

### Diessenhofen TG

### Stadtanalyse

August 2020



**Auftraggeber**

Stadtgemeinde Diessenhofen  
Hintergasse 49  
8253 Diessenhofen  
Tel + 41 52 646 42 11

**EspaceSuisse**

Sulgenrain 20  
3007 Bern  
031 380 76 76  
[www.espacesuisse.ch](http://www.espacesuisse.ch)  
[info@espacesuisse.ch](mailto:info@espacesuisse.ch)

**Autoren**

Daniel Bauer / Team Netzwerk Altstadt  
Heini Forrer / Team Netzwerk Altstadt

Bern, August 2020

# Inhalt

<b>Inhalt.....</b>	<b>3</b>
<b>Einleitung.....</b>	<b>4</b>
<b>Region und Stadt.....</b>	<b>9</b>
<b>Ortskern und Kontext.....</b>	<b>12</b>
<b>Einkauf, Begegnung und Tourismus .....</b>	<b>17</b>
<b>Wohnnutzung .....</b>	<b>22</b>
<b>Öffentlicher Raum und Verkehr .....</b>	<b>25</b>
<b>Zusammenfassung / Ausblick.....</b>	<b>31</b>

# Einleitung

Die Stadtanalyse soll als Beurteilungsbasis für die weitere Entwicklung von Diessenhofen dienen, wobei der räumliche Fokus beim Ortskern liegt. Sie beleuchtet die Situation, die sich aus den unterschiedlichen Nutzungsansprüchen ergibt und gibt Hinweise auf mögliche Handlungsfelder. Die Stadtanalyse ist ein pragmatisches Werkzeug und erfordert je nach Themenfeld weitere Beurteilungsschritte. Sie kann durch ihren Blick von aussen ein gutes erstes Bild für die Situation vermitteln. Die Stadtanalyse bietet fünf Betrachtungswinkel:

- Region und Stadt
- Ortskern und Kontext
- Einkauf, Begegnung & Tourismus
- Wohnnutzung
- Öffentlicher Raum & Verkehr

## **Strukturwandel**

Mitverursacher der häufig auftretenden Fragestellung zum Entwicklungspotential einer Altstadt bzw. eines Ortskerns ist der Strukturwandel im Detailhandel. Unter Strukturwandel verstehen wir die Nutzungsänderung der Liegenschaften durch veränderte Einkaufsgewohnheiten, mehr Mobilität und geänderte Lebensweisen. Folgen sind ein zunehmender Auszug des Detailhandels, leerstehende Flächen und negative Folgen durch Nachnutzungen oder Wertzerfall der Liegenschaften. Der Strukturwandel trifft zuerst die kleinen Städte und Regionalzentren, später die mittleren. Der Strukturwandel kann kaum aufgehalten werden. Eine Beeinflussung der Entwicklung ist zwar möglich, zum Beispiel über den Ausschluss des Detailhandels in Gewerbegebieten oder das gezielte Ansiedeln von zentrumsrelevanten Nutzungen im Ortskern (verbunden mit einer aktiven Liegenschaftspolitik). Oft drehen sich die Massnahmen aber um die Beschäftigung mit den Folgen des Wandels und um das Finden neuer Nutzungsperspektiven für unsere Ortskerne.

## Trends

Um verstehen zu können, welche Dynamik auf einen Ortskern und das Verhalten seiner Bewohner und Nutzer einwirkt, müssen die Trends beim Wohnen und Einkaufen beachtet werden. Dazu eine Auswahl mit Fokus auf den Strukturwandel:

- Einkaufen ist out, Shopping ist in: Das Einkaufen zur Bedürfnisbefriedigung ist zwar nach wie vor eine alltägliche Notwendigkeit, doch ist es nicht mehr prägend für die räumliche Entwicklung der Einkaufsnutzung. Treibend sind die Trends hin zu Erlebnis- und Verweilstrukturen, wo das Einkaufen integriert wird. Einkaufen muss mehr und mehr ein Genusselement aufweisen, um Kunden anzulocken.
- Einkaufen geht in Richtung grössere Flächen: Auch wenn der urbane Mensch den Spezialitätenladen wiederentdeckt, bestimmen Gesamtanbieter und Fachmärkte nach wie vor das Geschehen.
- Der Internethandel ist zu einem wichtigen Faktor geworden. Damit entsteht eine weitere Konkurrenz zum bestehenden Detailhandel in den Ortszentren.
- Die Mobilität nimmt weiter zu: Mit der Zunahme der Wohnbevölkerung und der Siedlungsflächen wird auch der Verkehr zunehmen, allem voran der Individualverkehr. Kombiniert mit einem Auszug des Detailhandels aus den Zentrumsanlagen gelangt die Schweiz mehr und mehr zu einer Autokultur. Dies trifft auf ländliche oder stadtnahe Strukturen deutlicher zu als auf städtische.
- Mit der Zunahme an Wohlstand sind wir heikler geworden. Entsprechend reagieren wir auf Störungen und Verkehrslärm. Ortskerne mit ihrer dichten Baustruktur bieten naturgemäss mehr Reibungsflächen. Dies wird zunehmend zur Herausforderung.
- Das Unikat zählt: In Zeiten der Massenproduktion erhält das Unikat einen besonderen Stellenwert. Dies spricht für die Altstadt als Einkaufs-, Verweil- und Wohnstandort. Historisch intakte Umfeldler sind attraktiv, vor allem für Menschen, die kurze Wege suchen oder kein Auto haben (wollen).
- Die Gesellschaft altert. Kurze Wege und sozialer Kontakt werden zum Trumpf der Ortskerne. Wir leben in einer Kultur der aktiven Senioren und Seniorinnen.

## Spannungsfeld Ortskern

Der Ortskern als Mittelpunkt des Siedlungsgebietes sieht sich wesentlich stärkeren Interessenkonflikten ausgesetzt als die übrigen Quartiere. Grundsätzlich treffen vier Interessenlagen aufeinander:

- Ladennutzung
- Wohnnutzung
- Nutzung des öffentlichen Raumes
- Verkehr

Unter der Nutzung des öffentlichen Raums sind Aktivitäten im Bereich Freizeit, Kultur oder Festivitäten zu verstehen. Hierunter fallen auch Aussennutzungen von Restaurants und Bars. Dienstleistungen und Büros sind willkommene Mieter aber nicht prägend im Spannungsfeld Ortskern. Das Spannungsfeld Ortskern lässt sich wie folgt charakterisieren:

	Trend	Effekt	Credo	Mögliche Strategie	Konflikte
Laden- nutzung	Rückzug in Raten aus dem Ortskern	Versucht verlorene Zentralität durch Zugänglichkeit und Inszenierung zu stützen	Ortskern = stimmungs- volles Shop- pingcenter	Verdichtung und Synergie mit Erlebnis- nutzungen	Zufahrt und Parkplätze
Wohn- nutzung	Sucht zen- trale Rand- lagen mit Nischencha- rakter (Ne- bengasse)	Wohnnut- zung über- nimmt den Ortskern von den Rändern her.	Ortskern = Réduit	Aussen- räume entwickeln, Wohnstadt zelebrieren	Moderne Wohnan- sprüche in alten Bau- strukturen
Nutzung des öffentlichen Raumes	Sucht ein- zigartige Umfelder	Ortskern wird zur Bühne	Ortskern = Kulisse	Einbindung der Akteure in nachhal- tige Gesamt- konzepte	Lärm- emissionen
Verkehr	Erwartet Zufahrt (Durchfahrt) und Park- plätze	Ortskern wird zur Ver- kehrsfläche	Ortskern = Strasse oder Parkplatz	Anbieten von inte- grierten Mobilitäts- konzepten	Aufenthalts- qualität

*Spannungsfeld Ortskern  
(Zusammenstellung des  
Netzwerks Altstadt)*

Die Arbeit am Strukturwandel ist letztlich eine Arbeit am Gleichgewicht dieses Spannungsfeldes. Es gilt, über Dialogprozesse die gegenseitigen Haltungen und Bilder auszutauschen und zu einem Konsens, oder noch besser, einer Vision zu bringen. Dabei ist das Infragestellen bestehender Bilder wichtig. Man hat oft klare Vorstellungen, was in einen Ortskern gehört und was nicht. Der heute stattfindende Strukturwandel wird häufig als Niedergang der Zentren wahrgenommen. Dabei wird ausser Acht gelassen, dass der Detailhandel nicht immer Bestandteil des Ortskerns war, sondern bis vor rund 180 Jahren Ställe und Werkstätten die Erdgeschossflächen dominierten. Auch das zentrumsnahe Wohnen war nicht immer hoch angesehen. Schlechte

hygienische Zustände und enge Raumverhältnisse waren charakteristisch für Altstadtgebiete. Wir müssen aufpassen, unsere Ortskerne oder Altstädte nicht zu romantisieren und zu musealisieren. Der Wandel ist auch heute, in Zeiten der Denkmalpflege und des Schutzes ein Element, mit dem wir aktiv umgehen müssen.



## Region und Stadt

Diessenhofen liegt am Hochrhein zwischen Stein am Rhein und Schaffhausen. Die Kleinstadt mit ihren ca. 4'000 Einwohner liegt am äussersten Rand des Kantons Thurgau im Bezirk Frauenfeld in unmittelbarer Nähe zu den Kantonen Zürich und Schaffhausen. Der nächste Nachbar «Gailingen» (Deutschland) liegt über dem Rhein, nur wenige Fahrminuten vom Stadtzentrum entfernt. Diessenhofen besitzt seit 1260 das Stadtrecht worauf die Bewohnerinnen und Bewohner auch heute noch stolz sind.

Das Städtchen Diessenhofen zeigt sich in seiner ursprünglichen, mittelalterlichen Struktur, die bis heute erhalten ist. Im Umfeld zwischen Stein am Rhein, Schaffhausen und Frauenfeld scheint Diessenhofen eine ganz eigene positive Position gefunden zu haben. Am kleinen Hafen am Rhein halten zwar die Schiffe der Schweizerischen Schifffahrtsgesellschaft Untersee und Rhein (URH), eine grosse touristische Bedeutung hat dies aber nicht. Neben den touristischen Hochburgen Stein am Rhein und Schaffhausen mit dem Rheinfluss hält sich Diessenhofen eher bescheiden im Hintergrund. Nur wenige Strukturen deuten auf eine touristische Bedeutung hin.



*Diessenhofen liegt am Hochrhein zwischen Schaffhausen und Stein am Rhein. Touristisch ist das Städtchen über die RheinSchifffahrt recht gut erschlossen. Allerdings ist die touristische Bedeutung heute eher bescheiden. Am westlichen, äusseren Rande des Kantons Thurgau geht Diessenhofen etwas vergessen. Man hat aber das Gefühl, dies ist den Menschen ganz genehm.*

Die Lage am Rhein mit der leicht erhöhten Lage des Städtchens ist das prägende Element von Diessenhofen. Die relativ grosse Altstadt mit ihren noch vorhandenen Stadtmauern grenzt sich gegenüber dem Umland klar ab. Im Städtchen wird heute vorwiegend gewohnt, was ihm einen einzigartigen Charme verleiht.

Diessenhofen ist ein regionales Zentrum, das eine Stützfunktion für das Umland hat, mit Arbeitsplatzangeboten, verschiedenen Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs und kulturellen Angeboten. Diese Angebote befinden sich aber vorwiegend ausserhalb des Städtchens.

Die Strassenverbindung Stein am Rhein und Schaffhausen umfährt Diessenhofen im Süden und entlastet das Städtchen. Hingegen gibt es eine rege Verkehrsverbindung zwischen dem Umland von Diessenhofen und dem Dorf Gailingen auf der deutschen Seite. Diese Bewegungen von und nach Deutschland gehen alle über die historische Laag Brücke am Rhein. Dieser Verkehr, der zum einen auf Arbeitspendler und zum andern auf den Einkaufstourismus zurückzuführen ist, belastet die Altstadt.



*Historische Laag  
Brücke über den Rhein*

## **Empfehlungen Region und Stadt**

- Diessenhofen hat eine eigene ganz gute und sympathische Position gefunden. Es gibt hier nicht sehr viel zu verbessern resp. der eingeschlagene Weg ist weiterzuführen und lediglich punktuell können Verbesserungen vorgenommen werden, vgl. die nachfolgenden Kapitel und Empfehlungen.
- Der Slogan; «am Rhy dihei – im Städtli willkomme» aus dem Leit- und Entwicklungsziel des Stadtrates 2019 – 2023 scheint schon auf sehr gutem Weg zu sein.
- Die Lage des Städtchens am Rhein ist hervorragend, und dieses Potenzial liesse sich für einen sanften Tourismus noch besser nutzen. Dazu mehr im Kapitel «Einkauf, Begegnung und Tourismus».

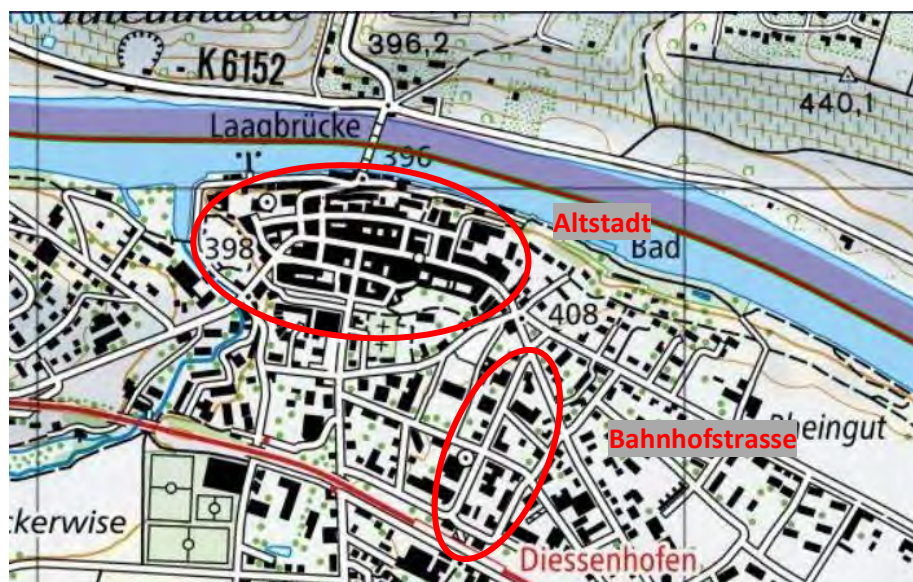
## Ortskern und Kontext

Die Altstadt ist für die Grösse von Diessenhofen prägnant und grossflächig. Sie stellt aufgrund der intakten Stadtmauern einen kompakten und abgeschlossenen Raum dar. Der Gesamteindruck des Ortskerns ist beeindruckend, die Liegenschaften und Strassen sind gepflegt und gut unterhalten. Die gelungene Kombination von öffentlichen Plätzen und Räumen sowie historischen Liegenschaften schafft ein sehr stimmiges Gesamtbild einer aktiven, genutzten und bewohnten Altstadt.

Und dennoch, auch in Diessenhofen ist der Strukturwandel sicht- und spürbar. Der Detailhandel sowie die Gastronomie und die Hotellerie sind unter Druck. In der Hauptstrasse zeigen sich diese Veränderungen.

Das ehemalige Restaurant und Hotel Löwen an guter und prominenter Lage steht leer und beeinträchtigt damit die Gesamtsituation rund um den Siegelturm. Im Ortskern gibt es fast keine aktiven Übernachtungsbetriebe mehr (ausser dem Hotel Krone). Die Gastronomie ist zwar noch da, aber mit sichtbaren Lücken und teilweise mit Qualitätsschwierigkeiten. Man hat das Gefühl, auch Diessenhofen ist auf der Suche nach neuen Ideen und neuen Ansätzen.

Der eingangs beschriebene Strukturwandel im Detailhandel beeinträchtigt die Funktionalität und Lebendigkeit vieler Ortskerne und Altstädte. Eine mögliche Lösung zu diesem Problem ist, die Liegenschaften neu auszurichten und den Schwerpunkt weg vom Handel in den Erdgeschossen auf die Wohnnutzungen in den Obergeschossen zu legen (siehe auch Kapitel Wohnnutzung). In Diessenhofen ist diese Transformation grösstenteils bereits vollzogen und sehr gut gelungen.



*Die Altstadt am Rhein gelegen und die Bahnhofstrasse und ihren Einkaufsmöglichkeiten*

Dem erweiterten Ortskern gehören die Bahnhofstrasse und das Bahnhofsquartier an. In diesem Raum sind die Detailhändler des täglichen Bedarfs angesiedelt: Coop und Migros sowie weitere Angebote und Finanzdienstleister. Die Bahnhofstrasse ist von der Altstadt zwar nur wenige Meter entfernt aber trotzdem räumlich etwas abgehängt. Von einer besseren Vernetzung dieser beiden Räume könnten alle beide profitieren.

Die Altstadt von Diessenhofen ist gegen Süden hin vom Stadtgraben und gegen Norden vom Rhein und vom Rheinufer eingefasst. Diese Einbettung schafft für die Bewohnerinnen und Bewohner eine hohe Wohnqualität. Und dennoch, schaut man genau hin, kann man in diesen Räumen rund um die Altstadt noch die eine oder andere «Qualitätslücke» entdecken. Das Rheinufer ist wenig genutzt und könnte mehr bieten. Teilweise werden heute an bester Lage Autos parkiert. Auch im Stadtgraben könnte eine kleine aber feine Aufwertung im angrenzenden Bereich zum Spielplatz den Raum noch attraktiver machen. Wichtig ist jedoch, dass der Stadtgraben mit Kinderspielplatz und der ummauerten Unterhofwiese erhalten bleibt und nicht überbaut wird. Diese Zone ist für das Erscheinungsbild von zentraler Bedeutung. Das bestätigt auch das Objektblatt Diessenhofen des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ISOS, das diesem Raum ein hohes Erhaltungsziel attestiert.



*Der Detailhandel ist in Bedrängnis, auch in Diessenhofen, insbesondere in den kleinen Altstadtstrukturen. In Diessenhofen prägen die unangenehmen Leerstände das Ortsbild aber nicht. Viele Liegenschaften in der Altstadt haben bereits eine Transformation hin zum Wohnen hinter sich.*



*Der Rhein begrenzt die Altstadt nach Norden hin. Der Fluss wertet den Altstadtraum auf. Der Zugang zum Ufer ist jedoch nicht ideal ausgestaltet.*



*Der Stadtgraben bietet den Altstadtbewohnerinnen und -bewohnern ein zusätzliches «Sommerwohnzimmer». Dies erhöht die Wohnqualität in der Stadt. Der Park ist mit feinen Anpassungen und Ergänzungen noch besser in Szene zu setzen (z.B. mit dem Thema Wasser). Zwingend notwendig ist dies aber nicht. Zu einem Versäuberungsort für Hunde darf die Wiese aber nicht verkommen.*

## Empfehlungen Ortskern und Kontext

- Der Gesamteindruck der Altstadt ist gut. Im Bereich der Hauptgasse besteht dennoch eine Qualitätslücke (leerstehendes Rest. und Hotel Löwen / Durchgangsstrasse etc.). An dieser Stelle braucht es neue Impulse, vor allem in der Gastronomie und in der Aussenraumgestaltung.
- Rund um die Altstadt gibt es tolle Räume, vom Stadtgraben bis zum Rheinufer. Die Ufernutzung entlang des Flusses ist verbesserungswürdig.
- Am Ufer des Rheins ist der Gasthof Unterhof prägend. Der Ort ist gut und die Gastronomie ebenfalls. Dennoch blickt man beim «Angebot und Konzept Unterhof» nicht wirklich durch. Was ist das Angebot genau? Kann man übernachten, oder ein Seminar buchen? Hier tut eine Klärung gut, es braucht eine klare Strategie.



## Einkauf, Begegnung und Tourismus

Der Strukturwandel des Detailhandels hat auch Diessenhofen erfasst. Die klassischen Detailhandelsstandorte in den Ortszentren sind in den letzten Jahrzehnten immer stärker unter Druck geraten. In so mancher Altstadt zeigt sich heute ein lückenhaftes und von Leerständen geprägtes Bild.

Die Altstadt von Diessenhofen hat diese Zeit der belastenden Leerstände grösstenteils bereits überwunden und die Altstadt mit der Leitnutzung «Wohnen» ausgestaltet. Die Stadt macht insgesamt einen guten und agilen Eindruck. Einzig die Hauptstrasse in der Altstadt ist noch geprägt von Detailhandel und von der Gastronomie. Und gerade hier schwächelt Diessenhofen. Rund um den Siegelturm ist die Situation leider geprägt vom Verkehr und von einer Gastronomie mit Plastikstühlen. Es ist spürbar, dass im Bereich Detailhandel, Gastronomie und Tourismus auch Diessenhofen auf der Suche nach einer neuen Position ist.

Im Gesamtüberblick nimmt der Detailhandel in der Altstadt von Diessenhofen heute keine zentrale Stellung mehr ein. Die Situation ist geprägt von Paraläden (Läden, die nicht im kommerziellen Sinn funktionieren z.B. Secondhand-Läden oder Läden für Hobby und Handwerk) und Nischenangeboten. Eine Apotheke ist im Stadtzentrum noch ansässig. Sie übernimmt dort eine wichtige Position und ist Anlaufpunkt für die Bevölkerung. Zudem ist in einer Nebengasse ein Metzgereibetrieb zu finden und ein vielseitiger Eisenwarenhändler ist seit Jahrzehnten am Eingang der Altstadt präsent. Dazwischen finden sich verschiedene Paraläden, die zumindest die Schaufenster gut ausgestalten und keine Leerstände entstehen lassen. Die noch bestehende Struktur ist im Vergleich zu anderen Kleinstädten recht zufriedenstellend. Zu bedauern ist die kürzliche Schliessung der «Altstadtbäckerei» wegen einer fehlenden Nachfolgeregelung. Dies ist ein gewichtiger Verlust, der schmerzt. In der Nachbargemeinde Basadingen ist eine grosse Bäckerei angesiedelt. Eine Filiale dieses Betriebes, allenfalls kombiniert mit einem schönen Kaffee, wäre für die Altstadt Diessenhofen von hohem Wert.



*Einige wichtige  
Detailhändler halten  
in der Altstadt die  
Stellung. Diese  
verbleibenden  
Strukturen sind  
wichtig für ein  
lebendiges Zentrum.  
Es ist ihnen Sorge zu  
tragen.*

Der wöchentliche Einkaufsbedarf für die Menschen vor Ort decken Migros und Coop, an der Bahnhofstrasse gelegen, gut ab. Das Angebot ist angemessen und passend, die Versorgung ist gut. Allerdings würde man sich wünschen, dass die Bahnhofstrasse als Versorgungsstandort besser mit der Altstadt als Begegnungsort vernetzt ist. So könnten beide Räume voneinander profitieren, die Bahnhofstrasse als Versorgungsstandort und die Altstadt als Quartiersversorger, Flanier- und Begegnungsraum.

Die Gastronomie ist im Ortskern eher schwach aufgestellt. Zwar befinden sich entlang des Rheinuferes ein bis zwei gute Betriebe, in der Altstadt aber fehlt ein Ankerpunkt wie das ehemalige Restaurant und Hotel Löwen. Eine Neueröffnung dieses Betriebes wäre für die Altstadt von entscheidender Wichtigkeit und gäbe dem ganzen Stadtzentrum einen Schub nach vorne. Man darf sich fragen, ob diese Intervention allenfalls sogar von Seite Stadt kommen darf, sollte der Privatsektor den Antrieb dazu nicht findet.

Das Potenzial von Freizeit und Tourismus entlang des Rheins, mit einem guten Zugang via Rheinschiffahrt nach Schaffhausen und Stein am Rhein ist hoch. Trotzdem hat man das Gefühl, diese gute Position wird kaum genutzt. Hotelbetten gibt es am Ort nur das Hotel Krone, das noch wenige Betten anbietet. An der Schiffflände positioniert sich Diessenhofen nicht besonders einladend, sondern verkauft sich eher unter seinem Wert. Die Promenade entlang des Wassers könnte viel Aufenthaltsqualität, für Einheimische als auch für Gäste bieten. Diessenhofen kann das aber zurzeit mit den Nutzungen des Fischerhauses und den Autoabstellplätzen an bester Lage nicht gewinnbringend umsetzen.

Diessenhofen könnte zum Geheimtipp auch für Gäste und Touristen werden. Es lohnt sich durchaus, in die versteckten Winkel und Gässchen der Altstadt zu schauen. Mancherorts wird der Besucher oder die Besucherin von der Qualität und der Verspieltheit überrascht. Dieses Potenzial muss ausgeschöpft werden.



*Kleine, enge Gässchen  
und alte  
verwunschene  
Häuserzeilen am Ufer  
des Rheins sind  
Grundlage für Vieles:  
Begegnung, Freizeit,  
Wohnen, Erholung,  
Ambiente, usw.*



*Die Lage von Diessenhofen und die Rahmenbedingungen sind gut. Die guten Karten werden aber noch nicht so richtig ausgespielt.*



*Das Fischerhaus gehört der Stadt Diessenhofen. Es steht direkt am Schiffssteg und ist Empfangsportal für Gäste. Hier kann sich Diessenhofen so richtig präsentieren, macht es zurzeit aber noch nicht.*

## Empfehlungen Einkauf, Begegnung und Tourismus

- Die Altstadt ist als Quartiersversorgerin und Begegnungsort geeignet. Diese kleinen Versorgungsstrukturen haben in der Altstadt eine hohe Berechtigung und sind auf dem heutigen Niveau zu pflegen und zu erhalten. Eine erneute Ergänzung mit einer Bäckerei wäre wertvoll. Ev. könnte die Bäckerei aus Basadingen gewonnen werden, in einer geeigneten Liegenschaft eine Filiale mit Kaffee zu eröffnen.
- Als Begegnungsort kann sich die Altstadt noch entwickeln. Gerade im Zentrum, rund um den Siegelturm, braucht es mehr Aufenthaltsqualität und hochwertigere Gastroangebote. Dort wäre ein schönes Ambiente mit Qualität und Stil inmitten der Stadt realisierbar. Hier liegt Veränderungspotenzial drin.
- Die Bahnhofstrasse bietet eine passende Struktur für den Wocheneinkauf. Nicht weit von der Altstadt entfernt ist sie doch etwas abseits und eine gute Vernetzung zur Altstadt spielt nicht. Eine räumliche Vernetzung von Bahnhofstrasse und Altstadt via Sternenplatz/Feuerwehrdepot wäre für beide Räume attraktiv.
- Auch die Verbindung vom Bahnhof zur Altstadt resp. zur Anlegestelle (Hafen) sollte attraktiver ausgestaltet werden.
- Die Touristen werden heute in Diessenhofen nicht ausreichend bedient. Mit einer qualitätsvollen Entwicklung der Gastronomie und Hotellerie (Löwen, Unterhof) oder Verbesserungen im Aussenbereich (Rheinufer, Siegelturm) kann Diessenhofen für Touristen sowie für Einheimische attraktiver werden.

## Wohnnutzung

Heute wird in den Altstädten mehr und mehr das Wohnen zur Leitnutzung. Das war früher anders. Die Liegenschaften in den historischen Quartieren wurden über Jahrzehnte von den Erdgeschossflächen und dem darin untergebrachten Detailhandel getragen. Das Wohnen in den Obergeschossen spielte dabei nur eine Begleitrolle. Dies hat sich in den letzten Jahren verändert. Die Erdgeschosse konnten nicht mehr die gewohnten Erträge erwirtschaften und verloren dadurch an wirtschaftlicher Bedeutung. Gleichzeitig entdeckten Vermieter und Mieter die Qualität des Wohnens in den alten und stilvollen Liegenschaften. Das Wohngefühl ist von besonderer Qualität, obschon gewisse Nachteile wie fehlender Aussenraumzugang oder komplizierte Raumgegebenheiten auftreten können. Die besondere Qualität der alten Liegenschaften machte damit das Wohnen zur wirtschaftlichen Leitnutzung der Häuser. Sie subventionieren dabei auch einen Teil der Erdgeschossflächen, die vielerorts keinen entscheidenden Beitrag mehr leisten können. Nach wie vor ist eine Altstadt jedoch nicht nur Detailhandel oder nur Wohnen, sondern erst die Vielfalt und die Durchmischung der verschiedenen Nutzungen schaffen einen interessanten Raum.

In so mancher Altstadt ist der Transformationsprozess vom Detailhandel zum Wohnen noch nicht vollbracht. In Diessenhofen scheint dies aber bereits gelungen. In der Altstadt wurde vor allem in Wohnnutzungen investiert. Die Aussenräume und die Umgebung der Altstadt tragen zu einem attraktiven Wohnen bei. Von aussergewöhnlicher Qualität ist der Spielplatz im Stadtgraben, dieser und andere hochwertige Aussenräume schaffen für die Bewohnerinnen und Bewohner der Altstadt zusätzliche Wohnräume. Viele Plätze und kleine Gässchen sind schön gestaltet, gepflegt und korrespondieren gut mit den umliegenden Liegenschaften. Manche Bewohnerinnen und Bewohner nutzen die Gassen als Garten und bauen in Töpfen Gemüse an, schaffen private Aufenthaltsbereiche, bespielen so ganz liebevoll ihren Aussenraum, und machen die Altstadt durch diese vielen Mosaikstücke zu einem harmonischen Ganzen. Insbesondere in der warmen Jahreszeit ist die Altstadt geprägt durch ein lebendiges und verspieltes Ambiente.

In die Liegenschaften und in ein hochwertiges Wohnen wurde investiert. Es fällt auf, dass praktisch keine unpassenden und belastenden Leerstände das Bild prägen. Alte Häuser werden renoviert und es bestehen kaum Bauruinen. Die steten Investitionen in die Liegenschaften und in die Altstadtwohnungen sind wichtig für Diessenhofen. Denn es besteht die latente Gefahr, dass in unsanierten Häuserzeilen ein prägendes Wohnmodell mit Billigwohnungen dominant wird. Selbstverständlich sind auch günstigere Wohnungen gut und wichtig in einem solchen Stadtgefüge, es ist aber von Bedeutung, dass eine gute Durchmischung von verschiedenen Wohnungen entstehen kann.



*Der Stadtgraben mit dem Spielplatz schafft für die Bewohnerinnen und Bewohner der Altstadt einen zusätzlichen Wohnraum. Das ist richtig gut!*



*Die Gassen und die Liegenschaften sind gepflegt und bieten den Bewohnerinnen und Bewohner eine verspielte und grosszügige Wohnnutzung. Die Gassen werden Teil vom Altstadtwohnen.*

## Empfehlungen Wohnnutzung

- Die Wohnnutzung ist in der Altstadt von Diessenhofen bereits etabliert. Sie spielt heute und auch künftig eine wichtige Rolle und hält die Stadt lebendig. Mit guten Aussenraumgestaltungen können weitere Liegenschaften und Stadtteile aufgewertet werden.
- Die fortlaufende Sanierung der Liegenschaften in guter Abstimmung mit dem Aussenraum ist weiter zu pflegen und zu fördern. Ziel ist ein guter Wohnungsmix, der eine Durchmischung der Bewohnerinnen und Bewohner sichert. Einseitige Quartierbildungen mit Billigwohnungen sind zu vermeiden. Gibt es an gewissen Orten eine solche Tendenz, ist mit den Liegenschaftseigentümern das Gespräch aufzubauen. Das Netzwerk Altstadt kennt die so genannten Gassenclubs. Dabei werden innerhalb einer Gasse mit den betroffenen Eigentümerschaften Entwicklungsstrategien definiert und in Gang gesetzt. Dieses Instrument hat sich an so manchem Ort schon bewährt.
- Die Zugänge zum Rhein können entlang des Ufers verbessert werden. Dies schafft nicht nur für Gäste einen zusätzlichen Lebensraum, sondern auch für die Bewohnerinnen und Bewohner der Altstadt.



*Die Zugänge zum Rhein und die Ufergestaltung (Parkplätze an bester Lage) bieten Entwicklungspotenzial.*



## Öffentlicher Raum und Verkehr

Der Gesamteindruck der öffentlichen Räume ist sowohl innerhalb der Altstadt wie auch im nahen Umfeld gut. Kleine, versteckte Gassen und Winkel schaffen im Zusammenspiel mit gepflegten Altstadtwohnungen und einer regen Nutzung des öffentlichen Raumes entlang der Stadtmauern eine besondere Qualität. Hochwertig gestaltete Strukturen, wie z.B. der Spielplatz im Stadtgraben, bieten den Bewohnerinnen und Bewohnern der Altstadt wichtigen Aufenthalts- und Erholungsraum. Damit erhalten sie, zumindest in der warmen Jahreszeit, einen zusätzlichen Wohnraum sowie Möglichkeiten, sich mit andern Bewohnern im Freien zu treffen. Das Wohnen in der Altstadt, auch mit Kindern, bekommt dadurch eine aussergewöhnlich hohe Qualität und hebt sich von andern vergleichbaren Kleinstädten ab.

Der westliche Teil des Stadtgrabens, mit der Wiese und dem Tischtennisplatz, könnte jedoch noch eine Aufwertung vertragen. Im Sinne der Weiterführung des Stadtgrabens, sollte geprüft werden, ob die Unterhofwiese zumindest teilweise öffentlich genutzt und bespielt werden könnte. Der grosszügige und für das Ortsbild ausserordentlich wichtige Freiraum muss jedoch erhalten bleiben und darf nicht überbaut werden.

Die Plätze und Strassenzüge der Altstadt sind in guter Kombination mit den Liegenschaften ausgestaltet. Im Zentrum der Altstadt zwischen Siegelturm und Gasthaus Löwen besitzt der öffentliche Raum aber zu wenig Ausstrahlung. Als «Stadtplatz» und Zentrum von Diessenhofen hat dieser Bereich eine starke Repräsentationsfunktion und prägt damit den ganzen Ort. Aber genau hier schwächelt Diessenhofen, das ist schade. Denn die dahinterliegenden Räume sind von überraschend hoher Qualität.

Das Rheinufer ist von grosser Bedeutung für Diessenhofen. Es empfängt die Gäste, die vom Wasser herankommen. Entlang des Rheins sind die öffentlichen Räume teilweise zu wenig gut gestaltet und genutzt. Hier verdienen gewisse Flächen durchaus, dass über ihre Gestaltung und ihre Funktion nachgedacht wird. Das gilt insbesondere auch für die Parkplätze entlang der Rheinstrasse.

Eine Verbindung zwischen der vom Detailhandel geprägten Bahnhofstrasse und der Altstadt ist trotz der unmittelbaren Nähe zueinander nicht vorhanden. Schafft man die räumliche Vernetzung zwischen diesen beiden Brennpunkten, könnten beide davon profitieren. Eine logische Vernetzung von Detailhandel in der Bahnhofstrasse sowie dem Detailhandelsstandort und Begegnungsort Altstadt wäre ein belebendes Element und ein wirtschaftliches Argument.

Für die Fussgänger ist der Zugang vom Bahnhof in die Altstadt schwer auffindbar. Für auswärtige Bahnbenutzer ist nicht klar erkennbar, wo die Altstadt liegt.



*Die Feuerwehr zieht aus und hinterlässt eine Lücke mit Potenzial. Hier könnte ein Projekt mit Vernetzungsfunktion zwischen Bahnhof und Altstadt entstehen. Allenfalls kann auch der Sternenplatz mit einbezogen werden.*

Die Altstadt ist zu den Stosszeiten vom Verkehr belastet. Der Pendelverkehr von und nach Deutschland über die Rheinbrücke und durch die Altstadt ist zu den Zeiten des Arbeits- und Einkaufsverkehrs belastend. Andererseits ist der verbleibende Detailhandel in der Altstadt auf eine gute Erreichbarkeit angewiesen. In Diessenhofen stellt sich die andernorts so umstrittene Frage nach der Verkehrsbefreiung der Altstadt nicht, und dennoch ist die Verkehrsdominanz sehr oft zu hoch. Um dieses Problem zu entschärfen, gäbe es grundsätzlich eine Umfahrungsmöglichkeit. Es ist allerdings eine zeit- und wegentensive Umfahrung um die Altstadt, die in der heutigen «Verkehrslogik» kaum genutzt. Für Diessenhofen wäre es sehr wertvoll, die Zugänglichkeit im Zentrum zu erhalten und gleichzeitig den Durchgangsverkehr von und nach Deutschland um die Altstadt leiten zu können. Insbesondere auch im Kontext der Raumaufwertung rund um den Siegelturm spielt der Durchgangsverkehr eine Rolle. So passt eine zukünftig repräsentative Hauptstrasse allenfalls nicht zum heutigen Verkehrssystem bzw. zum jetzigen Verkehrsaufkommen. So gesehen kann eine hohe Belastung eine entscheidende Aufwertung im Zentrum behindern.

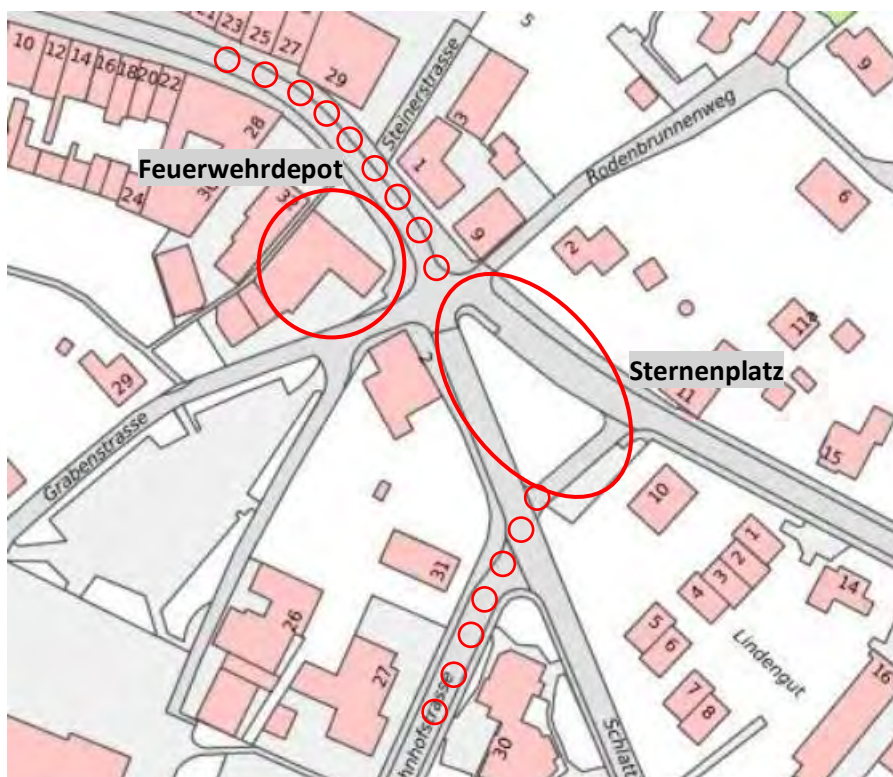
Für eine gute Entwicklung der Altstadt sind die Grundlagen vorhanden. Um die wichtigste Achse, die Hauptstrasse, auch als Begegnungsort aufzuwerten, braucht es ein einheitliches Konzept vom Gasthaus Löwen bis zum Sternenplatz.



*Das Zentrum von Diessenhofen ist ein Ort für die Begegnung von Menschen und nicht in erster Linie ein Ort für den Durchgangsverkehr.*

## Empfehlungen öffentlicher Raum und Verkehr

- Der Sternenplatz (heutiger Parkplatz) kann zum Vernetzungsknoten von Altstadt und Detailhandelsstandort Bahnhofstrasse entwickelt werden. Es ist eine Idee dafür auszuarbeiten. Denkbar ist beispielsweise eine publikumsintensivere Nutzung mit einer Buvette für eine Gelateria im Sommer oder einen Glühweinstand im Winter. Die neue Nutzung muss eine Ausstrahlung in beide Räume entwickeln und als verbindendes Element funktionieren. Das alte Feuerwehrdepot am Sternenplatz wird ersetzt. Der jetzige Standort wird damit frei. Möglicherweise kann auch an diesem Ort ein Verbindungselement zwischen Bahnhofquartier und Altstadt entwickelt werden, ein Ort der Begegnung und des öffentlichen Nutzens.



Vernetzung  
Bahnhofstrasse /  
Altstadt durch  
Aufwertung der  
Bahnhofstrasse und  
Umgestaltung des  
Sternenplatzes und  
Neubauung des  
Feuerwehrdepots

- Der angrenzende Spielplatz im Stadtgraben stellt für die Entwicklung des alten Feuerwehrdepots einen Orientierungspunkt dar. Eine reine Wohnnutzung wäre an diesem Standort betriebswirtschaftlich gedacht die richtige Lösung. Der Altstadt würde aber eine vielseitige und gemischte Nutzung mit Begegnungsfunktionen guttun.
- Viele Strassenräume und Plätze in der Altstadt sind gut gestaltet. Auf diesem Niveau und mit dieser Sorgfalt können weitere Räume im Rahmen der normalen Unterhaltsarbeiten aufgewertet werden. In der gesamten Altstadt besitzt die Hauptstrasse den schwächsten Auftritt. Insbesondere zwischen Siegelturm und ehemaligem

Gasthaus Löwen ist dem Aussenraum mehr Aufmerksamkeit zu schenken. In diesem Raumgefüge wäre eine hochwertige Gastronomie wertvoll. Auch in diesem Zusammenhang spielt das ehemalige Gasthaus Löwen eine wichtige Rolle für das Zentrum. Eine Sanierung und eine gute Neubesetzung von Gasthaus mit Hotel ist unbedingt anzustreben.

- Der Zugang vom Bahnhof zur Altstadt z.B. über eine aufgewertete Bahnhofstrasse, wäre im Sinne der Vernetzung und könnte zur Belebung beider Brennpunkte führen.
- Die Verkehrsbelastung im Zentrum ist zu minimieren. Der Durchgangsverkehr sollte aus dem Abschnitt zwischen Gasthaus Löwen und Sternenplatz ausgelagert werden können ohne die Zugänglichkeit zum Detailhandel zu gefährden. Die grosse Umfahrung funktioniert nicht, aber zumindest eine «kleine Altstadtumfahrung» via Basadingerstrasse und Bahnhofstrasse ist in Kombination mit einer Verkehrsberuhigung im Bereich Siegelturm anzudenken. Der Bereich zwischen Gasthaus Löwen und Spiegelplatz gehört den Menschen, die sich in der Altstadt treffen wollen. Das ist ein Begegnungsort oder allenfalls sogar eine offizielle Begegnungszone und keine Verkehrsfläche.



*Das ehemalige Hotel und Gasthaus Löwen spielt in der Altstadt eine wichtige Rolle. Eine Sanierung und Neubesetzung, auch mit Unterstützung der Stadt, ist anzugehen. Ein funktionierender Löwen würde zur ganzen Aufwertung des Stadtbildes und resp. zur Belebung der Stadt beitragen.*

## Zusammenfassung / Ausblick

Diessenhofen ist ein schöner Fleck in der herrlichen Landschaft des Hochrheins. Die Stadt ist eingebettet zwischen Stein a. Rhein und Schaffhausen in einer Gegend, die einem sanften Tourismus durchaus viel zu bieten hat. Es erstaunt deshalb, dass dieses schmucke Städtchen seinen Gästen keine Hotelbetten mehr anbieten kann. Hier stellt man eine kleine aber empfindliche Lücke im System fest. Gerade in der Altstadt mit ihrem etwas schmalen Angebot an Gastronomie ist das Restaurant/Hotel Löwen ein wichtiger Ankerpunkt. Hierfür braucht es ein gutes Konzept, damit dieses schmucke Objekt wieder aufblüht und mit ihm das Zentrum.

Die Altstadt von Diessenhofen macht einen guten und agilen Eindruck. Ein wichtiger Transformationsprozess von der Detailhandelsorientierung hin zu einer umfassenden Wohnnutzung hat bereits stattgefunden. Die öffentlichen Räume sind sehr gepflegt und gut gestaltet. In der Stadt prägen keine groben Leerstände das Bild, sondern die Gassen sind belebt, die Räume bewohnt und die EG-Flächen an den meisten Orten genutzt durch Läden oder Paraläden. Man kann Diessenhofen für den bereits getätigten Prozess nur gratulieren.

Dennoch besteht die eine oder andere Verbesserungsmöglichkeit:

Die Hauptstrasse darf noch mehr zu einem Begegnungsort werden, zumal sie den schwächsten Auftritt aller Altstadtgassen präsentiert. Dazu braucht es eine neue Idee für den Verkehr. Zudem fehlen an diesem Ort der Begegnung hochwertige Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe. Eine schöne Vernetzung der Räume Bahnhofstrasse und Altstadt könnte für beide zu einem Gewinn werden. Kleine Quartiersversorgungseinheiten wie eine Bäckerei, Metzgerei, Käserei werden der Altstadt weiterhin eine Einzigartigkeit verschaffen. Diese sind gut zu pflegen, resp. dort, wo sie verschwinden, muss versucht werden, diese wieder anzusiedeln.

Ein verbesserter Zugang zum Wasser am Rheinufer mit der Aufwertung des Fischerhauses sowie der etwas liebevoller ausgestaltete untere Stadtgraben sind zwei Stellschrauben, die Diessenhofen noch justieren kann.

Wenn man Diessenhofen Empfehlungen abgeben will, muss man genau hinschauen. Der Ort steht gut da und hat in der jüngsten Vergangenheit viel erreicht. Diessenhofen ist sehr hübsch und kann sich zeigen, auch den Gästen und Touristen. Mit dem passenden Makeup wird das Städtchen am Hochrhein zu einem richtig tollen Geheimtipp. Darauf werden auch die Einheimischen stolz sein, und sie können von attraktiven Strukturen profitieren.



*Diessenhofen ist bereits heute an einer guten Position angelangt. Mit einigen wenigen Justierungen wird das Städtchen zu einem Bijou.*



*Die Gassen sind kreativ und verspielt gestaltet und genutzt. Das bringt Leben in die Stadt. Weiter so!*