



Exemplar zur Mitwirkung

Leitbild Siedlungsentwicklung



Leitbild Siedlungsentwicklung

Vorausschauend Stein am Rhein gestalten

Einleitung	5
Ein räumliches Leitbild für Stein am Rhein	6

Stein am Rhein früher und heute	9
Stein am Rhein- Kleinstadt mit Geschichte	10
Wir sind Stein am Rhein	12
Das macht unsere Stadt aus	14
Unsere Quartiere	16

Unsere Vision	18
Die räumliche Vision für Stein am Rhein	20

Wie erreichen wir das? - Unsere Strategie	23
Strategie Siedlungsentwicklung im Innern	26
Strategie Verkehr und Parkierung	32
Strategie Freiräume	34
Strategie Arbeit und Tourismus	40

Umsetzungsstrategie - Das tun wir als nächstes	42
---	-----------

Quartierblätter	45
------------------------	-----------

Impressum

Gemeinde Stein am Rhein
Rathaus Stein am Rhein
8260 Stein am Rhein

Bearbeitung

PLANAR AG für Raumentwicklung
Gutstrasse 73
8055 Zürich

Oliver Tschudin, Sarina Hächler, Lea Portmann

Projektsteuerung

Corinne Ullmann (Vorsitz), Christian Gemperle, Ulrich Böhni, Bernhard Neddermann

Begleitgruppe

Claudia Härdi, Flurina Pescatore, Nicole Diermeier, Daniel Hirzel, Patrick Altermatt, Leo Graf, Yvonne Bähler, Ruth Wildberger, Christoph Schärler, Ueli Meier

Genehmigt durch den Stadtrat am:

Datum

Bildquellen: Sofern nicht anders vermerkt, liegen Bild- und Grafikrechte bei PLANAR AG



Leitbild Siedlungsentwicklung für Stein am Rhein

Das Leitbild Siedlungsentwicklung

Das Leitbild Siedlungsentwicklung (LSE) gibt der Stadt Stein am Rhein eine Vision für die nächsten 20 Jahre, damit sich die Stadt positiv entwickelt.

Unser Leitbild Siedlungsentwicklung...

... ist eine **Gesamtschau** der räumlichen Entwicklung unserer Stadt, insbesondere des Siedlungsgebiets. Es ist abgestimmt auf die übergeordneten Grundlagen von Bund, Kanton und Region sowie die nebengeordneten Planungen und Konzepte der Gemeinde. Es greift Bestehendes auf, bringt aber auch Neues ein.

... ist ein **strategisches Instrument** für den Stadtrat und die Gemeindeverwaltung. Es zeigt die gewünschte, räumliche Entwicklung für die nächsten 20 Jahre. Es hilft den Handlungsbedarf zu erkennen und bei der Beurteilung, ob künftige Projekte der kommunalen Strategie entsprechen.

... hat **bewusst eine grosse Flughöhe** und bildet schematisch die anzustrebende räumliche Vision ab. Damit gewährt es ausreichend Spielraum in der Umsetzung.

... ist für **Grundeigentümer nicht verbindlich**, sondern nur für die Behörden. Erst mit der Gesamtrevision der Nutzungsplanung werden die Ziele grundeigentümerverbindlich umgesetzt.

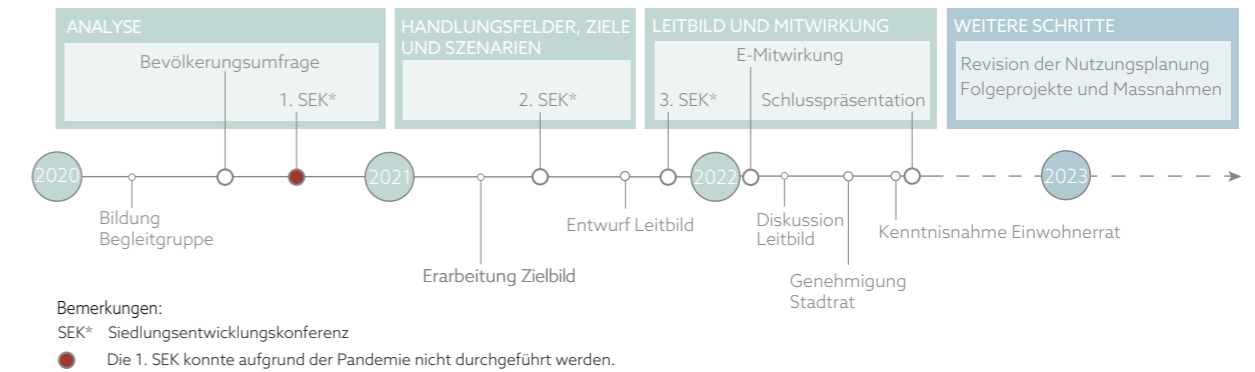
... **benötigt Zeit**, bis seine Ideen verwirklicht werden. Viele der Ziele werden erst langfristig erreicht werden können. Die Umsetzung hängt von vielen Faktoren ab: Priorität, Haltung der Grundeigentümer, Entwicklungsdruck und Markt, tatsächliche Bevölkerungsentwicklung, usw.

... **geht von Annahmen aus**, die heute für richtig befunden werden und dem aktuellen Wissensstand entsprechen. Viele relevante Faktoren sind jedoch nur schwer vorhersehbar und können sich ändern. Das Leitbild kann und soll später an veränderte Rahmenbedingungen angepasst werden. Es wird regelmässig überprüft.

... ist eine **wichtige Grundlage für die Gesamtrevision der Nutzungsplanung**. In der Gesamtrevision der Nutzungsplanung werden Zonen und Vorschriften innerhalb und ausserhalb des Baugebiets so überarbeitet, dass die angestrebte Entwicklung gemäss dem Leitbild auch mit hoher Qualität erfolgen kann.



Vorgehen in drei Phasen



Die Bevölkerung hatte bei allen Phasen der Erarbeitung des Leitbildes die Möglichkeit, sich einzubringen und mitzuwirken. Das Projekt startete mit einer digitalen Umfrage der Bevölkerung. An den Siedlungsentwicklungskonferenzen (SEK) konnten Interessierte vor Ort ihre Meinung zum Arbeitsstand mitteilen. Anschliessend wurde eine digitale Umfrage zum Entwurf des Leitbildes durchgeführt. Nach der Bereinigung wurde das Schlussprodukt der Bevölkerung präsentiert.

Phase 1: Analyse

In einem ersten Schritt wurde analysiert, wo die Herausforderungen und Potenziale für die zukünftige Entwicklung von Stein am Rhein liegen. Wichtige Themen waren Bevölkerungsentwicklung, Bebauung, Tourismus, Freiraum und Mobilität. Aufgrund der Coronasituation musste die 1. Siedlungsentwicklungskonferenz abgesagt werden. Die digitale Bevölkerungsumfrage hatte wichtige Inputs für die weiteren Arbeitsschritte geliefert.



Phase 2: Handlungsfelder, Ziele und Szenarien

Für die zentralen Themen wurden in einem zweiten Schritt Ziele für die zukünftige Entwicklung formuliert. Die 2. Siedlungsentwicklungskonferenz hatte gezeigt, dass die Bevölkerung die Ziele grundsätzlich unterstützt.



Phase 3: Leitbild und Mitwirkung

Anschliessend wurden Strategien und Massnahmen formuliert, um die gesteckten Ziele zu erreichen. Der Entwurf des Leitbildes wurde bei der 3. Siedlungsentwicklungskonferenz und der digitalen Umfrage diskutiert.



Stein am Rhein früher und heute

Stein am Rhein - Kleinstadt mit Geschichte



Luftbild Stein am Rhein, Jahr 1964 (Quelle: E-Pics ETH)



Dufourkarte 1860 (Quelle: Swisstopo)

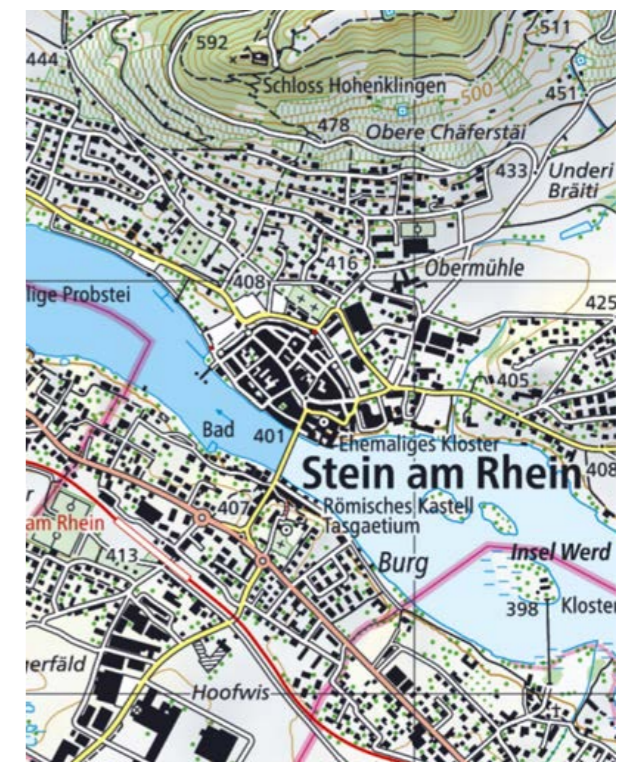


Siegfriedkarte 1950 (Quelle: Swisstopo)

Bereits im 5. Jahrtausend v. Chr. war die Gegend am linken Rheinufer von Bauern und Fischern bewohnt. Um 500 n.Chr. erstellten die Römer ein Kastell südlich des Rheins als Schutz gegen die Alemannen an der Stelle, wo heute die Kirche mit dem Namen «Burg» steht. Um 1000 n.Chr. wurde die Klosteranlage St. Georgen am nördlichen Rheinufer erstellt. In der Folge wandelte sich die ursprüngliche Siedlung rasch vom Fischer- und Bauerndorf zu einem wichtigen Handelsplatz. Die mittelalterliche Stadtgründung lässt sich durch die verkehrsgünstige Lage am Kreuzpunkt einer frequentierten Wasserstrasse und einer wichtigen Landstrasse begründen. Die Überlandstrassen trafen auf dem Marktplatz aufeinander. Am Ende vom 14. Jahrhundert wurde die Stadtmauer fertig erstellt. Bis 1900 bestand die Stadt im Wesentlichen aus der Kernstadt. Erst der Abbruch der Schanze ermöglichte die Ausdehnung der Stadt ins Umland. Im Bereich der ehemaligen Schanze wurden sodann öffentliche Bauten wie das Schulhaus Schanz oder die katholische Kirche gebaut. Haupttreiber der Siedlungserweiterung waren fortan die Industrialisierung und der Tourismus.



Landeskarte 1975 (Quelle: Swisstopo)



Landeskarte 2018 (Quelle: Swisstopo)

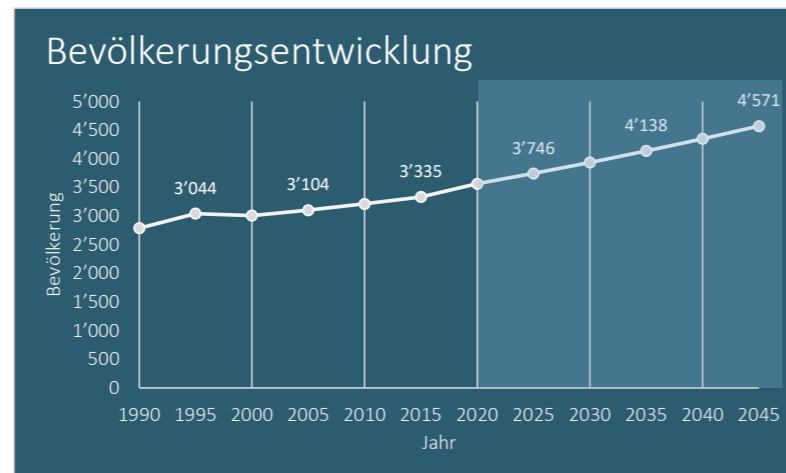
Wir sind Stein am Rhein

Aktuell leben rund 3'560 Personen in Stein am Rhein. Die Bevölkerung ist vielfältig:

- » Rund zwei Drittel der Bevölkerung ist im erwerbsfähigen Alter (18-65 Jahre).
- » Ein Viertel der Bevölkerung ist älter als 65 Jahre alt, deutlich mehr als im schweizweiten Schnitt.
- » Rund 24% der Bevölkerung sind ausländischer Herkunft.
- » In Stein am Rhein gibt es durchschnittlich rund 50 Raumnutzer pro Hektare (Einwohner und Beschäftigte zusammen), im Städtli sogar 122.

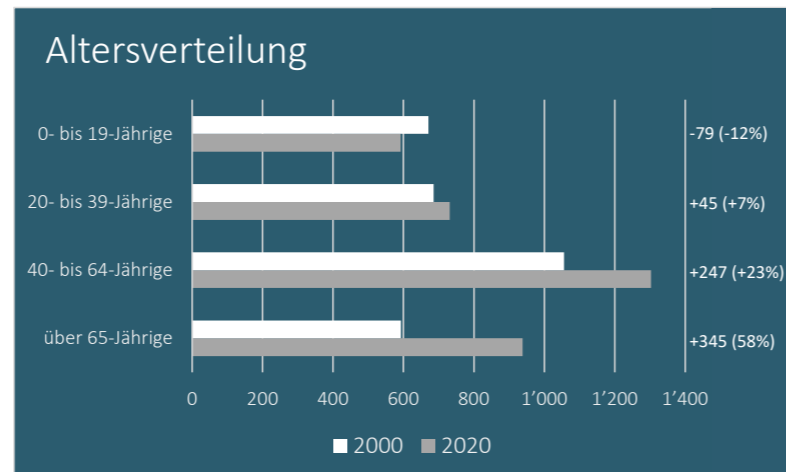
- » In Stein am Rhein arbeiten 1'560 Beschäftigte.
- » Rund 60 % der in Stein Erwerbstätigen sind in der Dienstleistungsbranche und etwas mehr als ein Drittel im Gewerbe oder der Industrie beschäftigt. Rund 3 % der Beschäftigten sind in der Landwirtschaft tätig.
- » Bis zu einer Million Touristinnen und Touristen besuchen Stein am Rhein pro Jahr.
- » 2020 sind ca. 250'000 Velofahrende von Stein in Richtung Hemishofen unterwegs gewesen.

In den letzten 30 Jahren ist die Bevölkerung von Stein am Rhein stetig gewachsen. Im Leitbild von 2015 hat sich die Stadt zum Ziel gesetzt moderat um durchschnittlich 1 % pro Jahr zu wachsen. Dies würde bedeuten, dass im Jahr 2045 rund 4'570 Personen in Stein am Rhein leben. Stein am Rhein will vorbereitet sein, um das Wachstum raumverträglich und unter Wahrung einer hohen Siedlungs- und Wohnqualität aufzunehmen.



Zukünftige Bevölkerungsentwicklung ab 2020 mit einem jährlichem Wachstum von 1 %

Wie in der ganzen Schweiz wird auch in Stein am Rhein die Bevölkerung durchschnittlich älter. Bereits heute ist der Anteil an über 64-Jährigen in Stein am Rhein deutlich höher als im schweizweiten Schnitt. Während 2000 noch 20 % älter als 64 Jahre alt waren, sind es heute schon 26 %.





Das macht unsere Stadt aus

Warum ist Stein am Rhein so beliebt?

Das einzigartige und sehr gut erhaltene mittelalterliche Städtli ist bei Einwohnern und Touristinnen gleichermaßen beliebt. Die Fassadenbemalung der Altstadt Häuser ist ein typisches Merkmal von Stein am Rhein. Die mittelalterliche Stadt ist im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung eingetragen.

Neben dem Städtli ist die einmalige Landschaft mit Rhein, Untersee, Rebbergen und Hohenklingen wichtig für die Identität der Bevölkerung mit ihrem Städtli.

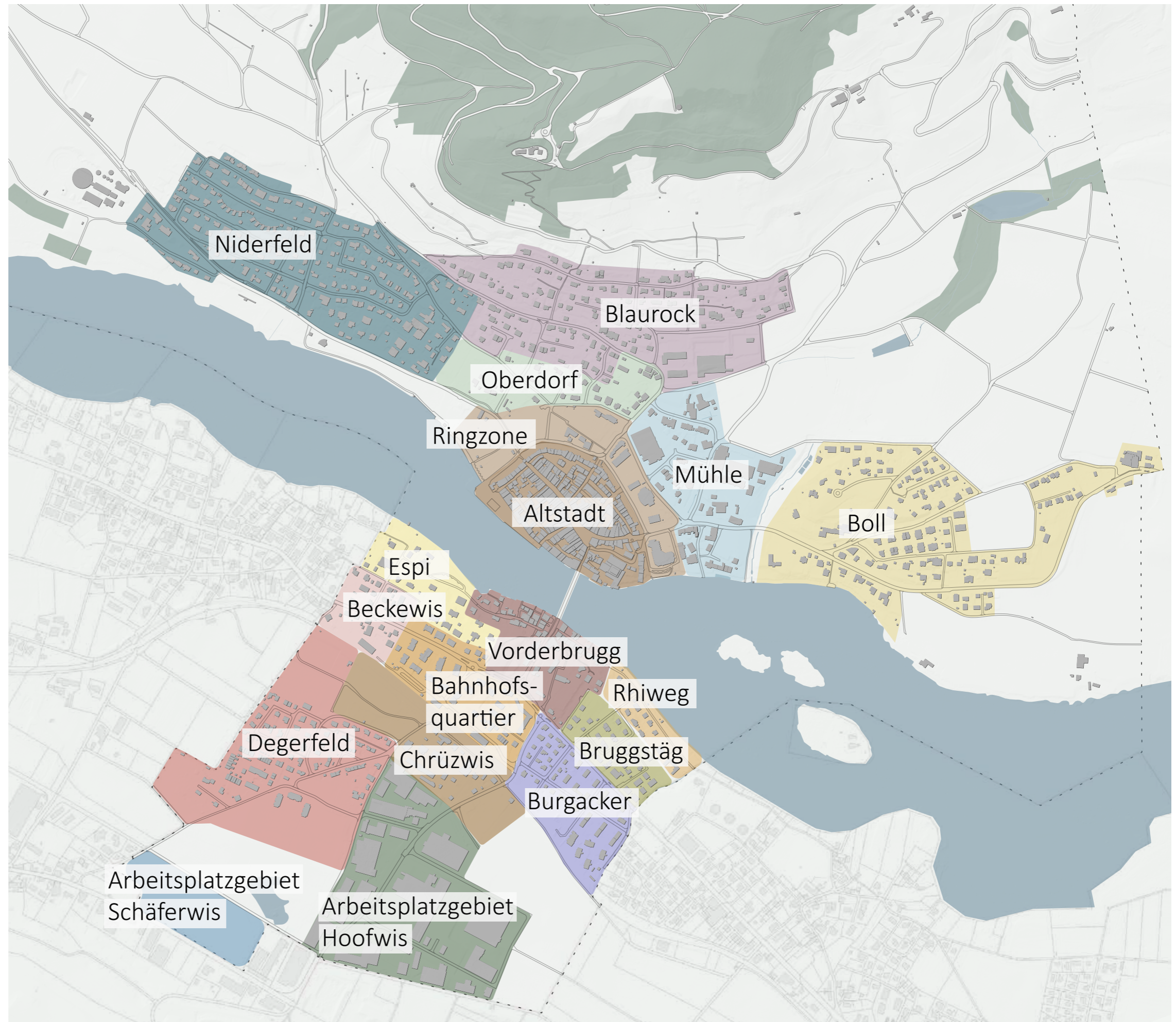
Die zahlreiche öffentlichen Frei- und Grünräume wie beispielsweise die Sport- und Schulanlagen, die Kirch- und Friedhofareale und die öffentlichen Grünflächen entlang des Rheins von der Schiffländi bis zum Strandbad zählen ebenfalls zu den Stärken von Stein am Rhein.

- Städtli
- Schul- und Sportanlage
- Rebgebiet
- Landwirtschaftsgebiet
- Wald
- Öffentliche Grün- und Freifläche
- Naturschutzgebiet
- Rheinuferweg
- ✦ Aussichtspunkt
- Badeanstalt
- Burg Hohenklingen
- Feuerstelle
- Kirche und Friedhof
- Öffentlicher Freiraum und Treffpunkt
- Sandsteinhöhle
- Spielplatz
- Skatepark
- Sport und Freizeit
- Zeltplatz
- Bahnhof
- Bushaltestelle
- Schiffstation
- Kleinschiffahrtshafen

Unsere Quartiere und Gebiete

Stein am Rhein gliedert sich in verschiedene Quartiere und Gebiete mit unterschiedlicher Geschichte, Eigenschaften und Qualitäten.

Alle Quartiere wurden anhand von statistischen Daten sowie einer Begehung untersucht und die Qualitäten, Defizite, Chancen und Risiken analysiert. Diese Analyse diente als Grundlage zur Formulierung einer Vision für die einzelnen Quartiere sowie konkreten Strategieansätzen, wie diese Ziele erreicht werden können. Die Erkenntnisse daraus, ergänzt mit einer Vision und einer Strategie pro Quartier, sind in den Quartierblättern am Schluss dieses Berichts festgehalten.



Unsere Vision
-
Unser Zielbild



Die räumliche Vision für Stein am Rhein

Lokale Identifikation und Baukultur

Stein am Rhein wächst zu einem durchmischten Kleinstädtli zusammen. Zwischen den beiden Rheinseiten besteht ein starkes Zusammengehörigkeitsgefühl. Die Bevölkerung identifiziert sich mit dem Ort einerseits über die historischen Bauten, den Rhein und die Landschaft und andererseits über die neueren Entwicklungen. Sie weisen eine hohe ortsbau-liche, architektonische und freiräumliche Qualität auf. Dazu findet eine bewusste Auseinandersetzung mit den Aspekten Ortsbild, Identität und architektonischer Qualität statt.

Wohnen und Arbeiten im Städtli

Im belebten Städtli wird gewohnt, gearbeitet und eingekauft. Es sind zeitgemässe Wohn- und Arbeitsformen anzutreffen. Belebende Erdgeschossnutzungen, gut gestaltete Aussenräume und öffentliche Begegnungsorte prägen das Bild des Städtlis.

Grüne Ringzone

In der Ringzone rund um die Altstadt ist die Geschichte der ehemaligen Schanzenanlage erlebbar und sichtbar. Die Ringzone stellt als grüner Gürtel rund um die Altstadt eine attraktive Zone mit öffentlichen Nutzungen und Freiräumen dar.

Ruhige Wohnquartiere mit Rheinsicht

Die ruhigen Wohnquartiere am Hang mit Blick auf den Rhein sind relativ locker bebaut mit Einfamilienhäusern, Reihenhäusern und kleinen Mehrfamilienhäusern und weisen private und halb-private Grünflächen auf. Sie sind idealer Wohnraum für Familien. Attraktiv gestaltete, verkehrsberuhigte Quartierstrassen bieten den Bewohnerinnen und Bewohnern Begegnungs- und Spielräume.

Durchgrünte Wohn- und Mischquartiere

Die Gebiete an relativ zentraler Lage bieten Wohn- und Arbeitsraum in durchgrünten Quartieren mit angemessener Dichte. Eine Verdichtung der heutigen Bebauung geht einher mit einer Sicherung der architektonischen und freiräumlichen Qualitäten. Gut gestaltete und gemeinschaftliche Freiräume bereichern die Quartiere.

Bahnhofsquartier

Dank einer qualitätsvollen Bebauung und einer guten Mischung von historischen Bauten und Neubauten entsteht ein identitätsvolles Quartier mit attraktiven Wohnungen in Bahnhofsnahe. Das Gebiet übernimmt neben seiner Bedeutung als Ankunftsort auch eine Zentrumsfunktion für die angrenzenden Quartiere. Im Bereich des Bahnhofs laufen die verschiedenen Fuss- und Velowege zusammen. Von dort führt klar ersichtlich ein Fussweg zum Städtli und lenkt die Besucherinnen und Besucher.

Entwicklung im Innern

Die Entwicklung findet innerhalb der heutigen Grenzen statt. Unternutzte Gebiete werden aufgewertet. Bisher noch unüberbaute Grundstücke innerhalb der Siedlung werden qualitativ hochstehend und mit einem Gesamtkonzept überbaut.

Wohnort für alle Generationen

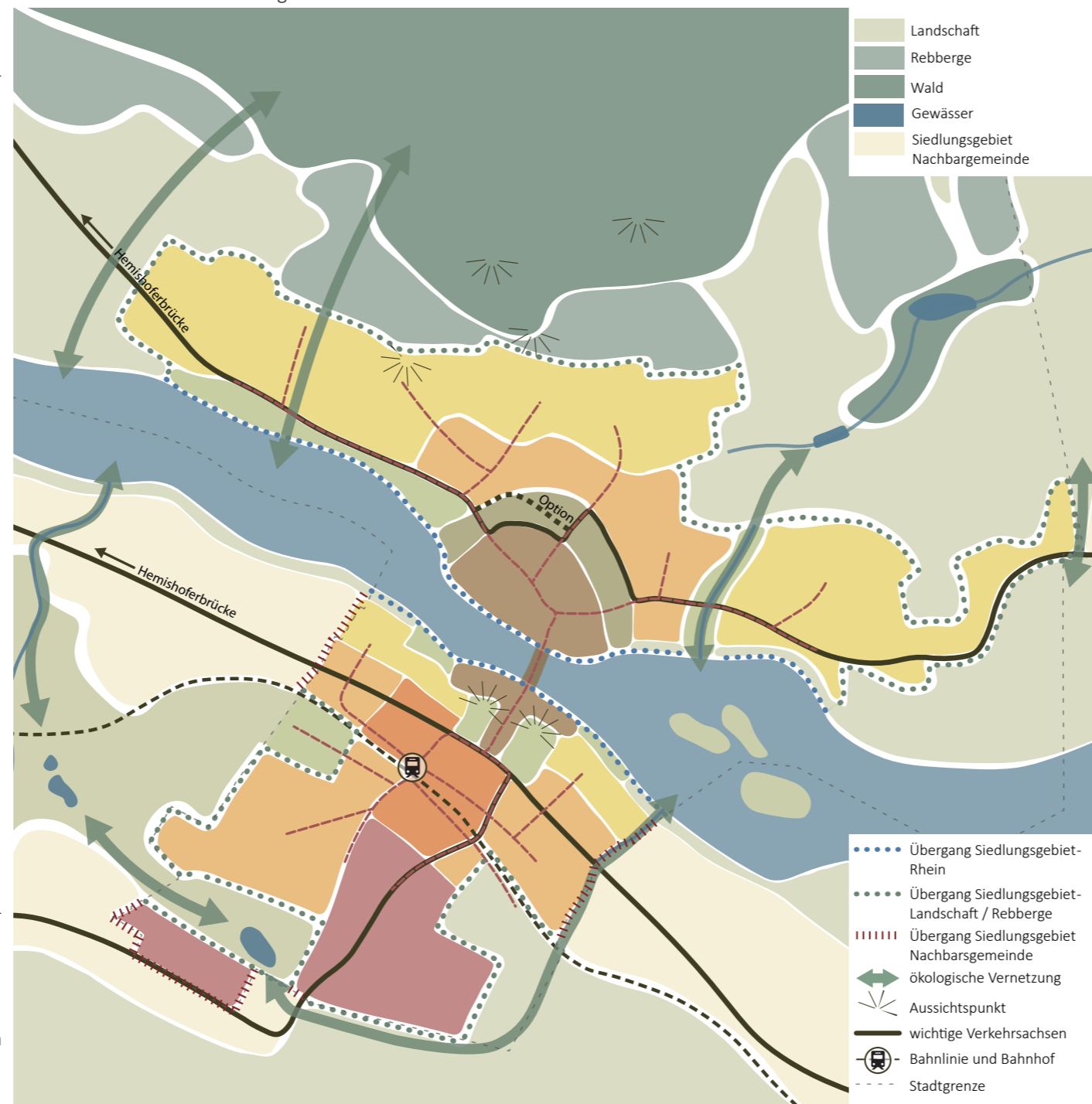
Stein am Rhein ist ein Ort mit hoher Lebensqualität für alle Menschen und Generationen. Entsprechende Wohnangebote und Orte sorgen für generationenübergreifende Begegnungen und eine soziale Durchmischung.

Tourismus

Das historische Städtli, die Natur- und Wasserräume sind wichtige Pfeiler für den Tourismus. Stein am Rhein bietet Einheimischen und Gästen eine hohe Lebens- und Aufenthaltsqualität. Das Gewerbe und die Bevölkerung tragen die Weiterentwicklung des Tourismus mit.

Ortsverträglich ausgestalteter Verkehr

Der fahrende und der parkierte Verkehr sind ortsverträglich gestaltet. Der motorisierte individuelle Verkehr zwischen den beiden Rheinseiten erfolgt vorwiegend über die Hemishoferbrücke.



brücke. Der Fuss- und Veloverkehr ist stärker priorisiert und die verschiedenen Verkehrsarten sind gut aufeinander abgestimmt. Die öffentlichen Parkplätze im Umfeld der Altstadt sind an wenigen Orten zusammengefasst und bewirtschaftet.

Energie und Klima

Durch einen optimalen Einsatz erneuerbarer, lokaler Energien, eine energieeffiziente Bauweise und einen klimaneutralen, lokalen Verkehr werden die Treibhausgasemissionen reduziert. Ökologisch gestaltete Freiräume und eine hohe Durchgrünung vermeiden Hitzebelastungen im Siedlungsraum.

Attraktive Arbeitsplatzgebiete

Die Arbeitsplatzgebiete an gut erschlossener Lage bieten attraktive Arbeitsplätze. Es hat Raum für die Erweiterung ansässiger Betriebe und zur Ansiedlung neuer Unternehmen. Attraktive Freiräume zwischen den ansprechend gestalteten Gewerbebauten bieten Raum für Besprechungen und Pausen im Freien. Die einzelnen Betriebe sind sowohl für die Logistik als auch für den Fuss- und Veloverkehr gut erreichbar.

Attraktive und sichere Fuss- und Veloverbindungen

Der Bahnhof, das Städtli, die einzelnen Quartiere und die Schulen sind mit sicheren und direkten Fuss- und Veloverbindungen über den Rhein hinweg miteinander verbunden. Die Wege sind attraktiv gestaltet und auch für Auswärtige gut signalisiert. Die Fuss- und Velowege innerhalb des Siedlungsgebietes sind mit den Wegen entlang des Rheins, durch die Rebberge, zum Hohenklingen und in der offenen Landschaft zusammenhängend verbunden.

Attraktive Frei- und Grünräume im Siedlungsgebiet

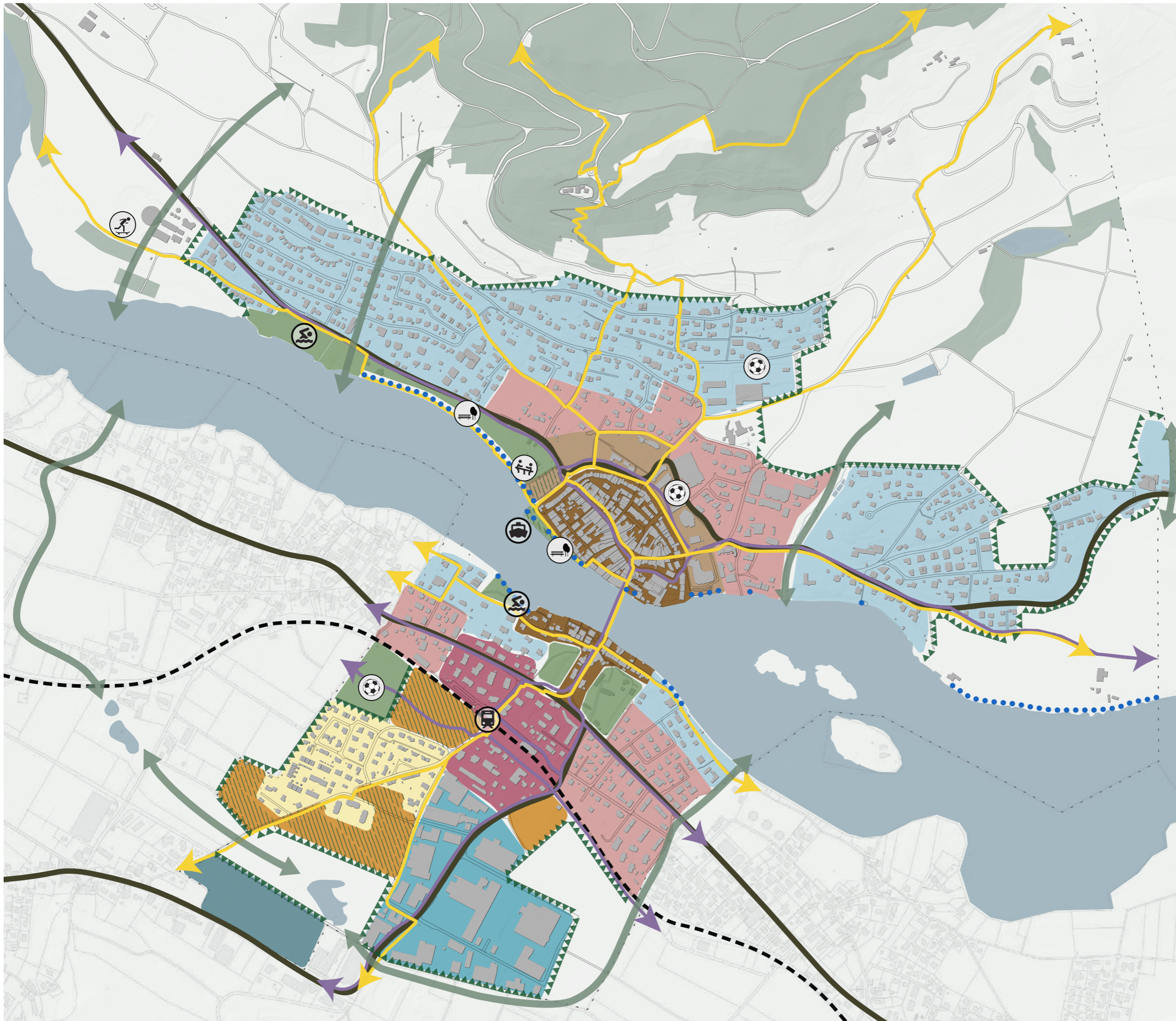
Attraktiv gestaltete Frei- und Grünräume im Siedlungsgebiet sind wichtig als Aufenthalts-, Spiel- und Begegnungsorte sowie für die Naherholung. Zudem erfüllen sie wichtige ökologische Funktionen und leisten einen Beitrag an die Biodiversität. Bäume und eine strassenbegleitende Begrünung spenden im Siedlungsgebiet Schatten und fungieren als ökologische Trittsteine. Aussichtspunkte ergänzen das Netz an Frei- und Grünräumen.

Ökologische Vernetzung und gestaltete Übergänge

Der Rhein, die Wälder und die Naturschutzgebiete sind wichtige Lebens- und Naturräume. Sie sind mit Vernetzungskorridoren miteinander verbunden, die den Austausch von Tier- und Pflanzenarten ermöglichen. Gut gestaltete Siedlungsränder bilden einen harmonischen Übergang von der Bebauung zum Rhein, der offenen Landschaft und den Rebbergen. An der Gemeindegrenze liegende ökologische Vernetzungskorridore und Siedlungsränder werden mit den Nachbargemeinden koordiniert.



Wie erreichen wir das?
—
Unsere Strategie



Eine Strategie - mehrere Ansätze

Für das Erreichen der Ziele muss die Gemeinde vorausschauend und frühzeitig optimale Rahmenbedingungen schaffen, damit die Entwicklung in die gewünschte Richtung gelenkt werden kann.

Auf den nächsten Seiten werden die Strategien für die Bereiche Siedlungsentwicklung, Verkehr und Parkierung, Freiräume sowie Arbeit und Tourismus erläutert.

Siedlung

- Städtli weiter pflegen
- Ringzone weiterentwickeln und pflegen
- Bahnhofsquartier weiterentwickeln und erneuern
- Wohn- u. Mischquartier beibehalten und pflegen
- Wohn- u. Mischquartier weiterentwickeln und erneuern
- Wohn- u. Mischquartier neuentwickeln
- Ruhiges Wohnquartier beibehalten und weiterentwickeln
- Arbeitsplatzgebiet Hoofwis weiterentwickeln
- Arbeitsplatzgebiet Schäferwis neuentwickeln

Verkehr

- Wichtige Verkehrsachse
- Eisenbahn
- Wichtige Fussverbindung
- Wichtige Veloverbindung
- 🚆 Bahnhof
- 🚢 Schiffstation

Freiräume

- Öffentliche Grün- und Freifläche
- Öffentliche Grün- und Freifläche aufwerten und neu schaffen
- Naturnahe Siedlungsränder schaffen
- Rheinuferweg erhalten
- Ökologischer Vernetzungskorridor erhalten und neu schaffen
- 🌳 Öffentlicher Freiraum und Treffpunkt
- ⚽ Sport und Freizeit
- 🛹 Skatepark
- 🛀 Badeanstalt

Strategie Siedlungsentwicklung im Innern

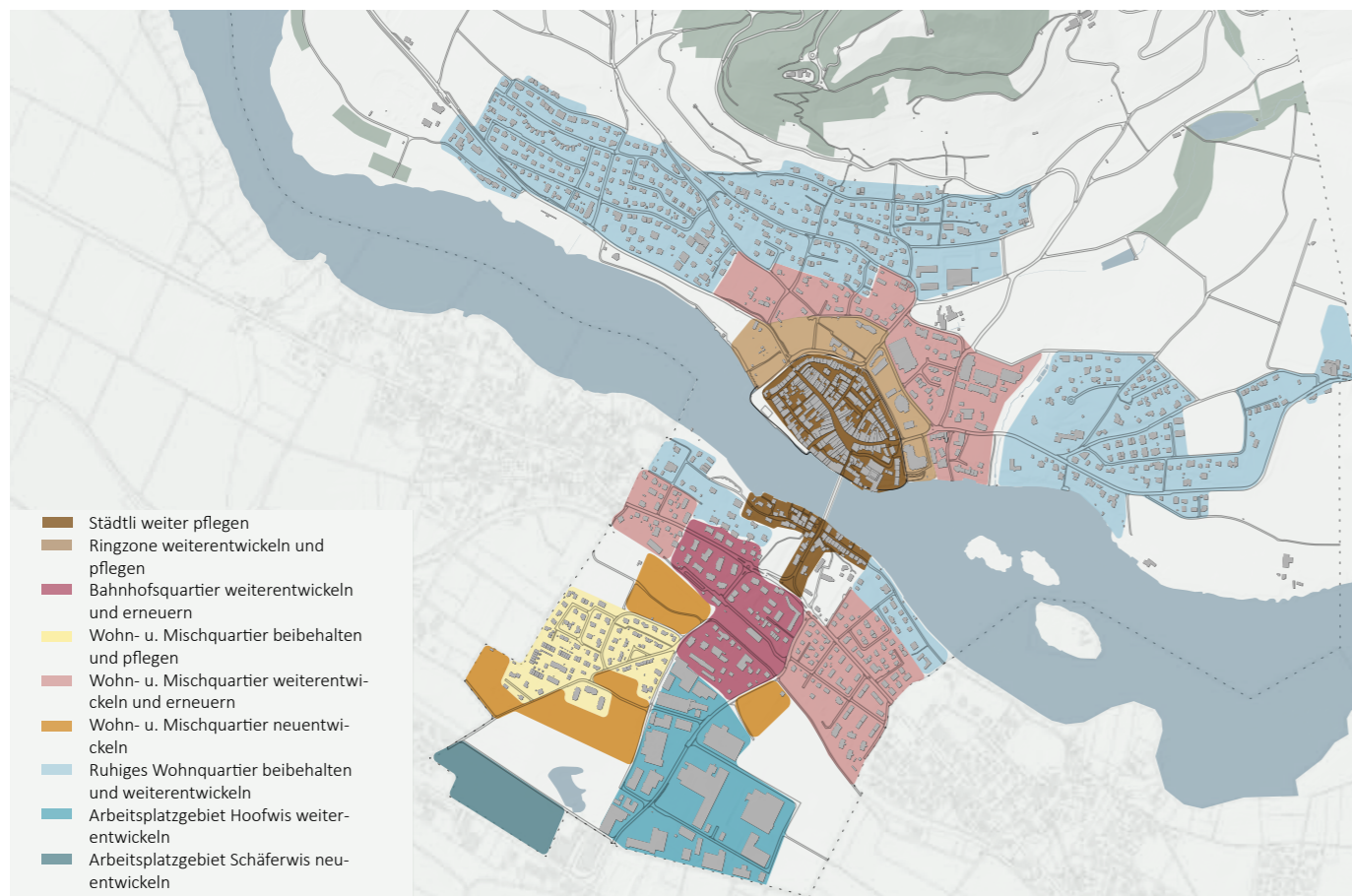
Um eine qualitativ hochstehende Siedlungsentwicklung im Innern zu erzielen, werden für die Quartiere spezifische Strategieansätze formuliert. Diese zeigen auf, was eine Siedlungsentwicklung im Innern für die einzelnen Quartiere bedeutet.

Siedlungsqualität steigern und hohe Baukultur fördern

Bisher ist vor allem im Städtli auf eine hohe architektonische Qualität geachtet worden. Zukünftig wird diese Sensibilität auch auf das übrige Siedlungsgebiet ausgedehnt und eine hohe architektonische und freiräumliche Qualität eingefordert. Dazu gehören beispielsweise Bauten, die sich gut ins bestehende Siedlungs- und Landschaftsbild einfügen, auf historische Strukturen und wertvolle Zeitzeugen Rücksicht nehmen, oder die ökologisch wertvolle Bepflanzung des Aussenraumes. Die Interessen der nationalen Inventare ISOS (Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz) und BLN (Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler) sind zu berücksichtigen. Die Bevölkerung wird für die Themen zur Steigerung der Siedlungsqualität und der hohen Baukultur sensibilisiert. Die Stadt geht bei ihren eigenen Grundstücken und Arealen mit gutem Beispiel voran.

Mögliche Massnahmen:

- » Einsetzen einer beratenden «Fachkommission Stadtgestaltung» prüfen
- » Inventar der Bauten mit Einstufung A (sehr wertvoll / kantonale Bedeutung) und B (wertvoll / kommunale Bedeutung) im Anhang der Bau- und Nutzungsordnung überprüfen
- » Qualitätskriterien zur Gestaltung der Bauten und der Freiräume in der Bau- und Nutzungsordnung festlegen
- » qualitätssichernde Verfahren (Wettbewerbe, Studienaufträge) und Quartierplanung für grössere Areale und Grundstücke an sensiblen Orten fördern (Gebiete mit Quartierplanpflicht in Bau- und Nutzungsordnung festlegen)



Städtli weiter pflegen

Das auf der nördlichen Rheinseite gelegene Städtli ist sehr wichtig für die Identität und den Tourismus von Stein am Rhein. In der Vergangenheit und noch heute wird viel in die Sanierung der Gebäude und in die Aufwertung der Gassenräume investiert. Zukünftig soll neben dem Erhalt und der Pflege der Gebäude vermehrt auch der Erhalt resp. die Schaffung eines vielfältigen Nutzungsmix im Vordergrund stehen. Ein spannendes Neben- und Miteinander von Wohnen, Arbeiten und Einkaufen sorgt dafür, dass das Städtli nicht nur bei Touristen, sondern auch für die lokale Bevölkerung ein attraktiver und belebter Ort ist. Zur Erreichung dieser Ziele sind die Erdgeschosse der Hauptachsen vorwiegend für publikumsorientierte Nutzungen und Dienstleistungsbetriebe (z. B. Praxis, Atelier, Yogaraum, Läden, Stadtverwaltung etc.) zu nutzen und neue, zeitgemässe Wohn- und Arbeitsformen zu fördern. Abseits der stark frequentierten Gassen weist das Städtli auch ruhigere Gassen auf, in denen im Erdgeschoss auch gewohnt werden kann. Für die Attraktivität der Wohnungen im Städtli sind altstadtnahe Familiengärten wichtig und sollen weiterhin angeboten werden.

Entlang der Charregass im Quartier «Vor der Brugg» südlich des Rheins werden gewerbliche und publikumsorientierte Nutzungen in den Erdgeschossen erhalten und gefördert. Die Sanierung der Gebäude entlang dieser Achse wird von der Stadt unterstützt. Der Strassenraum der Charregass wird aufgewertet, um die wichtige Fussverbindung zwischen den beiden Rheinseiten zu stärken. Abseits der Charregass wird die hohe Wohnqualität in unmittelbarer Nähe zum Rhein erhalten.

Mögliche Massnahmen:

- » Regelungen zur Nutzung der Gassen überprüfen (Aussenbereiche Gastronomie, Läden, Gewerbe und Wohnen)



Ringzone weiterentwickeln und pflegen

Seit dem Abbruch der Schanzenanlage im 19. Jahrhundert steht der Ring ums Städtli vor allem für öffentliche Nutzungen und Gärten zur Verfügung. Die katholische Kirche, das ehemalige Waisenhaus (heute Schule) und das Schulhaus Schanz sind in dieser Ringzone erbaut worden. Heute befinden sich im westlichen Teil der Ringzone grossflächige Parkplätze, die das Stadtbild beeinträchtigen. Während der Verkehr im östlichen Bereich nicht mehr über die Chlini Schanz geführt wird, ist das im westlichen Teil noch der Fall. Der Strassenraum ist wenig einladend und die Verbindungen für den Fuss- und Veloverkehr sind ungenügend. Zukünftig soll die Ringzone wieder vermehrt als grüner Gürtel rund um die Altstadt mit öffentlichen Nutzungen und Freiräumen erlebbar sein.

Mögliche Massnahmen:

- » Oberirdische Parkflächen zugunsten öffentlicher Freiräume aufheben (in Parkhaus oder Tiefgarage verlegen)
- » Aufenthaltsqualität Strassenraum steigern, Verbindungen für Fussgänger und Velofahrerinnen stärken
- » Klären des Bedarfs an Flächen für öffentliche Bauten und Anlagen

Bahnhofquartier weiterentwickeln und erneuern

Das Bahnhofquartier hat bisher keine spezielle Aufmerksamkeit erhalten. Zukünftig soll es als zentraler Ankunftsort, aber auch als Gebiet mit Zentrumsfunktion für Stein Süd und die angrenzenden Quartiere eine grössere Bedeutung erhalten. Touristen sollen vermehrt mit dem öffentlichen Verkehr nach Stein am Rhein reisen. Daher ist die Verbindung vom Bahnhof zum Städtli insbesondere für den Fussverkehr aufzuwerten und besser zu signalisieren. Dazu gehört auch die Aufwertung der Strassenräume im Bahnhofquartier. Bisher entwickelte sich das Bahnhofquartier eher konzeptlos. Als Folge davon fehlt es im Quartier mehrheitlich an Struktur und Orientierung.

Das Bahnhofquartier wird basierend auf einem Gesamtkonzept als dichtes, attraktives und klar strukturiertes Quartier weiterentwickelt. Die Entwicklung basiert in enger Abstimmung mit den Verkehrsüberlegung und unter Berücksichtigung der historischen Zeitzeugen. Dadurch bleibt die Geschichte des Quartiers sichtbar und erlebbar. Während die Gebäude heute grösstenteils von der Strasse abgesetzt auf dem Rosenberg-Hügel stehen, sollen diese zukünftig eine stärkere Präsenz entlang der Strassen einnehmen und dadurch die Strassenräume im Bahnhofquartier aufwerten und beleben.

Mögliche Massnahmen:

- » Entwicklungsrichtplan für das Bahnhofquartier erarbeiten (mit Aussagen zur Bebauungsstruktur, Fassadenfluchten, Dichten, Gebäudehöhen etc., unter Beteiligung der betroffenen Grundeigentümer, der SBB und des Kantons)

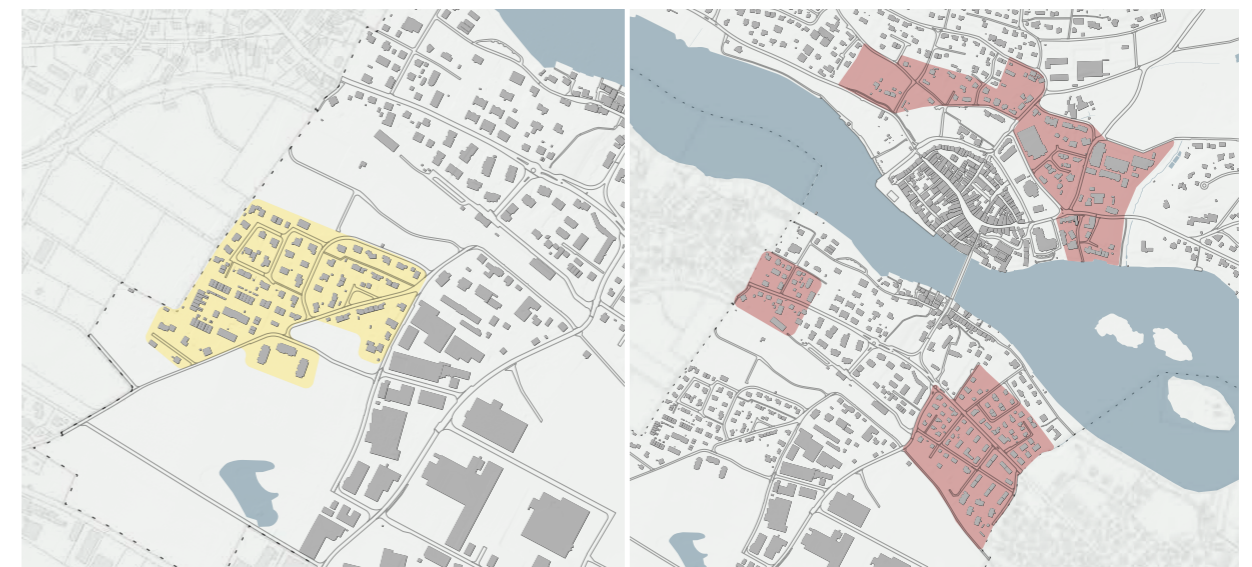


Wohn- und Mischquartiere beibehalten und pflegen

Das Gebiet südlich der Sportanlage Chrüzwis mit Sicht auf den Hohenklingen weist bereits heute eine hohe Wohnqualität auf. Strassenräume sind als Begegnungs- und Spielorte zu erhalten und aufzuwerten. Verdichtungen durch Zusammenlegung von Grundstücken und Bebauung mit Reihenhäusern/kleinen Mehrfamilienhäuser werden angestrebt.

Mögliche Massnahmen:

- » Beurteilung der Projekte durch die beratende «Fachkommission Stadtgestaltung»
- » Gestaltungskonzepte für Quartierstrassen erarbeiten und umsetzen (im Rahmen von sowieso notwendigen Strassensanierungen)



Wohn- und Mischquartiere weiterentwickeln und erneuern

Die bereits bebauten Wohn- und Mischquartiere im Norden zwischen der Grossen Schanz und den ruhigen Wohnquartieren am Hang haben Potenzial für dichtere Bebauungen. Sie sind zentral gelegen und aufgrund des flacheren Geländes weniger einsehbar als die ruhigen Wohnquartiere weiter oben am Hang. Aufgrund der Lage der Wohn- und Mischquartiere im Hintergrund des Städtlis ist eine sorgfältige Entwicklung notwendig, insbesondere bezüglich architektonischer Qualität und Höhenentwicklung der Gebäude. Die historischen Gebäude und Strukturen sowie die Industriegeschichte des Mühlenquartiers sind bei der zukünftigen Entwicklung zu berücksichtigen.

Mit der Aufwertung der Wagenhauserstrasse (z. B. Bäume, Geschwindigkeitsreduktion, Attraktivitätssteigerung für Fuss- und Veloverkehr) kann die Wohnqualität nördlich und südlich der Strasse verbessert werden. Aufgrund der Lage in Bahnhofsnähe eignen sich die Gebiete entlang der Wagenhauserstrasse für eine dichtere Bebauung. Im westlichen Teil des Quartiers Burgacker sind Verdichtungen durch Zusammenlegung von Grundstücken und Bebauung mit Reihenhäusern/kleinen Mehrfamilienhäuser anzustreben. Der östliche Teil vom Burgacker ist bereits dicht bebaut. Aufgrund einiger sanierungsbedürftiger Gebäude ist die Erstellung von neuen Bauten absehbar. Neubauten sollen mindestens eine gleich hohe bauliche Dichte erreichen und weiterhin günstigen Wohnraum bieten.

Mögliche Massnahmen:

- » Betriebs- und Gestaltungskonzept für Wagenhauser- / Eschenzerstrasse fordern (beim Kanton)
- » Beurteilung der Projekte durch die beratende «Fachkommission Stadtgestaltung»

Wohn- und Mischquartiere neuentwickeln

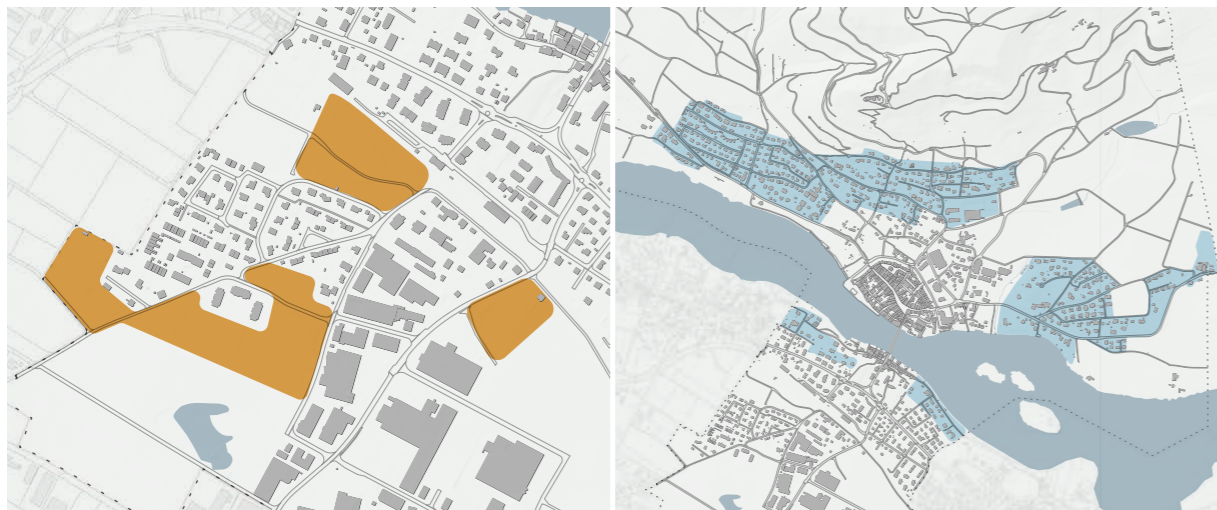
In den Quartieren Degerfeld und Chrüzwis bestehen grössere Areale, die bereits eingezont, aber noch nicht überbaut sind. Das südlich der Bahnlinie gelegene Areal mit den heutigen Schrebergärten soll neu entwickelt werden. Mit der neuen Überbauung kann gleichzeitig die Verbindung zwischen Bahnhofquartier und angrenzenden Wohn- und Mischquartieren gestärkt werden. Bei Bedarf kann an diesem Ort ein weiterer Kindergarten in Stein Süd realisiert werden. Die historisch gewachsenen Schrebergärten sind zu ersetzen. Der Übergang zum angrenzenden Sportplatz ist sorgfältig zu gestalten.

Das ehemalige Eggli Areal (südöstlich des Bahnüberganges) eignet sich vorwiegend für eine Arbeitsnutzung, im lärmabgeschirmten Bereich auch für Wohnungen. Aufgrund der Nähe zum Bahnhof sind arbeitsplatzintensive Nutzungen (z. B. Büro, Dienstleistung etc.) anzustreben. Bei der Entwicklung sind insbesondere die Lärmimmissionen von der Kaltenbacherstrasse, der Bahnlinie und dem Arbeitsplatzgebiet Hoofwis zu beachten.

Für das am südlichen Siedlungsrand gelegene Entwicklungsgebiet Degerfeld besteht ein Quartierplan. Ein erstes Wohnbauprojekt ist bereits realisiert worden, ein weiteres wird zurzeit geplant. Aufgrund der Lage am Siedlungsrand ist eine sorgfältige Anordnung und Gestaltung der Bauten und Freiräume besonders wichtig. Dieses Gebiet kann auch erst zu einem späteren Zeitpunkt entwickelt werden.

Mögliche Massnahmen:

- » Beurteilung der Projekte durch die beratende «Fachkommission Stadtgestaltung»
- » Qualitätssichernde Verfahren (Wettbewerbe, Studienaufträge) verlangen
- » Quartierplan für wichtige Entwicklungsgebiete verlangen (Gebiete mit Quartierplanpflicht in Bau- und Nutzungsordnung festlegen)



Ruhige Wohnquartiere mit Rheinsicht beibehalten und weiterentwickeln

Diese Quartiere weisen bereits heute eine hohe Wohnqualität auf, oftmals mit Sicht auf den Rhein und die gegenüberliegende Rheinseite. Mit einzelnen Ausnahmen gibt es kaum Beeinträchtigungen durch Lärm. Die Strassenräume sind als Begegnungs- und Spielorte zu erhalten und aufzuwerten. Punktuelle Verdichtung durch Bebauung von Baulücken oder Zusammenlegung zweier Grundstücke und Bebauung mit Doppelhaus/kleinem Mehrfamilienhaus werden angestrebt. Aufgrund der Hanglage und der damit verbundenen Sichtbarkeit ist eine sorgfältige Einpassung ins Ortsbild besonders zu beachten.

Mögliche Massnahmen:

- » Beurteilung der Projekte durch die beratende «Fachkommission Stadtgestaltung»
- » Gestaltungskonzepte für Quartierstrassen erarbeiten und umsetzen (im Rahmen von sowieso notwendigen Strassensanierungen)

Umgang mit stadteigenem Boden aktiv planen

Die Einwohnergemeinde Stein am Rhein besitzt zahlreiche, grosse Grundstücke an oftmals zentraler Lage. Neben Waldflächen und den Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen sind auch die grossen Entwicklungsgebiete Degerfeld und Schäferwis grösstenteils im Eigentum der Einwohnergemeinde. Damit hat die Stadt die grosse Chance, die Entwicklung aktiv in die gewünschte Richtung zu lenken. Diese im Vergleich mit anderen Gemeinden hervorragende Ausgangslage gilt es zu nutzen. Während einzelne Grundstücke als langfristige Reserve für öffentliche Nutzungen erhalten bleiben sollen und evtl. bis dahin einer Zwischennutzung überführt werden können, bietet sich für andere Grundstücke eine Um- resp. Neunutzung beispielsweise als öffentliche Freifläche oder für genossenschaftliches Wohnen an. Grundstücke werden in der Regel nicht verkauft, sondern im Baurecht abgegeben.

Mögliche Massnahmen:

- » Liegenschaftsstrategie für stadteigene Grundstücke erarbeiten (mit Aussagen zu jedem Areal, u. a. in Abstimmung mit Schulraumplanung)

Energieeffizientes Bauen und erneuerbare Energien einfordern

Der Gebäudesektor ist einer der wesentlichen Treiber für die hohen CO₂-Emissionen. Durch einen optimalen Einsatz erneuerbarer, lokaler Energie und einer energieeffizienten Bauweise können die Treibhausgasemissionen stark reduziert werden. Die Stadt geht dabei mit gutem Beispiel voran und nimmt eine Vorbildfunktion wahr. Sie fördert z.B. die Installation von Fotovoltaikanlagen auf den stadteigenen Dächern. Bei Arealen mit Quartierplanpflicht werden energieeffiziente Gebäude und erneuerbare Energien eingefordert.

Mögliche Massnahme:

- » Energiebestimmungen in der Bau- und Nutzungsordnung ergänzen und präzisieren



Strategie Verkehr und Parkierung

Die Strassenräume prägen das Bild eines Ortes wesentlich mit und sind wichtige öffentliche Freiräume, in denen sich die Menschen begegnen können. Sie sind zudem repräsentative Räume, die Visitenkarte für Ankommende und Durchreisende. Ihre Ausgestaltung ist entscheidend für die Wohn- und Siedlungsqualität eines Ortes. In Stein am Rhein sind insbesondere die zentralen Verkehrsachsen stark auf den motorisierten Verkehr ausgerichtet und weisen kaum Aufenthaltsqualität auf.

Motorisierten Verkehr aktiv lenken

Das Verkehrsnetz in Stein am Rhein ist auf verschiedenen Strassen überlastet, dazu gehören insbesondere das Nadelöhr Rheinbrücke/Rhygass sowie die Wagenhauserstrasse mit den beiden Kreiseln. Eine aktive Lenkung des motorisierten Verkehrs wird diese Probleme entschärfen. Der motorisierte Verkehr wird zukünftig vorwiegend über die Hemishoferbrücke abgewickelt. Dadurch reduziert sich die Verkehrsbelastung über die Rheinbrücke und durch die Altstadt deutlich. Die aktive Zusammenarbeit mit den Nachbargemeinden und dem Kanton ist bei diesen überregionalen Strassenachsen besonders wichtig.

Mögliche Massnahmen:

- » Studie zur Zukunft der Rheinbrücke erarbeiten, Verkehrskonzept erstellen
- » Betriebs- und Gestaltungskonzept für Wagenhauser- / Eschenzerstrasse und für Hemishofer- / Oehningerstrasse fordern (beim Kanton)



Verkehr		
— Wichtige Verkehrsachse	- - - Eisenbahn	🚉 Bahnhof
Aufenthaltsqualität im Strassenraum schaffen	— Wichtige Fussverbindung	🚏 Bushaltestelle
	— Wichtige Veloverbindung	🚢 Schiffstation

Aufenthaltsqualität im Strassenraum schaffen und erhalten

Gleichzeitig mit der aktiven Lenkung des motorisierten Verkehrs werden die zentralen Verkehrsachsen aufgewertet und der Verkehr siedlungsverträglicher ausgestaltet. Eine siedlungsverträgliche Gestaltung mit viel Grünelementen (Bäume, vielfältige Bepflanzung von Kreiseln und Restflächen etc.) und sicheren Fuss- und Veloverbindungen stellt sicher, dass diese Achsen trotz ihrer Verkehrsfunktion zu öffentlichen Räumen mit Aufenthaltsqualität werden. Eine einladende Strassenraumgestaltung hat verschiedene Vorteile: Die Verkehrsteilnehmenden reduzieren ihr Tempo und so kann die Verkehrssicherheit erhöht und die Lärmbelastung reduziert werden. Dadurch wird wiederum die Aufenthaltsqualität verbessert.

Verkehrsberuhigt ausgestaltete Quartierstrassen abseits der zentralen Verkehrsachsen tragen wesentlich zur Wohnqualität in den Quartieren bei und fördern den Fuss- und Veloverkehr in den Quartieren. Insbesondere in den Wohnquartieren stellen die Quartierstrassen wichtige Spiel- und Begegnungsräume dar. Bei zukünftigen Strassensanierungsarbeiten wird die Qualität der Strassenräume erhalten resp. wo notwendig weiter aufgewertet.

Mögliche Massnahmen:

- » Betriebs- und Gestaltungskonzept für Wagenhauser- / Eschenzerstrasse sowie für Hemishofer- / Oehningerstrasse und Chlini Schanz (westlicher Teil) fordern (beim Kanton)
- » Qualität der Strassenräume bei Strassensanierungsarbeiten erhalten resp. wo notwendig aufwerten

Öffentlicher Verkehr im Tourismus und in den Quartieren fördern

Um die Verkehrsbelastung an stark frequentierten Sommertagen zu reduzieren, wird die Anreise der Touristen mit den öffentlichen Verkehrsmitteln gefördert. Dazu ist wiederum eine attraktive und gut signalisierte Fussverbindung vom Bahnhof zum Städtli und den weiteren touristischen Sehenswürdigkeiten zentral. Die bestehenden Verbindungen des öffentlichen Verkehrs innerhalb des Siedlungsgebietes sind am Bahnhof gut signalisiert und ausgeschildert.

Mittel- bis langfristig werden innovative Lösungen zur Erschliessung der Quartiere mit dem öffentlichen Verkehr geprüft. Denkbar sind beispielsweise selbstfahrende Elektroshuttles, welche insbesondere die am Hang gelegenen Wohnquartiere mit dem Bahnhof verbinden.

Mögliche Massnahmen:

- » Attraktive und gut signalisierte Fussverbindung vom Bahnhof zum Städtli schaffen
- » Bestehende Verbindungen des öffentlichen Verkehrs besser signalisieren
- » Erschliessung der Quartiere mit öffentlichen Verkehrsmitteln prüfen

Fuss- und Veloverkehr aktiv fördern

Die Wege innerhalb des Siedlungsgebietes sollen zukünftig wenn immer möglich mit dem Velo oder zu Fuss zurückgelegt werden. Eine wichtige Bedingung dafür sind attraktive, durchgängige und vor allem auch sichere Fuss- und Velowege, welche das Städtli, die Schul- und Sportanlagen, den Bahnhof und die Einkaufsmöglichkeiten aus allen Quartieren gut und sicher erreichbar machen.

Die Bodenseeregion ist eine attraktive Veloreisedestination. Die zahlreichen Velotouristen sind v. a. in den Sommermonaten eine Herausforderung für Stein am Rhein. Um diese verträglich zu gestalten, sind konzeptionelle Überlegungen zur Veloparkierung insbesondere im und ums Städtli notwendig.

Mögliche Massnahmen:

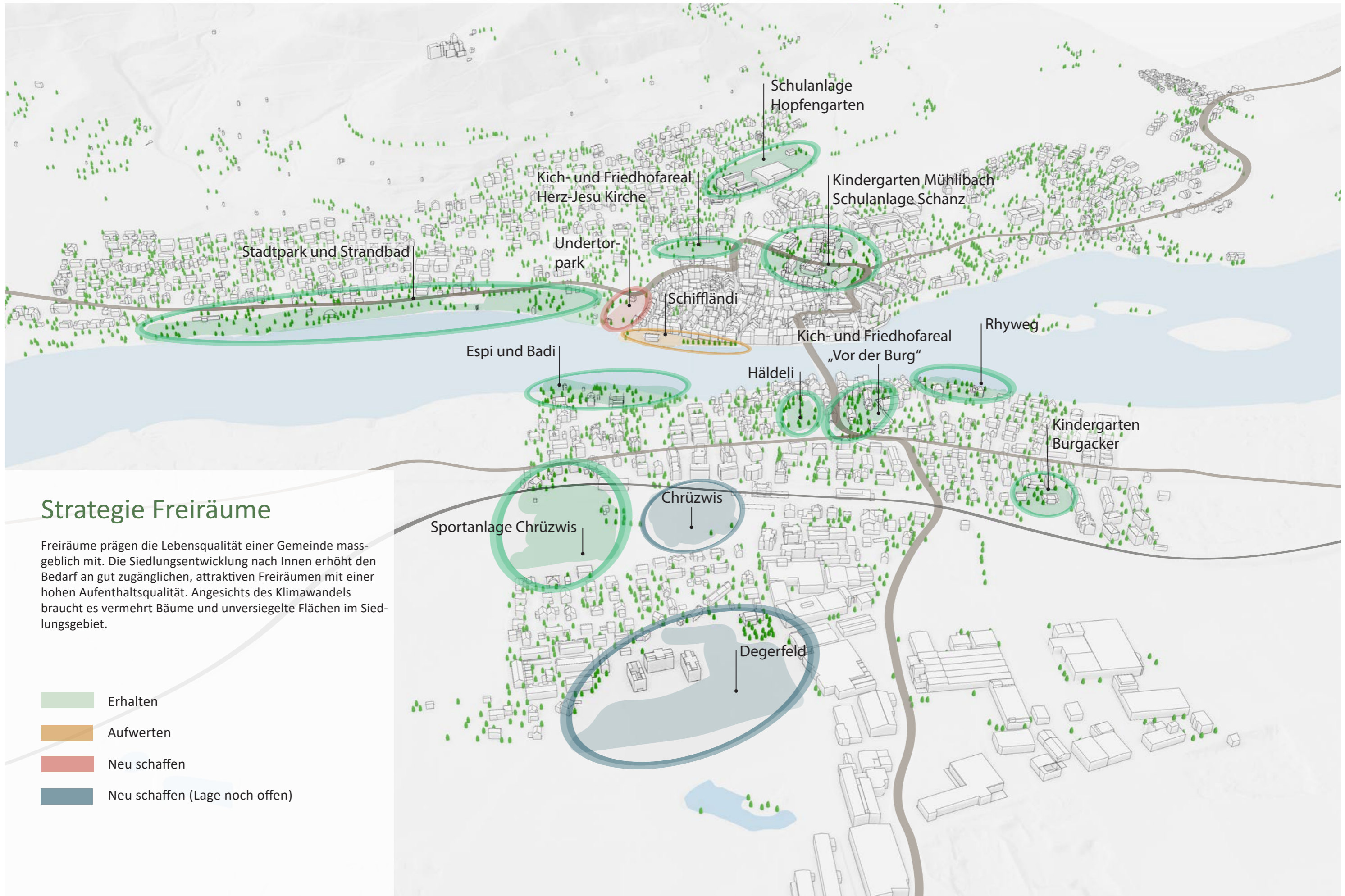
- » Fuss- und Velokonzept als Teil des Verkehrskonzepts erarbeiten (Fuss- und Veloverkehr bei der Verkehrsplanung stärker priorisieren, Abstellanlagen fürs Velo mitberücksichtigen)
- » Fuss- und Veloverbindungen sicher und attraktiv ausgestalten

Öffentliche Parkplätze platzsparend anordnen und bewirtschaften

Die öffentlichen Parkplätze, insbesondere im Umfeld der Altstadt, benötigen viel Fläche und beeinträchtigen das Ortsbild. Diese Situation kann wesentlich verbessert werden, wenn die Parkplätze an wenige Orte zusammengefasst, bewirtschaftet und vermehrt in den Untergrund verlegt werden. Carparkplätze werden an die Peripherie verlegt. Auch die private Parkierung in den Quartieren soll wenn immer möglich im Untergrund angeordnet werden.

Mögliche Massnahmen:

- » Parkierungs- und Bewirtschaftungskonzept für öffentliche Parkplätze erstellen
- » Carparkplätze an Peripherie verlagern, Ein- und Aussteigeplätze für die Carreisenden in der Nähe der Altstadt realisieren
- » Bestimmungen zur privaten Parkierung in der Bau- und Nutzungsordnung überprüfen



Strategie Freiräume

Freiräume prägen die Lebensqualität einer Gemeinde massgeblich mit. Die Siedlungsentwicklung nach Innen erhöht den Bedarf an gut zugänglichen, attraktiven Freiräumen mit einer hohen Aufenthaltsqualität. Angesichts des Klimawandels braucht es vermehrt Bäume und unversiegelte Flächen im Siedlungsgebiet.

- Erhalten
- Aufwerten
- Neu schaffen
- Neu schaffen (Lage noch offen)

Öffentliche Frei- und Grünräume im Siedlungsgebiet erhalten, aufwerten resp. neu schaffen

Stein am Rhein verfügt bereits heute innerhalb des Siedlungsgebietes über zahlreiche öffentliche Frei- und Grünräume wie beispielsweise die Sport- und Schulanlagen, die Kirch- und Friedhofareale, die öffentlichen Grünflächen entlang des Rheins von der Schiffländi bis zum Strandbad. Diese gilt es zu erhalten resp. wo notwendig aufzuwerten. Insbesondere in den Wohnquartieren von Stein Süd besteht auch Bedarf nach neuen öffentlich zugänglichen Grün- und Freiräumen. Diese sind in der Planung neuer Überbauungen frühzeitig einzuplanen und hochwertig auszugestalten.

Verschiedene Aussichtspunkte am Hang vom Hohenklingen und der Aussichtspunkt von der Kirche Burg gewähren einen attraktiven Blick auf Stein am Rhein und in die umgebende Landschaft. Diese Aussichtspunkte gilt es zu sichern und von einer Verbauung freizuhalten.

Mögliche Massnahmen:

- » bestehende öffentlichen Frei- und Grünräume wie bisher in der Bau- und Nutzungsordnung sichern
- » Wettbewerbsverfahren zur Gestaltung neuer öffentlicher Frei- und Grünräume ausschreiben
- » Begleitung der Projekte durch die beratende «Fachkommission Stadtgestaltung»

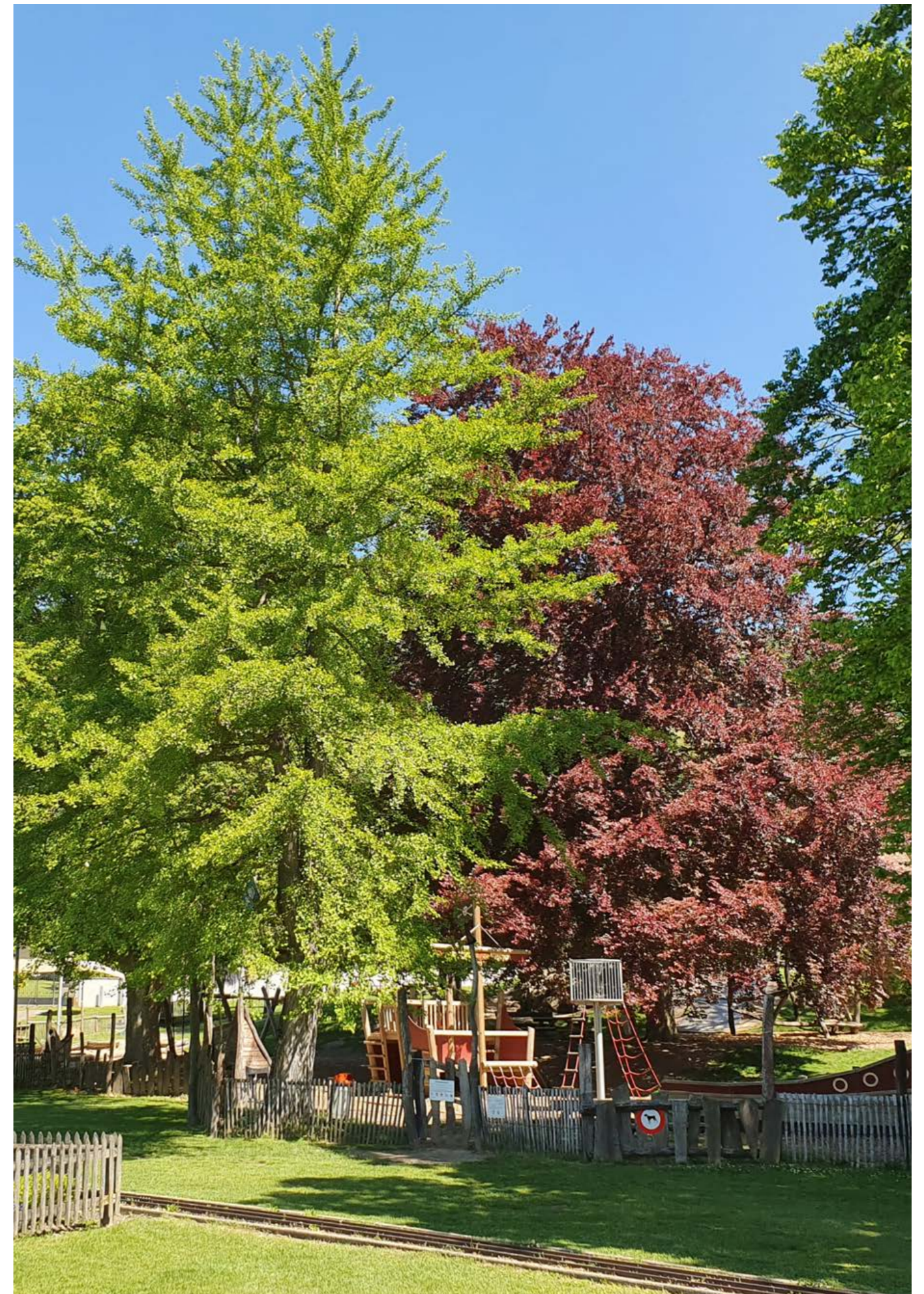
Hohe Freiraumqualität bei privaten Grundstücken und Arealen einfordern

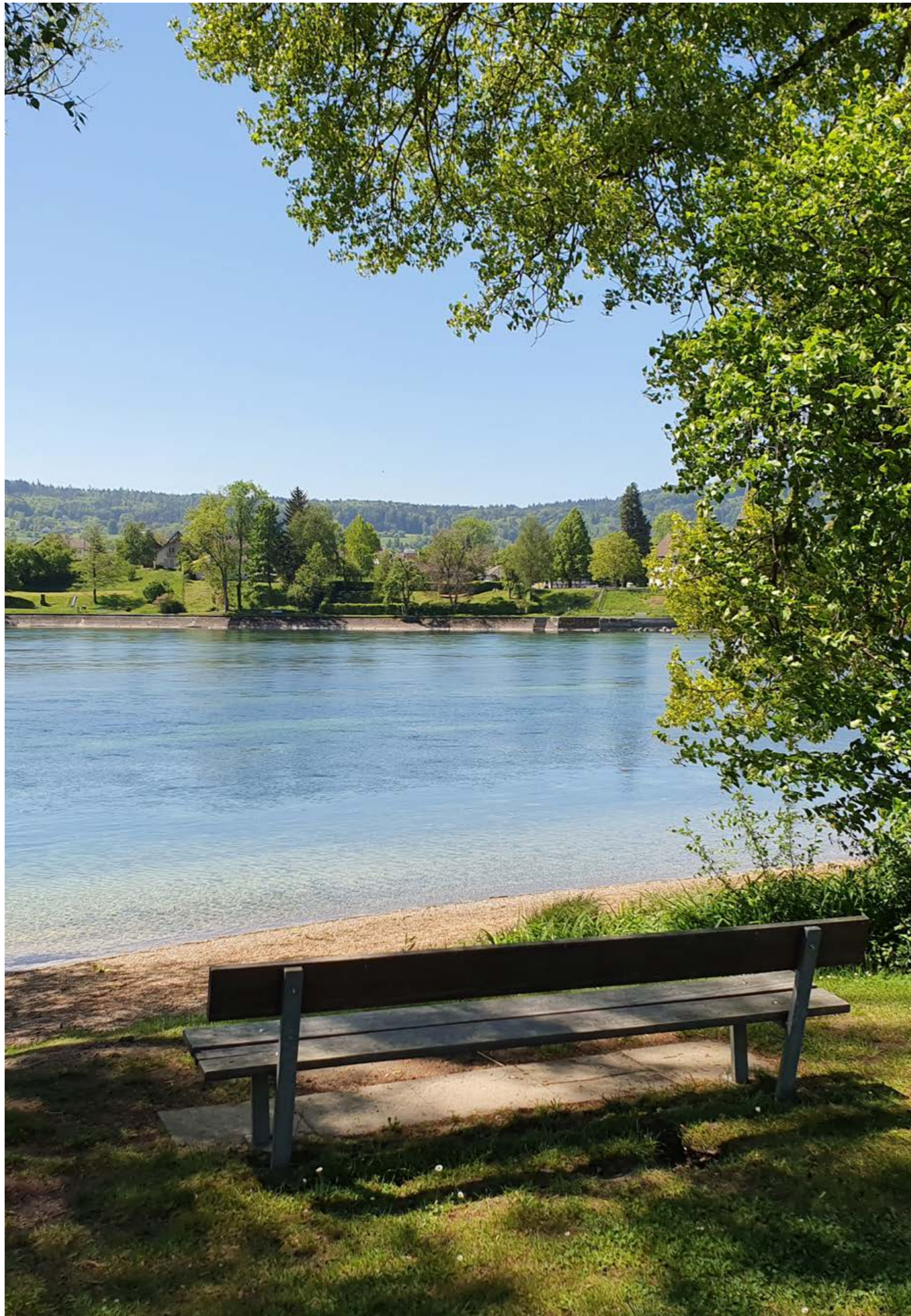
Vielfältige und naturnah gestaltete Spielplätze und Aussenräume regen die Bewegung der Kinder an und fördern die Begegnung aller Generationen. Bei der Neugestaltung von Aussenräumen bei bestehenden Überbauungen und bei neuen Überbauungen wird daher zukünftig eine hohe Freiraumqualität mit entsprechender Gestaltung eingefordert.

Mit einer ökologisch wertvollen und auf die lokalen Verhältnisse angepassten Bepflanzung (Bäume, Hecken, Dach- und Fassadenbegrünung) können Trittsteine und Naturwerte geschaffen werden, welche einen Beitrag zur guten Siedlungsökologie leisten. Bäume sind in den Siedlungsgebieten vermehrt zu fördern. Dazu soll die Bevölkerung sensibilisiert werden, wie z.B. über den Wurzelraumbedarf von Bäumen oder einheimische Arten.

Mögliche Massnahmen:

- » Kriterien zur Gestaltung der Frei- und Aussenräume in der Bau- und Nutzungsordnung festlegen (Bepflanzung, Fassaden- und Dachbegrünung, Spielplätze, unversiegelte Flächen, Wasserflächen und -spiele)
- » Beurteilung der Projekte durch die beratende «Fachkommission Stadtgestaltung»
- » Bestimmungen in der Bau- und Nutzungsordnung zum Baumschutz überarbeiten und präzisieren.





Rheinuferwege erhalten und weiterentwickeln

Auf einigen Abschnitten wie beispielsweise von der Schiffländi bis zum Strandbad ist das Rheinufer in unmittelbarer Nähe zum Siedlungsgebiet öffentlich zugänglich und erlebbar. Wo sich Möglichkeiten ergeben, wird das Rheinufer in weiteren Abschnitten zukünftig möglichst durchgängig öffentlich zugänglich gemacht.

Ökologische Vernetzung stärken und naturnahe Siedlungsränder schaffen

Die Vernetzungskorridore zwischen den wichtigen Lebens- und Naturräumen für Pflanzen- und Tierarten sollen gestärkt werden. Die wichtigsten Vernetzungsachsen sind auf der Karte auf der vorherigen Seite dargestellt. Insbesondere wichtig ist die Vernetzung der ökologisch wertvollen Naturräume. Für einen optimalen Übergang zwischen Bebauung und offener Landschaft ist es wichtig, einen sanften und naturnahen Siedlungsrand zu gestalten. Bebaute Kanten am Siedlungsrand sollten vermieden und mittels Pflanzung von Bäumen, Büschen und naturnahe Hecken einen sanften Übergang ermöglicht werden. Die Gestaltung des Siedlungsrands soll möglichst auf den jeweiligen Bauparzellen erfolgen und bei Baugesuchen am Siedlungsrand konsequent eingefordert werden.

Mögliche Massnahmen:

- » Umsetzung der Vernetzungsanliegen in der Bau- und Nutzungsordnung prüfen
- » Kriterien zur Gestaltung Siedlungsränder in der Bau- und Nutzungsordnung festlegen

Frühzeitige Anpassung an den Klimawandel aktiv steuern

Der Klimawandel bringt Veränderungen mit sich: er führt zu höheren Durchschnittstemperaturen, längeren Sommerhitzeperioden, mehr Trockenheit und vermehrten Extremereignisse wie Starkniederschlägen. Mit der frühzeitigen Anpassung an den Klimawandel setzt sich die Stadt Stein am Rhein für die Verringerung der Hitzebelastung im öffentlichen und privaten Raum sowie für das Verringern und Vermeiden von Schäden und der daraus entstehenden Kosten an. Massnahmen wie z. B. das Pflanzen von Bäumen oder das Schaffen von unversiegelten Flächen werden gefördert.

Mögliche Massnahmen:

- » Kriterien zur Gestaltung der Frei- und Aussenräume in der Bau- und Nutzungsordnung festlegen (Bepflanzung, Fassaden- und Dachbegrünung, Spielplätze, unversiegelte Flächen, Wasserflächen und-spiele etc.)



Strategie Arbeit und Tourismus

Attraktive Arbeitsplatzgebiete

Stein am Rhein ist auch ein wichtiger Arbeitsort. Mit dem Ziel der haushälterischen Nutzung des Bodens gilt es, eine angemessene bauliche Dichte anzustreben und gleichzeitig flexibel auf die verschiedenen Bedürfnisse der Betriebe einzugehen. Erschliessung, Anlieferung und Parkierung sind flächensparend vorzusehen, versiegelte Flächen auf ein Minimum zu reduzieren. Mit einer aktiven Beratung der Bauherren sorgt die Stadt dafür, dass Bauten und Freiräume so angeordnet werden, dass möglichst wenig Nutzungskonflikte (z. B. Lärm- und Geruchsimmissionen) zwischen Wohn- und Arbeitsgebieten entstehen. Die Aussenräume sind öko-

logisch wertvoll und als ansprechende Aufenthaltsräume für die Beschäftigten zu gestalten: Für die Beschäftigten soll ein Aussenplatz mit Tisch, Bänken und schatten-spendenden Bäumen vorgesehen werden. Anstatt Rasen auf Restflächen wird eine vielfältige Blumenwiese gepflanzt.

Mögliche Massnahmen:

- » Qualitätskriterien zur Gestaltung der Bauten und Freiräume in der Bau- und Nutzungsordnung festlegen
- » Vergabekriterien für stadteigene Arbeitsplatzgebiete überarbeiten



Arbeitsplatzgebiet Hoofwis weiterentwickeln

Das Gebiet Hoofwis ist heute das wichtigste und grösste Arbeitsplatzgebiet der Stadt. Einige heute noch unbebaute Flächen eignen sich zur Ansiedlung von neuen Betrieben oder dem Ausbau bestehender Betriebe. Bei den zukünftigen Entwicklungen ist ein vermehrtes Augenmerk auf architektonische und freiräumliche Qualitäten zu setzen. In den Aussenräumen dominieren bisher versiegelte Flächen, insbesondere mit grossen Parkierungsflächen. Bei Bauvorhaben an bestehenden und neuen Nutzungen ist darauf zu achten die Erschliessung, Anlieferung und Parkierung flächensparend anzuordnen und die Aussenräume ansprechend und ökologisch wertvoll zu gestalten.

Mögliche Massnahmen:

- » Beurteilung der Projekte durch die beratende «Fachkommission Stadtgestaltung»
- » Qualitätskriterien zur Gestaltung der Bauten und Freiräume in der Bau- und Nutzungsordnung festlegen

Arbeitsplatzgebiet Schäferwis neuentwickeln

Das in der Bauzone liegende Gebiet Schäferwis ist heute unbebaut. Damit hat die Stadt Stein am Rhein eine grosse Nutzungsreserve zur Ansiedlung von neuen Betrieben. Bei der Entwicklung ist es besonders wichtig, die sensible Lage am Siedlungsrand und in unmittelbarer Nähe zum Naturschutzgebiet Nägelisee zu berücksichtigen. Um ein hochwertiges Arbeitsplatzgebiet zu entwickeln ist ein Konzept für das ganze Gebiet zu erstellen. Folgende Punkte sind besonders zu beachten: Rücksichtnahme auf Naturschutzgebiet Nägelisee, hohe architektonische Qualität und gute Einpassung ins Landschaftsbild, flächensparende Erschliessung, ökologisch wertvolle Grünflächen, ansprechende Aussenräume für Beschäftigte.

Mögliche Massnahmen:

- » Entwicklungskonzept (Gesamtkonzept) für das Gebiet Schäferwis erarbeiten
- » Vergabekriterien für das stadteigene Arbeitsgebiet Schäferwis konkretisieren
- » Quartierplan erarbeiten (Quartierplanpflicht in Bau- und Nutzungsordnung festlegen)
- » Beurteilung der Projekte durch die beratende «Fachkommission Stadtgestaltung»

Nachhaltigen Tourismus fördern

Das historische Städtli und die Natur- und Wasserräume sind die Basis für einen nachhaltigen Tourismus in Stein am Rhein. Die einmalige Landschaft mit Rhein, Untersee, Rebbergen und Hohenklingen werden für nachhaltige Outdooraktivitäten erlebbar gemacht. Das soll sorgfältig und ohne Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und der Naturwerte umgesetzt werden.

Stein am Rhein bietet Einheimischen und Gästen eine hohe Lebens- und Aufenthaltsqualität. Dazu gehören hochwertige gewerbliche, touristische und gastronomische Angebote sowie vielfältige öffentliche Freiräume. Eine Tourismusstrategie wird zusammen mit den wichtigen Stakeholdern erarbeitet, um die Stärken von Stein am Rhein und das Erscheinungsbild nach aussen zu schärfen.

Stein am Rhein möchte ganzjährig ein attraktives Angebot mit Restaurants, Läden etc. bieten können. Die Anreise mit dem ÖV ist zulasten der Anreise mit Cars und Autos zu fördern.

Mögliche Massnahmen:

- » Tourismusstrategie erarbeiten
- » Touristische Angebote fördern, die auf einen nachhaltigen Tourismus ausgerichtet sind



Umsetzungsstrategie - Das tun wir als nächstes

Gesamtrevision Nutzungsplanung

Zur Erreichung der Ziele zur Siedlungsentwicklung braucht es eine Gesamtrevision der Nutzungsplanung. Zonen und Vorschriften innerhalb und ausserhalb des Baugebietes sollen so angepasst werden, dass die angestrebte Entwicklung gemäss dem Leitbild auch mit hoher Qualität erfolgt.

Verkehrs- und Parkierungskonzept

Die verschiedenen Herausforderungen bezüglich Verkehr und Parkierung in Stein am Rhein können nur mit einem gesamtheitlichen Verkehrs- und Parkierungskonzept angegangen werden. Die zukünftige Verkehrs- und Parkierungslösung ist eine wichtige Grundlage für die Gesamtrevision der Nutzungsplanung. Aus diesem Grund beginnen die Arbeiten für ein Verkehrs- und Parkierungskonzept zum jetzigen Zeitpunkt.

Projekte mit mittlerer Priorität

Arbeitsgebiet Schäferwis

Damit das heute unbebaute Arbeitsplatzgebiet Schäferwis entwickelt werden kann, muss ein Quartierplan erarbeitet werden. Aufgrund der sensiblen Lage und der grossen Chance für eine gesamtheitliche Entwicklung lohnt es sich, vorgängig zum Quartierplan ein Gesamtkonzept (z. B. Masterplan) zu erarbeiten. Folgende Punkte sind besonders zu beachten: Rücksichtnahme auf Naturschutzgebiet Nägelisee, hohe architektonische Qualität und gute Einpassung ins Landschaftsbild, flächensparende Erschliessung, ökologisch wertvolle Grünflächen, ansprechende Aussenräume für Beschäftigte.

Liegenschaftsstrategie für stadteigene Grundstücke

Die Einwohnergemeinde Stein am Rhein hat in den Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen viel Reserven. Daneben besitzt die Stadt aber auch zahlreiche, grosse Grundstücke in Wohn- und Arbeitszonen. Damit die Stadt diese Gebiete optimal nutzen kann, braucht es eine Liegenschaftsstrategie. Sie zeigt Ziele und Strategien für jedes stadteigene Areal auf, um die Entwicklung aktiv in die gewünschte Richtung zu lenken. Während einzelne Grundstücke als langfristige Reserve für öffentliche Nutzungen erhalten bleiben sollen und evtl. bis dahin einer Zwischennutzung überführt werden können, bietet sich für andere Grundstücke eine Um- resp. Neunutzung beispielsweise als öffentliche Freifläche oder für genossenschaftliches Wohnen an.

Projekte mit geringer Priorität

Entwicklungsrichtplan Bahnhofquartier

Das Bahnhofquartier soll zukünftig als zentraler Ankunftsort, aber auch als Gebiet mit Zentrumsfunktion für Stein Süd und die angrenzenden Quartiere eine grössere Bedeutung erhalten. Das Bahnhofquartier wird basierend auf einem Entwicklungsrichtplan als dichtes, attraktives und klar strukturiertes Quartier weiterentwickelt. Die Gebäude sollen zukünftig eine stärkere Präsenz entlang der Strassen einnehmen und dadurch die Strassenräume im Bahnhofquartier aufwerten und beleben. Der Entwicklungsrichtplan enthält Aussagen zur Bebauungsstruktur, Fassadenflucht, Dichten, Gebäudehöhen, Nutzungen und Freiräumen. Je nach Bedarf kann das Projekt vor, während oder nach der Gesamtrevision durchgeführt werden.

Tourismusstrategie

Ziel ist es, dass Einheimische und Gäste eine hohe Lebens- und Aufenthaltsqualität in Stein am Rhein wahrnehmen. Dazu gehören hochwertige gewerbliche, touristische und gastronomische Angebote sowie vielfältige öffentliche Freiräume. Die zu erarbeitende Tourismusstrategie wird zusammen mit den wichtigen Stakeholdern erarbeitet und zeigt auf, wie die Stärken von Stein am Rhein und das Erscheinungsbild nach aussen geschärft werden können.

Laufende Aufgaben Stadt

Die Stadt als Beraterin und Bewilligungsbehörde

Die Stadt will die künftige räumliche Entwicklung lenken. Dazu unterstützt sie Bauwillige und Investoren durch Beratung und begleitet Planungsverfahren.

Die Stadt als Bauherrin

Die Stadt geht bei ihren eigenen Projekten (Bauten und Freiräume) mit gutem Beispiel als Vorbild voran.





Quartierblätter

Altstadt

- » **Nutzung:** Mix aus Läden, Wohnen, Kleingewerbe und öffentlichen Nutzungen
- » **Bautypologie:** Altstadt
- » **Bauperiode:** grösstenteils vor 1945
- » **Geschichte:** mittelalterliche Stadt, Fassadenbemalung als typisches Merkmal für Stein am Rhein ab 1900 (Historismus, Verschönerung des Städtchens zur Förderung des Tourismus)
- » **Raumnutzerdichte:** 122 RN/ha, sehr dicht
- » **Altersstruktur:** Durchschnitt 49 Jahre alt



Qualitäten

- » einzigartiges und sehr gut erhaltenes Ortsbild, historisches Städtchen, Identität
- » gemischte Nutzung, zahlreiche Läden in den Erdgeschossen entlang der Hauptgasse
- » hohe Wohnqualität, insbesondere Gassen abseits der Hauptgasse
- » hohe Raumnutzerdichte

Defizite

- » hohe Verkehrsbelastung in Rhygass
- » Belastung durch zahlreiche Touristinnen und Velofahrer an schönen Sommertagen

Chancen

- » Ausrichtung auf längere Aufenthaltsdauer der Touristen (z. B. andere Anspruchsgruppen), dadurch Erhöhung Wertschöpfung
- » Stärkung zentrales Wohnen und Arbeiten
- » Stärkung der Erreichbarkeit für Fuss- und Veloverkehr (insbesondere Rhygass)
- » Aufwertung Schiffländi

Risiken

- » Nutzungskonflikte zwischen Einwohnerinnen und Einwohnern sowie Touristen
- » grosse Abhängigkeit vom Tourismus (GWWerbeneutzungen in Erdgeschossen)
- » Verlust an wichtigen Versorgungseinrichtungen (z. B. Läden)
- » abnehmende Kundenfrequenz

Strategie und Massnahmen:

- » Verkehrsberuhigung der Rhygass und Rheinbrücke, Erhöhung Attraktivität der Verbindungen für Fussgängerinnen und Velofahrer
- » Stärkung der Altstadt mit ihrer Mehrfachfunktion als Wohn-, Arbeits- und Einkaufsort
- » Erhalt und Pflege der bestehenden und identitätsstiftenden Gebäudegruppen und -strukturen

Ringzone

- » **Nutzung:** vorrangig öffentliche Nutzungen und offene Parkierungsflächen
- » **Bautypologie:** diverse Bautypologien, kleinere Wohnhäuser bis Mehrzweckhalle
- » **Bauperiode:** mehrheitlich vor 1945, vereinzelt zw. 1981 und 2000
- » **Geschichte:** Bereich der ehemaligen Schanzenanlage, Abbruch im 19. Jahrhundert
- » **Altersstruktur:** Durchschnitt 52 Jahre alt



Qualitäten

- » unmittelbare Nähe zur Altstadt
- » öffentlicher Zugang zum Rhein (im Westen)

Defizite

- » grosse Dominanz der öffentlichen Park-plätze im Westen
- » nicht attraktiver Strassenraum, insbesondere für Fussgängerinnen und Velofahrer
- » Geschichte der Schanzenanlage ist nicht mehr richtig ablesbar

Chancen

- » Durchgängiger Freiraum mit öffentlichen Nutzungen rund um Altstadt
- » Grüngürtel rund um Altstadt

Risiken

- » Unklare Strukturierung und Nutzung

Strategie und Massnahmen:

- » Oberirdische Parkflächen zugunsten öffentlicher Freiräume aufheben (in Parkhaus oder Tiefgarage verlegen)
- » Klären des Bedarfs an Flächen für öffentliche Bauten und Anlagen
- » Aufenthaltsqualität Strassenraum steigern, Verbindungen für Fussgänger und Velofahrerinnen stärken

Vorderbrugg

- » **Nutzung:** Wohnen und Gewerbe/Dienstleistung
- » **Bautypologie:** dichte historische Bebauung, ehemalige Fischerhäuser
- » **Bauperiode:** grösstenteils vor 1945
- » **Geschichte:** Zentrum der spätrömischen Siedlung
- » **Raumnutzerdichte:** 51 RN/ha, mittlere Dichte
- » **Altersstruktur:** durchschnittlich 50 Jahre alt



Qualitäten

- » pittoresk
- » gute Ablesbarkeit der Geschichte
- » Aussicht auf Altstadt
- » teilweise ruhige Wohnlage in Rheinnähe (abseits der Charregass)
- » geringerer touristischer Druck als in der Altstadt

Defizite

- » Lärm- und Verkehrsbelastung entlang Charregass
- » Rheinufer teilweise nicht öffentlich zugänglich

Chancen

- » Aufwertung Verbindung zwischen Bahnhof und Städtli

Risiken

- » fehlende Sanierung der historischen Bestandesbauten
- » Erdgeschosse stehen teilweise leer (vor allem entlang Charregass heute noch viele gewerbliche und publikumsorientierte Nutzungen vorhanden)

Strategie und Massnahmen:

- » Eine Baukultur fördern, welche die vorhandenen Baudenkmäler pflegt und bei Neubauten Rücksicht auf den historischen Kontext nimmt
- » Gewerbliche und publikumsorientierte Nutzungen in den Erdgeschossen entlang Charregass erhalten bzw. fördern und aufwerten

Espi

- » **Nutzung:** vorwiegend Wohnen und eine Gärtnerei
- » **Bautypologie:** Ein- und Mehrfamilienhäuser
- » **Bauperiode:** Mix aus verschiedenen Bauperioden, Gebäude vor 1945 bis 2000 erbaut
- » **Raumnutzerdichte:** 19 RN/ha, niedrige Dichte
- » **Altersstruktur:** durchschnittlich 47 Jahre alt, auffällig viele zw. 45 und 64 Jahre alt



Qualitäten

- » Öffentlicher Grünraum am Rhein mit schöner Aussicht auf die Altstadt
- » Lockere Bebauung an ruhiger Wohnlage mit Rheinblick

Defizite

- » relativ grosse Distanz zu Kindergärten und Schulen

Chancen

- » Qualitätsvolle Weiterentwicklung Quartier durch Bebauung vorhandener Baulücken

Risiken

- » Uferzonen werden weiter zugebaut / privatisiert und sind nicht mehr öffentlich zugänglich
- » Beeinträchtigung des Ortsbildes bei Neubauten (hohe Einsehbarkeit vom Städtli her)

Strategie und Massnahmen:

- » Qualitätsvolle Weiterentwicklung als ruhiges Wohnquartier mit moderater Erhöhung Einwohnerdichte (Baulücken schliessen)
- » Alternative Wohnformen zum Einfamilienhaus (z. B. Mehrgenerationenwohnen, kleine Mehrfamilienhäuser) ermöglichen, gleichzeitig gute Einpassung ins Quartier gewährleisten
- » Bewahren und Pflegen der öffentlichen Grünräume am Rhein

Beckewis

- » **Nutzung:** vorwiegend Wohnen
- » **Bautypologie:** vorwiegend Ein- und Mehrfamilienhäuser
- » **Bauperiode:** mehrheitlich vor 1945
- » **Raumnutzerdichte:** 43 RN/ha, mittlere Dichte
- » **Altersstruktur:** durchschnittlich 47 Jahre alt, auffällig viele Ü65 und zw. 20 und 64 Jahre alt



Qualitäten

- » historische Gebäude im Westen
- » Nähe zu Bahnhof

Defizite

- » Lärm- und Verkehrsbelastung entlang Wagenhauserstrasse
- » Trennwirkung Wagenhauserstrasse
- » grosse Distanz zu Kindergärten und Schulen

Chancen

- » Verbesserung der Wohnqualität durch Aufwertung der Wagenhauserstrasse

Risiken

- » Verlust der historischen Gebäude

Strategie und Massnahmen:

- » Eine Baukultur fördern, welche die vorhandenen historischen Bauten pflegt und bei Neubauten Rücksicht auf den historischen Kontext nimmt
- » Lagegerechte Innenentwicklung an geeigneten Stellen fördern
- » Trennwirkung und Lärmimmissionen der Wagenhauserstrasse reduzieren

Bahnhofsquartier

- » **Nutzung:** vorwiegend Wohnen, ein wenig Gewerbe/Dienstleistung
- » **Bautypologie:** Mehrfamilienhäuser, teilweise mit gewerblicher Nebennutzung, vereinzelt historische Bauten
- » **Bauperiode:** Mix aus allen Bauperioden
- » **Geschichte:** Betriebsaufnahme der Bahnlinie Konstanz – Etwilen – Winterthur im Jahr 1875
- » **Raumnutzerdichte:** 78 RN/ha, hohe Dichte
- » **Altersstruktur:** durchschnittlich 51 Jahre alt



Qualitäten

- » Nähe zum Bahnhof
- » einzelne historische Gebäude

Defizite

- » Lärm- und Verkehrsbelastung entlang Wagenhauserstrasse
- » Trennwirkung der Wagenhauserstrasse und der Bahnlinie
- » grosse Distanz zu Kindergärten und Schulen
- » fehlende Klarheit und Lesbarkeit der Wege in Richtung Städtli

Chancen

- » Quartier in Bahnhofsnähe entwickeln

Risiken

- » Unkoordinierte Entwicklung ohne Gesamtkonzept

Strategie und Massnahmen:

- » Trennwirkung und Lärmimmissionen der Wagenhauserstrasse reduzieren
- » Begegnungsorte und gute Durchlässigkeit in den Quartieren, um Anonymisierung zu vermeiden
- » Klarheit und Lesbarkeit der Wegführung in der Bahnhofstrasse in Richtung Kreisel Wagenhauserstrasse und Städtli verbessern
- » Entwicklungsrichtplan für das ganze Quartier erarbeiten
- » Quartierplanpflicht festschreiben

Chrüzwis

- » **Nutzung:** Wohn- und Gewerbenutzung, Schrebergärten
- » **Bautypologie:** vorwiegend Mehrfamilienhäuser, ein Landwirtschaftsbetrieb, einzelne gewerbliche Bauten
- » **Bauperiode:** mehrheitlich vor 1945 erbaut, einzelne Neubauten
- » **Raumnutzerdichte:** 42 RN/ha, mittlere Dichte
- » **Altersstruktur:** durchschnittlich 44 Jahre alt, eher junge Bevölkerung, auffällig viele bis 64 Jahre alt



Qualitäten

- » Nähe zum Bahnhof
- » einzelne historische Gebäude
- » gelungenes Mischquartier, Neubauten gut in historische Baustruktur eingepasst
- » unmittelbare Nähe zu Fussballplätzen
- » Nähe zu Detailhändlern (Migros und Coop)

Defizite

- » Lärm- und Verkehrsbelastung entlang Kaltenbacherstrasse
- » Trennwirkung der Bahnlinie
- » relativ grosse Distanz zu Kindergärten und Schulen

Chancen

- » qualitätsvolle Innenentwicklung bei Schrebergärten und Areal Egli möglich
- » bei Bedarf zusätzlichen Kindergarten realisieren

Risiken

- » Unkoordinierte Entwicklung der noch unbebauten Flächen ohne Gesamtkonzept

Strategie und Massnahmen:

- » Qualitätsvolle Innenentwicklung in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof
- » Bei Bedarf zusätzlichen Kindergarten schaffen
- » Gut gestalteter Übergang zu Sportplätzen
- » Entwicklungsrichtplan für das ganze Quartier erarbeiten
- » Quartierplanpflicht für Teilgebiete festschreiben

Degerfeld

- » **Nutzung:** fast ausschliesslich Wohnen
- » **Bautypologie:** vorwiegend Einfamilienhäuser, einige neuere Mehrfamilienhäuser
- » **Bauperiode:** Einfamilienhäuser vorwiegend zw. 1981 und 2000 erbaut, einige zw. 1945 und 1960, Mehrfamilienhäuser nach 2015
- » **Raumnutzerdichte:** 33 RN/ha, niedrige Dichte
- » **Altersstruktur:** durchschnittlich 48 Jahre alt



Qualitäten

- » ruhige Wohnlage
- » Nähe zu Detailhändlern (Migros und Coop)
- » unmittelbare Nähe zum Fussballplatz

Defizite

- » grosse Distanz zu Kindergärten und Schulen
- » Anonyme neue Überbauung, nicht in bestehende Bebauungsstruktur eingepasst, ungenügend gestaltete Freiräume
- » Fehlende Begegnungsorte
- » Fehlende öffentliche Freiräume im Quartier

Chancen

- » grosse unüberbaute Flächen / grosses Entwicklungspotenzial auf bereits eingezontem Bauland

Risiken

- » sehr heterogen (Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Gesamtüberbauungen)
- » Unkoordinierte Entwicklung auf den heute noch unbebauten Flächen ohne Gesamtkonzept und mit niedriger architektonischer und freiräumlicher Qualität

Strategie und Massnahmen:

- » Qualitätsvolle Entwicklung in Nähe zum Bahnhof und in ruhiger Wohnumgebung
- » Quartierplanpflicht für Teilgebiete festschreiben
- » Begegnungsräume für den sozialen Austausch schaffen
- » Gut gestaltete Grün- und Freiräume schaffen
- » Gut gestalteter Siedlungsrand im Übergang zu Sportplätzen und zum Kulturland
- » Alternative Wohnformen zum Einfamilienhaus (z. B. Mehrgenerationenwohnen, kleine Mehrfamilienhäuser) ermöglichen, gleichzeitig gute Einpassung ins Quartier gewährleisten

Arbeitsplatzgebiet Schäferwis

» **Nutzung:** Landwirtschaftsfläche, unüberbaut



Qualitäten

» Gute Erschliessung für MIV

Defizite

» teilweise fehlende oder wenig attraktive Fusswegverbindungen

Chancen

» noch unüberbautes Gebiet, grosse Entwicklungsmöglichkeiten

Risiken

» Beeinträchtigung Naturschutzgebiet «Nägelisee»
 » Unkoordinierte Überbauung ohne Gesamtplanung sowie schlechte Ausnutzung

Strategie und Massnahmen:

Gesamtkonzept (z. B. Masterplan) für das ganze Arbeitsplatzgebiet erarbeiten mit folgenden Anforderungen:

- » ökologische Vernetzung zum Naturschutzgebiet Nägelisee erhalten
- » In geeigneter Form auf Naturschutzgebiet Nägelisee Rücksicht nehmen
- » Hohe architektonische Qualität und gute Einpassung in Landschaftsbild
- » Qualitätsvolle Aussenräume für Beschäftigte (attraktive Arbeitsplätze)
- » Flächensparende Erschliessung

Arbeitsplatzgebiet Hoofwis

» **Nutzung:** Gewerbe und Dienstleistung
 » **Bautypologie:** vorwiegend grössere Hallen
 » **Bauperiode:** vorwiegend seit 1981
 » **Geschichte:** Ausscheidung des Degerfelds als Industriezone in der Bauordnung von 1957, Gütertransport über die Bahn
 » **Raumnutzerdichte:** 41 RN/ha, mittlere Dichte



Qualitäten

» Wichtigstes und grösstes Arbeitsplatzgebiet der Stadt

Defizite

» teilweise fehlende oder wenig attraktive Fusswegverbindungen
 » wenig attraktive Aussenräume, Begrünung fehlt
 » grosse Flächen mit Parkplätzen

Chancen

» einige unüberbaute Flächen zur Ansiedlung neuer Betriebe

Risiken

» Abwanderung von Betrieben
 » Fehlende architektonische und freiräumliche Qualitäten

Strategie und Massnahmen:

- » Konzept für noch unbebaute Parzellen erarbeiten
- » Aussenräume und Strassenräume aufwerten
- » Gut gestalteter Siedlungsrand schaffen
- » Fuss- und Veloverbindungen insbesondere zu den grossen Detailhändlern verbessern
- » Parkplätze zukünftig wo möglich in den Untergrund verlegen

Burgacker

- » **Nutzung:** vorwiegend Wohnnutzung
- » **Bautypologie:** Ein- und Mehrfamilienhäuser
- » **Bauperiode:** westlicher Teil zw. 1945 und 1960 (vorwiegend Einfamilienhäuser), östlicher Teil zw. 1961 und 2000 (vorwiegend Mehrfamilienhäuser) erbaut
- » **Raumnutzerdichte:** 97 RN/ha, sehr hohe Dichte
- » **Altersstruktur:** durchschnittlich 41 Jahre alt, auffällig viele bis 64 Jahre alt



Qualitäten

- » hohe Dichte beim Mehrfamilienhaus-quartier an der Grenze zu Eschenz (rund 140 Einwohner / Hektare)
- » Nähe zu Spielgruppe und Kindergarten
- » Preisgünstiger Wohnraum
- » Historische Gebäude im Westen
- » Nähe zum Bahnhof

Defizite

- » Lärm- und Verkehrsbelastung entlang Wagenhauserstrasse
- » Trennwirkung der Wagenhauserstrasse und der Bahnlinie
- » z. T. sanierungsbedürftige Gebäude
- » grosse Distanz zu Schulen

Chancen

-

Risiken

- » Verdrängung ärmere Bevölkerungsschichten durch Aufwertung/Sanierung
- » Zerfall Gebäude und sinkende Wohnqualität durch ausbleibende Sanierungen

Strategie und Massnahmen:

- » Sanierungsbedürftige Überbauungen so erneuern, dass der Wohnraum für verschiedene Bevölkerungsgruppen bezahlbar bleibt
- » Trennwirkung der Wagenhauserstrasse reduzieren, Strassenraum aufwerten
- » Alternative Wohnformen zum Einfamilienhaus (z. B. Mehrgenerationenwohnen, kleine Mehrfamilienhäuser) ermöglichen, gleichzeitig gute Einpassung ins Quartier gewährleisten

Bruggstäg

- » **Nutzung:** vorwiegend Wohnnutzung, etwas Gewerbe entlang Eschenzerstrasse
- » **Bautypologie:** Ein- und Mehrfamilienhäuser, einige Gewerbebauten entlang Eschenzerstrasse
- » **Bauperiode:** grösstenteils ab 1981 erstellt, Neubauten im Osten, vereinzelt ältere Bauten
- » **Raumnutzerdichte:** 43 RN/ha, mittlere Dichte
- » **Altersstruktur:** durchschnittlich 46 Jahre alt



Qualitäten

- » teilweise Sicht auf den Rhein

Defizite

- » Lärm- und Verkehrsbelastung entlang Eschenzerstrasse
- » Trennwirkung der Eschenzerstrasse

Chancen

- » Qualitätsvolle Weiterentwicklung des Quartiers durch Bebauung vorhandener Baulücken und Verdichtung

Risiken

-

Strategie und Massnahmen:

- » Lagegerechte Innenentwicklung an geeigneten Stellen fördern
- » Lärmimmissionen und Trennwirkung der Eschenzerstrasse reduzieren, Strassenraum aufwerten
- » Sorgfältiger baulicher Umgang mit Topographie und historische Bebauungsstruktur, insbesondere in Richtung Kirche «Burg»

Rhyweg

- » **Nutzung:** vorwiegend Wohnen
- » **Bautypologie:** Einfamilienhäuser und kleine Mehrfamilienhäuser
- » **Bauperiode:** Bauten vorwiegend vor 1945 sowie zw. 1961 und 1980 erstellt
- » **Raumnutzerdichte:** 15 RN/ha, sehr niedrige Dichte
- » **Altersstruktur:** durchschnittlich 67 Jahre alt, auffällig viele Ü65 (2/3 der Anwohnerinnen und Anwohner)



Qualitäten

- » Lockere Bebauung an ruhiger Wohnlage
- » Aussicht auf Rhein
- » Zum Teil mit privatem Zugang zum Rhein
- » Öffentlicher Grünraum zum Rhein hin

Defizite

- » Öffentlicher Zugang zum Rhein eingeschränkt
- » Überalterung

Chancen

- » Kleinschiffhafen verlegen (Sicht auf den Rhein)

Risiken

-

Strategie und Massnahmen:

- » Erhalt der lockeren historischen Bebauungsstruktur
- » Rheinufer soweit möglich öffentlich machen

Niderfeld

- » **Nutzung:** Wohnen
- » **Bautypologie:** vorwiegend Einfamilienhäuser, einzelne Mehrfamilienhäuser
- » **Bauperiode:** alle Bauperioden
- » **Raumnutzerdichte:** 35 RN/ha, niedrige Dichte
- » **Altersstruktur:** durchschnittlich 46 Jahre alt



Qualitäten

- » gut besonnte Wohnlage, schöne Aussicht
- » ruhige Wohnlage abseits der Hemishof-erstrasse mit ruhigen Quartierstrassen
- » Nähe zur offenen Landschaft, zum Reb-gebiet und zum Wald

Defizite

- » geringe ÖV-Erschliessung
- » teilweise unsorgsamer Übergang zum Rebgebiet
- » nicht gestalteter Siedlungsrand
- » keine öffentlichen Grün- und Freiräume

Chancen

- » Weiterentwicklung als ruhiges Wohnquartier

Risiken

- » Beeinträchtigung des Ortsbildes (hohe Einsehbarkeit)

Strategie und Massnahmen:

- » Qualitätsvolle Weiterentwicklung als ruhiges Wohnquartier mit moderater Erhöhung Einwohnerdichte (vereinzelte Baulücken schliessen, insbesondere im südlichen, flacheren Bereich auch mit Mehrfamilienhäusern)
- » Siedlungsrand aufwerten
- » Quartiertreffpunkte schaffen, um sozialen Austausch und Begegnungen zu fördern
- » Quartierstrassen als Begegnungs- und Spielorte verkehrsberuhigt ausgestalten
- » ARA langfristig verlegen und als Landwirtschaftsfläche / Grünfläche nutzen

Blaurock

- » **Nutzung:** Wohnen und Schulanlagen
- » **Bautypologie:** vorwiegend Ein- und kleine Mehrfamilienhäuser
- » **Bauperiode:** alle Bauperioden
- » **Raumnutzerdichte:** 29 RN/ha, niedrige Dichte
- » **Altersstruktur:** durchschnittlich 49 Jahre alt



Qualitäten

- » gut besonnte Wohnlage, schöne Aussicht
- » ruhige Wohnlage
- » Nähe zur offenen Landschaft, zum Rebgebiet und zum Wald
- » Nähe zu Schule

Defizite

- » geringe ÖV-Erschliessung
- » teilweise unsorgsamer Übergang zum Rebgebiet
- » nicht gestalteter Siedlungsrand

Chancen

- » Weiterentwicklung als ruhiges Wohnquartier

Risiken

- » Beeinträchtigung des Ortsbildes (hohe Einsehbarkeit)

Strategie und Massnahmen:

- » Qualitätsvolle Weiterentwicklung als ruhiges Wohnquartier mit moderater Erhöhung Einwohner-dichte (vereinzelte Baulücken schliessen)
- » Siedlungsrand gut gestalten
- » Quartiertreffpunkte schaffen, um sozialen Austausch und Begegnungen zu fördern
- » Quartierstrassen als Begegnungs- und Spielorte verkehrsberuhigt ausgestalten

Oberdorf

- » **Nutzung:** vorwiegend Wohnen, ehemals Gärtnereibetrieb
- » **Bautypologie:** vorwiegend Ein- und Mehrfamilienhäuser
- » **Bauperiode:** alle Bauperioden
- » **Raumnutzerdichte:** 23 RN/ha, niedrige Dichte
- » **Altersstruktur:** durchschnittlich 47 Jahre alt



Qualitäten

- » unmittelbare Nähe zur Altstadt
- » teilweise historische Gebäude

Defizite

- » Fehlender Quartiercharakter, heterogene Bebauungsformen

Chancen

- » Weiterentwicklung zu einem dichten Wohngebiet
- » Grosses Umnutzungs- und Innenentwicklungspotenzial bei altem Gärtnereibetrieb

Risiken

- » Beeinträchtigung des Ortsbildes (hohe Einsehbarkeit)

Strategie und Massnahmen:

- » Innenentwicklung an geeigneten Stellen fördern
- » Begegnungsorte und gute Durchlässigkeit in den Quartieren, um Anonymisierung zu vermeiden
- » Alternative Wohnformen zum Einfamilienhaus (z. B. Mehrgenerationenwohnen, kleine Mehrfamilienhäuser) ermöglichen, gleichzeitig gute Einpassung ins Quartier gewährleistet
- » Quartierplanpflicht für Teilgebiete festschreiben

Mühle

- » **Nutzung:** Gewerbe, öffentliche Nutzungen, Wohnen und landwirtschaftlicher Betrieb
- » **Bautypologie:** grosse gewerblich und öffentlich genutzte Bauten, Ein- und Mehrfamilienhäuser
- » **Bauperiode:** diverse Bauperioden, historische Gebäude vor 1945, grössere Gebäude zw. 1961 und 2000, Wohnhäuser zw. 1981 und 2015 erstellt
- » **Geschichte:** zuerst Gewerbe- und Industriebetriebe mit Mühlen am Bach, dann Verlegung Industriegebiet in Degerfeld/Hoofwis
- » **Raumnutzerdichte:** 38 RN/ha, niedrige Dichte
- » **Altersstruktur:** durchschnittlich 52 Jahre alt, auffällig viele Ü65



Qualitäten

- » unmittelbare Nähe zur Altstadt
- » Nähe zu Schule
- » Nähe zur offenen Landschaft und zum Wald

Defizite

- » Fehlender Quartiercharakter, heterogene Bebauungsformen

Chancen

- » Weiterentwicklung als durchmischtes und dichtes Wohn- und Arbeitsgebiet
- » interessante, historische Gewerbebauten

Risiken

»

Strategie und Massnahmen:

- » Innenentwicklung fördern, Weiterentwicklung zu einem durchmischten und dichten Wohn- und Arbeitsgebiet
- » Begegnungsorte und gute Durchlässigkeit im Quartier, um Anonymisierung zu vermeiden
- » Quartierplanpflicht für Teilgebiete festschreiben

Boll

- » **Nutzung:** vorwiegend Wohnen; Alterszentrum und Campingplatz
- » **Bautypologie:** vorwiegend Einfamilienhäuser, kleinere Mehrfamilienhäuser
- » **Bauperiode:** durchmischte, historische Villen vor 1945, weitere Wohngebäude vor allem zw. 1961 bis 2015 erstellt
- » **Raumnutzerdichte:** 30 RN/ha, niedrige Dichte
- » **Altersstruktur:** durchschnittlich 48 Jahre alt



Qualitäten

- » zahlreiche, historische Villen im südlichen Bereich zum Rhein hin mit grosszügigen Villengärten und alten Baumbeständen (Klassizismus bis Heimatstil)
- » hohe Wohnqualität
- » schöne Aussicht auf den Rhein
- » Nähe zur offenen Landschaft

Defizite

- » Schlechte ÖV-Erschliessung
- » Rheinufer nicht öffentlich zugänglich
- » Lärm- und Verkehrsbelastung entlang Oehningerstrasse
- » Trennwirkung der Oehningerstrasse

Chancen

- » Weiterentwicklung als ruhiges Wohnquartier
- » Innenentwicklungspotenzial nördlich des Alterszentrums

Risiken

- » Beeinträchtigung des Ortsbildes (hohe Einsehbarkeit)

Strategie und Massnahmen:

- » Qualitätsvolle Weiterentwicklung als ruhiges Wohnquartier mit moderater Erhöhung Einwohnerdichte (vereinzelte Baulücken schliessen)
- » Alternative Wohnformen zum Einfamilienhaus (z. B. Mehrgenerationenwohnen, kleine Mehrfamilienhäuser) ermöglichen, gleichzeitig gute Einpassung ins Quartier gewährleisten
- » Bewahren und Pflegen der (privaten) Grünräume am Rhein

PLANAR

PLANAR AG FÜR RAUMENTWICKLUNG
Gutstrasse 73, 8055 Zürich, 044 421 38 38
info@planar.ch, www.planar.ch