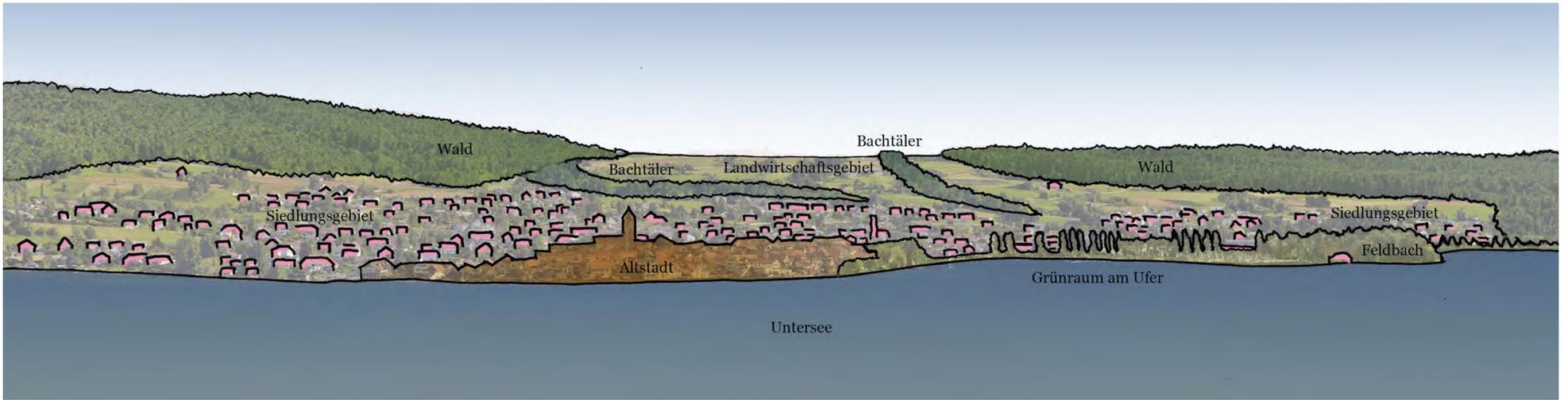


Analyse



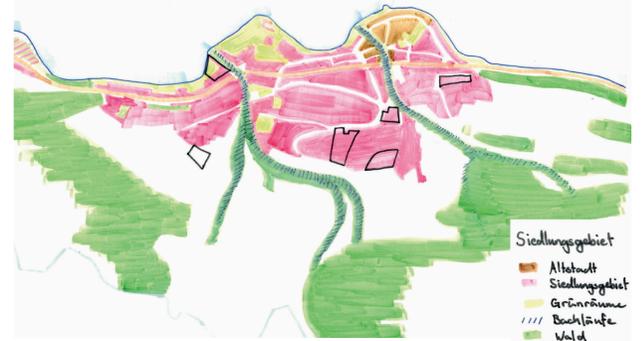
Bebauungsstruktur

Die Altstadt ist in der Siedlungsstruktur klar erkennlich. Spickelförmig richtet sich diese kompakte Struktur Richtung Untersee aus. In diesem Gebiet befinden sich die meisten geschützten und erhaltenswerten Kulturobjekte. Nordöstlich grenzt die Stadt direkt an den See. Nordwestlich ist sie mit einer grünen Freihaltezone vom See getrennt. Die Stadt entwickelte sich gegen Westen in einer weniger geschlossenen Struktur entlang den Infrastrukturen. Grössere Bauten sind auf der Halbinsel Feldbach und an den Bahngleisen zu erkennen. Erste Bauten sind auch entlang der Frauenfelderstrasse und entlang den Bachläufen ersichtlich. Der Hang zeigt mehrheitlich eine lockere punktförmige Bebauungsstruktur auf.



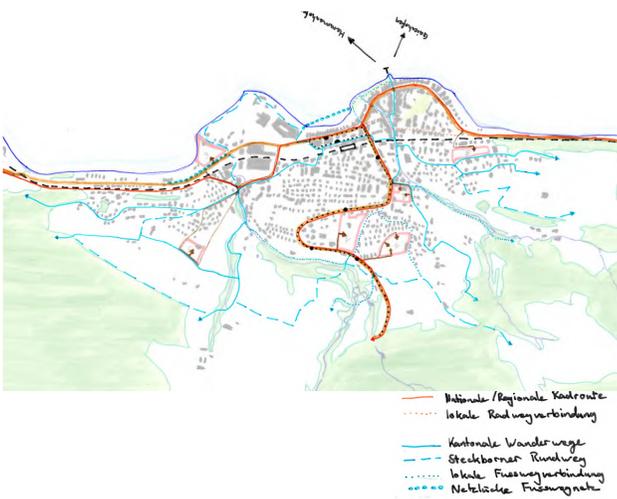
Siedlung und Freiraum

Steckborn kann als dichter Siedlungskörper zwischen See und der Landschaft mit den bewaldeten Hügeln gesehen werden. Die Quartiere entwickelten sich vor allem entlang der Erschliessungsstrassen. Ein mehrheitlich durchgehender Grünraum am Ufer verbindet die zwei Halbinseln – Altstadt und Feldbach – miteinander. Die Halbinsel steht als Grünraum mit Freizeitzonungen im Kontrast zur kompakten Altstadt. Die Bachtäler führen vom bewaldeten Hang durch die Landwirtschaftszone ins Siedlungsgebiet Richtung See. Sie bilden eine wichtige Grünraumverbindung für Mensch und Tier.



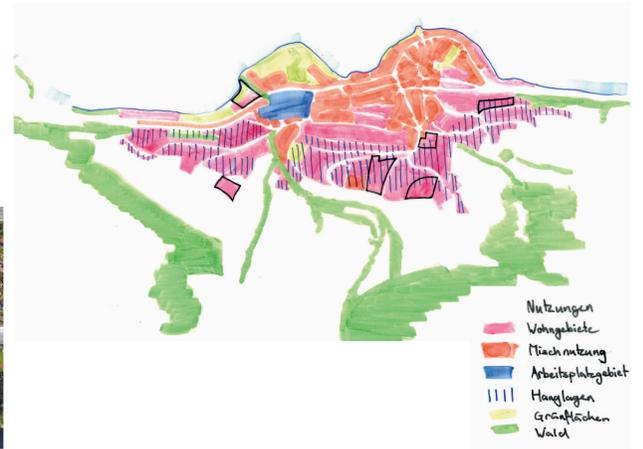
Mobilität

Die nationale Veloroute Nr. 2 und die regionale Veloroute Nr. 60 führen durch Steckborn. Zum Teil folgen diese Velorouten der Kantonsstrasse. Im Siedlungsgebiet gibt es wenige lokal bedeutende Veloverbindungen. Die wichtigsten Fusswegverbindungen sind der Rundwanderweg Steckborn sowie die kantonalen Wanderwege. Diese bilden das Hauptgerüst des Fusswegnetzes und führen an den Gebieten «Hänki», «Hof» und «Öosterloh» vorbei. Die Bachtäler bilden eine attraktive Fusswegverbindung in die äussere Landschaft bzw. ins Naherholungsgebiet. Entlang den Gebieten «Halde» und «Ober Grind» gibt es Strassen mit Fahrverbot (Zubringer gestattet), welche das Fusswegnetz gut ergänzen. Verbesserungspotenzial besteht insbesondere in der Anbindung des Strandbades. Die Fussgänger benutzen das Trottoir entlang der stark befahrenen Kantonsstrasse. Die Stadt Steckborn ist mit verschiedenen Trägern des öffentlichen Verkehrs gut erschlossen. Der Bahnhof der Seelinie liegt zentral zwischen den Halbinseln – Altstadt und Feldbach. Ab dem Bahnhof fährt das Postauto gegen Süden die Frauenfelderstrasse hoch. Die Schifffahrt hat ihre Anlegestelle an der Spitze der Altstadt.



Nutzungsstruktur

In der leicht zum Untersee abfallenden Uferzone befinden sich mehrheitlich Mischnutzungen, bestehend aus Wohnen, Gewerbe, Gastronomie und öffentlichen Bauten. In dieser Zone liegt ebenfalls das einzige Gewerbe- und Industriegebiet. Südlich, hangaufwärts, grenzen die Wohngebiete an. Diese befinden sich oft an attraktiven Hanglagen mit Blick auf den Untersee und nach Deutschland. Öffentliche Grünräume befinden sich hauptsächlich entlang dem Ufer, bei der Halbinsel Feldbach und bei den Schulanlagen. Diese werden als Naherholungsgebiet für Sport und Freizeit genutzt.

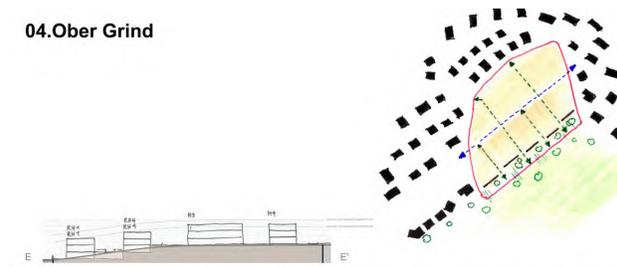


Teilgebiete ohne Vertiefung

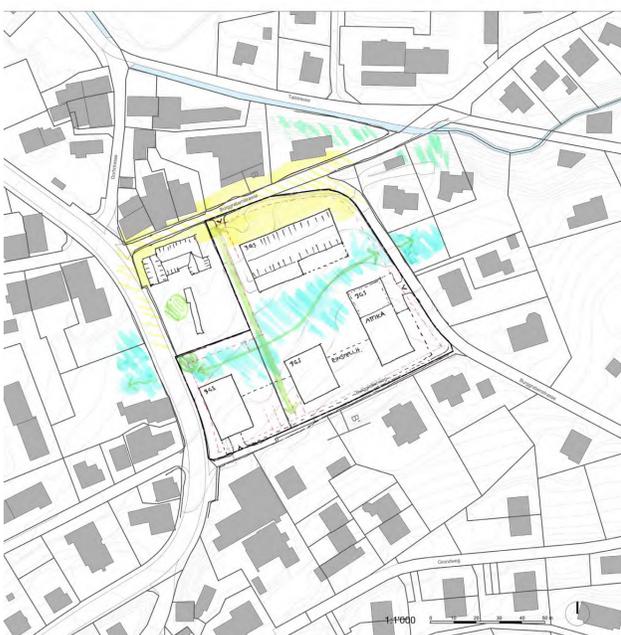
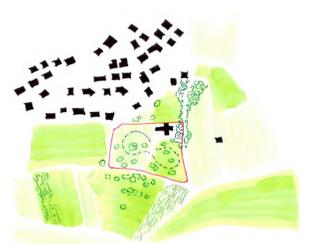
02.Hof



04.Ober Grind



05.Öosterloh



01. Halde

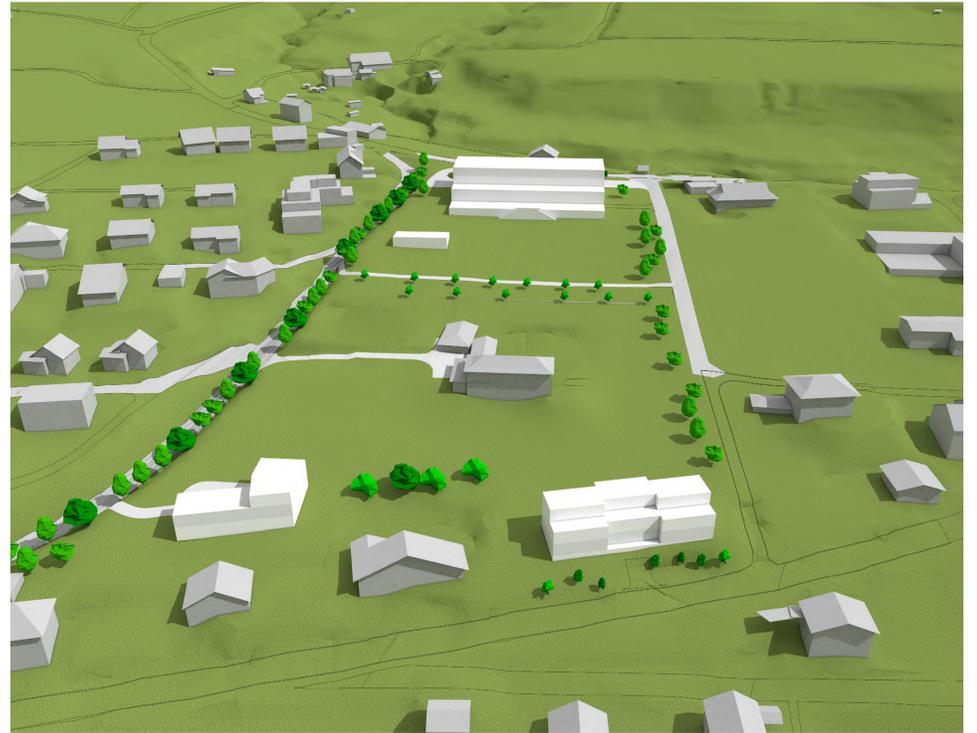
Gebiet



Städtebauliche Struktur



Räumliche Darstellung



Beschreibung

Städtebauliche Struktur

Das unbebaute Gebiet Halde ist vom See her gut einsehbar. Die prominente Lage an der Hangkante, der Ausblick auf den Untersee sowie die gute Erreichbarkeit bietet sich an für die Etablierung einer repräsentativen Nutzung an diesem Standort. Als Vorschlag sehen wir den Bau eines gehobenen Hotels mit Wellness und Seminarräumen oder eines Firmensitzes. Die vorgeschlagenen Nutzungen werden in einem länglichen Baukörper mit einem Sockelgeschoss und zwei Obergeschossen untergebracht. Dieser liegt parallel zur Frauenfelderstrasse. Zur bestehenden Villa wird sich eine parkähnliche Gartenanlage mit einem Folly aufspannen. Auf dem nördlichen Grundstück wird das bestehende Ensemble der Villa und seine Umgebungsgestaltung möglichst erhalten und durch den angrenzenden neuen Park gestärkt. Auf der Parzelle 1859 werden der westliche Teil der Parzelle abgetrennt und entlang der Frauenfelderstrasse zweigeschossige, zueinander versetzte Gebäudeteile mit Attika erstellt. Diese folgen dem Baucharakter der Frauenfelderstrasse. Auf der nordöstlichen Seite wird der Grünraum mit einem winkelförmigen Gebäude abgeschlossen. Die Reben und Nutzgärten bleiben erhalten und werden vergrössert. Die bestehenden Bäume sind möglichst zu erhalten.

Bebauung und Nutzung (Hauptgebäude)

Der dreigeschossige Baukörper soll eine klare, einfach lesbare Volumetrie aufweisen. Eine räumliche Spannung wird gegen den Park mit der Abstufung durch den tiefen Erdgeschosssockel und einem eingeschossigen Vorbau auf Untergeschossniveau mit Terrasse generiert. Eine präzise Gebäudeform ist mit der Bestimmung der Nutzung zu definieren.

Der Haupteingang befindet sich an der Frauenfelderstrasse über den vorgelagerten Platz. Grüne Elemente geben eine durchlässige Grenze zur befahrenen Frauenfelderstrasse. Im Erdgeschoss befinden sich halböffentliche Räume, mit einem repräsentativen Eingang und einer direkten Verbindung auf die Terrasse. In den zwei Obergeschossen liegen die privaten Bereiche (Hotelzimmer oder Büros). Die lärmempfindlichen Räume sind möglichst von der Kantonsstrasse abgewandt.

Freiraum

Die Wegböschungen entlang der «Alte Strasse» sind markant und mit grossen Bäumen bepflanzt. Diese Freiraumqualität wird entlang der neuen Strassenführung an der westlichen Parzellengrenze übernommen und das Gebiet «Halde» umrahmen. Die grosszügige Gartenanlage in der Mitte des Perimeters mit Villa und Tennisplatz bleibt erhalten und wird durch seitliche Einfassungen mit Stauden und Gehölzpflanzungen in seiner Erscheinung als Ensemble gestärkt.

Vorgelagert der Terrasse des neuen Hauptbaus liegt eine leicht abfallende, landschaftlich gestaltete Parkanlage. In der nordwestlichen Ecke des Parks steht ein eingeschossiger Pavillon und ergänzt den Park mit Infrastruktur, wie z.B. einem Café, einem Pool oder einer Bühne.

Das neue Wohnhaus im Nordosten des Gebietes fügt sich als Hof sorgfältig ins Areal und ins Quartier ein. Die neuen Reihenhäuser im Nordwesten orientieren sich an der Frauenfelderstrasse und verfügen jeweils vor und hinter dem Haus über einen privaten Ausseraum.

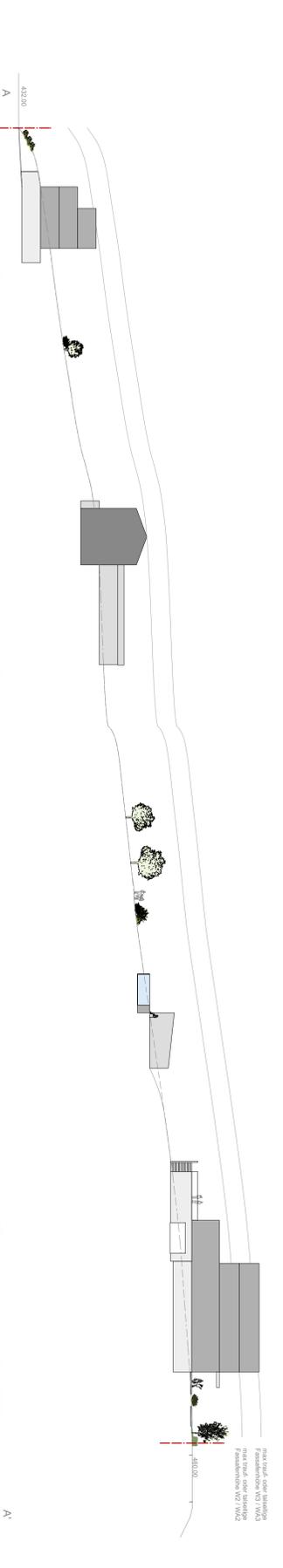
Erschliessung

Die Zufahrt und die Anlieferung für das Grundstück 1860 erfolgt über die neue Erschliessungsstrasse westlich der Parzelle. Die Bebauung auf der Parzelle 1859 wird gemäss bestehender Garageneinfahrt von der Frauenfelderstrasse her direkt in die Tiefgarage erschlossen. Das neue Wohnhaus auf der Parzelle 1859 wird wie die bestehende Villa von der «Alten Strasse» erschlossen.

Situation 1:500



Schnitt 1:500



03. Hänki-Geere

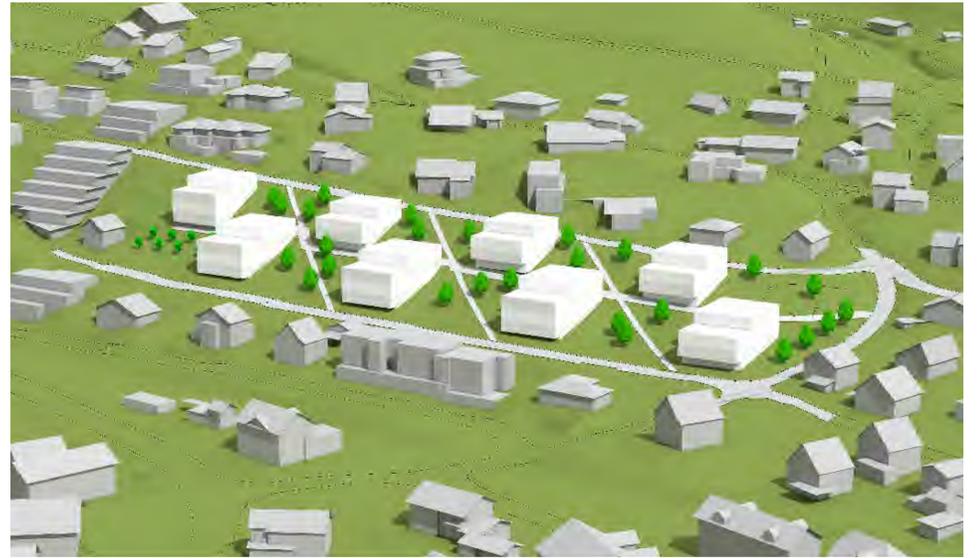
Gebiet



Städtebauliche Struktur



Räumliche Darstellung



Beschreibung

Städtebauliche Struktur

Mit mehreren Bauten wird das Gebiet Hänki-Geere rhythmisch gegliedert und übernimmt die Körnigkeit des Quartiers. Zwischen den Häusern fliesst ein bestockter Grünraum entlang der Hangneigung. In der Ansicht vom See wechseln sich Fassaden mit Grünräumen ab. Durch die grünen Zwischenräume ordnet sich die Bebauung gut in das Quartierbild mit den durchgrünter Einfamilienhäuser ein. Die beiden Strassenebenen entlang des Hanges werden mit einer halböffentliche Treppenanlage verbunden.

An der Gehrenstrasse liegen vier längliche Mehrfamilienhäuser. Das Gebäude 1 eingangs des Gebietes ist ein Geschoss niedriger ist als die darauffolgenden dreigeschossigen Gebäude und bildet damit den Auftakt der Überbauung. An der Seehaldenstrasse liegen vier kleinere Mehrfamilienhäuser. Die Adressbildung der oberen Punktbauten liegt an der Seehaldenstrasse. Hier bildet das letzte Gebäude mit einem zusätzlichen Geschoss gegenüber den vorherigen zweigeschossigen Gebäuden den Schlusspunkt des Gebietes.

Bebauung und Nutzung

Auf Strassenniveau an der Seehaldenstrasse befinden sich unter den Vollgeschossen liegend Tiefgaragen, Kellerräume und der Zugang zur Vertikalerschliessung. Auf jedem Vollgeschoss sind je zwei Wohnungen angeordnet. Jeder Wohnung ist eine Loggia oder ein Balkon vorgelagert mit Panoramablick auf den Untersee. Das Attikageschoss mit seiner grosszügigen Terrassenfläche wird für je eine Wohnung im gehobenen Standard ausgebaut. Die Dachflächen und allenfalls nicht begehbare Bereiche der Attika werden begrünt.

Freiraum

Eine Erschliessungsebene im Hang zwischen den Gebäuden verbindet diese fussläufig miteinander. An diesem Weg befinden sich jeweils den Gebäuden vorgelagert gemeinschaftlich genutzte Aufenthalts- und Begegnungsflächen. In Ost-West-Richtung führen Wege mit Treppen von der Gehrenstrasse über die interne Erschliessungsebene zur Seehaldenstrasse. Seitlich an den Gebäuden besteht aus den ebenerdigen Wohnungen Zugang zu privaten Gartensitzplätzen, welche durch eine Terrassierung mit bepflanzten Böschungen ermöglicht werden. Zwischen den Gebäuden werden kleine Baumgruppen und einzelne höhere Solitäräume gepflanzt. Die Wohnungen werden damit geprägt von einem durchgrünter Freiraum, welcher dank der Hanglage und entsprechender Anordnung der Bäume trotzdem Weitsicht auf den See ermöglicht. Ein Spielplatz ist eingangs im flacheren Teil südwestlich des Gebietes vorgesehen. Er folgt spielerisch der Topografie des Geländes. Mit Terrassierungen werden die verschiedenen Spielbereiche zoniert. Nördlich, im steileren Gelände, bildet ein Obstgarten den Abschluss der Überbauung und nimmt damit Bezug zur bestehenden Kulturlandschaft.

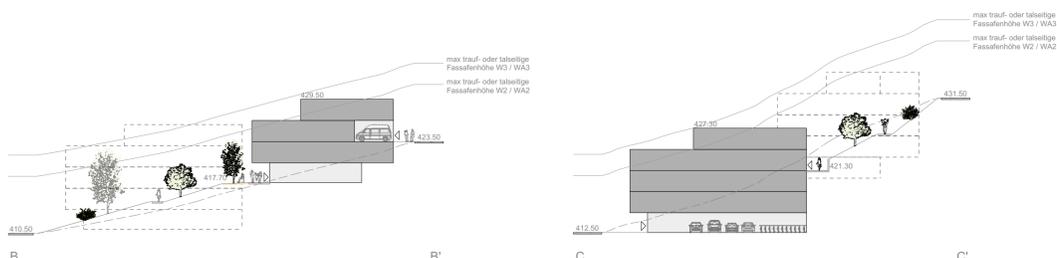
Erschliessung

Die Häuser 1-4 an der Gehrenstrasse werden auf Strassenniveau über die Tiefgarage erschlossen. Von dieser Ebene führt eine vertikale Erschliessung/Lift in die Obergeschosse und auf das Wegnetz zwischen den einzelnen Gebäuden. Die Hauptachse des Wegnetzes entlang des Hanges verbindet die unteren Häuser 1-4 im Obergeschoss mit den Unterschoss der oberen Häuser 5-8. Ausragende Erdgeschosse bilden einen geschützten Eingangsbereich. Vom Niveau des Untergeschosses wird man wieder mit einer vertikalen internen Erschliessung in die Obergeschosse der Häuser 5-8 geleitet. Die Hauptzugänge der Häuser 5-8 befinden sich an der Seehaldenstrasse zusammen mit gedeckten Parkplätzen. Sie sind je nach Neigung des gewachsenen Terrains sowie des Strassengefälles entweder auf der Ebene des 2. Obergeschosses oder des Attikas. Die Häuser 1-4 entlang der Gehrenstrasse haben jeweils eine eigene Tiefgarage mit ca. 12 Parkplätzen. Bei den Häusern 5-8 sind je 4 gedeckte Parkplätze vorgesehen.

Situation 1:500



Schnitte 1:500



Quelle: Burkard Meyer Architekten

06. Weier

Gebiet



Städtebauliche Struktur



Räumliche Darstellung



Beschreibung

Städtebauliche Struktur

Die Bebauung entlang des Seeufers kann grob in drei unterschiedliche Bebauungsformen gegliedert werden. Die Skizze oben zeigt grossflächige Bebauungen (Gewerbe, Infrastruktur etc.), dichte Bebauungsstrukturen (Altstadt und weitere Gebäudeanhäufungen auf der Halbinsel) und Punktbauten (Einfamilienhäuser mit direktem Seeanstoss). Der Perimeter im Gebiet Weier liegt am Rande der Halbinsel und weist eine dichte Bebauungsstruktur entlang der Kantonsstrasse auf, welche sich zum Uferbereich auflöst. Der Uferbereich soll im Sinne der gesamtstädtischen Entwicklung als Grünraum erhalten werden und weiteren schützenswerten Naturflächen-/objekte ergänzt werden.

Bebauung und Nutzung

Im bebaubaren Bereich sollen einzelne Baufelder ausgeschieden und ein- bis zweigeschossige Gebäude ohne Dach oder Attikageschoss gebaut werden. Gegen die stark befahrene Seestrasse ist ein zweigeschossiger Riegel vorgesehen, gegen den See ein eingeschossiger Annexbau. Je nach Wohnflächenbedarf ist auch ein komplett zweigeschossiges Winkelgebäude vorstellbar. Die Innenräume und die vorgelagerte Terrasse orientieren sich zum See. Die Gebäudeform ermöglicht lärmoptimierte Grundrisse und bildet eine angemessene Abgrenzung zur Kantonsstrasse. Die Einfamilienhäuser sollen einen starken Bezug zur Landschaft haben und sich in ihrer Materialisierung und Farbgebung gut in die Umgebung einbetten. Die Flachdächer sind begehbare oder begrünt. Solaranlagen sowie Pergolen sind auf den Flachdächern erlaubt. Die Gebäude können unter Berücksichtigung des Grund- bzw. Hochwasserschutzes mit entsprechendem Aufwand unterkellert werden. Durch das natürliche Terraingefälle erhalten die Gebäude zum Seeufer einen Sockel, welcher vor Hochwasser schützt. Das Terrain soll innerhalb eines Baubereichs maximal 50 Zentimeter aufgeschüttet werden. Der Sockel kann mit einer Terrasse auf Erdgeschossniveau ergänzt werden. Der Garten ist über eine Treppe von der Terrasse aus zugänglich zu machen.

Erschliessung

Die bestehenden Einmündungsstrasse im Norden und Süden werden für die Erschliessung der beiden Parzellen ausgebaut. Die Häuser sind über einen Zugangsweg, welcher von beiden Seiten befahrbar ist, für den MIV und Fuss-/Radverkehr erschlossen. Ausweichmöglichkeiten bei allfälligem Gegenverkehr bieten sich auf den Vorplätzen der Häuser an. Garagen befinden sich im Erdgeschoss innerhalb des Gebäudevolumens. Besucherparkplätze befinden sich auf den Vorplätzen der Gebäude.

Freiraum

Der Freiraum gliedert sich in einen Erschliessungsraum entlang der Kantonsstrasse, einen privaten Aussenraum westlich der Häuser sowie dem öffentlichen Fussgängerweg und dem natürlichen Uferbereich. Ein konzentrierter und öffentlicher Zugang zum Untersee wird über einen Steg erstellt. Die Seestrasse entlang der Parzellen wird mit einer Niederhecke und Strassenbäumen aufgewertet. Damit sich die Zufahrt mit den Vorplätzen von der Kantonsstrasse unterschiedet und als Wohnstrasse gelesen wird, soll ein hochwertiger, sickerfähiger Belag eingesetzt werden, z.B. eine Pflasterung. Die privaten Gartenflächen heben sich stufenweise durch einen kleinen Höhenunterschied untereinander und zum öffentlichen Fussweg ab. Zudem sind die Gärten durch eine Blütenhecke aus Stauden und Sträucher eingerahmt, welche neben dem Pflanzenschmuck auch Sichtschutz bietet. Punktuell können mit niedrigen Pflanzen in der Hecke Sichtfenster frei gelassen werden, welche den Durchblick und die Aussicht auf den Untersee ermöglichen. Jeweils ein Solitärbaum an der südlichen Gebäudesite ergänzt den Aussenraum, ohne die Aussicht zu beeinträchtigen und dient als Schattenspende für die Terrasse. Zur Seeseite hin passt sich die Vegetation der natürlichen Umgebung an. Die geschützten Röhrichtflächen und Gehölze bleiben erhalten und können zu einer durchgehenden Naturschutzfläche zwischen Fussweg und See vergrössert werden.

Situation 1:500



Schnitt 1:500

