

# Städtebauliche Potenzialanalyse Stein-Säckingen

Abschlussbericht  
Juni 2016

# Impressum

## Verfasser

Dr. Agnes Förster, Architektin, Stadtplanerin DASL  
Julia Vetter, B.A. Architektur

STUDIO | STADT | REGION  
Räumliche Prozesse gestalten

4architekten GbR  
Agnes Förster, Dr.-Ing. Architektin, Stadtplanerin DASL  
Susanna Knopp, Architektin ETH/DWB  
Jan Kurz, Dipl.-Ing. Architekt  
Markus Wassmer, Architekt ETH/SIA/DWB

info@studio-stadt-region.de  
www.studio-stadt-region.de  
www.4architekten.de  
Tel. 0049 (0)89 13 93 77-43, Fax -47  
Dom-Pedro-Str. 7, D-80637 München

## Auftraggeber

IBA Basel 2020  
Voltastrasse 30  
CH-4056 Basel

Titelbild: Gesamtbild Entwicklungsstrategie Stein-Säckingen

Stand München, Juni 2016

Dieser Bericht verwendet die männliche Substantivform im Plural als geschlechts-  
neutrale Formulierung. Gemeint sind immer alle Geschlechtsidentitäten.

Quellen: in Ergänzung.

# Städtebauliche Potenzialanalyse Stein-Säckingen Abschlussbericht

<b>1</b>	<b>Zusammenfassung</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Zielsetzung und Methodik</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Qualitätsbausteine und Gesamtbild</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>Teilgebiete</b>	<b>9</b>
4.1	Lebensader Schaffhauserstrasse	12
4.2	Brückenschlag über den Rhein	24
4.3	Aktiver Bahnhof	30
4.4	Gartenstadt für die nächste Generation	40
4.5	Sisslerfeld: Das grüne Herz	42
4.6	Impulsgeber Mobilität und öffentlicher Raum	44
<b>5</b>	<b>Nächste Schritte</b>	<b>48</b>
<b>Anhang</b>		<b>51</b>

# 1 Zusammenfassung

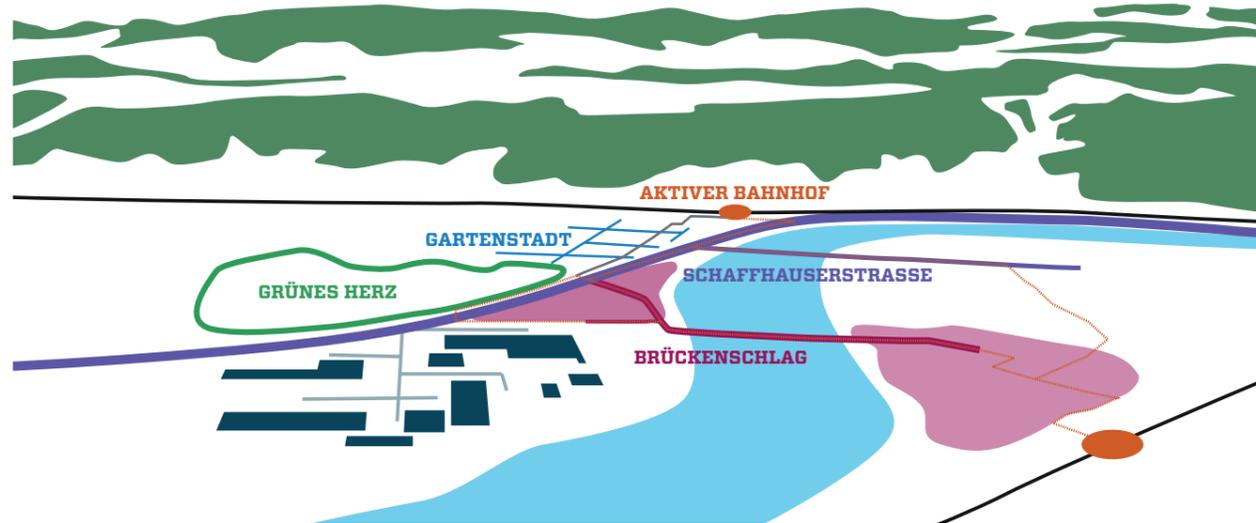


Abbildung 1:  
Strategisches Gesamtbild für die Gemeinde Stein im Zusammenspiel mit Bad Säckingen.

Die Gemeinde Stein im Fricktal ist Teil des grenzüberschreitenden Siedlungsgefüges Hochrhein. Mit der guten Bahn- und Autobahnanbindung nach Basel und Zürich, dem zukünftigen Ausbau als Arbeitsplatz- und Wohnschwerpunkt im Kanton Aargau und dem lokalen Lebenszusammenhang über den Rhein nach Bad Säckingen bieten sich besondere Potenziale für die zukünftige Entwicklung. Wesentliche Herausforderungen für die räumliche Entwicklung sind die Sicherung und der Ausbau der ÖV-Erschliessungsqualität im grenzüberschreitenden Zusammenspiel, die Stärkung zentraler Funktionen und der örtlichen Identität, die räumliche Innenentwicklung sowie eine verbesserte Verbindung und Verknüpfung nach Bad Säckingen. Die Potenzialanalyse zeigt, wie wichtige Zukunftsfragen der Gemeinde Stein in fünf strategischen Teilgebieten bearbeitet werden können. 1) Die Schaffhauserstrasse ist als Lebensader der Gemeinde zu stärken. Dabei gilt es, Flächenreserven zu nutzen, neue Angebote von Versorgung, Wohnen und Arbeiten zu schaffen, der Strasse ein erkennbares Gesicht zu geben und neue Qualitäten im öffentlichen Raum zu entwickeln. 2) Die Aufwertung von Rheinbrückstrasse und Rheinufer in Verbindung mit der Stärkung des Wohnens östlich der Schaffhauserstrasse intensivieren die Verknüpfung und den Brückenschlag über den Rhein. 3) Die Stärkung und Aktivierung des Bahnhofs Stein-Säckingen für die Entwicklung der Gemeinde gelingen über eine verbesserte grenzüberschreitende Verknüpfung mit dem Bus sowie mit neuen Angeboten der Nahmobilität – beispielsweise einem grenzüberschreitenden Veloverleih. Zudem bietet das Bahnhofsareal selbst Potenziale für eine neue bauliche Entwicklung, die Impulse für das gesamte Nahumfeld setzen kann. 4) Die zukünftige Weiterentwicklung von Arbeitsplätzen und Wohnen im Sisslerfeld wird durch ein landschaftliches Gerüst – ein „grünes Herz“ – vorbereitet. 5) Im Siedlungsgebiet zwischen Bahnhof und Sisslerfeld gilt es, die Wohnqualität im Wandel der Generationen zu stärken. Die fünf Teilgebiete sind räumlich eng verknüpft, zeigen wichtige Schnittstellen und fügen sich zu einem strategischen Gesamtbild für die Gemeinde. Die Potenzialanalyse legt die Grundlagen für weitere fachliche Vertiefungen sowie einen Kommunikations- und Dialogprozess zur zukünftigen Entwicklung in der Gemeinde Stein gemeinsam mit den Nachbarn beidseits des Rheins.

# 2 Zielsetzung und Methodik

Die städtebauliche Potenzialanalyse zeigt jenseits von Tagesgeschäft und laufenden Planungen perspektivische Entwicklungsmöglichkeiten für die Gemeinde Stein auf. Der Grundgedanke ist, den heutigen und zukünftigen Entwicklungsdruck der Gemeinde zu nutzen, um neue räumliche Qualitäten zu schaffen in Bezug auf

- die Entwicklung neuer zentrale Lagen und Nutzungen in der Gemeinde Stein – als Identität stiftender Lebensmittelpunkt der Gemeinde,
- die Aufwertung des Bahnhofs und seines Umfelds mit neuen Qualitäten der öffentlichen Räume und Verbindungen zum Ortszentrum,
- eine attraktive räumliche Verbindung und Verknüpfung über den Rhein nach Bad Säckingen,
- eine Qualifizierung zukünftiger Entwicklungsgebiete in der Gemeinde Stein als nachhaltige Orte des Wohnens, Arbeitens und Erholens.

**Langfristige Perspektive**

Mit diesem langfristigen Ansatz skizziert die Studie grundsätzliche Entwicklungsmöglichkeiten jenseits heutiger Restriktionen in Bezug auf Eigentum oder Recht. Die Studie zeigt keine fertigen, fachlich durchgearbeiteten Lösungen, sondern gibt Denkanstöße für Politik, Planung und Öffentlichkeit.

Die Städtebauliche Potenzialanalyse entwickelt fünf strategische Teilgebiete, welche jeweils mit spezifischen Themen und spezifischen räumlichen Ansätzen die Entwicklung der Gemeinde unterstützen. Dabei besteht kein Anspruch auf Vollständigkeit. Wichtige zukünftige räumliche Gestaltungs- und Steuerungsaufgaben der Gemeinde sind in weiteren Teilgebieten zu finden und wahrzunehmen.

**Nicht vollständig**

Räumliche Entwicklungsmöglichkeiten für die Gemeinde Stein ergeben sich im Zusammenspiel von drei Ebenen. Das regionale Bild zeigt die Gemeinde im grenzüberschreitenden Siedlungsgefüge. Das Wechselspiel von Siedlungsentwicklung und Erreichbarkeit mit öffentlichem Verkehr, Velo und Auto ist hier besonders wichtig. Das Gesamtbild der Gemeinde lässt erkennen, wie verschiedene strategische Bausteine der Entwicklung zusammenspielen und dabei zugleich an das regionale Bild anknüpfen. Die strategischen Teilräume zeigen Zusammenhänge, die über einzelne Parzellen oder Areale hinausgehen und die – verknüpft mit den richtigen Themen und räumlichen Massnahmen – die Gesamtentwicklung der Gemeinde wirkungsvoll prägen und lenken.

**Regionales Bild - Gesamtbild - Teilräume**

Neben der langfristigen Perspektive in Gesamtbild und Teilräumen schlägt die Studie vor, frühzeitig Impulse für die gewünschte räumliche Entwicklung zu setzen. Mobilität ist ein wirkungsvoller Impulsgeber, wenn die Bahnhöfe Stein-Säckingen und Bad-Säckingen mit einem grenzüberschreitenden Bus sowie einem Veloverleih verknüpft werden und die notwendigen Massnahmen zugleich im öffentlichen Raum gut gestaltet sichtbar werden.

**Impulsgeber für die Entwicklung**

Die Studie zeigt, welche Themen und Räume in der weiteren Arbeit der Gemeinde fachlich zu vertiefen sind. Zugleich bieten die Inhalte eine Grundlage, um einen Dialogprozess innerhalb der Gemeinde zwischen Politik, Verwaltung und Öffentlichkeit zu starten. Im Zentrum steht die Frage, wie sich die Gemeinde Stein im Fricktal langfristig entwickeln und damit in der Region positionieren möchte.

**Fachliche Vertiefungen und Dialogprozess**

### 3 Qualitätsbausteine und Gesamtbild

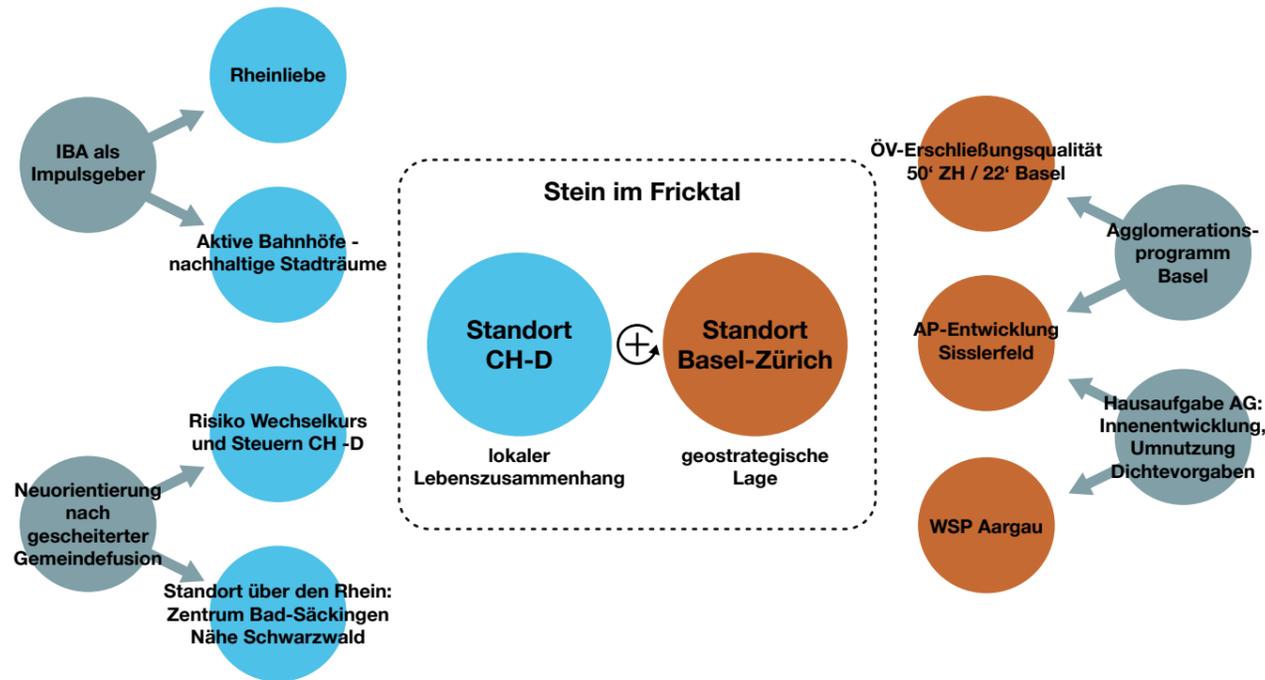


Abbildung 2: Stein im Fricktal: zwischen geostrategischer Lage und lokalem Lebenszusammenhang.

Die Entwicklungspotenziale der Gemeinde Stein im Fricktal lassen sich aus zwei Perspektiven lesen. Zum einen verfügt die Gemeinde über eine besondere geostrategische Lage mit guter ÖV-Erschließungsqualität zwischen Basel und Zürich. Für das Sisslerfeld wird eine weitere Arbeitsplatzentwicklung erwartet und die Gemeinde ist Wohnschwerpunkt im Kanton Aargau. Die Raumplanung im Kanton Aargau und das Agglomerationsprogramm Basel stellen übergeordnete Planungsebenen für die Gemeinde dar. Die besondere Zielsetzung aus der Perspektive des Kantons ist die Innenentwicklung der Gemeinde mit der Nutzung von Reserveflächen, Umnutzungen und neuen Dichtevorgaben.

Zum anderen ist die Gemeinde Stein Teil des lokalen Lebenszusammenhangs beidseits des Rheins. Bad Säkingen wirkt als regionales Zentrum mit attraktiver Nahversorgung und Kultur, der südliche Schwarzwald ist ein wichtiger Erholungsraum, der Bahnhof Bad-Säckingen bietet eine attraktive Verbindung nach Kleinbasel. Von der Elektrifizierung der Hochrheinstrecke auf deutscher Seite wird ein Entwicklungsschub für die gesamte Region erwartet. Die IBA Basel ist mit den Themenschwerpunkten Rheinliebe und Aktive Bahnhöfe – nachhaltige Stadträume ein wichtiger Impulsgeber und Mitgestalter des lokalen Lebenszusammenhangs.

Die Studie entwickelt fünf stadt- und landschaftsräumliche Qualitätsbausteine, welche an dieser doppelten räumlichen Einbettung der Gemeinde Stein ansetzen. Die Qualitätsbausteine werden teilräumlich übersetzt und ausgearbeitet sowie in ihrem räumlichen Zusammenhang und thematischen Schnittstellen zu einem Gesamtbild der Gemeinde Stein verknüpft.

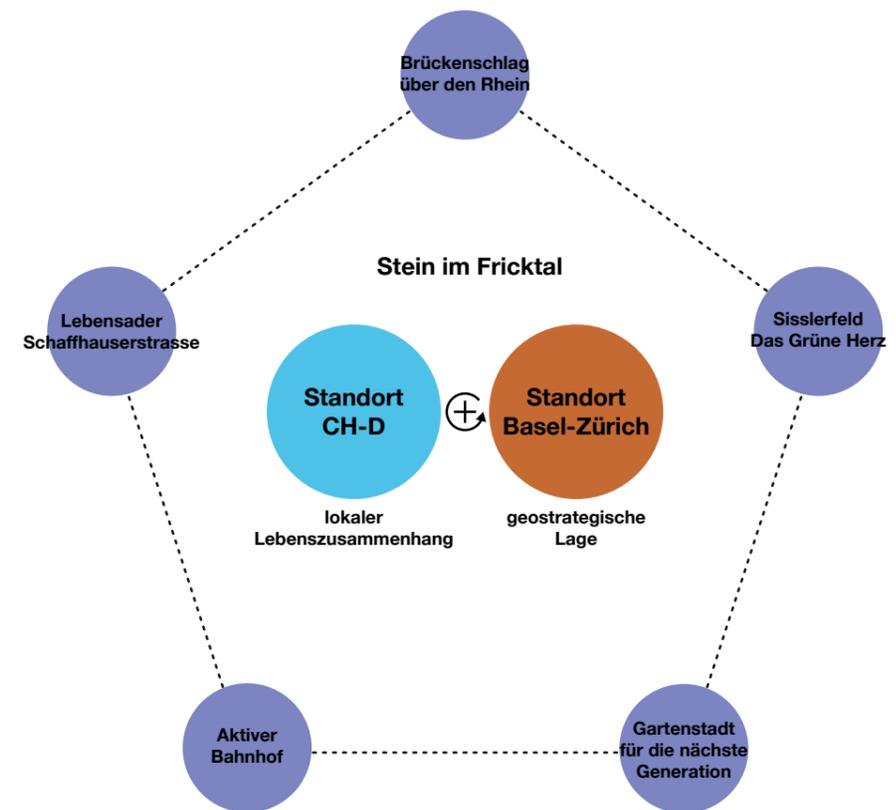


Abbildung 3: Qualitätsbausteine für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde Stein im Fricktal.

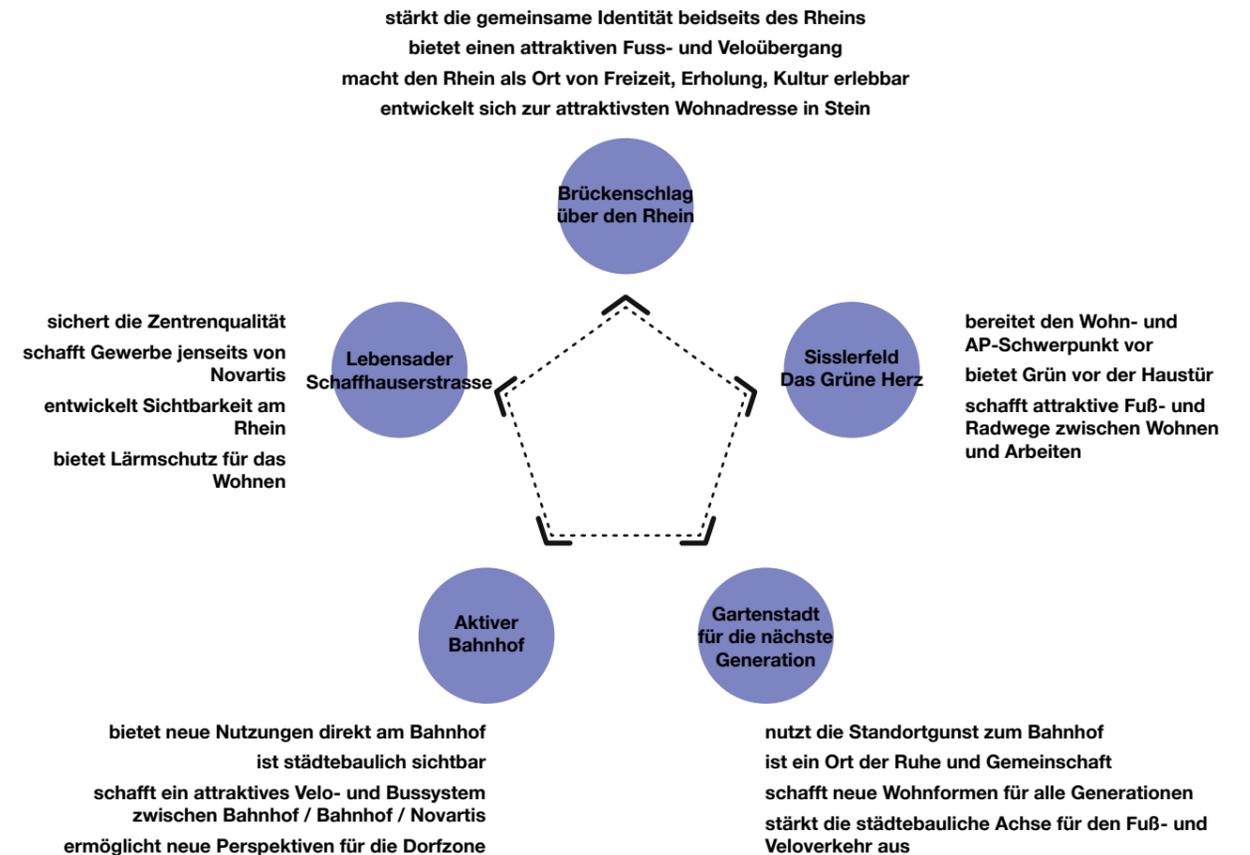


Abbildung 4: Qualitätsbausteine im Detail.

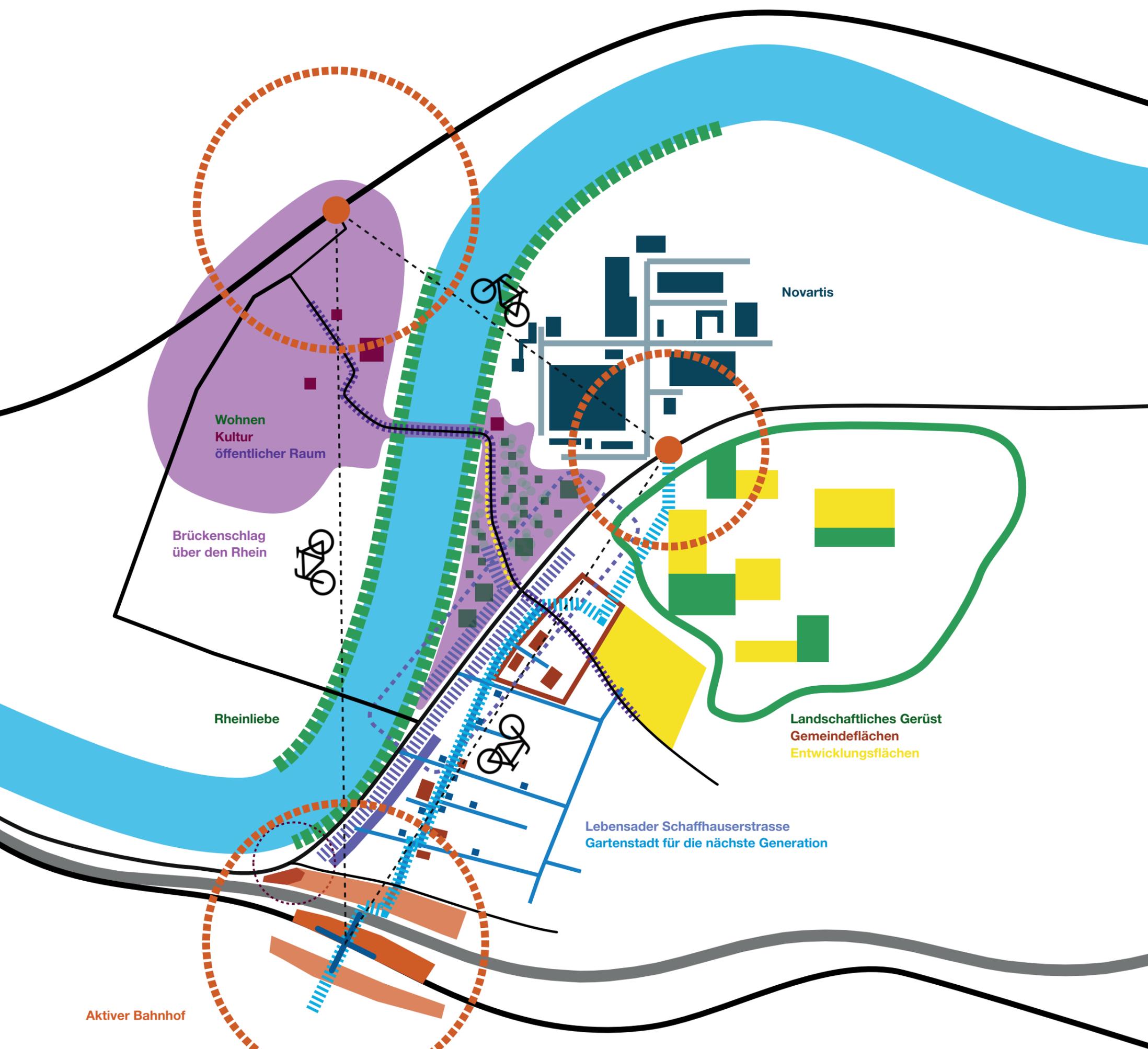
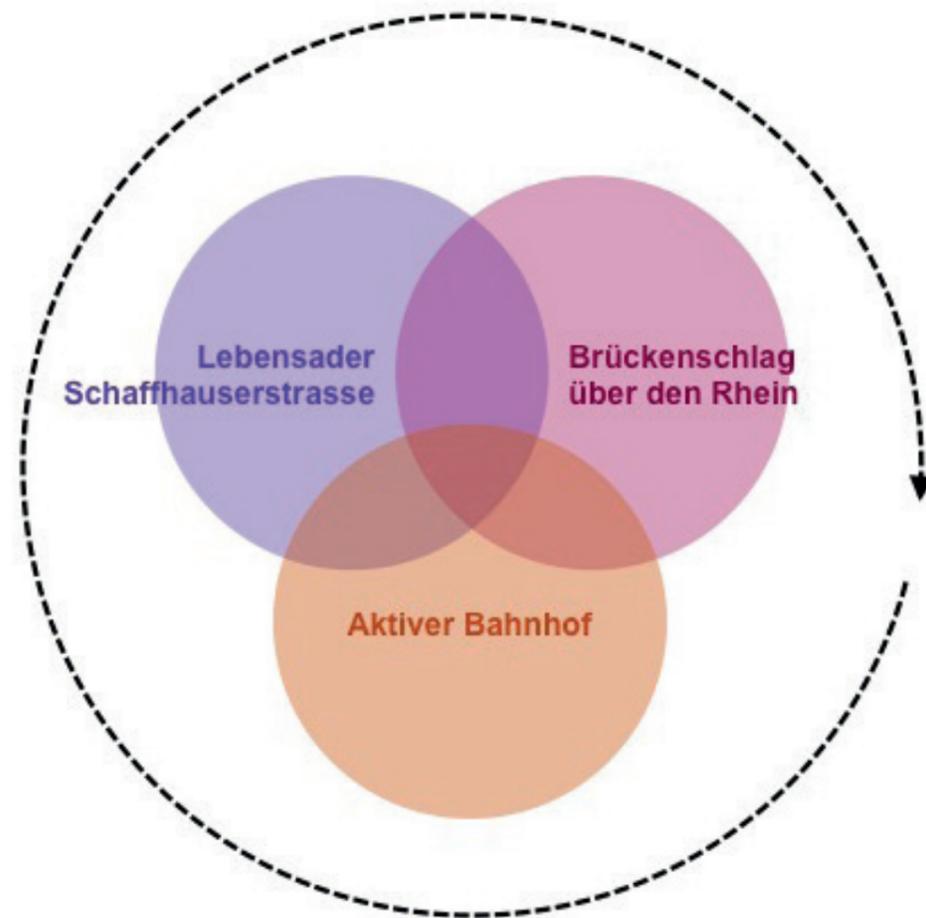


Abbildung 5:  
Gesamtbild mit Teilgebieten.

Im räumlichen Gesamtbild der Gemeinde Stein verknüpfen sich die fünf Qualitätsbausteine. Der aktive Bahnhof wirkt mit neuen Bus- und Veloangeboten sowie attraktiven Fusswegen vernetzend zwischen Stein-Säckingen, Bad-Säckingen und dem wichtigen Arbeitsplatzstandort Novartis. Zugleich bestehen räumliche Entwicklungsmöglichkeiten auf dem Bahnhofsareal in Stein sowie im unmittelbaren Umfeld beidseits der Gleise. Damit wird die Position des Bahnhofs Stein-Säckingen im Kräftedreieck mit Bad-Säckingen und Novartis gestärkt. Die Schaffhauserstrasse wird als Lebensader der Gemeinde ausgebaut. Die Strasse hat eine strategische Lage zwischen dem Ortseingang der Gemeinde, dem Rhein, der Rheinbrücke nach Deutschland, Novartis und den Erweiterungsgebieten im Sisslerfeld. Das Siedlungsgebiet zwischen Schaffhauserstrasse und Rhein bietet Potenziale der Innenentwicklung und damit der Stärkung attraktiver Wohnlagen für die Gemeinde. Zusammen mit einer Aufwertung von Rheinbrückstrasse und Rheinufer kann hier die räumliche Verbindung und Verknüpfung über den Rhein nach Bad Säckingen gestärkt werden. Das Siedlungsgebiet zwischen dem Bahnhofsareal in Stein und der Siedlungserweiterung am Sisslerfeld hat den Charakter einer Gartenstadt und ist zugleich mit den zahlreichen gemeindlichen Nutzungen ein wichtiger Ort der Begegnung innerhalb der Gemeinde. Hier sind der Generationenwandel in der Wohnnutzung zu gestalten und die Qualitäten im öffentlichen Raum – auch als Fuss- und Veloverbindung zwischen Bahnhof und Sisslerfeld – zu stärken. Die Entwicklung eines landschaftlichen Gerüsts im Sisslerfeld sichert die Naherholungsqualitäten zwischen Wohnen und Arbeiten und bietet Potenziale für die Erschliessung zu Fuss und per Velo. Das „grüne Herz“ schafft eine räumliche Ordnung und Identität, welche die zukünftige Siedlungsentwicklung vorbereitet und aufnimmt.

## 4 Teilgebiete



### Impulsgeber Mobilität und öffentlicher Raum

Bus CH-D + Veloverleih CH-D + Orientierung + Aufenthalt + Licht + Grün

Abbildung 6:  
Zusammenspiel der drei vertieften Teilräume mit dem Impulsgeber Mobilität und öffentlicher Raum.

Die Studie stellt in den nachfolgenden Kapiteln die strategischen räumlichen und funktionalen Ansatzpunkte für alle fünf Teilgebiete sowie den Impulsgeber Mobilität und öffentlicher Raum im Überblick vor. Drei Teilgebiete wurden ausgewählt für eine vertiefte Bearbeitung. „Lebensader Schaffhauserstrasse“, „Brückenschlag über den Rhein“ und „Aktiver Bahnhof“ beschreiben Aufgabenstellungen, die in besonderer Weise zu den dringlichen Themen Identität, Zentralität, Innenentwicklung und Verbindung nach Bad Säckingen beitragen. Die Gemeinde Stein sollte diese Aufgaben perspektivisch angehen. Handlungsmöglichkeiten bestehen in den Teilräumen jeweils kurz-, mittel- und langfristig. Die Bearbeitung der „Gartenstadt für die nächste Generation“ ist Teil der generellen (Haus-)Aufgabe der Gemeinde, die Innenentwicklung aktiv zu steuern und zu gestalten. Alle vier genannten Teilräume sind letztlich Voraussetzungen, um in Zukunft den Wohn- und Arbeitsplatzschwerpunkt um das Sisslerfeld ausbauen zu können. Der Qualitätsbaustein „Sisslerfeld: Das güne Herz“ zielt damit auf eine mittel- bis langfristige Entwicklung, welche die Festigung der Gemeinde nach innen voraussetzt.



Abbildung 7:  
Zentrale Themen der räumlichen Entwicklung von Stein mit dem Beitrag der drei vertieften Teilgebiete.

Die „Lebensader Schaffhauserstrasse“ zielt auf die Stärkung der Zentrumsqualität von Stein. Entlang dieser regional bedeutenden Strasse haben sich in den letzten Jahren die wesentlichen Angebote der Nahversorgung und damit verbunden auch das örtliche Leben in Stein entwickelt – auch wenn sich diese immer in Standortkonkurrenz zu Bad Säckingen behaupten müssen. Zugleich verläuft die Strasse in Teilen direkt am Rhein. Hier kann potenziell eine neue grenzüberschreitende Sichtbarkeit und Identität entwickelt werden. Der „Brückenschlag über den Rhein“ hat zum Ziel, Kultur, Freizeit und Erholung auf schweizer Seite am Rhein zu stärken sowie neues attraktives Wohnen für die Gemeinde Stein zu entwickeln. Die Aufwertung der öffentlichen Räume in Stein stärkt auch den Langsamverkehr über die Holzbrücke. Insgesamt besteht die Chance, die Zentrumsqualität von Bad Säckingen über den Rhein hinweg in Stein bis zur Schaffhauserstrasse auszubauen – als starkes räumliches und funktionales „Doppelherz“ am Hochrhein. Am „Aktiven Bahnhof“ verknüpfen sich in besonderer Weise kurzfristige und langfristige Potenziale. Das grenzüberschreitende Bus- und Velosystem kann unmittelbar angegangen werden und befördert die räumliche Entwicklung von Stein und Bad Säckingen gleichermaßen. Die bauliche und nutzungsmässige Aktivierung des Bahnhofs und seines Umfelds sowie die städtebauliche Sichtbarkeit des Bahnhofs sind in einer langfristigen Perspektive zu betrachten und stellen für die Gemeinde Stein ein herausragendes (Gross-)Projekt dar, das nur gemeinsam mit Partnern angegangen werden kann.

## 4.1 Lebensader Schaffhauserstrasse

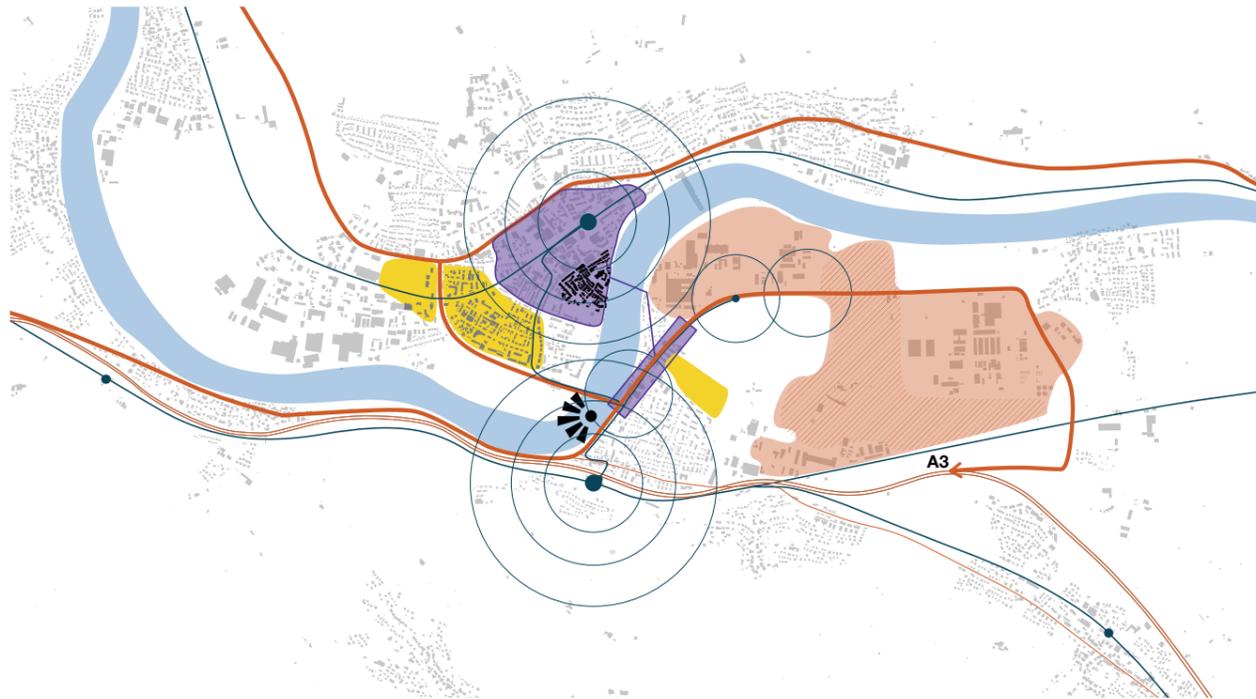


Abbildung 8:  
Lebensader Schaffhauserstrasse: Regionale Rolle.

Aus regionaler Perspektive ist die Schaffhauserstrasse die wichtigste MIV-Achse der Gemeinde Stein. Die Kantonsstrasse verläuft von Rheinfelden kommend über Mumpf entlang dem Rhein zum Ortseingang von Stein, weiter über den Abzweig der Fridolinsbrücke nach Deutschland zum Standort Novartis. Die Strasse erschliesst von Osten über den Autobahnanschluss Eiken das gesamte Sisslerfeld. Die Verknüpfung der Bahnhöfe Stein-Säckingen und Bad Säckingen verläuft für Autos, für potenzielle Busse sowie für Fahrräder über die Schaffhauserstrasse und Fridolinsbrücke. Entlang der hoch frequentierten Schaffhauserstrasse finden sich die wesentlichen Nahversorgungsangebote von Stein. Über die Schaffhauserstrasse und Fridolinsbrücke werden beidseits des Rheins Entwicklungsgebiete verbunden. Der Qualitätsbaustein „Lebensader Schaffhauserstrasse“ hat zum Ziel, die Strasse in ihren Zentrumsqualitäten zu stärken, Flächenreserven zu heben und dabei neue Angebote für Versorgung, Gewerbe sowie – auf der Lärm abgewandten Seite – für Wohnen zu schaffen. Entlang des Rheins kann die Strasse als Schauseite entwickelt werden. Zugleich soll die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum gestärkt, Barrierewirkung und der Charakter der Strasse als Durchgangsraum verstärkt und die Funktion der Strasse als lokales Zentrum insgesamt geschwächt werden. Damit wird heutigen Defiziten und zukünftigen Gefahren der Entwicklung der Strasse entgegengewirkt. Denn der Ausbau von Arbeitsplätzen und Wohnen im Sisslerfeld wird eine Zunahme des PKW- und LKW-Verkehrs mit sich bringen. Ohne entsprechende Massnahmen würden Lärm und Emissionen zunehmen, die Barrierewirkung und der Charakter der Strasse als Durchgangsraum verstärkt und die Funktion der Strasse als lokales Zentrum insgesamt geschwächt.

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> <li>Kernzone, zentrale Funktionen</li> <li>Hohe Frequenz, Grenzgänger, Passanten</li> <li>Rheinquerung Fridolinsbrücke, Übergang Bahnhof Bad-Säckingen</li> <li>Verbindung Bahnhof Stein-Säckingen – Holzbrücke – Zentrum Bad Säckingen</li> <li>Front am Rhein / Blick Rheinufer</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lärmbelastung</li> <li>Qualität Erdgeschoss und öffentliche Räume</li> <li>Barriere-Wirkung zum Rhein</li> <li>Grundstücke mit minderwertigen Nutzungen</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Attraktive Verknüpfung Bahnhof-Bahnhof</li> <li>Schauseite am Rhein</li> <li>Gewerbe jenseits von Novartis</li> <li>Verdichtung</li> <li>Umgang mit Lärm</li> <li>Ortskern-Qualitäten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zunahme MIV durch AP im Sisslerfeld</li> <li>&gt; Lärm, Emissionen</li> <li>&gt; Barriere zum Rhein</li> <li>&gt; Durchgangsraum</li> </ul>
Chancen	Gefahren

Abbildung 9:  
Lebensader Schaffhauserstrasse: Stärken-Schwächen-Chancen- Gefahren.

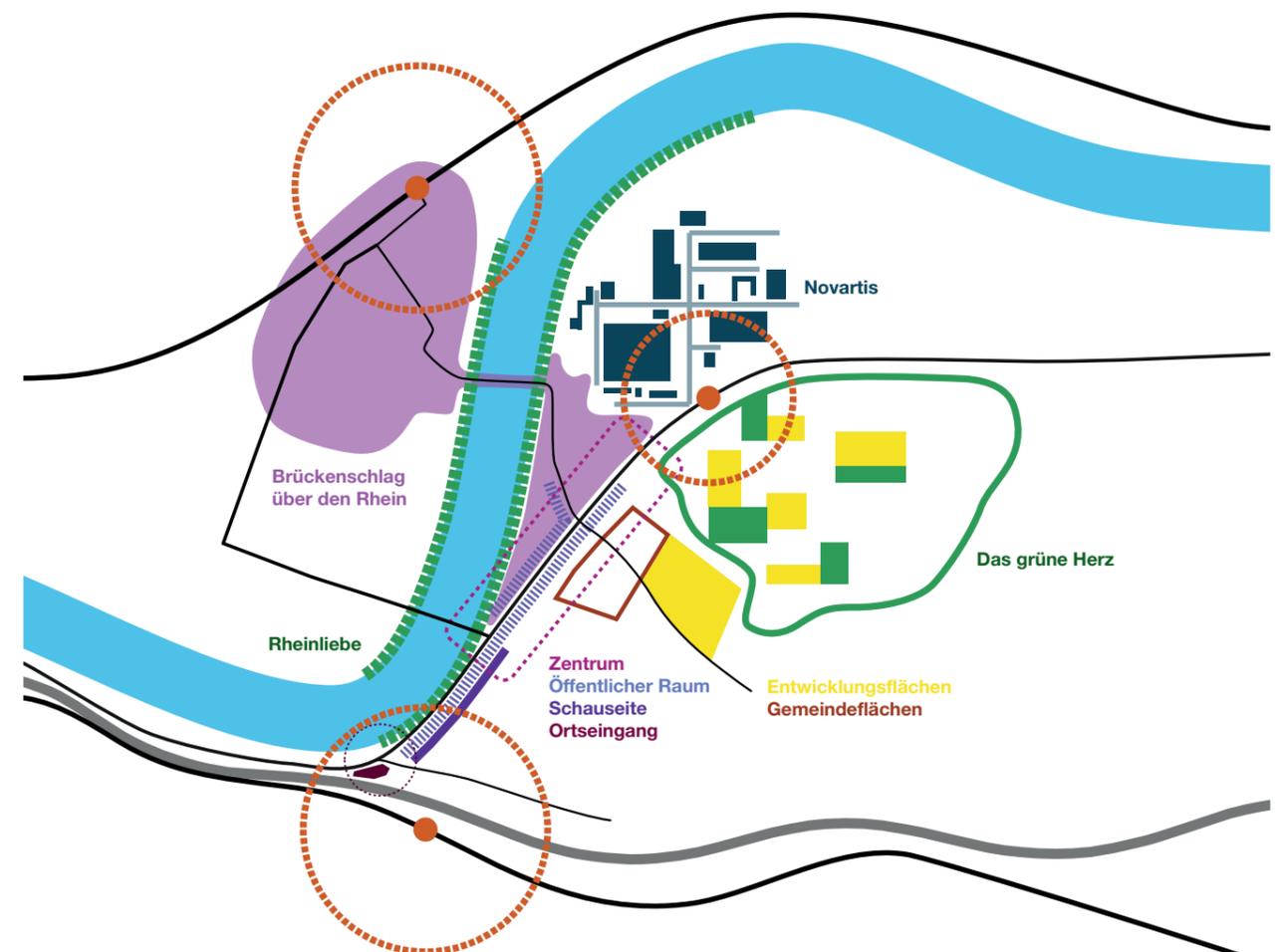


Abbildung 10:  
Gesamtbild: Fokus Lebensader Schaffhauserstrasse.



**Abbildung 11:**  
 Transformationspotenziale entlang der Schaffhauserstrasse  
 Massstab 1:3500.

Transformationspotenziale entlang der Schaffhauserstrasse lassen sich entlang folgender Indikatoren erörtern: Baulücken, oberirdische Parkplatzflächen, Gebäude mit ein oder zwei Vollgeschossen sowie entlang des Baualters. Potenziale liegen in der Aufwertung öffentlicher Räume sowie in der Verdichtung und dem Neubau von Gebäuden. Die Analysekarte zeigt, dass deutliche Umgestaltungs- und Verdichtungspotenziale entlang des gesamten Strassenabschnitts vom Ortseingang im Südwesten bis zu Novartis im Nordosten bestehen.

- Potenziale öffentlicher Raum
- Potenziale Nachverdichtung
- Parkplatzfläche
- Baulücken
- 1-geschossig
- 2-geschossig (+DG)
- Baualter vor 45
- Baualter 45-60
- Baualter 60-80



Abbildung 12: Städtebauliche Strategien für die Lebensader Schaffhauserstrasse.

Entlang der Schaffhauserstrasse gilt es, verschiedene räumliche Strategien und Massnahmen zu verknüpfen.

**Der öffentliche Raum** entwickelt sich entlang der Strasse in unterschiedlicher Intensität. Im südlichen Abschnitt liegen Aufwertungspotenziale im Bereich der Einmündung der Züricherstrasse und in der fussläufigen Verknüpfung zum Bahnhof. Rund um die Fridolinsbrücke bis zur Rheinbrückstrasse liegt der zentrale Bereich der Schaffhauserstrasse mit der intensivsten öffentlichen Nutzung. Über eine Umgestaltung des Novartis-Parkplatzes bieten sich weitere Chancen für eine Aufwertung des öffentlichen Raums als Eingang zu Novartis und Auftakt zum Sisslerfeld. Gestaltungspotenziale des öffentlichen Raums liegen im öffentlichen Strassenraum selbst sowie im Vorbereich und den Zwischenräumen der Gebäude – dann zumeist auf privatem Grund. Zu den wesentlichen Massnahmen zählen die Reduktion der Geschwindigkeit und der Ausbau des Langsamverkehrs auf der Strasse, Veloverleihstationen, eine neue grenzüberschreitende Buslinie mit einer Haltestelle an der Fridolinsbrücke, verbesserte Querungsmöglichkeiten der Strasse, eine verbesserte Orientierung entlang der Strasse, unter anderem mit einem Lichtkonzept, Entsiegelung und Stärkung von Grün und Stadtklima sowie der verbesserte Rheinzugang, beispielsweise durch eine neue Rheintreppe.

**Das urbane Leben** beschreibt, welche Formen von Aufenthalt, Begegnung, Austausch, Ruhe, Fortbewegung sich für welche Zielgruppen an welchen Orten entlang der Strasse entwickeln sollen. In einer auf die Nutzer gerichteten Perspektive sind die gewünschten Qualitäten der Strasse zu formulieren. Diese Ebene ist besonders geeignet, um im Dialog mit Politik, Verwaltung und Öffentlichkeit eine gemeinsame Zielsetzung für die Lebensader Schaffhauserstrasse zu entwickeln. Wenn eine gemeinsame Vorstellung über das zukünftige urbane Leben an der Strasse gefunden ist, können Massnahmen für die Aufwertung des öffentlichen Raums und Qualitätskriterien für Häuser an der Strasse abgeleitet werden.

**Das Haus an der Strasse** steht für die Potenziale der Innenentwicklung und Nutzungsintensivierung. Eine bauliche Verdichtung kann Impulse für Wohnen und Arbeiten – jenseits von Novartis – setzen und damit die Funktionalität des Zentrums stärken. Dabei gilt es, robuste Gebäudetypologien zu entwickeln, welche Antworten auf die Chancen und Bedürfnisse der Öffentlichkeit, der Sichtbarkeit und des Lärmschutzes bieten. Im Querschnitt sind diese Typologien spezifisch für die verschiedenen Abschnitte der Strasse sowie die verschiedenen Grundstückstiefen zu entwickeln. In der Stadtansicht geht es darum, der Strasse insgesamt ein Gesicht zu geben und das positive Engagement privater Grundstückseigentümer sichtbar zu machen. Hier gilt es, Gestaltungsprinzipien zu entwickeln. Das Haus an der Strasse versteht sich als Bauherrenprogramm, welches in einem Dialogprozess Qualitätskriterien für Innenentwicklung entwickelt, Nutzungsanforderungen definiert und den städtebaulichen Zusammenhalt abstimmt.

**Städtebaulicher Zusammenhalt**  
Front, Silhouette, Traufe, Sockel, Dach



Abbildung 13: Bausteine für das Haus an der Strasse.

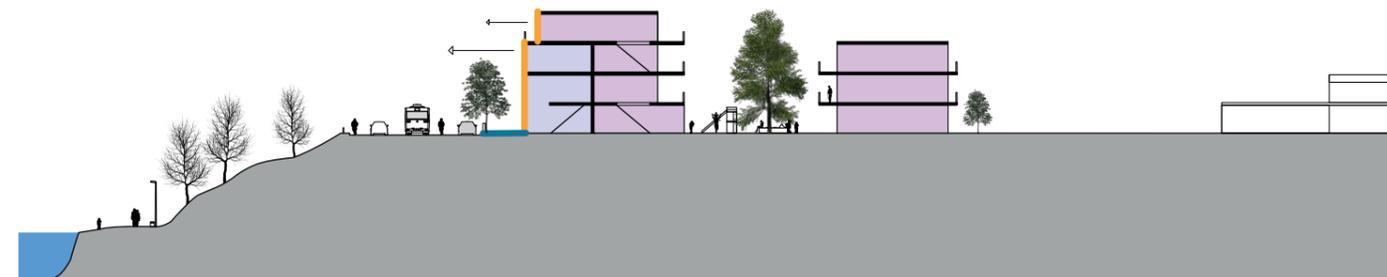
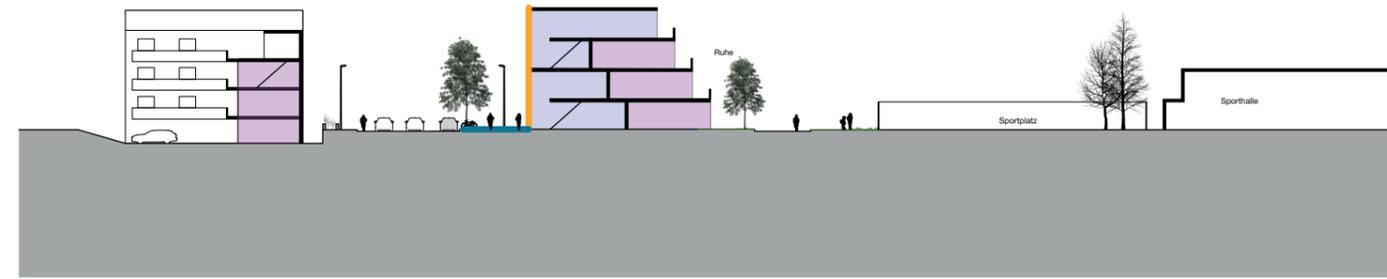
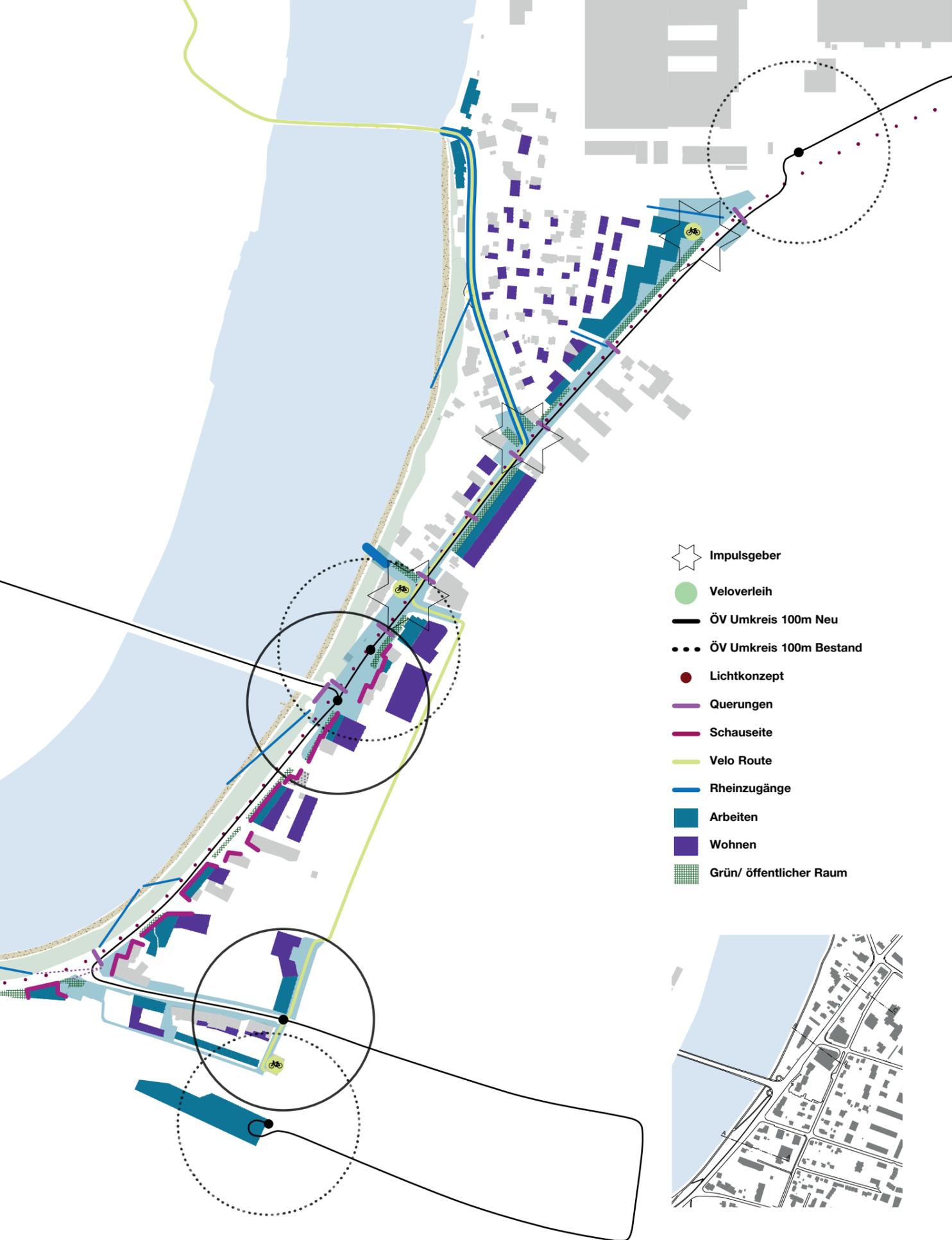


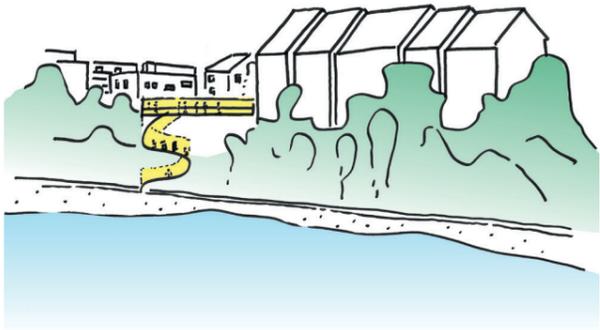
Abbildung 14 (links):  
 Städtebauliche Strategiekarte Schaffhauserstrasse. Massstab 1:5000.  
 Abbildung 15-17 (rechts):  
 Schemaschnitte Verdichtung entlang der Schaffhauserstrasse Massstab 1:500.



abendsonnen

zum Rhein gehen

draussen sitzen



zum Rhein blicken

verweilen

spielen

sprayen

langsam fahren

Strasse queren

Velo fahren

nahversorgen

Grün atmen

Bus fahren

Blicke tauschen

Abbildung 18 (links):  
Skizze Rheintreppe.  
Abbildung 19:  
Öffentlicher Raum - urbanes Leben.



Abbildung 20:  
Ansicht Schaffhauserstrasse Bestand.

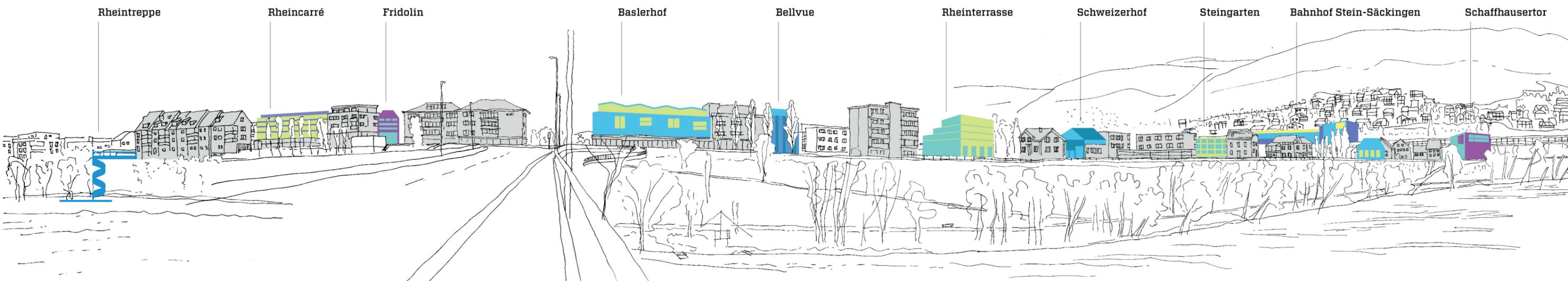


Abbildung 21:  
Ansicht Schaffhauserstrasse: Potenzielle Innenentwicklung und neue Adressen am Rhein.

## 4.2 Brückenschlag über den Rhein

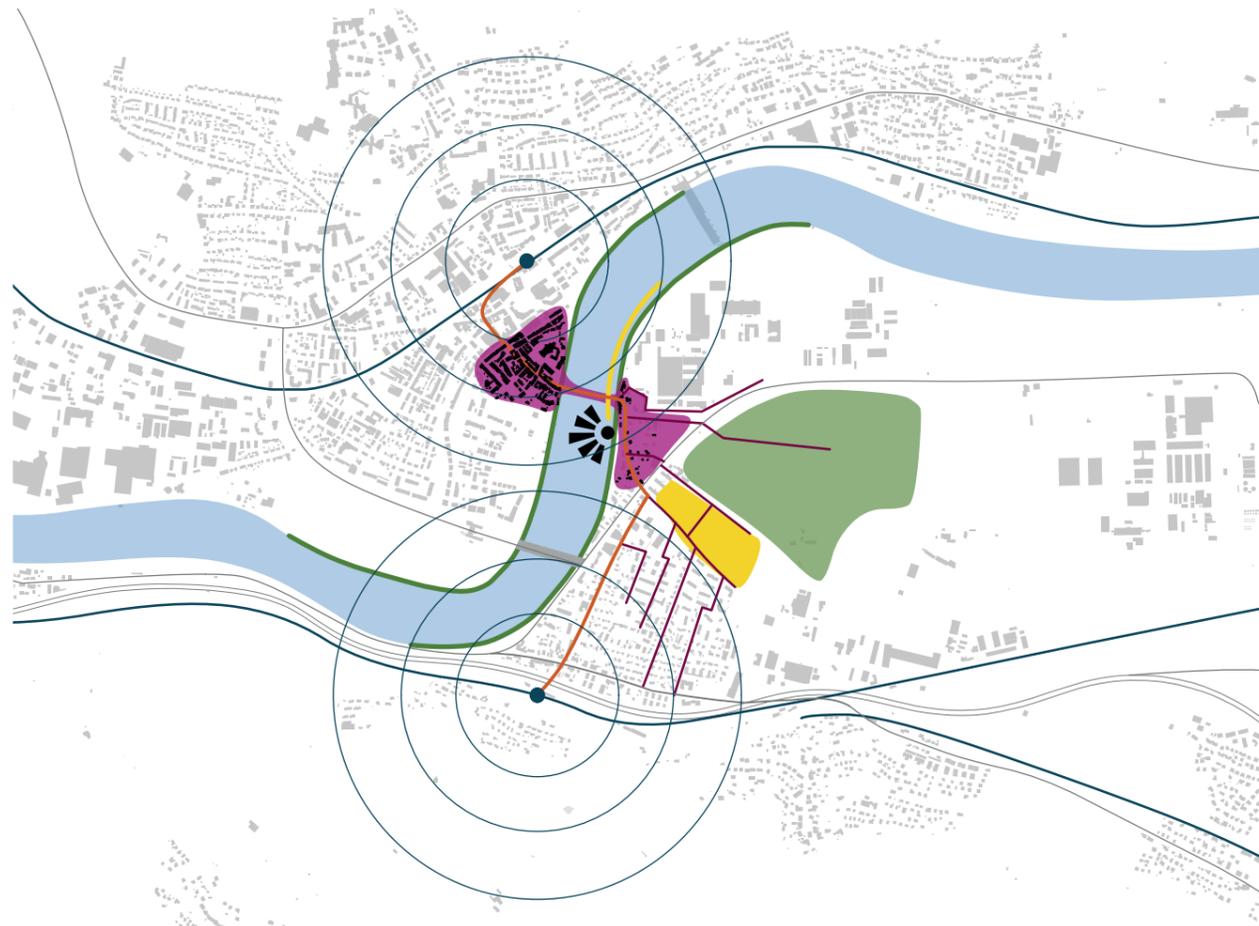


Abbildung 22:  
Brückenschlag über den Rhein: Regionale Rolle.

Die Holzbrücke bildet den Kern der grenzüberschreitenden Identität von Bad Säckingen und Stein. Das Vis-à-Vis am Rhein wird von der beidseitigen Bebauung, Ufernutzung und dem Projekt „Rheinliebe“ geprägt. Die zwei Seiten des Rheins sind jedoch asymmetrisch. Die Altstadt von Bad Säckingen bildet das Zentrum in Bezug auf Einkaufen, Gastronomie und Kultur. Das Rheinufer in Stein bietet die Westsonne und den Blick zurück auf die Stadtsilhouette von Bad Säckingen. Zwischen der Schaffhauserstrasse und der Holzbrücke liegt Steins beste Lage am Rhein – gemessen am gesamten Siedlungsgebiet ist diese aber nur eine dünne Schicht. Über die Rheinbrückstrasse wird die Gemeinde Stein an das historische Zentrum in Bad Säckingen angebunden. Verbindungen bestehen zum Bahnhof, zum Siedlungserweiterungsgebiet am Sisslerfeld und zu Novartis.

Brückenschlag über den Rhein bedeutet, Steins Wohnlage am Rhein zu stärken und die öffentlichen Räume am und zum Rhein aufzuwerten. Die Innenentwicklung des bestehenden Villenviertels mit gleichzeitiger Stärkung der Grünräume bietet die Chance, neue Zielgruppen in dieser Wohnlage anzusprechen und damit das gesamte Viertel zu beleben. Die Rheinbrückstrasse ist der zentrale öffentliche Raum und damit weit mehr als eine Verkehrsfläche. Sie ist in den Freiraumqualitäten, der Orientierung und den Ausblicken zum Rhein zu stärken. Der Brückenkopf bietet Potenziale für neue kulturelle und gastronomische Nutzungen und kann damit als attraktives Gegenüber zu Bad Säckingen entwickelt werden.



Abbildung 23:  
Brückenschlag über den Rhein: Stärken-Schwächen-Chancen- Gefahren.

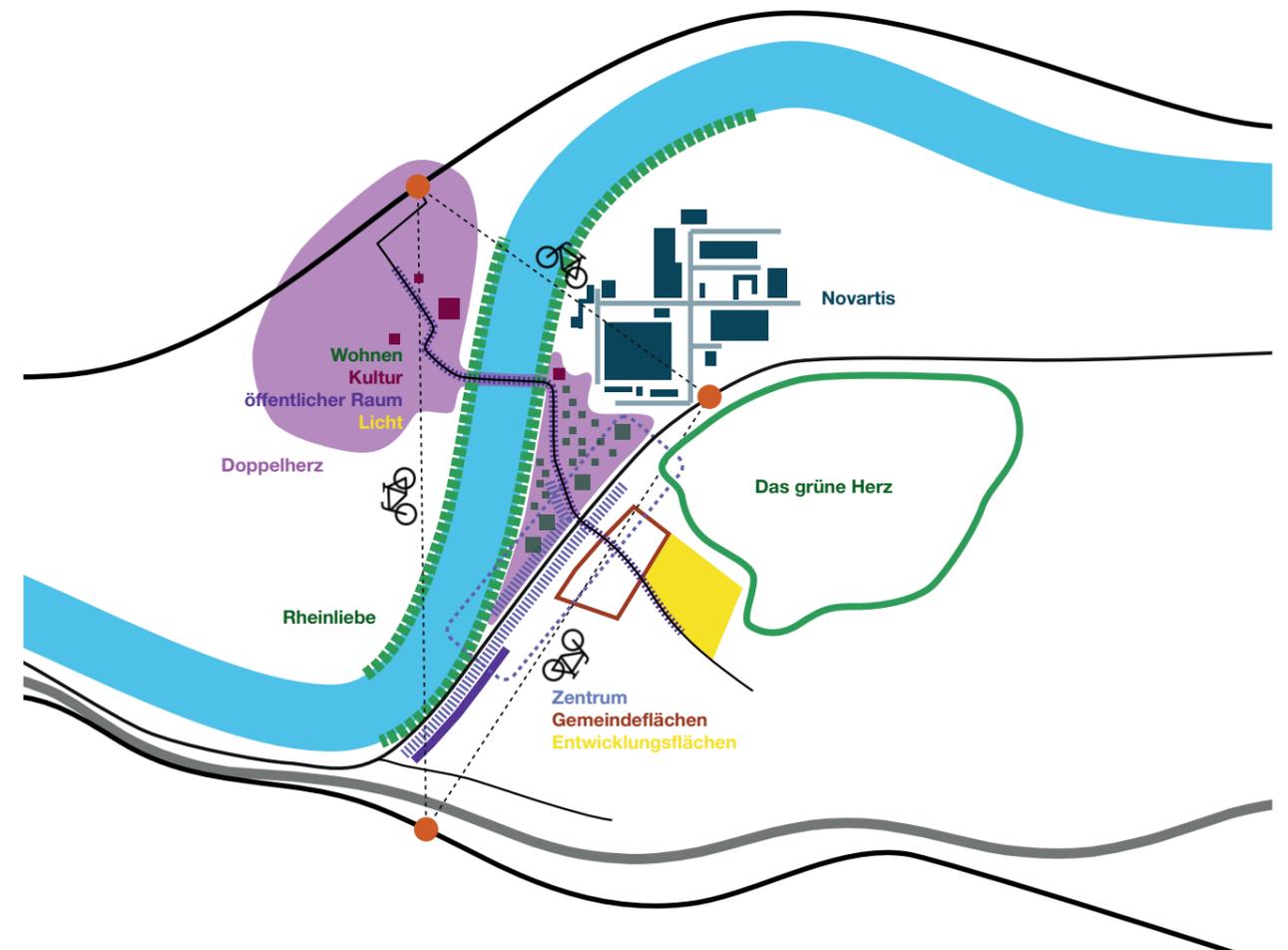


Abbildung 24:  
Gesamtbild: Fokus Brückenschlag über den Rhein.

**Abbildung 25:**  
**Städtebaulicher Schemaplan Brückenschlag über den Rhein**  
 Masstab 1:500.

Der städtebauliche Schemaplan zeigt die Potenziale der Innenentwicklung zwischen Schaffhauserstrasse und Brückenkopf. Entlang der Schaffhauserstrasse bietet der Novartisparkplatz, das eingeschossige Migros-Gebäude und der Migrosplatz Potenziale für rund 20.000 m<sup>2</sup> Bruttogeschosfläche mit Mischnutzung. Auf dem Gelände des Novartisparkplatzes ergänzen rückwärtige Wohngebäude das angrenzende Quartier. Im Villenviertel zwischen Rheinbrück- und Schaffhauserstrasse besteht die Möglichkeit der Innenentwicklung mit Anbauten und Ergänzungsbauten auf den Grundstücken. Das Ziel der Innenentwicklung ist, nicht die individuelle Wohnfläche zu erhöhen, sondern mit neuen Wohneinheiten neuen Bewohnern Platz zu bieten. Zusammen mit den Wohngebäuden auf dem Novartisplatz liessen sich bis zu 75 neue Wohneinheiten schaffen. Die Innenentwicklung ist über ein gärtnerisches Konzept und die Pflanzung neuer Bäume zu begleiten.

Die Rheinbrückstrasse ist als öffentlicher Raum insgesamt aufzuwerten und zu gestalten. Der Auftakt zur Schaffhauserstrasse, ein durchgehendes Lichtkonzept und neue Blicke und Aufenthaltsflächen Richtung Rhein sind dabei besonders wichtig. Am Brückenkopf bietet sich die Chance, die bestehenden Gebäude mit neuen Nutzungen zu reaktivieren. Die Blicke und Terrassen am Rhein bieten dabei besondere Potenziale. Veloverleihstationen am Brückenkopf und am Auftakt an der Schaffhauserstrasse können als Impulsgeber für eine neue Wahrnehmung der Rheinbrückstrasse genutzt werden.



- Gewerbe- und Kultur
- Öffentlicher Raum
- Innenentwicklung Wohnen
- Innenentwicklung Mischnutzung
- Lichtkonzept
- Rheinliebe
- Grünfläche
- Entsiegelung
- Element Wasser
- Baum Bestand
- Baum neu
- Impulsgeber  
Brückenkopf mit Veloverleih  
Auftakt Rheinbrückstraße

**Flächenpotenziale**  
 Mischnutzung 19.900 m<sup>2</sup> BFG  
 Wohnen 7.800 m<sup>2</sup> BFG ca. 75 Wohneinheiten

### Übergang Bad Säckingen

Vom Auftakt der Rheinbrückstrasse bis zum Übergang nach Bad Säckingen: Der Brückenschlag über den Rhein bewirkt mit einer Vielzahl kleiner Massnahmen neue Wahrnehmungen und Nutzungsmöglichkeiten im grenzüberschreitenden Lebensraum.

### Rheinterrasse

Investitionen in den Gebäudebestand ermöglichen eine neue Durchlässigkeit der Rheinbrückstrasse zum Rhein. Durchgänge und Terrassen sind attraktive Flächen für Aufenthalt und Gastronomie.



### Brückenkopf

Mit neuen Angeboten der Kultur und Gastronomie sowie öffentlichen Freiflächen mit Westsonne und Stadtblick nach Bad Säckingen entwickelt sich der Brückenkopf zum Dreh- und Angelpunkt der grenzüberschreitenden Begegnung am Rhein.

### Standort Novartis

Novartis ist der ökonomische Impulsgeber in Stein. Die neue Wahrnehmung des grenzüberschreitenden Lebensraums bringt zusammen mit der baulichen Entwicklung auf dem Novartisparkplatz neues Leben und Austausch vor der Haustür von Novartis.

### Verstärkt Wohnen

Am Rhein wird gewohnt! Zeitgenössische Architektur in Pavillonbauweise ergänzt die bestehenden Villen. Jung und alt, Familien und Singles finden neuen Wohn- und Lebensraum. Die Gärten wirken gepflegt – neben den Gebäuden wird auch das Grün verdichtet.



### Rheinliebe

Das Rheinufer erfreut sich grosser Beliebtheit. Zum Baden, Joggen, Spazieren, Verweilen, Picknick treffen sich Jung und Alt. Die neue Liebe zum Fluss gilt beidseits des Rheins. Der wiederbelebte Brückenkopf und die Promenade Rheinbrückstrasse bringen neues Publikum an den Fluss.

### Annäherung an den Rhein

Von der Rheinbrückstrasse gilt es, die Blicke und Zugänge zum Rhein sorgfältig zu gestalten. Anstelle von oberirdischen Stellplätzen bieten sich Terrassen mit Blickkontakt nach Bad Säckingen und zum nahen Rheinufer.

### Strasse als Begegnungsraum

Die Rheinbrückstrasse ist weit mehr als eine Verkehrsfläche. Als Promenade vom Zentrum in Stein nach Bad Säckingen ist sie zugleich ein wichtiger Begegnungsraum innerhalb der Gemeinde und im grenzüberschreitenden Austausch. Begegnungsraum heisst Langsamverkehr, Blickkontakte, Anhalten, Verweilen.

### Auftakt Rheinbrückstrasse

Zwischen den bestehenden Eckgebäuden an der Schaffhauserstrasse spannt sich ein öffentlicher Raum als Auftakt zur Rheinbrückstrasse auf. Dieser bietet die Chance einer übergreifenden Freiraumgestaltung. Bepflanzung, Beleuchtung und Angebote zum Aufenthalt können hier wichtige Impulse setzen.

Abbildung 26:  
Brückenschlag über den Rhein: Wertschöpfungsgeschichte.

### 4.3 Aktiver Bahnhof

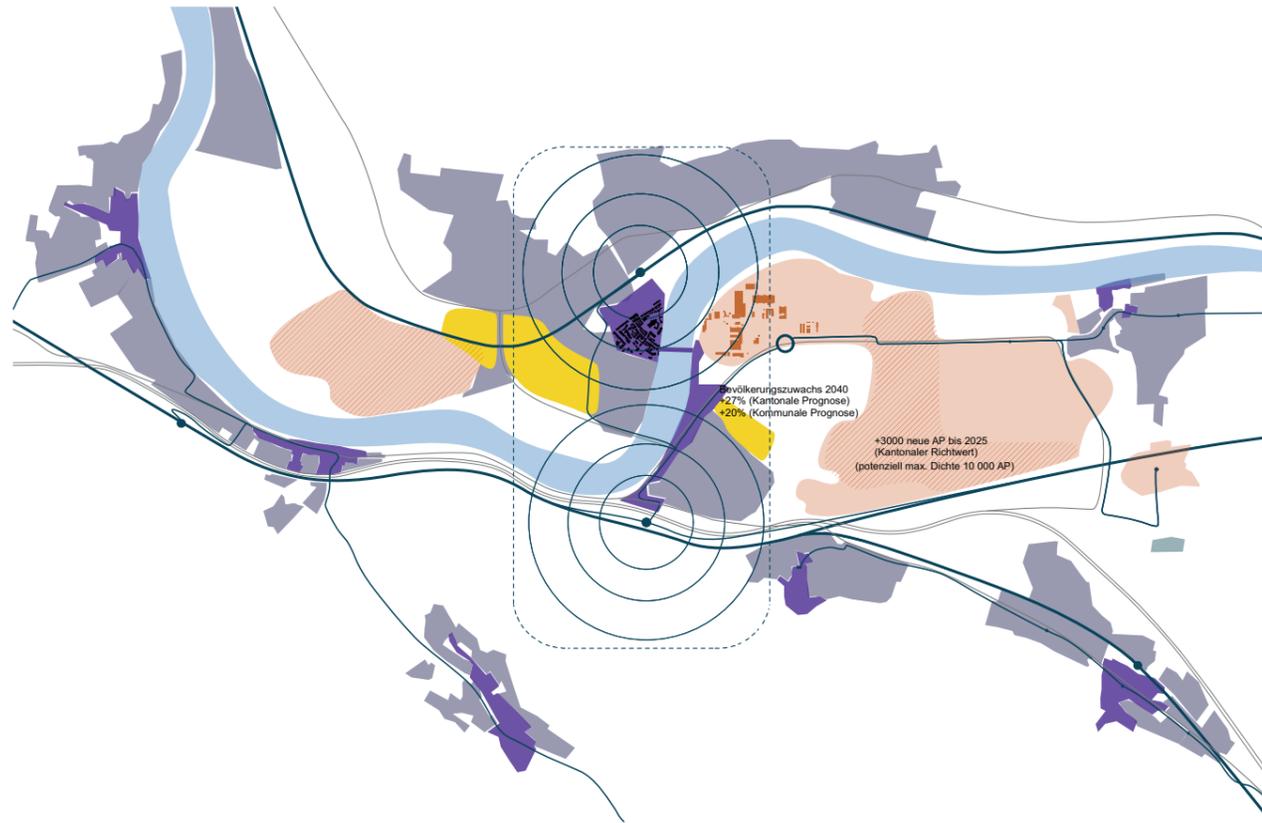


Abbildung 27:  
Aktiver Bahnhof: Regionale Rolle.

Der Bahnhof Stein-Säckingen verknüpft Wohnen und Arbeiten auf regionaler und überregionaler Ebene. Für Auspendler der regional angrenzenden Wohnstandorte ist der Bahnhof der Umsteigepunkt zu den Arbeitsplätzen Richtung Basel und Zürich. Zugleich bindet der Bahnhof die Einpendler aus der Agglomeration an die Arbeitsplätze von Novartis an. Besondere Potenziale bestehen in der Verknüpfung der beiden Bahnhöfe Stein-Säckingen und Bad Säckingen.

Der guten ÖV-Erschliessungsqualität des Bahnhofs Stein-Säckingen und der bedeutenden regionalen Rolle stehen die Distanz des Bahnhofs zur Kernzone der Gemeinde sowie zu den Arbeitsplätzen im Sisslerfeld gegenüber. Das Bahnhofsareal selbst ist durch die Barriere der Autobahn vom Gemeindegebiet abgeschnitten und ohne weitere Funktionen. Der Bahnhof „hängt in der Luft“. Die angrenzende Dorfzone wirkt heute vernachlässigt.

Zugleich bietet der Bahnhof Flächenpotenziale und über die Höhenlage die Möglichkeit einer verstärkten städtebaulichen Sichtbarkeit – im Gemeindegebiet und bis nach Bad Säckingen. Eine Neubespielung des Bahnhofsareals könnte positive Effekte auf die angrenzende Dorfzone sowie die südlich gelegene Spezialzone haben.

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> <li>ÖV-Erschliessungsqualität: 50' ZH / 22' Basel</li> <li>Bahnhofsumfeld ÖV-Güteklasse B</li> <li>Potenzielle Sichtbeziehungen Bhf – Siedlungsgebiet</li> <li>Bahnhof als nicht überbaute Zone &gt; Gestaltungspotenzial</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Distanz Bahnhof – Kernzone – Sisslerfeld – Rhein &gt; Bahnhof „hängt in der Luft“</li> <li>Bahnhof ohne weitere Funktionen</li> <li>Barrieren um Bahnhof</li> <li>Vernachlässigung Dorfzone</li> <li>Fußwegeverbindung nach Stein</li> <li>Verbindung Bahnhof-Bahnhof</li> </ul>
Chancen	Gefahren
<ul style="list-style-type: none"> <li>Attraktivitätsgewinn in Verknüpfung mit Elektrifizierung Hochrheinstraße</li> <li>Ausbau Drehscheiben-Funktionen</li> <li>Bespielung Bahnhof und Umfeld</li> <li>Städtebauliche Sichtbarkeit</li> <li>Perspektiven für Dorfkern</li> <li>Umgang mit Lärm</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ÖV-Erschliessungsqualität kann für Entwicklung Sisslerfeld und WSP nicht genutzt werden &gt; Zunahme MIV</li> <li>Mangelnde Abstimmung / Priorisierung Bahnhofsentwicklung mit SBB</li> </ul>

Abbildung 28:  
Aktiver Bahnhof: Stärken-Schwächen-Chancen- Gefahren.

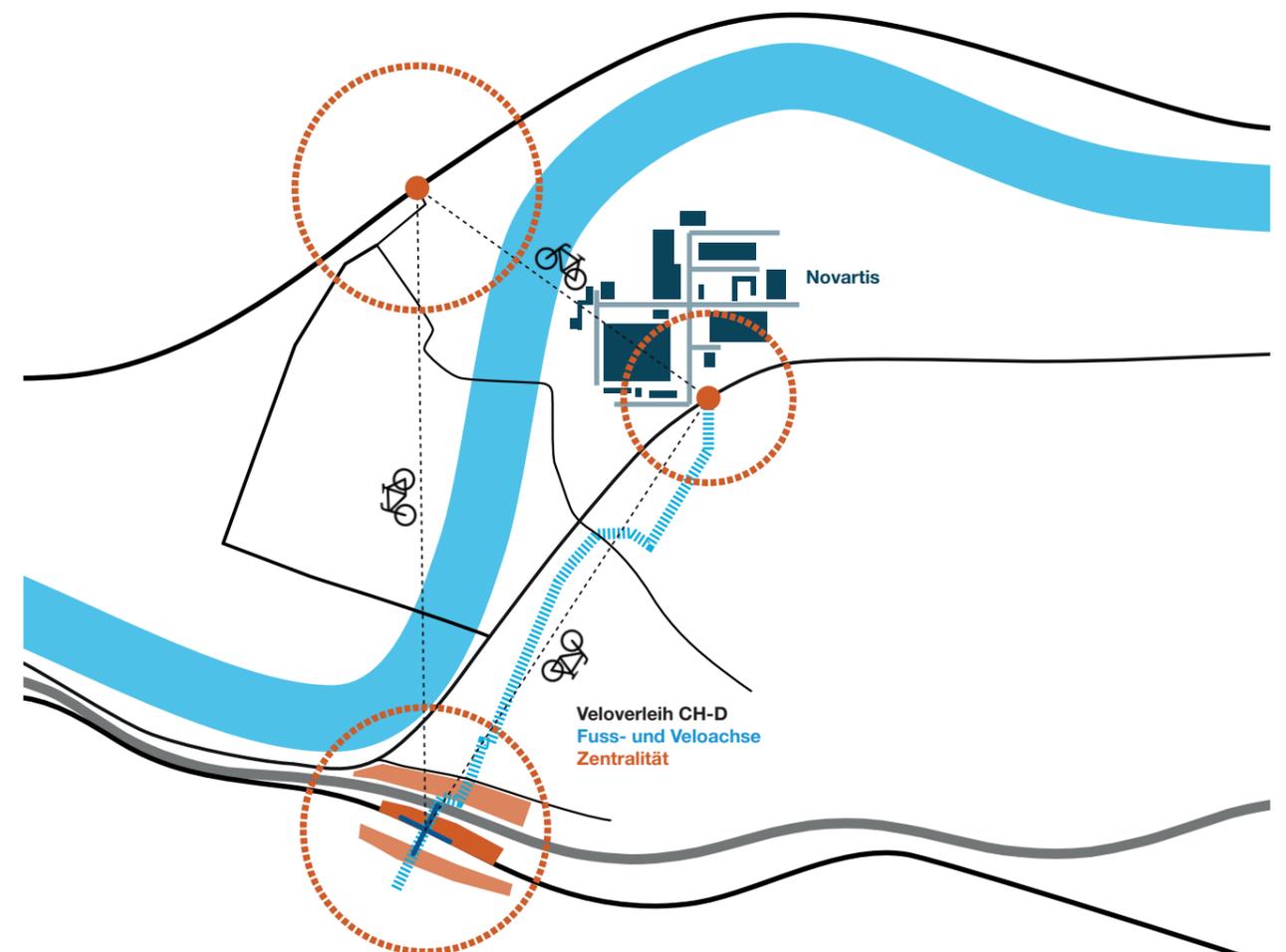


Abbildung 29:  
Gesamtbild: Fokus Aktiver Bahnhof.

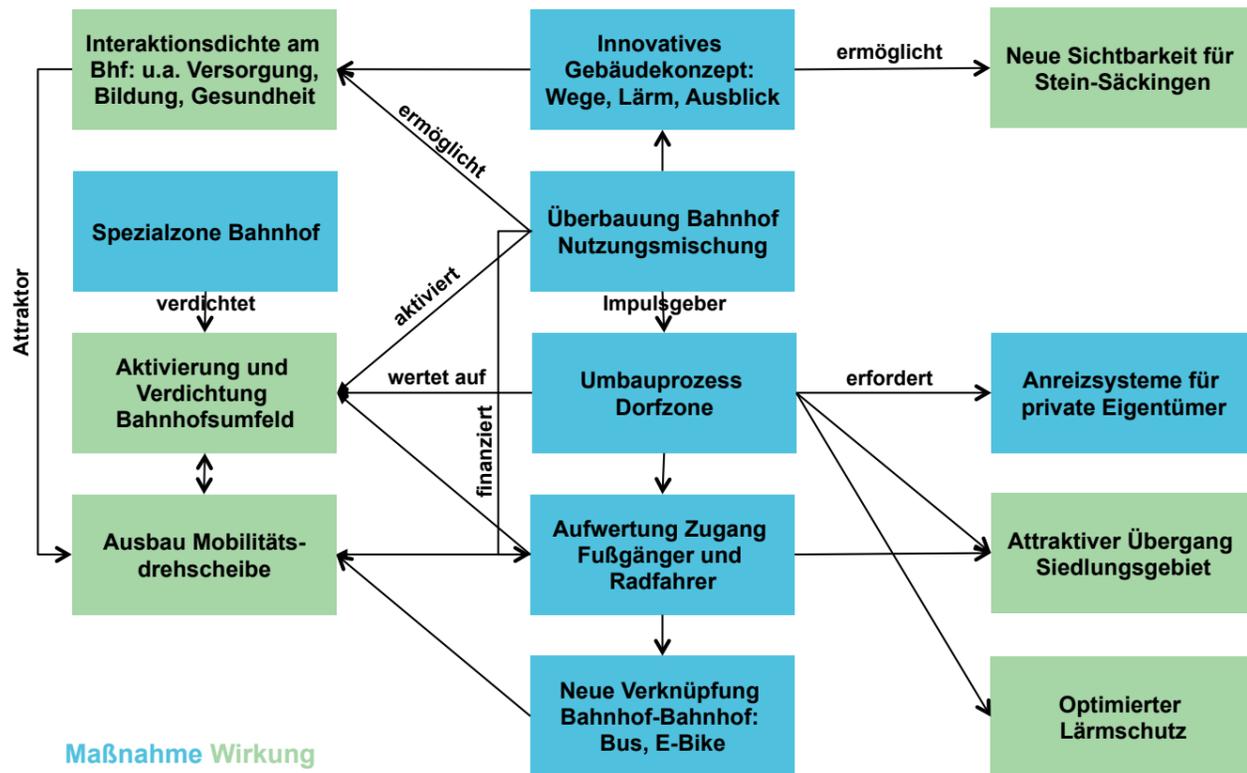


Abbildung 30: Wirkungsgefüge Aktiver Bahnhof.

Der Bahnhof soll über eine Überbauung des Bahnhofsareals aktiviert werden. Dabei ist ein Nutzungsmix zu finden, der von der unmittelbaren Standortgunst an den Gleisen – mit 22 Minuten nach Basel und 50 Minuten nach Zürich – profitiert. Das können flächenextensive Nutzungen – Skaten, Klettern, Fitness – bis hin zu flächenintensiven Nutzungen sein, beispielsweise Versorgung, Büro, Gesundheit, Fortbildung, Kongress. Anzustreben ist ein innovatives Gebäudekonzept, welches das Areal wie ein Quartier oder eine kleine Stadt organisiert. Wegeführung, öffentliche Innenräume, Umgang mit Lärm, Potenziale des Ausblicks sind wichtige Zutaten und Kriterien für die zu entwickelnde Gebäudetypologie. Nach aussen ermöglicht die Bebauung eine neue Sichtbarkeit des Bahnhofs im Siedlungsgebiet bis hin nach Bad Säckingen. Der neue Bahnhof könnte als städtebaulicher und architektonischer Leuchtturm entwickelt werden. Nach einer fundierten Analyse der Nutzungspotenziale bietet ein Architekturwettbewerb die Möglichkeit, eine hochkarätige bauliche Lösung zu finden.

Über die Bebauung des Bahnhofsareals wird am Bahnhof selbst eine neue Interaktionsdichte hergestellt. Diese geht Hand in Hand mit der Entwicklung der Spezialzone südlich der Gleise und strahlt auf die nördlich angrenzende Dorfzone positiv aus. Der Umbauprozess der Dorfzone hat zum Ziel, die öffentlichen Räume und Wege in das Siedlungsgebiet von Stein hin zur Kernzone, zum Rhein und zu Novartis aufzuwerten. In der Dorfzone bieten sich Verdichtungspotenziale, die auch einem verbesserten Lärmschutz dienen. Zwischen Züricherstrasse und Autobahn sollten die Höfe als qualitätsvolle Freiräume gestärkt werden – auch über eine neue Randbebauung nach Süden. Der Umbauprozess der Dorfzone ist durch ein aktives Zugehen der Gemeinde auf die Eigentümer und über ein Anreizsystem für private Investitionen in Gang zu setzen und zu steuern.

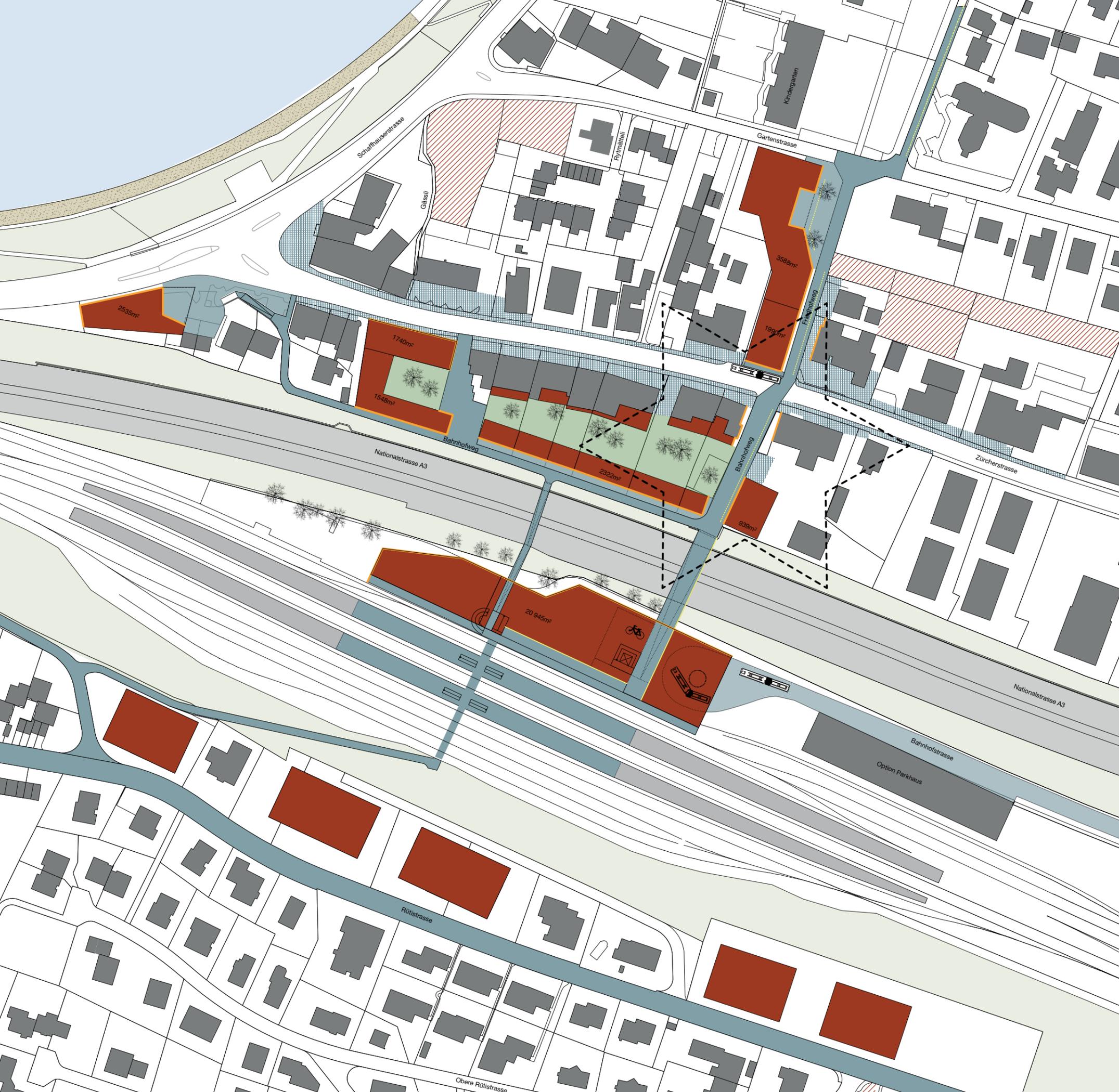


Abbildung 31: Analysekonzept zur Ermittlung der Nutzungspotenziale am Bahnhof.

Die Aufwertung der Zugänge zum Bahnhof für Fussgänger und Radfahrer kann einerseits durch die sorgfältige Fortentwicklung der Dorfzone gelingen. Andererseits bietet die Neuentwicklung auf dem Bahnhofsareal selbst Möglichkeiten, einen neuen Zugang zum Bahnhof in der Achse der Schulstrasse mitzufinanzieren. Davon würde auch die Verknüpfung der beiden Bahnhöfe Stein-Säckingen und Bad Säckingen profitieren, denn dann wäre das neue Bus- und Veloangebot attraktiver zu erreichen. Mit der Aktivierung und Verdichtung des Bahnhofsumfelds, der Aufwertung der Zugänglichkeit sowie der verbesserten Verknüpfung zwischen den beiden Bahnhöfen wird insgesamt die Mobilitätsdrehscheibe Stein-Säckingen gestärkt.

Neben der skizzierten Maximalvariante wird in der Vertiefung auch eine Variante zur Aktivierung des Bahnhofs betrachtet, die ohne Bebauung des Bahnhofsareals auskommt. Alleine über eine verbesserte Zugänglichkeit, neue Bus- und Veloangebote, die Bebauung der Spezialzone und eine sorgfältige Weiterentwicklung der Dorfzone kann eine Aufwertung des Standorts Bahnhof gelingen.

In der Analyse der Nutzungspotenziale sind die Chancen und Bedarfe in Bezug auf die verschiedenen Zielgruppen mit ihrem jeweiligen ÖV-Bezug, der zu erwartenden Frequenz, dem Einzugsbereich und der Ausstrahlung und Atmosphäre der Nutzung zu betrachten. Die Flächenanforderungen an Innenräume und Freiflächen sind zu erfassen, die Lärmempfindlichkeit zu berücksichtigen und die Potenziale in der Verknüpfung mit anderen Nutzungen auszuloten. Wesentlich ist die Analyse der möglichen Nutzungen im Kontext der Standortkonkurrenz zwischen Basel, Zürich und Deutschland.



**Abbildung 32:**  
**Städtebaulicher Schemaplan Revitalisierung Bahnhof maximal**  
**Maßstab 1:1.500.**

Der städtebauliche Schemaplan stellt die maximalen Potenziale der baulichen Innen- und Neuentwicklung im Bahnhofsareal sowie im Bahnhofsumfeld dar. Das Bahnhofsareal bietet Raum für eine Überbauung mit rund 20.000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche. Das rund 140 m lange und 32 m breite Bauvolumen wird über den bestehenden Zugang vom Bahnhofsweg sowie über einen neuen Zugang in direkter Verlängerung des Friedhofswegs erschlossen. Das fünf- bis siebengeschoßige Bahnhofsgebäude bildet eine Stadtfassade und Schauseite nach Norden in das Siedlungsgebiet von Stein und Bad Säckingen aus.

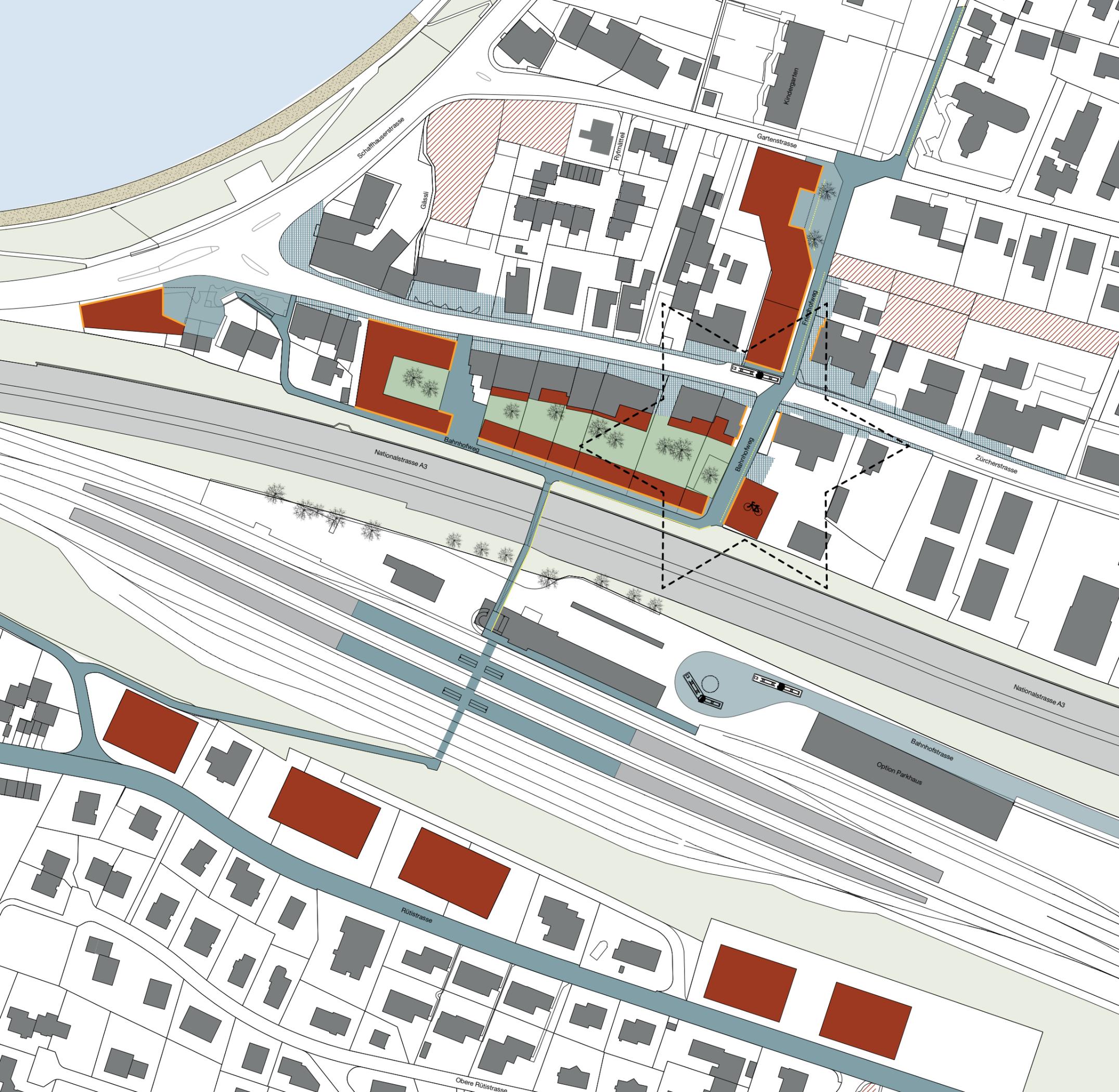
In der Dorfzone besteht ein Flächenpotenzial von rund 14.500 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche. Das Ziel ist, das Gebäudeensemble entlang der Züricherstrasse zu stärken. Die Vordergebäude werden rückwärtig durch eine Raumschicht als Schallschutz zur Autobahn ergänzt. Entlang des Bahnhofswegs besteht die Möglichkeit für eine neue Bebauung. Diese stärkt ebenfalls den Schallschutz – zudem schützt sie den Gebäudezwischenraum als hochwertigen Hof- oder Gartenraum. Auf dem Gelände der heutigen Autowerkstatt ist perspektivisch ein Neubau möglich. Dieser knüpft an den gemeinsamen Hofraum der Dorfzone an und bietet zugleich eine neue öffentliche Wegeverbindung zwischen Bahnhof und Züricherstrasse. An der Schaffhauserstrasse besteht die Möglichkeit, den Ortseingang durch einen Neubau markant auszubilden. Dabei ist die Einbindung in die vorhandenen öffentlichen Freiflächen besonders wichtig. Entlang des Friedhofswegs bietet sich auf dem Areal des heutigen Holzhändlers perspektivisch die Möglichkeit für einen Neubau. Dieser hat die Aufgabe, den Übergang vom Bahnhof in das Siedlungsgebiet mit einer Stadtfassade zu gestalten. Auch hier ist die Verknüpfung der Bebauung mit dem angrenzenden öffentlichen Raum besonders wichtig.

Die Spezialzone Bahnhof im Süden ergänzt das Flächenpotenzial mit weiteren rund 10.000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche.

Flächenpotenzial Dorfzone	ca. 14.500m <sup>2</sup> BGF
Spezialzone	ca. 10.000m <sup>2</sup> BGF

**Abbildung 33:**  
**Städtebaulicher Schemaplan Revitalisierung Bahnhof minimal**  
**Maßstab 1:1.500.**

Der städtebauliche Schemaplan zeigt in der Minimalvariante die Entwicklung der Dorfzone nördlich der Bahnhofs und die Spezialzone im Süden der Gleise, aber keine bauliche Entwicklung auf dem Bahnhofsareal selbst. Die neue Buslinie nach Deutschland hat einen Halt an der Zürcherstrasse Ecke Bahnhofweg. Der neue Veloverleih findet am Bahnhofweg Platz. Die öffentlichen Räume von Bahnhofweg, Zürcherstrasse und Friedhofweg werden aufgewertet. Neue Gebäude bilden attraktive Stadtfassaden aus. Ein Beleuchtungskonzept fördert die Orientierung und das Sicherheitsgefühl. Damit wird Nordausgang des Bahnhofs insgesamt gestärkt.



-  Impulsgeber  
Bushaltestelle nach D  
Veloverleih
-  Nachverdichtung
-  Öffentlicher Raum
-  Potenzial öffentliche Raum
-  Potenzial neue Gebäude
-  Grünfläche
-  Entsiegelung
-  Lichtkonzept
-  Stadtfassaden

Die Schemaschnitte zeigen die Höhenentwicklung eines möglichen Bahnhofsgebäudes sowie die Innenentwicklung in der Dorfzone. Bedeutend ist die Qualität der neuen Stadtfassaden, weil diese die öffentlichen Räume und die Orientierung rund um den Bahnhof prägen. Das Bahnhofsgebäude wird als „Stadt in der Stadt“ entwickelt: über eine öffentliche Verteilebene über dem Gleisniveau werden die verschiedenen Abschnitte des Gebäudes erschlossen. Mehrgeschossige Höfe und Atrien dienen als Orientierungs- und Aufenthaltsräume im Inneren und bieten zugleich Ausblicke auf das Siedlungsgebiet Stein, Bad Säckingen und den südlichen Schwarzwald.

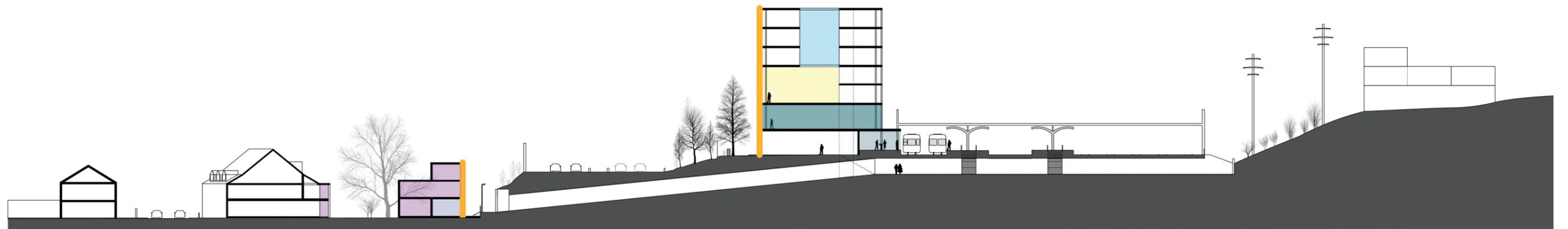
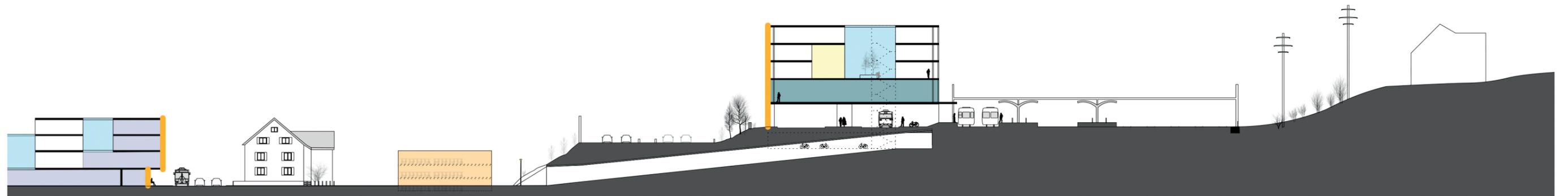
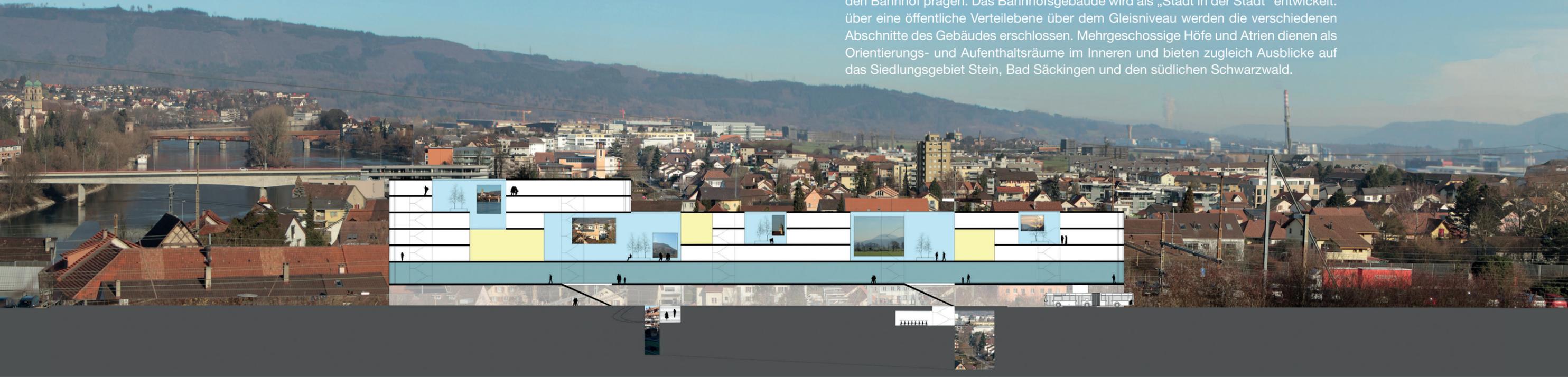


Abbildung 34-36:  
 Schemaschnitte Bahnhof Maßstab 1:750.  
 Stadtfassade, öffentlicher Raum, Wohnen, Arbeiten, Atrium, Hof.

## 4.4 Gartenstadt für die nächste Generation

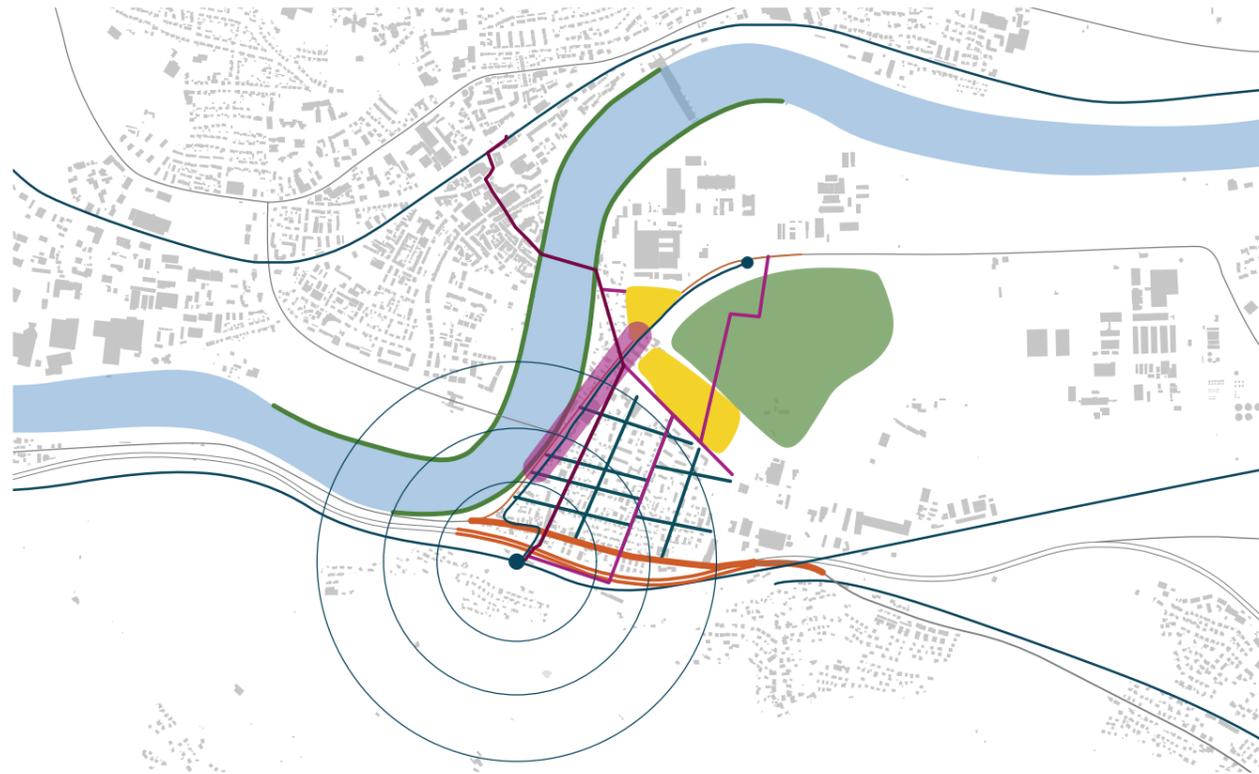


Abbildung 37:  
Gartenstadt für die nächste Generation: Regionale Rolle.

Das Siedlungsgebiet zwischen Bahnhof, Schaffhauserstrasse, Brotkorbstrasse und Bäumlackerstrasse ist eine bedeutende Wohnlage der Gemeinde und mit den öffentlichen, sozialen, kirchlichen Einrichtungen zugleich ein wichtiger Begegnungsraum für das Gemeindeleben. Dieser ruhige Innenraum der Gemeinde ist umgeben von Barrieren und Lärm. Über das rasterartige Strassen- und Wegenetz ist das Gebiet in alle Richtungen gut angebunden. Die Schulstrasse ist die wichtigste Fuss- und Veloverbindung zwischen Bahnhof und Sisslerfeld.

In dieser Gartenstadt besteht die Notwendigkeit und die Chance, den anstehenden Generationenwandel im Wohnen zu nutzen für eine qualitätsvolle Innenentwicklung mit neuen Wohnangeboten für Junge, Alte und Familien. Die Lage fussläufig zum Bahnhof und in direkter Nachbarschaft zur Kernzone der Schaffhauserstrasse macht das Wohnen hier besonders attraktiv. Im Bestand zeigt sich heute jedoch ein Erneuerungsbedarf, der von der Gemeinde aktiv gestaltet und begleitet werden sollte.

Im öffentlichen Raum sollte – als ruhiges Hinterland der Schaffhauserstrasse – die Aufenthaltsqualität und Orientierung verbessert werden. Die städtebauliche Achse der Schulstrasse ist insgesamt in ihrer Wahrnehmbarkeit und Funktionalität zu stärken, beispielsweise durch die Gestaltung der Freiräume, neue bauliche Akzente mit

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> <li>Ruhe</li> <li>Wohnlage fussläufig zum Bahnhof</li> <li>Hohe Bewohnerdichte</li> <li>Gemeinschaftseinrichtungen</li> <li>Anschluss an Kernzone mit Versorgung</li> <li>Fuss- und Veloverbindung von / zu Bahnhof</li> <li>Städtebauliche Achse zum Bahnhof</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Geringe bauliche Dichte</li> <li>Investitionsbedarf Einfamilienhausbestand</li> <li>Identität und Adresse</li> <li>Orientierung im Langsamverkehr</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Qualitätsvolle Verdichtung</li> <li>Neue Wohnformen für Junge, Alte, Familien</li> <li>Stärkung Gemeinschaft und Identität</li> <li>Verbesserte Orientierung für Wegeverbindungen von / zu Bahnhof</li> <li>Rückseite Schaffhauserstrasse als ruhiger Zentrumsbereich mit Aufenthaltsqualität</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Relative Abwertung Quartier durch attraktiven Wohnungsneubau im Sisslerfeld</li> <li>Ungesteuerter Generationenwechsel verhindert perspektivische Entwicklung für Jahre</li> </ul>
Chancen	Gefahren

Abbildung 38:  
Gartenstadt für die nächste Generation: Stärken-Schwächen-Chancen- Gefahren.

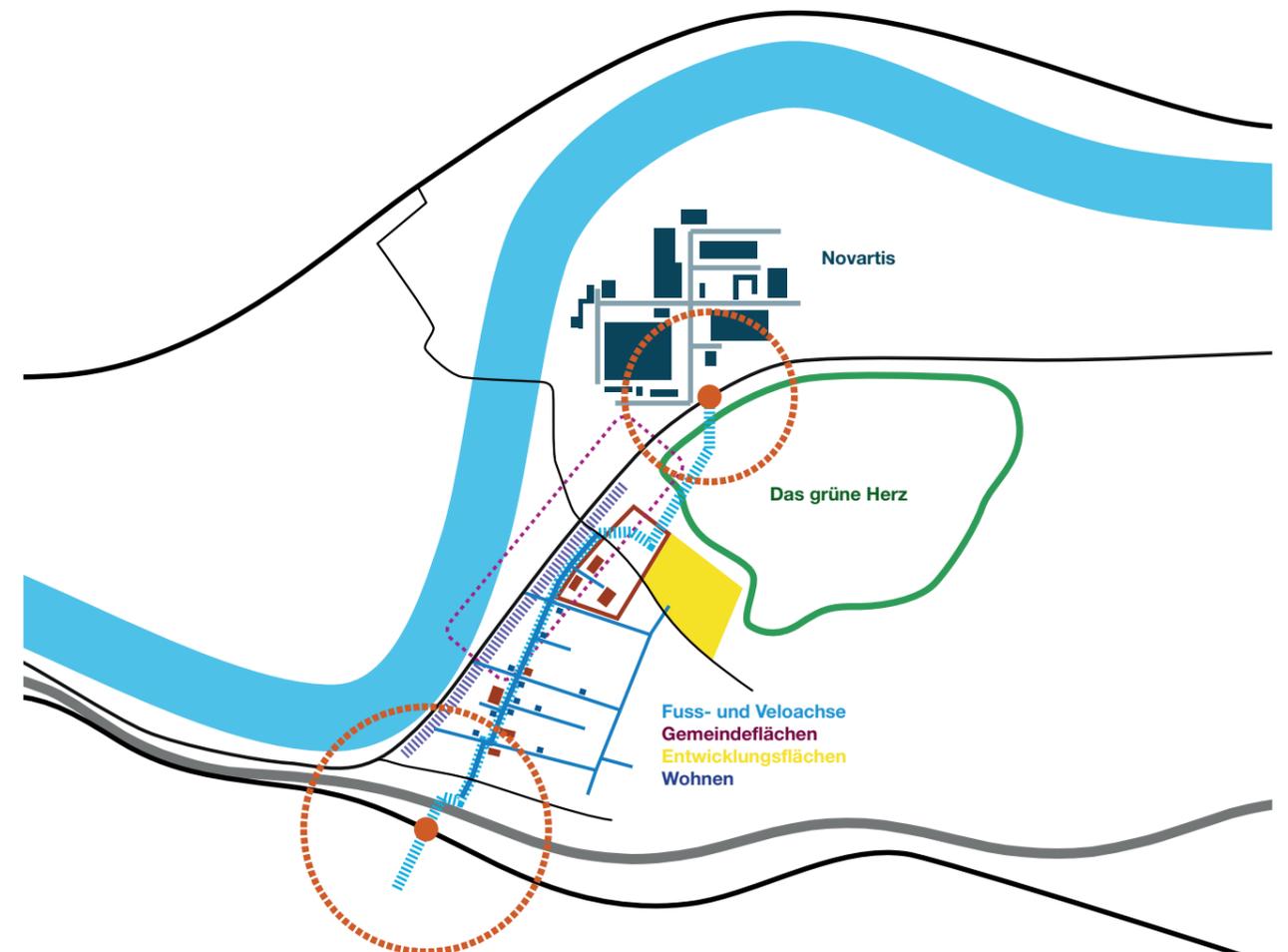


Abbildung 39:  
Gesamtbild: Fokus Sisslerfeld: Das grüne Herz.

## 4.5 Sisslerfeld: Das grüne Herz

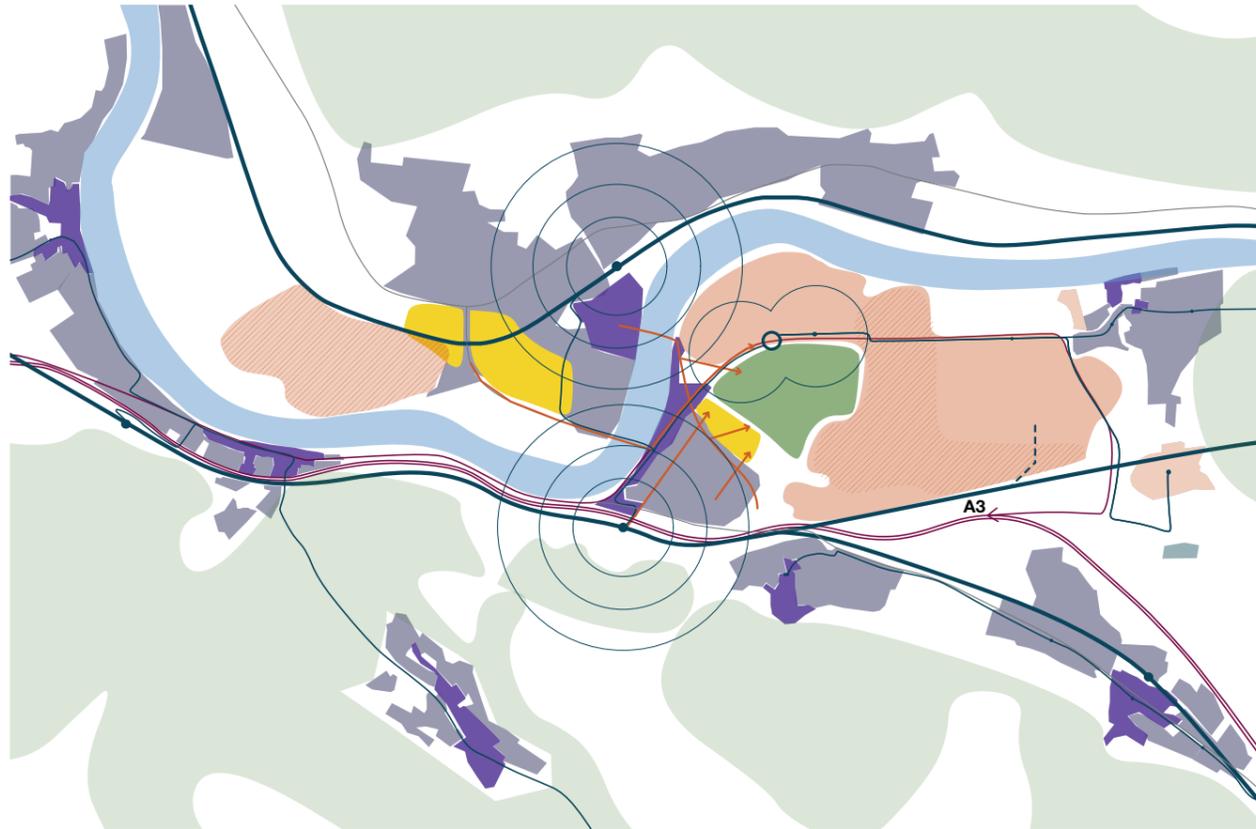


Abbildung 40:  
Sisslerfeld: Das grüne Herz: Regionale Rolle.

Das Sisslerfeld ist ein wichtiges Erweiterungsgebiet für Arbeiten und Wohnen und hat dabei eine überregionale Bedeutung. Für die Gemeinde Stein ist es wichtig, die Schnittstelle zwischen dem Gemeindegebiet und dem Sisslerfeld zu gestalten. Denn das Verhältnis zwischen Stein und Sisslerfeld könnte dann in ein Ungleichgewicht geraten, wenn die überörtliche und überregionale Attraktivität des Arbeitsplatzstandorts die lokale Lebensqualität beeinträchtigt. Als Qualitätsbaustein für das Sisslerfeld wird ein „grünes Herz“ als Landschaftsinnenraum für die sich zukünftig entwickelnde Siedlungsstruktur vorgeschlagen. Dieser Freiraum bietet im Nahumfeld von Wohnen und Arbeiten Angebote der Nahverholung, Sport und Freizeit. Gemeinsam mit der Freiraumstruktur kann ein vernetztes Wegesystem zu Fuss und per Velo zwischen den Arbeitsplatzstandorten, dem Wohnen und letztlich den beiden Bahnhöfen entwickelt werden. Das „Grüne Herz“ wird als landschaftliches Gerüst allmählich entwickelt und bereitet damit die spätere Siedlungsentwicklung vor. Es sichert zugleich die langfristige Lebensqualität für den Wohn- und Arbeitsplatzschwerpunkt Stein.

Diese Form von Freiraumentwicklung ist als gleichberechtigt mit der baulichen Entwicklung zu betrachten. Der Freiraum hat eine eigene räumliche Struktur, Identität und Wahrnehmbarkeit. Mit diesem innovativen planerischen Ansatz kann die Gemeinde Stein in Kooperation mit den Nachbargemeinden ein beispielgebendes Projekt entwickeln.



Abbildung 41:  
Sisslerfeld: Stärken-Schwächen-Chancen- Gefahren.

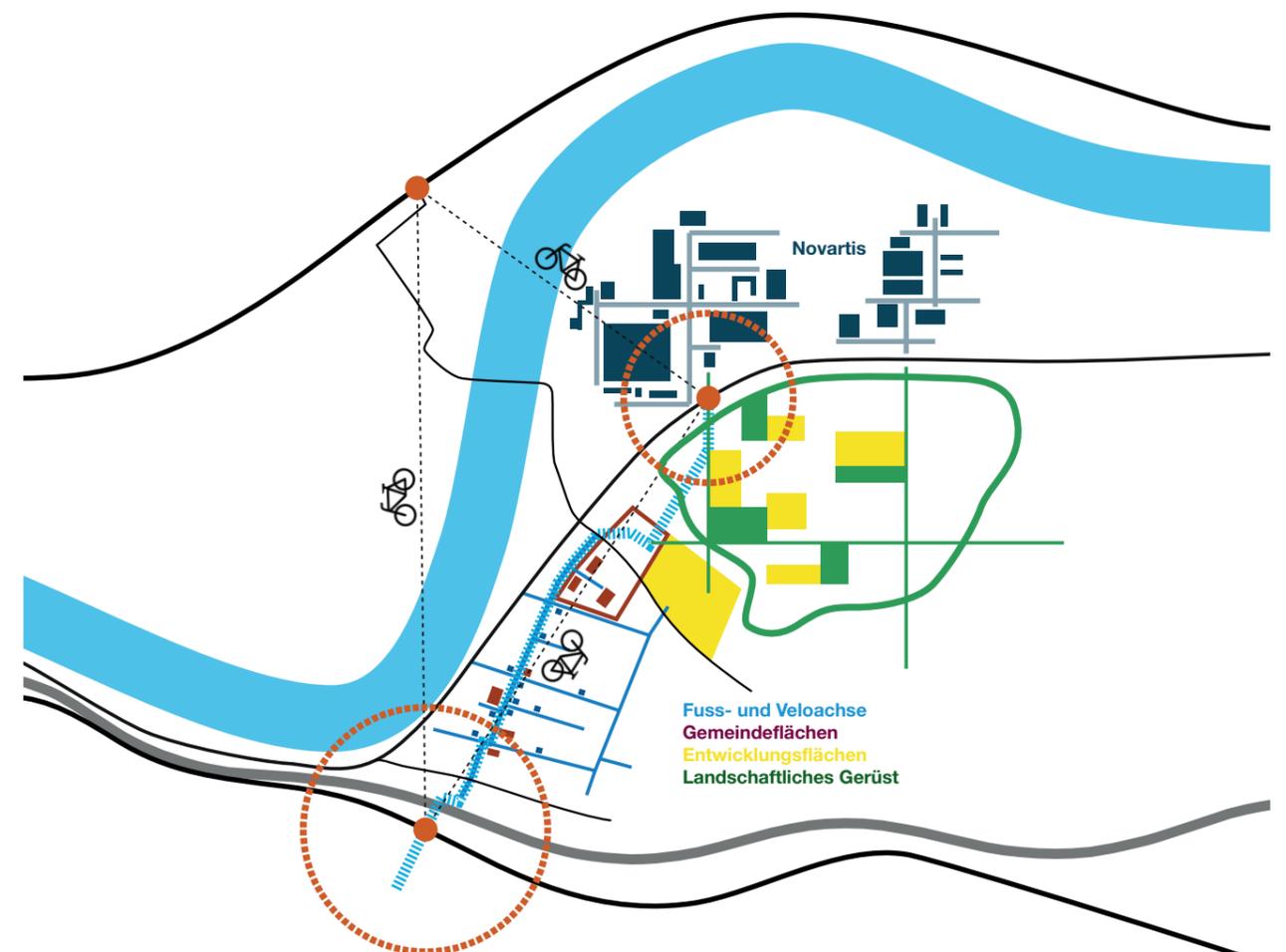


Abbildung 42:  
Gesamtbild: Fokus Sisslerfeld: Das grüne Herz.

## 4.6 Impulsgeber Mobilität und öffentlicher Raum

Neue Angebote für die Mobilität im grenzüberschreitenden Raum wirken als Katalysator für die zukünftige räumliche Entwicklung. Das Ziel ist, die Erreichbarkeitspotenziale der beiden Bahnhöfe Stein-Säckingen und Bad Säckingen für Arbeiten, Wohnen, Versorgung und Freizeit beidseits des Rheins besser zu nutzen. Die Realisierung einer grenzüberschreitenden Buslinie und eines Veloverleihs gemeinsam für Stein und Bad Säckingen können unmittelbar angegangen werden. Beide Projekte setzen Impulse für die mittel- und langfristige räumliche Entwicklung. Gestaltungspotenzial besteht in Bezug auf Art und Umfang des neuen Angebots von Bus und Veloverleih, die Routenführung, die Gestaltung der Haltestellen und Verleihstationen sowie die mediale Vermittlung. Die vorgeschlagenen neuen Standorte der Haltestellen und Verleihstationen stehen in Bezug zu den Teilräumen, tragen also bei zu den zukünftigen räumlichen Qualitätsbausteinen der Gemeinde Stein. Haltestellen und Verleihstationen können dabei jeweils mit weiteren Gestaltungselementen kombiniert werden.

- **Orientierung.** Beschilderung, Fahrpläne, Routenführung und Fernwirkung sind Ansatzpunkte, um die Haltestellen und Stationen nutzerfreundlich, auffindbar und ansprechend zu gestalten. Über die sorgfältig gewählten Standorte wirken diese zugleich als Orientierungspunkte und Wegmarken im Gemeindegebiet.
- **Aufenthalt.** Über ihre primären Funktionen hinaus können Bushaltestellen und Veloverleihstationen zu neuen Orten des Aufenthalts entwickelt werden. Bank, Tisch oder Schattenspender laden zum Verweilen ein – auch dort, wo der öffentliche Raum heute noch nicht so attraktiv ist. Damit können an der Schaffhauerstrasse, der Rheinbrückstrasse oder der Züricherstrasse erste Impulse für eine neue Wahrnehmung des öffentlichen Raums und des öffentlichen Lebens gesetzt werden.
- **Licht.** In der Dunkelheit wird die Raumwahrnehmung massgeblich durch die künstliche Beleuchtung gesteuert. Dabei wirken Leuchten weniger über ihre Präsenz als Objekt, sondern vielmehr über die Kanten, Flächen, Lichtpunkte, welche sie setzen. Gutes Licht schafft Orientierung, Sicherheit und Identität. Am Rhein und in der Fernwirkung spielt die Lichtgestaltung eine besondere Rolle.
- **Grün.** Die Behaglichkeit im öffentlichen Raum wird auch durch das Mikroklima gesteuert. Warm, kalt, feucht, trocken, sonnig, schattig – diese Faktoren beeinflussen häufig unbewusst, ob Menschen sich gerne an Orten aufhalten. Zudem hat Begrünung eine sinnliche, atmosphärische Komponente. Insofern hat neues Grün das Potenzial das Ortsklima – im unmittelbaren wie im übertragenen Sinn – zu verbessern.

Um die Impulsfunktion der neuen Mobilitätsangebote zu aktivieren, ist eine hohe Qualität und Dauerhaftigkeit der stadträumlichen und visuellen Gestaltung notwendig.

## 5 Nächste Schritte

Die Potenzialanalyse spannt einen ersten strategischen Rahmen für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde Stein im grenzüberschreitenden Siedlungszusammenhang auf. Bedeutende Räume und Themen sind aufgezeigt und mit ihren möglichen Entwicklungsansätzen dargestellt. Die Ergebnisse dieser Studie bieten eine Grundlage, um einen Diskussions- und Dialogprozess innerhalb der Gemeinde Stein sowie mit den regionalen Partnern, insbesondere mit Bad Säckingen, in Gang zu setzen. Politik, Verwaltung und Zivilgesellschaft sollten im Dialog eine gemeinsame Vorstellung für die langfristige räumliche Perspektive der Gemeinde Stein entwickeln. Zudem gilt es, die Ergebnisse der Studie durch die weitere fachliche Arbeit zu vertiefen. Dabei gibt es eine Vielzahl von Anknüpfungspunkten, welche zeitlich gestuft angegangen werden können. Nachfolgend werden für die drei vertieft untersuchten Teilräume sowie für die Impulsgeber die Stossrichtungen für die fachlichen Vertiefungen und die damit verknüpften Dialogfragen kurz aufgezeigt.

### Lebensader Schaffhauserstrasse

**Impulsgeber.** Einen ersten Ansatz zur Stärkung der Schaffhauserstrasse ist die Busverbindung nach Bad Säckingen mit einer neuen Bushaltestelle in der Schaffhauserstrasse auf Höhe der Fridolinsbrücke. Diese ist zugleich Auftakt für den zentralen Bereich der Gemeinde Stein – die Lebensader zwischen Fridolinsbrücke und Rheinbrückstrasse. Hier können weitere Impulse durch den grenzüberschreitenden Velerleih mit Velostationen auf Höhe der angedachten neuen Rheintreppe und dem Eingang zur Rheinbrückstrasse gesetzt werden.

**Indikatoren urbanes Leben.** Grundlage für eine Stärkung der Schaffhauserstrasse als Lebensader der Gemeinde ist eine Diskussion und eine Verständigung über die gewünschte Lebensqualität in der Nutzung der Strasse und der angrenzenden öffentlichen und privaten Räume. Dafür könnten Indikatoren für das urbane Leben entlang der Strasse entwickelt werden, beispielsweise langsam fahren, Strasse queren, Velo fahren, draussen sitzen, zum Rhein gehen, Blickkontakt. Die gewünschten Qualitäten könnten in einem öffentlichen Dialog in Workshops entwickelt werden. Gelungene Beispiele für die Umgestaltung von innerörtlichen Durchgangsstrassen veranschaulichen die Gestaltungspotenziale für die Lebensader Schaffhauserstrasse.

**Rahmenplan öffentlicher Raum.** Die planerische Vertiefung für die Aufwertung des Strassenraums und der angrenzenden öffentlichen und privaten Freiflächen kann über die Erarbeitung eines Rahmenplans öffentlicher Raum im Massstab 1:500 erfolgen. Darin können Aussagen über eine Neugliederung des Strassenraums getroffen werden, Massnahmen zur Reduktion der Geschwindigkeit, zur Steigerung der Aufenthaltsqualität sowie zur Stärkung der Identität vorgeschlagen werden. Der Rahmenplan ist eng mit dem Kanton abzustimmen. Eine sichtbare Aufwertung des öffentlichen Strassenraums ist auch ein Zeichen und Impuls für die Privateigentümer, die eigenen Grundstücke an der Strasse weiter zu entwickeln.

**Programm „Das Haus an der Strasse“.** Die Potenziale zur baulichen Entwicklung entlang der Strasse sollten in einer Vertiefungsstudie betrachtet werden. Das Ziel ist, über die Nutzung der Flächenpotenziale entlang der Schaffhauserstrasse, den städtebaulichen Zusammenhalt und das Gesicht der Strasse – auch zum Rhein – zu stärken und Nutzungsimpulse für Arbeiten, Wohnen, Nahversorgung zu setzen. Neben einer vertieften Untersuchung der Flächenreserven sollten Prinzipien der Bebauung und Qualitätskriterien für die Innenentwicklung formuliert werden.

In einem städtebaulichen Modell der Strasse können Optionen für einzelne Abschnitte entwickelt und im räumlichen Gesamtzusammenhang der Strasse diskutiert und bewertet werden. Für die Umsetzung ist es notwendig, die privaten Eigentümer entlang der Strasse aktiv anzusprechen und in die Planung einzubeziehen. Ein Bauherrenprogramm könnte Beratung wie auch finanzielle Anreize für Neu- und Umbaumaassnahmen in einem Geben und Nehmen zwischen Privateigentümern und öffentlichem Mehrwert entlang der Schaffhauserstrasse schaffen.

**Impulsgeber.** Erste Schritte für eine Stärkung der Verbindung der Gemeinde Stein nach Bad Säckingen können am Brückenkopf sowie an der Schaffhauserstrasse am Eingang zur Rheinbrückstrasse initiiert werden: mit Velerleihstation direkt an der Holzbrücke und damit verbundene punktuelle Massnahmen zur Stärkung von Orientierung, Aufenthalt, Licht und Begrünung.

**Aufwertung Rheinbrückstrasse.** Die Rheinbrückstrasse hat das Potenzial einer Promenade für den Fuss- und Velerkehr, welche die Gemeinde Stein an den Rhein und Bad Säckingen anbindet. In einem städtebaulichen und landschaftsarchitektonischen Rahmenplan sollten Gestaltungsansätze für eine Stärkung der Aufenthaltsqualität, der Ausblicke auf den Rhein und der Orientierung von der Schaffhauserstrasse zum Rhein entwickelt werden.

**Stärkung Brückenkopf.** Der Brückenkopf könnte mit neuen Nutzungsangeboten aktiviert und belebt werden: Kultur, Gastronomie, Kiosk, Sport und Freizeit am Rhein. Die Gemeinde Stein sollte hier eine aktive Rolle einnehmen und – soweit möglich – selbst als Investor und Betreiber auftreten, beispielsweise beim ehemaligen Zollhaus. Darüber hinaus gilt es, die Eigentümer den angrenzenden Gebäude und Grundstücke proaktiv anzusprechen.

**Regelwerk Verdichtung Villenviertel.** In dem Wohnviertel zwischen Schaffhauserstrasse, Rhein und Novartis-Standort besteht die Chance, mit einer Innenentwicklung neue, attraktive Wohnangebote für wichtige Zielgruppen der Gemeinde Stein zu schaffen. Damit die Innenentwicklung insgesamt zu einer stadträumlichen Qualität führt, sollten Qualitätskriterien sowie ein Regelwerk für die Nachverdichtung entwickelt werden. Das Ziel ist dabei, zugleich mehr Wohneinheiten zu schaffen, also neuen Bewohnern Platz zu geben, und die Identität und den Villencharakter des Quartiers zu stärken. Für das Villen-Wohnen könnte ein typologischer Katalog der Ergänzungsbauten sowie ein gärtnerisches Konzept entwickelt werden.

**Perspektiven Spezialzone Novartisparkplatz.** Die Gemeinde Stein sollte im Dialog mit Novartis eine Perspektive für die langfristige Bebauung des Novartisparkplatzes entwickeln. An der zentralen Lage zwischen Schaffhauserstrasse, Novartis und dem Villenviertel am Rhein besteht die Chance, gleichermassen neue Angebote für Arbeiten und Wohnen zu schaffen. Dabei sollte ein stadträumlicher Mehrwert sowohl zur Lebensader Schaffhauserstrasse, zum Eingang von Novartis als auch zum Brückenschlag entstehen.

**Impulsgeber.** Der grenzüberschreitende Velerleih mit der wichtigen Verleihstation am Bahnhof Stein-Säckingen und die neue grenzüberschreitende Buslinie mit einer Haltestelle auch an der Züricherstrasse sind erste Meilensteine für eine Aktivierung des Bahnhofs. Über die Gestaltung dieser neuen Mobilitätsangebote kann zugleich die Orientierung beim Ankommen und Abfahren verbessert werden. Eine Lichtgestaltung stärkt die Wahrnehmbarkeit auch in der Dunkelheit. Eine grenzüberschreitende Karte der Bus-, Velo- und Fussrouten macht den grenzüberschreitenden Lebensraum sichtbar.

### Brückenschlag über den Rhein

### Aktiver Bahnhof

### Impulsgeber

**Nutzungsanalyse Bahnhof.** Die Frage der Bebaubarkeit des Bahnhofareals ist nur in enger Verknüpfung mit den möglichen Nutzungen zu klären. Im nächsten Schritt ist eine Nutzungsanalyse hilfreich, die im regionalen und überregionalen Standortvergleich verschiedene Optionen von flächenextensiven bis flächenintensiven Nutzungen betrachtet. Das Bahnhofsareal bietet das Potenzial für einen Nutzungsmix mit Synergien im Tages- und Wochenablauf. Die fundierte Untersuchung der verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten in Hinblick auf ihre funktionalen und räumlichen Anforderungen sowie ihre ökonomischen Potenziale bietet die notwendige Diskussionsgrundlage für die Ansprache der SBB sowie potenzieller weiterer Partner.

**Regelwerk Dorfzone.** Die zukünftige Entwicklung der Dorfzone kann über ein Regelwerk angestossen und gesteuert werden. Darin sollten Aussagen zu einer baulichen Verdichtung, neuen Perspektiven für Gewerbe und Wohnen, Strategien und Massnahmen für eine Aufwertung der öffentlichen Räume, eine verbesserte Orientierung und Lichtführung sowie für den Umgang mit Lärm entwickelt werden.

**Konkretisierung Veloverleih D-CH.** Der grenzüberschreitende Veloverleih zwischen Stein und Bad Säckingen hat das Potenzial für ein Impulsprojekt im Rahmen der IBA Basel. Das Projekt kann unmittelbar angegangen werden. Die Art des Verleihsystems, die Routen und Standorte sowie die Fragen von Finanzierung und Betrieb gilt es zu klären. Mit einem entsprechenden grafischen und räumlichen Konzept kann der Veloverleih genutzt werden, die grenzüberschreitende Wahrnehmung und Identität – und auch die kurzen Wege – zu stärken.

**Umsetzung Bus nach D.** Das Ziel, eine direkte Busverbindung zwischen den Bahnhöfen Stein-Säckingen und Bad Säckingen zu schaffen, sollte mit Nachdruck verfolgt werden. Die neuen Haltestellen in der Züricherstrasse und bei der Fridolinsbrücke sind sichtbare Zeichen der neuen Verbindung.

**Konzeption und Gestaltung Impulsfunktionen.** Die neuen Mobilitätsangebote Velo und Bus sollten genutzt werden, um an den Haltestellen – je nach spezifischer Lage – Orientierung, Aufenthalt, Licht und Grün zu befördern. Mit einem Gestaltungswettbewerb könnten innovative Konzepte für die räumliche und visuelle Gestaltung eingeholt werden. Der grenzüberschreitende Raum Bad Säckingen und Stein haben die Chance, sich durch eine Marke und eine visuell-räumliche Identität in der Region zu positionieren.

Abbildung 44:  
Bauzonen Gemeinde Stein. Masstab 1:6500.



- Kernzone
- öffentliche Einrichtungen
- Gewerbezone
- Industriezone
- Wohnzone bis 2 Geschosse
- Wohnzone 3 und mehr
- Wohn- und Gewerbezone bis 2 Geschosse
- Dorf- und Altstadtzone

Abbildung 45:  
Erschließung öffentlicher Nahverkehr. Masstab 1:6500.



- Buslinien
- Güteklasse B
- Güteklasse C
- Güteklasse D

Abbildung 46:  
Nicht-Wohnnutzung. Massstab 1:6500.



- Öffentliche Einrichtungen
- Gewerbenutzung
- Mischnutzung

Abbildung 47:  
Personen pro Wohnung. Masstab 1:6500.



- durchschnittlich 1,7 P/ha
- durchschnittlich 1,8-1,9 P/ha
- durchschnittlich 2,1 P/ha
- durchschnittlich 2,4- 2,5 P/ha
- durchschnittlich 2,8-3,0 P/ha
- durchschnittlich 3,5 P/ha

Abbildung 48:  
Rheinbezug. Massstab 1:6500.



-  Rheinblick
-  Öffentliche Verkehrsflächen
-  GS an Schaffhauser Str.
-  1. Reihe Rhein
-  2. Reihe Rhein

Abbildung 49:  
Straßenlärmkarte Massstab 1:6500.



- Lärmempfindlichkeitsstufe ES 2
- Lärmempfindlichkeitsstufe ES 3
- Lärmempfindlichkeitsstufe ES 4
- Immissionsgrenzwerte überschritten
- Alarmwerte überschritten

Abbildung 50  
Unüberbaute Bauzonen, Potenzialflächen und Baualter. Massstab 1:6500.



- Unüberbaute Bauzone mit Bebauungsplan
- Unüberbaute Bauzone
- Potenzialflächen
- Baualter vor 1945
- Baualter 1945-1960
- Baualter 1960-1980
- Gebäude mit Substanzschutz

SISSLER FELD: DAS GRÜNE HERZ

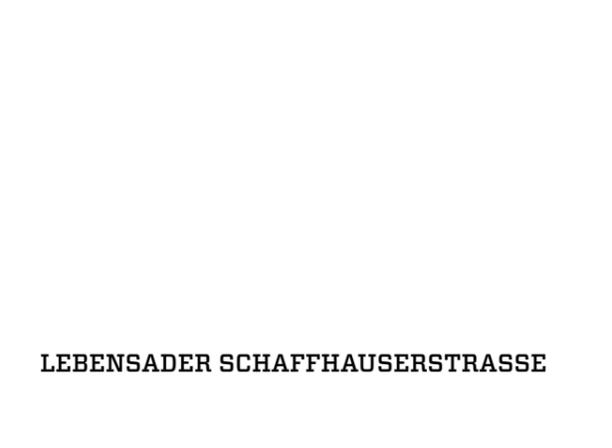


BRÜCKENSCHLAG AM RHEIN



GARTENSTADT FÜR DIE NÄCHSTE GENERATION





**REVITALISIERUNG BAHNHOF**

