



Stadtrat Stein am Rhein

Leitideen für ein Innovationsprogramm für die Altstadt Stein am Rhein

***Initiative des Stadtrates Stein am Rhein zur wirtschaftlichen
Sicherung des Gewerbes und nachhaltigen Revitalisierung der
Bautätigkeit in der Altstadt Stein am Rhein.***





Stadtrat Stein am Rhein

1. Herausforderungen

Die Altstadt von Stein am Rhein ist selbstredend von nationaler Bedeutung. Sowohl geschichtlich wie als ausgezeichnet erhaltenes mittelalterliches Städtchen mit bedeutenden Fassadenmalereien geniesst sie internationalen Ruf. Stein am Rhein hatte 1972 den erstmals vergebenen Wakkerpreis erhalten. In einer seither völlig veränderten Welt ist die Stadt auf dem Weg zur nicht gewünschten musealen Kulisse. Die Stadtbehörde ist herausgefordert, mit wirkungsvollen Massnahmen die Altstadt lebendig zu erhalten.

Die Zahl der ganz oder teilweise leer stehenden Liegenschaften in der Altstadt steigt kontinuierlich. De facto passiert ein Kapitalabfluss aus der Altstadt. Oft führen investitionshemmende Bauauflagen in der historischen Gebäudesubstanz zu einem eigentlichen Stillstand der Bauaktivitäten. Die beengenden Verhältnisse stehen wirtschaftlichen Überlegungen im Wege und Auflagen können zu Verzögerungen und Verteuerung von Renovationsarbeiten führen. Diese Umstände können sich häufig nur noch gut betuchte Liebhaber von Altstadtliegenschaften leisten, die nicht selten ausserhalb von Stein am Rhein leben.

Die Schaffung von modernem Wohn- und Geschäftsraum soll das Arbeiten und Wohnen in der Altstadt für die Menschen attraktiv machen. Investitionsbegünstigende und werterhaltende Konzepte sind gefragt.

Die Geschäftstätigkeit in der Altstadt ist von den negativen Auswirkungen der Finanzkrise und des starken Frankens geprägt. In immer schnellerem Rhythmus wechseln Gastronomiebetriebe oder Detailhandelsgeschäfte die Hand. Erfolgversprechende Rahmenbedingungen für das Gewerbe, für die Gastronomie und Wirtschaft sind unabdingbar. Der Stadtrat hat in seinen Legislatur-

schwerpunkten festgelegt, dass die Förderung der Altstadt hohe Priorität geniesst.

1.1 Rahmenbedingungen für die Wirtschaft

Die Wirtschaftsregion Stein am Rhein umfasst den oberen Kantonsteil und die beiden Thurgauer Gemeinden Eschenz und Wagenhausen. Visionen für die Zusammenarbeit mit dem Kanton Thurgau, um den Wirtschaftsstandort gemeinsam zu entwickeln und zu stärken, sind langfristige Herausforderungen. Kantonal abgestimmte Planungen und Infrastrukturprojekte sollen die Region als Wirtschaftsstandort attraktiv machen. Besonders die Altstadt ist ein exklusives und inspirierendes Umfeld für moderne Dienstleistungsbetriebe. Fortschrittliche Infrastrukturen wie Datenautobahnen, eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr, gut ausgebildete Arbeitskräfte oder ausgebaute touristische Infrastrukturen bilden das Rückgrat für die Belebung der Altstadt.

1.2 Rahmenbedingungen für die Bauwirtschaft

Moderne, zeitgemäss erschlossene Gebäude, die mit der heutigen Energieeffizienz ausgestattet sind, benötigen baurechtliche Verbindlichkeit, gut aufeinander abgestimmte Bauverfahren und Offenheit der heutigen Zeit gegenüber. Dabei hat der Denkmalschutz seinen berechtigten Platz, um seine bewahrende Rolle unter Beachtung der heutigen Lebensbedürfnisse auszuspielen. Neu gedachte Konzepte für die Modernisierung der Altstadt benötigen Freiraum, den es zu schaffen gilt.



Stadtrat Stein am Rhein

2. Grundsätze eines Innovationsprogramms

Die Altstadt muss von allen Akteuren ihrer überregionalen Bedeutung entsprechend wahrgenommen und umfassend gefördert werden. Der Stadtrat hat folgende Grundsätze formuliert:

- In der Altstadt wird zeitgemässes Arbeiten und Wohnen ermöglicht:
 - mit dem heutigen Komfort an Wohnfläche, Ausbaustandards und Stand der Technik und Baukunst.
 - mit der möglichen Änderung der Bebauungsstrukturen durch das Zusammenlegen von mehreren Gebäuden zu einem Baukörper bei gleichzeitiger Beibehaltung der Fassaden.
 - Für Bauherrschaften richtet die Stadt eine fachliche Begleitung ein, die ein Sanierungsprojekt von A – Z denkmalpflegerisch begleitet.
- Für das Gewerbe müssen wettbewerbsfähige Rahmenbedingungen vorhanden sein, damit ein Grundeinkommen erwirtschaftet werden kann:
 - mit der heute erforderlichen Ausgestaltung von Laden-, Werk- und Schaufensterflächen und von technischer Infrastruktur in Altstadtliegenschaften.
 - Bauliche Veränderungen zur Optimierung der Präsentation und Gewerbeflächen werden denkmalpflegerisch begleitet.
- Die öffentlichen Schutzinteressen sind auf den Umfang der finanziellen Beteiligung abzustützen:
 - hohe Schutz-Auflagen bewirken hohe finanzielle Unterstützung und zeitgerechte administrative Verfahren.
 - kleine/keine finanzielle Unterstützung erlaubt grosse/uneingeschränkte

Freiheiten bei Bauvorhaben (im Rahmen der Baugesetzgebung).

- Die Bauherrschaften werden bei der Stellung von Beitragsgesuchen begleitet.
- Neue Betriebe sollen gezielt in der Altstadt angesiedelt werden, die in die Struktur und Umgebung passen.
 - Eine zielgerichtete Zusammenarbeit mit der kantonalen und mit überregionalen Wirtschaftsförderungen und Marketingorganisationen wird angestrebt.
- Investitionen in Altstadt-Liegenschaften (Gewerbe- und Wohnbauten) werden gezielt gefördert.

3. Ziele für die Altstadt

Das zeitgemässe Arbeiten und Wohnen in allen Altstadt-Liegenschaften wird unter Wahrung der geltenden Bau- und Nutzungsordnung nach Ermessen des Eigentümers ermöglicht. Zur Erreichung der Ziele sieht der Stadtrat für sein Handeln vor:

- Wohnraumoptimierung zulassen: Durchbrechen / Zusammenlegen von nebeneinanderliegenden Altstadt-Gebäuden zu grösseren / zeitgemässen Wohneinheiten; die einzelnen Front-Fassaden bleiben gewahrt.
- Zeitgemässer Wohnkomfort ermöglichen: Alle Zimmer einer Wohnung auf gleichem Niveau (schwellenfrei), helle Wohnräume, moderne Haustechnik (Heizung, Lüftung, Wärmedämmung), bei Bedarf: rollstuhlgängiger Ausbau.
- Gewerberaumoptimierung vorantreiben: marktorientierte Ausgestaltung von Schaufenster/Ladengrössen (Strassen-



Stadtrat Stein am Rhein

niveau); die darüberliegenden einzelnen Front-Fassaden bleiben gewahrt.

- Personen-/Warenaufzüge ermöglichen.
- Ein Muss: Nahen Parkplatz für alle Bewohner/Mieter bereitstellen. Wo es die Platzverhältnisse erlauben, sind Sammelgaragen zu ermöglichen.
- Ein neues, umfassendes „Reglement für die Nutzung des öffentlichen Raumes“ ermöglicht einen qualitativ ansprechend gestalteten öffentlichen Raum und gibt für die Geschäftstätigkeit mehr Freiraum (Aussenstände, Warenauslagen, Aussehgastwirtschaften ganzjährig möglich etc.).
- Die Saison, während der der Sonntagsverkauf erlaubt ist, wird nach Möglichkeit um die Monate November und Dezember verlängert.
- Zu prüfen ist, die Buslinie in Richtung Bahnhof durch die Oberstadt neu über den Chirchhofplatz zu führen.
- Die Anbindung der Altstadt an den öffentlichen Verkehr wird optimiert durch ein verbessertes Angebot.
- Die Verkehrsführung (motorisierter und Langsamverkehr) zur Altstadt bzw. Parkierungsmöglichkeiten (keine Umwege) wird mit konkreten Massnahmen (Neubau von Parkhäusern) umgesetzt.

- Für die Velo- und Camper-Touristen wird die Infrastruktur verbessert durch sichere Veloräume und zeitgemässe WC-Anlagen, Duschmöglichkeiten und WC-Ausguss für Camper.

- Für die Carreisenden wird die Situation am Untertor mit Auslade- / Einsteigeperons verbessert. Die Cars erhalten ausserhalb des Untertorparkplatzes einen Warteraum.

4. Schlusswort

Die aufgezeigten Problemstellungen erfordern rasches Handeln auf allen politischen Ebenen und ein neues Denken bei Handel, Gewerbe und Gastronomie sowie beim Denkmalschutz. Es braucht Offenheit für neue Lösungsansätze, es braucht Innovationskraft und die Einsicht, dass eine neue Zeit für Stein am Rhein angebrochen ist. Mit der baulichen Entwicklung in Stein am Rhein Süd und den Folgen davon wird ein neues Kapitel aufgeschlagen. In den Entwicklungen die Chancen erkennen und nutzen und eine positive Grundhaltung weisen den Weg in eine erfolgsversprechende Zukunft.

Der Sinnspruch an der Fassade des Hotel Restaurant Adler in der Altstadt Stein am Rhein soll uns stete Ermunterung und Wegleitung sein: *„Lasset uns am Alten, so es gut ist, halten. Doch auf alten Grund, neues Wirken jede Stund“.* Gottfried Keller

Stein am Rhein, 30. Juni 2017

STADTRAT STEIN AM RHEIN

sig. Sönke Bandixen
Stadtpräsident

sig. Ernst Bühler
Stadtschreiber