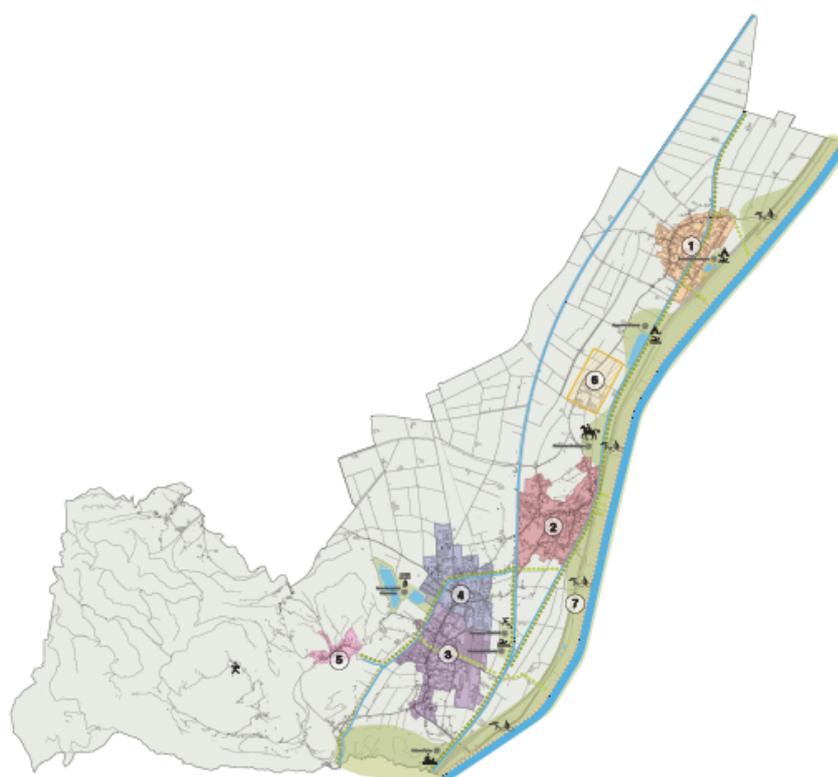


Masterplanung Oberriet



Planungsbericht
vom Gemeinderat Oberriet verabschiedet am 7. November 2011

Team

sapartners Stadtentwicklung Architektur:

Dunja Binggeli, Dipl. Ing. TU Berlin

Thomas Kovari, Dr. sc. dipl. Arch. ETH/SIA

Benno Agreiter, Dipl. Arch. ETH

Inhaltsverzeichnis

Masterplanung Oberriet	4
Ausgangslage	4
Was ist ein Masterplan?	5
Vorgehen	5
Aufbau und Struktur – Die 7 Schwerpunkte.....	5
Ziel der Masterplanung	6
1 Gartenstadt	8
Entwicklungsperspektive	8
Leitsätze	8
Kernideen	8
2 Landpark	10
Entwicklungsperspektive	10
Leitsätze	10
Kernideen	10
3 Zentrum	12
Entwicklungsperspektive	12
Leitsätze	12
Kernideen	12
4 Treffpunkt Nord	14
Entwicklungsperspektive	14
Leitsätze	14
Kernideen	14
5 Wohnresort	16
Entwicklungsperspektive	16
Leitsätze	16
Kernideen	16
6 Wirtschaftspark	18
Entwicklungsperspektive	18
Leitsätze	18
Kernideen	18
7 Rheinlandschaft	20
Entwicklungsperspektive	20
Leitsätze	20
Kernideen	20
Masterplan	22
Handlungsempfehlungen	25

Masterplanung Oberriet

Ausgangslage

Leitbild 2002	<p>2002 wurde mit Unterstützung von verschiedenen Dorfkommissionen und mittels Vernehmlassung durch die Bevölkerung das Gesamtleitbild erarbeitet. Dieses gilt als langfristiger Orientierungsrahmen für das Handeln der Gemeinde. Gemäss diesem Leitbild soll sich die Gemeinde Oberriet künftig stärker auf seine Stärken konzentrieren und diese auch vermehrt kommunizieren. Entsprechend dem Slogan „Oberriet. 5-fach lebenswert“, soll sich die Gemeinde aber auch weiterhin vielfältig bleiben.</p> <p>Gemäss vorliegendem Leitbild soll insbesondere die Wohnqualität gestärkt, die Zentrumsgestaltung der Dörfer gefördert und die Eigenständigkeit der Dörfer und Weiler sichergestellt werden. Gleichzeitig soll eine gute Ausgangslage für die wirtschaftliche Entwicklung geschaffen werden. Grundlage hierfür soll ein „Leitplan“ – ein so genannter Masterplan – sein, der die Rahmenbedingungen für die künftige Raumplanung festlegt.</p>
Überprüfung Zonenplan	<p>Zusammen mit dem Masterplan stellt der Zonenplan wichtigstes Steuerungsinstrument für die räumliche Entwicklung der Gemeinde dar. Der heutige Zonenplan ist knapp 15 Jahre alt und bedarf kurz- bis mittelfristig einer kritischen Überprüfung. Der Masterplan bildet die Grundlage hierfür. Insbesondere ist zu prüfen, ob die Zielsetzungen der 7 Schwerpunkte mit dem bestehenden Zonenplan erreicht werden können.</p>
Ungleiche Bevölkerungsentwicklung	<p>Die Gemeinde Oberriet verzeichnete in den letzten 10 Jahren eine positive Bevölkerungsentwicklung. Nicht alle Gemeindeteile konnten jedoch gleichermassen von diesem Wachstum profitieren. Künftig gilt es, für alle Dörfer und Weiler eine qualitative Entwicklungsperspektive aufzuzeigen.</p>
Bündelung der Kräfte	<p>Aufgrund des verstärkten Wettbewerbs zwischen den Gemeinden um Einwohner und Arbeitsplätze ist eine Positionierung durch die Konzentration auf die wesentlichen Stärken innerhalb der Gemeinde unabdingbar. Die Gemeinde Oberriet versteht sich als starke Einheit aus fünf Dörfern. Diese sollen alle auf ihre Weise weiterentwickelt werden. Vor dem Hintergrund der beschränkten finanziellen und personellen Ressourcen sind eine Bündelung der Kräfte und die Bildung von Schwerpunkten jedoch unumgänglich.</p>
Flächenpotentiale	<p>Gemäss Bericht vom 17.09.2008 zum Stand der Erschliessung der Bauzonen in der Gemeinde Oberriet sind für die nächsten 15 Jahre (bis 2022) theoretisch genügend Flächen für die Wohnentwicklung verfügbar. Im Grundsatz soll das zusätzliche Bevölkerungswachstum durch Innentwicklung und Arrondierung aufgefangen werden. Eine Ausnahme bildet Kobelwald: Hier eröffnen sich mit ausgewählten Siedlungserweiterungen für die Gemeinde neue Möglichkeiten im Bereich gehobenes Wohnen.</p> <p>Mit dem Masterplan wird die künftige Ausrichtung der Siedlungsentwicklung bestimmt. Es ist zu prüfen, inwieweit die heute bestehenden Flächenpotentiale diese Entwicklung unterstützen. Im Rahmen der Bau- und Zonenplanrevision ist gegebenenfalls eine Korrektur vorzunehmen.</p>

Verfügbarkeit von
Bauland

Oberriet verfügt über genügend Baulandreserven für die nächsten 15 Jahre. Aufgrund der allgemein vorherrschenden Baulandhortung sind die Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde jedoch stark eingeschränkt, was das Gemeinwohl erheblich beeinträchtigt. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision sind geeignete Massnahmen zur Lösung dieses Problems (z.B. mit Um- bzw. Auszonungen) zu ergreifen.

Was ist ein Masterplan?

Der Masterplan bezeichnet die räumlichen Schwerpunkte einer Gemeinde und stellt so die Konkretisierung des Leitbilds dar. Gleichzeitig ist er Grundlage für die Weiterentwicklung des Zonenplans. Der Masterplan gilt deshalb als wichtiges Steuerungsinstrument für die räumliche und städtebauliche Entwicklung einer Gemeinde.

Der Masterplan besteht aus Visionen, Leitsätzen und Kernideen. Er stellt somit die strategische Orientierung über einen Zeitraum von 15 bis 20 Jahren sicher und gibt anhand von mehr oder weniger konkreten Umsetzungsvorschlägen die Stossrichtung für die weitere Entwicklung an.

Vorgehen

Der Masterplan wurde auf Grundlage sämtlicher Korporationen mit Unterstützung des Planungs- und Beratungsbüros sapartners in einem kooperativen Prozess unter Einbezug des gesamten Gemeinderats von Oberriet erarbeitet. In drei Workshops wurden die Grundlagen für die räumlichen Schwerpunkte gelegt, die weiteren Stossrichtungen bestimmt sowie die Konsequenzen für die weitere Arbeit beschlossen.

Das Entwerfen des Masterplans sowie das Entwickeln der Visionen, Leitsätze und Kernideen oblagen dem Büro sapartners. Dabei wurde ein integrativer Ansatz gewählt: Für das gesamte Gemeindegebiet wurden räumliche Schwerpunkte ausgeschieden, die dem Inhalt und Geist des Leitbildes von Oberriet entsprechen.

Aufbau und Struktur – Die 7 Schwerpunkte

Der Masterplan besteht aus Plan und Bericht und ist als Gesamtkonzept mit sieben räumlichen Schwerpunkten aufgebaut. Alle räumlichen Schwerpunkte sind in einem Plan dargestellt und im Bericht gegliedert in:

- Entwicklungsperspektive (Vision)
- Leitsätze (Stossrichtung)
- Kernideen (Umsetzung).

Jeder räumliche Schwerpunkt ist in sich geschlossen. Dies hat den Vorteil, dass die Entwicklung in Etappen angegangen werden kann. Jeder der sieben Schwerpunkte ist jedoch Teil einer Gesamtplanung. Er nimmt Bezug auf die anderen Schwerpunkte und ist auf die Gesamtentwicklung abgestimmt.

Daneben wurden in einem separaten Plan für die fünf Dörfer zusätzlich städtebauliche Massnahmen dargestellt. Auch er ist Teil der Masterplanung.

Ziel der Masterplanung

	<p>Das Leitbild hat gezeigt, dass die Gemeinde Schwerpunkte setzen möchte, um an Profil zu gewinnen und sich gesamtschweizerisch besser positionieren zu können. Gleichzeitig soll sich Oberriet entsprechend dem Slogan „Oberriet – 5-fach lebenswert“ in allen Dorfteilen entwickeln. Eine Besondere Aufgabe der Masterplanung besteht daher in der Bestimmung von klaren Rollen und Aufgaben für jeden Dorfteil als Bestandteil eines starken Ganzen.</p>
Grundsatz	<p>Die Gemeinde muss ihre beschränkten finanziellen und personellen Mittel gezielt und effizient einsetzen. Grundlage hierfür ist eine klare Aufgaben- bez. Rollenteilung zwischen den einzelnen Dörfern. Nach dem Motto: „Gemeinsam sind wir stärker“ soll sich jeder Dorfteil auf seine spezifische Stärke konzentrieren und so seinen Beitrag zu einer prosperierenden und wettbewerbsfähigen Gesamtentwicklung leisten.</p>
Schwerpunktgebiete	<p>Für die Gemeinde Oberriet wurden Schwerpunktgebiete ausgemacht, wovon die ersten fünf mit den fünf Dörfern übereinstimmen.</p> <p>Die Gemeinde Oberriet ist:</p> <ul style="list-style-type: none">• Gartenstadt (Kriessern)• Landpark (Montlingen)• Zentrum (Oberriet)• Treffpunkt Nord (Eichenwies)• Wohnresort (Kobelwald)• Wirtschaftspark• Rheinlandschaft.
Übersicht Leitsätze	<p>In den einzelnen Schwerpunktgebieten wurden verschiedene Leitsätze zur Charakterisierung der Stossrichtung der Entwicklung gewählt:</p> <p>Dank dem Dorf Kriessern (Gartenstadt) gilt:</p> <ul style="list-style-type: none">• Oberriet ist Lebensqualität.• Oberriet ist anders.• Oberriet ist durchgrünt. <p>Dank dem Dorf Montlingen (Landpark) gilt:</p> <ul style="list-style-type: none">• Oberriet ist am Wasser.• Oberriet ist persönlich.• Oberriet ist Landschaft. <p>Dank dem Dorf Oberriet (Zentrum) gilt:</p> <ul style="list-style-type: none">• Oberriet ist stark.• Oberriet ist vernetzt.• Oberriet ist pulsierend. <p>Dank dem Dorf Eichenwies (Treffpunkt Nord) gilt:</p> <ul style="list-style-type: none">• Oberriet ist attraktiv für Familien.• Oberriet ist zentral.• Oberriet setzt auf die Unterschiede.

Dank dem Dorf Kobelwald (Wohnresort) gilt:

- Oberriet ist ein Ort für Kenner.
- Oberriet ist Natur.
- Oberriet ist Idylle.

Dank dem Wirtschaftspark gilt:

- Oberriet ist dynamisch.
- Oberriet ist wirtschaftsfreundlich.
- Oberriet ist kompetent.

Dank der Rheinlandschaft gilt:

- Oberriet ist Freizeit und Erholung.
- Oberriet ist Natur und Landschaft.
- Oberriet ist Spass und Freude.

1 Gartenstadt

Entwicklungsperspektive



Die Gartenstadt zeichnet sich durch Ruhe, Sicherheit und Familiarität aus. Die naturnahe, durchgrünte und weite Siedlung macht die Gemeinde Oberriet zu einem bevorzugten Wohnort in der Region, die für Lebensqualität und Vielseitigkeit steht. Kriessern besitzt eine belebte Zentrumsachse mit historisch dörflichem Flair sowie einen Dorfplatz in deren Mitte.

Die Gartenstadt ist eine parkartige Siedlung mit niedriger Dichte, die sich klar zur umgebenden Landschaft durch prägnante Dorfeingänge abhebt. Der mit Bäumen gesäumte Zapfenbach durchfließt den Ort. Ein direkter Autobahnanschluss bringt dabei alle für das komfortable Wohnen nötigen Ziele näher.

Leitsätze

Dank dem Dorf Kriessern gilt:

- Oberriet ist Lebensqualität.
- Oberriet ist anders.
- Oberriet ist durchgrünt.

Kernideen

Ortskern

Um die Kirche sind öffentliche Einrichtungen angesiedelt, dahinter schliesst das offen gestaltete Schulgelände an, welches von grosszügigen Grünanlagen umgeben ist. Eine gezielte und angemessene Verdichtung soll die Ortsmitte stärken und dabei das Versorgungsangebot im Zentrum weiter konzentrieren. Ein besonderes Augenmerk ist auf den Erhalt des wertvollen historischen Ortsbildes zu richten.

Ober- und Unterdorfstrasse

Die Ober- und Unterdorfstrasse ist mit historischen Bauten gesäumt, deren schönes Ortsbild auch langfristig gesichert werden soll. Gestalterische und bauliche Massnahmen wie Ausrichtung und Volumetrie der Häuser sind immer auf den Strassenraum und damit auf das generelle Ortsbild ausgerichtet. Gestaltungselemente wie Beleuchtung, Begrünung, Möblierung oder Beläge können dem Strassenzug eine stärkere Identität geben und die Eigenheiten von Kriessern hervorheben. Die Nahversorgung von Kriessern soll hier konzentriert werden.

Promenade	Die Promenade am Zapfenbach bildet das grüne Rückgrat von Kriessern. Sie ist dabei eine wichtige Verbindung für den Langsamverkehr, welche einerseits die Durchlässigkeit des Wohnquartiers gewährleistet und andererseits die Verbindung zur reizvollen Landschaft und den benachbarten Dörfern herstellt.
Quartierverbindung	Die Quartierverbindung ist eine öffentliche Querverbindung zwischen Ortskern und Freizeitanlagen wie Badeanstalt und dem Campingplatz. Sie ist als solche auch für die Sicherheit ausreichend ausgeleuchtet und abschnittsweise mit Bänken ausgestattet.
Tempo 30	Die Gartenstadt ist ein Wohnquartier für Erholungssuchende. Auf Wohn- und Quartierstrassen ist Tempo 30 einzuführen.
Badeanstalt und Camping	Die Badeanstalt und die Campingplätze „Sonnensee“ und „Baggersee„ stellen eine Adresse für Sport- und Freizeitaktivitäten dar. Die fussläufige Erschliessung ist über die Quartierverbindung gegeben, welche über die Promenade auch Benutzer der übrigen Gemeindeteile anziehen vermag.
Kriessern Tor Süd	Das Kriesserner Tor Süd ist Eingangstor ab der A13. Dieses soll eine eigene Identität mit moderner Handschrift entwickeln. Eine Kombination aus Gewerbe und automobilorientierten Dienstleistungseinrichtungen in Verbindung mit moderner und anspruchsvoller Architektur könnten das Kriesserner Tor Süd zu einem exklusiven Dienstleistungspark zwischen Dorf und Autobahnausfahrt machen.
Durchgrünung / geringere Dichte	Die geringe bauliche Dichte, die reichhaltige Bepflanzung der privaten Gärten sowie die öffentlichen Freiflächen machen Kriessern zu einer durchgrüneten Gartenstadt. Dieser Charakter soll bewahrt werden.
Bildungsangebot	Schulangebot und ausserschulische Betreuung bilden wichtige Standortvorteile. Gerade auch für potente Steuerzahler und Neuzuzüger stellt das Bildungsangebot wichtiges Entscheidungskriterium für oder eben gegen einen Standort dar. Im Vordergrund steht dabei ein hervorragendes Bildungs- und Betreuungsangebot sowie eine gute Vernetzung der Angebote untereinander.

2 Landpark

Entwicklungsperspektive



Mit Montlingen stösst das Siedlungsgebiet der Gemeinde Oberriet an den Rhein. Zusammen mit dem kleinen Berg, der inmitten der Ortschaft steht, besitzt das Dorf eine besondere Marke und engen Bezug zur Landschaft.

Eine öffentliche Achse am Fuss des Montlinger Bergs verknüpft dabei die mit neuem Leben erweckte Dorfstrasse über den Autobahntunnel hinweg mit dem Rhein. An dieser Stelle lädt die Rheinterrasse mit Sicht aufs Wasser zum Verweilen ein und gilt weitem als Erlebnis- und Anziehungspunkt. Hier ist der Start- und Endpunkt von Wander- und Velorouten für die ganze Region, die dank renaturiertem Rheinufer besonders gut besucht sind.

Ein reges Vereinsleben und die Beschaulichkeit des Orts machen Montlingen zu einem persönlichen Flecken inmitten der Rheintaler Landschaft.

Leitsätze

Dank dem Dorf Montlingen gilt:

- Oberriet ist am Wasser.
- Oberriet ist persönlich.
- Oberriet ist Landschaft.

Kernideen

Ortskern

Der für die Oberrieter Dörfer typische Ortskern soll erhalten und dabei ein sorgfältiger Umgang mit dem Siedlungs- und Landschaftsbild gepflegt werden. Eine attraktive Platzgestaltung vor der Kirche kann im Ortskern einen prägnanten öffentlichen Ort schaffen, welcher dem Kirchplatz die Rolle eines Scharniers zwischen Dorfstrasse und Flusspromenade einräumt. Das Versorgungsangebot deckt hier den täglichen Bedarf. Um dieses Angebot langfristig zu sichern, empfiehlt sich die räumliche Konzentration der Angebote.

Neugestaltung Dorfstrasse	An der Dorfstrasse konzentrieren sich verstärkt die Versorgungsangebote Montlingens. Mittels Aufwertung des Strassenraums und den anliegenden Plätzen verbessert sich das Ortsbild erheblich. Dank einer geschlossenen Bauweise entlang der Strasse, geringem Fahrbahnquerschnitt, Belag, Bepflanzung sowie Beleuchtung und Möblierung kann eine attraktive Achse entstehen. Sichtbezüge zur Kirche sowie Querbezüge hinauf zum Montlinger Berg setzen diese beiden Montlinger Marken verstärkt in Szene.
Promenade	Die Promenade am Zapfenbach begrenzt Montlingen am östlichen Rand. Sie verknüpft das Dorf mit der Rheinlandschaft, den vielfältigen Freizeitangeboten und den übrigen Dörfern der Gemeinde.
Rheinterrasse	Mit der Rheinterrasse besitzt Montlingen ein grünes Fenster zum Rhein. An der Schnittstelle zwischen Promenade und Ortskern gelegen kommt ihr eine wichtige Stellung als Destination für Freizeitsuchende und Verbindung nach Österreich zu. Um das grosse Potential der Stelle auszuschöpfen, sind gestalterische Eingriffe nötig wie Sitzbänke, Trinkbrunnen, Kinderspielplatz oder gar ein Kiosk oder Restaurant: Eingriffe, welche den Ort über die Gemeindegrenzen hinaus bekannt machen.

3 Zentrum

Entwicklungsperspektive

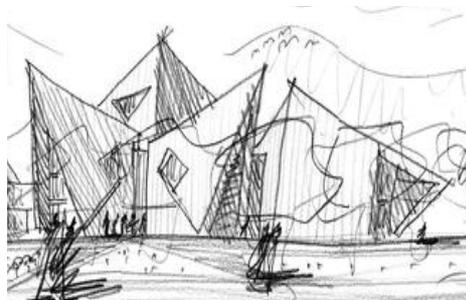
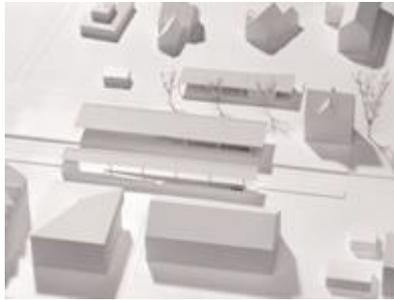


Abb. 1: Beispiel Zentrum: Ausbau Bahnhof Oberriet

Abb. 2: Beispiel Innovationen: Jansen AG, Campus, Davide Macullo Architects, Lugano

Das Dorf Oberriet ist Wirtschafts-, Versorgungs- und Verwaltungsschwerpunkt der gesamten Gemeinde mit Ausstrahlungskraft ins ganze Rheintal.

Dank ausgebautem Bahnhofquartier ist der historisch abgelegene Bahnhof im Ort integriert und dient Oberriet als wichtige Drehscheibe und Umsteigeort für Bahn und Bus sowie als Scharnier zu Montlingen. Bahnhofplatz und Bahnhofstrasse sind belebt, grosszügig und attraktiv gestaltet und von zentralen Funktionen wie Versorgung, Gewerbe und Dienstleistung gesäumt.

Der Ortskern ist dank der Mobilisierung von Bauland in seinem Rückraum um interessante Nutzungen und neuen Wohnraum erweitert. Er wartet damit mit einem attraktiven Gesicht auch auf die ‚Dorfrückseite‘ mit Feldhof- und Industriestrasse sowie der Gewerbezone auf.

Aufgrund der zentralen Lage und der Nähe zu wichtigen Versorgungs- und Alterseinrichtungen (Alters- und Pflegeheime etc.) ist das Wohnen im Zentrum sowohl bei jüngeren wie auch älteren Menschen besonders beliebt. Der Ort ist denn auch an geeigneten Stellen um ein differenziertes Wohnangebot wie Alterswohnungen, Single- oder Loftwohnungen mit Miet- und Eigentumswohnungen erweitert und verdichtet worden.

Leitsätze

Dank dem Dorf Oberriet gilt:

- Oberriet ist stark.
- Oberriet ist vernetzt.
- Oberriet pulsiert.

Kernideen

Entwicklung
Bahnhofquartier

Der Oberrieter Bahnhof liegt abseits der belebten Staatsstrasse und damit im historischen Rückraum des Dorfes. Die Bahnhofstrasse, ein Arm der Staatsstrasse und Verbindung zum Bahnhof, macht trotz Coop einen unzulänglichen Eindruck. Ein entwickeltes Bahnhofquartier, zwischen Oberriet und Eichenwies gelegen, könnte jedoch eine wichtige Scharnierfunktion in der Gemeinde übernehmen. Mittels baulicher Ver-

dichtung und Konzentration weiterer regionaler Versorgungsangebote könnte hier eine Adresse und repräsentativer Ankunfts- und Umsteigepunkt für den öffentlichen Verkehr, motorisierten Individualverkehr und Langsamverkehr entstehen.

Südliche und Nördliche Staatsstrasse	Die Bebauung entlang der Staatsstrasse ist der historische Siedlungsraum des Dorfs Oberriet. Die bauliche Verdichtung, die sich im Entwicklungsverlauf abgezeichnet hat, soll fortgeführt und mittels zusätzlicher Konzentration der Versorgungsangebote verstärkt werden. Während der untere Teil der Staatsstrasse weitestgehend gestaltet ist, verknüpft der obere Teil den Ortskern mit dem neuen Bahnhofquartier und soll deshalb mit Sorgfalt weiter entwickelt werden.
Erweiterung Ortskern / Baulandmobilisierung	Der historische Ortskern bietet mit noch unbebauten Flächen im Rückraum die einzigartige Gelegenheit, an zentraler Lage eine Erweiterung vornehmen zu können. Die Verdichtung schafft interessanten Wohnraum und eine Mantelbevölkerung, welche für die Weiterentwicklung des Dorfkerns von grosser Bedeutung ist. Voraussetzung dafür ist aber eine erfolgreiche Baulandmobilisierung.
Konzentration Verwaltung / regionale Institutionen	Die Ressourcen sollen gebündelt und Synergien optimal genutzt werden. Die Verwaltungsfunktionen sowie weitere kommunale und regionale Institutionen sind im Ortskern des Dorfs Oberriet zu konzentrieren.
Differenziertes Wohnangebot	In Oberriet wird ein differenziertes Wohnangebot angestrebt. Im Zentrum ist verdichtetes Wohnen (Attika-Wohnungen, Maisonnetten, Miete, Eigentum etc.) sowie Wohnen im Alter zur Verfügung zu stellen.
Überprüfung Zonenplan	Im Gemeindeteil Oberriet wird (ebenso wie in Eichenwies, siehe Treffpunkt Nord) verdichtetes Wohnen mit erhöhter Ausnutzung angestrebt. Heute sind die W4-Zonen in der gesamten Gemeinde überbaut. Mittelfristig drängt sich eine Überprüfung der Zonenplanung auf. Die Verfügbarkeit von Bauland ist als Rahmenbedingung dringend in die Prüfung einzubeziehen. Die Bestandserhaltung und -erweiterung für ansässige Firmen ist sicherzustellen.
Campus Jansen	Der Industriepark nimmt an seinem nördlichen Kopf zum Ort Bezug. Hier entsteht das Begegnungszentrum Jansen, das eine neue Öffentlichkeit an den Ort bringt. Mit seiner hochwertigen Architektur und attraktiven Aussenraumflächen stellt der nördliche Kopf des Wirtschaftsparks auch einen Anschluss an das neue Bahnhofquartier dar.
Regionale Freizeitanlagen	Die Freizeitanlagen im Osten des Dorfs werden mit der Geleiseunterführung besser an die Dorfmitte angebunden und damit auch ans neue Bahnhofquartier. Die geplante Sporthalle Bildstöckli steigert die Bedeutung dieses Standorts für Freizeitaktivitäten erheblich und macht ihn zu einer (über-)regionalen Destination.
Umfahrungsstrasse	Um die Zentrumsentwicklung im Zentrum Oberriet und Eichwies sicherzustellen ist langfristig die Umfahrungsstrasse Zentrum Oberriet und Eichwies umzusetzen.

4 Treffpunkt Nord

Entwicklungsperspektive



Eichenwies ist mit dem Dorf Oberriet räumlich eng verwachsen und daher direkt ans Zentrum angebunden. Dennoch hat es im Kern seine Eigenständigkeit bewahrt.

Eichenwies zeichnet sich aus durch einen eigenen historischen Ortskern, verdichtetes und urbanes Wohnen sowie eine enge und attraktive Vernetzung mit den zentralen Funktionen der Gemeinde wie z.B. Bahnhof, Gewerbegebiete oder Freizeitanlagen.

Eichenwies schliesst südlich mit der Bahnhofstrasse als öffentliche Achse ab. Mit seinen qualitativ hochwertigen Wohnquartieren für Familien spielt der Ort in der Gemeinde eine wichtige Rolle.

Leitsätze

Dank dem Dorf Eichenwies gilt:

- Oberriet ist attraktiv für Familien.
- Oberriet ist zentral.
- Oberriet setzt auf die Unterschiede.

Kernideen

Ortskern Eichenwies

Der Ortskern von Eichenwies ist Dorfzentrum und Treffpunkt der ansässigen Bevölkerung. Er weist zur Staatsstrasse hin einen historischen Teil auf und an der Alvierstrasse einen Abschnitt mit Schulanlage und Kirche. Insbesondere bei der Schulanlage und Kirche ist noch Gestaltungspotential vorhanden. Es kann mit Bepflanzung, Beleuchtung und Belägen eine repräsentativere Adresse um diesen Quartierteil geschaffen und enger an Staatsstrasse und Bahnhof verknüpft werden.

Langsamverkehr

Langsamverkehrsverbindungen in den Wohngebieten, zu den Schulen, den zentralen Einrichtungen in Oberriet und zu Montlingen sollen ausgebaut werden.

Anbindung an Bahnhofstrasse

Eine verstärkte Anbindung Eichenwies an die Bahnhofstrasse stärkt die Stellung des Ortskerns im Siedlungsgefüge.

Verdichtetes Wohnen	Verdichtetes Wohnen in Eichenwies ist attraktiv für Familien und Pendler. Es wird ein differenziertes Wohnangebot angestrebt, wie Attika-Wohnungen, Maisonetten, Reihenhäuser etc. sowie Miet- und Eigentumswohnungen. Ein zentrales Thema ist hier auch das Wohnen im Alter, das dank Nähe zu den zentralen Einrichtungen und dem Bahnhof in Eichenwies attraktiv ist.
Überprüfung Zonenplan	Im Gemeindeteil Eichenwies wird (ebenso wie im Zentrum Oberriet) verdichtetes Wohnen mit erhöhter Ausnutzung angestrebt. Heute sind die W4-Zonen in der gesamten Gemeinde überbaut. Mittelfristig drängt sich eine Überprüfung der Zonenplanung auf. Die Verfügbarkeit von Bauland ist als Rahmenbedingung dringend in die Prüfung einzubeziehen.

5 Wohnresort

Entwicklungsperspektive



Kobelwald ist ein Bijoux im Berggebiet, ein Rückzugsort für Kenner, die Ruhe und Abgeschiedenheit fernab der städtischen Hektik schätzen.

Kobelwald präsentiert sich als exklusiver Wohnresort, der sich durch attraktive Ortseingänge und eine behutsam weiterentwickelte Silhouette auszeichnet. Nicht zuletzt auch dank der klaren Siedlungsbegrenzung integriert sich der Wohnresort optimal ins Landschaftsbild.

Durch seine Lage besticht der Ort mit einem fantastischen Blick ins Rheintal und seiner Lage inmitten der Naherholung.

Leitsätze

Dank dem Dorf Kobelwald gilt:

- Oberriet ist ein Ort für Kenner.
- Oberriet ist Natur.
- Oberriet ist Idylle.

Kernideen

Ortskern Kobelwald	Der Ortskern Kobelwalds entspricht der üblichen Typologie der Strassendörfer der Gemeinde Oberriet. Öffentliche Bauten flankieren die Bergstrasse, die angrenzenden Schulbauten greifen weiter in den Siedlungsraum aus. Es gilt, das Ortsbild zu erhalten und behutsam weiter zu entwickeln. Ein besonderes Augenmerk ist dabei auf die Silhouette der Siedlung zu richten.
Exklusives Wohnen	Um den exklusiven und idyllischen Charakter zu bewahren, soll das Wachstum begrenzt werden. Die geringe Ausnützung sollte, wie auch der hohe Grünanteil, erhalten bleiben.
Ausserschulische Betreuung	Mit dem Wohnresort sollen auch Doppelverdiener angesprochen werden. Für diese Bevölkerungsgruppe ist ein gutes und zeitgemässes Angebot an ausserschulischer Betreuung von grundlegender Bedeutung. Es ist den aktuellen Entwicklungen Rechnung zu tragen.
Imagepflege	Kobelwald zeichnet sich durch eine hohe Wohn- und Lebensqualität aus. Diese Standortqualitäten sollen vermehrt auch nach aussen z.B.

	durch eine Imagebroschüre der Gemeinde kommuniziert werden.
Siedlungstrenngürtel	Die Baugebiete am Hang sind zu beschränken. Einer Ausuferung und Zersiedlung der Landschaft ist u.a. auch mittels der Bezeichnung von Grün- und Freiräumen als Siedlungstrenngürtel im Zuge der kommunalen Richtplanung entgegen zu treten.
Orts- und Landschaftsbild	Die Aussicht und Nähe zur Natur ist ein besonderes Merkmal des Schwerpunktgebiets Wohnresort. Dem Stadt- und Landschaftsbild ist daher in besonderem Masse Rechnung zu tragen.
Wohnen, kein Gewerbe	Kobelwald ist Wohnresort. Gewerbe ist auf die Gemeindeteile im Rheintal zu konzentrieren.

6 Wirtschaftspark

Entwicklungsperspektive



Dank der sorgfältigen Gestaltung der Gewerbe- und Industriezone Letzau und der gekonnten Inszenierung an der Autobahn ist der Standort ein Gebiet mit eigener Identität und Ausstrahlungskraft. Der Wirtschaftspark trägt wesentlich zur Adressbildung der Gemeinde Oberriet bei.

Letzau ist ein in sich geschlossener, nach aussen klar zur Landschaft abgegrenzter und gut ins Landschaftsbild integrierter Wirtschaftspark. Das Areal ist insbesondere an seinen Rändern attraktiv gestaltet und positioniert mit seinem modernen und aufeinander abgestimmten Auftritt Oberriet als dynamische und wirtschaftsfreundliche Gemeinde. Als Satellit ausgebildet bietet er Platz für Bestandserweiterung sowie für die Neuansiedlung von wertschöpfungsstarken Unternehmen in der Gemeinde Oberriet.

Leitsätze

Dank dem Wirtschaftspark gilt:

- Oberriet ist dynamisch.
- Oberriet ist wirtschaftsfreundlich.
- Oberriet ist kompetent.

Kernideen

Siedlungsbegrenzung	Mit klaren Siedlungsrändern wirkt der Wirtschaftspark in sich geschlossen und ist nach aussen klar begrenzt. Die Bepflanzung an den Rändern integriert den Park ins Landschaftsbild. Die Ränder sind so großzügig gehalten, dass eine massvolle Erweiterung innerhalb des umgebenden, als Fruchtfolgefläche (FFF) ausgewiesenen Gebiets, möglich ist. Das Bild der zersiedelten Landschaftsebene Oberriets sowie weitere zerstreute Ansiedlungen von Industrie und Gewerbe sollte vermieden werden.
Auftritt nach aussen	Nach aussen schafft der Wirtschaftspark mit einer nächtlichen Beleuchtung zur Strasse sowie zur Autobahn eine einzigartige repräsentative Adresse.
Auftritt im Innern	Im Innern führt ein Signaletikkonzept den Besucher durch die übersichtlich organisierte Anlage mit den verschiedenen wertschöpfungsstarken

Gewerbe- und Industriebetrieben. Strassenräume und vereinzelte Plätze sind ansprechend gestaltet und schaffen Aufenthaltsqualität für die Werktätigen und Besucher.

Verfügbarkeit von
Bauland

Das Areal soll baureif sein. Für das gesamte Gebiet sind Entwicklungsvorstellungen auszuarbeiten. Auf diese Weise kann eine harmonische Gesamtentwicklung unter einem Dach sichergestellt, dem Industrie- und Gewerbepark ein unverwechselbares Gesicht und potentiellen Investoren somit ein positiver Gesamteindruck des Gebiets vermittelt werden.

7 Rheinlandschaft

Entwicklungsperspektive



Attraktive Freizeitangebote im Grünen und entlang des Rheins sowie ein engmaschiges Netz an Kanälen und Wegen verbinden die einzelnen Dörfer der Gemeinde.

Als einziger grosser Park verstanden beherbergt die Rheinlandschaft unterschiedliche Naherholungsangebote wie Bäder-, Sport- und Reitanlagen sowie Camping- und Zeltplätze. Fahrradfahren und Inlineskaten entlang der Kanäle und des Rheins macht die Landschaft um die Gemeinde Oberriet zu einem Erlebnis und zur regionalen Destination.

Die Ufer des Alpenrheins werden dank Renaturierung attraktiviert und den Dörfern mittels vereinfachten Zugängen näher gebracht.

Leitsätze

Dank der Oberrieter Rheinlandschaft gilt:

- Oberriet ist Freizeit und Erholung.
- Oberriet ist Natur und Landschaft.
- Oberriet ist Spass und Freude.

Kernideen

Bepflanzung und Ausstattung

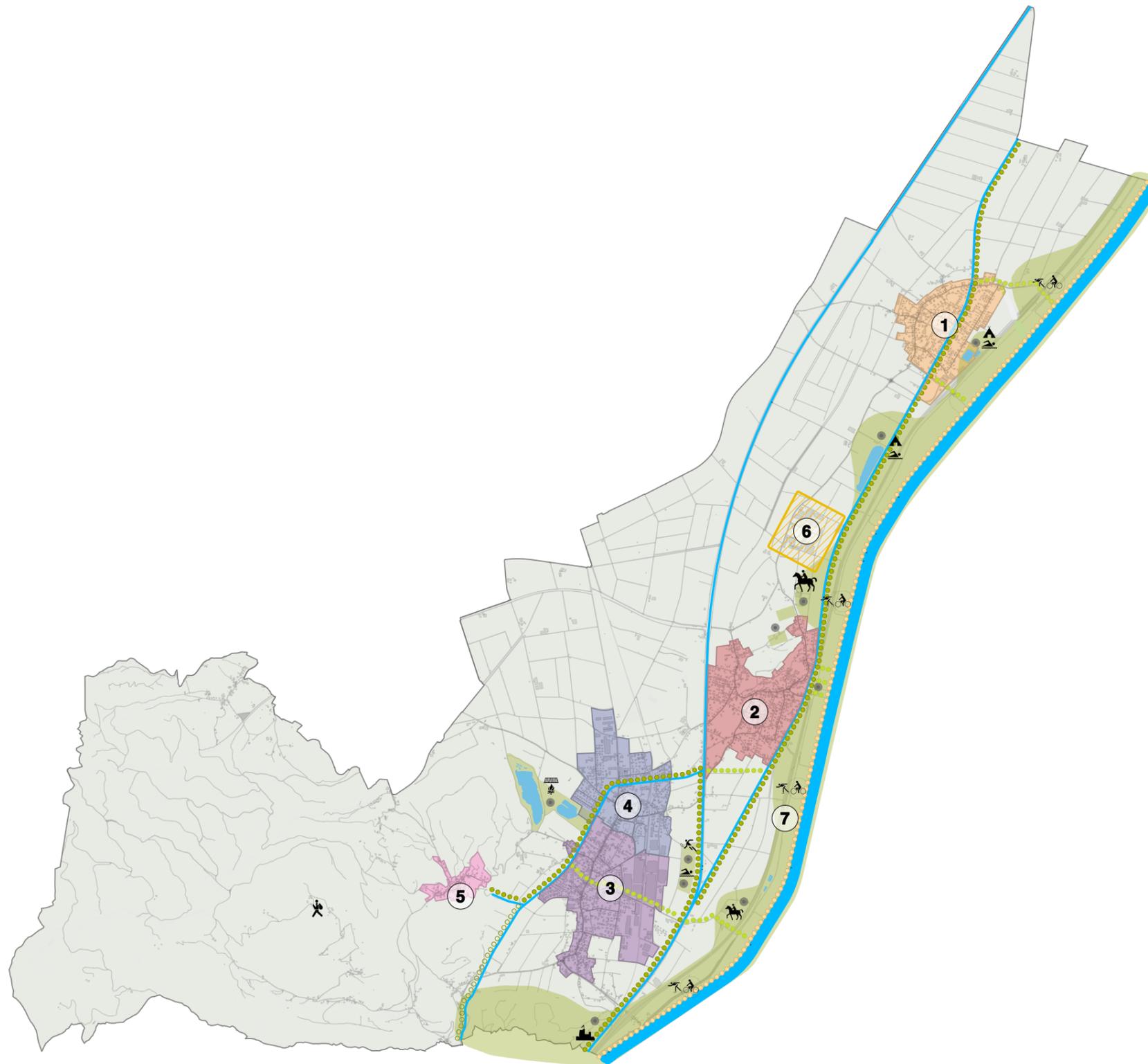
Die weiträumigen Grün- und Freiflächen entlang des Rheins sollen parkartig mittels Bänken, Wegleitsystemen, Grillstellen, Reitwegen und Pfaden ausgestattet werden, um verstärkt als Naherholungs- und Parkanlage in Erscheinung zu treten. Eine gezielte landschaftsgestalterische Aufwertung mittels ausgewählter Bepflanzung attraktiviert den Naturraum und erhöht die Orientierung und Aufenthaltsqualität.

Kanal- und Wegnetz

Das dichte Kanalnetz, das die Dörfer miteinander verbindet, dient vermehrt auch als Langsamverkehrsnetz der Gemeinde und verbindet die Siedlungen untereinander und mit der Landschaft. Zusätzlich stellen Naturschutzgebiete als grüne Inseln die Verbindung zum Hang sicher. Bestehende Lücken sollen geschlossen und der Rhein selbst enger und attraktiver mit der Gemeinde vernetzt werden.

Freizeitangebote	Die bestehenden Freizeitangebote (z.B. Baggersee) werden mit der Sporthalle Bildstöckli um ein regionales Angebot weiter ausgebaut. Auch überregional stösst das reiche Angebot dank gezielter Förderung und Bekanntmachung auf verstärktes Interesse.
Renaturierung Alpenrhein	Mit der Renaturierung der Rheinufer kann Raum für naturnahe Flussbett- und Uferstrukturen entstehen und dabei die Biodiversität erhöht werden. Der Rhein kann damit auch in der Gemeinde Oberriet als Naturerlebnis begriffen werden.

Masterplan



Räumliche Entwicklungsschwerpunkte

sapartners

stadtentwicklung architektur
28.10.2010

SCHWERPUNKTE

- 1. **Gartenstadt** - Kriessern
- 2. **Landpark** - Montlingen
- 3. **Zentrum** - Oberriet

4. **Treffpunkt Nord** - Eichenwies

5. **Wohnresort** - Kobelwald

6. **Wirtschaftspark**

7. **Rheinlandschaft**

LEGENDE

Gewässer

Quartiersverbindungen

Promenaden



Rheinpromenade

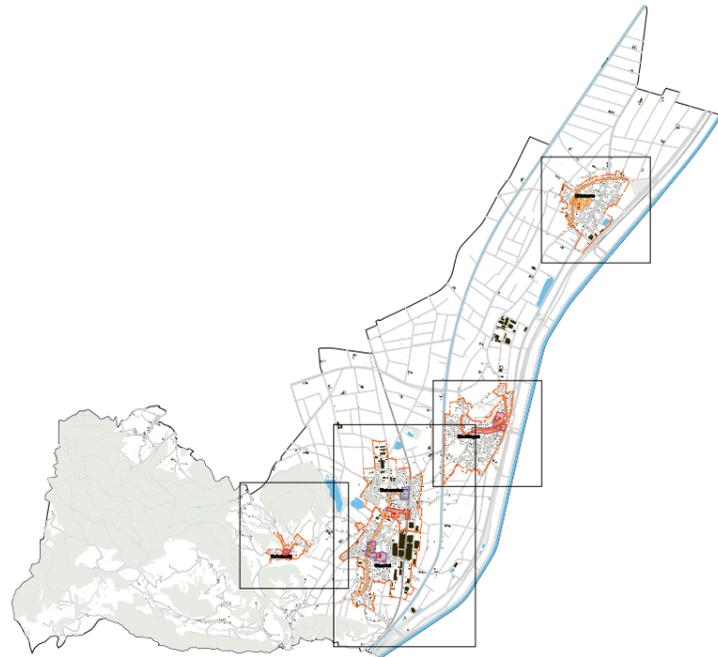
Rheinlandschaft

Wirtschaftspark

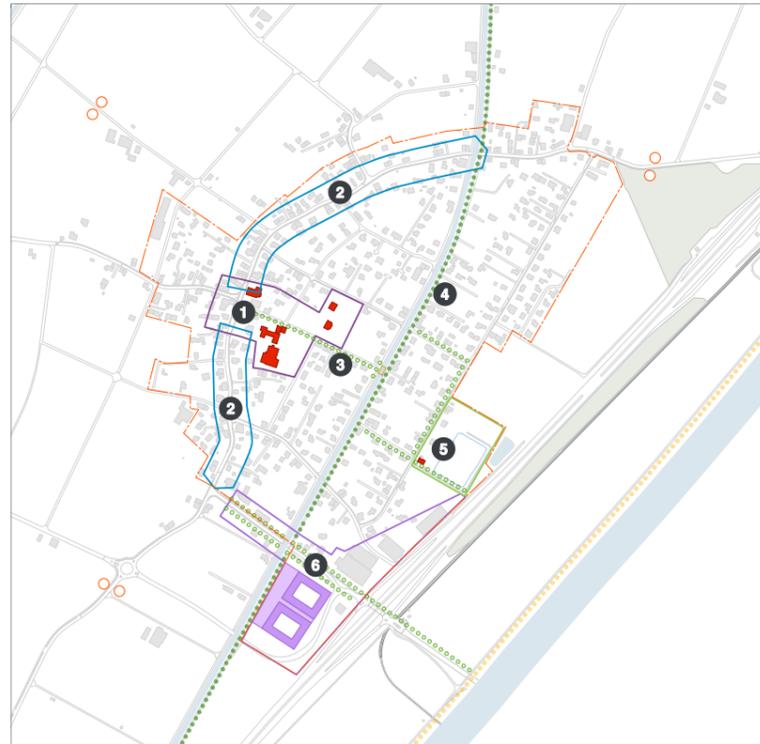


Treffpunkte Freizeit

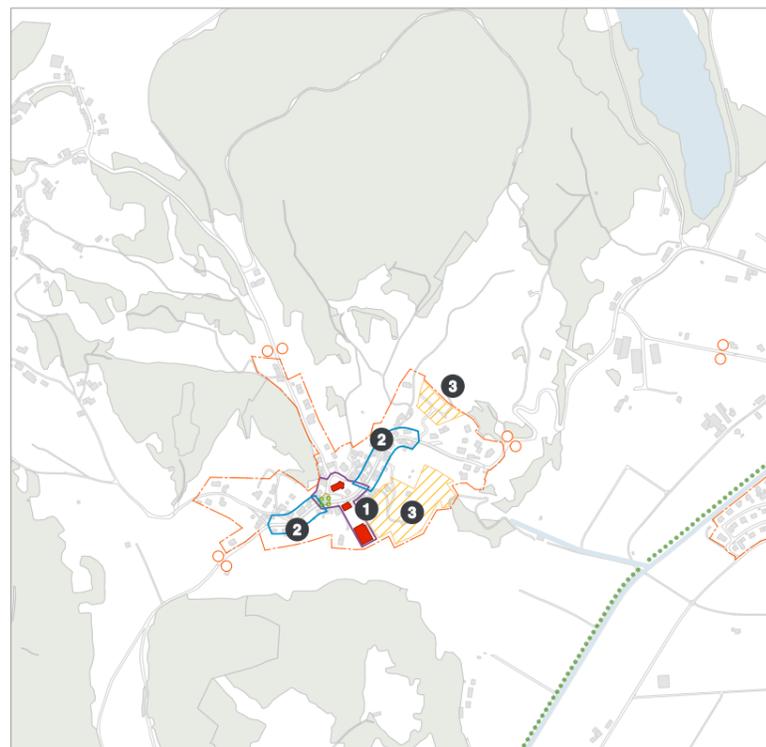




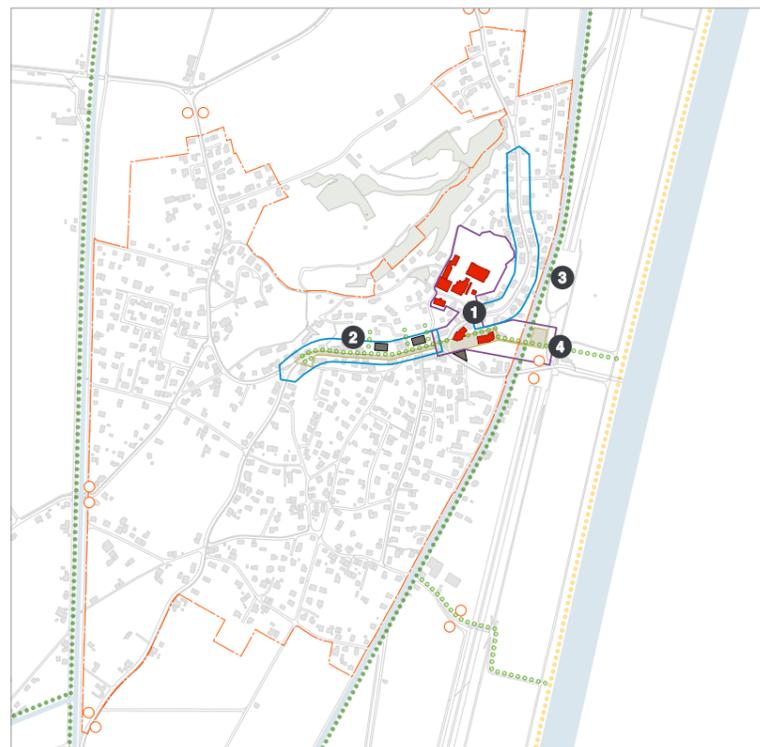
Gemeinde Oberriet



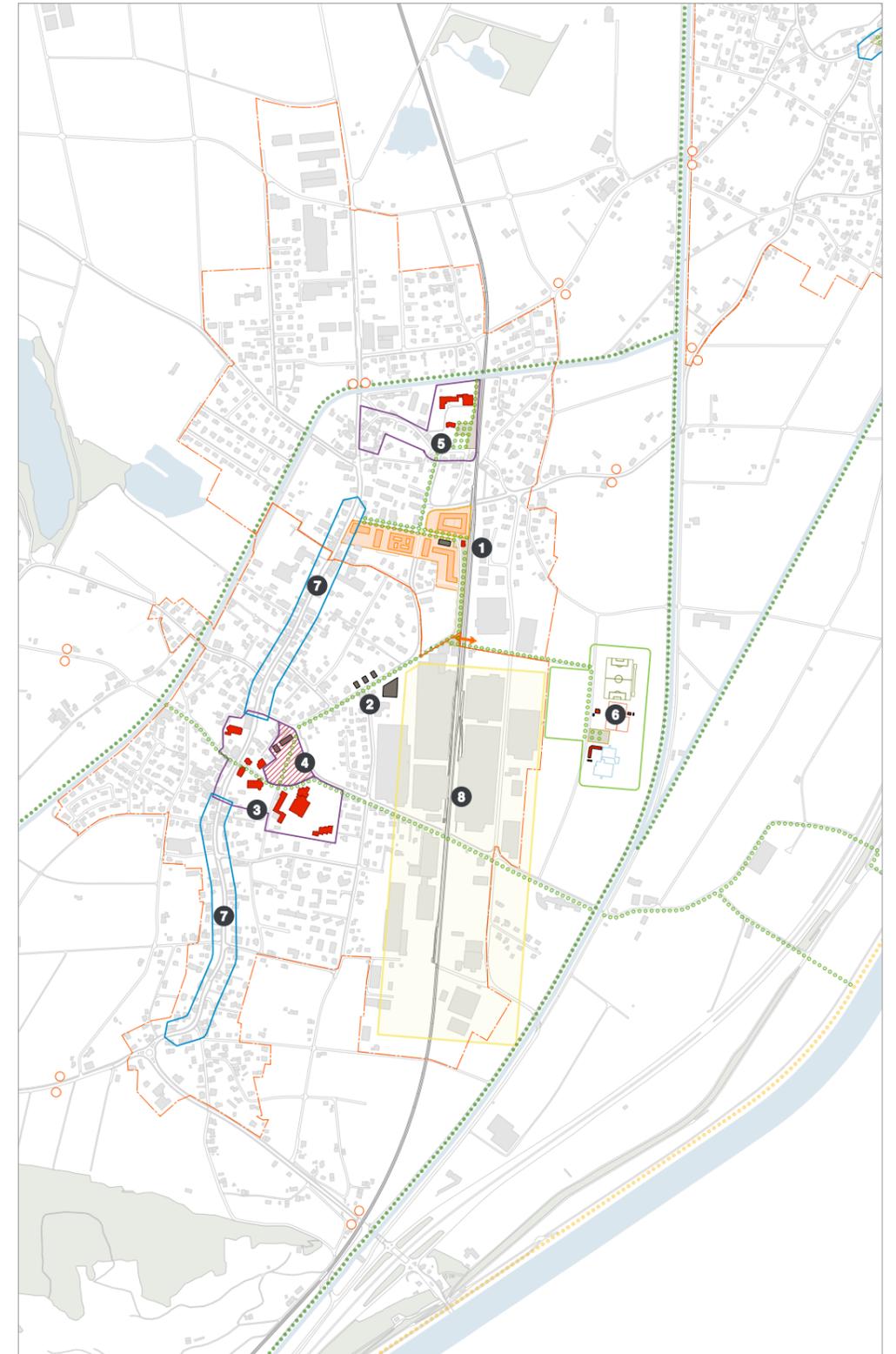
Kriessern



Kobelwald



Montlingen



Oberriet und Eichenwies

Massnahmen Masterplan

sapartners

stadtentwicklung architektur
28.10.2010

Kobelwald

1. Ortskern Kobelwald
2. Chienberg- / Bergstrasse
3. Wohnen am Hang

Kriessern

1. Ortskern Kriessern
2. Unterdorf- /Oberdorfstrasse
3. Quartierverbindung
4. Promenade
5. Badeanstalt & Camping
6. Kriesserner Tor Süd

Montlingen

1. Ortskern Montlingen
2. Neugestaltung Dorfstrasse
3. Promenade
4. Rheinterrasse

Oberriet und Eichenwies

1. Bahnhofsquartier
2. Begegnungszentrum Jansen
3. Ortskern Oberriet
4. Erweiterung Ortskern Oberriet
5. Ortskern Eichenwies
6. Sportanlage Bildstöckli - Projekt Sporthalle
7. Nord und Süd Staatstrasse
8. Industriepark

Legende

Siedlungsgrenze	—	Bebauung Quartier	■	Ortskerne	□
Quartiersverbindungen	—	Bebauung einzeln	■	Hauptstrassen	□
Promenaden	—	öffentliche Gebäude	■	Freizeitanlagen	□
Rheinpromenade	—	Übergänge	—	Wohnzonen	□
Platz-/Strassengestaltung	—	Ortszufahrten	○	Bebauungsquartiere	□



Handlungsempfehlungen

Überprüfung Ortsplanung	Mit der Masterplanung wurden unterschiedliche (Wohn-)Schwerpunkte bestimmt. Im Rahmen der Umsetzung ist zu prüfen, inwieweit die bestehende Bau- und Zonenordnung die Entwicklung dieser Schwerpunkte unterstützt (z.B. verdichtetes Wohnen im Zentrum Oberriet und Treffpunkt Nord Eichenwies, respektive geringere Bebauungsdichte im Wohnresort Kobelwald und Gartenstadt Kriessern etc.). Um die Qualitäten entsprechend der Masterplanung sicherstellen zu können, ist kurz- bis mittelfristig die Ortsplanung zu überprüfen (Richt- und Zonenplanung). Dabei ist auch die Problematik der Baulandhortung aufzunehmen.
Entwicklungskonzept Bahnhofquartier	Der heute isolierte Bahnhof wird mit Bushof und S-Bahnanschluss ab 2013 wichtiger Bestandteil der Visitenkarte der Gemeinde Oberriet. Hier soll im Zuge des Bahnhofausbaus ein Entwicklungskonzept mit Einbezug der angrenzenden Liegenschaften erarbeitet werden. Dieses soll Aussagen zu Verkehr, Nutzung, Städtebau, Gestaltung etc. enthalten und als Grundlage dienen für die mittel- bis langfristige Weiterentwicklung der Bahnhofstrasse. Dieser kommt eine wichtige Verbindungsfunktion zur Staatsstrasse und dem Ortskern zu und gilt daher als wesentliches Integrationsstück der Gemeinde.
Grün- und Freiraumkonzept Rheinlandschaft	<p>Die Kanäle, Bäche, Naturschutzgebiete und das Rheinufer sind im Rahmen eines Grün- und Freiraumkonzepts in ein grünes Langsamverkehrsnetz zu integrieren, das die verschiedenen Dörfer untereinander und mit den umgebenden Grünräumen – allen voran dem Rheinufer - verbindet. Die Idee der Promenade sowie der Rheinterrasse sind im Rahmen dieses Konzepts vertieft zu untersuchen.</p> <p>Mit seiner Gestaltung, Möblierung und Bestückung von Infrastruktur soll der Grün- und Freiraum der Rolle als verbindendes Element der Gemeinde und den unterschiedlichen Bedürfnissen der Freizeit- und Erholungssuchenden Rechnung tragen.</p>
Gestaltungskonzept Dorfstrasse Montlingen	Die Dorfstrasse Montlingens weist gestalterisches Aufwertungspotential auf, das auch eine Konzentration und Ausweitung von lokalen Nutzungen nach sich ziehen könnte. Im Rahmen eines Gestaltungskonzepts ist aufzuzeigen, mit welchen Massnahmen (Strassenquerschnitte, Beläge, Bepflanzung, Möblierung) dieser Raum attraktiviert werden kann und inwiefern gleichzeitig eine engere Anbindung (z.B. mittels eines Kirchplatzes) zum Rhein geschaffen werden kann.
Erweiterung Ortskern Oberriet	Die Verdichtung des Ortskerns von Oberriet ist für die Entwicklung der Gemeinde von grosser Bedeutung, jedoch abhängig von der Verfügbarkeit des Baulands (Kirchstrasse / Margarethenweg). Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie können Entscheidungsgrundlagen zu Fragen der Bauzone, der Nutzung und ersten Überbauungsvorschlägen geschaffen werden.

Gestaltungs- und Vermarktungskonzept Wirtschaftspark	Im Rahmen eines Gestaltungs- und Vermarktungskonzepts Wirtschaftspark sind Vorschläge für die Nutzung, Gestaltung, Kommunikation und Vermarktung desselben zu erarbeiten.
Imagebroschüre	Oberriet verfügt über eine Vielzahl an Qualitäten. Diese gilt es adressatengerecht nach innen und aussen zu kommunizieren. Eine Imagebroschüre für potentielle Neuzuzüger oder Investoren ist Teil der kommunalen Kommunikation.
Info-Veranstaltung	Ziel der Masterplanung ist deren Umsetzung. Um eine möglichst hohe Akzeptanz in der Bevölkerung zu erhalten, empfiehlt es sich, die Einwohner in einer öffentlichen Veranstaltung über die Schwerpunkte zu informieren. Mit der Infoveranstaltung wird das Verständnis für die Gesamtentwicklung und somit auch die Akzeptanz für die kurz- bis mittelfristig fällige Zonenplanrevision wesentlich erhöht.