

Stein am Rhein SH

Potenzialstudie Eggli-Areal



Das Areal Eggli liegt im südlichen Umfeld des Bahnhofsgebiets von Stein am Rhein, einem Gebiet, welches sich seit den 1970er Jahren stark entwickelt hat. Das derzeit ungenutzte Eggli-Areal ist im Leitbild Siedlungsentwicklung als eines der Quartiere ausgewiesen, die eine wichtige Rolle für die qualitative Weiterentwicklung der Stadt spielen. Entsprechend beabsichtigt die Stadt, das Gebiet zu einem Quartier mit familienfreundlichem Wohnen neu zu entwickeln.

Aufgabe: Ein wesentlicher Auslöser für die angedachte Entwicklung ist die Umgestaltung des Bahnübergangs nordwestlich des Areals. Derzeit werden die Bahnleise ebenerdig gequert, künftig ist jedoch eine Unterführung geplant. Diese Massnahme reduziert die Lärmemissionen und erhöht die Sicherheit für den Fuss- und Veloverkehr, wodurch sich die Voraussetzungen für eine Wohnbebauung auf dem Areal deutlich verbessern. Gegenüber der Kantonsstrasse sowie den angrenzenden Gewerbegebieten sollen geeignete Lösungen im Umgang mit Lärm aufgezeigt werden, die auch gewerbliche Nutzungen ermöglichen. Zur offenen Landschaft hin soll in geeigneten Typologien vorwiegend gewohnt werden. Die Studie dient dazu, eine effiziente Erschliessung aufzuzeigen und auszuloten, welche Dichten und Nutzungen umgesetzt werden können. Auf dem Areal soll ein durchgrüntes Quartier mit hoher Wohnqualität, attraktiven Wohnangeboten für verschiedene Nutzergruppen und einem gut gestalteten, hochwertigen Aussenraum entstehen.

Vorgehen: Zur Beurteilung der Wohnungssituation in Stein am Rhein und zur Erfassung der Bedürfnisse, findet eine Auseinandersetzung mit den in Stein a. R. anzutreffenden und zukünftig erwarteten Bevölkerungsstruk-

turen sowie den Tendenzen auf dem Wohnungsmarkt statt. Parallel dazu erfolgt eine Quartiersanalyse zu den Themen Bebauung, Landschaft und Verkehr. Die daraus abgeleiteten Potenziale und Defizite bilden die Grundlage für die städtebaulichen Überlegungen. Im Rahmen von Workshops werden die Erkenntnisse in jedem Schritt mit der Auftraggeberin ausgetauscht. Gemeinsam erfolgt die Festlegung der Zielvorstellung und die Diskussion geeigneter Bebauungsmuster.

Ergebnis: Die Potenzialstudie zeigt mögliche Volumen sowie Bebauungsmuster auf und hält zentrale Erkenntnisse fest, die als Grundlage für die nächsten baurechtlichen Schritte dienen. Sie hat ergeben, dass sich das Areal gut für eine Entwicklung durch einen gemeinnützigen Wohnbauträger eignet. Entsprechend fliessen die Erkenntnisse aus der Potenzialstudie in die Vorbereitung eines Wettbewerbs ein, der als kombiniertes Verfahren für gemeinnützige Bauträger und Planende ausgestaltet wird.

Auftraggeberschaft, Begleitung

Stadt Stein am Rhein

Zeitraum: 2024-2025