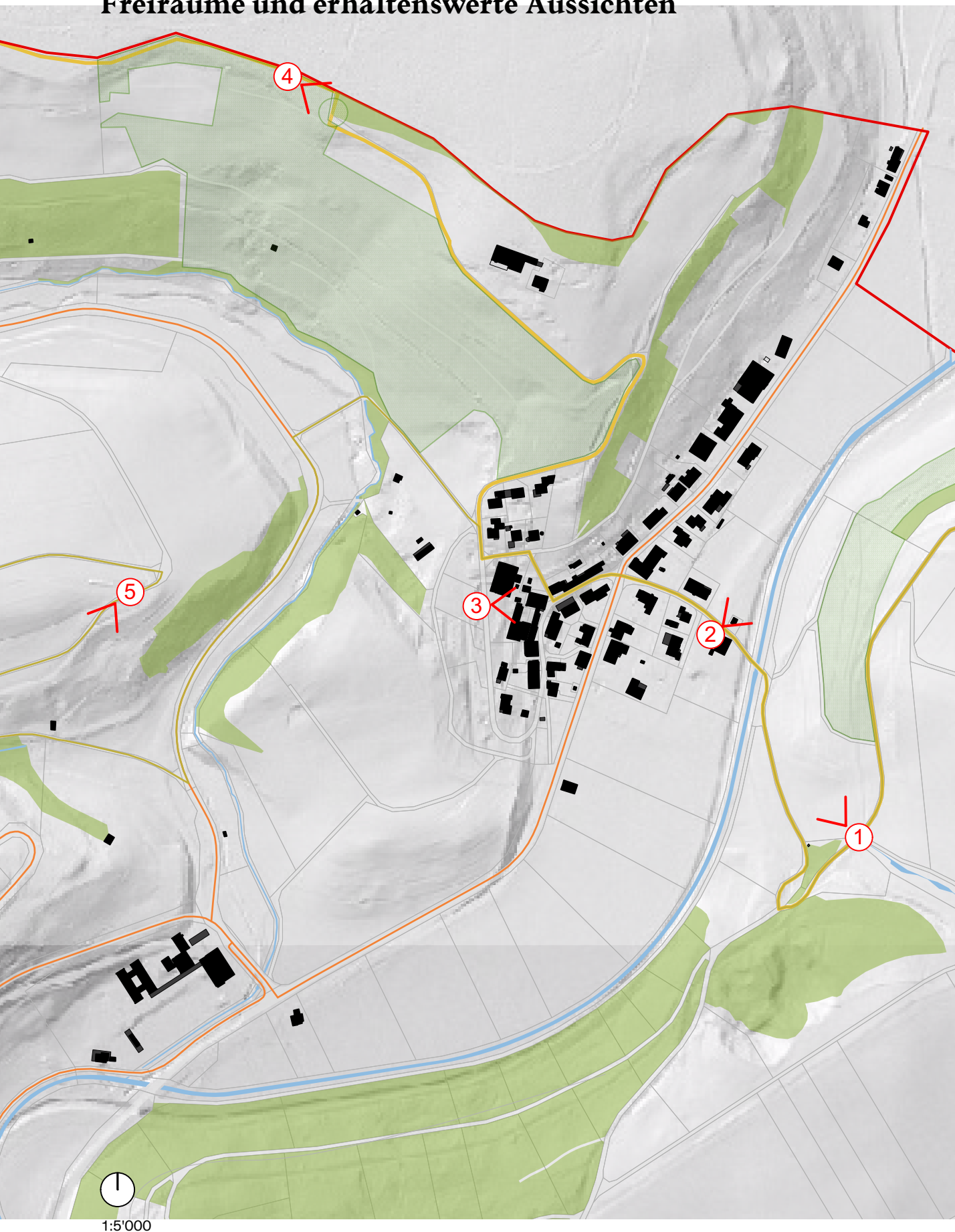
Das Ortsbild von Hofen ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) von 1986 als regional bedeutend aufgenommen. Insbesondere der Oberhof ist dank dem "Holländerbezirk" reich an schützenswerter historischer Bausubstanz.

Holländerbezirk - Auszug ISOS: "1684 kaufte der absolutistische Schaffhauser Bürgermeister Tobias Holländer (1636-1711) das Hofgut [im damals wohl weilerartigen Hofen] und begann drei Jahre später mit dem Bau einer grosszügigen, in der Region einmaligen Residenz. (...) Glanzstück des Ortsbildes [heute] ist der barocke "Holländer-Bezirk" mit der Residenz von Tobias Holländer, der danebenliegenden Kaserne für Holländers Privatarmee und dem Badhaus an der Landstrasse. (...) Sie werden von einer ganzen Anzahl Wohnhäusern, Bauernhöfen und Nebengebäuden umgeben und durch weitgehend intakte Zwischenbereiche miteinander verbunden. (...) Bausubstanz des 17.-19. Jahrhunderts, mehrheitlich Fachwerkbauten mit teilweise sichtbarem Riegelwerk." Dank seinem aussergewöhnlich reichen Zierfachwerk stellt das Holländerhaus einen der bedeutendsten ländlichen Profanbauten des Kantons Schaffhausen dar. Erhaltenswert sind auch die zwei Nebengebäude, die das Holländerhaus und die Alte Kaserne strassenseitig verbinden, sowie die dahinterliegende Stützmauer, die als Grenze zum Exerzierplatz für Holländers Armee diente.

Ausser dem "Holländerbezirk" verfügt Hofen über einige wertvolle Bauernhäuser und Vielzweckbauten entlang der Hauptstrasse und des Oberhofs. Viele haben eine gut erhaltene und wenig veränderte Bausubstanz. An der Hauptstrasse befindet sich der markante Gasthof "Schweizerbund", der ein regional bedeutender Vertreter eines Landgasthofs aus dem 19. Jhd. ist. Ebenfalls zu erwähnen sind der 1909 errichtete "Trafoturm", der ein wichtiger Zeitzeuge der Industrialisierung (Ziegelei Hofen) darstellt; und der "Bührerbrunnen", ein originelles Kunstwerk des namhaften Schaffhauser Architekten Walter Maria Förderer.

2. ANALYSE | 2.3. Hofen

Freiräume und erhaltenswerte Aussichten



Sicht auf Hofen gegen Nord-Westen



Aussicht am Trafoturm vorbei gegen Norden



Blick über Hofen gegen Osten

- Veloroute
- Moutainbike
- Wanderwege
- Fliessgewässer
- Wald
- Naturschutzgebiete (kantonales Inventar)

Hochwertige Grünräume Bedarf an öffentlichen Freiräumen

Hofen weist eine hochwertige Kulturlandschaft aus. Seine Lage im Bibertal erlaubt es, aus verschiedenen Punkten herrliche Blicke auf das Dorf zu haben. Markant sind die Hanglagen mit Einzelbäumen, Waldflächen und Magerwiesen vis-à-vis der offenen weiten Kultur- und Landwirtschaftsflächen. Ebenfalls prägend sind die Streuobstgärten für das Ortsbild.

Der Reiatweg und Velowege durchqueren Hofen. Im Dorf selbst gibt es aber ausser dem Dorfplatz mit dem Bühnerbrunnen keine öffentlichen oder gemeinschaftlichen Freiräume/Spielplätze. Die wichtigsten Sportplätze sind bei der Gebäudegruppe mit Schule, Turnhalle und Badi. Obwohl die Biber nahe dem Dorf fliesst, spielt sie noch keine grosse Rolle als Naherholungsort für die Hofener.

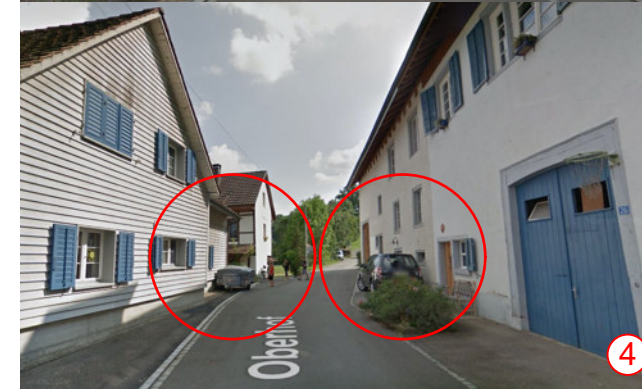
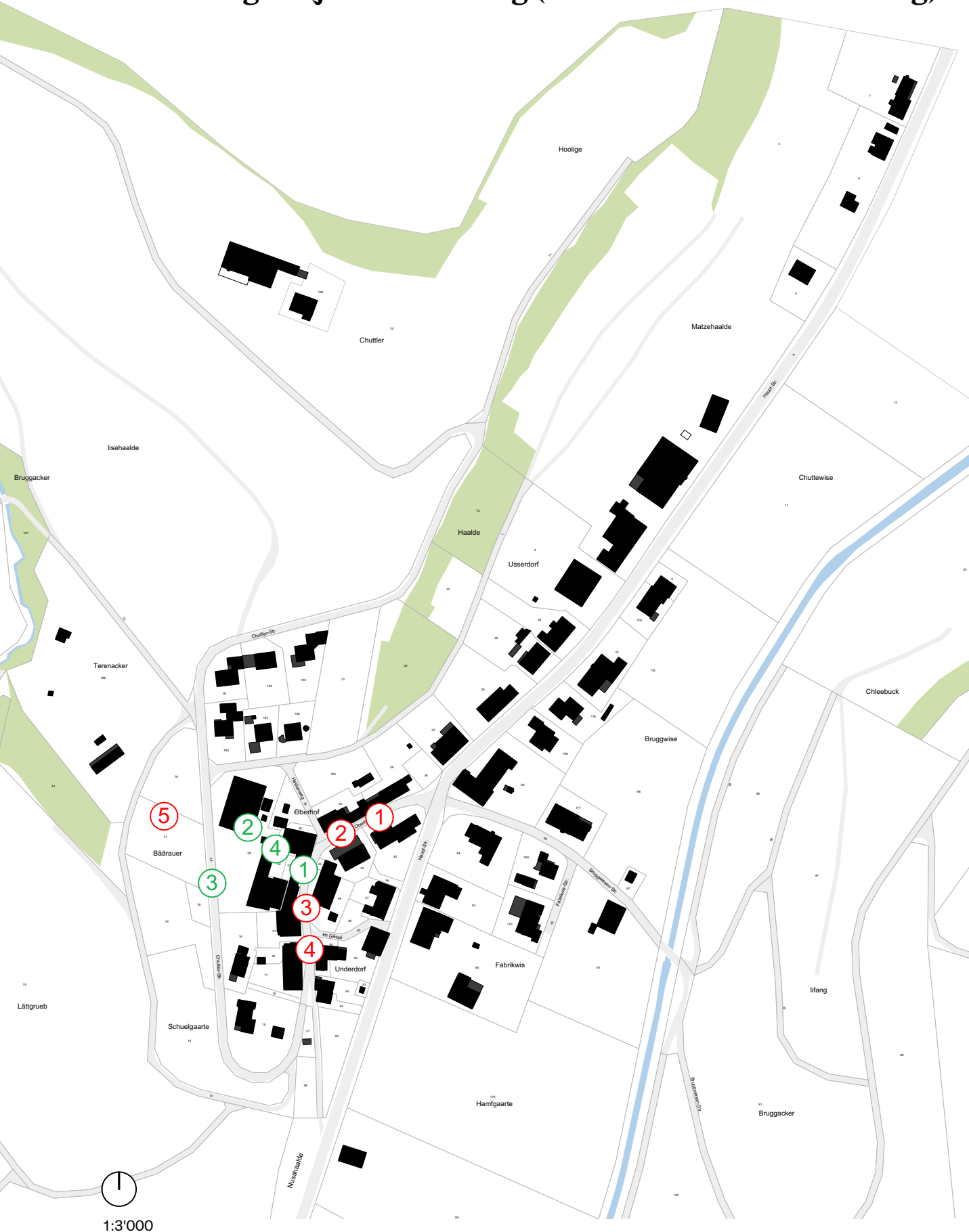


Magerwiese auf Anhöhe Chuttler mit Hofen im Tal



Blickrichtung Süden in die Ackerkulturen

2. ANALYSE | 2.3. Hofen Auswertung Projektvorstellung (Informationsveranstaltung)



Parkieren auf der Strasse im Oberhof

Räumliche Defizite im Oberhof Gelegenheit zur Steigerung der Siedlungsqualität

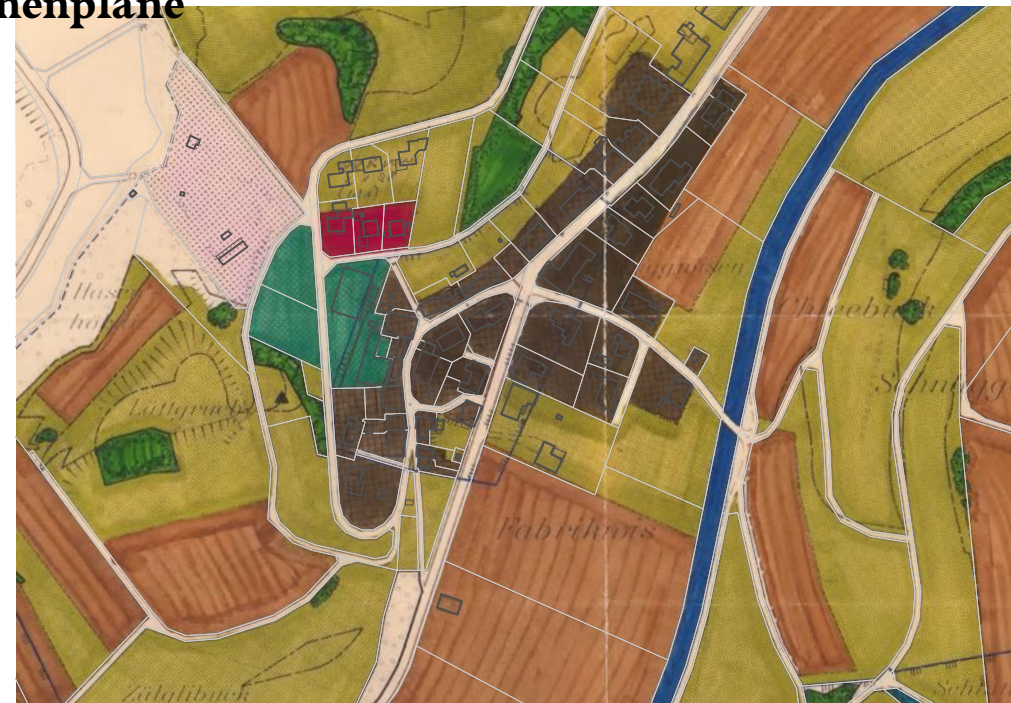
Die Vorstellung des Wohnbauprojektes als Ersatz der leerstehenden Gärtnerei (Parz. 28) ermöglichte es, erste Ansichten der Bewohner über Problemgebiete und Entwicklungserwartungen zu sammeln (Informationsveranstaltung 24. Januar 2020).

Im Bereich Oberdorf bestehen zur Zeit räumliche Defizite. Dies betrifft besonders die Strassensituation und die bestehende Parkierung und Garagezufahrten, welche viele Bewohner unschön finden (1 - 4). Aufgrund des Platzmangels werden Autos nicht nur auf den dafür vorgesehenen Flächen, sondern auch im Strassen- und Hofraum parkiert. Die Strasse im historischen Dorfkern ist eng und unübersichtlich, ein Kreuzen der Fahrzeuge ist zwar möglich, aber schwierig und die Situation wird durch die Parkierung am Strassenrand zusätzlich verschärft. Wegen des fehlenden Spielplatzes spielen Kinder oft an und auf der Strasse, wodurch ein erhöhtes Sicherheitsrisiko entsteht. Aus diesen Gründen gibt es eine relevante Unterstützung für die Einführung einer Begegnungszone (20km/h) in Oberdorf (1).

Die Entwicklung der leerstehenden Gärtnereizone in eine Wohnzone wird weitgehend positiv gesehen (2). Begünstigte Massnahmen in Kombination mit dieser Entwicklung wären die Realisierung einer 30-Zone an der Chuttlerstrasse (3) und die Schaffung eines Spielplatzes im Rahmen der Neubebauung (4). Der vorgeschlagene Bau einer Einstellhalle würde das Problem der Strassenparkierung entschärfen, es besteht jedoch die Befürchtung, dass dies zu teuer wäre. Weitere Überlegungen betreffen die Form des neuen Wohnraums und die Zweckmässigkeit von Flachdächern und Dachterrassen.

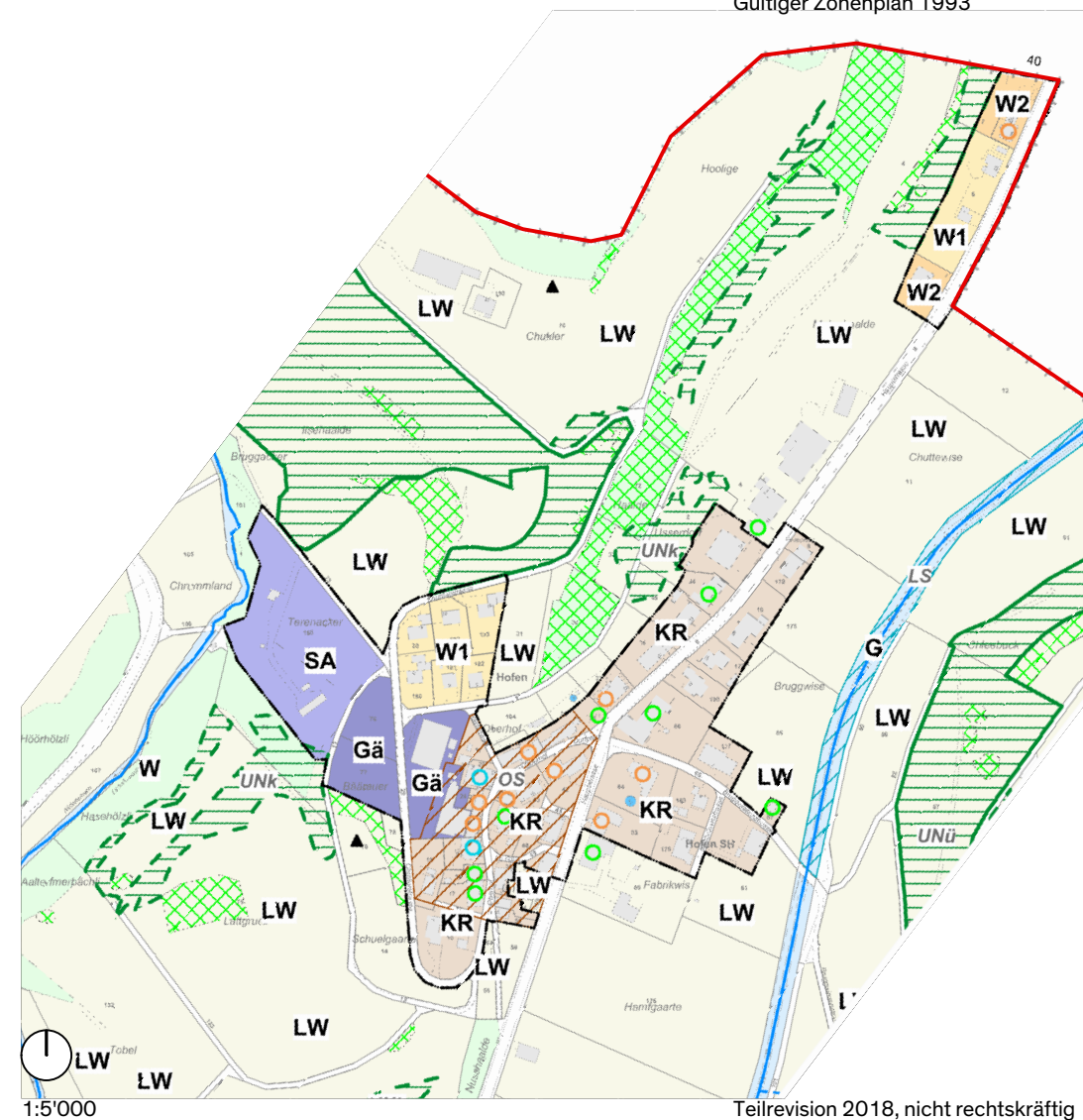
Schliesslich würde begrüsst, wenn die Fläche (Parzellen 76 und 77) zwischen der neuen Wohnsiedlung und dem Sprengstofflager Terenacker als Puffer-/Sicherheitszone ausgezont wird (5).

2. ANALYSE | 2.3. Hofen Zonenpläne



Gültiger Zonenplan 1993

- Dorfzone D
- Wohnzone W1
- Gärtnereizone G
- Sondergewerbezone SG
- Landwirtschaftszone Lw1
- Landwirtschaftszone Lw2



Teilrevision 2018, nicht rechtskräftig

Revision der Nutzungsplanung für Hofen und Thayngen

Der gültige Zonenplan für Hofen stammt aus den Jahren 1993/1994. Mit der Gemeindefusion von 2009 sollten die Zonenpläne und Bauordnungen der Ortsteile mit einem für das ganze Gemeindegebiet von Thayngen geltenden Zonenplan bzw. geltenden Regelungen ersetzt werden. Bis heute ist dies aber nicht erfolgt.

2011-2013 wurde eine Teilrevision der Bau- und Nutzungsplanung an die Hand genommen, mit den Zielen, die Bestimmungen der Ortsteile zu vereinheitlichen, alle Grundpläne zu aktualisieren, und die Inventare des Naturschutz und der Denkmalpflege zu ergänzen. Diese Revision wurde durch eine Volkabstimmung 2015 verworfen, dies auf Grund der beabsichtigten Umzonung der «Müliwis» von der Grünzone in die Wohnzone.

2016-2018 wurde erneut eine Revision an die Hand genommen. Sie wurde vom Gemeinderat verabschiedet aber vom Kanton nicht freigegeben.

In Bezug auf Hofen enthielt der teilweise revidierte Plan von 2018 im Vergleich zum Plan von 1993 nur wenige wesentliche Änderungen. Die zuvor als Dorfzone D definierte Zone wurde zur Kernzone Reiat KR, die Sondergewerbezone SG wurde zur Sonderarbeitszone SA und die Landwirtschaftszonen Lw1 und Lw2 wurden zu einer einzigen Landwirtschaftszone LW zusammengelegt. Überlagerte Zonen über Ortsbildschutz und Naturschutz (kommunal und übergeordnet) sowie aktualisierte Inventare für Natur- und Denkmalschutz wurden hinzugefügt. Die Hauptzonen blieben jedoch unverändert.

Anlässlich der Erarbeitung der Siedlungsentwicklungsstrategie (SES) für Hofen besteht die Gelegenheit, diese Zonen in Bezug auf die zukünftige Entwicklung für Hofen zu überdenken. Anpassungspunkte für die Umformulierung des Zonenplans finden sich am Schluss von Kapitel 3 (siehe "Ausblick für die Nutzungsplanung").

Legende:

Farbe	Erstlich-Ver-Jahr	IV	III	I	II	Grundnutzungszone des Baugebietes:	ha	n	r-2
[Orange]	X					Wohnzone 1			
[Gelb]	X					Wohnzone 2			
[Hellgelb]	X					Wohnzone 3			
[Orange]	X					Wohnzone 4			
[Blau]	X					Arbeitszone 1			
[Blau]	X					Arbeitszone 2			
[Blau]	X					Sonderarbeitszone			
[Blau]	X					Gärtnereizone			
[Blau]	X					Wohn- und Arbeitszone			
[Blau]	X					Kernzone (Ensembleschutzzone)			
[Blau]	X					Dorfzone Reiat			
[Blau]	X					Dorfzone			
[Blau]	X					Zone für ortstypische Bauten und Anlagen			
[Blau]	X					Familienarbeitszone			
[Blau]	X					Reizzone mit Hochbauten			
[Blau]	X					Total Bauzone			
[Blau]	X					Grünzone			
[Blau]	X					Strassenzone			
[Blau]	X					Bahnzone			
[Blau]	X					Gewässerzone			
[Blau]	X					Total Baugebiet			
[Blau]	X					Grundnutzungszone des Nichtbaugebietes:			
[Blau]	X					Bauernhofzone			
[Blau]	X					Landwirtschaftszone			
[Blau]	X					Rebbauzone			
[Blau]	X					Naturschutzzone kommunal			
[Blau]	X					Naturschutzzone übergeordnet			
[Blau]	X					Gewässer			
[Blau]	X					Strassenareal			
[Blau]	X					Bahnareal			
[Blau]	X					Materialabbauzone			
[Blau]	X					Materialabbau- und bewirtschaftungszone			
[Blau]	X					Wald			

Zonen im Zonenplan 2018

Farbe	Erstlich-Ver-Jahr	IV	III	I	II	Überlagernde Zonen:
[Blau]	X					überlagernde Ortsbildschutzzone
[Blau]	X					überlagernde Naturschutzzone kommunal
[Blau]	X					überlagernde Naturschutzzone übergeordnet
[Blau]	X					Landschaftsschutzzone
[Blau]	X					Archäologische Schutzzone
[Blau]	X					Quartierpflicht
[Blau]	X					überlagernde Reservezone
[Blau]	X					Erdgeschichtliche Bedeutung
[Blau]	X					Naturgefahrenzone
[Blau]	X					Naturgefahrenzone
[Blau]	X					Linien- und objektbezogene Festlegungen:
[Blau]	X					Gewässerstandlinie (gemäß Übergabestimmungen des Bundes)
[Blau]	X					Aussichtsschutz - lango
[Blau]	X					sehr wertvolle Baute
[Blau]	X					wertvolle Baute
[Blau]	X					in der Gesamtform erhaltenswerte Baute
[Blau]	X					Schutzverfügung im Grundbuch eingetragen
[Blau]	X					Naturobjekt kommunal
[Blau]	X					Naturobjekt übergeordnet
[Blau]	X					Orientierungsinhalte:
[Blau]	X					Grundwasserschutzzone
[Blau]	X					siehe Schutzverordnungen inkl. zugehörige Pläne
[Blau]	X					Hocke-Feldgehölz
[Blau]	X					Waldgrenze nach statlichem Waldbegriff
[Blau]	X					Hinweise und Informationen:
[Blau]	X					Bachverlauf offen
[Blau]	X					Bachverlauf eingedolt
[Blau]	X					Gemeindegrenze
[Blau]	X					Bauzonengrenze
[Blau]	X					Landesgrenze

2. ANALYSE | 2.3. Hofen

Auswertung: Schätze, Schwächen, Potenziale und Risiken



Schätze

- Intakte Landschaft
- Hochwertiges Ortsbild
- Identifikation über Holländer-Bezirk
- Lebendige Dorfgemeinschaft und aktives Vereinsangebot
- Diverse Landwirtschaft
- Schule und Badi in der Nähe
- Gute Durchwegung
- Naherholung in der Nähe
- Attraktiver Steuerfuss

Schwächen

- Reduzierte Erreichbarkeit mit Öffentlichen Verkehr
- Lange Wege zwischen Nutzungen
- Parkieren auf der Strasse
- Kein klares Ortszentrum
- Wenige Versorgungseinrichtungen
- Kanalisierte Biber
- Durchgangsverkehr DE
- Unsichere Wege für Langsamverkehr

Potenziale

- Gärtnereizone für Siedlungsentwicklung nach Innen
- Belebung des Dorfkentrums und des Strassenbilds
- Attraktivität für Familien
- Agro-Tourismus
- Grüne Energie
- Renaturierung der Biber
- Zusammenarbeit mit angrenzenden Gemeinden (Büsslingen DE)

Risiken

- Bauzonen ausgeschöpft
- Ohne Umzonung keine Entwicklung
- Schwieriger Einsatz als Arbeitsort
- Geringere Attraktivität für neue Einwohner wegen fehlenden Versorgungseinrichtungen
- Kein Handlungsspielraum für die öffentliche Hand
- Hochwasser und Oberflächenabfluss

3. KONZEPT

3.1 Ausblick

Wachstumsszenarien

Baulandreserven und Innenentwicklungsmöglichkeiten

Argumentarium zur Umzonung der Gärtnerei

3.2 Siedlungsentwicklungsstrategie

Strategiepfade und Vision für Hofen

Vision nach Themen

3.3 Richtprojekte

Überblick

Richtprojekte in Kürze

3.4 Umsetzung

Ausblick für die Nutzungsplanung

3. KONZEPT | 3.1. Ausblick Wachstumsszenarien

Entwicklungsperspektiven Kanton Schaffhausen

Die bis 2040 erwartete Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung gemäss dem kantonalen Richtplan orientiert sich am Referenzszenario 2015-2045 des Bundes (BFS 2016). Es prognostiziert für den Kanton Schaffhausen eine Zunahme bis 2040 um 19%, bzw. ca. 15'000 zusätzliche Einwohner und 6'000 zusätzliche Beschäftigte (Gesamtbevölkerung von 95'000 Einwohnern und 42'500 Beschäftigte, Vollzeitäquivalente).

Entwicklungsperspektiven Gemeinde Thayngen

Im Jahr 2015 zählte die Gemeinde Thayngen 5'293 Einwohner und 2'170 Beschäftigte (Vollzeit-äquivalente). Dies entsprach rund 6,6% der Gesamtbevölkerung und 6% der Erwerbstätigen des Kantons.

Die folgende Annahme wird gemacht: Geht man davon aus, dass diese Verhältnisse bestehen bleiben, so würde das Bevölkerungs- und Beschäftigtenwachstum der Gemeinde Thayngen bis 2040 ca. 1'000 neue Einwohner und ca. 360 neue Beschäftigte betragen (Gesamtgemeindebevölkerung von rund 6'300 Einwohner und 2'530 Beschäftigte bis 2040).

Laut dem kantonalen Richtplan ist die Konzentrierung der Siedlungsentwicklung ein übergeordnetes Ziel der Raumentwicklung für den Kanton Schaffhausen. Das Wachstum sollte in erster Linie in den Agglomerationskern, in zweiter Linie in die regionalen Zentren und in dritter Linie in den ländlichen Raum gelenkt werden (s. "Angaben des kantonalen Richtplans", Kapitel 1). Entsprechend diesem Ziel sollte der Grossteil der oben genannten zukünftigen Raumnutzer im Ortsteil Thayngen (Agglomerationskern) und ein kleinerer Teil in den anderen Ortsteilen (ländlicher Raum) angesiedelt werden. Im Ortsteil Thayngen gelten besonders die Gebiete "Oberes Riet/Brüel" und "Bahnhof/Kreuzplatz" als Entwicklungsschwerpunkte (ESP) des Kantons jeweils für Arbeiten und Mischnutzung.

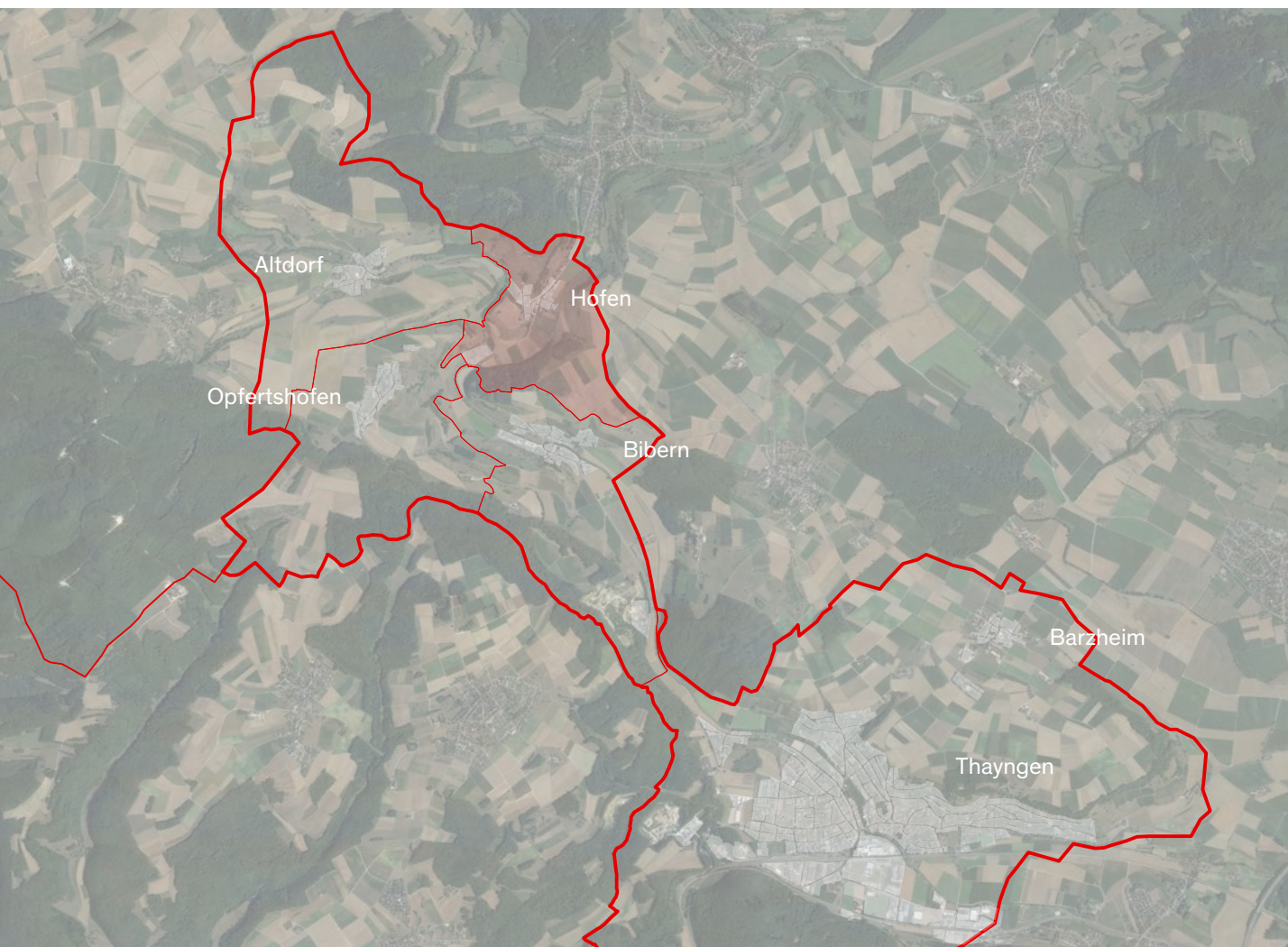
Wachstumsszenarien Ortsteil Hofen

Der Ortsteil Hofen gehört zum ländlichen Raum des Kantons, der laut dem Richtplan vorwiegend als Wohnort dient und eine Grundversorgung gewährleistet. Es werden die Entwicklungsperspektiven von Hofen anhand von zwei Szenarien diskutiert.

Wachstumsszenario 1: Die Ortsteile von Thayngen wachsen entsprechend ihrem heutigen Anteil. Hofen zählt heute ca. 3% der Gemeindebevölkerung und erhält somit 3% des zukünftigen Wachstums, bzw. ca. 30 EinwohnerInnen und ca. 10 Beschäftigte.

Wachstumsszenario 2: Unter den Dörfern des Unteren Reiets wird das Wachstum vorrangig in Bibern und Hofen gelenkt, da diese beiden Siedlungen am Hauptstrassennetz liegen. Bibern wird als Arbeitsort, Hofen als Wohnort priorisiert. Hofen erhält somit 5-6% des künftigen Bevölkerungswachstums der Gemeinde bzw. ca. 50-60 EinwohnerInnen.

Die Diskussion in der Arbeitsgruppe hat ergeben, dass die beiden Wachstumsszenarien im Rahmen der Erarbeitung der Gesamt-Siedlungsentwicklungsstrategie für die Gemeinde Thayngen behandelt werden müssen. Für die weitere Erarbeitung der SES für den Ortsteil Hofen wird nur noch Szenario 1 mit proportionalem Wachstum weiterverfolgt. Die räumliche Strategie wird so formuliert, dass eine gewisse Flexibilität in Abhängigkeit von den effektiven Wachstumszahlen möglich ist.



Gemeinde Thayngen und Ortsteile 1:50'000

3. KONZEPT | 3.1. Ausblick Baulandreserven und Innenentwicklungsmöglichkeiten

Thayngen

Raumtyp gem. Raumkonzept: Agglomerationskernraum
Gemeindecode: 32 Zieldichte (WMZ): 90

Grundnutzungen	Total [ha] ¹⁾	Bebaut/genutzt [ha] ²⁾	Unbebaut [ha] ³⁾	Unbebaut [%] ⁴⁾	EW ⁵⁾	BS ⁶⁾	RN ⁷⁾	Dichte [RN/ha] ⁸⁾	Zieldichte [RN/ha] ⁹⁾
Wohnzonen	78.07	67.61	10.46	13.4	3'434	133.66	3'967.7	52.8	90
Mischzonen	4.92	4.56	0.36	7.2	38	98.07	136.1	29.8	
Zentrumszonen	21.09	20.38	0.71	3.4	1'058	211.17	1'269.2	62.3	
Arbeitszonen	42.89	34.70	8.19	19.1	34	1'328.70	1'362.7	39.3	
Zonen für öffentl. Bauten und Anlagen	23.06	16.97	6.09	26.4	30	202.51	232.5	13.7	
Total Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ)	104.07	92.55	11.52	11.1	4'530	442.91	4'972.9	53.7	90
Total Bauzonen	170.02	144.23	25.80	15.2	4'594	1'974.12	6'568.1	45.5	

Hofen

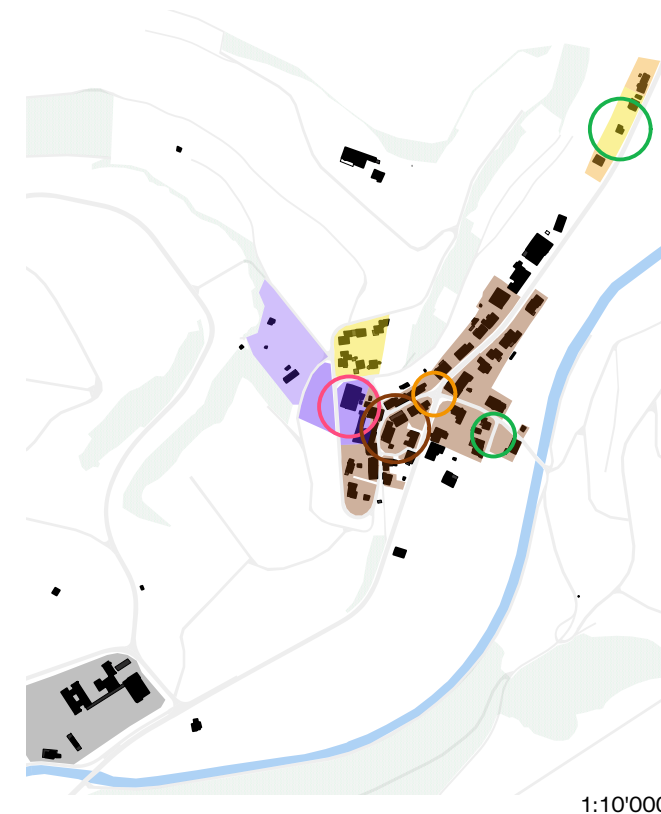
Raumtyp gem. Raumkonzept: Ländlicher Raum
Gemeindecode: 16 Zieldichte (WMZ): 40

Grundnutzungen	Total [ha] ¹⁾	Bebaut/genutzt [ha] ²⁾	Unbebaut [ha] ³⁾	Unbebaut [%] ⁴⁾	EW ⁵⁾	BS ⁶⁾	RN ⁷⁾	Dichte [RN/ha] ⁸⁾	Zieldichte [RN/ha] ⁹⁾
Wohnzonen	0.97	0.97	-	0.0	30	0.82	30.8	31.9	
Mischzonen	-	-	-	-	-	-	0.0	-	
Zentrumszonen	2.79	2.79	-	0.0	109	14.03	123.0	44.1	
Arbeitszonen	1.44	0.62	0.82	57.0	-	-	0.0	0.0	
Zonen für öffentl. Bauten und Anlagen	2.01	1.67	0.34	16.9	2	0.52	2.5	1.5	
Total Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ)	3.75	3.75	0.00	0.0	139	14.85	153.8	41.0	40
Total Bauzonen	7.20	6.04	1.16	16.1	141	15.37	156.4	25.9	

Arbeitsgrundlage der Raumbewertung Kanton Schaffhausen
Autor: Rolf Sonderegger
Aufbereitungsdatum: 28. April 2020

Datenbeschreibung

- 1) Nutzungsplanung, Grundnutzungen (Quelle: SH-AGI; Stand November 2019)
- 2) SH-Raum+ - Nachführung durch PNA (Quelle: SH-PNA; Stand November 2019)
- 3) Berechnung: Total - Bebaut
- 4) Berechnung: 100 * Bebaut / Total
- 5) Einwohner:innen (Quelle: BFS-STATPOP 2018; Stand Juni 2019)
- 6) Beschäftigte-Vollzeitaläquivalente (VZA) (Quelle: BFS-STATENT 2016; Stand September 2019)
- 7) Raumnutzer:innen: Einwohner:innen + Beschäftigte (VZA)
- 8) Dichteberechnung: RN / Total_bebaut_bebaut [ha]
- 9) Zieldichte: abhängig vom Raumtyp gemäss Richtplan des Kt. Schaffhausen 2019 (Ripia Nr 2-2-1/2)



Innenentwicklungsmöglichkeiten in Hofen

Um mögliche Innenentwicklungsansätze für Hofen zu bestimmen, wird auf die Arbeitshilfe des Vereins Agglomeration Schaffhausen verwiesen. Letztere bietet einen hilfreichen Überblick über mögliche Strategieansätze zur Innenentwicklung mit unterschiedlichen Eingriffsebenen, die für verschiedene Siedlungstypen in Erwägung gezogen werden können. Die sind folgende:

- (1) **Umstrukturieren:** Typologische Neuinterpretation bestehender Quartiere
 - (2) **Weiterentwickeln:** Identifizieren und Ausnutzen von planungsrechtlichen Entwicklungsreserven
 - (3) **Erneuern:** Behutsamer Eingriff in bestehende Strukturen und Aufwertungen
 - (4) **Wert erhalten:** Schützen erhaltenswerter Bebauung und Aufwertung vorhandener Qualitäten
 - (5) **Neuorientieren:** Typologische Neudefinition eines Areals mit neuen Nutzungsansätzen
 - (6) **Neuentwickeln:** Entwicklung von unüberbauten Bauzonen und langfristig ungenutzten Arealen.
- Die Strategieansätze (1), (2), (3) und (4) eignen sich vor allem für überbaute Gebiete, (6) vor allem für unüberbaute Gebiete, und (5) für beides.

Für Hofen zeigt eine erste Einschätzung, dass vier dieser Strategien angewandt werden können. Am nördlichen und östlichen Dorfrand gibt es ein begrenztes Potenzial für "Weiterentwickeln" durch Nutzung des Zonenpotenzials und/oder Aufzoning (quantitative Entwicklung) (2). Das Gebiet der Gärtnerei, das seit der Pensionierung seines Inhabers im Jahr 2018 nicht mehr als solches genutzt wird, bietet das grösste Entwicklungspotential durch eine "Neuorientierung" (5) bzw. einen Ersatz der Ursprungsnutzung durch neue Wohnnutzung. Im Bereich Oberhof ist die Anwendung des Strategieansatzes "Wert erhalten" (4) aufgrund der historisch reichen Bausubstanz zwingend. Dabei steht die qualitative Aufwertung durch Sanierung und Gestaltungsmaßnahmen im Vordergrund. Im Dorfzentrum sollte der Fokus auf eine punktuelle bauliche Ergänzung mit Wiederherstellung ursprünglicher Qualitäten und Neugestaltung von Aussenräumen liegen, was dem Strategieansatz "Erneuern" (3) entspricht.

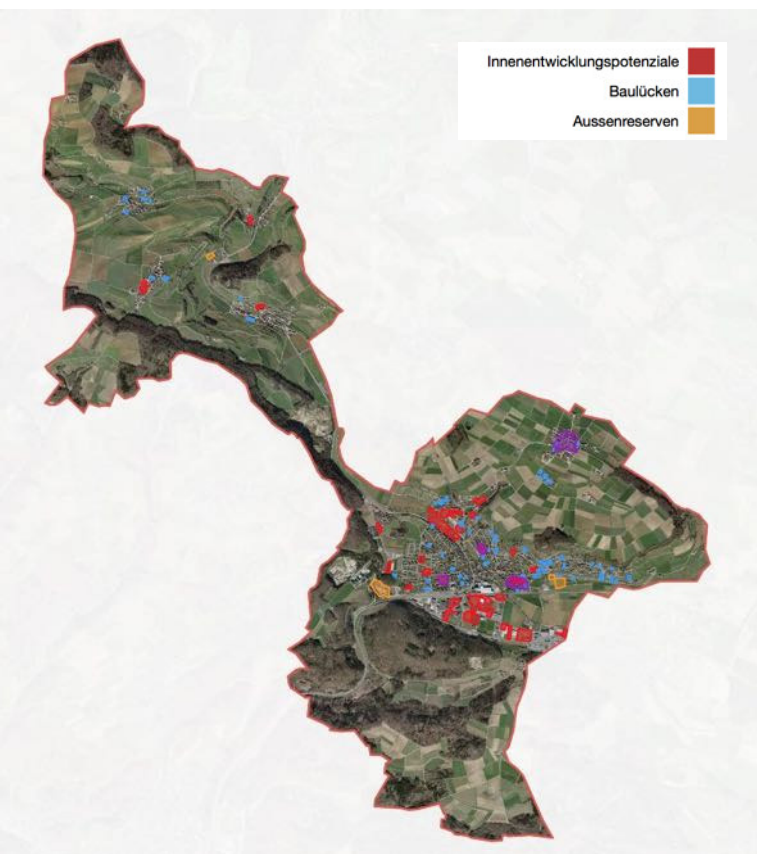
Baulandreserven in Thayngen

Unter dem übergeordneten Ziel der Siedlungsentwicklung nach Innen sind Einzonungen keine Option mehr. Deshalb muss nach Alternativen gesucht werden, damit die Ortsteile von Thayngen dem künftigen Wachstum gerecht werden können. Die Karte von Raum+ (2017) zeigt mögliche Gebiete für die Siedlungsentwicklung nach Innen in der Gemeinde Thayngen, die meisten davon befinden sich im Ortsteil Thayngen. Die neuesten Daten der Raumbewertung des Kantons Schaffhausen (2020) über die Bauzonenauslastung zeigen ebenfalls, dass die Gemeinde Thayngen insgesamt noch über einige Baulandreserven verfügt.

Im Ortsteil Thayngen befinden sich diese Reserven besonders in den Arbeitszonen und in den Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen, aber auch in den Wohnzonen. Die heutige Dichte von 53.7 RaumnutzerInnen / ha in den Wohn-, Misch- und Zentrumszonen liegt noch deutlich unter der Zieldichte von 90 RN / ha, die für den Agglomerationskernraum gilt.

Baulandreserven in Hofen

Im Gegensatz zu Thayngen sind in Hofen die meisten Bauzonen bereits bebaut/genutzt. Dementsprechend ist die Zieldichte, die für den ländlichen Raum 40 RN/ha beträgt, mit 41 RN/ha bereits erreicht. Bei den wenigen Gebieten wo die Raumnutzerdichte niedriger als die Zieldichte ist gibt es ein Verdichtungspotential (siehe "Raumnutzerdichte"). Reine Baulandreserven gibt es in Hofen nur in der Arbeitszone und in der ZöBA. Das bedeutet, dass die weitere Siedlungsentwicklung weniger durch die Verdichtung bestehender Grundstücke als vielmehr durch die Neuorientierung untergenutzter Flächen erfolgen soll.



Karte Raum+ von Thayngen (Stand 2017)

3. KONZEPT | 3.1. Ausblick Argumentarium zur Umzonung der Gärtnerei

Rekonstruktion der Zonenpläne bzgl. Parzelle 28

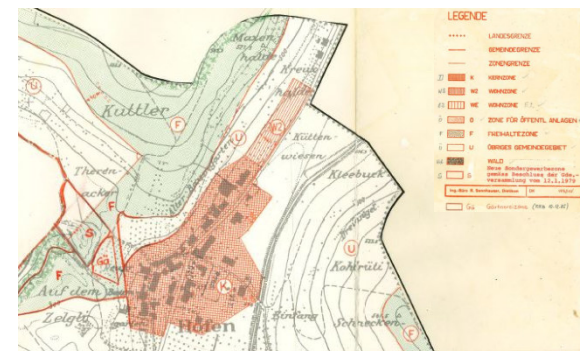
Auch wenn die leerstehende Gärtnerei ein idealer Kandidat für eine neue Innenentwicklung in Hofen zu sein scheint, so liegt sie doch auch in einem besonders empfindlichen Gebiet, da sie an den "Holländerbezirk" grenzt. Deswegen ist es wichtig zu bestätigen, dass hier wirklich die geeignetste Lage für die künftige Siedlungsentwicklung ist. Dies erfolgt zuerst durch eine Rekonstruktion der Zonenpläne von Hofen, die zeigt, dass die Parzelle bereits früher Teil der Kernzone war und ihre Nutzung als Gärtnerei erst 1993 im Zonenplan geändert wurde.

Zonenplan, 1964



Im Zonenplan von 1964 lag der Hauptteil der heutigen Gärtnereizone (Parz. 28) in der Kernzone. Der nordwestliche Teil (Parz. 76, 77) existierte damals noch nicht.

Zonenplan, 1974



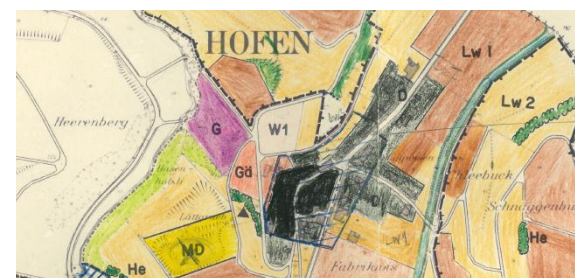
Die Gärtnereizone wurde auf dem Zonenplan von 1974 nachträglich eingezeichnet. In diesem Plan wurde aber die heutige Sonderzone im Terenacker – damals als Gewerbezone deklariert – geschaffen.

Zonenänderung, 1985



1985 wurden die Parzellen 76, 77 (heutiger nordwestliche Teil der Gärtnerei) von der Freizeitzone in die Gärtnereizone umgezont.

Entwurf Zonenplan, Vorprüfung 1990



Erst 1990 wurde die Umzonung des Grundstückes Nr. 28 von der Kernzone in eine Gärtnereizone angewiesen.

Gültiger Zonenplan, 1993



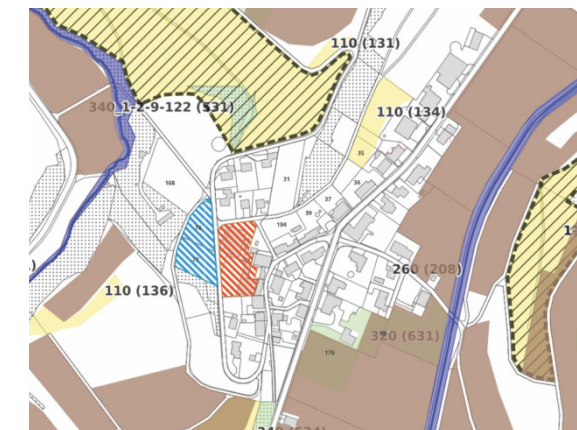
Im Zonenplan von 1993 wird die Umzonung der Parzelle 28 wie folgt begründet: *"Der Betrieb der Gärtnerei wurde einer Gärtnereizone zugeordnet. Diese betriebsspezifische Einzonung eignet sich für diese Betriebsart besser als der Zuweisung zu der Bau-, Gewerbe- oder Landwirtschaftszone. In der Bauordnung ist eine Bestimmung über den Bau von betriebsabhängigen Bauten vorgesehen."* (5.2.6 Gärtnereizone (Art. 15), Planungsbericht, Vorprüfung 1993)

Abklärung alternativer Standorte für eine Innenentwicklung

Weiter wird geprüft ob andere Standorte für die Verdichtung in Frage kommen. Die folgende Beurteilung alternativer Standorte zeigt, dass keiner der alternativen Orte die Bedingungen für eine Entwicklung zufriedenstellend erfüllt.

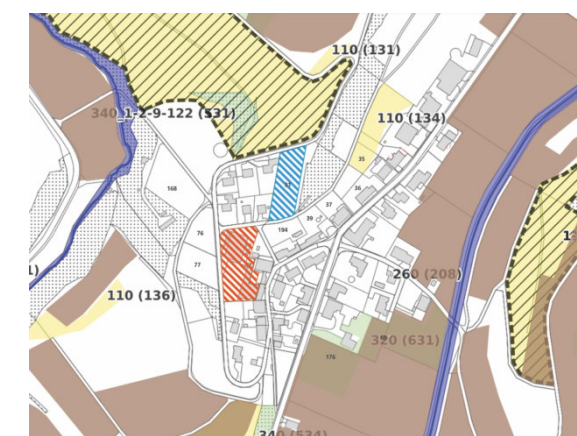
- Parzelle 28
- Alternativer Standort

Alternativer Standort 1: Parz. 76, 77



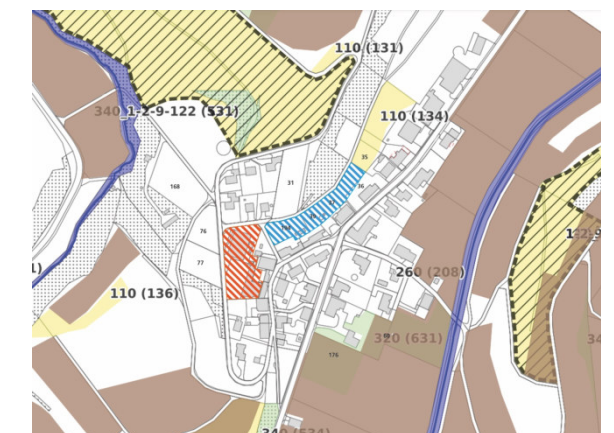
- ausserhalb der Siedlung und deshalb entgegen dem bundesrechtlich statuierten Konzentrationsprinzip und den grundsätzlichen Zielen des Raumplanungsgesetzes.
- Zu nahe an Parz. 168 (Sprengstofflager)

Alternativer Standort 2: Parz. 31



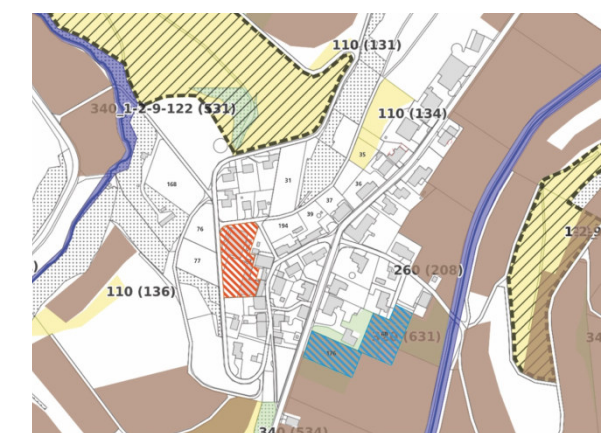
- Im Widerspruch zum ISOS (das Gebiet wird im ISOS-Inventar als absolutes Bauverbot deklariert)

Alternativer Standort 3: Parz. 194, 39, 37, 36



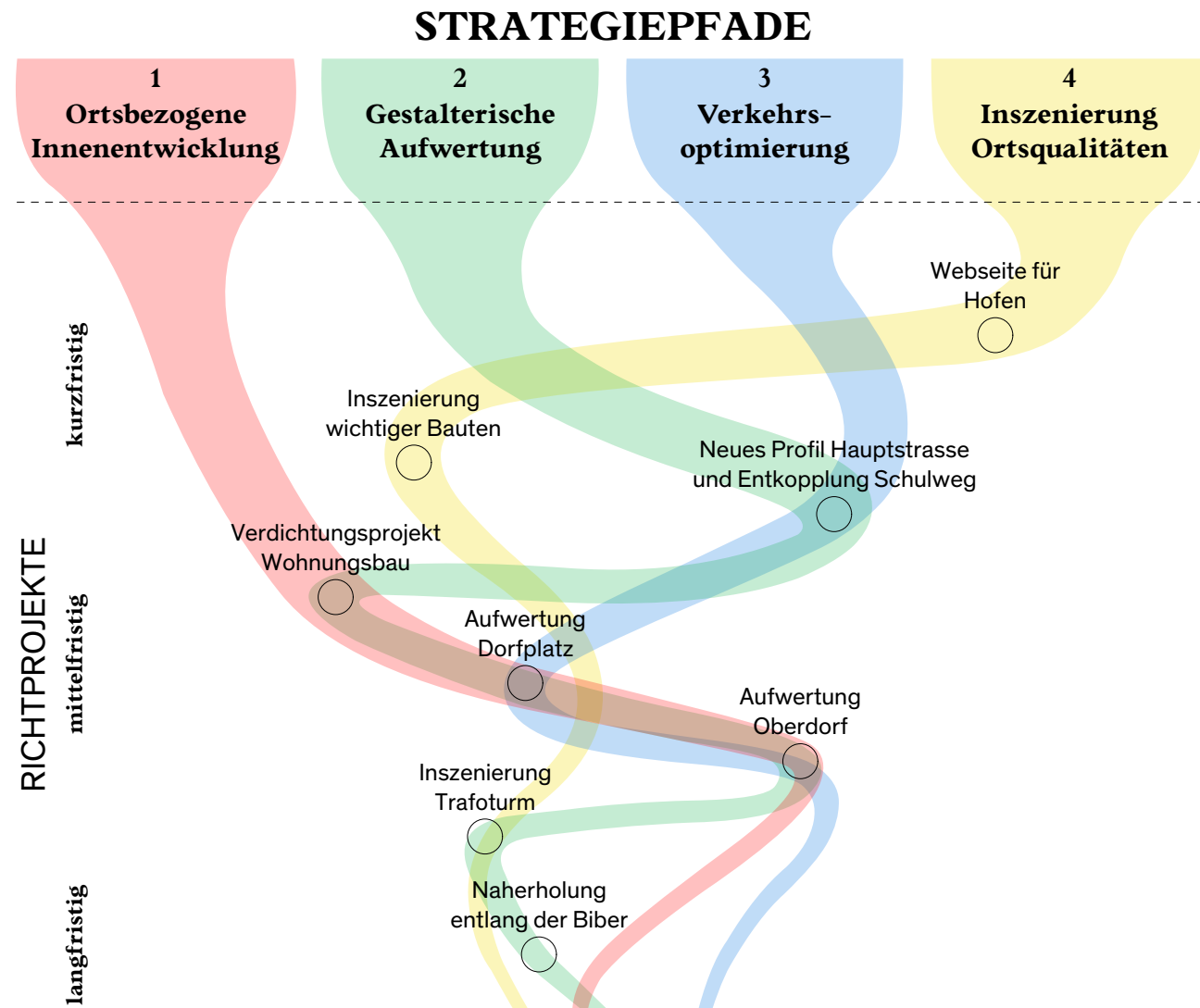
- bestehende Gärten der Parz. 39, 37, 36 müssten restlos aufgehoben werden
- Landweg müsste ausgebaut (asphaltiert) werden.
- Parz. 35 ist ein Naturschutzgebiet
- empfindlicher Eingriff in die Landschaft

Alternativer Standort 4: Parz. 176, 60

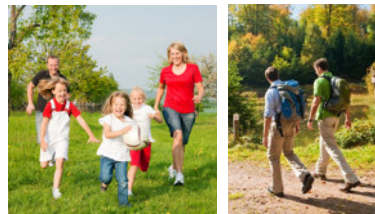


- nicht mit dem Konzentrationsprinzip vereinbar (Siedlungsrand)
- Überbauung aufgrund der umgebenden Naturschutzzone erst im südlichen Teil des Grundstückes möglich.
- Parz. 176 und 60 sind Fruchtfolgeflächen und müssten kompensiert werden.

3. KONZEPT | 3.2. Siedlungsentwicklungsstrategie Strategiepfade und Vision für Hofen



VISION



Strategiepfad 1 Ortsbezogene Innenentwicklung

Die Ortsplanung von Hofen soll auf eine qualitative, ortsbezogene Siedlungsentwicklung ausgerichtet werden. In der Kernzone inklusiv Dorfkern und Oberhof soll die bestehende Dichte beibehalten werden und Mischnutzungen möglich bleiben. Das prognostizierte Wachstum mit dem entsprechenden Wohnungsbedarf kann an die Kernzone angrenzend stattfinden. Die grösste Möglichkeit zu einer Entwicklung bietet die ehemalige Gärtnerei, die in eine Sonderzone umgezont werden soll (s. "Baulandreserven und Innenentwicklungsmöglichkeiten" und "Argumentarium Umzonung"). Für ein längerfristiges Wachstum ist die Entwicklung am nördlichen und östlichen Dorfrand zu prüfen. Der Fokus liegt auf familienorientierten Wohneinheiten mit möglichem Einbezug von landwirtschaftlicher Nutzung.

Besonderes Gewicht ist auf die Erhaltung der historischen Bebauungsstruktur zu legen. Dies gilt besonders für die Hauptstrasse und den Oberhof. Hier sollten die Gebäude und deren Ausseräume als Identifikationselemente erhalten, gepflegt und in rücksichtvoller und zeitgemässer Weise ergänzt werden. Bei Neubauten ist die räumliche und gestalterische Integration und die Erhaltung der Aussichten über das Bibertal zu beachten. Die umliegenden Hecken und Waldflächen an den Hängen sind als Begrenzung der bebaubaren Fläche zu sehen.

Strategiepfad 3 Verkehrsoptimierung

Die Grösse von Hofen bedeutet, dass die Möglichkeiten zum Ausbauen des ÖV-Angebots (Frequenz) begrenzt sind. Die Sicherheit von FussgängerInnen und RadfahrerInnen ist zu fördern (s. auch UNICEF-Label). Verkehrsberuhigende Massnahmen sind vorzunehmen und die Einrichtung von 30- und 20-Zonen im Bereich Oberhof zu prüfen. Das Bestehende Radfahrnetz soll hinsichtlich Gefahrenstellen überprüft werden. Nach Möglichkeit sollte der Weg zur Reiatzschule von der Hauptstrasse entkoppelt werden.

Strategiepfad 2 Gestalterische Aufwertung

Eine gestalterische Aufwertungsstrategie für Hofen soll dazu beitragen, seine räumlichen Qualitäten hervorzuheben und seine Gemeinschaftsräume lebenswerter, sicherer, attraktiver und familienfreundlicher zu machen (s. auch UNICEF-Label). An der Hauptstrasse sollen Vorplätze, die meist der Parkierung dienen, attraktiver gestaltet und in einen durchgehenden Gehweg integriert werden. Der Dorfplatz soll als Begegnungsort hervorgehoben werden mit einer einladenden Gestaltung der Sitzbereiche und der Beachtung des Bezugs der umgebenden Bauten zum Strassenraum. Zudem ist der Reiatweg weiter aufzuwerten mit Förderung von Sitz- und Spielplatzmöglichkeiten.

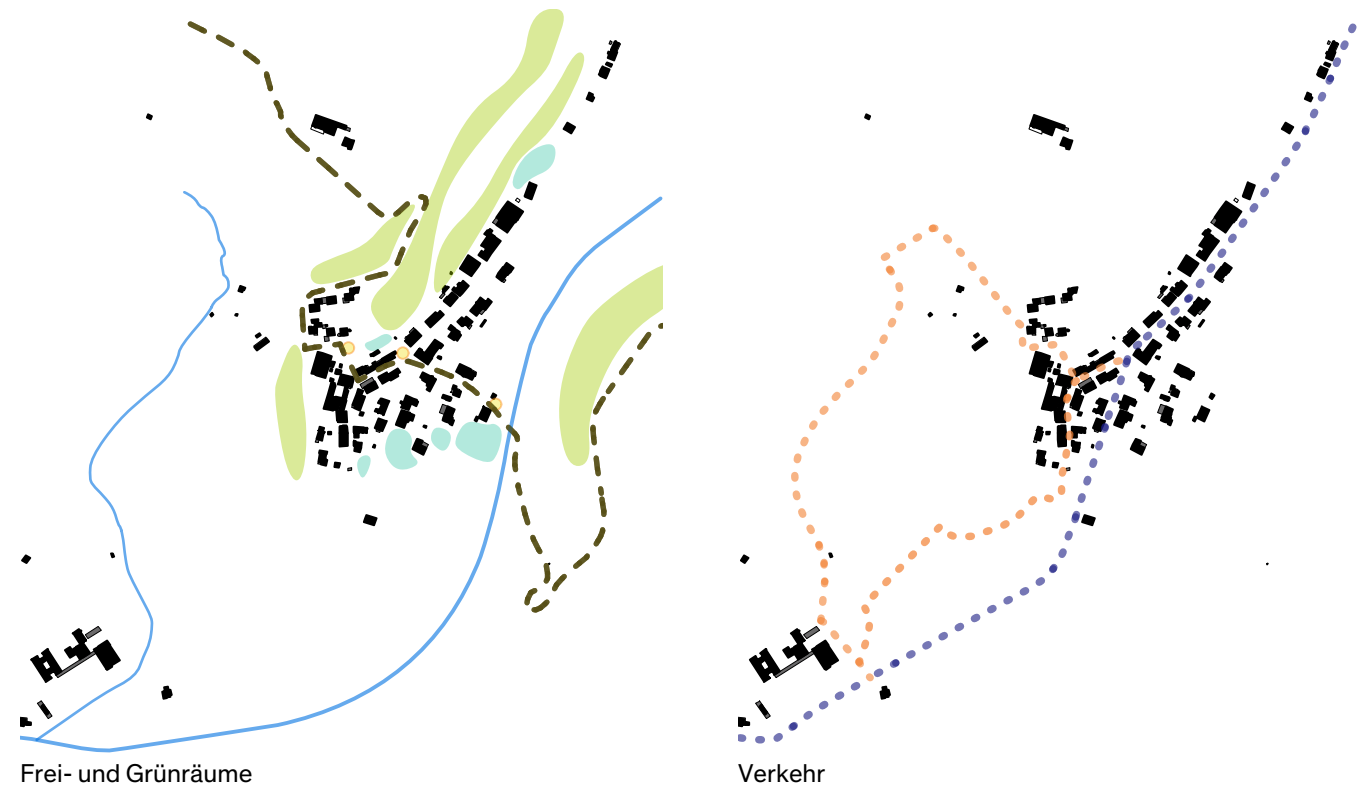
Bestehende Grünräume sind zu erhalten, besonders die Streuobstgärten, die Hecken und die Magerwiesen um das Dorf, die u.a. zur hohen Qualität der landwirtschaftlichen Produkte und zur Biodiversität beitragen. Die anstehende Festlegung von Gewässerräumen ist eine Gelegenheit, sowohl die Biber als auch den Altdorfer Bach als Naherholungsgebiete sowohl für die Bevölkerung als auch für Besucher (Wanderer) neu zu überdenken. Schliesslich sind die Dorfeingänge von Hofen als Empfänge auszubilden.

Strategiepfad 4 Inszenierung Ortsqualitäten

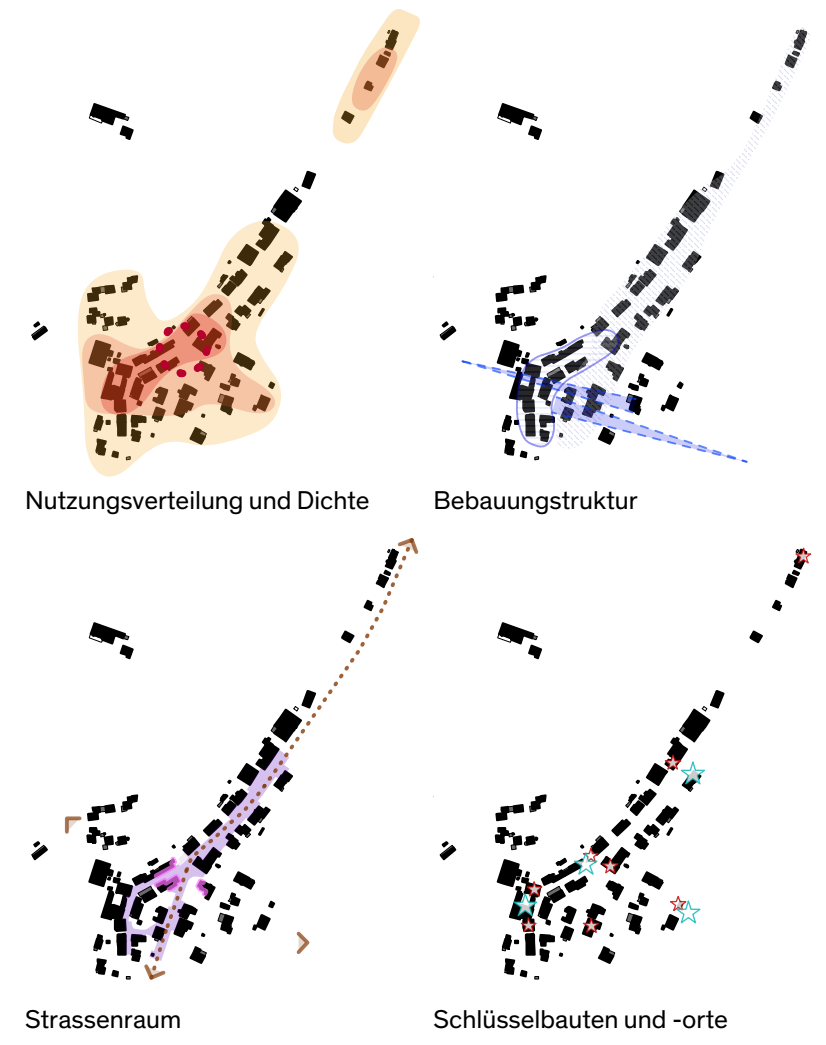
Hofen will sich selber im besten Licht präsentieren und seine Qualitäten auf verschiedene Arten inszenieren. Dazu sind eine verstärkte digitale Präsenz sowie eine lokale Hervorhebung der Schlüsselbauten und -orte erforderlich. Dies betrifft zum einen die Inszenierung seiner hochwertigen historischen Gebäude und Landschaft für Besucher und neue Bewohner. Andererseits sollen die HofenerInnen mehr Möglichkeiten erhalten, sich an den lokalen Beständen zu erfreuen und miteinander in Verbindung zu treten.

Die Strategiepfade werden auf den folgenden Seiten durch Themenkarten räumlich dargestellt.

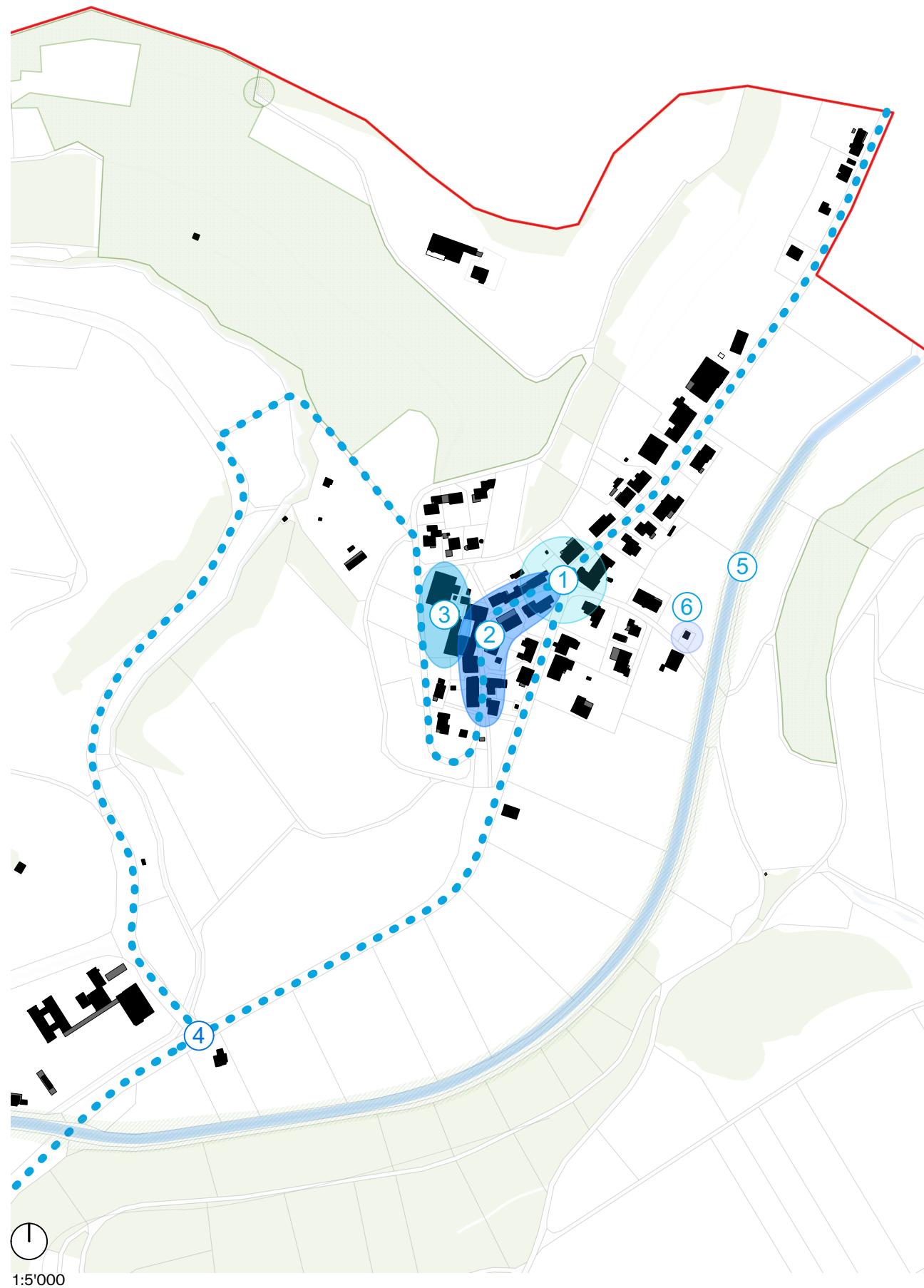
3. KONZEPT | 3.2. Siedlungsentwicklungsstrategie Vision nach Themen



- Frei- und Grünräume**
 - Erhaltenswerte Grünräume als Puffer bewahren
 - Streuobstgärten erhalten
 - - - Reitweg aufwerten
 - Sitz- und Spielplatzgelegenheiten entlang dem Reitweg fördern
 - Biber und Altdorferbach als Erlebnisräume fördern
- Verkehr**
 - Sicherheit Fahrrad- und Gehweg fördern
 - Strassenprofil verbessern/sicherer machen
- Nutzungsverteilung und Dichte**
 - Nutzungsmischung fördern, Dichte erhalten
 - Wohnnutzungen erhalten, Dichte moderat erhöhen
 - Wohn- und Landwirtschaftsnutzungen erhalten, Dichte erhalten
 - Dorfzentrum als Begegnungsort stärken
- Bebauungsstruktur**
 - Öffentlich zugängliche Vorplätze entlang der Hauptstrasse erhalten
 - Historische Bebauung im Oberhof erhalten und aufwerten
 - ▲ Aussichten über das Tal sichern
- Strassenraum**
 - Aufenthaltsqualität öffentlicher Raum verbessern
 - Bezug der Bauten zur Strasse aufwerten
 - ▲ Dorfeingang ausbilden
- Schlüsselbauten und -orte**
 - ★ Siedlungsgeschichtlich wichtige Bauten inszenieren
 - ★ Treffpunkte schaffen/hervorheben



3. KONZEPT | 3.3. Richtprojekte Überblick



1. Aufwertung Dorfplatz /
Dorfzentrum



2. Aufwertung Oberhof



3. Wohnungsbau mit öffentlichem
Spielplatz



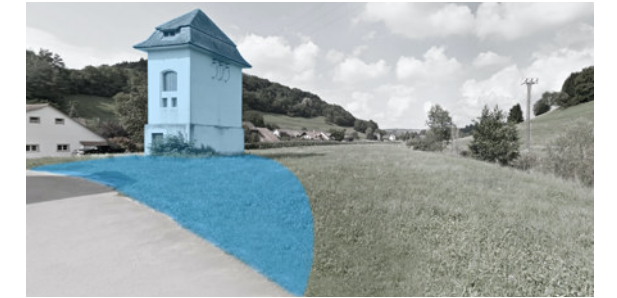
4. Neues Profil Hauptstrasse und
Entkoppelung Schulweg



5. Naherholung entlang der Biber



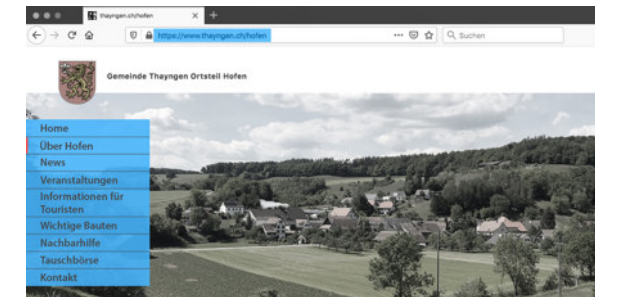
6. Inszenierung Trafoturm



7. Inszenierung wichtiger Bauten

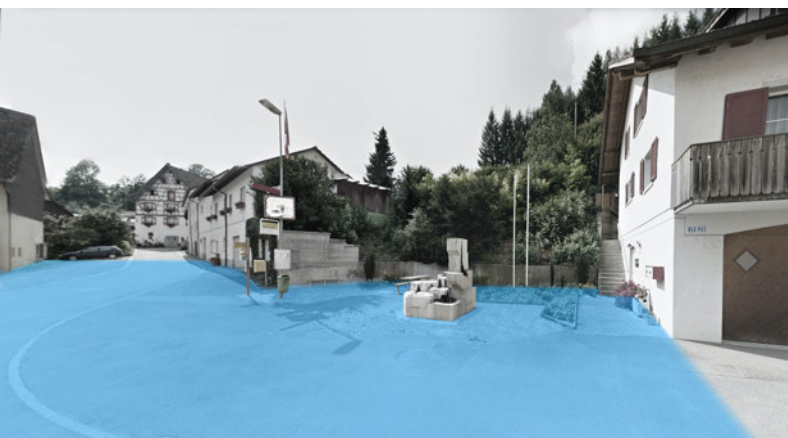


8. Digitale Plattform für Hofen



3. KONZEPT | 3.3. Richtprojekte Richtprojekte in Kürze

1. Aufwertung Dorfplatz / Dorfzentrum



Der Dorfplatz ist im historischen Kern um die Kreuzung der Hauptstrasse mit dem Raiatweg angelegt. Trotz der fehlenden öffentlichen Infrastruktur vor Ort wird die Kreuzung von der Bevölkerung als Dorfzentrum wahrgenommen.



Möglicher Perimeter für das Richtprojekt



1:3'000

Eigentumsverhältnisse

- Kanton SH
- Gemeinde Thayngen
- Privat
- Möglicherweise zum Verkauf
- In Projektierung

Massnahmen

Architektur & Freiraumgestaltung

Für eine qualitative Aufwertung des Platzes sollten die architektonischen und freiräumlichen Massnahmen zu einer gesamtheitlichen Wahrnehmung des Platzes führen (z.B. durch einen einheitlichen Bodenbelag über die Strasse hinweg). Die Aufenthaltsqualitäten und der optische Eindruck sind zu verbessern (Sitzgelegenheiten, kleine Grünflächen, schattenspendende Bäume)

Infrastruktur

Dass der Dorfplatz für die Bevölkerung auch zu einem erkennbaren und belebten Dorfzentrum werden kann, sollte bei der Entwicklung auch die Infrastruktur um den Platz gestärkt werden (z.B. Standort für mobilen Dorfladen, Dorftreff, etc.)

Verkehr

Ein Platz sollte sichere Aufenthaltsmöglichkeiten bieten. Die Hauptstrasse, welche den Verkehr ungebremst mitten durch den Dorfplatz führt, beeinträchtigt seine Qualität. Ausserdem dient die Kreuzung als Wendepunkt für den Ortsbus. Es ist wichtig, einen gefassten, vom Verkehr befreiten und emissionsarmen Raum zu bestimmen, welcher Aufenthaltsqualität aufweist und die Bushaltestelle integriert.

Bühnerbrunnen (Förderer)

Der Brunnen auf dem Dorfplatz ist der einzige seiner Art im Werk von W.M. Förderer, deshalb wäre er bei der Neugestaltung des Platzes besser in Szene zu setzen.

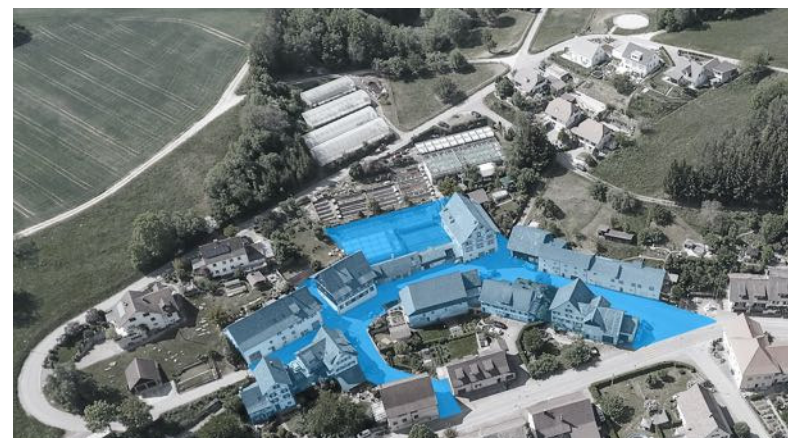
Eigentumsverhältnisse

Gewisse Parzellen (z.B. 42 und 64) stehen immer wieder zum Verkauf. Für die Gemeinde sind Änderungen der Eigentumsverhältnisse eine Chance, um im Sinne der Bevölkerung Einfluss zu nehmen und die Mitsprache bei der Umgebungsgestaltung sicher zu stellen. Die Strassenfassaden sowie die Grundstücksbegrenzungen (Zäune, Hecken, etc.) sind so zu gestalten, dass sie dem übergeordneten Gesamtkonzept des Dorfplatzes zuträglich sind.

Zeithorizont

Da verschiedene Parteien und Bedürfnisse für ein solches Projekt berücksichtigt werden müssen, ist mit einem mittelfristigen Zeitraum für die Umsetzung zu rechnen.

2. Aufwertung Oberhof



Das Ortsbild und der Strassenraum im Oberhof ist geprägt durch zahlreiche Einfahrten und befestigte Flächen auf welchen Autos abgestellt werden. Diese behindern sowohl den Langsamverkehr als auch den motorisierten Individualverkehr.

Massnahmen

Begegnungszone

Eine Begegnungszone (20 km/h) im Oberhof sowie eine Zone 30 km/h entlang der Chuttlerstrasse kann den Verkehr beruhigen und die Sicherheit – speziell für Kinder – in diesen Abschnitten erhöhen.



Begegnungszonen

Einstellhalle

Eine Einstellhalle im Bereich des ehemaligen Exerzierplatzes im Holländer-Bezirk ist zu prüfen. Das Vorhandensein der schützenswerten Stützmauer aus Naturstein am Exerzierplatz ist zu berücksichtigen. Die Einstellhalle kann einerseits zusätzliche Parkplätze für die neue Wohnüberbauung bereitstellen, andererseits aber auch für die bestehenden Bauten in der Umgebung mit dem Ziel, den Strassenraum von parkierenden Autos zu befreien. Die freiwerdenden Flächen können anschliessend begrünt oder anderweitig gestaltet werden. Darüber kann der geforderte Spielbereich entstehen. Parallel dazu kann auch die Möglichkeit eines Carports auf Strassenhöhe geprüft werden.

Zufahrt Einstellhalle

Den Zufahrten und der Gestaltung der Rampen ist eine grosse Aufmerksamkeit zu schenken. Eine vom Oberhof zugängliche öffentliche Unterflurgarage müsste im Bereich der Bauten aus dem 20. Jh. erschlossen werden und die ehemalige Trotte möglichst wenig tangieren. Die Zufahrt der oberen Garage für die Wohnüberbauung soll möglichst unauffällig ins Terrain eingebettet und dezent gestaltet werden. Die Abführung der Abgase muss geklärt werden.

Zeithorizont

Für die Umsetzung des Begegnungszone ist mit einem kurzfristigen Zeitraum zu rechnen. Das Projekt einer Einstellhalle würde sinnvollerweise zeitgleich mit der Planung zur Wohnüberbauung stattfinden. Daher ist mit einer mittelfristigen Umsetzung zu rechnen.



Mögliche Belagsgestaltung Oberhof

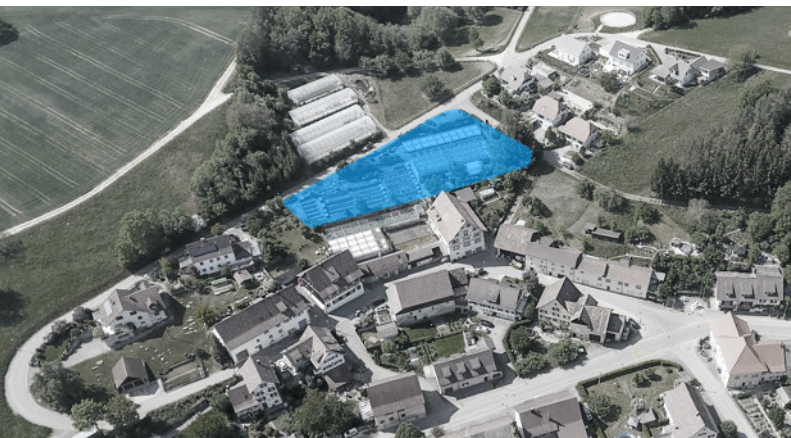


Ehemalige Trotte (rot) soll möglichst wenig tangiert werden

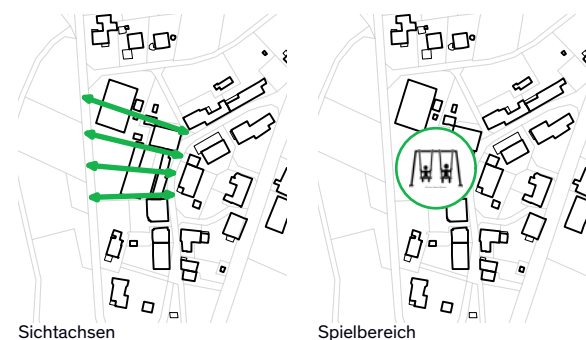
3. KONZEPT | 3.3. Richtprojekte

Richtprojekte in Kürze

3. Wohnungsbau mit öffentlichem Spielplatz



Das Wohnbauprojekt soll das Wachstum von Hofen bis 2040 ermöglichen. Das Zielpublikum für die neuen Wohnungen sind primär Familien und ältere Menschen, die das ruhige und ländliche Leben schätzen. Gerechnet wird mit rund 30 neuen Einwohnern (siehe S. 48 "Wachstumsszenarien").



Massnahmen

Nutzer & Typologie

Hofen strebt eine familienfreundliche Siedlung an. Die Wohnsiedlung soll der Nachfrage nach Familienwohnungen gerecht werden und gleichzeitig als Mehrgenerationenprojekt die Voraussetzungen für einen langfristigen Erhalt der Gemeinschaft gewährleisten. Durch eine mässig dichte Bauweise soll die Siedlung eine Alternative zur altherkömmlichen Einfamilienhäuserstruktur bieten und trotzdem die Voraussetzungen für Privatsphäre schaffen. Sowohl gemeinschaftliche als auch private begrünte Aussenräumen sollten angestrebt werden.

Schutzperimeter & Sichtachsen

Um das Ensemble des Holländer-Bezirks nicht zu konkurrenzieren, soll ein genügend grosser Schutzperimeter eingehalten werden, welcher auch die Stützmauer einschliesst. Bei der Orientierung der Wohnbauten ist darauf zu achten, dass die Sichtachsen vom Dorf durch den Holländer-Bezirk ins "Grüne" und umgekehrt bestehen bleiben. Die Anzahl Bauten, sowie ihre Orientierung und Volumetrie sind dementsprechend zu gestalten.

Architektur

Das Neubauprojekt hat sich in seiner Architektursprache unterordnend gegenüber den historischen Bauten zu geben. Es ist eine angemessene Volumetrie und Körnigkeit sowie eine sorgfältig eingegliederte Silhouette zum Holländer-Haus und zur Alten Kaserne zu wählen. Zudem sind Baukörper mit einer zurückhaltenden Fassadengestaltung vorzuschlagen. Schliesslich ist der Übergang vom Dorf in die Landschaft bewusst zu gestalten.

Spielbereich

Im Rahmen der neuen Überbauung sollen Grünflächen und Freiräume sowie wenn möglich ein öffentlicher Spielbereich für alle Kinder des Ortsteils entstehen, welcher auch als Treffpunkt für die Bewohner dient.

Zeithorizont

Das Wohnbauprojekt ist aufgrund der nötigen Umzonung mittelfristig realisierbar. Allenfalls kann eine Teilzonenplanänderung die Realisierung beschleunigen. Die Bevölkerung ist rechtzeitig über die Planung zu informieren und miteinzubeziehen, sodass Verzögerungen aufgrund von Einsprüchen vermieden werden können.

4. Neues Profil Hauptstrasse und Entkopplung Schulweg



Die Hauptstrasse ist wegen dem Durchgangsverkehr nicht optimal für Fussgänger und Fahrradfahrer gestaltet.

Massnahmen

Strassenprofil

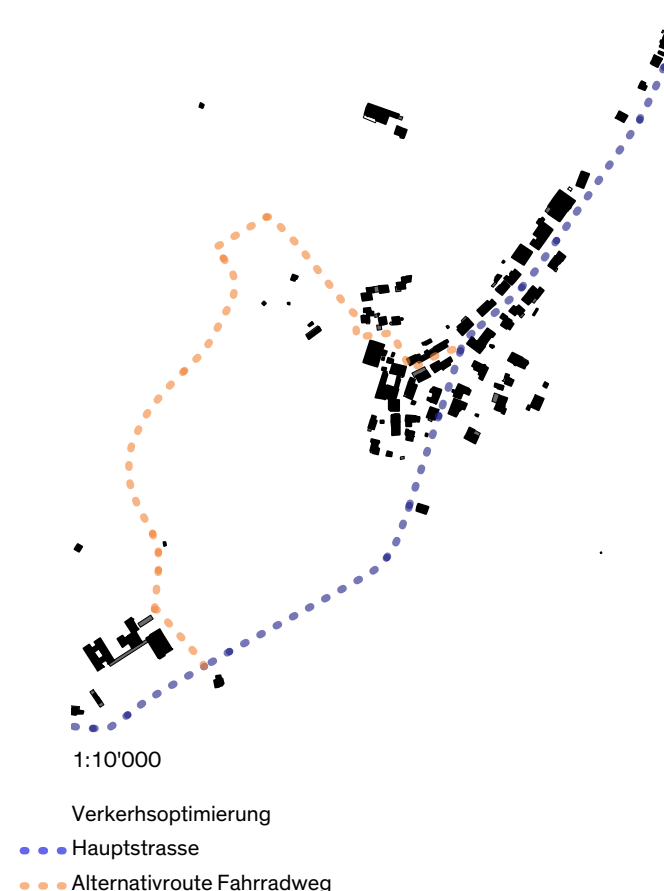
Im Zuge des kantonalen Strassenbauprojekts soll die Hauptstrasse erneuert werden. Zurzeit ist die Eingangssituation ins Dorf nicht ausformuliert, bei der Umsetzung hat der Ortsteil Hofen daher ein besonderes Augenmerk auf das Strassenprofil der Dorfeingänge zu legen, mit dem Ziel einen klaren Auftakt zu gestalten. Ein möglicher Eingriff könnte der Beginn eines Gehweges sein, der sich entlang der Hauptstrasse durch das Dorf zieht. Andere Massnahmen wäre die Neugestaltung der Fahrradwege (z.B. als Teil des Gehwegs) oder ein Willkommens- bzw. Aufwiedersehenschild bei den Dorfeingängen.

Entkopplung Schulweg

Momentan ist die Ortssplonage in Bearbeitung, in welcher Kinder unter anderem ihren Schulweg beurteilen. Es ist zu prüfen, ob die von den Schülern benutzten alternativen Fahrradwege zum Reitschulhaus infrastrukturell verbessert und sicherer gemacht werden können.

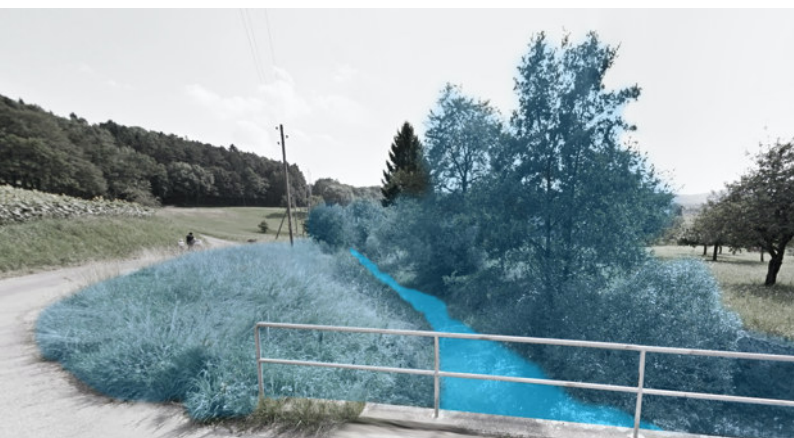
Zeithorizont

Das Projekt ist mittel- bis langfristig umzusetzen.

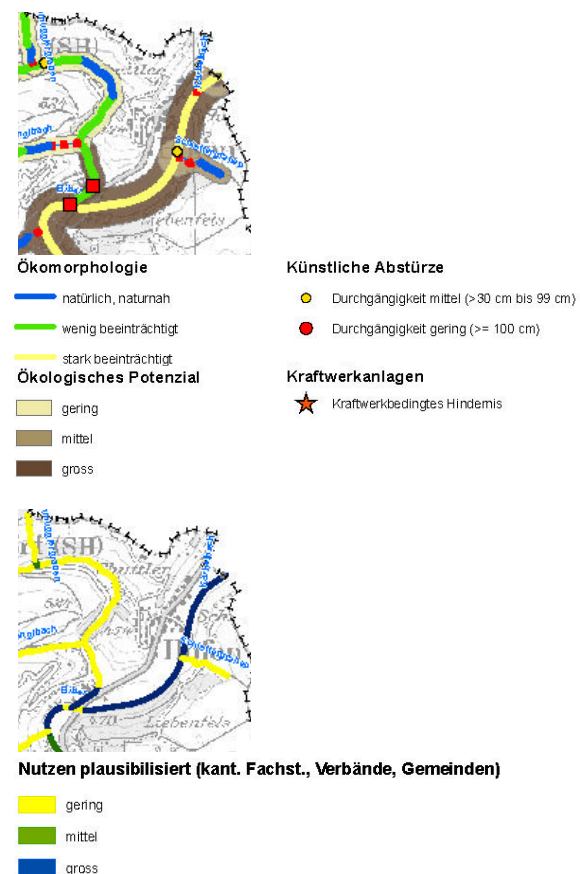


3. KONZEPT | 3.3. Richtprojekte Richtprojekte in Kürze

5. Naherholung entlang der Biber



Im Bereich von Hofen wird die ökomorphologische Situation der Biber als "stark beeinträchtigt" mit "grossem" ökologischem Potenzial eingestuft. Der Bach ist zur Zeit leicht begradigt, mit einer eingeschränkten Wasserspiegelbreitenvariabilität und die Ufer mit Blockwurf hart verbaut. Dieser Umstand ist nicht nur für die Natur suboptimal, sondern macht auch eine Nutzung als Naherholungsgebiet im momentanen Zustand unattraktiv.



Massnahmen

Die Gemeinde ist daran ihren Gewässerraum auszuschneiden und es besteht ein kantonales Projekt zur Revitalisierung der Biber im Kanton Schaffhausen. Die Gemeinde hat nun die Gelegenheit, ihre Bedürfnisse an den Kanton heranzutragen, damit eine Renaturierung in ihrem Sinne verläuft. Die beiden Karten zeigen das vorhandene Potential bei der Revitalisierung. Es ist ersichtlich, dass der Bereich um Hofen grosses Potential aufweist.

Einerseits ist beim Projekt ein Fokus auf die Verbesserung der Situation für Fauna und Flora zu legen. Andererseits soll der Bereich um die Biber von der Bevölkerung als Naherholungsgebiet besser genutzt werden können. Hierzu sollte ein Zugang zum Wasser geschaffen werden, insbesondere für Familien und Jugendliche. Eine ausgewiesene Grillstelle könnte den Uferbereich zusätzlich aufwerten und zum Verweilen einladen. Es gilt zu beachten, dass die Sohle der Biber im Bereich des Trafoturms sehr tief liegt.

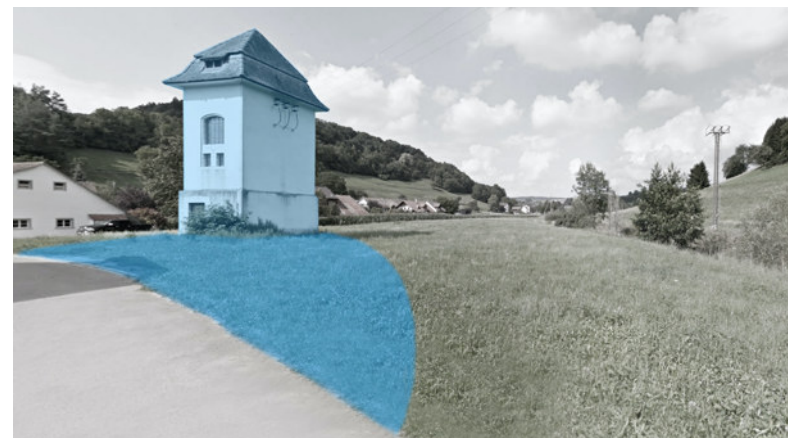
Zeithorizont

Der Einbezug der Umweltverbände wird dringend empfohlen. Auch die Partizipation der Bevölkerung wird vorgeschlagen. Da die Gewässerräume jetzt ausgeschieden werden, ist diese Planung kurzfristig anzugehen, das Revitalisierungsprojekt aber langfristig.



Revitalisierungsgebiet um die Biber mit Aufenthaltsbereichen und erleichtertem Wasserzugang (hellblau)

6. Inszenierung Trafoturm



Der Trafoturm ist das letzte Relikt der ehemaligen Ziegelfabrik welche 1861 gegründet wurde. Zur Energiegewinnung wurde die Biber an der Landesgrenze gestaut und über einen mehrere hundert Meter langen Kanal zum Fabrikgelände geführt. Von 1909 an konnte Strom vom heute noch stehenden Transformatorenturm bezogen werden. Der geschichtsträchtige Turm wird auch heute noch vom Elektrizitätswerk Schaffhausen als Trafostation genutzt. Er ist aufgrund seiner Geschichte als "wertvoller Bau" eingestuft und ist ein stark identifikationsstiftender Infrastrukturbau für Hofen.

Massnahmen

Da der Turm nach wie vor in Betrieb ist, kann er der Öffentlichkeit nicht zugänglich gemacht, oder umgenutzt werden. Eine (verstärkte) Inszenierung wäre aber denkbar. Als ein Zwischenstopp am Reiatweg ist eine Aufwertung der Umgebung wünschenswert. So könnte eine Erweiterung mit Sitzgelegenheiten zu einer Pause für Wanderer einladen. Ein Informationsschild ist zwar vorhanden, dürfte aber etwas dominanter auftreten. Des Weiteren könnte ein wöchentlicher Bauernmarkt den Ort zusätzlich beleben.

Auf der Gemeindefseite könnten zusätzliche Informationen über die Geschichte der Ziegelfabrik und des Turms zur Verfügung gestellt werden.

Zeithorizont

Mit einem Zuspruch des Elektrizitätswerks des Kantons Schaffhausen kann dieses Projekt mittel bis langfristig umgesetzt werden. Um einen sinnvollen Kosten-Nutzen-Faktor zu behalten, wäre es sinnvoll andere Richtprojekte zu berücksichtigen, welche mit dem Trafoturm im Zusammenhang stehen, zum Beispiel eine neue Umgebungsgestaltung parallel mit dem Revitalisierungsprojekt der Biber sowie die historische Aufarbeitung und Präsentation der Informationen mit dem Richtprojekt "Inszenierung wichtiger Bauten".



Historische Fotografie der alten Ziegelfabrik



Trafoturm heute



Informationstafel

3. KONZEPT | 3.3. Richtprojekte Richtprojekte in Kürze

7. Inszenierung wichtiger Bauten



In Hofen lebt die Geschichte durch die vielen hochkarätigen historischen Bauten und deren charakteristischen Aussenräume weiter. Dies ist einer der Aspekte, welche Hofen zu seinem einzigartigen Erscheinungsbild verhelfen (siehe S.36 "Schützenswerte Bauten").

Massnahmen

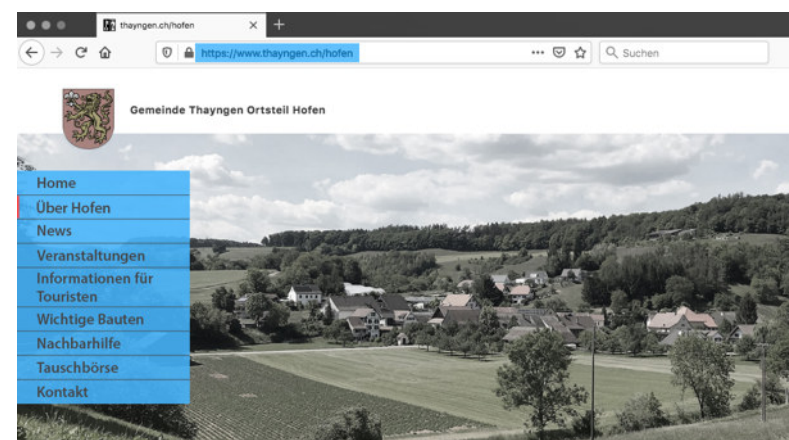
Die eben genannten Bauwerke – welche so wichtig für den Ort und die gesamte Region sind – verdienen eine angemessene Würdigung. Um diese zu erreichen, sind verschiedene Massnahmen denkbar. Zum einen sollten Informationen zur Geschichte dieser Bauwerke inklusive Bilder aufbereitet und im Internet einfach zugänglich gemacht werden. Dies kann auf der Gemeindefwebseite oder einer anderen digitalen Plattform erfolgen.

Zudem wäre auch ein speziell dafür angelegter Rundgang "eine Zeitreise durch Hofen" vorstellbar. Dies kann beispielsweise über Informationstafeln geschehen, kann aber auch interaktiver konzipiert werden. Idealerweise sind die Informationen so präsentiert, dass sie auch für Kinder verständlich sind, vielleicht in Form einer zusammenhängenden Geschichte. Auf jeden Fall wäre sogar die Vermittlung als auch die Pflege der historischen Bauten die Grundlage dafür, diese als Potential für die Siedlungsentwicklung und für die Vermittlung zu nutzen.

Zeithorizont

Abhängig von der Art, wie das Projekt umgesetzt wird, kann die Gemeinde die Informationsaufbereitung eigenständig und sofort beginnen. Es empfiehlt sich aber, die Eigentümer der in Betracht gezogenen Liegenschaften frühzeitig über das Projekt zu informieren und gegebenenfalls miteinzubeziehen. Eine kurz- bis mittelfristige Umsetzung ist realistisch.

8. Digitale Plattform für Hofen



Die Gemeinde Thayngen plant, ihre bestehende Webseite zu überarbeiten. Für den Ortsteil Hofen bedeutet dies, sich zeitnah Gedanken darüber zu machen, welche Inhalte sie gerne über eine Webseite kommunizieren möchte und in welcher Form diese dargestellt werden sollen. Ein baldiger Austausch mit der Gemeinde und den Ortsteilen erleichtert das Einsetzen der Inhalte in das entsprechende "Gerüst" der neu geplanten Webseite. Es könnte aber auch eine erweiterte "digitale Präsenz" sinnvoll sein (z.B. eine App).

Massnahmen

Hofen ist ein spannender Ort mit hoher Lebensqualität. In diesem Abschnitt sollte es darum gehen, sich und die Vereine vorzustellen und einen Überblick der Qualitäten von Hofen zu geben. Vor allem für potenzielle Zuzügler könnte dieser Abschnitt spannend sein.

News

In dieser Sparte können alle Neuigkeiten kommuniziert werden, seien es Auskünfte über die letzte Veranstaltung, anstehende Vorhaben, Planungen oder allgemeine Informationen.

Ausleihen und Helfen

Um den Zusammenhalt zu stärken eignen sich Tausch- und Ausleihseiten. Von Anhänger bis Bohrmaschinen und Babysitting bis Einkaufsdienst, können sich Hofner aushelfen.

Wichtige Bauten/ Geschichte Hofen

Im Zusammenhang mit dem Richtprojekt "Wichtige Bauten" sollten die Informationen zu den Bauwerken auch auf der Webseite zugänglich sein. Zudem ergibt sich hier die Möglichkeit, für den Rundgang "Zeitreise durch Hofen" zu werben. Natürlich sollte dieser auch in der Kategorie für Touristen beworben werden.

Informationen für Touristen

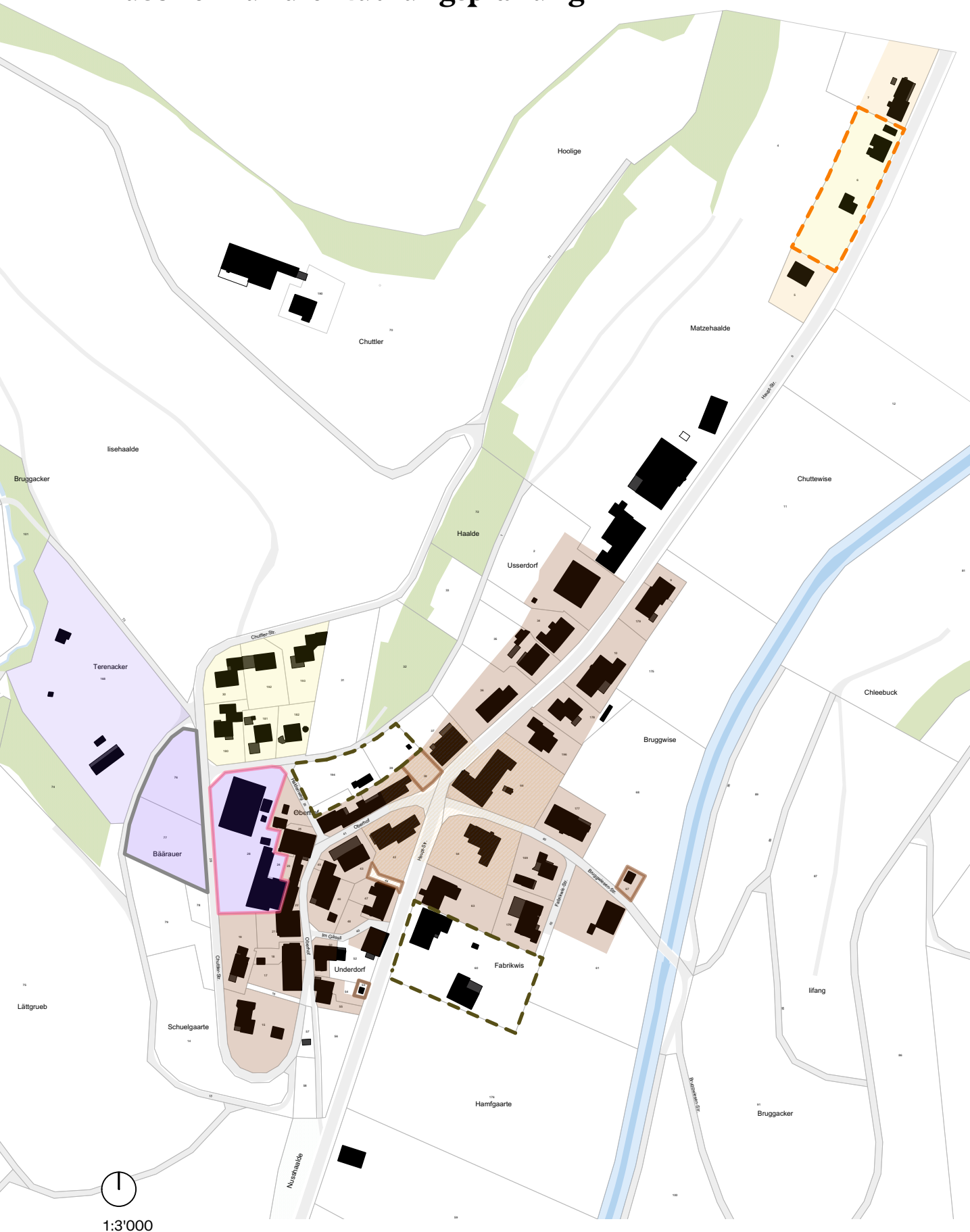
Alle High-Lights des Ortes werden hier präsentiert und verständlich erklärt. Eventuell sogar mehrsprachig.

Die verschiedenen Inhalte sollen unterschiedliche Besuchergruppen (Bewohnende, Touristen, Zuzügler) ansprechen. Die Verlinkung von der Hauptseite ist zu finden.

Zeithorizont

Weil die Gemeinde Thayngen bereits dabei ist, ihre Webseite zu überarbeiten, wäre es sinnvoll dieses Richtprojekt kurzfristig zu lancieren. Zumindest die wichtigsten Bausteine sollten bis dahin zusammengestellt sein. Ergänzungen sind auch zu einem späteren Zeitpunkt möglich.

3. KONZEPT | 3.4. Umsetzung Ausblick für die Nutzungsplanung



Ausblick auf die Ortsplanungsrevision

Die beiden Parzellen Nrn. 24 und 28 befinden sich aktuell in der Gärtnereizone. Um Wohnnutzung auf der Parzelle 28 etablieren zu können, ist die Umzonung in eine Sonderzone erforderlich. Diese muss in die rechtskräftige Bauordnung (Gen. 24. Januar 1998) von Hofen (Ortsteil der Gemeinde Thayngen) aufgenommen werden (Teilrevision) oder/und bei einer Gesamt-Revision der Orstplanung in die Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Thayngen einfließen.

Die Sonderzone legt Zweck, Nutzung und Volumen fest und kann mit einer Quartierplanpflicht überlagert werden. Dem Quartierplan muss zwingend ein Richtprojekt hinterlegt werden, welches im Minimum folgende Punkte regelt: Erschliessung und Parkierung, einheitliche Umgebungsgestaltung und Architektur, Nachweis zu hoher Wohn- und Umgebungsqualität.

Die Parzellen 76 und 77 sind aktuell ebenfalls der Gärtnereizone zugeordnet und werden dem Landwirtschaftsgebiet zugeteilt. So dienen sie als Pufferzone zwischen Wohnnutzung und Sprengstofflager.

Wir empfehlen im hellorange eingefärbten Gebiet ein Projekt zur Gestaltung und Ausformulierung des Dorfplatzgestaltung entwickeln zu lassen und den notwendigen Perimeter und die Planungsgrundsätze im BNO festzuhalten. Anforderungen an den Aussenraum und Ausformulierung der möglichen neuen Bauten der Parzellen 64 und 42 sind auszuführen.

Ausblick auf die langfristige Entwicklung

Langfristiges Aufzoningspotenzial bietet die Parzelle 6 am nördlichen Dorfrand. Langfristige Einzonungsmöglichkeiten werden heute lediglich für die Parzellen 60, 194 und 39 (oberster Teil) gesehen. Die bestehenden Gebäude auf Parzelle 60 werden laufend immer weniger nur dem landwirtschaftlichen Betrieb dienen (Transformation).