

sa_partners
Vertiefungsstudien
Bahnhofsumfelder
und Ortskerne
Zurzach

Kurzbericht

15. Juli 2022

Auftraggeber

Gemeinde Zurzach

Begleitung

Andreas Meier, Gemeindeam-
mann

Franziska Zölly,
Gemeinderätin

Christian Burger, Leiter Abteilung
Bau, Planung und Umwelt

Christian Trottmann, Leiter Pla-
nungskommission

Thomas Ludwig, Mitglied Pla-
nungskommission

Bearbeitung

sa_partners
Dufourstrasse 95
8008 Zürich
+41 44 515 25 20
info@sapartners.ch

Dunja Kovári-Binggeli,
Dipl. Ing. TU Berlin

Angela Wiest,
M.Sc. ETH in Architektur

Sarah Mettan,
M.Sc. ETH in Raumentwicklung
und Infrastruktursysteme

Joel Bernet,
B.Sc. FHO in Raumplanung

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	6
1.1	Anlass	6
1.2	Ziele und Vorgehen	6
1.3	Allgemeine Empfehlungen	7
2	Faktenblätter Bahnhofsumfelder	8
2.1	Rietheim	9
2.2	Rümikon	11
3	Faktenblätter Ortskerne	13
3.1	Baldingen	14
3.2	Böbikon	16
3.3	Mellstorf	18
3.4	Wislikofen	20

1 Ausgangslage

1.1 Anlass

Die acht Gemeinden Bad Zurzach, Baldingen, Böbikon, Kaiserstuhl, Rekingen, Rietheim, Rümikon und Wislikofen haben per 01.01.2022 zur neuen Grossgemeinde Zurzach fusioniert. Mit dem Ziel eine gemeinsame, konsolidierte und belastbare Grundlage für die Gemeindeentwicklung sicherzustellen, wurde das Räumliche Entwicklungsleitbild (REL) erarbeitet. Das REL zielt vor allem auf die Aktivierung der Verdichtungs- und Aufwertungspotenziale der besonders gut erschlossenen Lagen im Umfeld der S-Bahn-Stationen sowie auf die Inwertsetzung der Ortskerne und Dorfplätze als Orte der Gemeinschaft und Begegnung ab.

Der Gemeinderat Zurzach hat beschlossen, die einmalige Chance zu nutzen und die Nutzungs- und Bebauungspotenziale der Bahnhofsumfelder Rietheim und Rümikon sowie der Ortskerne Baldingen, Böbikon, Mellstorf und Wislikofen im Rahmen der vorliegenden Vertiefungsstudien zu untersuchen. Diese basieren auf dem REL und sollen die Grundlage für die Revision der Nutzungsplanung bilden.

1.2 Ziele und Vorgehen

Ziele

Mit den Vertiefungsstudien sollen insbesondere folgende Ziele erreicht werden:

- Stärkung und qualitative Weiterentwicklung der Ortskerne als Orte der Begegnung;
- Stärkung und qualitative Weiterentwicklung der Bahnhofsumfelder als Drehscheiben zwischen dem ländlichen und dem urbanen Raum sowie Stärkung von attraktiven Verbindungen zu den Ortskernen;
- Ermittlung des Innenentwicklungspotenzials unter Berücksichtigung der Raumtypen gemäss REL;
- Festlegung von Qualitätsanforderungen mit Fokus auf Siedlungs- und Innenentwicklung, Nutzungen, öffentliche Räume und Verbindungen;
- Ermittlung von Empfehlungen zur Weiterentwicklung der Bahnhofsumfelder und Ortskerne insb. zuhanden der Revision der Nutzungsplanung;
- Schaffen einer Grundlage für die Revision der Nutzungsplanung.

Aufbau und Inhalte

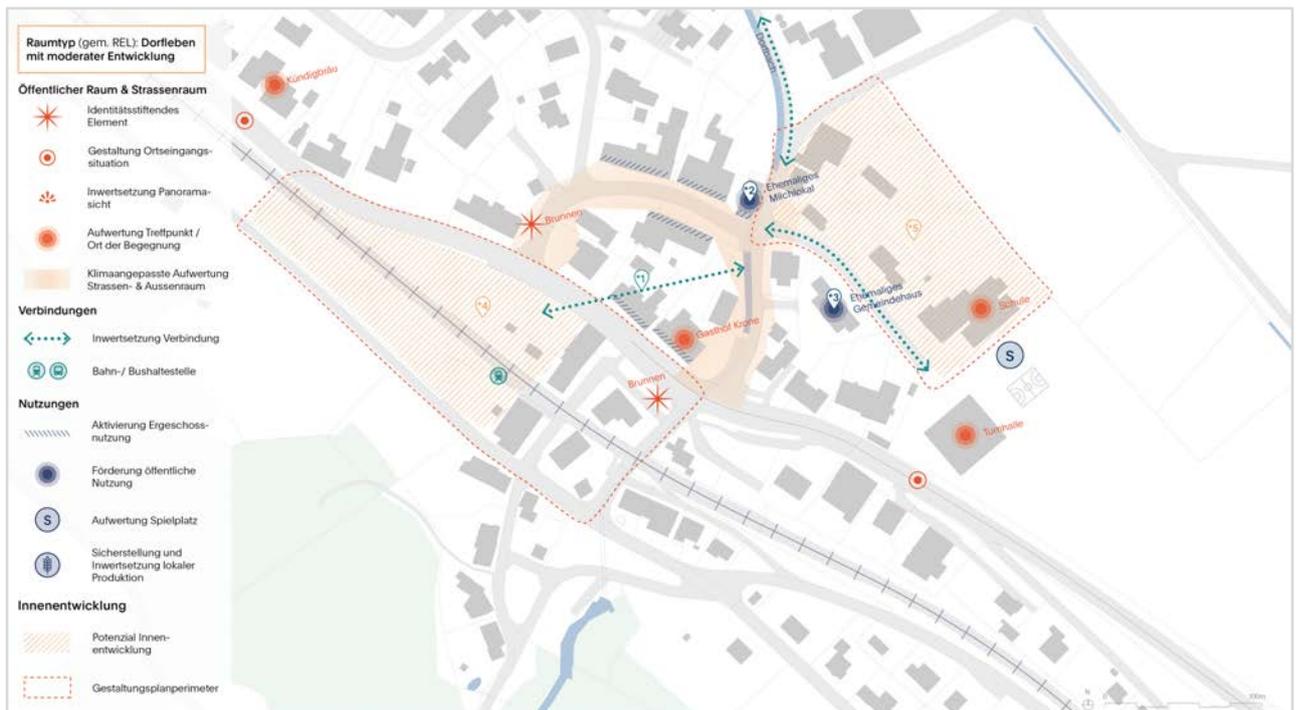
Die Schlussfolgerungen der Vertiefungsstudien werden auf Faktenblättern für die zwei Bahnhofsumfelder Rietheim und Rümikon und die vier Ortskerne Baldingen, Böbikon, Mellstorf und Wislikofen zusammengefasst. Die Faktenblätter setzen sich zusammen aus Qualitätsanforderungen, Referenzbeispielen und Empfehlungen. Die Qualitätsanforderungen beziehen sich auf den öffentlichen Raum & Strassenraum, Verbindungen, Nutzungen und die Innenentwicklung. Die Referenzbeispiele dienen der Inspiration und die Empfehlungen für eine qualitative Entwicklung richten sich insbesondere an die anstehende Revision der Nutzungsplanung.

1.3 Allgemeine Empfehlungen

Grün als qualitätsstiftendes Element	Um die Identität und die Einzigartigkeit der einzelnen Ortschaften zu stärken und gleichzeitig eine gewisse Homogenität in der Ausgestaltung der Ortschaften zu gewährleisten sollen ortstypische landschaftliche Elemente unter den Ortschaften abgestimmt werden. Als grüne Identifikationselemente tragen sie zu einem vereinheitlichten Gesamtauftritt bei. In dieser Hinsicht gilt es den Ortseingängen (z.B. mit Baumalleen, Hecken, Baumgruppen etc) eine besondere Aufmerksamkeit in der Gestaltung zu schenken.
Aktives Nutzungsmanagement	Um das verfügbare Raumangebot und die vielseitige Infrastruktur zu nutzen, ist ein aktives Nutzungsmanagement zu implementieren. Ein besonderes Raum- und Infrastrukturbedürfnis besteht bereits heute unter anderem seitens der Vereine. Mittels «Online-Raumplattformen» oder Apps können leerstehende Flächen bzw. Räume vermittelt und somit Anbieter und Nachfrager zusammengebracht werden. Leerstehende Räumlichkeiten können beispielsweise mit Zwischennutzungen überbrückt oder als Gemeinschaftsräume genutzt werden und leisten folglich einen Beitrag zu belebten Ortszentren.
Umgang mit Leer- und Ökonomiebauten	Durch die Fusion zur Grossgemeinde Zurzach ergibt sich die Chance, die ehemaligen Schulgebäude oder Gemeindehäuser in die Zukunft zu überführen. Diese bieten ein erhebliches Potential umgenutzt zu werden und ein neuartiges und diversifiziertes Wohnangebot (z.B. Baugenossenschaften, generationenübergreifendes Wohnen etc.) bereitzustellen. Zudem stellt die Transformation von Ökonomiebauten ein grosses Innenentwicklungspotenzial für die Ortskerne und Bahnhofsumfelder dar. Die Möglichkeiten zur Umnutzung und Transformation sollen geprüft werden und im Rahmen der Revision der anstehenden BNO-Revision sollen die notwendigen Rahmenbedingungen sichergestellt werden.
Umsetzung der «15-Minuten Ortschaft»	Durch die Kleinräumigkeit der Ortschaften können die wichtigen Orte des täglichen und öffentlichen Lebens (Bahnhof und/oder Bushaltestelle, Spielplatz, Versorgungsangebote etc.) in fussläufiger Distanz in weniger als 15 Minuten erreicht werden. Die Verbindungen und die Strassenräume bekommen entsprechend als Orte der Begegnung und Teil des Wohnumfelds eine neue Bedeutung. Ihre qualitative Entwicklung (z.B. mit Aneignungsmöglichkeiten und Elementen zur Verbesserung des Siedlungsklimas) trägt dazu bei, die Ortszentren zu aktivieren und verstärkt zu beleben.
Vertiefte ortsbauliche Studie	Als vorgelagertes Verfahren für Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht ist die Durchführung einer vertieften ortsbaulichen Studie anzustreben. Somit wird eine hochwertige Qualität gewährleistet und verschiedene Möglichkeiten zur Gestaltung ausgelotet.

2 Faktenblätter Bahnhofsumfelder

2.1 Rietheim



Qualitätsanforderungen

Öffentlicher Raum & Strassenraum

- Gestaltung des Strassenraums von Fassade zu Fassade unter Einbezug des historischen Gebäudebestandes
- Ökologische Aufwertung des Dorfbachs und klimaangepasste Gestaltung des Aussenraums
- Förderung der Adressbildung durch Inwertsetzung der Eingangssituationen

Verbindungen

- Sicherstellung einer guten und hindernisfreien Zugänglichkeit des Bahnhofs für den Fuss- und Veloverkehr und konzeptionelle Überlegungen zur intuitiven Verbindung zwischen Bahnhof und Ortskern (insb. im Zusammenhang mit möglicher Entwicklung am Bahnhof) *1
- Schaffung einer sicheren und naturnahen Verbindung zwischen Schule und Ortskern sowie Erhöhung der Durchlässigkeit für den Fuss- und Veloverkehr innerhalb der Ortschaft
- Aufwertung zu einer hindernisfreien Zugänglichkeit des Erholungsgebiets «Aue Chly Rhy»

Nutzungen

- Aktivierung des ehemaligen Milchlokals und des ehemaligen Gemeindehauses zu einem attraktiven und zukunftsorientierten Begegnungsort (z.B. Dorfcafé, Kita, Treffpunkt für Jung und Alt etc.) mit starkem Aussenraumbezug *2 & *3
- Aktivierung Erdgeschossnutzungen zur Belebung des öffentlichen Raums

Innenentwicklung

- Nutzung des ortsbaulichen Innenentwicklungspotenzials in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof und damit Inwertsetzung der guten Erschliessungs- und Lagequalität *4
- Aktivierung des Innenentwicklungspotenzials in direkter Nähe vom Grün- und Erholungsraum und damit Inwertsetzung der einmaligen und ruhigen Wohnqualität am Rhein*5



Abbildung 1: Attraktives Wohnangebot, Aufwertung lokaler Produktion und hochwertige Entwicklung im Grünen

Empfehlungen

Allgemein

- Kontextbezogene und aktive Steuerung der Entwicklung um das Bahnhofsumfeld (mit Durchführung einer vertieften städtebaulichen Studie für den möglichen Gestaltungsplanpflichtperimeter)

BNO-Revision

- Einzonung des Gebiets in unmittelbarer Nähe vom Bahnhof *3 und Einführung einer Gestaltungsplanpflicht zur Sicherstellung von architektonischer Qualität, direkter Verbindung mit dem Ortskern und sorgfältiger Einpassung ins Ortsbild und dessen Umgebung
- Einführung einer Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet bei der Schule *4 mit besonderen Anforderungen:
 - Integrale Betrachtung der Strasse als Teil der Entwicklung zur Sicherstellung eines sicheren Schulwegs für die SchülerInnen
 - Naturnahe Gestaltung der Siedlungsränder und Anpassung der Bauten im Übergangsbereich zur Landschaft

2.2 Rümikon



Qualitätsanforderungen

Öffentlicher Raum & Strassenraum

- Hochwertige und klimaangepasste Aufwertung des Strassenraums zwischen Bahnhof und Ortskern sowie Inwertsetzung von identitätsstiftenden Elementen (z.B. Brunnen) und des qualitativen baulichen Bestandes entlang dieser Achse
- Konzentration publikumsorientierter Nutzungen zur Stärkung des Dorfplatzes *1 als Treffpunkt und Aufenthaltsort (z.B. mit Begrünung, Möblierung, etc.) im Zusammenhang mit einer Reorganisation der Parkplatzsituation

Verbindungen

- Stärkung der Achse zwischen Bahnhof und Zentrum und Einsatz von landschaftlichen Elementen (Alleen oder Baumreihen) als Leitelement zum Ortskern
- Sicherstellung einer hindernisfreien Zugänglichkeit zum Rhein

Nutzungen

- Prüfung des Umnutzungspotenzials des «Gasthof Salmen» und Bereitstellung eines diversifizierten Wohnangebots (z.B. Mehrgenerationenwohnen) *2
- Bereitstellung eines Hofladens mit lokalen Produkten *3
- Klimaangepasste und naturnahe Aufwertung des Spielplatzes

Innenentwicklung

- Abstimmung der unterschiedlichen laufenden Planungen und Prüfung von Möglichkeiten einer höheren und punktuellen Entwicklung (hochwertiges Wohnen mit Blick auf den Rhein) im Sinne eines Ortsumbaus; Prüfung der Nutzung der Dachfläche als Sportplatz) *4



Abbildung 2: Hofladen mit lokalen Produkten (Rottenbach [D]), Nutzung des Dachs als Sportplatz und höheres Haus als räumlicher Symbolträger (Samaden, GR)

Empfehlungen

Allgemein

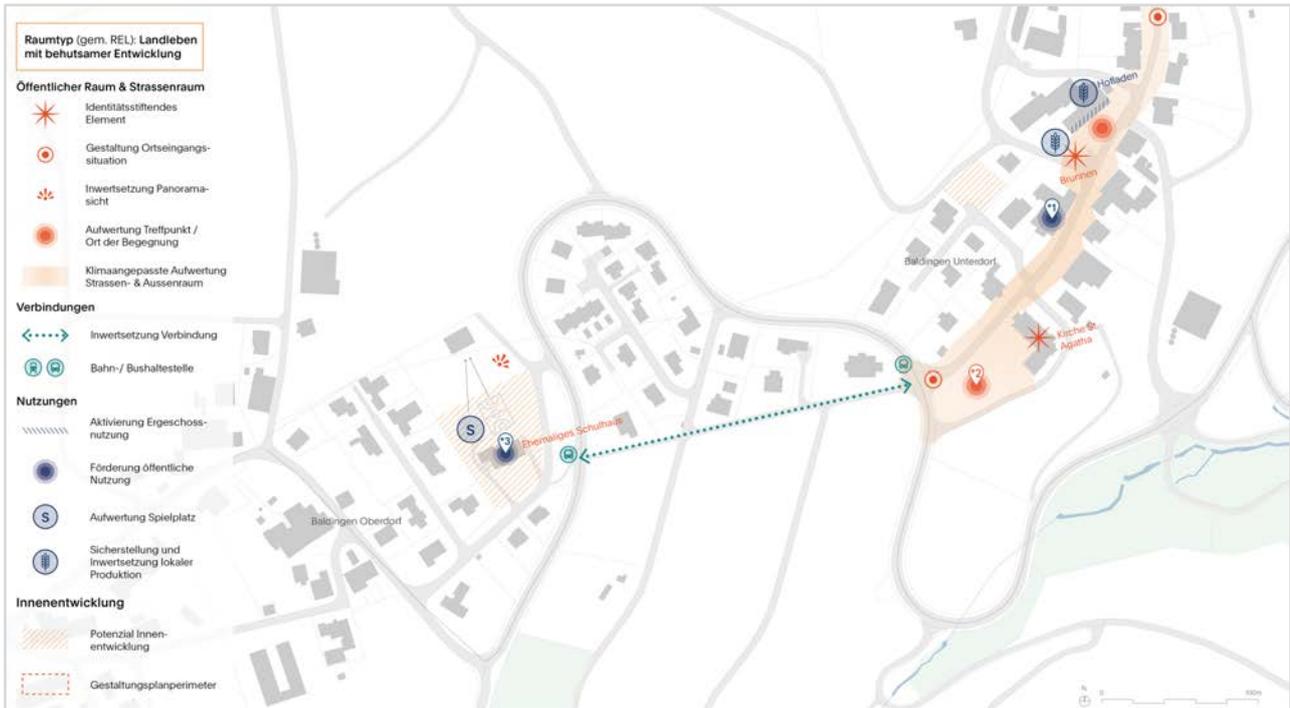
- Erarbeitung einer vertieften städtebaulichen Studie (ggf. mit partizipativem Workshopverfahren) zur Inwertsetzung des Innenentwicklungs- und Verdichtungspotenzials und zur Prüfung der Möglichkeiten für einen Dorfplatz*5

BNO-Revision

- Umzonung des Gebiets zur Wohnzone *4 unter Einforderung einer Gestaltungsplanpflicht. Daraus kann eine hochwertige Wohnraumentwicklung mit erhöhten Anforderungen an die architektonische und ortsbauliche Qualität im Ortskern initiiert werden.
- Aktivierung der Möglichkeiten zur Umnutzung und Transformation von Ökonomiebauten

3 Faktenblätter Ortskerne

3.1 Baldingen



Qualitätsanforderungen

Öffentlicher Raum & Strassenraum

- Siedlungsklimatische und integrale Aufwertung (von Fassade zu Fassade) des Strassenraums in Unterbaldingen und Bereitstellung von Aneignungsmöglichkeiten für lokale Bewohner
- Förderung eines öffentlich genutzten Aussenraums und Treffpunkts (z.B. Dorfplatz) im Zusammenhang mit der Aufwertung der Eingangssituation *2
- Inwertsetzung der Panoramasicht in Baldingen Oberdorf (z.B. mit Möglichkeiten zum Verweilen)

Verbindungen

- Sicherstellung und naturnahe Aufwertung der direkten Verbindung zwischen Baldingen Unterdorf und Baldingen Oberdorf

Nutzungen

- Prüfung Generationshaus an zentraler Lage kombiniert mit öffentlichem Gemeinschaftsraum *1
- Förderung einer Umnutzung des ehemaligen Schulhauses zu attraktiven Wohnungen mit Blick in die Landschaft *3; Integration und Aufwertung des bestehenden Spielplatzes oder Verlegung desselben auf den nördlichen Teil der Parzelle
- Sicherstellung und Erweiterung des bestehenden Angebots hinsichtlich der lokalen Produktion (Hofladen & Automat)

Innenentwicklung

- Aktivierung der Innenentwicklungsreserven in Unterbaldingen und Prüfung des Umnutzungspotenzials von Ökonomiebauten



Abbildung 3: Zukunftsorientierter Spielplatz und Umnutzung ehemaliges Schulhaus zu attraktiven Wohnungen (Fimmelsberg, TG)

Empfehlungen

Allgemein

- Erarbeitung eines Aussenraumkonzepts unter Einbezug der oben erwähnten Qualitätsanforderungen

BNO-Revision

- Einführung einer hybriden Zone (Mischung Wohnen / öffentliche Nutzungen) mit speziellen Vorgaben zur Förderung neuartiger und zukunftsweisender Wohnformen (z.B. Mehrgenerationenwohnen mit Gemeinschafts- und Mehrzweckräumen)
- Aktivierung der Möglichkeiten zur Umnutzung und Transformation von Ökonomiebauten
- Erhöhte Anforderungen insbesondere in Bezug auf:
 - Qualitative Gestaltung des öffentlichen Raums und Strassenraums;
 - Naturnahe Verbindung der zwei Ortsteile;
 - Räumliche Konkretisierung siedlungsklimatischer Vorgaben

3.2 Böbikon



Qualitätsanforderungen

Öffentlicher Raum & Strassenraum

- Qualitative Gestaltung eines Dorfplatzes an der zentralen Kreuzung als Begegnungsort *1 (inkl. Berücksichtigung der Möglichkeit für eine Öffnung des Chrüzlibaches)
- Siedlungsklimatische Aufwertung des Strassenraums als Aufenthaltsort und Erlebnisraum (z.B. Begrünung, Sitzgelegenheiten)

Verbindungen

- Einsatz von landschaftsverbindenden Elementen (Alleen oder Baumreihen) zwischen Ortseingang und zentraler Kreuzung als Verlängerung der umliegenden linearen Grünstrukturen

Nutzungen

- Stärkung des alten Schulhauses als Ort der Begegnung und des sozialen Austauschs für Jung und Alt (z.B. soziokulturelle Einrichtung, öffentlicher Raum etc.)
- Unterstützung vielfältiger Arten von Wohnformen unter anderem der möglichen Kombination von generationenübergreifendem Wohnen mit Landwirtschaftsbetrieb *2
- Sicherstellung und Aufwertung Spielplatz (z.B. mit bewegungsfreundlichen und klimaangepassten Elementen sowie Nutzung des Potentials einer naturnahen Gestaltung)
- Erhalt und Aufwertung der lokalen Produktion

Innenentwicklung

- Nutzung des ortsbaulichen Innenentwicklungs- und Verdichtungspotenzial im Zusammenspiel mit einer qualitativen Gestaltung eines Dorfplatzes als Identifikationsort für die Bewohner *1
- Prüfung des Transformationspotenzials von Ökonomiebauten



Abbildung 4: Mehrgenerationenwohnen mit Landwirtschaftsbetrieb (Wogeno Mogelsberg SG), Aufwertung Spielplatz (Dune de Malley, Lausanne, VD) und qualitative Siedlungsentwicklung

Empfehlungen

Allgemein

- Initiierung einer parzellenübergreifenden Planung (vertiefte städtebauliche Studie) zur Prüfung des Entwicklungspotenzials an der zentralen Kreuzung mit Einbezug von umliegenden Innenentwicklungspotenzialen *1
- Erarbeitung eines Aussenraumkonzepts mit Fokus einer siedlungsorientierten gestalterischen Aufwertung der Dorfstrasse
- Machbarkeitsprüfung zur Öffnung und Revitalisierung des Chrüzlibaches

BNO-Revision

- Aktive Steuerung und Priorisierung der baulichen Entwicklungsmöglichkeiten um die zentrale Kreuzung zur Stärkung des Ortskerns
- Vorgaben zur Förderung einer klimaangepassten Siedlungsentwicklung und einer naturnahen Gestaltung des Aussenraums (insb. im Hinblick auf eine mögliche Öffnung des Chrüzlibaches)
- Aktivierung der Möglichkeiten zur Umnutzung und Transformation von Ökonomiebauten
- Erhöhte Anforderungen insbesondere in Bezug auf:
 - Begrünung und siedlungsklimatische Gestaltung des öffentlichen Strassenraums;
 - Neubauten und ihre sorgfältige Einpassung in die Landschaft;

3.3 Mellstorf



Qualitätsanforderungen

Öffentlicher Raum & Strassenraum

- Qualitative und siedlungsklimatische Gestaltung des Strassenraums um das Museum Trotte und Weiterentwicklung des öffentlichen Strassenraums als aneignbarer Aufenthaltsraum
- Schaffung einer Platzsituation vor der Kirche als Treffpunkt
- Aktivierung der Eingangssituation (z.B. Baumalleen, Blumentöpfe etc.)

Verbindungen

- Sicherstellung einer guten und hindernisfreien Zugänglichkeit und gestalterischen Integration der Bushaltestelle
- Landschaftliche Aufwertung der Dorfstrasse mit Einsatz von verbindenden landschaftlichen Elementen (Alleen oder Baumreihen) zur Schaffung von «grünen Fingern» im Ortsgefüge als Verbindung mit dem umliegenden Landschaftspark

Nutzungen

- Sicherstellung der bestehenden Nutzung des Dorfmuseums und der Trotte sowie Aktivierung des angrenzenden öffentlichen Raumes
- Bereitstellung eines einfachen Versorgungsangebotes (z.B. Automat) zur Stärkung der lokalen landwirtschaftlichen Produktion

Innenentwicklung

- Prüfung des Umnutzungspotenzials von Ökonomiebauten und Bereitstellung eines diversifizierten Wohnraumangebotes (z.B. Mehrgenerationenwohnen) *1



Abbildung 5: Lokales und innovatives Versorgungsangebot mit saisonalen Produkten (Holabox), Entwicklung des öffentlichen Strassenraums als aneigenbarer Raum & Schaffung Platzsituation im historischen Kontext (Cressier, FR)

Empfehlungen

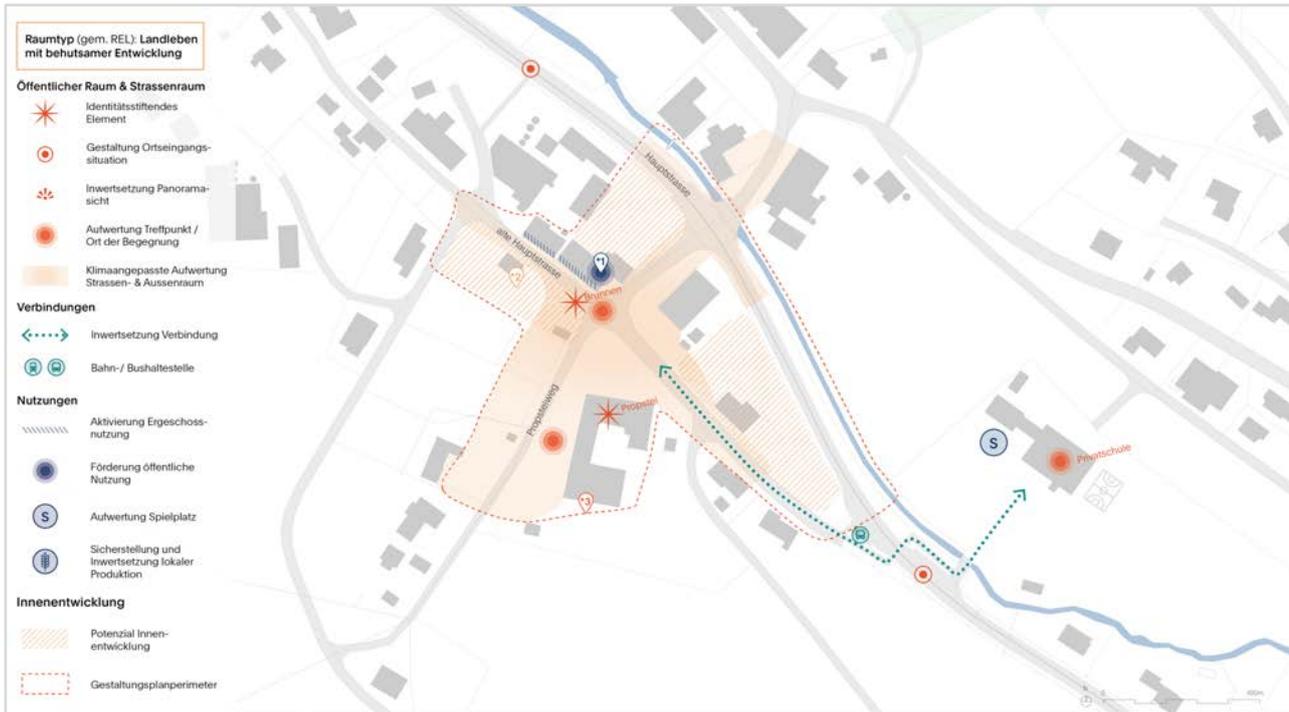
Allgemein

- Erarbeitung eines Aussenraumkonzepts unter Berücksichtigung der oben erwähnten Qualitätsanforderungen

BNO-Revision

- Aktivierung der Möglichkeiten zur Umnutzung und Transformation von Ökonomiebauten
- Erhöhte Anforderungen insbesondere in Bezug auf:
 - Begrünung und Aneigenbarkeit des öffentlichen Strassenraums;
 - Planung von Fassade zu Fassade mit Einbezug der historischen Gebäude entlang der Dorfstrasse;
 - Vermehrte Integration von Aspekten des Siedlungsklimas und der Biodiversität als wichtige Bestandteile zur Aufwertung der Ortschaft

3.4 Wislikofen



Qualitätsanforderungen

Öffentlicher Raum & Strassenraum

- Schaffung eines Ortskerns (an der Schnittstelle «alte Hauptstrasse» / «Propsteiweg») und Aktivierung von Erdgeschossnutzungen mit funktionalem Bezug zum öffentlichen Raum
- Stärkung der Wahrnehmung des Kulturerbes (Propstei) durch Aufwertung der Eingangssituationen (Adressbildung)
- Klimagerechte Aufwertung und Aktivierung des Aussenraums unter Einbezug der historischen Propstei

Verbindungen

- Schaffung einer attraktiven Verbindung für den Fuss- und Veloverkehr zwischen der Schule, der Bushaltestelle und dem Ortskern
- Einsatz von verbindenden landschaftlichen Elementen (z.B. Alleen, Baumreihen) zur Schaffung «grüner Finger» im Ortsgefüge und zur Verbindung mit dem umliegenden Landschaftspark

Nutzungen

- Sicherstellung von Nutzungen mit öffentlichem Charakter (z.B. Restaurant, Treffpunkt für Vereine etc. beim ehemaligen «Klosterstübli» *1)
- Sicherstellung eines diversifizierten Wohnraumangebotes (Mehrgenerationenwohnen, genossenschaftliches / kollektives Wohnen etc.)
- Klimaangepasste Gestaltung und Aufwertung des Spielplatzes bei der Schule

Innenentwicklung

- Förderung der baulichen Entwicklung rund um die Kreuzung «Propsteiweg»/ «alte Hauptstrasse» zur Stärkung des Ortskerns und Prüfung des Umnutzungspotenzials von Ökonomiebauten
- Aktivierung Innenentwicklungspotenzial (z.B. durch Reihenhäuser mit strassenabgewandten Gartenstrukturen zur optimierten Fassung des Strassenraums) mit besonderen Anforderungen an die Anpassung der Bauten in die Landschaft *2



Abbildung 6: Aufwertung des Strassenraums (Planung von Fassade zur Fassade) (Vinelz, BE), grün gestaltete Reihenhäuser (Elsau, ZH) und Aktivierung Nutzung mit öffentlichem Charakter (Dorfcafé FO, Naters, VS)

Empfehlungen

Allgemein

- Durchführung einer vertieften ortsbaulichen Studie zur Auslotung der gestalterischen Möglichkeiten im Gestaltungsplanperimeter

BNO-Revision

- Einführung Gestaltungsplanpflicht (möglicherweise in Etappen) *3 mit folgenden erhöhten Anforderungen:
 - Strassenraumgestaltung (Planung von Fassade zu Fassade);
 - Einbezug des Strassenraums als integrativer Teil des Entwicklungsgebietes;
 - Einbettung der Bauten in das Ortsbild;
 - Sorgfältige Einpassung der Bauten in die Landschaft (Siedlungsrand)
- Räumliche Konkretisierung siedlungsklimatischer und biodiversitätsfördernder Vorgaben zur Aktivierung und Aufwertung des Aussenraums
- Aktivierung der Möglichkeiten zur Umnutzung und Transformation von Ökonomiebauten