3.6 Obere Rheinstraße

Bestand



Das Umfeld der Oberen Rheinstraße ist historisch ein eindrucksvolles Zeugnis der landwirtschaftlich geprägten Streusiedlung, in der die Gebäude weit auseinanderliegen und keinen Bezug zueinander haben. Auf dem Katasterplan von 1876 kann dies eindrucksvoll nachvollzogen werden.



Katasterplanausschnitt 1876

Seit den 70er Jahren wurden in diesem Bereich eine Reihe von Bebauungsplänen begonnen, sie wurden aber mit Ausnahme des Bebauungsplans "Estlikofer", in Kraft getreten 1992, alle nicht abgeschlossen bzw. in Kraft gesetzt. Es sind dies die Bebauungspläne "Hasenhof" und "Hasenhof-Ost" sowie "Maurershorn". Innerhalb der Abgrenzung der jeweiligen Geltungsbereiche ist eine intensive Verdichtung entstanden, jeweils im Ansatz um ein Gebäude oder eine kleine Hausgruppe. Dabei liegt der Schwerpunkt der baulichen Entwicklung entlang der Oberen Rheinstraße auf der Seeseite der Straße, ab dem Umfeld der Einmündung der Oberzellerstraße und weiter nach Osten hat sie sich – nicht zuletzt durch den Bebauungsplan "Estlikofer" auf beiden Straßenseiten entwickelt.

Es ist eine Addition kurzer Gebäudereihen entstanden, die von unterschiedlich großen Grünzäsuren unterbrochen werden. Die Zäsuren werden landwirtschaftlich genutzt, z.T. sind sie mit Gewächshäusern bestanden.

Zwischen den Wegen Forellenweg und Hasenhof befindet sich eines der ehemals das Südufer prägenden Herrenhäuser, die heutige Villa Eilandfrieden (Obere Rheinstraße 43) mit einer Parkanlage. Die Grundstücke sind in der Liste der Denkmale der Mittelalterarchäologie als "mittelalterliche Wüstung" eingetragen.



Villa Eilandfrieden

Im Bereich der Bebauungspläne hat sich die Bebauung in die Tiefe entwickelt. Die Hochlage der Straße ermöglicht immer wieder die Seesicht und Fernblicke. Kleinere tiefer liegende Hausgruppen, wie z.B. in Maurershorn, liegen näher am See, sie können aber überblickt werden.

Zwischen Forellenweg und Zanderweg befindet sich eine Gewerbebrache mit Lagerflächen und befestigten Flächen für die Parkierung, die seit der Auslagerung des Betriebs auf das Festland schon viele Jahre nicht mehr genutzt wird.



Gewerbebrache an der Oberen Rheinstraße

Eine Änderung ist hier dringend geboten. Vorstellbar ist sowohl eine Wohnbebauung wie auch aufgrund der Seenähe eine touristische Nutzung.

Ziele

Die Grünzäsuren sollen von Bebauung freigehaltenund das Zusammenwachsen der kurzen Gebäudereihen, die noch an die ursprüngliche Streusiedlung erinnern, unbedingt verhindert werden.

Dies betrifft die Zäsuren:

zwischen Hasenhof und Forellenweg mit der Parkanlage,



Grünzäsur zwischen Obere Rheinstraße 41 und 47, Villa Eilandfrieden

die Zäsur zwischen Zanderweg und dem Haus Obere Rheinstraße 31, hier kann man über die tiefer liegenden Gebäude am Zanderweg hinwegschauen





zwischen den Gebäuden Obere Rheinstraße 17a und 15; die Gebäude in Maurershorn liegen deutlich tiefer und können überblickt werden. Die älteren Gewächshäuser stören den Blick auf den See und zum Schweizer Ufer.

zwischen den Neubauten Obere Rheinstraße 7 und In der Abtswiese 21; das unmittelbar im Blickfeld im Einmündungsbereich der Oberzeller Straße stehende Gewächshaus beeinträchtigt zwar die Blickbeziehung, hier wäre eine Freilandnutzung wünschenswert.





Nach dem Haus In der Abtswiese 11 endet der Bebauungszusammenhang und es beginnt eine intensive Grünlandnutzung, stark durchsetzt mit Gewächshäusern.

Die Freihaltung der Zäsuren ist auch wichtig, solange es im hier betrachteten Abschnitt keinen Uferweg gibt und die Obere

Rheinstraße und die Straße In der Abtswiese diese Funktion übernehmen müssen. Die Entwicklung eines solchen Seeuferweges ist auf jeden Fall wünschenswert.



Abrundungen und Baulücken werden nur da und in dem Umfang aufgenommen, wo ein Zusammenwachsen der Baureihen nicht entsteht oder gefördert wird:

Eine Baulücke zwischen den Gebäuden In der Abtswiese 13 und 17: durch das Füllen dieser Lücke entsteht insgesamt eine kurze Reihe in einer Länge, die in der Umgebung bereits vorhanden ist.



Die Baulücke zwischen Abtswiese 13 und 17 wurde 2013 bebaut.



Der Bereich der Gewerbebrache Maurer sollen wieder genutzt werden. Die Grenzen werden durch die vorhandene Versiegelung und die beidseits vorhandenen grünen Zäsuren gesetzt

Gewerbebrache Maurer von Süden

Gegenüber der sehr verdichteten Bebauung an der Oberen Rheinstraße im Abschnitt Hasenhof würde ein Auffüllen der Lücken auf der gegenüber liegenden Straßenseite zwar einen neuen Raum schaffen, aber durch die seeabgewandt bereits vorhandene Bebauung wird hier kein neuer Siedlungsansatz geschaffen.



Lücke mit Gewächshäusern im Hintergrund zwischen Obere Rheinstraße 42 und 40

Große, z.T. neuere Gewächshausbauten im nördlichen Anschluss verhindern bereits heute den Blick in eine freie Landschaft. Diese rückwärtigen Flächen werden nach dem Konzept für die Gewächshausentwicklung auch langfristig für eine solche Nutzung vorgesehen.



ehemaliger Ratzenrieder Hof

Bei dem Gebäude Obere Rheinstraße 46 / 48 handelt es sich um den – wenn auch nach einem Blitzschlag 1965 schwer beschädigten - Ratzenrieder Hof. Die Besonderheit dieses Gebäudes soll zumindest durch den heute vorhandenen Abstand anderer Bebauung respektiert werden. Die Abrundung endet deshalb in gebührendem Abstand davor.

An anderen Stellen entlang der Oberen Rheinstraße soll eine weitere Wohnbebauung auf der seeabgewandten Straßenseite unterbleiben. Die sehr aufgelockerte Baustruktur mit kleinen Siedlungssplittern um die Wege Berggässle, Im Estlikofer und dem Eichenweg vertragen keine weitere Verdichtung; diese würde zwangsläufig zum Zusammenwachsen dieser Splitter führen und damit den Zielen des Entwicklungskonzepts zuwiderlaufen.

3.7 Schloss Königsegg

Bestand



Im Mittelpunkt dieses Bereichs liegt das Schloss Königsegg, das mitsamt seinem Park und den Nebengebäuden ein Kulturdenkmal nach § 12 DSchG ist. Seit dem Spätmittelalter sicherte dieser oberhalb des Südufers erbaute Ministerialensitz den Zugang zum Klostervon Süden. Nach den historischen Plänen von 1707 und 1876 standen die Gebäude frei in der Flur.



Schloss Königsegg

Heute wird das Schlossvon drei Baugebieten (Bruk, Palmenetter, Mittelzeller Straße/Untere Rheinstraße) eingerahmt, lediglich die großzügige Parkanlage erinnert noch an die ursprüngliche Einzelstellung. Im südlichen Parkabschnitt wurde in den 70er Jahren eine Ferienanlage gebaut, die jedoch durch ihre Zweigeschossigkeit und die starke Eingrünung kaum sichtbar wird.



Schlossstraße 8

Im Anschluss an das "Haus Honsell", einem großen spätbarocken bzw. frühklassizistischen Walmdachmassivbau am Seeufer wurde eine Ferienund Bildungsstätte mit einer größeren Gebäudegruppe um eine Grünfläche gebaut.



"Haus Honsell" Markusstraße



Ferien- und Bildungsstätte vom Felchenweg aus

Die aufgezählten Siedlungsteile stehen jeweils in sich abgeschlossen im gärtnerisch genutzten Landschaftsraum in deutlichem Abstand zueinander. Die einzelnen Cluster sollen auch zukünftig nicht zusammenwachsen, auch nicht mit den anschließenden Siedlungsteilen. Dies wird durch den Sichtpfeil zwischen Felchenweg und Hechtweg verdeutlicht.

Ziele

Der Siedlungsteile sollen nicht weiter ausgedehnt werden. Die prägenden, abschirmenden und trennenden Grünstrukturen sollen erhalten werden.



In den vorhandenen Bebauungsplangebieten sind noch einige Baulücken vorhanden: Im Bebauungsplan "Palmenetter" gibt es allein noch 6 unbebaute Grundstücke.

Der Bebauungsplan "Mittelzeller Straße und Untere Rheinstraße" ist seit dem Beginn der Arbeiten am Entwicklungskonzept begonnen und abgeschlossen worden; in der hier als im Zusammenhang bebauter Ortsteil aufgenommenen Fläche nördlich der Oberen Rheinstraße können zwei zusätzliche Häuser errichtet werden.



Baulücke zwischen Obere Rheinstraße 2 und 6



Baulücke zwischen Mittelzeller Straße 36 und Obere Rheinstraße 4

Zur Problematik des Zusammenwachsens dieses Siedlungsteils mit dem Kern von Mittelzell, siehe Kapitel 3.3.



Abrundung zwischen Obere Rheinstraße 61a und Felchenweg 1

Eine kleine innere Abrundung ist noch ohne Schaden für die Siedlungsstruktur zwischen den Gebäuden Obere Rheinstraße 61a und Felchenweg1 möglich.



Grünzäsur zwischen Felchenweg und Hechtweg

3.8 Um die Schiffslände

Bestand





Nach der Karte von 1876 gibt es eine sehr lockere Bebauung an der Stedigasse, die an der Oberen Rheinstraße ihre Fortführung findet. Eine kleine Hausgruppe ist am Südufer bereits vorhanden, wo 1897 die heute noch bestehende Werft gegründet wurde.



Die hervorragende landschaftliche Lage war schon um 1840 Anlass, neue Häuser am Südufer der Insel, dem Schweizer Ufer und den Bergen zugewandt, zu errichten. Aber erst mit der Renovierung des Münsters in Mittelzell und der Entdeckung der Fresken in Ober- und Niederzell, 1880 und



1890, rückte die Reichenau in das Interesse von Bildungsbürgertum und Künstlern. Es kam zur Ansiedlung von Villen am Südufer. Ein Beispiel für die Künstlerhäuser ist das heute noch vorhandene Wohnhaus mit Atelier am Weg

zum Schatthütle. Das Atelier wird derzeit durch einen Neubau ersetzt.

Mit dem Bau der Bahnstationen Reichenau-bzw. Allensbach 1863 und der Dampfschiffverbindung wurde es breiteren Schichten möglich, einen Ausflug auf die Reichenau zu unternehmen. Erste Fremdenführer wurden geschrieben, Gasthäuser im Bereich der Ergat eröffnet.



1908 wurde in Aussichtslage am See das Kurhotel Reichenau – Hotel Löchnerhaus – im barockisierenden Heimatstil erbaut. Im Zuge von Renovierungen und Er-weiterungen gingen leider viele Details verloren.

In der Zeit vor dem ersten Weltkrieg waren repräsentative Seehotels an vielen Bodenseeorten entstanden, heute gehört das Hotel Löchnerhaus zu den wenigen noch bestehenden Beispielen.

Insbesondere nach 1950 wurden seenahe Häuser für den Fremdenverkehr um- oder neu gebaut. War historisch nur eine sehr lockere Streubebauung mit Schwerpunkt an der Stedigasse und eine kleine Hausgruppe am Ende der Schlossstraße vorhanden, so ist bis heute eine lockere Reihenbildung an der Stedigasse, am Schwyzer Weg, am Weg Zum Schatthütle und am Thurgauerweg entstanden. Die Freiräume zwischen diesen Reihen sind wegen der günstigen Himmelsrichtung häufig mit Glashäusern unterschiedlichster Größe aufgefüllt.

Trotz der entstandenen bandartigen Siedlungszusammenhänge in Form jeweils einseitiger Straßenrandbebauungenkönnen die noch vorhandenen Frei- und Zwischenräume und Lücken einen Eindruck der ursprünglichen Streusiedlung vermitteln.

Ziele

Die benannte lockere Reihenbildung kann nur erhalten werden, wenn die noch vorhandenen Zäsuren zwischen diesen Reihen offen gehalten werden. Eine Bebauung auf der jeweils noch unbebauten Straßenseite würde zu einer Verdichtung führen, bei der der typische Landschaftsbezug nachhaltig gestört würde.

Eine weitere Bebauung, die die Häuser an der Stedigasse mit denen an der Oberen Rheinstraße und im Gebiet Palmenetter verbindet, sollte unterbleiben.

Eine Bebauung sollte weiter da vermieden werden, wo eine solche zu einer Beeinträchtigung der Sicht auf den See und in die Landschaft führen würde. Dies ist bereits an vielen Stellen schon nicht mehr möglich, so dass die noch vorhandenen Sichtfelder von besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild sind.

Solche Sichtfelder befinden sich auf dem Grundstück zwischen den Häusern am Thurgauerweg 3 und 7, auf dem ein Park angelegt ist.



Grünzäsur Lücke zwischen Thurgauerweg 3 und 7

Das Hotel Löchnerhaus liegt ebenfalls in einer parkartigen Gartenanlage, die insbesondere von der Unteren Rheinstraße aus einen landschaftlichen Bezug schafft.

Eine weitere private Gartenanlage unterbricht die Bebauung am Weg Zum Schatthütle zwischen den Gebäuden Nr. 11 und 15. Nach der aktuellen Rechtslage kann in dieser wichtigen Lücke noch ein Wohnhaus errichtet werden. Es ist allerdings geplant, dieses so zu gestalten, dass die Durchsicht so wenig wie möglich beeinträchtigt wird.



Ein für die Gemeinde wichtiges städtebauliches Ziel ist es, einen Inselrundweg zu schaffen. Damit soll der Bezug zum See an möglichst vielen Stellen geschaffen werden.

Der Inselrundweg ist heute nicht vollständig in Ufernähe vorhanden, dies liegt zum einen an den bestehenden Eigentumsverhältnissen, zum

anderen setzen Belange des Natur- und Landschaftsschutzes Grenzen. Im hier betrachteten Abschnitt verläuft der Inselrundweg von der Schlossstraße kommend auf dem Thurgauerweg, der Schiffslände, unterhalb des Hotels Löchnerhaus, über den Schwyzerweg und weiter über den Weg Zum Schatthütle. Da, wo der Inselrundweg abseits des Seeufers verläuft, soll durch die Gestaltung der da-zwischen liegenden Privatgrundstücke der Blick auf den See im Sinne von Fenstern geöffnet werden.

Der Bereich der Schiffslände ist stark touristisch geprägt. Sofern die dort vorhandenen Hotels Erweiterungen benötigen, muss dies in vorhabenbezogenen Bebauungsplänen entwickelt werden. Dadurch dürfen die Grundzüge der Siedlungsstruktur nicht beeinträchtigt werden.



Der Bereich ab der Stedigasse nach Westen gehört zum Geltungsbereich des seit 2013 rechtskräftigen Bebauungsplans "Gaisser".

Unter Berücksichtigung der oben genannten Zielsetzungen sind im Umfeld der Schiffslände lediglich 2 Baulücken zu erkennen:



Bei einer Bebauung des derzeit mit Reben bestandenen Grundstücks zwischen der Bebauung auf den Grundstücken zum Schatthütle 11 und 7 an der Ecke Schwyzer Weg würden Sichtbeziehungen zum See nicht beeinträchtigt.



Das gleiche gilt für die Lückenschließung zwischen Stedigasse 12 und 16, in dessen Hintergrund Gewächshäuser stehen. Eine Bebauung dieses Grundstücks kann auch die Sicht auf den See und das Schweizer Ufer von höher gelegenen Stellen nicht stören.

Im Bebauungsplan ist zusätzlich eine überbaubare Fläche zwischen den Gebäuden Stedigasse 6 und 8 ausgewiesen worden, eine größere Lücke, die aber aufgrund ihrer Ausformung im Entwicklungskonzept bereits im Siedlungszusammenhang dargestellt wurde.

Eine weitere Baumöglichkeit wurde zwischen Schwyzer Weg 12 und Zum Schatthütle 15 aufgenommen. Das zulässige Gebäude muss nach den Festsetzungen des Bebauungsplans so tief gesetzt werden, dass die Seesicht von der Unteren Rheinstraße und dem Schwyzer Weg nicht beeinträchtigt wird.