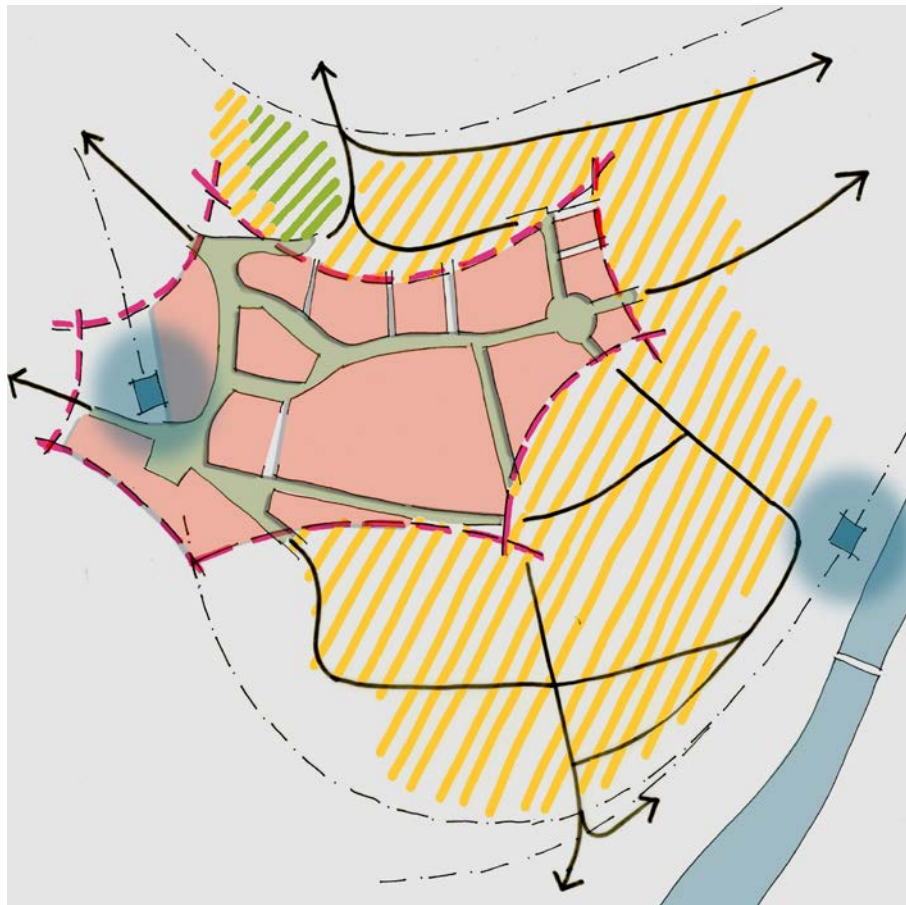


Erläuterungsbericht

Wichtiger Hinweis

Sowohl die in der vorliegenden Studie aufgeführten Erneuerungs- und Entwicklungspotentiale als auch die Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebiete dürfen trotz ihrer bildlichen Darstellungen und textlichen Aussagen **nicht** als planerische Vorgabe oder als feste Absicht des Planungsreferats oder des Gemeinderats verstanden werden. Die Darstellungen entsprechen einer Versuchsanordnung zur Erfassung der Umstrukturierungs- und Entwicklungspotenziale ohne Nachweis ihrer ökonomischen, politischen oder praktischen Durchführbarkeit. Sie sind keinesfalls als Vorgabe für die Erarbeitung von Überbauungskonzepten zu betrachten.



Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung und Vorgehen	1
2.	Analysen	3
2.1	Siedlungsentwicklung	3
2.2	Topografie	5
2.3	Flächennutzung	6
2.4	Grundeigentum	7
2.5	Siedlungsstruktur	8
2.6	Städtebauliche Ausgangslage	10
3.	Konzept	12
3.1	Generelles Konzept	12
3.2	Teilkonzepte	16
	Teilkonzept 01 Oberbergweg / Katholische Kirche	17
	Teilkonzept 02 Rheinhofgässchen – Wildenstiege	17
	Teilkonzept 03 Chilesteig	18
	Teilkonzept 04 Zentralstrasse-Poststrasse-Bahnhofstrasse	19
	Teilkonzept 05 Weinbergstrasse	20
	Teilkonzept 06 Felsengrundstrasse	20
	Teilkonzept 07 Gartenstrasse	21
	Teilkonzept 08 Bahnhof	22
	Teilkonzept 09 Langtrotte	23
	Teilkonzept 10 Bahnareal	24
4.	Städtebaulicher Leitplan	25
4.1	Aufgabe des Leitplanes	25
4.2	Inhalte des städtebaulichen Leitplanes	25
5.	Empfehlungen zu Handen der Revision Zonenplan und Baureglement	27

Auftraggeber:

Gemeinde Neuhausen am Rheinfl.

Begleitende Arbeitsgruppe:

- *Dr. Stephan Rawyler, Gemeindepräsident Neuhausen am Rheinfl*
- *Anuschka Bossi, Leiterin Raumplanung und Bauwesen, Neuhausen am Rheinfl (bis Sommer 2014)*
- *Konradin Winzeler, Winzeler + Bühl, Raumplanung und Regionalentwicklung, Schaffhausen*

Bearbeitung:

haag hähnle gmbh, raumplanung städtebau

Rechberger-Strasse 5, 2502 Bie/-Bienne 032 323 83 78 / 80

1. Einleitung und Vorgehen

Anlass der Planung

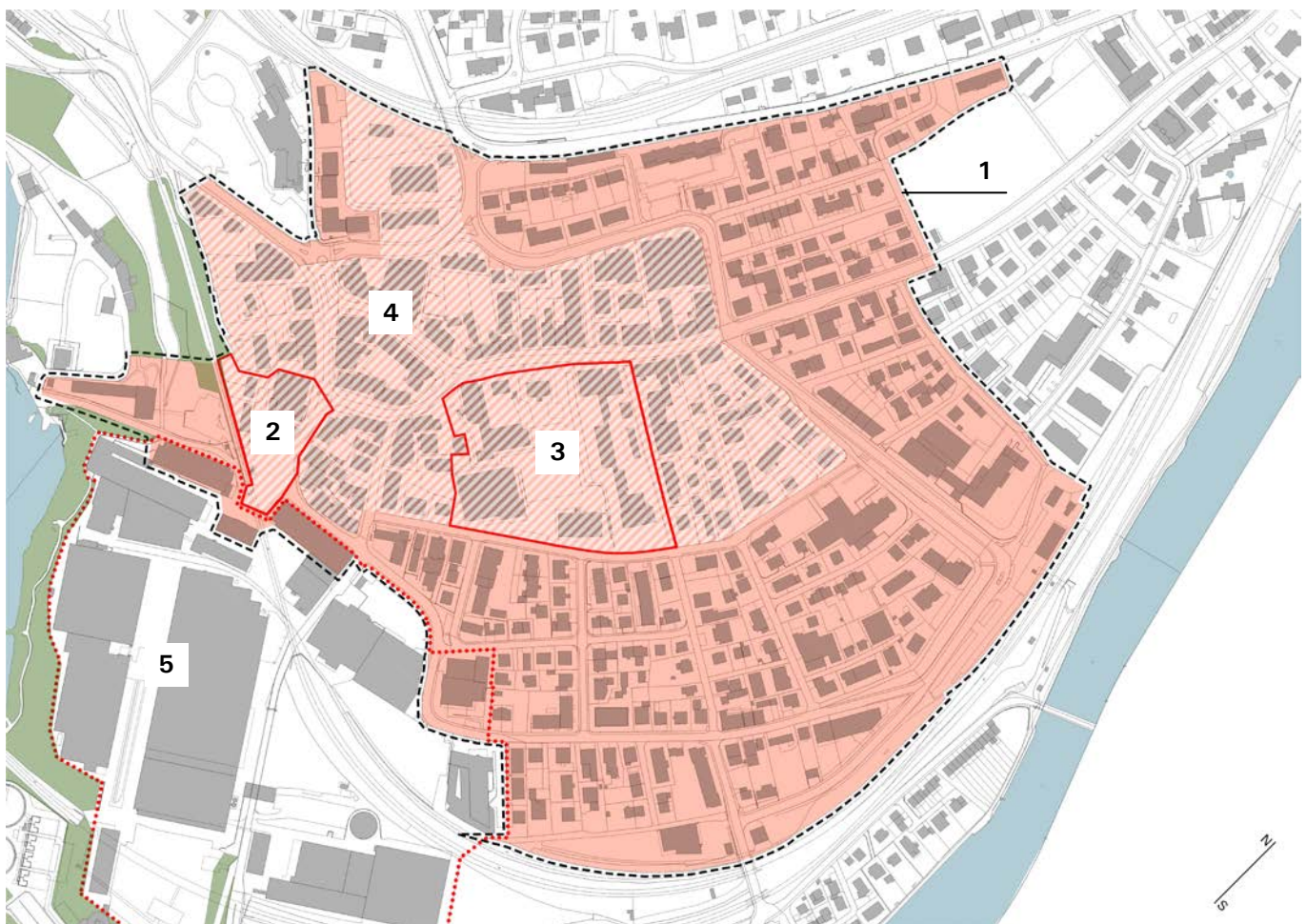
Neuhausen am Rheinfluss steht vor einer umfassenden Revision der Bau- und Zonenordnung, wofür im Verlaufe des Jahres 2013 eine Grundlagenstudie zur Siedlungsentwicklung und Siedlungserneuerung erarbeitet wurde. Zentrale Aufgabe der Studie war die Definition der innerhalb der Siedlungsstruktur bestehenden Nutzungspotenziale. Für das Gebiet des Ortskerns stiess diese Arbeit jedoch aufgrund der besonderen Verhältnisse an ihre Grenzen. Nur durch detailliertere Untersuchungen kann die Basis für eine kontinuierliche Siedlungserneuerung und deren planungsrechtliche Lenkung für diesen wichtigen Bereich gelegt werden.

Für den engeren Bereich des Ortskerns besteht ein Richtplan aus dem Jahre 1991. Trotz verschiedenen vorgenommenen Anpassungen ist dessen Überprüfung und Aktualisierung angezeigt.

Schliesslich bilden die laufenden oder beabsichtigten Entwicklungsplanungen für das Ortszentrum sowie das Gebiet um den Industriepplatz Anlass, diese in den Zusammenhang des gesamten Ortskerns zu stellen.

Planungsperimeter

Der Planungsperimeter umfasst das Gebiet des engeren Ortskerns im Bereich Zentralstrasse – Industriestrasse und schliesst die angrenzenden Mischnutzungsquartiere bis zur Schaffhauserstrasse im Norden, zur Bahnlinie im Süden und zur Burgunwiese im Osten ein. Die Planungsgebiete „Industriepplatz“, bzw. „Gemeindehaus / Werkhof / Rhyfallhalle“ sind Bestandteile des Perimeters. Die Entwicklungen im SIG-Areal sind zu berücksichtigen, ohne dass dieses Teil des Planungsperimeters wird.



- 1 Planungsperimeter
- 2 Industriepplatz
- 3 Gemeindehaus/Werkhof/Rhyfallhalle

- 4 Perimeter Richtplan 1991
- 5 SIG-Areal, Testplanung vorgesehen

<i>Aufgabenstellung</i>	Der Ortskern erfüllt aufgrund seiner Zentralitätsfunktion und als räumlicher Bezugsort eine wichtige Rolle für die Gesamtgemeinde. Seine kontinuierliche städtebauliche Erneuerung wird jedoch durch die vorhandenen, vielfältig ineinandergreifenden Grundeigentumsverhältnisse und Baustrukturen erschwert. Die Aufgabe besteht deshalb in der Schaffung eines sowohl auf die städtebauliche Vielgestaltigkeit, als auch den Erneuerungs- und Entwicklungsbedarf des Kerns abgestimmten Planungsinstrumentes. Parallel dazu sind Vorschläge zur Funktion und Gestaltung des öffentlichen Raums zu entwickeln.
<i>Angestrebtes Arbeitsergebnis</i>	Angestrebtes Resultat der Arbeit ist die Schaffung einer differenzierten, auf die kontinuierliche Siedlungserneuerung und Siedlungsentwicklung abgestimmten konzeptionellen Grundlage. Erforderlich sind genügend präzise Aussagen zu Möglichkeiten der Bebauung, Erschliessung und Parkierung sowie zur Freiraumgestaltung. Gleichzeitig sind Spielräume zur Gewährleistung individueller und zeitlich gestaffelter Bauabsichten anzubieten.
<i>Arbeitsansatz</i>	Grundlage der planerischen Regelung ist die Erarbeitung eines konzeptionellen Rahmens für den gesamten Ortskern. Ausgehend von Überlegungen, wie sie in der „Grundlage zu Siedlungserneuerung und Siedlungsentwicklung“ vom 23. Januar 2014 ¹⁾ enthalten sind, wird dazu in einem ersten Schritt ein generelles Konzept zur Ortskernentwicklung formuliert. Dieses bildet den Rahmen für teilgebietsweise Analysen und Konzepte, die anschliessend zu einem städtebaulichen Leitplan zusammengefasst werden. Auf dessen Grundlage erfolgen Empfehlungen zur planungsrechtlichen Umsetzung.
<i>Koordination mit laufenden Planungen</i>	Die für die Planungen „Industrieplatz“ und „Gemeindehaus / Werkhof / Rhyfallhalle“ vorgesehenen Verfahren sind im Anlaufen begriffen und werden voraussichtlich nach dem Vorliegen der Ortskernplanung zu Resultaten führen. Letztere wird deshalb nur sehr generelle Aussagen zu diesen beiden Gebieten machen. Zu beachten ist im Weiteren die in Realisierung begriffene Bahnhaltestelle Neuhausen-Rheinfall beim Industrieplatz.
<i>Arbeitsziel</i>	Es ergibt sich ein Planungsvorgehen, welches aus folgenden Arbeitsphasen besteht: ■ Phase 1: Grundlagen. ■ Phase 2: Konzept. ■ Phase 3: Städtebaulicher Leitplan. ■ Phase 4: Empfehlungen zur planungsrechtlichen Umsetzung.

¹⁾ vgl. Kapitel 3.2.2, Abschnitt „Betrachtungsbereich 5 Zentralstrasse / Rheinstrasse“

2. Analysen

2.1 Siedlungsentwicklung

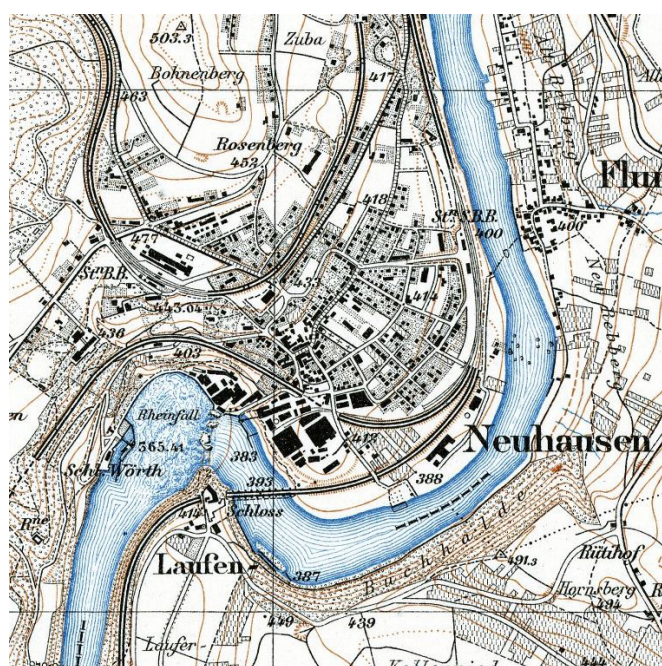
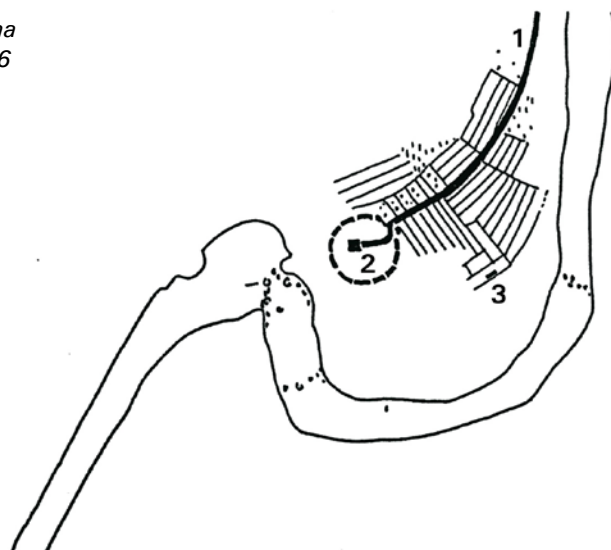
Ab der Mitte des 19. Jahrhunderts erlebte Neuhausen – zum überwiegenden Teil vorerst im Bereich des heutigen Ortskerns – eine starke Entwicklung. In kurzer Folge siedelten sich Industrien an (SIG, Aluminiumindustrie, usw.) und wurden die Bahnlinien in Betrieb genommen. Parallel dazu entwickelte sich der Tourismus, welcher auch heute ein wichtiges Element des Dienstleistungsangebotes im Ortskern darstellt. Die lebhaft bauliche Entwicklung führte dazu, dass bereits ca. 1920 der heutige Ortskern in seiner Grundanlage bestand. Seither erfolgte eine kontinuierliche bauliche Verdichtung. Die einzige Netzveränderung stellte die zwischen 1960 und 1970 gebaute Wildenstrasse dar.

Prägend für die heutige Baustruktur ist die ehemalige Parzellierung der landwirtschaftlich genutzten Böden und der Rebkulturen. Die Ausrichtung und Dimension der Grundstücke führten zu einer Bebauung, welche sich an deren Grenzen orientierte und kaum einer übergeordneten städtebaulichen Idee folgte.

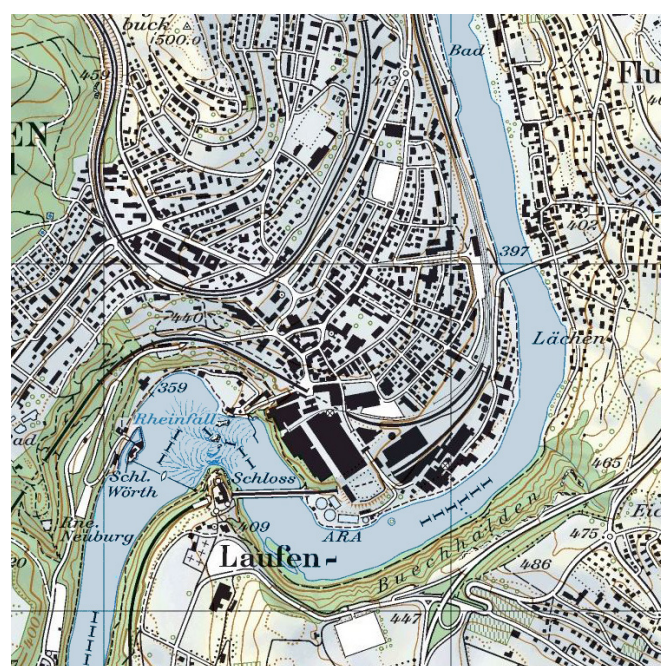
Abbildung aus Richtplan Kernzone I vom 29. September 1992, Erläuterungsbericht

Parzellierungsschema nach dem Plan 1826 (J.L. Peyer)

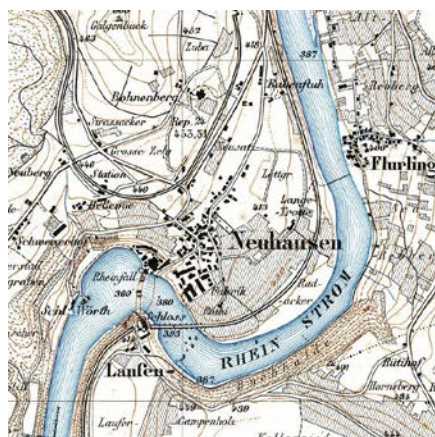
- 1 Zentralstrasse
- 2 Ortskern
- 3 „Lange Trotte“



1920



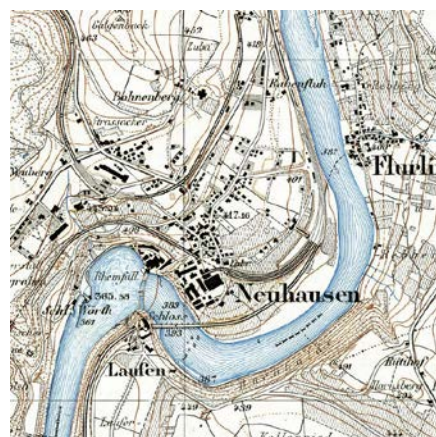
2010



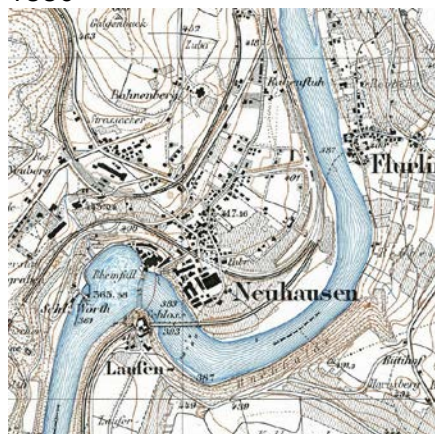
1880



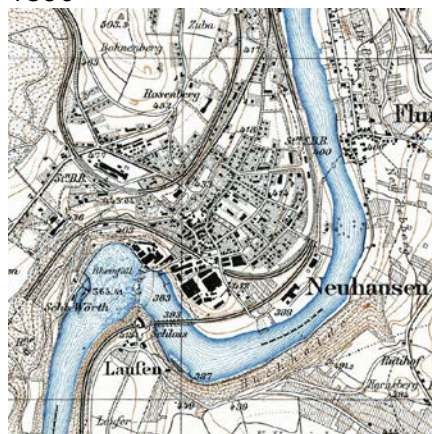
1890



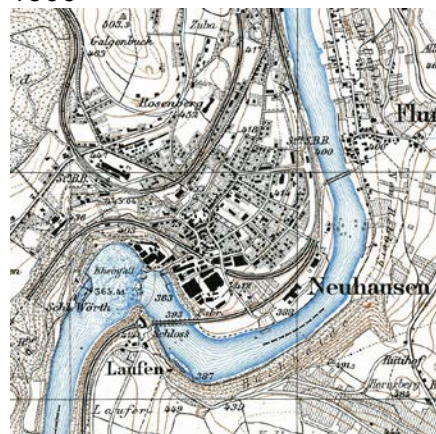
1900



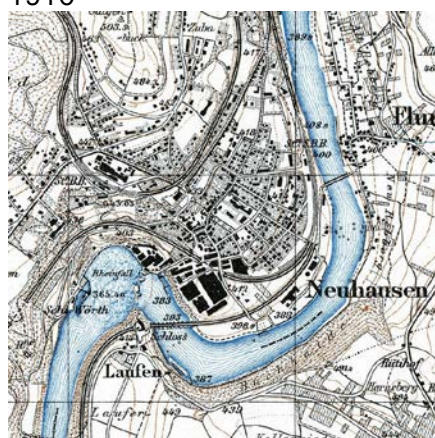
1910



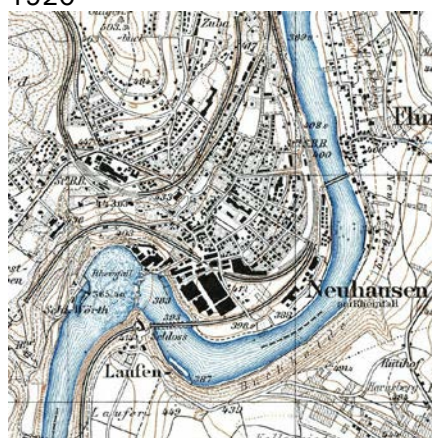
1920



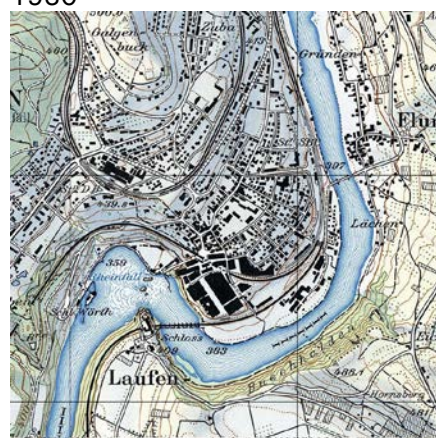
1930



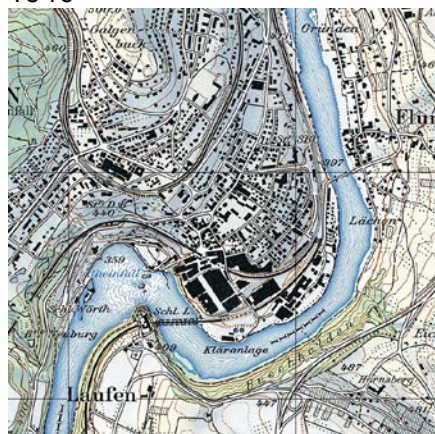
1940



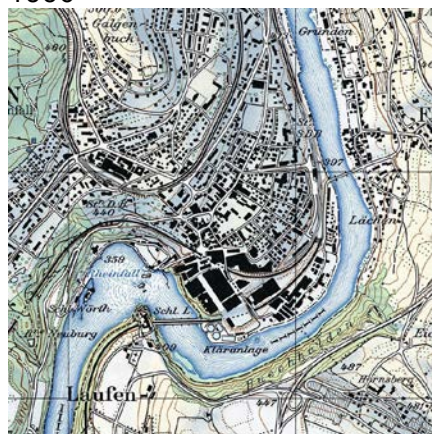
1950



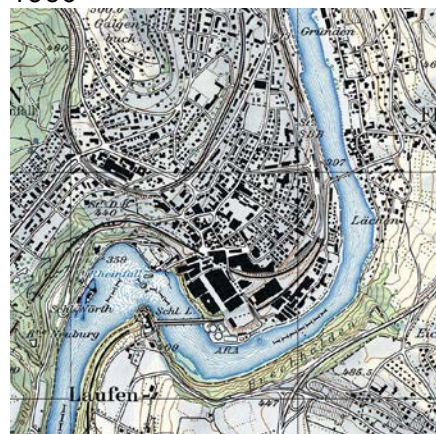
1960



1970



1980



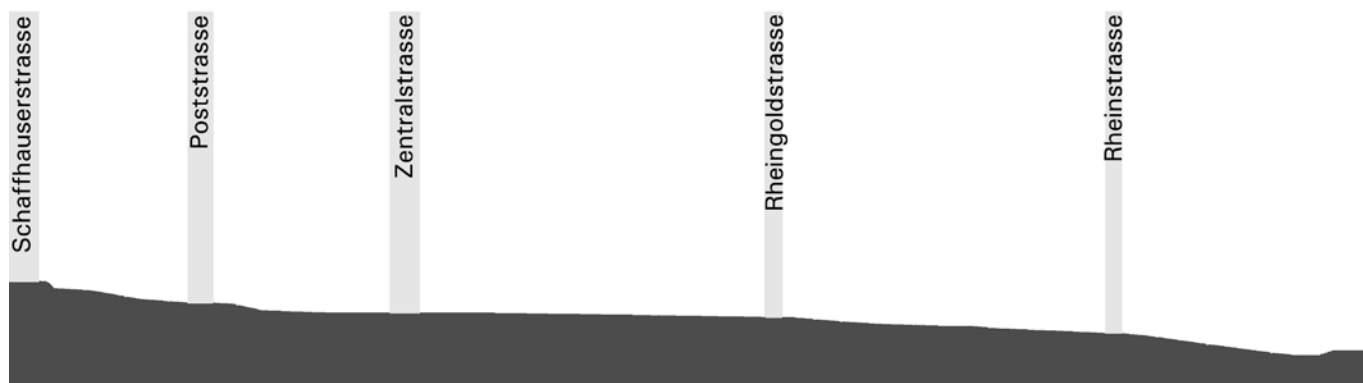
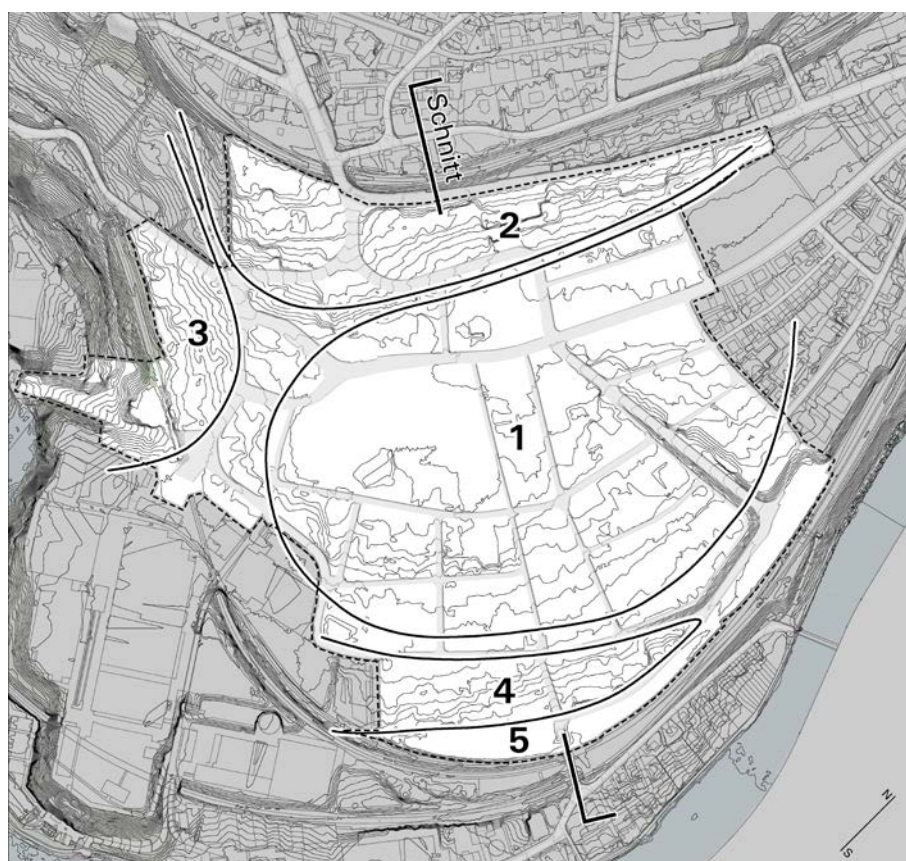
1990

Entwicklungsschritte, Quelle Bundesamt für Landestopografie

2.2 Topografie

Das Gebiet des Ortskerns ist topografisch in folgende Bereiche unterteilt:

- (1) Der grösste Teil des Ortskerns liegt auf einem Plateau, welches südlich der Rheingoldstrasse in ein leicht abfallendes Gelände übergeht;
- (2) Der nördliche Bereich des Ortskerns liegt am Fuss des gegen den Galgenbuck aufsteigenden Hanges;
- (3) Westlich der Industriestrasse beginnt die zuerst leicht, dann steil abfallende Böschung gegen den Rhein;
- (4) Südlich der Rheinstrasse besteht eine weitere Geländestufe, welche
- (5) schliesslich in das sichelförmige, langgestreckte flache Bahngelände übergeht.



Terrainschnitt in der Achse Grünaugasse / Wiesengrundstrasse

2.3 Flächennutzung

Die Betrachtung der Flächenbelegungen im Ortskern führt zu folgenden Feststellungen:

- Im engeren Zentrumsgebiet bestehen mit Ausnahme von öffentlichen Flächen kaum mehr Grünflächen. Neben der intensiven Nutzung durch Haupt- und Nebenbauten wird ein grosser Flächenanteil von Zirkulations- und Umschlagsfunktionen belegt.
- Im Bereich südlich der Rheingoldstrasse sowie nördlich der Poststrasse sind noch beachtliche Gartenbereiche vorhanden, in ihrer Konfiguration allerdings oft kleinteilig und dispers angelegt.
- Der vorhandene Baumbestand – sowohl in den öffentlichen, als auch den privaten Bereichen – trägt erheblich zu Charakter und Qualität des Siedlungsgefüges bei.



	Gebäude, Primärstrukturen		Gartenanlagen (privat)
	Gebäude, Sekundärstrukturen		Öffentliche Grünanlagen
	Öffentlicher Strassenraum, Fahrbahn / Fussgängerflächen		Baumbestand (approximativ)
	Erschliessungsflächen, befestigte Flächen		

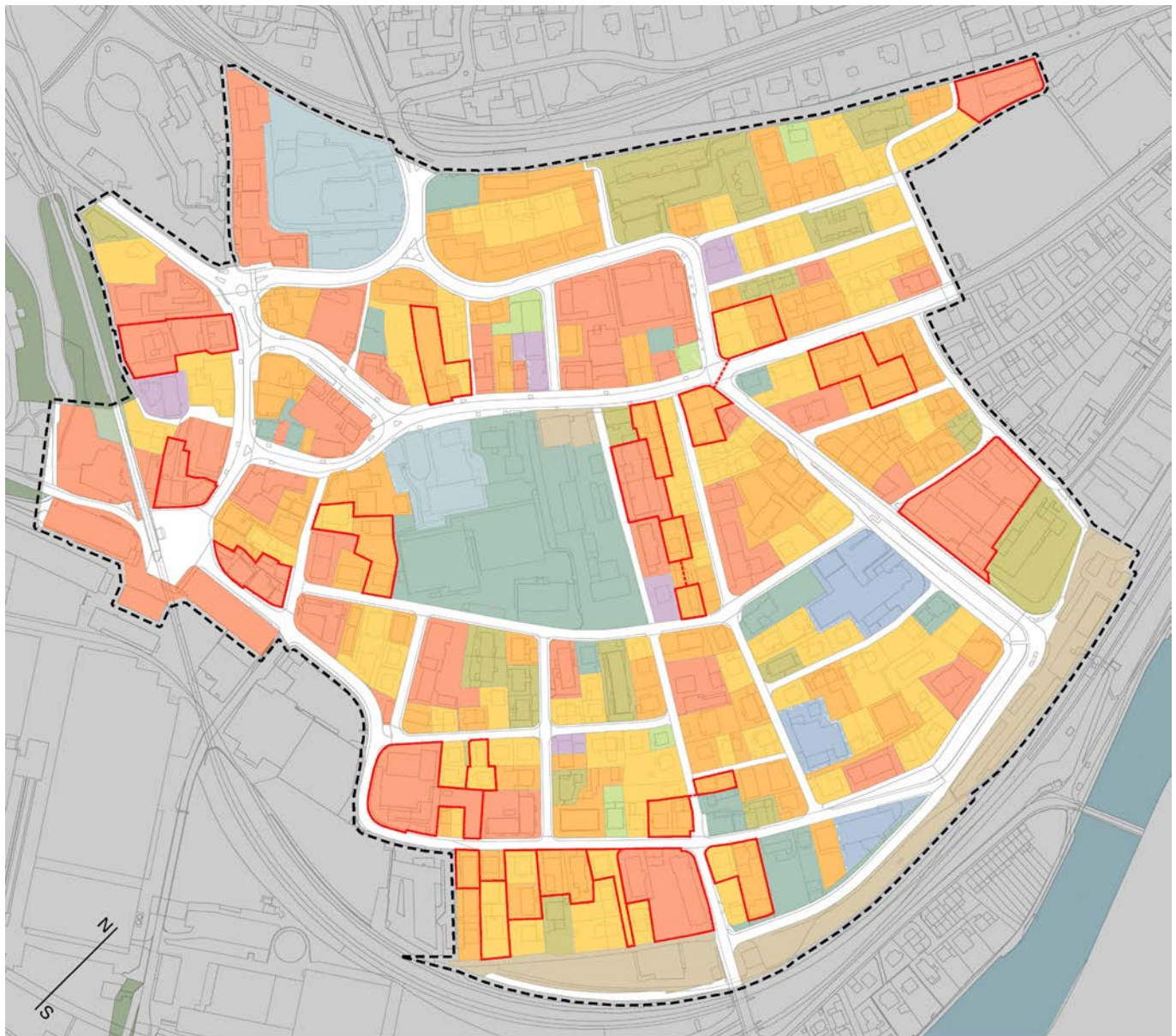
2.4 Grundeigentum

Besitzerstruktur

Die Grundeigentumsstruktur des Ortskerns weist folgende Merkmale auf:

- Die Parzellen sind mehrheitlich kleinteiligen Zuschnitts.
- Grössere Grundstücke befinden sich im Besitz öffentlicher Körperschaften oder von gewerblich-industriellen Organisationen.
- Die Besitzerstruktur ist geprägt von einem grossen Anteil an privaten Grundeigentümern, welche ungefähr zu 50% Flächenanteil ihre Parzellen auch selber nutzen.

Die Feststellungen führen zur Schlussfolgerung einer gegenüber baulichen Veränderungen mehrheitlich resistenten Grundeigentumsstruktur.



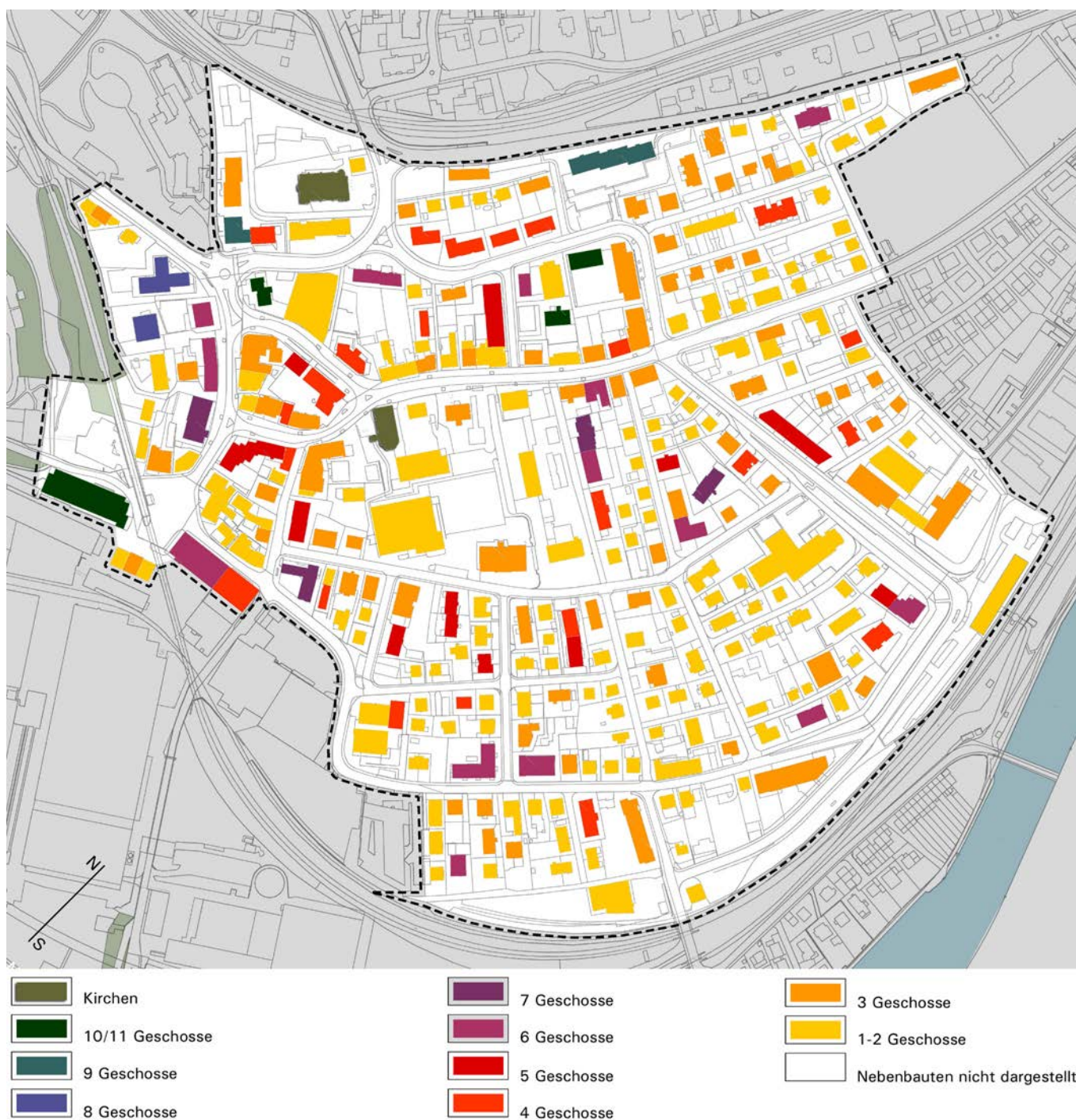
 Privates Eigentum	 Verschiedenes Eigentum
 Privates Eigentum, selbstgenutzt	 Im Eigentum von SBB oder Post
 Gewerbliches Eigentum, selbstgenutzt	 Im Eigentum von Kirchen
 Eigentum von Institutionen	 Im Eigentum der EG Neuhausen am Rheinfall
 Stockwerkeigentum	 Zusammengehörige Parzellen
 Im Eigentum von Erbengemeinschaften	

2.5 Siedlungsstruktur

Geschosszahlen

Die Betrachtung der Geschosszahlen der vorhandenen Bauten im Ortskern zeigt eine Überzahl von Bauten (mehr als die Hälfte) bis zu 2 Vollgeschossen hin. Nur etwa gut ein Zehntel der Gebäude weisen mehr als 4 Geschosse auf. Trotzdem wird das Siedlungsbild über weite Strecken von höheren und hohen Bauten geprägt.

Tendenziell lassen sich trotz zahlreichen „Einsprengseln“ höherer Bauten Schwerpunkte von eher niederen Gebäuden im Bereich südlich der Rheingoldtrasse erkennen. Die übrigen Gebiete sind punkto Geschosszahlen ausgesprochen durchmisch.



Siedlungsmuster

Die Betrachtung der Siedlungsmuster führt zur Feststellung der im engeren Ortskern historisch gewachsenen, geschlossenen oder annähernd geschlossenen Strukturen (1).

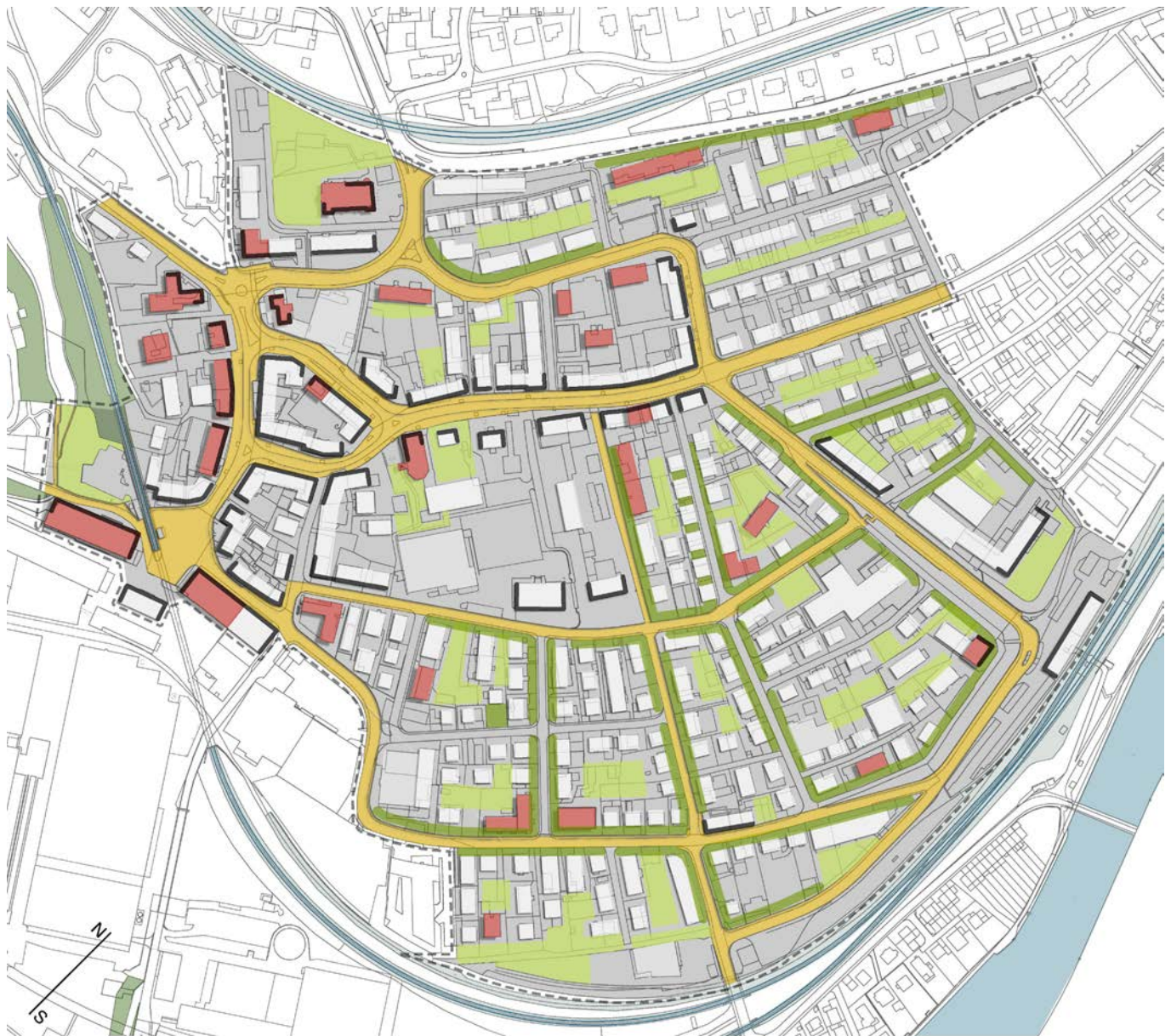
Ausserhalb dieses Gebietes besteht über weite Strecken keine deutlich erkennbare Ordnung. Nur bei genauerer Betrachtung lassen sich kohärentere Muster wie etwa Reihungen (2) oder Hofraumbildungen (3) erkennen.



2.6 Städtebauliche Ausgangslage

In Zusammenfassung der verschiedenen vorstehend beschriebenen Tatbestände ergibt sich eine für die städtebauliche Planung massgebliche Ausgangslage, die geprägt ist durch:

- Baustrukturen, deren Anordnung eine erkennbare Ordnung nur in Ansätzen erkennen lässt und die aufgrund kleiner Bauabstände stark ineinander verschachtelt sind;
- eine grundsätzlich stabile, gegenüber Veränderungen tendenziell resistente Siedlungsstruktur;
- eine teilweise zufällige Platzierung der hohen Bauten (z.B. Hochhaus zwischen Pestalozzi- und Bahnhofstrasse), was zu erheblichen Massstabsbrüchen führt;
- einprägsame Raumbildungen im Bereich des engeren Zentrums sowie punktuelle Akzentuierungen durch bauliche oder funktional wichtige Bauten;
- Hof- und Gartenbereiche ausserhalb des engeren Zentrumsbereiches, welche neben ihrem Beitrag zur Wohnqualität ein differenziertes Raumgefüge gewährleisten;
- verschiedene begrünte, zu einem attraktiven Quartiercharakter beitragende Vorgartenbereiche;
- ein historisch gewachsenes Netz an Strassenräumen, welches massgeblich für Erkennbarkeit und Orientierung im Quartier sorgt.



-  Primäre Baustrukturen
- Regelbauten
-  - Hohe und höhere Bauten
-  - Flachbauten
-  Wichtige raumbildende Baufluchten

-  Wichtige Hof- und Gartenbereiche
-  Wichtige Vorgartenbereiche
-  Prägender öffentlicher Strassenraum

Städtebauliche Ausgangslage

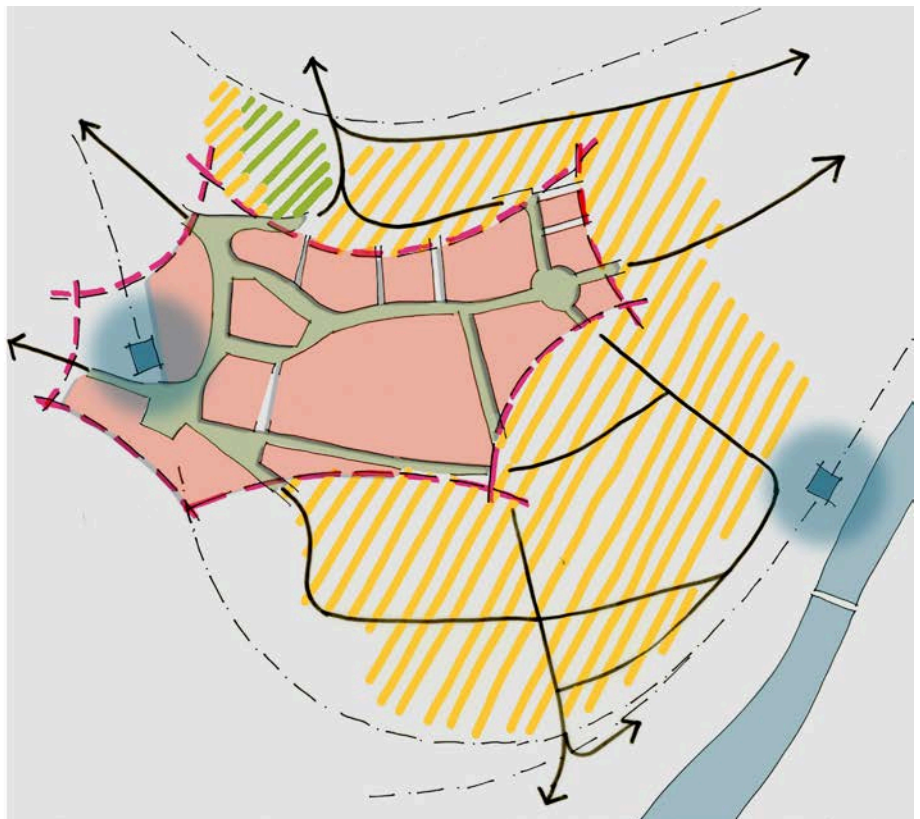
3. Konzept

3.1 Generelles Konzept

Zielsetzungen

Die wichtigsten Zielsetzungen für den Ortskern leiten sich aus übergeordneten Überlegungen ab und bestehen in folgenden Leitsätzen:

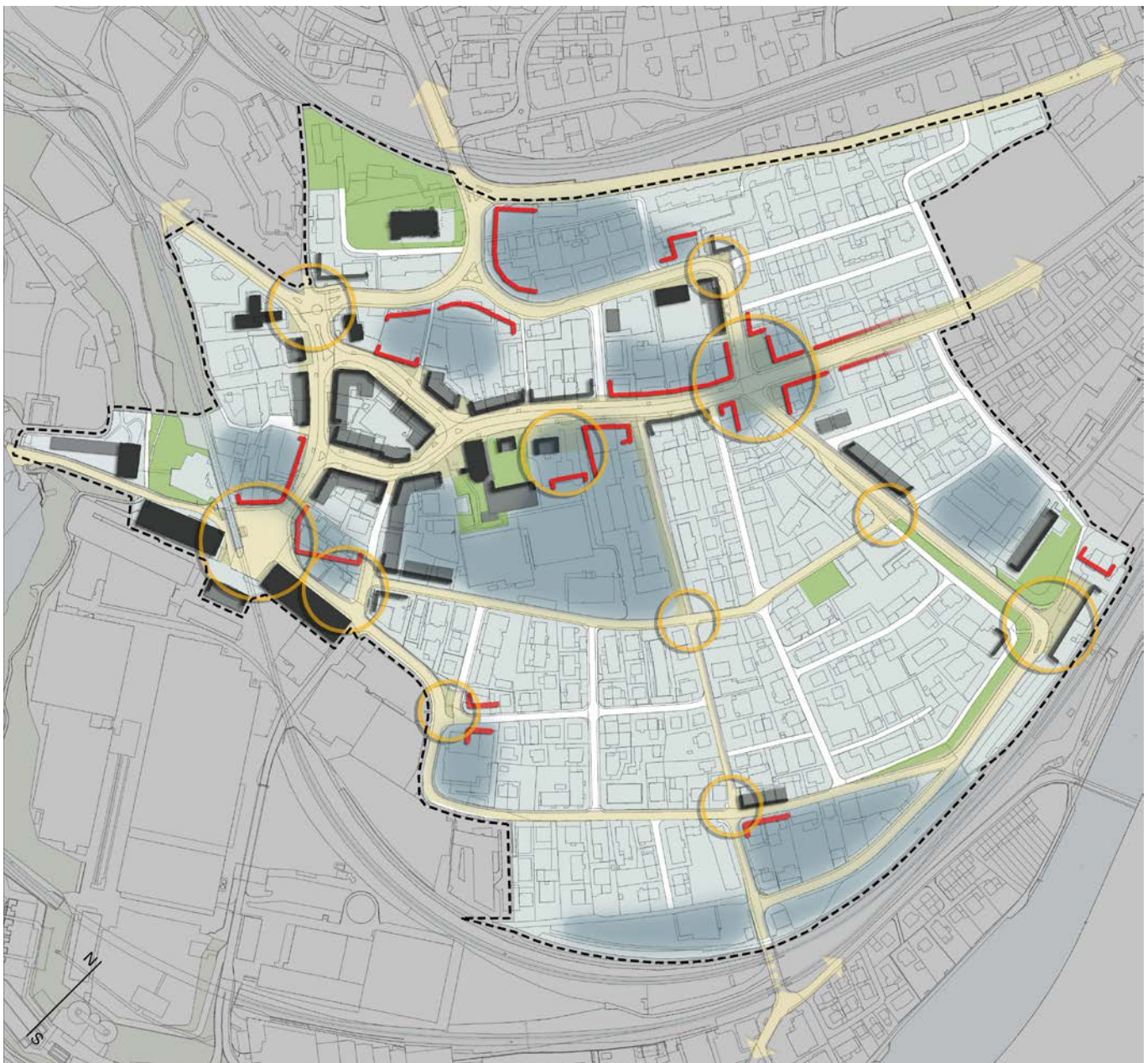
- Der Zentrumsbereich ist räumlich klar abzugrenzen und soll eine genügende Dichte an Zentrumsfunktionen aufweisen.
- Neben den öffentlichen und privaten Dienstleistungsnutzungen wird das Wohnen als weitere Hauptnutzung erhalten und gefördert.
- Mit den Zentrums- und Wohnfunktionen zu vereinbarende Gewerbebetriebe sind im Sinne einer vielfältigen Nutzungsmischung erwünscht. Demgegenüber werden Neuansiedlungen von grossflächigen oder immissionsverursachenden Betrieben ausgeschlossen.
- Die Erneuerung der Gebäudesubstanz wird unterstützt, u.a. durch die Festlegung von Ausnutzungsmöglichkeiten, welche die Wirtschaftlichkeit entsprechender Baumassnahmen berücksichtigt.
- Das Entstehen geordneter Siedlungsmuster wird durch die differenzierte Steuerung baulicher Veränderungen gefördert.
- Der Grünanteil im privaten und im öffentlichen Bereich wird erhalten, wenn immer möglich jedoch erhöht.
- Der öffentliche Raum wird gestalterisch und betrieblich aufgewertet und die einzelnen Netzteile in ihrem spezifischen Charakter verstärkt.
- Wichtige Verbindungen werden entsprechend ihrer Funktion verdeutlicht und räumlich akzentuiert.
- Die Bahnhaltestellen, ihrer Funktion als Publikumsmagnete entsprechend, werden mitsamt ihrer Umgebung aufgewertet.



Konzept Städtebau

Das Konzept Städtebau baut auf den prägenden Siedlungsteilen des Ortskerns auf. Die wichtigsten davon sind die strukturprägende Bausubstanz, die stadträumlich wichtigen Bauten und Begrenzungen sowie der prägende öffentliche Strassenraum. Davon ausgehend werden folgende konzeptionelle Inhalte vorgeschlagen:

- Die Ergänzung stadträumlich wichtiger Begrenzungen durch die Neugestaltung und Akzentuierung von Baufluchten entlang der Zentralstrasse, in Gebieten mit potenzieller städtebaulicher Neuordnung (z.B. Gebiete nördlich Industrieplatz, Migros-Wildenstrasse) sowie zur Schaffung markanter Orte (z.B. Bahnhofbereich, Bereich Denner – COOP an der Poststrasse, usw.).



- | | |
|--|---|
| | Planungsperimeter |
| | Strukturprägende Bausubstanz |
| | Stadträumlich wichtige Begrenzungen und Bauten, Bestand |
| | Stadträumlich wichtige Begrenzungen, neu |
| | Zu stabilisierende, bzw. zu restrukturierende Siedlungsbereiche |

- | | |
|--|--|
| | Bereiche mit Potenzial für eine umfassende städtebauliche Neuordnung |
| | Strukturierende Grünbereiche |
| | Prägender öffentlicher Strassenraum |
| | Schwerpunktbereiche Aufwertung öffentlicher Strassenraum |

- Die Bestimmung der auf Erhaltung oder Restrukturierung ausgerichteten Siedlungsteile. Deren weitere Differenzierung erfolgt aufgrund der dafür erforderlichen vertieften Bearbeitung im nächsten Arbeitsschritt (vgl. Kap. 3.2 Teilkonzepte).
- Die Bestimmung der Bereiche mit angestrebter oder potenzieller städtebaulicher Neuordnung. Die einzelnen Gebiete begründen sich durch:
 - laufende Planungen oder vorhandene Absichten (Gebiet Gemeindehaus / Werkhof / Rhyfallhalle, Bereich Industrieplatz, Gebiet Migros, Bauvorhaben Zentralstrasse / Poststrasse);
 - Vorhandensein städtebaulicher Potenziale (Bereiche entlang Bahnlinie, bzw. Bahnhofstrasse und Gebiet Langtrotte);
 - beabsichtigte Akzentsetzungen (Kreuzungsbereich Zentralstrasse – Poststrasse);
 - erneuerungsbedürftige Bausubstanz (Gebiet Poststrasse Rheinhofgässchen).
- Die Erhaltung wichtiger strukturprägender Grünbereiche.
- Die Erhaltung kleinräumig wichtiger Grün-, Garten und Vorgartenbereiche.
- Die Erhaltung, Aufwertung und Akzentuierung des prägenden öffentlichen Strassenraumes, insbesondere in seinen wichtigen Schnittstellen und Verbindungsachsen.

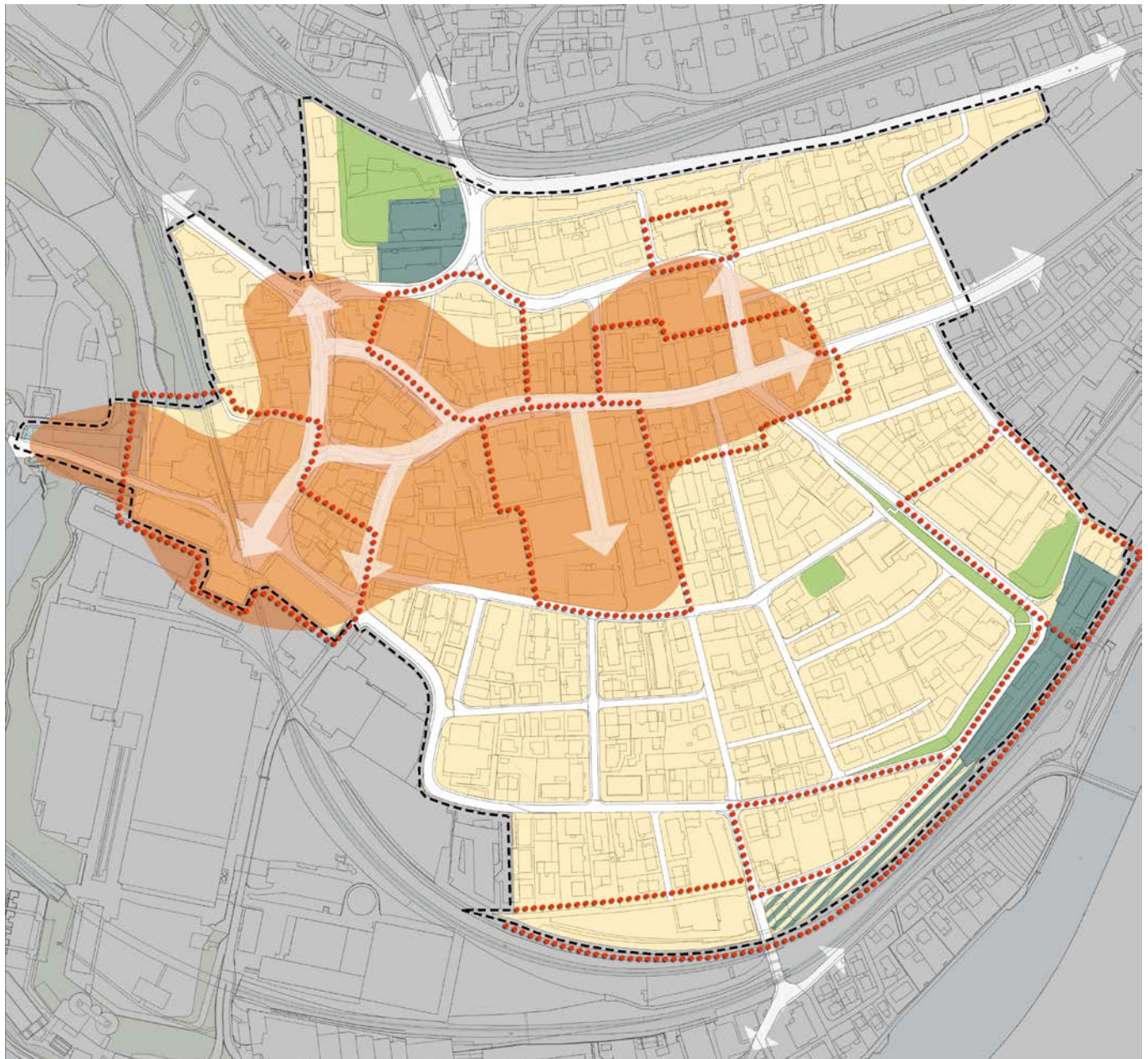
Konzept Nutzung und Interventionen
 - Zentrumsgebiet

Wichtigster Konzeptinhalt hinsichtlich Nutzung und Interventionen ist die Bestimmung des Zentrumsgebiets. Massgebend ist dabei die Absicht, einen Perimeter zu definieren, welcher eine genügende Dichte an Zentrumsfunktionen gewährleistet. Als angemessen wird eine Grösse des Zentrumsgebietes betrachtet, die vom Industrieplatz bis zur Strassenkreuzung Zentralstrasse / Bahnhofstrasse / Poststrasse reicht, mit je nach Nutzung und Topografie unterschiedlicher Ausdehnung quer zu dieser Achse. Dieser Bereich gilt als Vorranggebiet zur Situierung publikumswirksamer Nutzungen, innerhalb dem durch die Ausgestaltung der Nutzungsvorschriften und der Festlegung der baulichen Entwicklungsmöglichkeiten ein dem Weiterbestand und der Neuansiedlung von Kernfunktionen förderliches Umfeld geschaffen wird.

- Weitere Konzeptinhalte

- Mischnutzungsgebiete. Die Teile des Ortskerns ausserhalb des Zentrumsgebietes gelten als Mischnutzungsgebiete mit Schwerpunkt Wohnen. Gewerbe ist soweit erwünscht, als seine Auswirkungen mit dem Wohnen und den örtlichen Siedlungsstrukturen vereinbart werden kann.
- Zonen für öffentliche Nutzungen. Bestimmung entsprechend dem Bestand. Die Bezeichnung der innerhalb des Interventionsgebietes Gemeindehaus / Werkhof / Rhyfallhalle neu anzuordnenden öffentlichen Funktionen wird im Rahmen der entsprechenden Planung festzulegen sein.
- Gebiet für standortspezifische öffentliche oder private Nutzungen. Der langgestreckte Bereich entlang den Geleisen eignet sich für dem Standort angepasste Nutzungen, wie z.B. Entsorgungshof, Lagerflächen, Kleingewerbe, usw.
- Grünzonen. Bestimmung entsprechend Konzept Städtebau Stadt-raum.
- Interventionsschwerpunkte. Bezeichnet werden Gebiete, welche Gegenstand aktiver planerischer Einflussnahme sein sollen. Im Einzelnen werden festgehalten:
 - Die Planungsgebiete „Zentrum Industrieplatz TP 2“, bzw. „Gemeindehaus / Werkhof / Rhyfallhalle TP 3“ welche Gegenstand laufender oder beabsichtigter Planungen sind.

- Das Gebiet zwischen Parking Migros und Schuelstieg, für welches einerseits Umstrukturierungsabsichten bestehen (Bereich Parking Migros) andererseits Nutzungspotenziale vorhanden sind.
- Das Gebiet im weiteren Umfeld der Kreuzung Zentralstrasse / Bahnhofstrasse / Poststrasse, in welchem ein grosses Neubauprojekt vorbereitet wird, Nutzungspotenziale bestehen und das als Auftakt zur Zentrumszone der städtebaulichen Akzentuierung bedarf.
- Das Gebiet im Bereich des heutigen Denner, welches in seinem heutigen Zustand städtebauliche Defizite aufweist und einer Aufwertung bedarf.



- Planungsperimeter
- Zentrumsgebiet
- Mischnutzungsgebiete
- Zonen für öffentliche Nutzungen

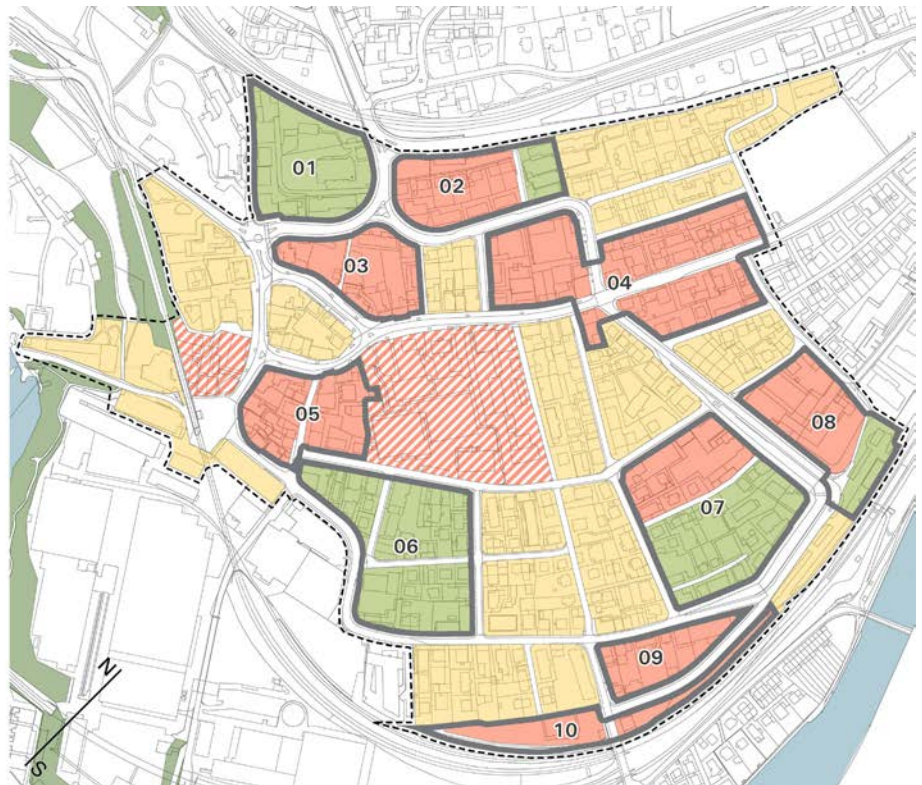
- Gebiet für standortspezifische öffentliche oder private Nutzungen
- Grünzonen
- Interventionsschwerpunkte

- Das Gebiet des Bahnhofs und der anliegenden „Spielkartenfabrik“, welches ein erhebliches städtebauliches Aufwertungspotenzial aufweist.
- Der Bereich „Langtrotte“ zwischen Viktor von Bruns-Strasse, Rheinstrasse und Bahnhofstrasse, welcher erhebliche Verdichtungs- und Aufwertungspotenziale aufweist.
- Das Areal entlang der Geleise, deren gezielte Umnutzung vermehrt zu einer Aufwertung des gesamten Ortskerns beitragen wird.

3.2 Teilkonzepte

Bestimmung der zu erarbeitenden Teilkonzepte

Gegenstand der Teilkonzepte bilden Bereiche, in welchen teilweise oder umfassende Veränderungen möglich sind, bzw. angestrebt werden. Folgende Übersicht zeigt die generellen Transformationspotenziale in den einzelnen Teilen des Ortskerns sowie die Gebiete, welche Gegenstand der nachfolgend aufgeführten Teilkonzepte sind.

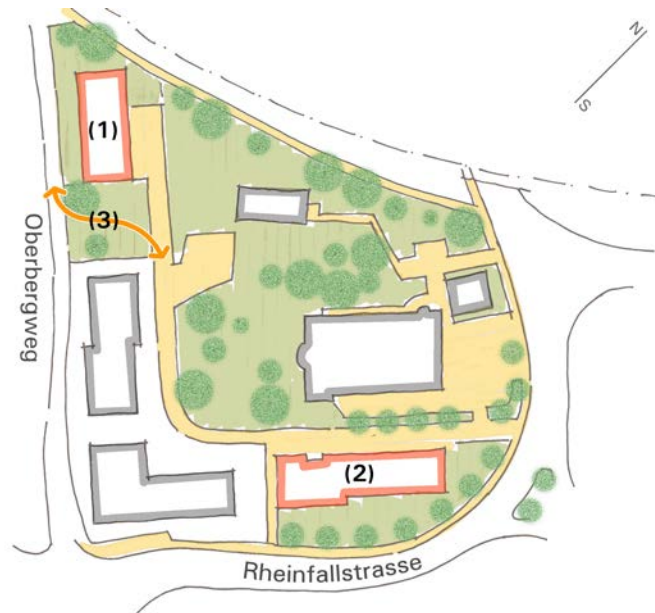


Zur Umsetzung der Teilkonzepte

Grundlage für die Umsetzung der nachfolgenden Teilkonzepte bildet eine abgestimmte bau- und planungsrechtliche Regelung – u.a. mit dem Mittel der Quartierplanpflicht - im Rahmen der Revision von Zonenplan und Baureglement. Verschiedene der vorgeschlagenen Eingriffe sind jedoch nur unter Mithilfe der Grundeigentümer realisierbar. Der angestrebte „Umbau“ der verschiedenen Quartierteile ist deshalb in einen längeren Zeitraum zu stellen und erfordert eine permanente Beobachtung, Überzeugungsarbeit und planungsrechtliche Interventionen bei sich abzeichnenden Veränderungen.

Teilkonzept 01
Oberbergweg / Katholische Kirche

Die heutige Anlage mit Kirche, Ergänzungsbauten und Park ist als wichtiger Bereich im Ortskern zu erhalten. Dies schliesst jedoch die Möglichkeit einer baulichen Ergänzung am westlichen Rand anstelle der heutigen Garagen (vgl. Hinweis 1 in nachfolgender Abbildung) nicht aus, ebenso wie eine Erneuerung des Gebäudes an der Rheinfallstrasse (2). Durch die Öffnung des Parks mittels einer Fussgänger Verbindung in Richtung Oberbergweg (3) wird angestrebt, die Anlage stärker mit ihrer Umgebung zu verknüpfen.

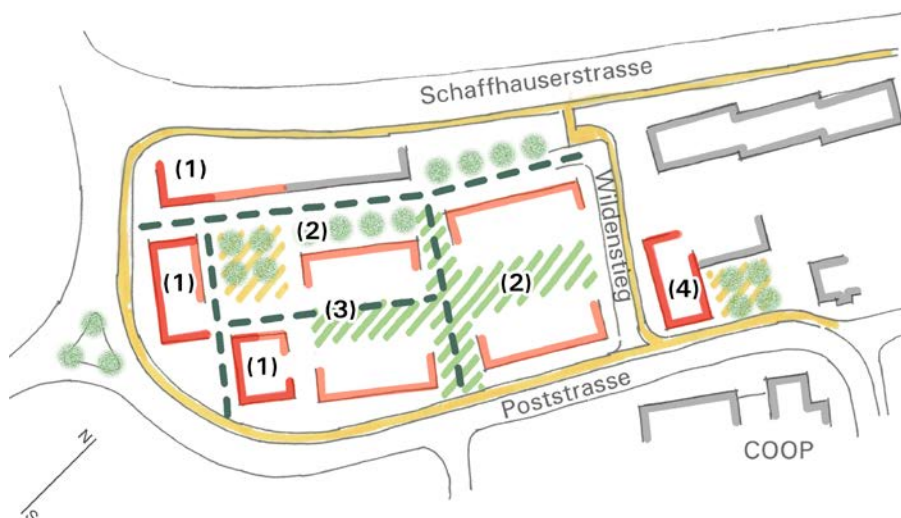


Teilkonzept 02
Rheinhofgässchen - Wildenstiege

Das Gebiet zwischen Poststrasse und Schaffhauserstrasse ist heute praktisch vollständig bebaut, einerseits mit Kleinbauten südlich des Rheingässchens, andererseits mit 3 – 4 – geschossigen Wohnblöcken. Alter und Zustand der Bauten lassen mittelfristig eine Anpassung an heutige Wohnbedürfnisse durch Ersatzbauten als möglich erscheinen. Die städtebauliche Weiterentwicklung ist deshalb auf eine umfassende Erneuerung des Gebietes auszurichten. Dabei ist das kleinteilige Grundeigentum zu beachten.

Angestrebt wird somit eine die vorhandenen Grundstrukturen des Gebietes berücksichtigende, städtebauliche Neugliederung und Verdichtung. Mit der Konzipierung von Baufeldern entsprechend der heutigen Parzellen- und Siedlungsstruktur ergibt sich die Möglichkeit kleinteiliger Erneuerungsmassnahmen. Vorgeschlagen wird eine räumliche Strukturierung durch die Förderung prägender Bauten im westlichen Bereich (vgl. Hinweis (1) in nachstehender Abbildung), sowie die Schaffung innerer Garten-, Hof- und Platzräume (2). Letzteres bedingt die Zusammenarbeit einzelner Grundeigentümer. Zum stärkeren inneren Zusammenhalt und zur vermehrten Durchlässigkeit trägt ferner ein Netz interner öffentlicher oder quartierbezogener Verbindungen bei (3). Da die gemeinsame Projektierung auf verschiedenen Parzellen nicht unbedingt vorausgesetzt werden kann, ist die Umsetzung der Grundidee flexibel den jeweiligen Möglichkeiten anzupassen.

Für den Bereich östlich des Wildenstiegs wird eine Ergänzung des heutigen eingeschossigen Ladengebäudes (Denner) in Form eines prägnanten, volumetrisch auf die umliegenden Bauten abgestimmten Gebäudes vorgeschlagen. Damit wird der heute räumlich ausufernde Bereich gefasst und gleichzeitig einen Abschluss der Bebauung jenseits des Wildenstiegs geschaffen (4).



Teilkonzept 03 Chilestieg

Für das Gebiet um den Chilestieg wurde im Jahre 2013 eine Teilrevision des Richtplans Kernzone I vorgenommen, welche eine städtebauliche Verdichtung und Umgestaltung der heutigen Terrasse mit Oberflächenparkplätzen der Migros bezweckt. Die dabei angestrebte Bebauung geht aus folgenden Abbildungen hervor ¹⁾.



¹⁾ Vgl. Planungsbericht „Teilrevision Richtplan Kernzone I, 1. Änderung, Teilgebiet V – Zentralstrasse Süd“

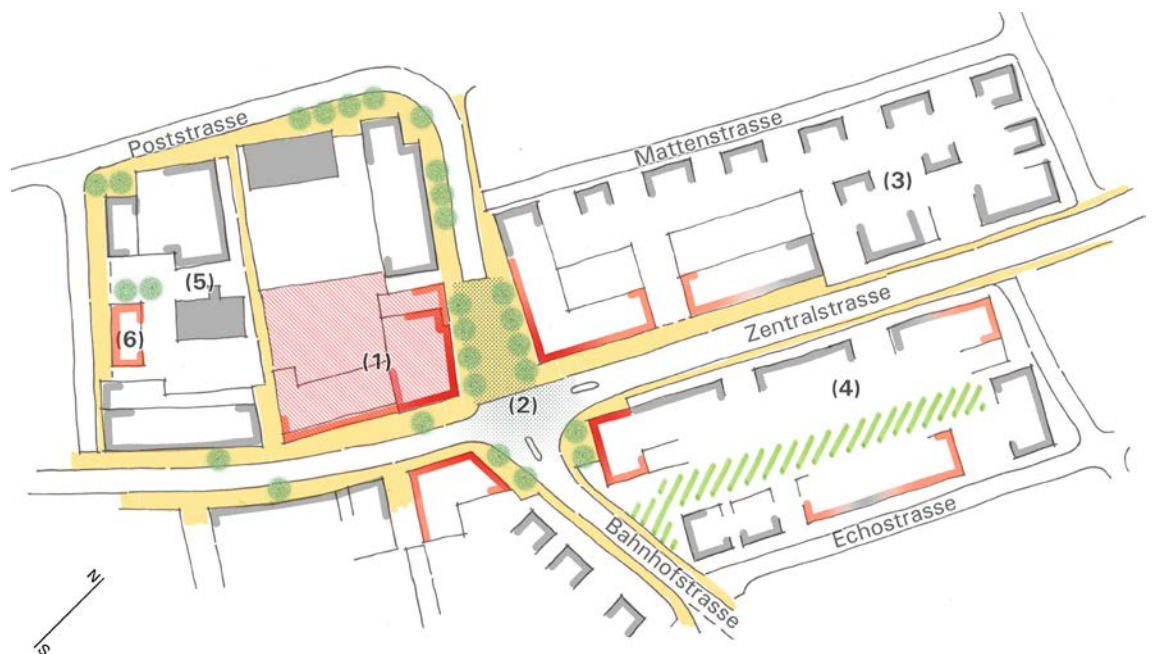
Teilkonzept 04
Zentralstrasse – Poststrasse –
Bahnhofstrasse

Der Bereich im weiteren Umfeld der Kreuzung Zentralstrasse - Poststrasse - Bahnhofstrasse bildet das östliche Tor zum Zentrumsbereich. Eher gewerblich geprägt, weist die Zentralstrasse westlich der Kreuzung vermehrt Zentrumscharakter auf. Das gesamte Gebiet wird heute als sehr heterogen wahrgenommen. Für einen Teil des Areals zwischen Neuüberbauung COOP und Zentralstrasse ist ein Projekt mit einem Hochhaus in Vorbereitung (vgl. Hinweis 1 in nachstehender Abbildung).

Schwerpunkt der städtebaulichen Bestrebungen bildet die Akzentuierung des östlichen Eingangs zum Zentrum durch Erneuerung und Verdichtung der Umgebung der Kreuzung Zentralstrasse - Poststrasse - Bahnhofstrasse (2). Anzustreben ist dabei die Bildung eines Platzraumes, dessen Hauptelemente eine raumprägende Randbebauung sowie eine den Übergang zum Zentrum markierende Platzgestaltung sind. Im Bereich der Poststrasse erlaubt dies die Einrichtung einer Begegnungszone. Inwiefern diese auf die Zentralstrasse übergreifen kann, wird nach Fertigstellung der im heutigen Zeitpunkt im Ausbau begriffenen Strassenkreuzung zu prüfen sein. Hinsichtlich der Erneuerung der den Platzbereich umfassenden Bausubstanz wird in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern ein städtebauliches Gesamtkonzept zu erarbeiten sein, welches u.a. Zeitpunkt und Ausmass von Erneuerungsmassnahmen, sowie deren Bezug zum geplanten Hochhaus festzulegen hat.

Für die übrigen zwischen Echostrasse und Mattenstrasse liegenden Siedlungsteile (3 und 4) wird von punktuellen Erneuerungen ausgegangen. Dabei lässt das verschachtelte, kleinförmige Siedlungsgefüge nur geringe Verdichtungen zu.

Für den in seiner Grundanlage als stabil einzuschätzenden Sektor zwischen Marktgasse und Neuüberbauung COOP (5) stellt die Aufwertung des Aussenraumes die hauptsächliche Herausforderung dar. Ansatz dazu kann die bauliche Neunutzung des heutigen Pavillons an der Marktgasse sein (6).

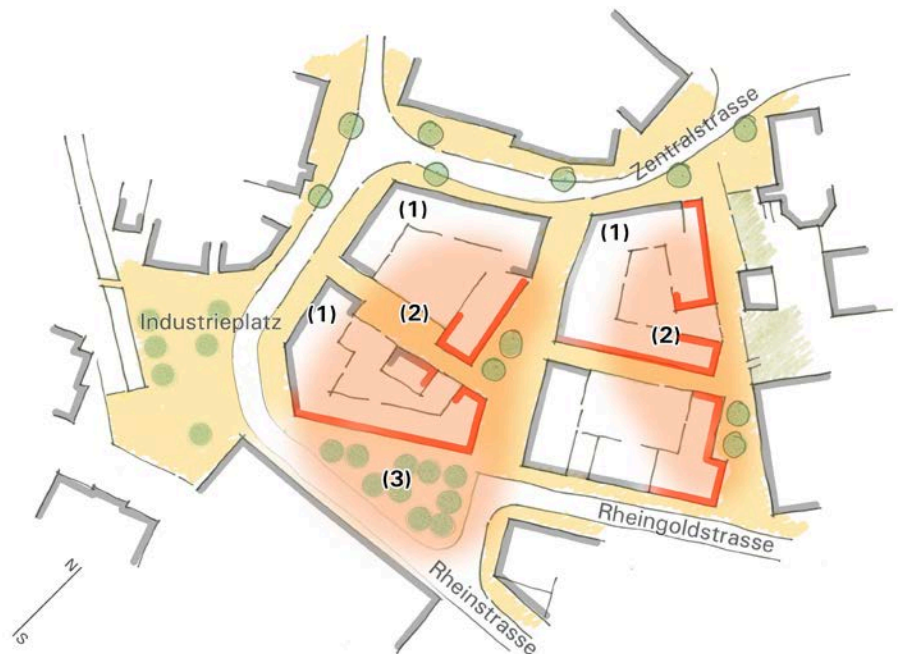


Teilkonzept 05
Weinbergstrasse

Ausgehend von verschiedenen charakteristischen und raumprägenden Baugruppen und Bauten (vgl. 1 in nachstehender Abbildung) wird die Bildung von kompakten zusammenhängenden Baugevierten angestrebt. Ansatzpunkt dazu ist die Förderung einer baulichen Verdichtung in den rückwärtigen Bereichen (2) in Form von differenzierten Blockrandbebauungen und eingeschossigen Hofeinbauten, vorzugsweise zur Ansiedlung von Zentrumsnutzungen.

Städtebauliches Hauptanliegen ist die Schaffung eines neuen Platzraumes östlich des Industrieplatzes (3), wie dies im heute gültigen Richtplan Kernzone I enthalten ist. Damit wird ein räumlicher Bezug zur wichtigen, quartierprägenden Rheingoldstrasse geschaffen. Aufgrund seiner erheblichen Auswirkungen bedingt die Weiterverfolgung dieses Vorhabens vor der Einleitung eines entsprechenden Planungsverfahrens die Abklärung der eigentumsrechtlichen, finanziellen und städtebaulichen Realisierungsmöglichkeiten.

Für den gesamten Bereich um die Weinbergstrasse wird die Schaffung von attraktiven Verbindungen und Aufenthaltsbereichen vorgeschlagen, für welche eine Koexistenz zwischen Zufahrten, Anlieferung, Parkierung und der Fussgängerzirkulation zu erreichen ist.



Teilkonzept 06
Felsengrundstrasse

Die Siedlungsstruktur des Gebietes im Bereich der Felsengrundstrasse ist ausgesprochen heterogen und weist örtlich geringe Aussenraumqualitäten auf (z.B. Eckbebauung Schulstrasse – Rheinstrasse).

Ansatzpunkt einer Gebietsaufwertung bilden folgende Massnahmenvorschläge:

- Ermöglichung einer Erneuerung des Gebäudes im Spickel Rheingoldstrasse – Rheinstrasse (1). Anzustreben ist eine attraktivere Erdgeschossnutzung und eine räumliche Begrenzung gegenüber dem neuen Platz (vgl. Teilgebiet 05). Denkbar erscheint sowohl eine Transformation des bestehenden Gebäudes als auch ein Neubau.
- Fördern von Aussenraumverbesserungen im Geviert zwischen Felsengrundstrasse und Schulstrasse (2). Durch die Ermöglichung von Neubauten in höherer Dichte entlang der Wüscherstrasse wird zudem eine klarere Konfiguration der Hofräume erzielt.

- Schaffen von Anreizen für die Erneuerung und Transformation der Bausubstanz auf dem Areal des SIG-Hauses (3), u.a. mit dem Ziel einer städtebaulichen Akzentsetzung.
- Anstreben eines qualitativ angemessenen Ersatzes für das Eckgebäude Schulstrasse – Rheinstrasse (4). Grund dieser Bestrebung ist vor allem der weitgehend fehlende und abgewertete Aussenraum.
- Aufwertung der Strassenkreuzung Felsengrundstrasse – Rheinstrasse – Wüscherstrasse, durch eine Reorganisation des Parkplatzes (5).



Teilkonzept 07 Gartenstrasse

Der Quartierteil um die Gartenstrasse kennzeichnet sich als Mix unterschiedlicher Bauformen und Gebäudestellungen. Mit Ausnahme der Grünfläche beim Kindergarten und eines zusammenhängenden Gartenbereiches südlich der Gartenstrasse sind die Aussenräume meist kleinteiligen Zuschnitts und tragen so zum disparaten Quartiercharakter bei.

Ansatz für eine langfristig einzuleitende städtebauliche Konsolidierung und räumliche Klärung sind folgende punktuelle Massnahmen:

- Ergänzung des kreuzförmigen Gewerbegebäudes in der Ecke Rheingoldstrasse – Bahnsteigstrasse (vgl. Hinweis 1 in nachfolgender Abbildung). Bei Veränderungen oder Umnutzungen ist durch Anordnung von Wohnraum eine grössere Nutzungsmischung anzustreben. Aufgrund der (zu) starken Überbauungsintensität ist die Verdichtung von einem Rückbau des heutigen Gebäudes zugunsten der Schaffung von Grünraum abhängig zu machen (2).
- Sicherstellen einer Restrukturierung des Gewerbeareals Pestalozzistrasse 35 (3) bei einer allfälligen Umnutzung zugunsten vermehrten Wohnraums sowie zur Stärkung der Hofbildung (4).
- Ermöglichen von rückversetzten Ersatzbauten (5) für die Gebäude Schalchengässli 5 und 7 zwecks Schaffung eines genügenden Freiraums zum gegenüberliegenden Gebäude.
- Ersatz des hinsichtlich seines Standortes unmotivierten Gebäudes Bahnsteigstrasse 11 durch eine der Strasse folgende, einen Hofraum bildende Randbebauung (6).

- Schaffen eines Platzraumes vor dem Kindergarten, beispielsweise in Form einer Begegnungszone (7).
- Schaffen von neuen, bzw. Aufwerten von bestehenden privaten Vorplätzen als Beitrag zur gestalterischen Bereicherung des Quartiers (8).



Teilkonzept 8 Bahnhof



Das Umfeld des Bahnhofs ist durch seine topografisch bedingte isolierte Lage geprägt.

Stossrichtung der städtebaulichen Bestrebungen ist die bessere Anbindung des Bahnhofs an die benachbarten Quartiere und die Herstellung

eines durch öffentliches Leben geprägten Bahnhofumfeldes. Dies wird durch folgende Massnahmen angestrebt:

- Sicherstellen einer städtebaulichen Aufwertung des Gewerbeareals bei allfälligen Nutzungsänderungen beispielsweise in Form einer hofraumbildenden Bebauung mit Schwerpunkt Wohnen (1). Gewicht ist auf den Bezug, bzw. die Ausstrahlung möglicher Neubauten zur Bahnhofstrasse zu legen.
- Ermöglichen eines markanten Neubaus nördlich des Bahnhofs (2) mit einer zur Belebung des Bahnhofumfeldes beitragenden Nutzungsmischung.
- Umgestalten des Bahnhofvorplatzes zu einem einprägsamen, betrieblich die Koexistenz aller Verkehrsarten fördernden Stadtraum (3).

Teilkonzept 09 Langtrotte

Das Gebiet im Dreieck zwischen Rheinstrasse, Bahnhofstrasse und Viktor von Bruns-Strasse ist gemessen an seiner Lage als unternutzt zu bezeichnen und enthält ein erhebliches, für den ganzen Ortskern bedeutendes Umstrukturierungs- und Verdichtungspotenzial.

Im westlichen Teil sind die Areale auf eine gesamthafte Neubebauung auszurichten. Für ihre städtebauliche Ausformung bestehen grosse Spielräume, deren Ausschöpfung im Rahmen folgender Vorschläge anzustreben ist:

- Der an den Strassenraum anstossenden Bauzeile des Trottentheaters wird eine analoge Front gegenübergestellt und somit die Bildung eines räumlichen Akzentes erreicht (1).
- Für die Bebauung wird eine in Richtung des Rheins offene, Sichtbezüge erlaubende Struktur vorgeschlagen (2).
- Der wichtigen Verbindung Ortskern – Rheinufer soll bei der Querung der Rheinstrasse in Richtung Viktor von Bruns-Strasse mit einer prägnanten Platzgestaltung Rechnung getragen werden (3).

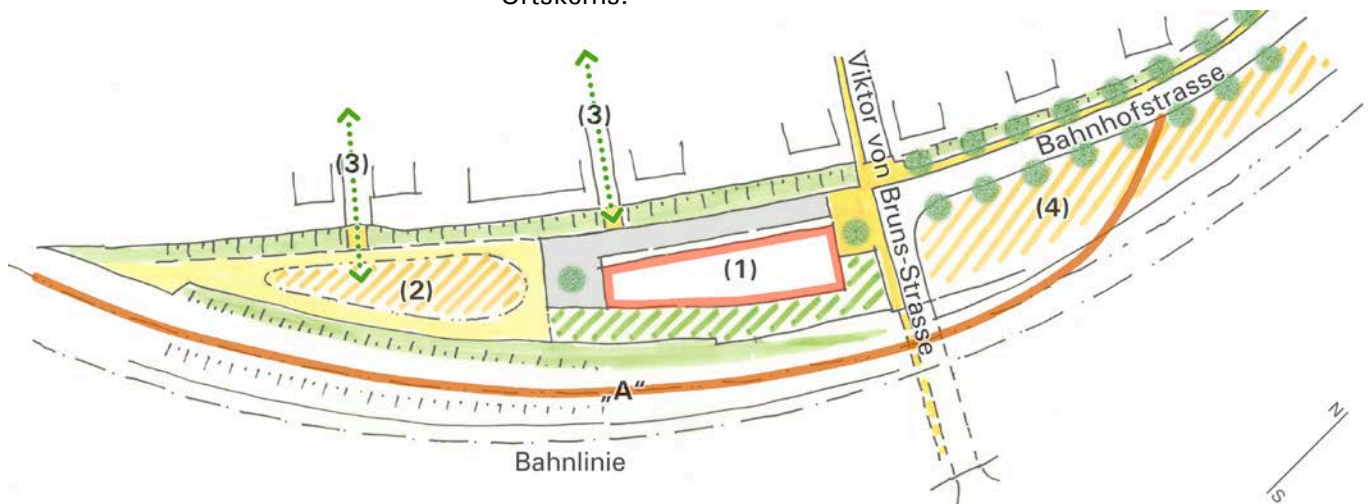


Teilkonzept 10
Bahnareal

Das linsenförmige, bahnanstossende Gebiet wird heute einerseits gewerblich genutzt (Teil westlich Viktor von Bruns-Strasse), dient andererseits für Bahnnebennutzungen (Teil zwischen Bahnhofstrasse und Bahnlinie). Als Option gilt die Anlage einer Erschliessungsstrasse für das SIG-Areal (vgl. Hinweis „A“ in nachstehender Abbildung) anstelle des heutigen Industriegeleises.

Im Sinne einer intensiveren und zur Aufwertung des Ortskerns beitragenden Nutzung wird eine Neubestimmung des Gebietes wie folgt vorgeschlagen:

- Ersatz des heutigen Transport- und Entsorgungsbetriebes mit einem gemischtgenutzten Gebäude (1), ergänzt mit der Einrichtung einer öffentlichen Grün- und Freizeitanlage (2), welche mit den anliegenden Quartieren zu vernetzen ist (3).
- Prüfen von Nutzungsmöglichkeiten für das langgestreckte Areal zwischen Bahnhofstrasse und Bahn, z.B. als Standort für den Entsorgungshof (4). Zudem eröffnet die Neunutzung die Möglichkeit zur gestalterischen Aufwertung des Gebietes als stadträumlicher Rand des Ortskerns.



4. Städtebaulicher Leitplan

4.1 Aufgabe des Leitplanes

Der städtebauliche Leitplan ist das Resultat einer Umsetzung der Teilkonzepte in eine für die raumplanerische Anwendung geeignete Form. Hauptsächliches Anliegen ist dabei die Schaffung einer städtebaulichen Grundlage zur Förderung von baulich abgestimmten Weiterentwicklungen und Erneuerungen im Ortskern. Wichtige Rahmenbedingungen bei der Umsetzung der Konzeptinhalte sind die vorhandenen Grundeignungsverhältnisse und baulichen Strukturen.

Hauptinhalt des Leitplanes sind die für die bauliche Weiterentwicklung des Ortskerns massgeblichen städtebaulichen Sachverhalte, insbesondere die räumliche Begrenzung der Bebauung durch die Festlegung von Baufeldern.

Der städtebauliche Leitplan steht in direktem Zusammenhang mit den Empfehlungen zu Handen der Revision von Zonenplan und Baureglement (vgl. Kapitel 5).

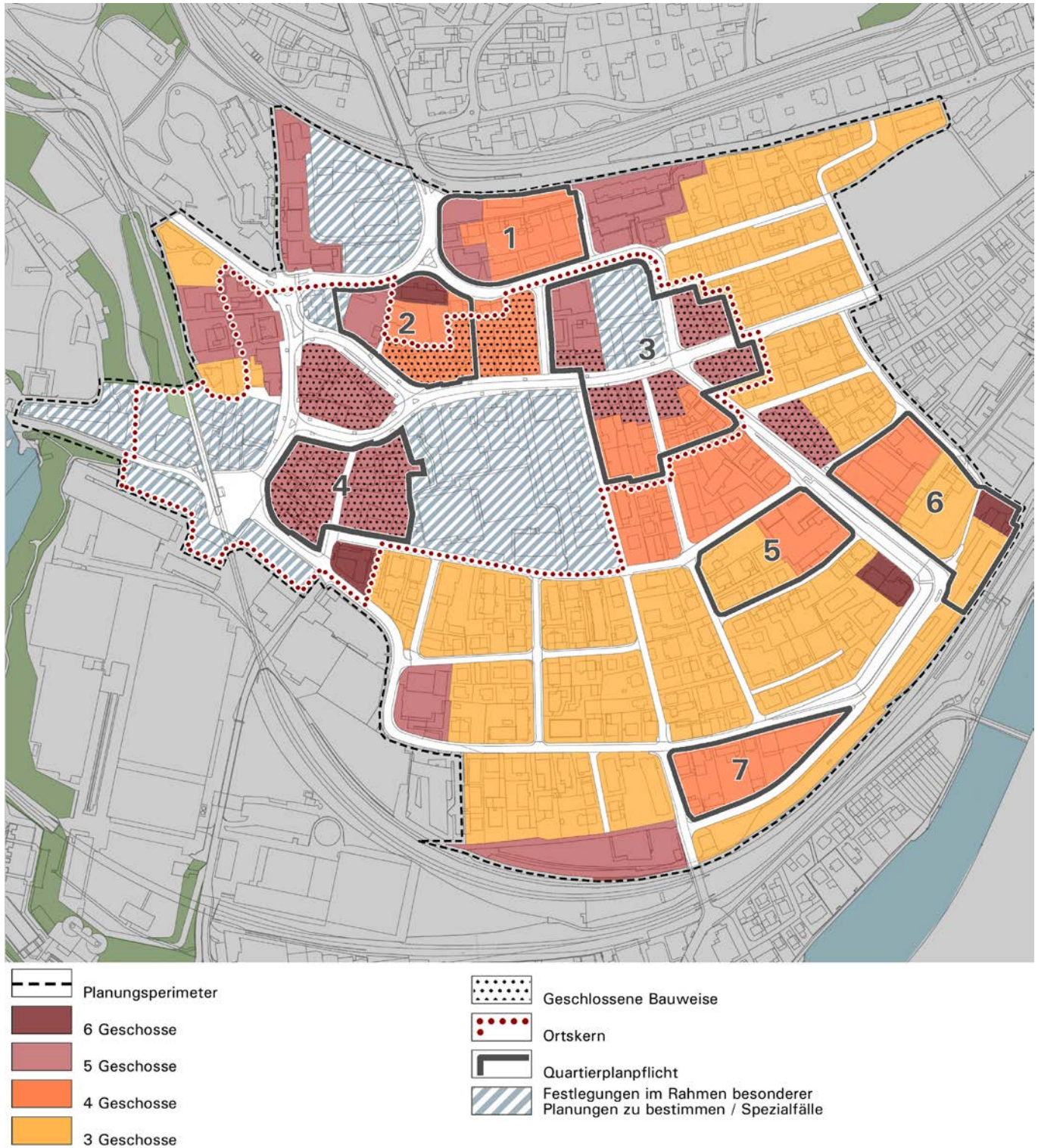
4.2 Inhalte des städtebaulichen Leitplanes

<i>Baulinien, im allgemeinen</i>	Die im städtebaulichen Leitplan enthaltenen Baulinien bezwecken: – die Bildung von räumlich erkennbaren, strassenseitigen Fluchten; – die Freihaltung von unbebauten Räumen, hofseitig; – die Einhaltung minimaler Grenz- und Gebäudeabstände gegenüber benachbarten Grundstücken.
<i>Baulinien, verbindlich</i>	Vom Verlauf der verbindlichen Baulinien kann soweit abgewichen werden, als eine aufeinander abgestimmte Raumbegrenzung, bzw. die Bildung von einsichtigen Hof- oder Gartenbereichen gewährleistet bleibt. Überschreitungen der Baulinien im Nahbereich von benachbarten Grundstücken sind jedoch in der Regel nicht gestattet.
<i>Baulinien, optional</i>	Vom Verlauf optionaler Baulinien kann unter denselben Voraussetzungen wie sie für verbindliche Baulinien gelten, abgewichen werden. Bei gemeinsamer Projektierung eines Areals (insbesondere unter Einbezug mehrerer Parzellen) können die optionalen Baulinien gänzlich unbeachtet bleiben, soweit die Festlegungen auf den benachbarten, nicht Gegenstand der gemeinsamen Projektierung bildenden Parzellen beachtet werden.
<i>Pflichtbaulinien</i>	Vom Verlauf der Pflichtbaulinien kann nicht abgewichen werden. Bauten sind mit ihren räumlich wirksamen Fassadenteilen auf die Baulinie zu stellen.
<i>Baulinien für Bauten mit max. 1 Geschoss</i>	In Abweichung zu den Geschossangaben (vgl. Plan „Empfehlungen zu Festlegungen im Zonenplan“, Kap. 5) sind innerhalb der Baulinien für Bauten mit maximal 1 Geschoss nur entsprechende Bauten zulässig.
<i>Baulinien mit beschränkter Anbaubefugnis</i>	Gebäude dürfen nur mit einer Länge von 20 m (Richtwert) auf die Baulinie gestellt werden. Die übrigen Gebäudeteile sind um mindestens 5 m von der Baulinie abzusetzen. Zwischen auf die Baulinie gestellten Gebäuden ist ein reglementarischer Abstand einzuhalten. Bezweckt wird mit den Baulinien mit beschränkter Anbaubefugnis die Sicherstellung von Zwischenräumen in eng beieinander liegenden Gebäudereihen.

<i>Grünflächen</i>	Die im Plan bezeichneten Grünflächen sind in ihrer Ausdehnung zu erhalten, bzw. bei baulichen Veränderungen neu anzulegen. Der Zuschnitt der Grünflächen kann entsprechend den Abweichungen von den Baulinien verändert werden.
<i>Vorgärten</i>	Die als Vorgärten bezeichneten, zwischen öffentlichem Strassenraum und Baulinien liegenden Bereiche sind zu begrünen und in quartierüblicher Weise gegenüber dem öffentlichen Grund abzugrenzen. Oberirdische Abstellplätze und Zirkulationsflächen sind bis zu einem Anteil von 40 % (Richtwert) der Fläche zwischen Baulinie und Strassenraum erlaubt.
<i>Öffentlicher Strassenraum</i>	Die Planinhalte zum öffentlichen Strassenraum haben den Charakter von Optionen zu dessen Ausgestaltung. Folgende Vorschläge sind dabei hervorzuheben: – Verbindung Grünaugasse – Wiesengrundstrasse – Victor von Bruns-Strasse. Ausgestaltung als Fussgängerverbindung Zentrum – Rhein durch vermehrte Baumbepflanzungen (insbesondere Grünaugasse), sog. Aufpflästerungen in den Kreuzungsbereichen sowie dem Erhalt der Vorgärten (insbesondere Wiesengrundstrasse). – Neuschaffung von Platzräumen: Vorgeschlagen wird ▪ die Prüfung einer räumliche Anbindung der Achse Rheingoldstrasse an den Industrieplatz im Rahmen einer besonderen Planung (vgl. Kap. 3.2 Teilgebietskonzepte, Teilgebiet 05); ▪ die Realisierung räumlicher Akzente durch die Schaffung von Platzräumen an verschiedenen Schnittstellen des Netzes öffentlicher Strassenräume. – Neuschaffung zusammenhängender Fussgängerbereiche im Sektor um die Weinbergstrasse. – Aufwertung von bestehenden Platzräumen. Neben dem sich in Projektierung befindlichen Industrieplatz werden folgende Aufwertungsmassnahmen vorgeschlagen: ▪ Kreuzungsbereiches Zentralstrasse – Poststrasse unter Einbezug privater Flächen; ▪ „Bahnhofplatz“; ▪ Kreuzung Rheingoldstrasse – Pestalozzistrasse. Anzustreben ist eine markante Platzgestaltung in Verbindung mit einer Koexistenz der verschiedenen Verkehrsarten, womöglich in Form einer Begegnungszone. – Kreuzungsbereich Industriestrasse, Wildenstrasse und Klettgau-erstrasse als Bereich mit Handlungsbedarf zur Verbesserung oberirdischer Fussgängerquerungen.
<i>Zirkulationsflächen für Anlieferung und Fussgänger</i>	Im engeren Zentrumsbereich ist die Erhöhung der Gestaltqualität und des Gebrauchswertes der Zirkulationsflächen anzustreben. Anzustreben ist eine Ausgestaltung, welche den verschiedenen Anforderungen (Anlieferung, Fussgängerbeziehungen, Aufenthalt) überlagernd gerecht werden kann.
<i>Baumpflanzungen</i>	Die sowohl auf öffentlichem, als auch auf privatem Grund liegenden Bepflanzungsvorschläge gelten als prüfenswerte Anliegen im Interesse einer allgemeinen Quartieraufwertung.

5. Empfehlungen zu Handen der Revision von Zonenplan und Baureglement

Inhalt Die Empfehlungen zur planungsrechtlichen Umsetzung des städtebaulichen Leitplans beziehen sich auf die Festlegung der Geschosshöhen, der Bauweise, den Nutzungszonen und der Quartierplanpflicht im zu revidierenden Zonenplan.



Empfehlungen zu Festlegungen im Zonenplan

- Erläuterungen zur
Abbildung S. 27*
- *Geschosse* Die Bestimmung der Geschosshöhen orientiert sich an den konzeptionellen Aussagen zum Transformationspotenzial und an den im Rahmen der Teilkonzepte formulierten Bestrebungen. Dies führt zu folgenden Empfehlungen:
 - In den zu stabilisierenden Bereichen ist die vorhandene Geschosshöhe massgebend, wobei die Festlegung von 3 Geschossen als untere Grenze gilt. Letzteres belässt in den Gebieten mit tieferen Geschosshöhen ein gewisses Verdichtungspotenzial, wobei angenommen wird, dass dieser Anreiz keine umfassenden Umstrukturierungen auslösen wird, jedoch strukturgerechte Erneuerungen erlaubt.
 - In den Gebieten mit Transformationspotenzial wird gegenüber dem Bestand eine Erhöhung der Geschosshöhe vorgesehen. Diese orientiert sich an den in den Teilkonzepten vorgeschlagenen städtebaulichen Aufwertungsmöglichkeiten und den Bestrebungen zur Schaffung genügender Umstrukturierungsanreize.
 - Die Erhaltung einer dem Ortskern angemessenen Massstäblichkeit führt zu einer oberen Grenze von 6 Geschossen. Höhere Gebäude sind durch vertiefte städtebauliche Konzepte zu begründen und sollen Gegenstand qualitätssichernder Verfahren bilden.
 - *Bauweise* Der vorhandenen Siedlungsstruktur folgend, wird die geschlossene Bauweise auf Strassenräume im engeren Kern beschränkt. In den übrigen Bereichen ist grundsätzlich ein Grenzabstand einzuhalten, wobei vorausgesetzt wird, dass im Rahmen des städtebaulichen Leitplanes zwischen Nachbarn zu vereinbarende gegenseitige Grenzanbauten möglich sind. Ob in einzelnen Bereichen durch die Festlegung von maximalen Gebäudelängen dem sukzessiven Entstehen von zusammengebauten Gebäudezeilen Einhalt geboten werden soll, ist zu diskutieren.
 - *Nutzungszonen
(Ortskern, übrige Zonen)* Der Ortskern wird auf ein Gebiet beschränkt, welches eine genügende Dichte an Zentrumsfunktionen gewährleistet (vgl. Kapitel 3.1, Abschnitt Konzept Nutzung und Interventionen). Als mögliche Gegenstände, welche der Regelung bedürfen, seien genannt:
 - Nutzungsart: Verkaufsflächen, Dienstleistungen, nicht störendes Gewerbe (ev. mit Flächenbeschränkung), Wohnen (ev. Mindestwohnungsanteil);
 - Erdgeschossvorschriften (z.B. Obligatorium publikumsorientierter Nutzungen, Mindesthöhe);
 - Immissionsvorschriften.
 Für die übrigen Zonen wird nach Bedarf eine Einteilung in Wohnzonen, ev. gemischtgenutzte Zonen, öffentliche Zonen und Grünzonen vorgeschlagen.
 - *Quartierplanpflicht* Für verschiedene Gebiete ist die Umsetzung des städtebaulichen Leitplanes im Rahmen eines Quartierplanes sicherzustellen. Dies betrifft folgende Perimeter:
 - 1 Rheinhofgässchen. Die Ermöglichung einer etappenweisen, aber umfassenden Gebietserneuerung bedingt die differenzierte Regelung von Bebauung, Aussenräumen und Erschliessung. Die in Ergänzung dazu angestrebte Verdichtung nord-östlich des Wildenstiegs (beim heutigen „Denner“) lässt sich auch ohne Quartierplan realisieren und erfordert deshalb keine entsprechende Pflicht.
 - 2 Chilestieg. Die gemäss rechtsgültigem Richtplan vorgesehene Bebauung ist mit der übrigen Bebauung bis zum Schuelstieg abzustimmen, was eine entsprechende Regelung in einem Quartierplan erfordert.
 - 3 Zentralstrasse – Poststrasse – Bahnhofstrasse. Die angestrebte Akzentuierung mittels Verdichtung und Strassenraumgestaltung ist nur

im Rahmen eines Quartierplanes in der notwendigen Bearbeitungstiefe zu regeln.

- 4 Weinbergstrasse. Das Erfordernis eines Quartierplans begründet sich durch die umfassende Neugestaltung des Gebietes und des öffentlichen Raumes.
- 5 Rheingoldstrasse – Gartenstrasse. Im Falle einer sich im nord-östlichen Teil des Strassengeviertes (Kennametal) abzeichnenden grundlegenden Änderung entsteht ein grösserer Planungsspielraum, der im Rahmen einer Quartierplanung nutzbar gemacht werden soll.
- 6 Bahnhof – Rabenfluh. Mögliche grundlegende Veränderungen, denkbar im nördlichen Bereich des Gebietes oder östlich des Bahnhofs, führen zu einem erheblichen planerischen Handlungsbedarf und daher zur Quartierplanpflicht.
- 7 Langtrotte. Die Realisierung einer zusammenhängenden Neubebauung bedingt deren Konzipierung im Rahmen eines Quartierplanes.

Spielraum bei Erlass von Quartierplänen

a) Bauweise

b) Geschosszahlen

c) höhere Häuser und Hochhäuser

Von den vorgenannten Empfehlungen zur Festlegung der maximalen Geschosszahlen und der Bauweise kann im Rahmen einer Quartierplanung (als Obligatorium oder freiwillig) wie folgt abgewichen werden:

- Die geschlossene Bauweise kann auf weitere Gebiete ausgedehnt werden.
- Die Geschosszahl kann unter Wahrung der Mässsstäblichkeit (insbesondere in Bezug auf die benachbarten Bauten, die Quartierverhältnisse oder die Geschosszahl gemäss geltender Grundordnung) bis zu drei Vollgeschossen erhöht werden.
- In den nachfolgend dargestellten Eventualgebieten können bei Einhaltung hoher qualitativer Anforderungen höhere Bauten und allenfalls Hochhäuser erwogen werden. Zur Gewährleistung städtebaulicher und landschaftlicher Interessen ist die Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens zu fordern.

-  Planungsperimeter
-  Hochhäuser und höhere Häuser, Bestand
-  Weitere markante Bauten (Kirchen)
- Eventualgebiete für Hochhäuser und höhere Bauten:
-  Gruppenbildung höherer Bauten
-  Abfolge einzelner höherer Bauten
-  Möglichkeit höherer Bauten im Rahmen besonderer städtebaulicher Untersuchungen abzuklären

