



Revision Nutzungsplanung *Gemeinde Hemishofen*

Informationsveranstaltung 26. Mai 2026





Programm

1. Worum es heute geht
2. Beteiligte
3. Revisionsinhalte
4. Ausgangslage
5. Zonenplan
6. Bauordnung
7. Baulinienplan
8. Weiteres Vorgehen
9. Fragen



1. Worum es heute geht

- Vorstellung der laufenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung
- Überblick über die wichtigsten Änderungen
- Erklärung des weiteren Vorgehens und des Verfahrens
- Erste Information der Bevölkerung



Wichtig:

Die Unterlagen befinden sich noch im Entwurfsstadium. Die offizielle Mitwirkung und Möglichkeit zur Einsicht in die Unterlagen und Stellungnahme erfolgt voraussichtlich im Herbst 2026 im Rahmen der informellen Auflage.



2. Beteiligte

Gemeinderat

- Giorgio Calligaro, Gemeindepräsident
- Charlotte Blank Andres
- Urs Müller
- Lars-Eric Windhab
- Susanne Havranek

Arbeitsgruppe

- Giorgio Calligaro
- Charlotte Blank Andres (ab 2025)
- Linda Stoll (bis 2024)

Fachliche Begleitung

- Olaf Wolter, SKW
- Pascal Häberli, inexo



3. Revisionsinhalte

Siedlung und Bauen

- Anpassung der Bauzonen
- Denkmal- und Ortsbildschutz
- Entwicklung einzelner Gebiete
- Bauen im Dorfkern
- Grünräume





3. Revisionsinhalte

Natur und Landschaft

- Gewässerräume
- Natur- und Landschaftsschutz

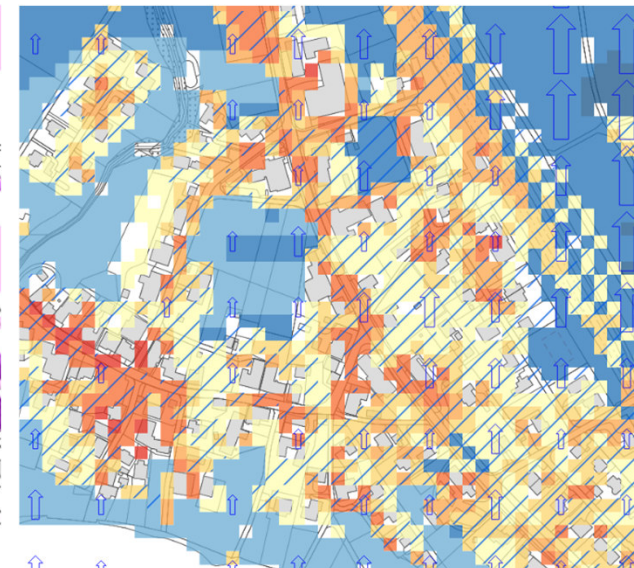
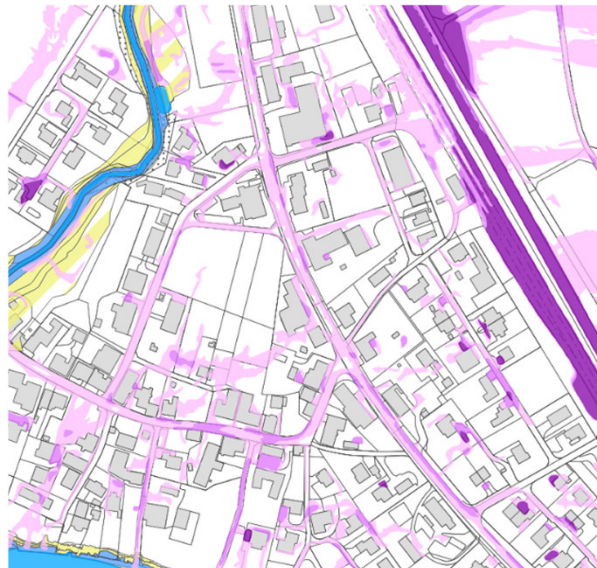




3. Revisionsinhalte

Klima und Umwelt

- Förderung Grünräume
- Energiezonen
- Umgang mit Hitze und Starkregen





3. Revisionsinhalte

Allgemeine Aktualisierung der Bauordnung und Zonenplan

- Anpassung an neues, übergeordnetes Recht
- Präzisierungen und Vereinheitlichungen
- Behebung Mängel aus der Baubewilligungspraxis

NICHT Inhalt der Revision

- Windenergieanlagen



4. Ausgangslage - Siedlungsentwicklungsstrategie

Naturwerte, Landschaft, Erholung

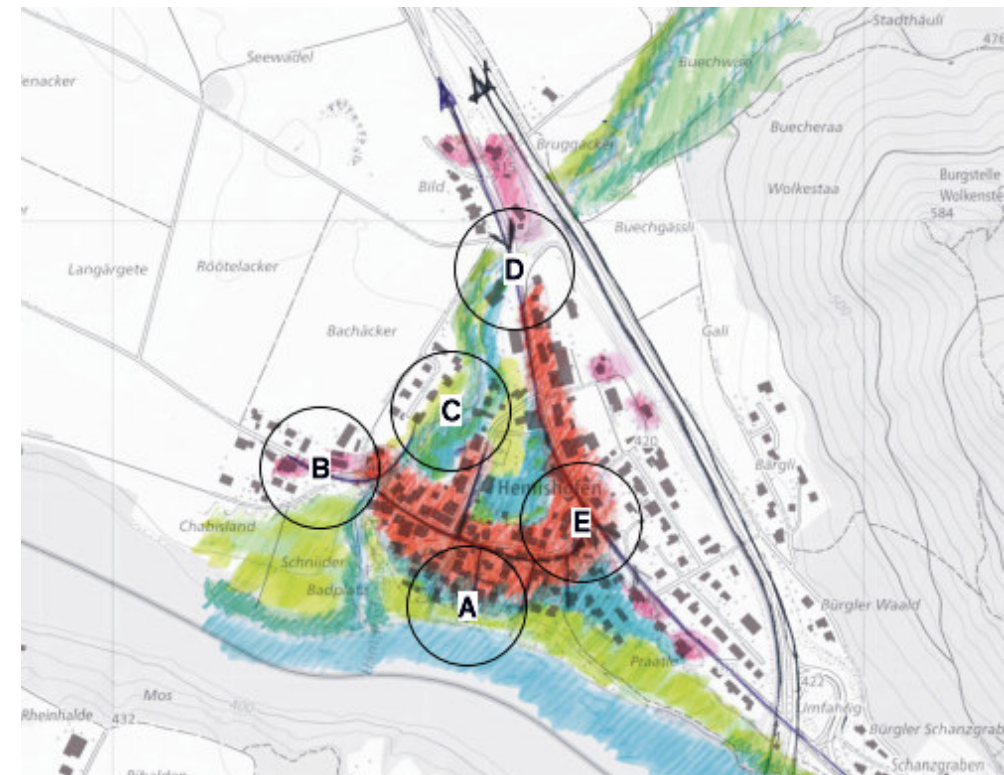
- Erhalten, schützen und punktuell aufwerten
- Obstgärten im Dorf und bei der Badi
- Baumbestand

Historisches Ortsbild

- Werte erhalten, inkl. Grün und Landschaftsräume

Bauen, Reglementierung

- Differenzierung Ortskern und Einfamilienhausquartiere



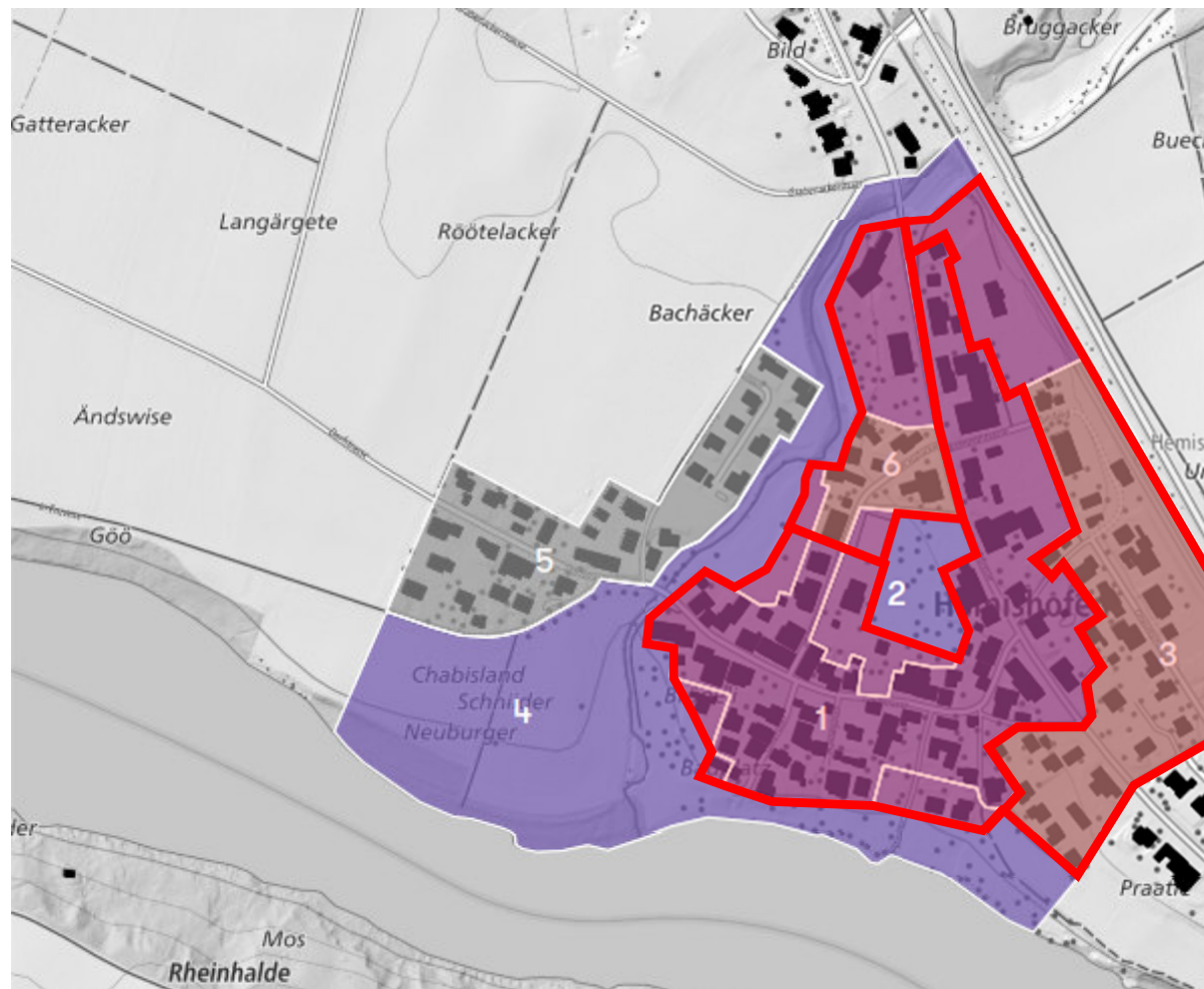
Bebauungsstruktur	
	Zusammenhängende historische Dorfstruktur
	Historische Dorfstruktur Einzelbauten
	Innere historische Grünstrukturen (Kraut- und Baumgärten)
	Äussere historische Grünstrukturen (Baumgärten und Wiesen)
	Naturwerte Bach, Gehölz, Wald, Wiesen (Naturwerte)
	Historische Wegstruktur
	Rhein, Fluss, Ufer (Naturwerte)
	Erkennbare Dorfeingänge

Historische Werte	
A	Siedlungsrand, Übergang Siedlung
B	Historische äussere Dorfstruktur
C	Siedlungsrand, Bach
D	Bach, Dorfeingang
E	Eingang Dorfstruktur

Referenz: Schächli Plan 1727



4. Ausgangslage – Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)



- 1 Ortskern
- 2 Wies- und Gartenland
- 3 Nordöstliche Ortserweiterung
- 4 Fluss- und Bachraum
- 5 Westliches Wohnquartier
- 6 Wohnbauten und Mehrzweckhalle

■ Erhaltungsziel A

■ Erhaltungsziel B

■ Erhaltungsziel C

■ Sensibler Bereich

□ Ortsbildteil

□ Hinweis

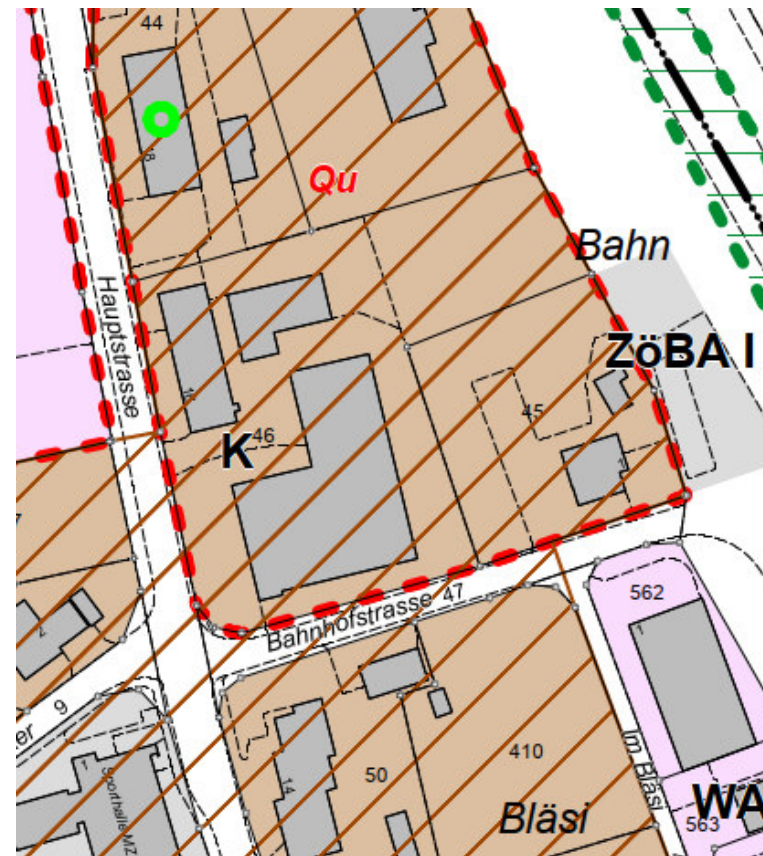
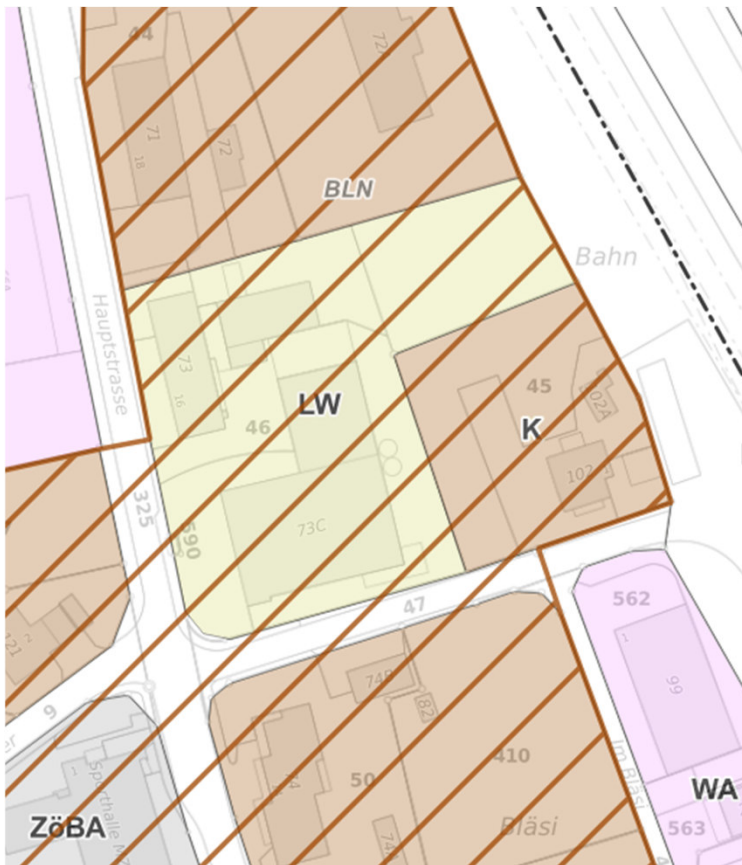




5. Zonenplan - Einzonung

Ecke Hauptstrasse - Bahnhofstrasse

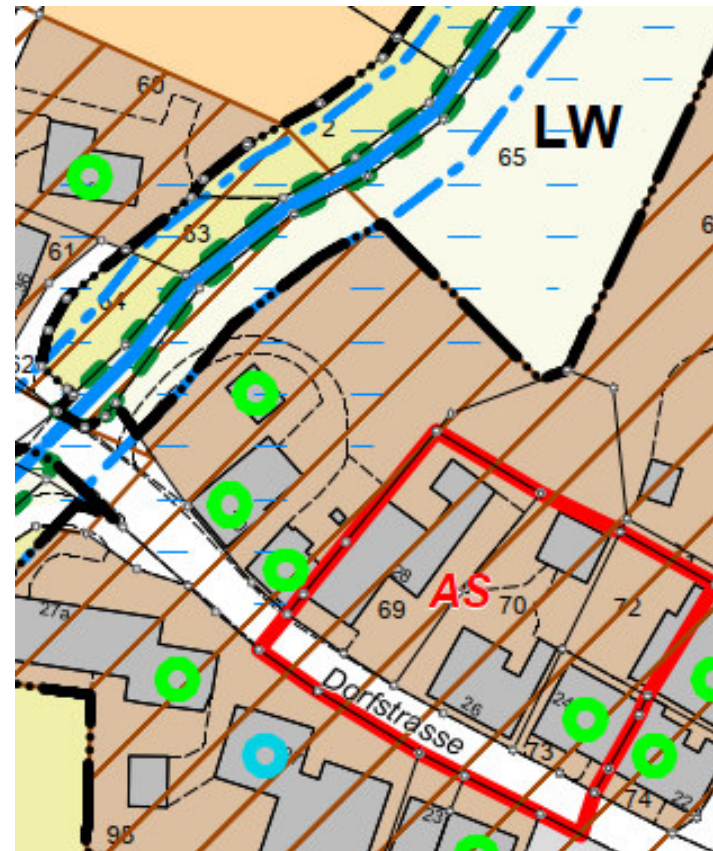
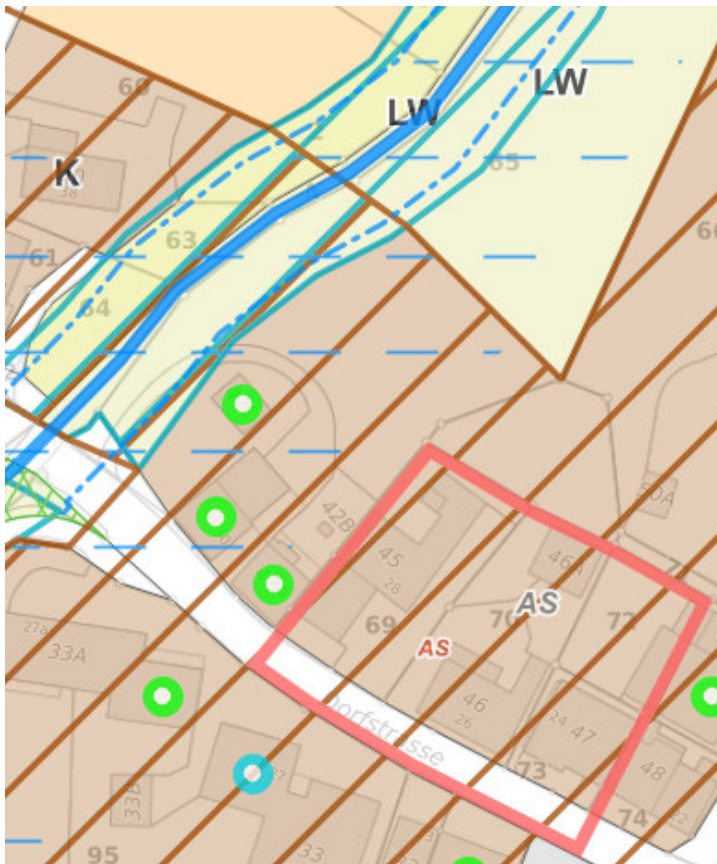
- Landwirtschaftszone zu Kernzone



5. Zonenplan - Einzonung

Unterhalb Müliwis

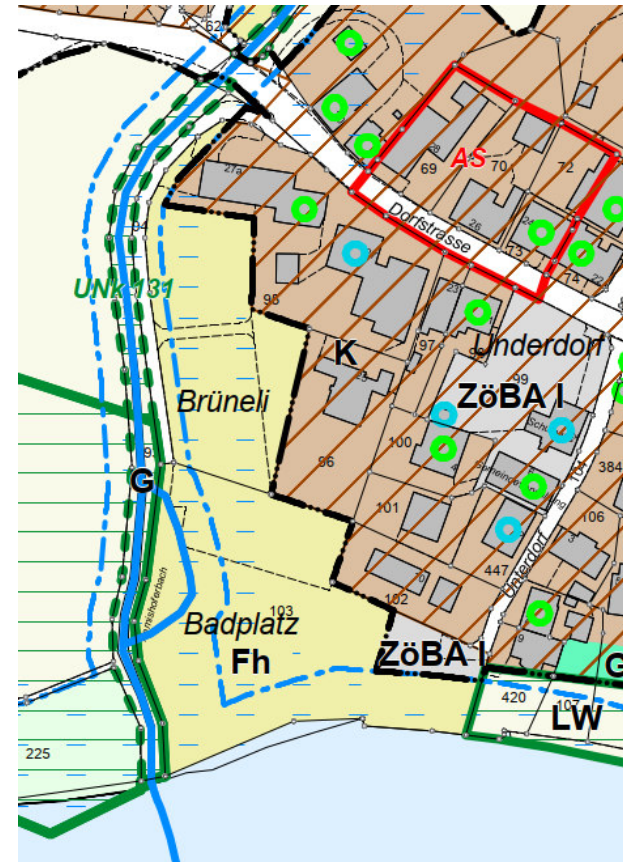
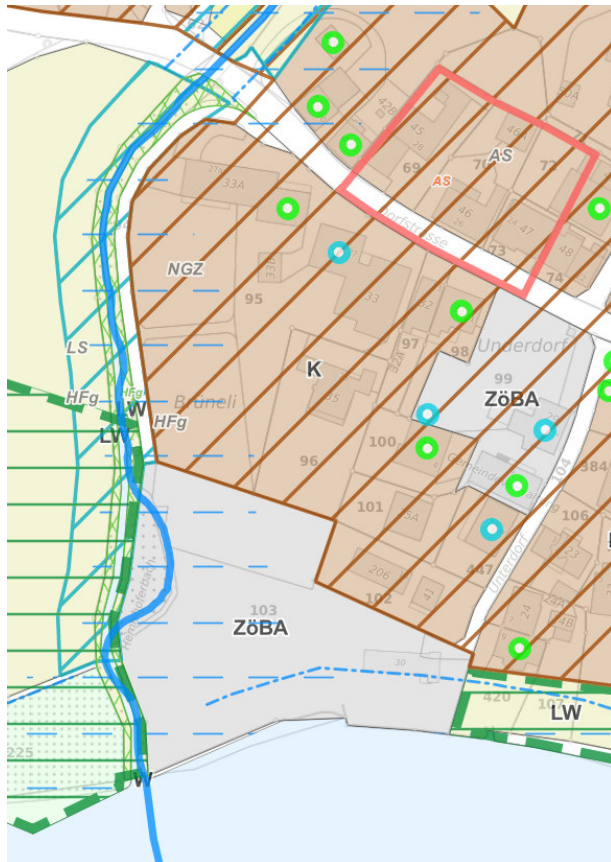
- Flächengleicher Abtausch aufgrund Gewässerraumausscheidung



5. Zonenplan - Rückzonungen

Brüneli und Badi

- Rückzonung nicht erschlossener Bauzonen am Siedlungsrand und Sicherung Bestand Badi





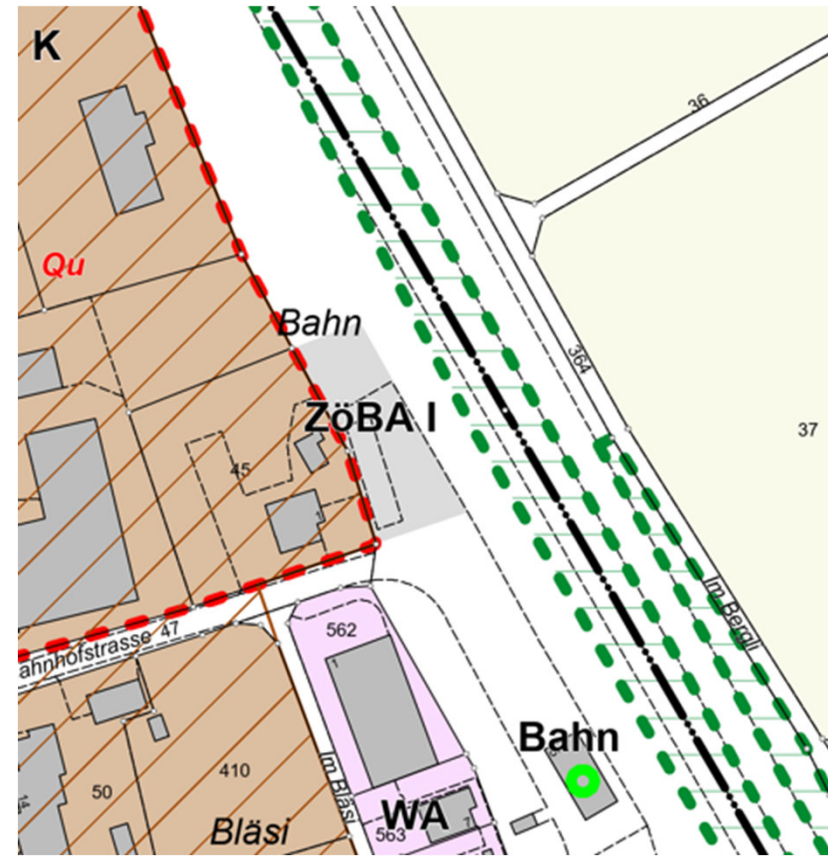
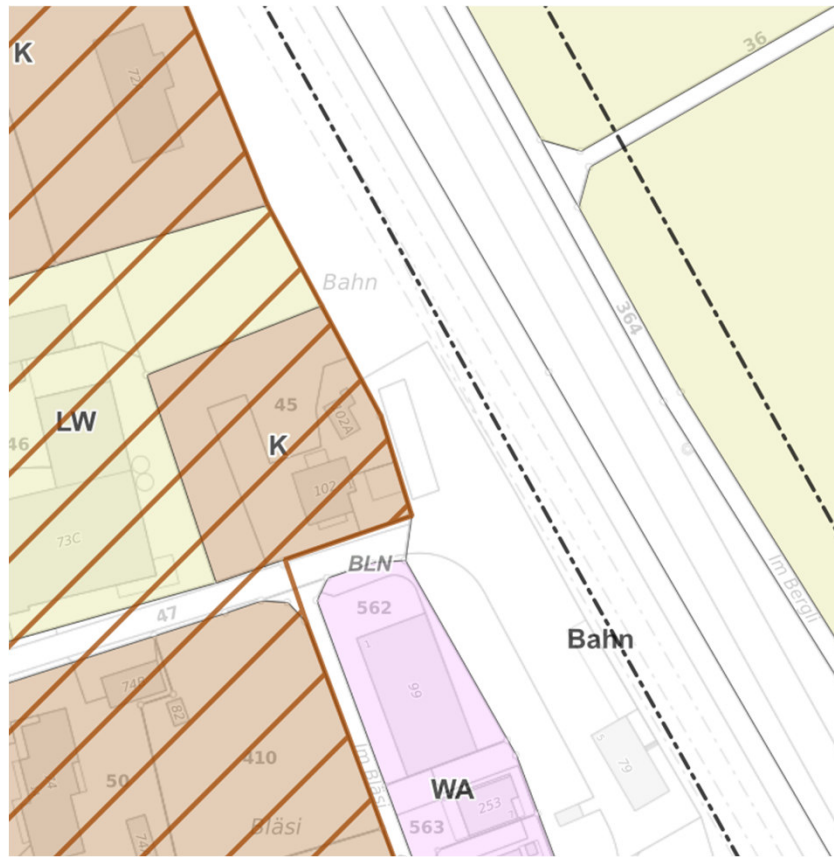
5. Zonenplan - Rückzonung



5. Zonenplan - Umzonung

Entsorgungsstelle ehem. Bahnhof

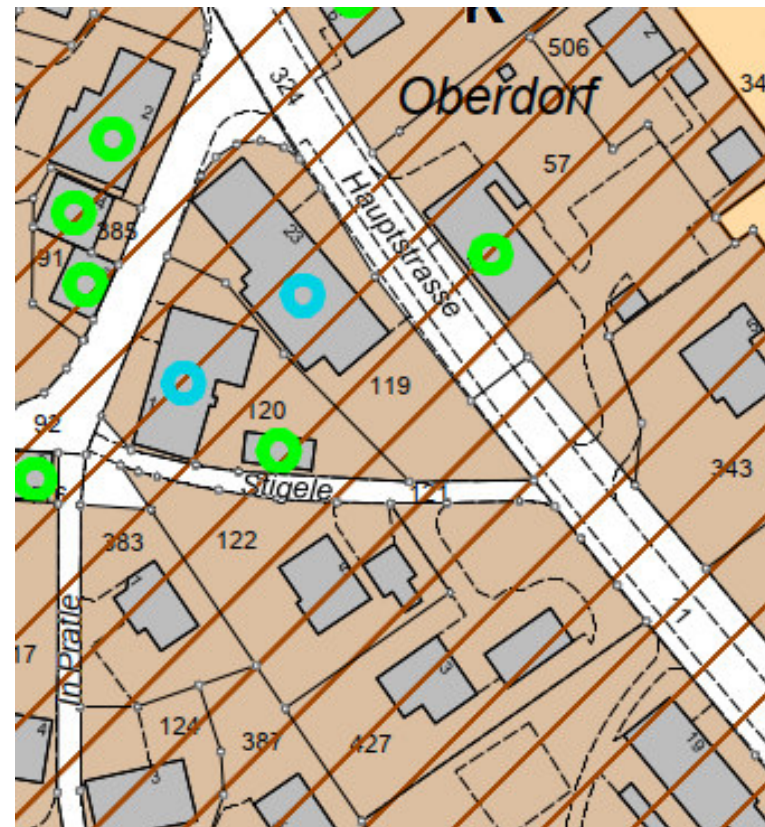
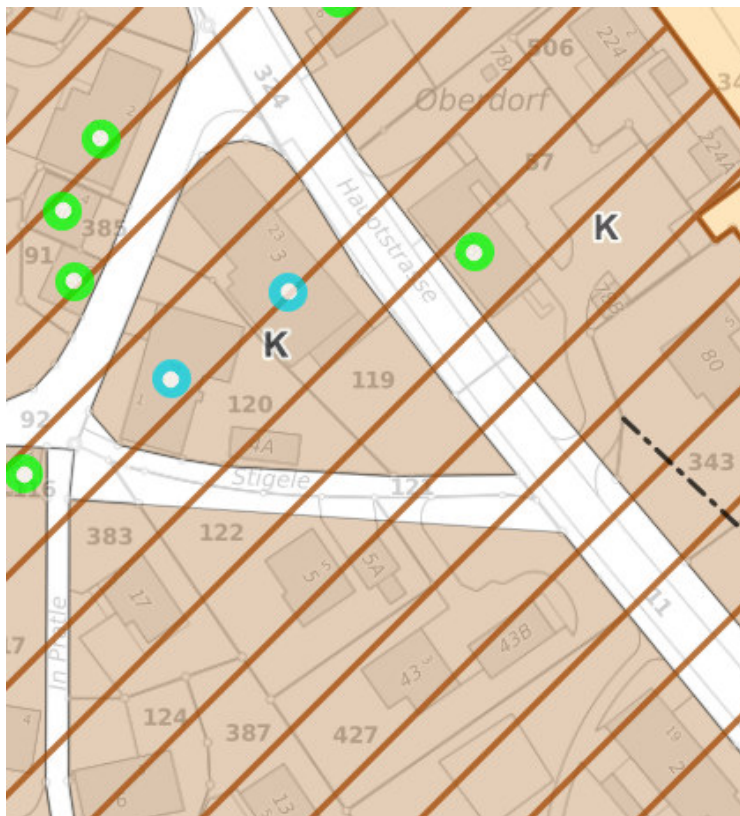
- Bahnareal zu Zone für öffentliche Bauten und Anlagen I



5. Zonenplan - Arrondierungen

Stigele

- Anpassung Zonengrenze an aktuellen Zustand und an Grundstücksgrenzen





5. Zonenplan - Umzonung

Gartenzone

- Wertvolle Grünflächen innerhalb der Siedlung schützen
- Bebauung nur bedingt erlaubt





5. Zonenplan - Quartierpläne

Sägerei

- Prägender Teil des Ortsbilds
- Schutzobjekt

Bläsi

- Einzoning
- Schutzobjekt
- Klärung der Erschliessung





5. Zonenplan - Quartierpläne

Hafacker

- Erschliessung
- Parzellierung
- Umsetzung Vorgaben SES und ISOS (Grünraum)





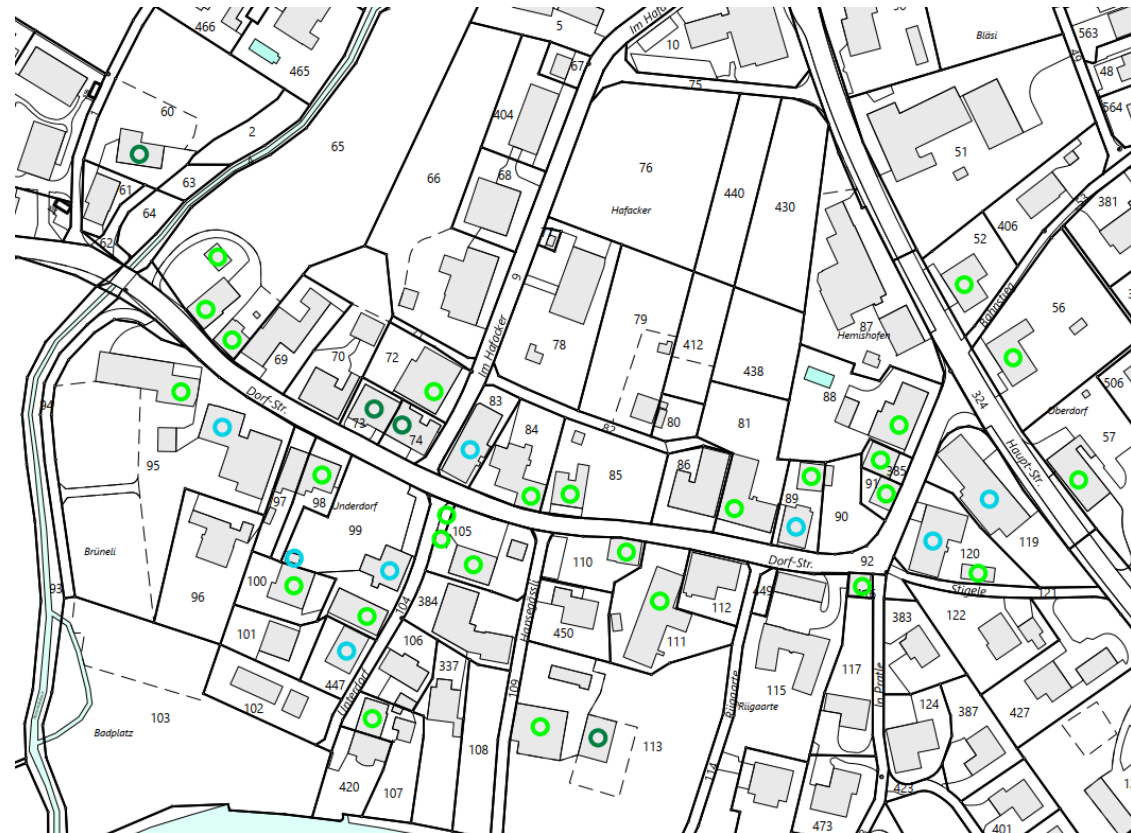
5. Zonenplan - Unterschutzstellung

Denkmalschutzinventar

- Ausscheidung nach überarbeitetem Inventar



-  Denkmalschutzobjekt kommunal
-  Denkmalschutzobjekt übergeordnet
-  Denkmalschutzobjekt kommunal angenommen

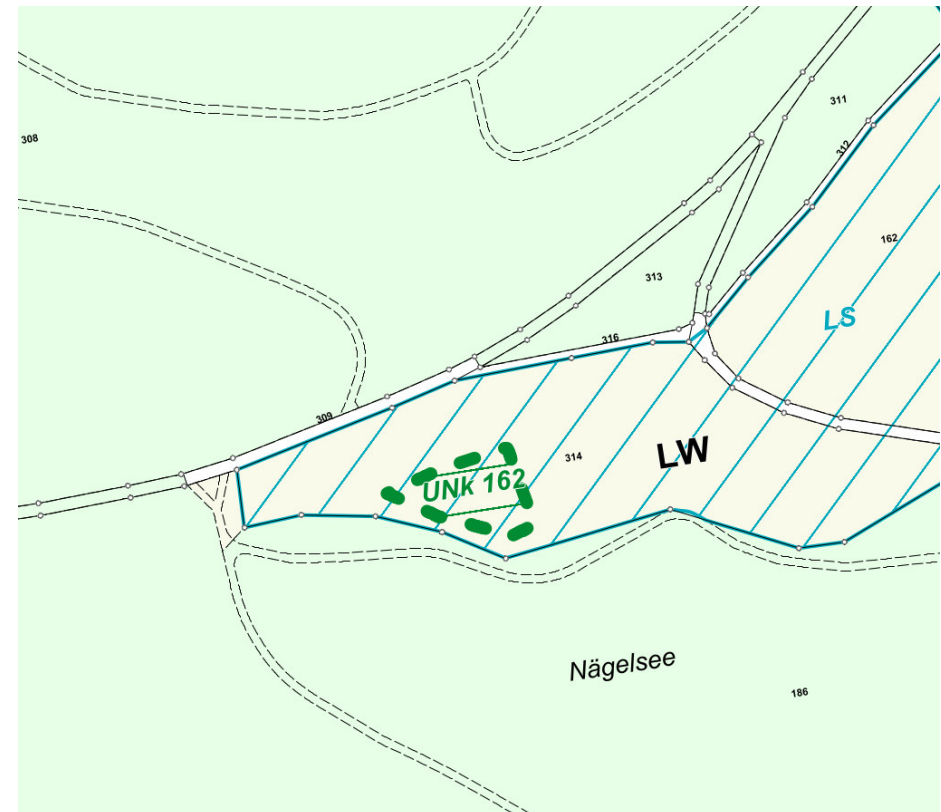




5. Zonenplan - Umzonung

Diverse

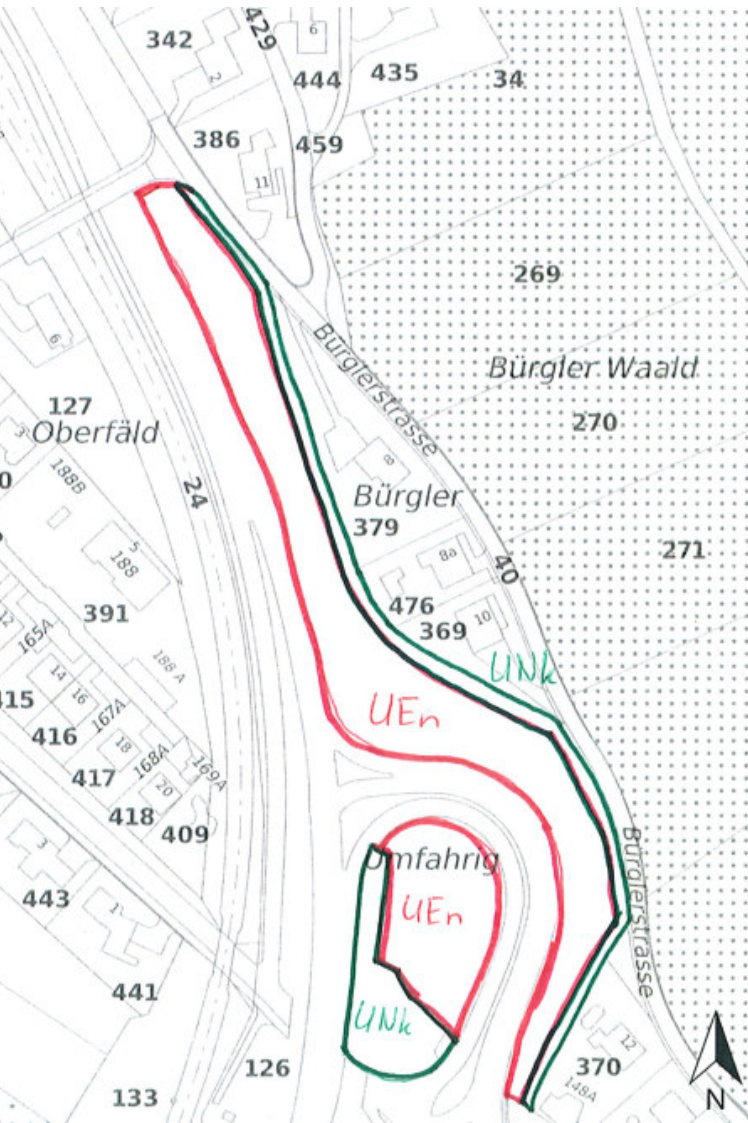
- Anpassung Zonengrenze an Gegebenheiten





5. Zonenplan - Energiezone

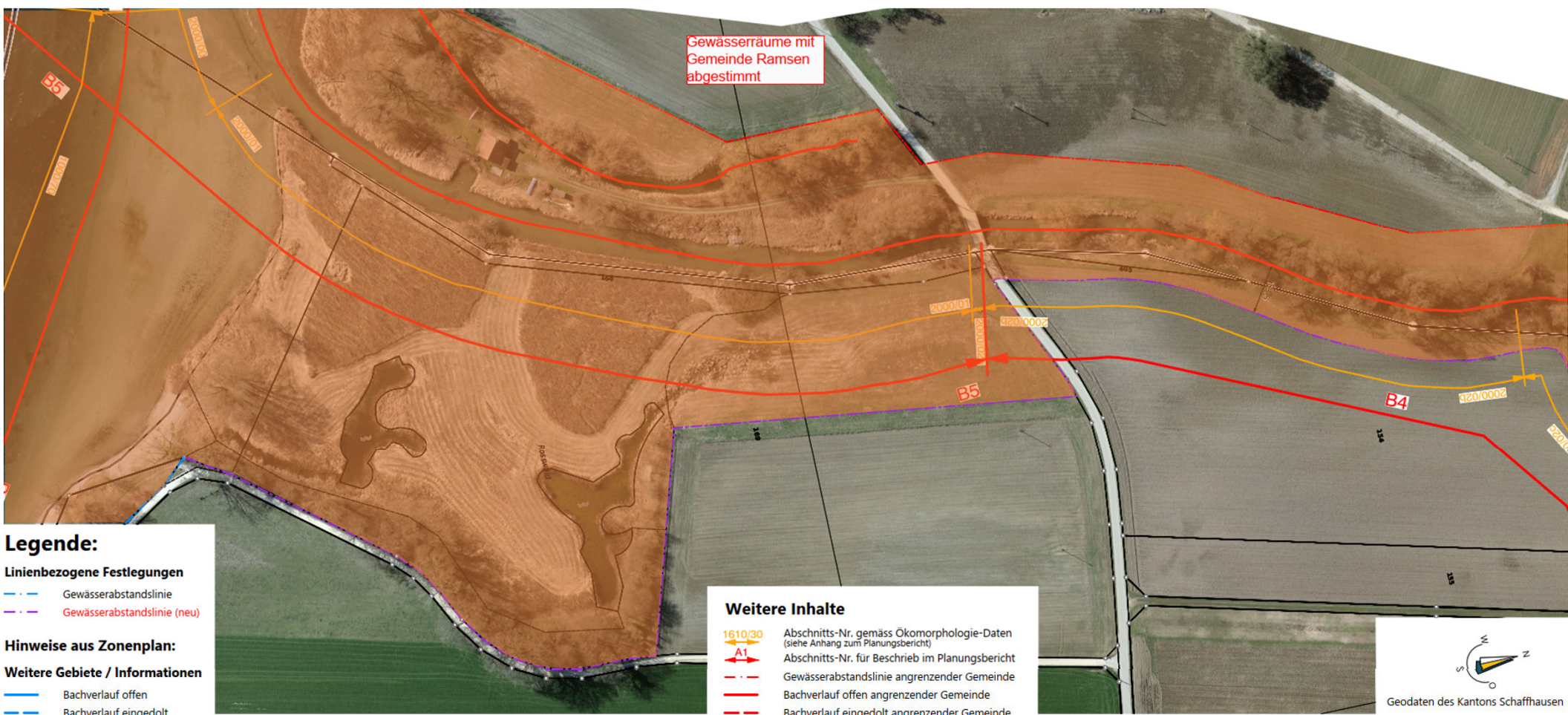
- Ermöglichung von PV-Anlagen im unteren Bereich der Strassenböschung





5. Zonenplan - Gewässerraum

Biber





6. Bauordnung

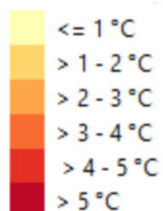
6. Bauordnung - Schwerpunkte

Klimaangepasste Siedlungsentwicklung

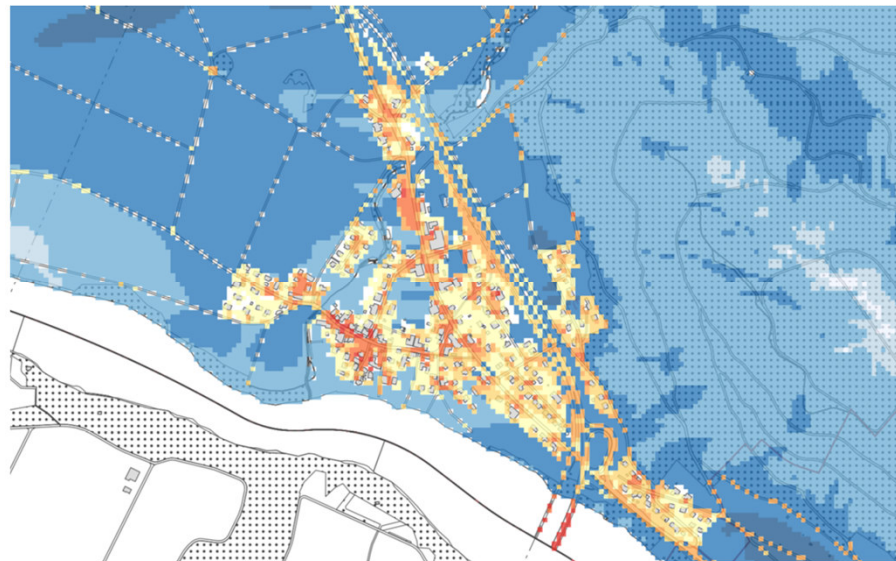
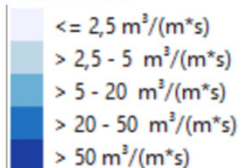
- Durch den fortschreitenden Klimawandel sind die Siedlungsgebiete zunehmend von einer starken Hitzebelastung betroffen.
- Hemishofen ist heute eine sehr stark durchgrünte Gemeinde. Entsprechende Vorschriften in der BNO sollen helfen, die durchgrünte Struktur und den Baumbestand des Dorfes zu erhalten und zu fördern.

Klimaanalysekarte

Wärmeinseleffekt im Siedlungsraum
(Temperaturabweichung in °C)



Kaltluftvolumenstrom innerhalb von
Grünflächen





6. Bauordnung - Massnahmen

Regelungen, die neu in der Bauordnung verankert werden

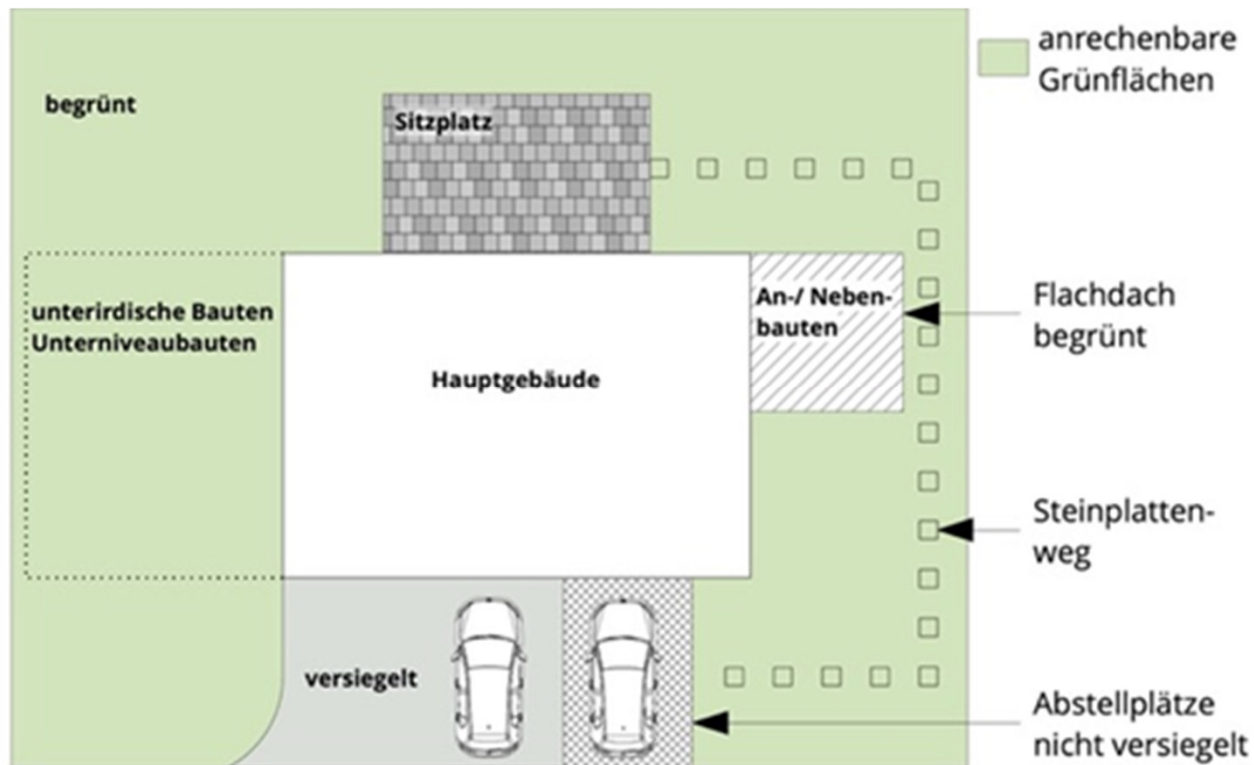
- Pflicht zur Erstellung eines Umgebungsplans (Art. 4 Abs. 4 nBauO)
- Ausführlichere Vorgaben zur Gestaltung der Aussen- und Freiräume (Art. 20 Abs. 1 nBauO) u.a. Minimierung der Versiegelung und Erhalt von Vorgärten
- Verbot von Schottergärten (Art. 20 Abs. 3 nBauO)
- Erhalt von Bäumen (Art. 21 nBauO)
- Präzisierung der Begrünungspflicht bei Flachdächern (Art. 16 nBauO)
- Einführung einer Grünflächenziffer
- Einführung einer Gartenzone für wichtige Freiräume im Baugebiet (Art. 33 nBauO)



6. Bauordnung – Erhalt Grünräume

Grünflächenziffer

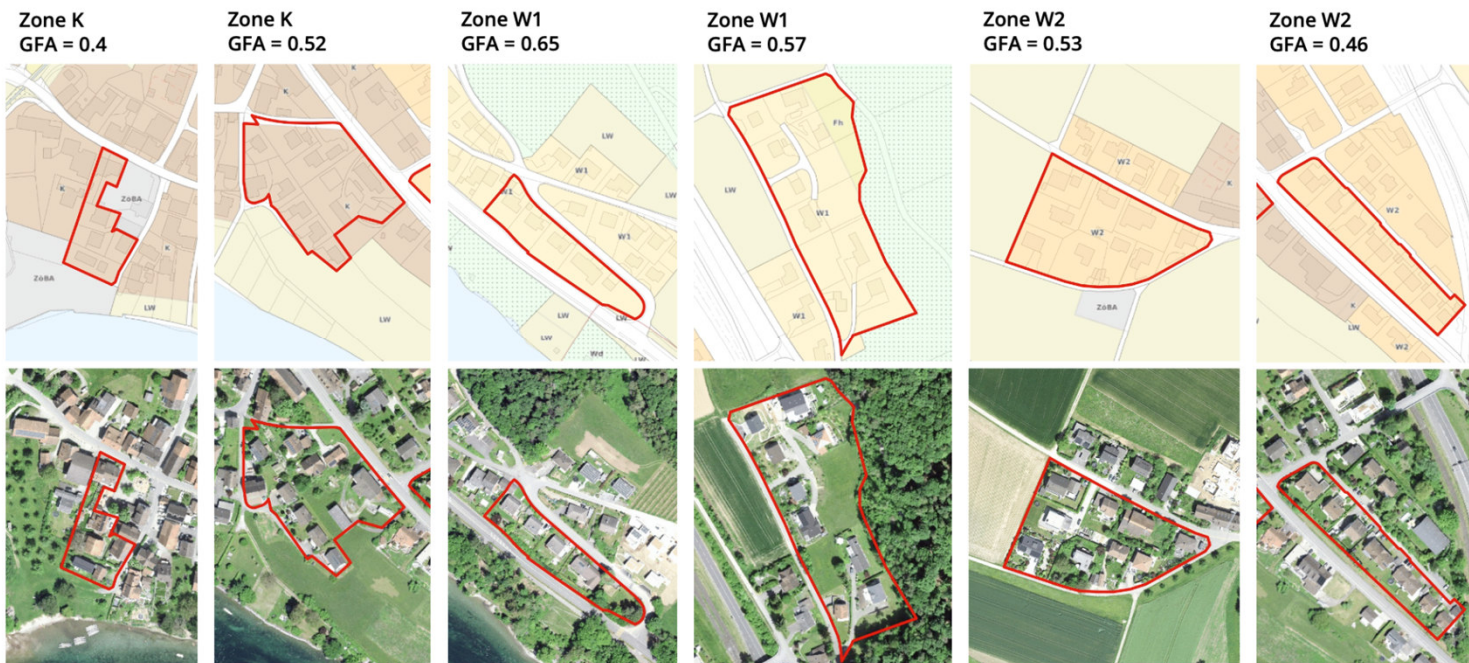
- Einführung der Grünflächenziffer (Verhältnis der anrechenbaren Grünflächen zur Grundstücksfläche)
- Fördert die Durchgrünung der Siedlung



6. Bauordnung – Erhalt Grünräume

Grünflächenziffer

- Festlegung der Grünflächenziffer ausgehend vom aktuellen Grünflächenanteil, wobei die ordentliche, zonengemässe Grundstücksnutzung dabei nicht verunmöglicht werden darf.



Grünflächenanteil in verschiedenen Zonen



6. Bauordnung – Erhalt Grünräume

Werte für die Grünflächenziffer

- Kernzone: 30 %
- Wohn- und Arbeitszone WA: 30 %
- Wohnzone W1: 45 %
- Wohnzone W2: 45 %





6. Bauordnung – Weitere Änderungen

- Die Beschränkung der Dachform in den Wohnzonen und den Wohn- und Arbeitszonen auf Sattel-, Dach und Zeltdächer wird aufgehoben (Art 30 Abs. 3, Art. 21 Abs. 3 nBauO)
- Genauere Umschreibung, was «gute Einordnung in das Ortsbild und die Umgebung» in der Kernzone konkret bedeutet (Art. 32 Abs. 2 nBauO)
- Vorschriften zur Begrünung von Böschungen und Grünstreifen entlang von Strassen und dem Bahnbetriebsareal
- Anpassung der Bestimmungen zu den Abstellplätzen (Art. 23 nBauO)
- Vermeidung von Lichtimmissionen (Art. 24 nBauO)
- Gestaltung des Siedlungsrandes (Art. 25 nBauO)

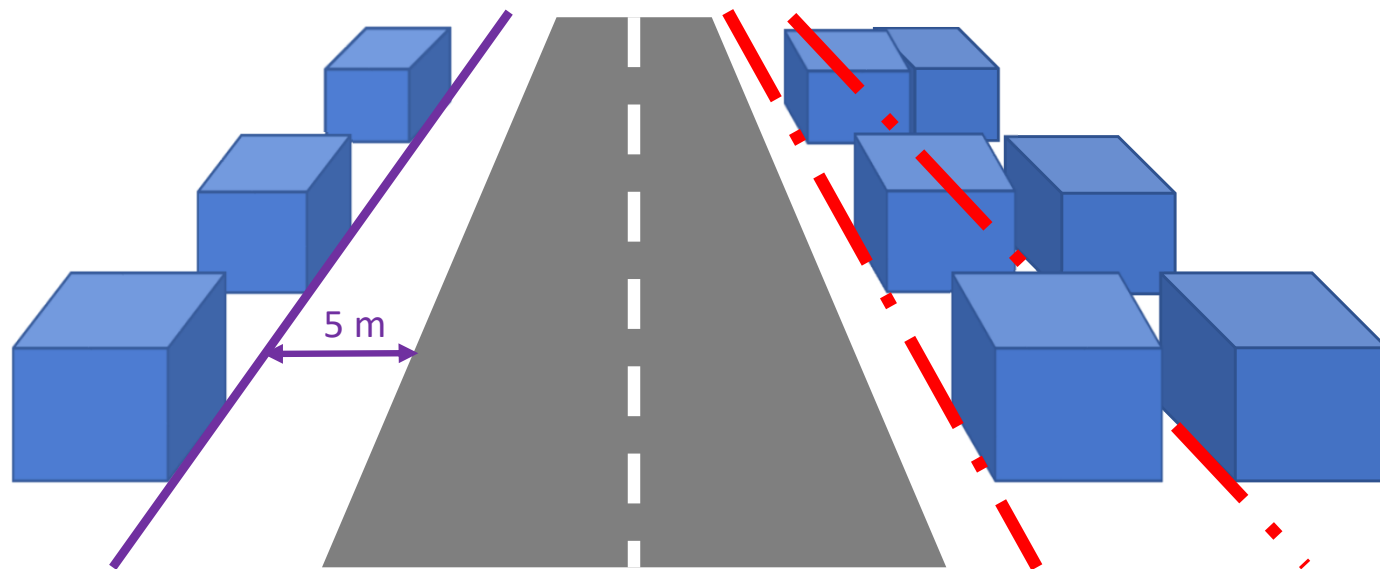


7. Baulinien





7. Baulinien

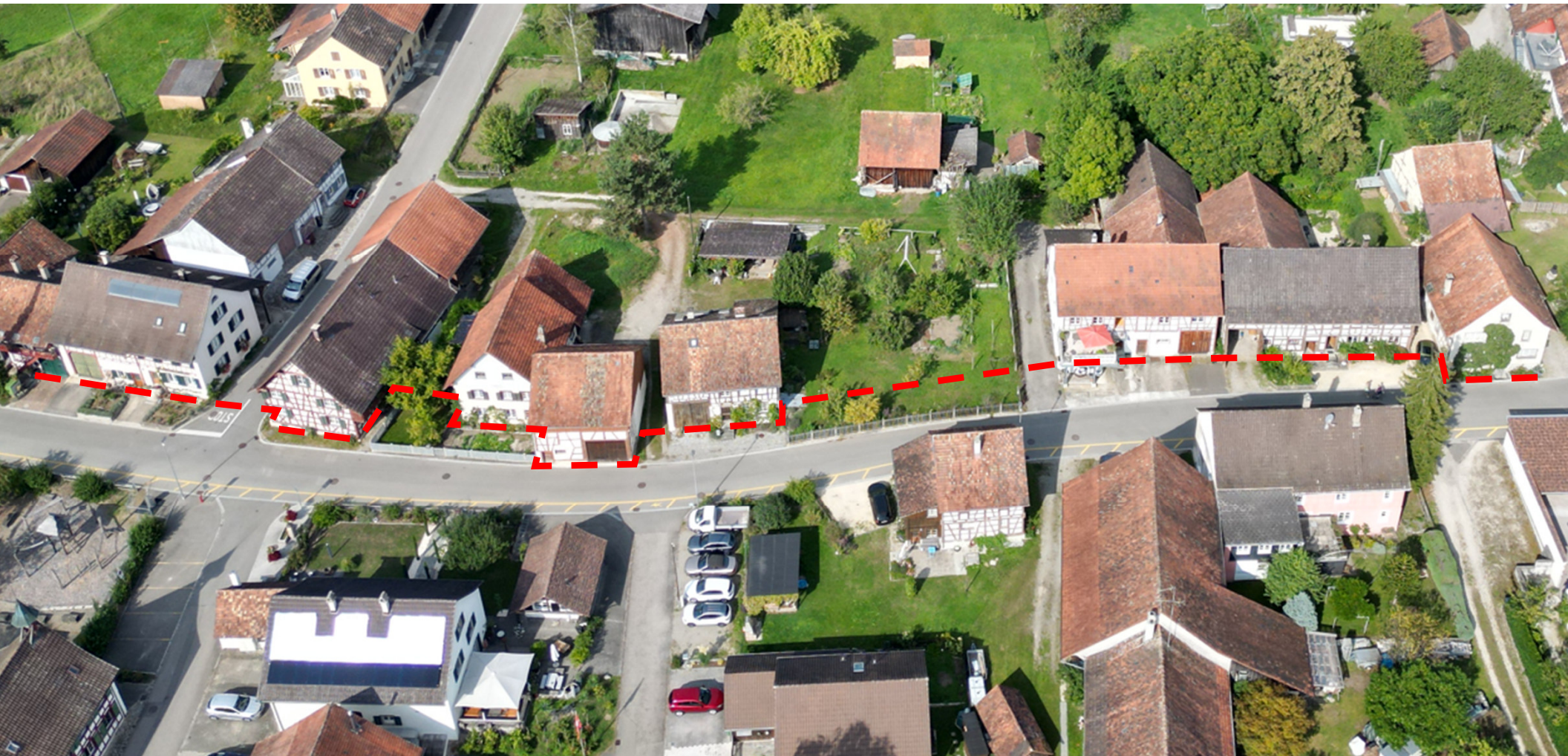


7. Baulinien



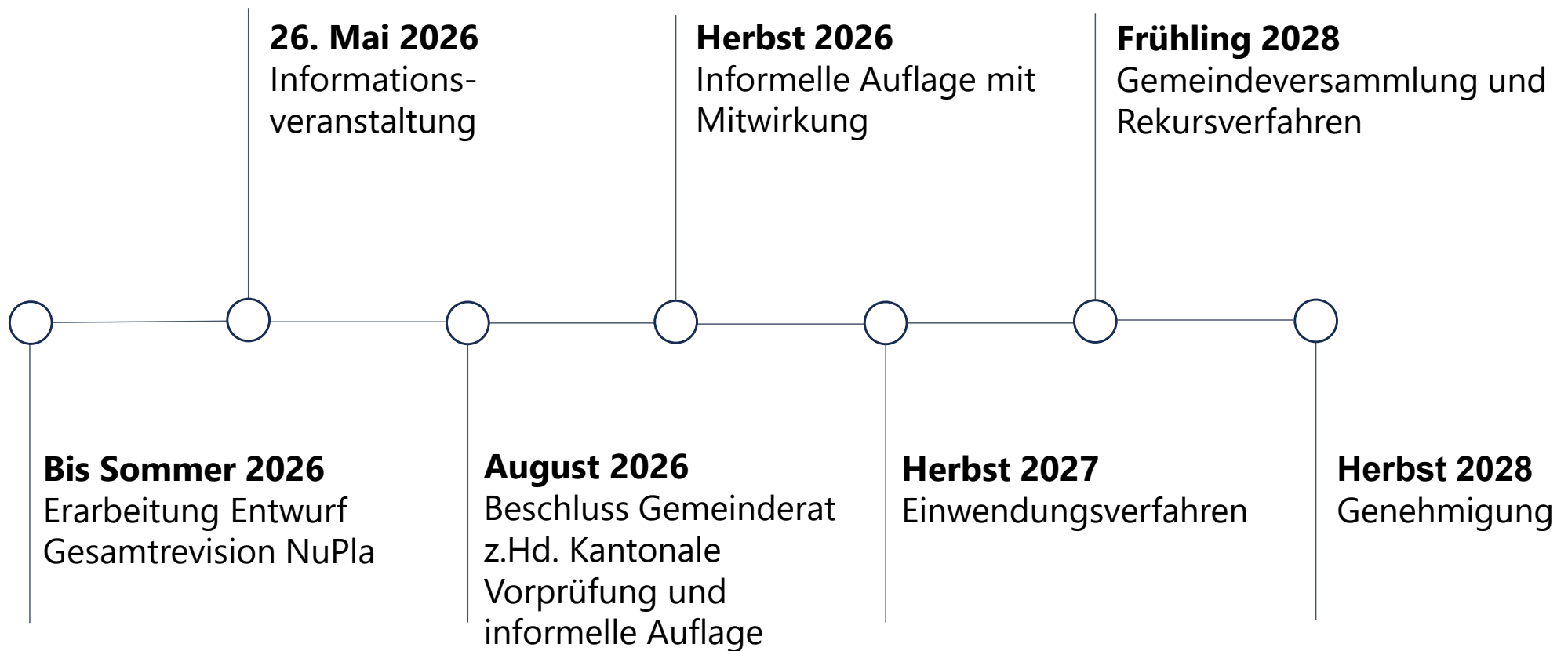


7. Baulinien





8. Weiteres Vorgehen





9. Fragen, Anmerkungen