

---

Programm

---

7. Oktober 2022

## **Studienauftrag Postacker**

---

**Strittmatter Partner AG**

Vadianstrasse 37  
9001 St. Gallen

T: +41 71 222 43 43  
F: +41 71 222 26 09

info@strittmatter-partner.ch  
www.strittmatter-partner.ch

Projektleitung

**Hanspeter Woodtli**

dipl. Ing. FH SIA, Raumplaner FSU

**Benjamin Müller**

BSc FH in Raumplanung  
Raumplaner FSU

Fachbearbeitung

**Livia Lutz**

BSc FH in Raumplanung

Red\_mk\_bis\_mit\_Kap7\_221003  
446.503.220.TP\_Programm\_221007.docx

# Inhaltsverzeichnis

---

Gemeinde Tobel-Tägerschen

---

Studienauftrag Postacker

---

Programm

---

<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>5</b>
1.1	Ausgangslage	5
1.2	Zielsetzung	5
1.3	Aufgabenstellung	5
1.4	Verfahren	6
1.5	Bearbeitungsgebiet	6
<b>2</b>	<b>Aufgabenstellung</b>	<b>8</b>
2.1	Allgemein	8
2.2	Erschliessung	9
2.3	Bebauung	10
2.4	Öffentlicher Freiraum	14
2.5	Umwelt	14
2.6	Informationsplan	15
<b>3</b>	<b>Allgemeine Bestimmungen</b>	<b>16</b>
3.1	Verantwortung	16
3.2	Verfahren	16
3.3	Verbindlichkeit und Rechtsschutz	17
3.4	Beurteilungsgremium	17
3.5	Entschädigung	18
3.6	Weiterbearbeitung	18
3.7	Urheberrecht und Eigentum	18
<b>4</b>	<b>Präqualifikation</b>	<b>19</b>
4.1	Teilnahme	19
4.2	Einzureichende Unterlagen	19
4.3	Termine	20
4.4	Rechtsmittel	20
<b>5</b>	<b>Studienauftrag</b>	<b>21</b>
5.1	Teilnehmende Teams	21
5.2	Prinzip	21
5.3	Terminübersicht	21
5.4	Startveranstaltung	22
5.5	Zwischenbesprechung	22
5.6	Schlussabgabe	23
5.7	Beurteilung Projektstudien	24
5.8	Veröffentlichung	24
<b>6</b>	<b>Unterlagen</b>	<b>26</b>

6.1	Unterlagen	26
6.2	Abzugebende Unterlagen	28
6.3	Darstellung	28
<b>7</b>	<b>Vorgaben   Hinweise</b>	<b>30</b>
7.1	Planungsrechtliche Vorgaben	30
7.2	Weitere Hinweise	36
<b>8</b>	<b>Schlussbestimmungen</b>	<b>40</b>
8.1	Genehmigung	40
8.2	Verbindlichkeit	41
8.3	Gerichtsstand	41

# 1 Einleitung

---

## 1.1 Ausgangslage

Die politische Gemeinde Tobel-Tägerschen konnte vom Kanton Thurgau die unbebaute Parzelle Nr. 433 im Postacker mit rund 2.8 ha Bauland an zentraler Lage im Dorf Tobel erwerben. Nach dem neuen Zonenplan (Stand Genehmigung) wird das Grundstück zusammen mit den angrenzenden Parzellen Nrn. 431, 633, 944, 674, 945 und 913 mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert.

---

## 1.2 Zielsetzung

Das Areal Postacker weist durch seine grosse zusammenhängende Baulandfläche und seiner zentralen Lage in Tobel ein grosses Potenzial für eine weitere Entwicklung des Dorfkerns auf.

Das Erschliessungs-, Freiraum- und Bauungskonzept für das gesamte Areal mit einer Fläche von rund 4 ha soll über ein qualifiziertes Verfahren entwickelt werden. Dabei soll eine durchmischte Nutzung des Areals durch Wohnen, Dienstleistung und Kleingewerbe in einer angemessenen Baudichte angestrebt werden. Der Fokus liegt dagegen auf Wohnnutzungen. Insgesamt ist mit der Bebauung der dörfliche Charakter weiterzuentwickeln. Das Resultat aus diesem qualifizierten Verfahren soll in einem Gestaltungsplan planungsrechtlich gesichert werden.

---

## 1.3 Aufgabenstellung

Das Areal liegt mitten im Dorf Tobel zwischen der Hauptstrasse mit seinen Versorgungseinrichtungen (Dorfmarkt, Gemeindeverwaltung, weitere Geschäfte) und der Bahnlinie Weinfelden-Wil. Aus diesem Grund wurde am 26. Juni 2021 eine Zukunftswerkstatt durchgeführt mit dem Ziel, die Bedürfnisse der Bevölkerung abzuholen. Diese wichtigen Erkenntnisse flossen in das vorliegende Programm mit ein.

Das gesamte Areal soll über ein koordiniertes Bauungs- und Erschliessungskonzept unter Einbezug des Wisebachs etappiert entwickelt werden. Dieses soll über den Studienauftrag mittels mehrerer Teams entwickelt werden. Dabei liegt der Fokus auf der Konzeption der Erschliessung und der Definition der ortsbaulichen Grundsätze.

---

## 1.4 Verfahren

Die Gemeinde Tobel-Tägerschen hat ihre Ortsplanungsinstrumente komplett überarbeitet. Die revidierte Richt- und Rahmennutzungsplanung befindet sich derzeit im Genehmigungsverfahren. Darin wurde für das Areal Postacker eine generelle Entwicklungsvorstellung der Gemeinde definiert (vgl. Kap. 7.1). Diese dient als Grundlage für das vorliegende Programm.

Drei Teams, bestehend aus einem Architekturbüro (federführend) und einem Landschaftsarchitekturbüro, werden anhand ihrer eingereichten Referenzen basierend auf einem Präqualifikationsverfahren zur Teilnahme am Studienauftrag ausgewählt.

Die Teams werden im Studienauftrag, im Austausch mit dem Beurteilungsgremium, Projektvorschläge erarbeiten. Im Rahmen einer Zwischenbesprechung können die Vorschläge optimiert und zugleich kann der Wissenstransfer unter den involvierten Gremien sichergestellt werden. Die Arbeiten werden durch das Beurteilungsgremium beurteilt und anschliessend in einem Schlussbericht zusammengefasst. Im Anschluss wird mindestens ein Richtprojekt durch ein teilnehmendes Team weiterbearbeitet (Folgeauftrag). Das Richtprojekt bildet die Grundlage für die weitere Entwicklung des Areales und die Erarbeitung eines Gestaltungsplans.

---

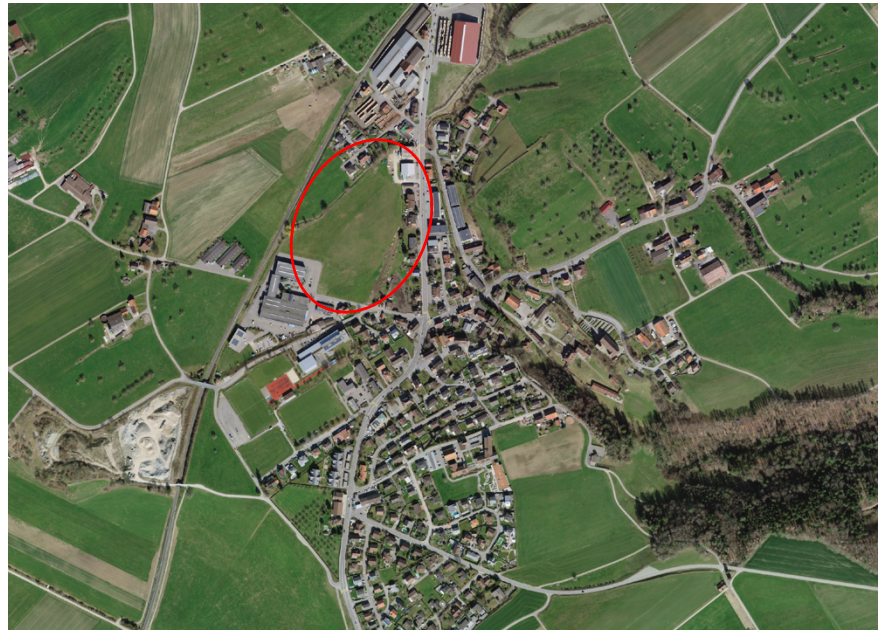
## 1.5 Bearbeitungsgebiet

Das Bearbeitungsgebiet des Studienauftrags «Postacker» liegt westlich von einer Wohn- und Gewerbezeile an der Hauptstrasse. In dieser angrenzenden Wohn- und Gewerbehauszeile finden sich neben einigen Wohnhäusern gewerblich genutzte Liegenschaften sowie eine Trafostation der Swisscom. Im Süden stösst das Gebiet an die Fliegeneggstrasse. Gegenüber der Bahnlinie liegt das Maschinenbauunternehmen Santex, für dieses wurde die Fliegeneggstrasse unterbrochen und der Bahnübergang wurde aufgelöst. Das Dorfzentrum von Tobel liegt südöstlich in unmittelbarer Nähe entlang der Haupt- und der nach Osten abzweigenden Erikonerstrasse.

Im Westen verläuft, wie unter Kapt. 1.3 aufgeführt, der offene Wisebach durch das Areal mit einer kleinen bestockten Fläche im Süden. Dem Bachlauf gegenüber befindet sich die private Parzelle Nr. 431, die ebenfalls von der Gestaltungsplanpflicht überlagert ist und in die Planung integriert wird. Diese Parzelle wird durch das Bahntrasse begrenzt. Die Gemeinde verfügt mit ihren zwei Bahnhaltstellen (Tobel-Affeltrangen und Tägerschen) über regelmässige Zugverbindungen (0.5 h Takt) nach Wil und Weinfelden.



---

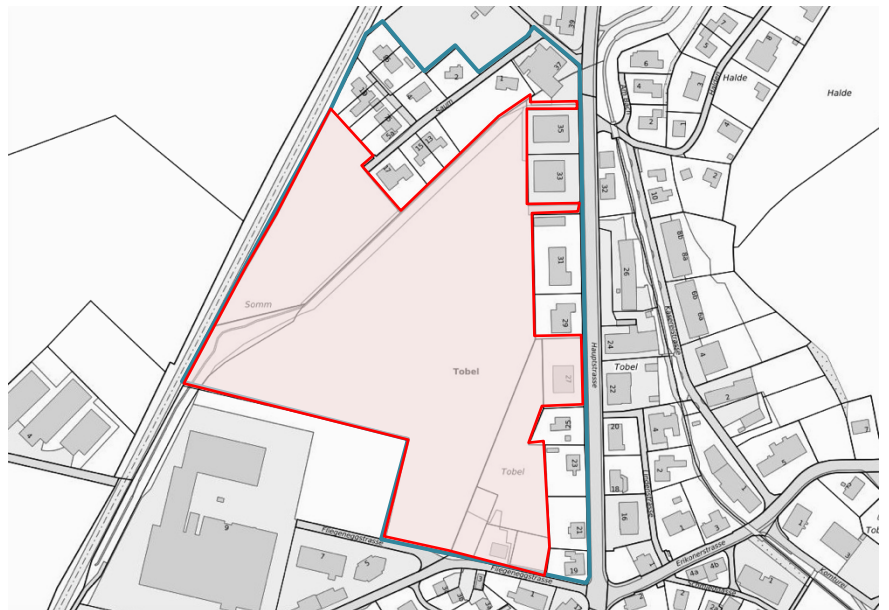
Abb. 1 Übersicht Bearbeitungsgebiet, Thurgis  
November 2020 (ohne Massstab)



---

Abb. 2 Situation mit Bearbeitungs- und Betrachtungsperimeter, Thurgis März 2022 ohne Massstab)

-  Bearbeitungsperimeter
-  Betrachtungsperimeter



# 2 Aufgabenstellung

---

## 2.1 Allgemein

### **Dorferweiterung**

Mit der grossen Baulandfläche, welche mehrheitlich im Besitz der Öffentlichkeit ist, besteht die einmalige Chance, das Dorfgebiet von Tobel baulich koordiniert zu erweitern. An der Käsestrasse konnte der Dorfkern von Tobel bereits zeitgemäss erneuert und erweitert werden. Nun kann die grosse Baulücke auf der westlichen Seite der Hauptstrasse ebenfalls entwickelt werden. Der Fokus liegt dabei auf einer durchmischten Wohnnutzung, wobei punktuell auch Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen denkbar sind. Die Bebauung soll durchlässig für den Fuss- und Veloverkehr sein. Aufgrund der Grösse des Areales muss die Entwicklung etappiert über einen längeren Zeitraum erfolgen. Zudem sollen unterschiedliche Baukonzepte und Erschliessungsformen angestrebt werden. Hauptsächlich soll die Dorfstruktur weitergeführt werden.

### **Bearbeitungsthemen**

Für das Bearbeitungsgebiet sind insbesondere die Themen Erschliessung, Nutzung und Bebauung sowie die Freiraumgestaltung relevant. Weiter ist der Umgang mit dem Wisbach, welcher renaturiert wird, Bestandteil des Studienauftrags. Das Trasseee kann für die Planung verschoben werden. Für die Erschliessung, Parkierung und die Umgebungsgestaltung ist auch das Betrachtungsgebiet einzubeziehen. Das Projekt soll sich in allen Bereichen gut in die Umgebung einfügen und das Dorf verständlich weiterführen sowie zu einer Einheit zusammenfügen. Ein besonderes Augenmerk ist auf die Körnigkeit des Übergangs von den geplanten Neubauten zu den bestehenden, umliegenden Bauten zu setzen. Die Gemeinde Tobel-Tägerschen ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz aufgeführt. Diesem Inventar gilt Beachtung zu schenken, das Gebiet soll demnach von überdimensionierten Überbauungen, die die erhaltenswürdige Struktur stören, freigehalten werden.

Die Bebauung entlang der Hauptstrasse ist heterogen und vielfältig genutzt. Hier ist mit einer zeitlichen unabhängigen und pro Parzelle individuellen Entwicklung zu rechnen. Es kann von einer Verdichtung ausgegangen werden (z. B. ist für die Liegenschaft auf der Parzelle Nr. 921 im Rahmen des Gestaltungsplans eine Aufstockung geplant).

Aufgrund der Grösse des Areales wird kein detailliertes Bauprojekt gesucht. Ziel ist es, ein schlüssiges Konzept für die Erschliessung, den Freiraum und die Baustruktur zu erhalten. Dieses Konzept soll anschliessend mit einem Richtprojekt verfeinert und mit einem Gestaltungsplan gesichert werden.

---

## 2.2 Erschliessung

### **Motorisierter Verkehr**

- Drei Anschlusspunkte stehen zu Verfügung:
  - Hauptstrasse zwischen Parzellen Nrn. 441 / 440
  - Fliegeneggstrasse auf Höhe Parzelle Nr. 633
  - Saum Parzelle Nr. 416
- Die Saumstrasse weist eine Breite von ca. 4.50 m auf und ist verkehrstechnisch ausreichend.
- Die Erschliessung muss in Etappen umsetzbar sein.
- Es soll keine Durchfahrt für den MIV ermöglicht werden (nur Stichstrassen).
- Notzufahrten müssen gewährleistet werden.
- Die Verkehrsflächen sollen möglichst minimiert werden.

### **Fuss- und Veloverkehr**

- Neue, attraktive öffentliche Fuss- und Velowegverbindungen sollen entlang des Wisenbachs entstehen.
- Eine neue öffentliche Fuss- und Velowegverbindung soll über den Wisenbach (Verbindung Postacker mit Saum) erstellt werden (ausschliesslich für den Fuss- und Veloverkehr).
- Die Gemeinde hat ein Kaufangebot für die Parzelle Nr. 438 eingereicht. Falls ein Kauf erfolgt, steht im nördlichen Teil der Parzelle Nr. 438 ein Streifen für eine Fuss- und Velowegverbindung zur Verfügung.
- Ein durchgängiges internes Wegnetz für Fussgänger und Velofahrer (kurze Wege) ist anzustreben.
- Die neu geplanten Fuss- und Veloverbindungen sollen gut an das bestehende Fuss- und Velowegnetz angebunden werden.

### **Parkierung**

- Die Grundsätze der Parkierung sind zu definieren.
- Die Parkierung für Bewohner und Beschäftigte ist in unterirdischen Sammelgaragen vorzusehen. Diese müssen pro Bauetappe separat erstellt werden können.
- Die erforderliche Anzahl Abstellplätze (Velo, Motorrad, Auto) ist nach den aktuell gültigen VSS Normen herzuleiten.
- Die Standorte der oberirdischen Besucherparkplätze sind zu definieren.
- Die Grundsätze der Veloparkierung sind zu definieren.
- Auf der Parzelle Nr. 433 sollen zwei Abstellplätze für ein Car-Sharing-Angebot vorgesehen werden.
- Die Abstellplätze in der Tiefgarage sind mit Elektroladestationen für Elektroautos auszurüsten.



438	Swisscom Immobilien AG, mit Sitz in Ittigen, c/o Swisscom AG, Alte Tiefenaustrasse 6, Worblaufen, c/o Swisscom AG, 3050 Bern	1'200
944	ZIS Immobilien AG, Schulweg 3, 8561 Ottoberg	3'333
945	ZIS Immobilien AG, Schulweg 3, 8561 Ottoberg	585
674	Daniel Schmid, Hauptstrasse 35, 9555 Tobel	568
633	ZIS Immobilien AG, Schulweg 3, 8561 Ottoberg	704
877	Politische Gemeinde Tobel-Tägerschen, Hauptstrasse 22, 9555 Tobel	116

### **Nutzung**

Aufgrund der unterschiedlichen Grundeigentümer der Parzellen werden die Nutzungsanforderungen pro Grundeigentümer und dazugehörige Parzelle definiert.

#### *Nutzung Parzelle Nr. 433 und 438*

- Neben Wohnnutzungen sind Gewerbenutzungen (Handwerksbetriebe / Dienstleistungsbetriebe) im Randbereich (siehe Abb. 3) im Umfang von 10 – 20 % vorzusehen.  
Für die Gewerbenutzung sind bereits konkrete Anfragen von Gewerbetreibenden mit folgendem Flächenbedarf (Parzellengrösse) eingegangen:
  - Metallbau: ca. 7'000 bis 8'000 m<sup>2</sup>
  - Unterhalt: ca. 1'500 bis 3'000 m<sup>2</sup>
  - Handwerk: ca. 1'000 bis 1'500 m<sup>2</sup>
  - Lagerhalle, Büro, Bistro und 2 Wohnungen, ca. 1'000 – 1'500 m<sup>2</sup>
- Ein durchmischtes Wohnraumangebot (Eigentum / Miete) ist anzubieten.
- Es soll ein Anteil von 15 % der Wohnungen als günstiger Wohnraum (Familien) eingeplant werden.
- Ein Anteil von 15 % der Wohnungen ist für Generationenwohnen (Familien, Ältere, Jüngere) vorzusehen.
- Die Wohnungen für Wohnen im Alter (Generationenwohnen) sind unter Berücksichtigung des «LEA»-Labels zu realisieren.
- In der Bebauung ist eine Kita vorzusehen.
- Ein Restaurant (Speiserestaurant evtl. Kombination mit Mittagstisch) ist einzuplanen.

#### *Zusatz zu Nutzung Parzelle Nr. 438*

- Die Gemeinde hat ein Kaufangebot für die Parzelle eingereicht. Der Verkauf an eine andere Partei ist jedoch auch möglich. Die Entwicklung der Parzelle muss daher individuell erfolgen können.
- Das Untergeschoss (Hochparterre) des Gebäudes auf der Parzelle Nr. 438 wird von der Swisscom AG langfristig genutzt und steht nicht zur Verfügung. Die weiteren Geschosse könnten umgenutzt oder rückgebaut werden.

#### *Nutzung Parzelle Nr. 913*

- = In der Parzelle Nr. 913 fliesst der Wisebach, welcher renaturiert werden soll. Die Parzelle kann an einen neuen Verlauf des Wisebachs angepasst werden, soll jedoch den notwendigen Gewässerraum (11.00 m Breite, sprich 5.5 m ab der Bachachse) umfassen.
- Die Freihaltezone im Südwesten soll als Freihalte- und Freizeitfläche erhalten und genutzt werden. Der Baugrund eignet sich an dieser Lage ohnehin nur bedingt für Hochbauten.

#### *Nutzung Parzelle Nr. 431*

- Auf der Parzelle sollen reine Wohnnutzungen geplant werden, welche von den Grundeigentümern selbst realisiert werden.
- Die Parzelle soll im Anschluss an das Verfahren zu zwei gleichen Teilen zwischen den Grundeigentümern aufgeteilt werden.
- In einer Parzellenhälfte ist eine Bebauung mit Einfamilienhäusern mit eigenständiger Parkierung zu planen
- In der anderen Parzellenhälfte sind Mehrfamilienhaustypologien vorzusehen.
- Die Gesamtfläche der Parzelle ist zu erhalten, die Parzellenform kann zur besseren Bebaubarkeit hingegen leicht angepasst werden.
- Die Bebauung muss etappiert und unabhängig vom restlichen Plangebiet realisierbar sein.

#### *Nutzung Parzellen Nrn. 633, 674, 944 und 945*

- Das Gebäude auf der Parzelle Nr. 674 bleibt langfristig in der bestehenden Form erhalten.
- Auf der Parzelle Nr. 945 ist die Realisierung eines eigenständigen Hauses unabhängig der Arealentwicklung vorgesehen.
- Auf den Flächen der Parzellen Nrn. 633 und 944 ist eine reine Wohnnutzung (MFH) vorgesehen.
- Die Bebauung muss eigenständig realisierbar sein, dazu gehört auch eine eigene Parkierung.

- Die Gesamtfläche der Parzellen ist zu erhalten, eine Vergrößerung der Fläche im Rahmen der Landumlegung, zu Lasten anderer, sich im Bearbeitungsgebiet befindenden Parzellen, ist denkbar. Diese soll möglichst geringgehalten werden.

#### **Bebauung**

- Es wird eine ortsbauliche Gesamtidee für das Areal gefordert.
- Unterschiedliche Bebauungsmuster und -typologien für einzelne Bauabschnitte (Ettappierung, keine monotone Grosssiedlung) sind aufzuzeigen.
- Die Bebauung hat den dörflichen Kontext und die Nähe zur historischen Dorfstruktur zu berücksichtigen.
- Die angestrebte Dichte der Überbauung hat die baurechtlichen Nutzungsziffern gemäss dem Entwurf des revidierten Baureglements (vgl. Kap. 7.1) auszuschöpfen. Es ist eine Mehrnutzung bis 10 % (exkl. Boni) anzustreben.

#### **Ettappierung**

- Im Gesamtkonzept müssen die Parzellen Nrn. 431, 633 und 944 der privaten Grundeigentümer separat und unabhängig realisiert werden können.
- Ziel ist es, das Gebiet innerhalb von 8 bis 10 Jahren in Ettappen zu bebauen.

---

## 2.4 Öffentlicher Freiraum

### Öffentlicher Freiraum

- In einem Bereich soll ein Begegnungsraum für die ganze Gemeinde entstehen, dabei ist die zentrale Lage, Nutzung sowie der Anschluss des Raums an die Umgebung von hoher Bedeutung.
- Gemeinschaftliche Aufenthaltsflächen für alle Altersgruppen (inkl. Spielflächen) der Bebauung sind zu planen.
- Der Fokus des Freiraumkonzeptes ist auf die gemeinschaftlichen Freiflächen, die Strassen-, Weg- und Platzflächen zu legen, dabei stehen die Grünraumstrukturen im Fokus. Es ist ein Gesamtkonzept über das Plangebiet auszuarbeiten (Gestaltung, Bepflanzung, Materialisierung).
- Die freiräumliche Gestaltung hat eine hohe Biodiversität aufzuweisen (Durchgrünung / Baumbestand).

### Wiesebach

- Der Wiesebach ist in die Freiraum- und Bauungsstruktur inkl. Revitalisierung einzubeziehen.
- Der grundeigentümerverbindliche Gewässerraum des Wiesebachs beträgt 11.00 m.
- Die landschaftliche Gestaltung des Wiesebachs soll aufgezeigt werden.
- Die Nutzung und Gestaltung der öffentlichen Freihaltefläche am Wiesebach (Gemeinschaftsfläche) ist aufzuzeigen.
- Die Umlegung des Wiesebachs ist für eine bessere Nutzung der Parzelle Nr. 431 möglich.




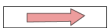




---

## 2.5 Umwelt

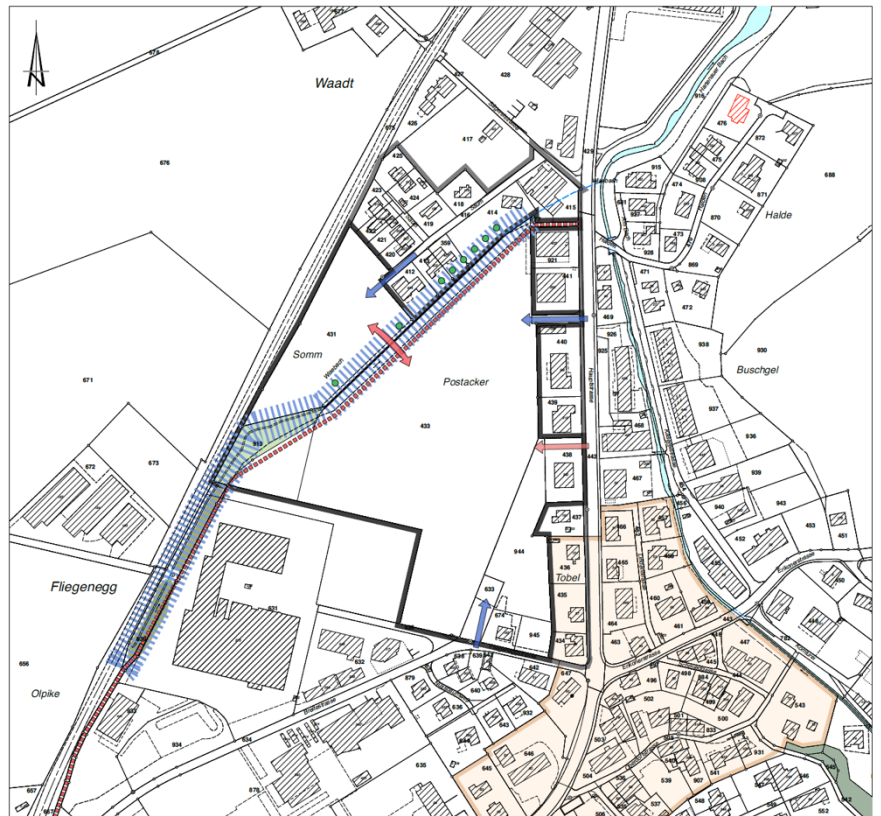
- Das Areal soll energieeffizient sein und sich an den Prinzipien des Labels «2000 Watt-Areal» (keine Zertifizierung) siehe Kriterienkatalog Nr. 3 Arealnutzung und Städtebau (Version 2021) orientieren.
- Bei der Stellung der Bauten und Gestaltung des Freiraums ist ein Augenmerk auf das Siedlungsklima zu richten.
- Die Dachflächen sind im Sinne der Nachhaltigkeit und der ökologischen Aufwertung zu nutzen (Begrünung, Photovoltaik).

## 2.6 Informationsplan

Abb. 4 Ausschnitt Informationsplan

Vorgaben	
	Bearbeitungsperimeter
	Betrachtungsperimeter
	Erschliessung Postacker
	Erschliessung Fussweg
	LV-Verbindung Wiesebach, neu
	Fuss- und Veloweg, neu
	Revitalisierung und Festlegung Gewässerraum
	Freihaltezone

Folgender Informationsplan zeigt die wichtigen Rahmenbedingungen und Hinweise des Areals Postacker. Der Plan kann in den abgegebenen Unterlagen (siehe Kapitel 6.1) bezogen werden.



# 3 Allgemeine Bestimmungen

---

## 3.1 Verantwortung

### **Veranstalterin**

Politische Gemeinde Tobel-Tägerschen  
Hauptstrasse 22  
9555 Tobel

### **Organisation**

Die Organisation und Administration des Auswahlverfahrens sowie die gesamte Begleitung liegt beim nachfolgenden Planungsbüro:

Strittmatter Partner AG  
Vadianstrasse 37  
9001 St. Gallen  
Tel 071 222 43 43  
info@strittmatter-partner.ch  
www.strittmatter-partner.ch

---

## 3.2 Verfahren

### **Verfahrensart**

Die Aufgabenstellung wird anhand eines selektiven Studienauftrags im Dialogverfahren anhand einer Zwischenbesprechung in Anlehnung an die Regelungen der SIA-Ordnung 143 für Studienaufträge (nicht anonym) durchgeführt. Für die Aufgabenstellung werden drei geeignete Teams anhand eines Präqualifikationsverfahrens ausgewählt und beauftragt. Ausgesucht werden die Teams anhand ihrer eingereichten Referenzen. Ein Team besteht aus einem Architekturbüro und einem Landschaftsarchitekturbüro. Nach Bestätigung der Teilnahme setzen sich die Teams vertieft mit der Aufgabenstellung auseinander und arbeiten einen Projektvorschlag aus.

### **Ausschreibung**

Der Studienauftrag wird in folgenden Medien ausgeschrieben:

- Simap (elektronische Plattform für öffentliche Ausschreibungen)
- Amtsblatt
- [www.competitions.espazium.ch](http://www.competitions.espazium.ch)

### **Sprache**

Das Verfahren wird in deutscher Sprache durchgeführt. Ebenso sind alle Studienarbeiten in deutscher Sprache abzugeben.

---

### 3.3 Verbindlichkeit und Rechtsschutz

Mit der Teilnahme am Verfahren anerkennen die teilnehmenden Bearbeitungsteams die Programmbestimmungen, die Fragenbeantwortung, das Protokoll der Zwischenbesprechung sowie den Entscheid des Beurteilungsgremiums in Ermessensfragen.

---

### 3.4 Beurteilungsgremium

Das Beurteilungsgremium wählt die teilnehmenden Teams gemäss den Eignungskriterien aus, diskutiert die einzelnen Projektschritte, legt die jeweiligen Korrekturvorgaben fest und beurteilt die abgegebenen Arbeiten. Es unterbreitet einen Vorschlag für die weitere Planung.

#### **Sachexperten**

- Rolf Bosshard, Gemeindepräsident Tobel-Tägerschen (Vorsitz)
- Rolf Frei, Gemeinderat Tobel-Tägerschen

#### **Fachexperten**

- Beat Rothen, Rothen Architektur, Winterthur\*
- Barbara Müller, Müller Mantel Architekten AG, Zürich\*
- Rita Mettler, Mettler Landschaftsarchitektur, Gossau\*

#### **Ersatz**

- Mark Wildi, Gemeinderat Tobel-Tägerschen (Sachexperte)
- Hanspeter Woodtli, Strittmatter Partner AG, St. Gallen\* (Fachexperte)

#### **Mitglieder mit beratender Stimme**

- Leo Weber (Grundeigentümer)
- Norbert Weber (Grundeigentümer)
- Daniel Schmid (Vertretung Grundeigentümer)
- Vertretung Amt für Raumentwicklung

#### **Fachbegleitung / Moderation**

- Benjamin Müller, Bsc FH in Raumplanung, Raumplaner FSU, St. Gallen
- Livia Lutz, Bsc FH in Raumplanung, St. Gallen

\* unabhängige Fachexperten nach SIA 143

---

### 3.5 Entschädigung

#### **Studienauftrag**

Die ausgewählten Teams erhalten für ihre vollständig eingereichten Projektstudien inkl. Teilnahme an der Startveranstaltung und der Zwischenbesprechung je eine pauschale Entschädigung von CHF 40'000 exkl. Mehrwertsteuer. Diese Summe wird nach Abschluss des Verfahrens ausbezahlt. Die Aufteilung der Entschädigung innerhalb der Teams ist den Verfassern überlassen. Die Kosten für die beigezogenen Spezialisten und die aus ihren Arbeiten entstehenden Nebenkosten tragen die Teilnehmer selbst.

---

### 3.6 Weiterbearbeitung

Die Veranstalterin beauftragt mindestens ein oder mehrere am Studienauftrag beteiligte Planungsteams mit der Ausarbeitung des gesamten Richtprojektes oder auch für Teilbereiche für das Erschliessungs-, Freiraum- und Bauungskonzept. Dieses dient als Grundlage für den Gestaltungsplan, wo das Planungsteam ebenfalls in der Erarbeitung beigezogen wird.

Zusätzlich können die beteiligten Teams für die Projektentwicklung von öffentlichen Bereichen oder Einrichtungen (wie beispielsweise Strassenräume, Platzflächen, Kita etc.) verschiedener Teilbereiche und für weitere Aufgaben durch die Gemeinde oder die beteiligten Grundeigentümer beigezogen werden. Diese Leistungen werden separat entschädigt.

---

### 3.7 Urheberrecht und Eigentum

Die Veranstalterin erhält mit der Entschädigung der Teilnehmenden das Recht an der freien Verwendung der Projektstudien. Die Pläne und Modelle gehen mit der Schlussabgabe ins Eigentum der Veranstalterin über. Die Projektverfasser behalten das Urheberrecht und das Recht anderweitiger Verwendung ihres Entwurfs.

# 4 Präqualifikation

---

Gemeinde Tobel-Tägerschen

---

Studienauftrag Postacker

---

Programm

---

---

## 4.1 Teilnahme

### Teilnahmeberechtigung

Zum Verfahren zugelassen sind Architekturbüros mit Wohn- oder Geschäftssitz in der Schweiz oder in einem Vertragsstaat des WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen. Stichtag für die Erfüllung der Teilnahmebedingungen ist das im Terminprogramm festgelegte Datum zur Anmeldung. Die Teammitglieder müssen alle Kriterien zur Eignungsprüfung der Bewerbungsunterlagen erfüllen.

Der Studienauftrag ist von einem Team, bestehend aus einem Architekturbüro (federführend) und einem Landschaftsarchitekturbüro, zu leisten. Weitere Fachspezialisten (z. B. Verkehrsplaner) sind möglich, aber nicht zwingend.

### Nachwuchsteam / Wild Card

Das Beurteilungsgremium behält sich vor, maximal ein Team auszuwählen, welches die Kriterien für die Teilnahme nicht vollständig erfüllt, das Potenzial für die Bearbeitung der Aufgabe aber mitbringt.

### Beurteilungskriterien

Unter den Bewerbungen wählt das Beurteilungsgremium drei Teams mit den besten Eignungen aus. Die Qualität der Referenzprojekte zeichnet sich von der Vergleichbarkeit der Aufgabenstellung aus. Die Bewerbung und die Vergleichbarkeit der Referenzprojekte werden mittels der folgenden Kriterien bewertet:

- Art: Städtebauliche Umsetzung / Bauliche Ensembles im dörflichen Kontext, Erschliessungskonzepte, Strassenraumgestaltungen
- Umfang: Projektgrösse / Projekthalt
- Gestaltung: Freiraumqualität, Dachgestaltung
- Nachhaltigkeit: ökologisches, innovatives Bauen
- Gesamteindruck der Bewerbung
- Gestaltete Strassenräume

Gibt es für das Verfahren zu wenige Teams, welche die Eignungskriterien erfüllen, behält sich das Beurteilungsgremium vor, das Verfahren zu stoppen.

---

## 4.2 Einzureichende Unterlagen

### Umfang

Alle sich bewerbenden Teams haben folgende Grundlagen einzureichen:

- Bewerbungsformular vollständig ausgefüllt;
- Maximal 3 Blätter DIN A3 (quer) einseitig bedruckt mit Illustrationen für je ein Referenzprojekt. Die Projekte sind so darzustellen und zu beschrei-

ben, dass eine Beurteilung der eingeforderten Qualitäten für die vorhandene Aufgabenstellung möglich ist. Dabei ist je ein Projekt des Architekten und des Landschaftsarchitekten abzugeben, die dritte abzugebende Referenz kann entweder vom Architekten oder Landschaftsarchitekten sein.

#### **Anforderungen**

Die Vorstellungsblätter sind ungefaltet / nicht gebunden auf einem festen Papier einzureichen. Unterlagen auf Datenträger oder per E-Mail werden nicht berücksichtigt. Alle eingereichten Unterlagen dienen ausschliesslich der Information und werden vertraulich behandelt.

---

### 4.3 Termine

#### **Bezug Bewerbungsunterlagen**

Das Bewerbungsformular wird elektronisch über den FTP-Server des Büros Strittmatter Partner AG zur Verfügung gestellt:

- Link: <http://ftpzugang.strittmatter-partner.ch>
- Benutzername: 446.503
- Kennwort: FY9PTxVN

#### **Einreichung Bewerbung**

Die Bewerbungen sind bis zum 25. November 2022 bei der Strittmatter Partner AG, Vadianstrasse 37, 9001 St. Gallen, entweder während den Bürozeiten (8.00 – 12.00 Uhr, 14.00 – 17.00 Uhr) abzugeben oder per Post einzureichen. Der Postversand muss am 25. November 2022 bei Strittmatter Partner AG ankommen. Die Bewerbung ist mit «Bewerbung Studienauftrag Postacker, Tobel-Tägerschen» zu bezeichnen.

#### **Entscheid über Teilnahme**

Das Beurteilungsgremium entscheidet am 30. November 2022 über die Teilnahme am Studienauftrag. Es werden keine mündlichen Auskünfte erteilt. Alle Bewerber werden über das Ergebnis schriftlich benachrichtigt.

---

### 4.4 Rechtsmittel

Gegen den Entscheid der Präqualifikation kann innert 20 Tagen seit der Publikation der Verfügung beim Verwaltungsgericht des Kantons Thurgau schriftlich Beschwerde eingereicht werden. Die Beschwerde muss einen Antrag, eine Darstellung des Sachverhalts sowie eine Begründung enthalten.

# 5 Studienauftrag

Gemeinde Tobel-Tägerschen

Studienauftrag Postacker

Programm

## 5.1 Teilnehmende Teams

Für die Teilnahme wurden drei Teams aufgrund des Präqualifikationsverfahrens vom Beurteilungsgremium ausgewählt. Das Team besteht aus einem Architekturbüro sowie einem Landschaftsarchitekturbüro. Weitere Fachspezialisten (z. B. Verkehrsplaner) sind möglich, aber nicht zwingend.

Der Studienauftrag Postacker wird in folgenden Teams erarbeitet:

Team	Architekturbüro	Landschaftsarchitekturbüro	Projektleitung
1			
2			
3			

*werden nach Präqualifikationsverfahren ergänzt*

## 5.2 Prinzip

Für den Studienauftrag sind zwei Veranstaltungen vorgesehen. Diese setzen sich aus der Startveranstaltung und der Zwischenbesprechung zusammen.

Für die Zwischenbesprechung werden Schwerpunktthemen gesetzt, die präsentiert werden müssen. Die Form der Präsentation ist den Teilnehmenden freigestellt. Sie soll auf eine nachvollziehbare und auf die jeweiligen Anforderungen abgestimmte Art erfolgen. Die Präsentation ist für das Beurteilungsgremium auf A4 oder A3 ausgedruckt mitzubringen.

Alle Veranstaltungen werden in Tobel stattfinden. Der jeweilige Sitzungs-ort sowie die dort zur Verfügung stehende Infrastruktur werden mit den Einladungen zu den einzelnen Veranstaltungen bekannt gegeben.

## 5.3 Terminübersicht

Tätigkeiten	Termine
Ausschreibung	7. Oktober 2022
Anmeldeschluss	25. November 2022
Selektion der Bewerbungen	30. November 2022
Startbegehung / Modellabgabe	10. Januar 2023
Eingabeschluss Fragen zur Aufgabe	27. Januar 2023
1. Fragenbeantwortung	10. Februar 2023
Zwischenbesprechung mit Protokoll	(KW 11/12)*
Eingabeschluss 2. Fragerunde	(KW 13/14)*
2. Fragenbeantwortung	(KW 14/15)*
Schlussabgabe der Projektstudie Pläne	2. Juni 2023
Schlussabgabe der Projektstudie Modelle	16. Juni 2023
Information / öffentliche Ausstellung	Herbst 2023

\* Genaues Datum bei der ersten Fragebeantwortung angegeben.

---

## 5.4 Startveranstaltung

Anlässlich der Startsitzen werden das Verfahren sowie die Aufgabenstellung erläutert und das Bearbeitungsgebiet wird mit allen Beteiligten besichtigt.

Die folgenden Inhalte sind Bestandteil:

- Zielsetzung, Methodik, Aufgabenstellung und Ablauf des Verfahrens
- Information über die Aufgabenstellung
- Besichtigung des Bearbeitungsperimeters
- Beantwortung von Verständnisfragen
- Abgabe des Modells

### **Fragestellung Aufgabenstellung**

Bei der Fragerunde nach der Startveranstaltung können Fragen zur Aufgabenstellung und Verständnisfragen gestellt werden. Die Fragen sind schriftlich an das Planungsbüro (Strittmatter Partner AG, Vadianstrasse 37, 9001 St. Gallen, info@strittmatter-partner.ch mit dem Vermerk «Fragen Studienauftrag Postacker, Tobel-Tägerschen») zu richten (Frist gemäss Terminübersicht Kapitel 5.3).

### **Antworten Fragestellung**

Die Antworten werden allen Beteiligten zugestellt (Frist gemäss Terminübersicht Kapitel 5.3. Sie sind Bestandteil des Verfahrens.

---

## 5.5 Zwischenbesprechung

### **Allgemein**

Für die Zwischenbesprechung werden die nachstehenden Schwerpunktthemen gesetzt, die von den Teams präsentiert werden.

- Analyse der Aufgabe (Auswertung der Vorgaben, eigene Erhebungen und Schlussfolgerungen);
- Prinzip der Verkehrserschliessung und Parkierung;
- Ortsbauliche Überlegungen (Bautypologie, mögliche Baudichten, Nutzungen, Freiräume);
- Struktur von öffentlichem Freiraum, Bebauung, Nutzungen und Erschliessung;
- Überlegungen zur Etappierung.

An der Präsentation und anschliessenden Fragerunde sind jeweils die Teams einzeln anwesend. Es können Fragen zur Aufgabenstellung und zu den Vorgaben und Grundlagen gestellt werden.

Das Beurteilungsgremium diskutiert die verschiedenen Konzepte, prüft sie mit der Aufgabenstellung und legt ergänzende Bearbeitungsschwerpunkte fest. Diese werden schriftlich festgehalten, mittels eines allgemeinen Teils und separater Hinweise pro Projekt.

Die Präsentation kann mittels Beamer stattfinden (Beamer / Laptop vorhanden). Zudem sind das Modell und das Handout der Präsentation mitzubringen.

#### **Fragestellung Zwischenbesprechung**

Nach der Zustellung der Rückmeldung der Zwischenbesprechung besteht nochmals die Möglichkeit, Fragen zu stellen. Dabei sollen Fragen zum Protokoll der Zwischenbesprechung und weitere Verständnisfragen beantwortet werden. Die Fragen sind schriftlich an das Planungsbüro (Strittmatter Partner AG, Vadianstrasse 37, 9001 St. Gallen, info@strittmatter-partner.ch mit dem Vermerk «Fragen Studienauftrag Postacker, Tobel-Tägerschen») zu richten (Frist gemäss Terminübersicht Kapitel 5.3).

#### **Antworten Fragestellung Zwischenbesprechung**

Die Antworten werden allen Beteiligten zugestellt (Frist gemäss Terminübersicht Kapitel 5.3). Sie sind Bestandteil des Verfahrens.

---

## 5.6 Schlussabgabe

#### **Pläne**

Die Planunterlagen sind entsprechend den Anforderungen gemäss Kapitel 6.2 in einer Planmappe oder gerollt sowie auf einem Datenträger als digitale Dateien (PDF, JPG) dem Raumplanungsbüro Strittmatter Partner AG, Vadianstrasse 37, 9001 St. Gallen, während den Bürozeiten (8.00 – 12.00 Uhr, 14.00 – 17.00 Uhr) abzugeben (Frist gemäss Terminübersicht Kapitel 5.3). Eine Einreichung per Post oder per Bote ist möglich, die Abgabefrist muss jedoch eingehalten werden.

Das teilnehmende Team trägt die Verantwortung für das rechtzeitige und vollständige Eintreffen der Schlussabgabe.

#### **Modell**

Das Modell muss während den Bürozeiten der Strittmatter Partner AG, Raumplanung & Entwicklung, Vadianstrasse 37, 9001 St. Gallen, abgegeben werden.

---

## 5.7 Beurteilung Projektstudien

Beim Studienauftrag wird bewusst auf eine Rangierung verzichtet. Das Beurteilungsgremium formuliert Schlussfolgerungen und Empfehlungen und wird diese in einem Schlussbericht festhalten. Die Projekte werden vom Beurteilungsgremium namentlich hinsichtlich der nachstehenden Kriterien geprüft, wobei die Reihenfolge weder einer Hierarchie noch einer Gewichtung in der Bewertung entspricht:

### **Situation und architektonische Konzeption**

- Eingliederung der Baukörper in die Umgebung
- Nutzungskonzept
- Architektonischer Ausdruck
- Umgebungsgestaltung mit Parzellenaufteilung

### **Erschliessung**

- Erschliessungskonzept
- Parkierungskonzept
- Langsamverkehrsnetz

### **Freiraum**

- Aufenthaltsqualitäten Aussenraum
- Nutzungsvielfalt
- Gestalterische Idee | Identität
- Einbindung Gewässer Wisebach

### **Gesamteindruck**

- Abstimmung Ortsbau, Gestaltung und Verkehr
- Klarheit und Konsistenz
- Etappierung, Ökonomie und Realisierbarkeit

---

## 5.8 Veröffentlichung

### **Schlussbericht**

Das Ergebnis des Studienauftrags wird in einem Schlussbericht zusammengefasst. Dieser wird auch den teilnehmenden Teams ausgehändigt. Die Pläne und Modelle der Schlussabgabe gehen ins Eigentum der Veranstalterin. Der Schlussbericht bildet einen Teil der Grundlage für die Richtprojekte und den Gestaltungsplan.

### **Information / Ausstellung**

Die allgemeine Information über die Ergebnisse des Studienauftrags erfolgt durch eine öffentliche Informationsveranstaltung mit Ausstellung der Arbeiten voraussichtlich im Herbst 2023. Zur Eröffnung der Ausstellung werden die Medien eingeladen. Die Information erfolgt ausschliesslich durch die Veranstalterin.

# 6 Unterlagen

---

## 6.1 Unterlagen

Den teilnehmenden Teams des Studienauftrags werden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- B1 Situationsplan inkl. Höhenlinien und Bearbeitungsperimeter (dxf, dwg)
- B2 Werkleitungspläne (pdf, dxf)
- B3 Rahmennutzungsplanung (pdf)
  - Revidierter Richtplan (Beschlossen am 13. Juni 2021 / in Genehmigungsverfahren) (pdf)
  - Revidierter Zonenplan (Beschlossen am 13. Juni 2021 / in Genehmigungsverfahren) (pdf)
  - Revidiertes Baureglement (Beschlossen am 13. Juni 2021 / in Genehmigungsverfahren) (pdf)
- B4 Geotechnischer Bericht Baugrunduntersuchung (pdf)
- B5 Informationsplan (pdf)
- B6 Schlussbericht der Zukunftswerkstatt (pdf)
- B7 Formular «Flächen und Volumen» (xlsx pdf)
- B8 Formular «Verfasser» (pdf)
- B9 Bewerbungsformular (docx)
- B10 Gipsmodell Massstab 1:500

Weitere Informationen sind online zu finden:

- [www.map.geo.tg.ch](http://www.map.geo.tg.ch) (GIS-Portal TG)

Ausser dem Modell werden alle Daten elektronisch über den FTP-Server des Büros Strittmatter Partner AG zur Verfügung gestellt:

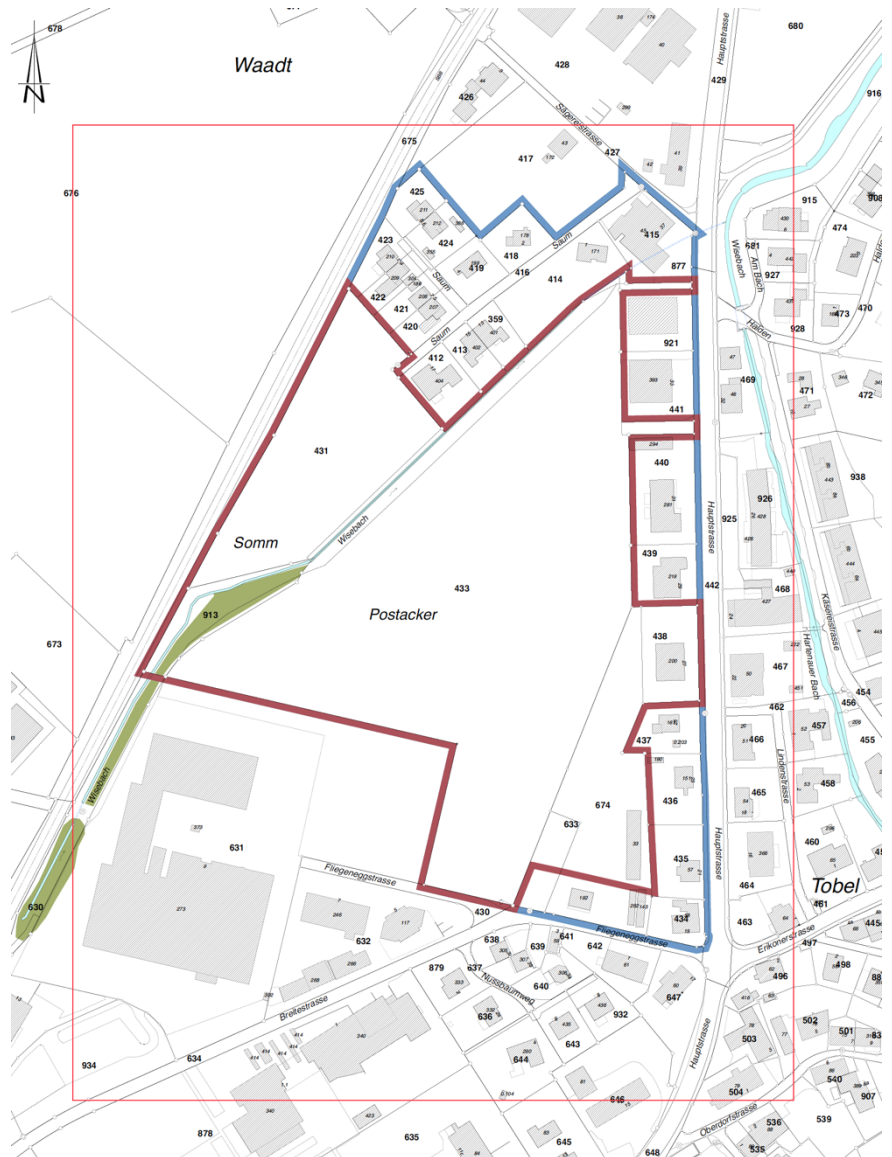
- Link: <http://ftpzugang.strittmatter-partner.ch>
- Benutzername: 446.503
- Kennwort: fY9PTxVN

### Ausgabe Modellgrundlage

Die Modellgrundlage (ca. 68 x 92 cm) wird an der Startbegehung abgegeben oder kann beim Büro Strittmatter Partner AG nach telefonischer Voranmeldung abgeholt werden.

Abb. 5 Ausschnitt Modellgrundlage (ohne Massstab)

-  Bearbeitungsperimeter
-  Betrachtungsperimeter
-  Modellausschnitt



---

## 6.2 Abzugebende Unterlagen

Nachfolgende Angaben sind richtungsweisend und können während dem begleiteten Verfahren angepasst werden.

### Pläne

- Gesamtkonzept M 1:500 mit Darstellung der Gebäudevolumen (Dachaufsichten) sowie der Umgebungsgestaltung (Zugänge, Parkierung, Vorzonen);
- Schemapläne Verkehrserschliessung (MIV, LV), Freiraum, Nutzungsmix, städtebauliches Regelwerk
- Schemagrundriss M 1:200 pro Gebäudetypologie (auszugsweise);
- Schemaschnitte und / -ansichten M 1:200 (auszugsweise), soweit für das Konzeptverständnis erforderlich;
- Schematische Darstellung der Nutzungsverteilung der Gebäude (2-D Grundrissdarstellung oder 3-D Volumendarstellung) mit einer Farbe pro Nutzung
- Umgebungsgestaltung im Erdgeschossplan mit Höhenkoten;
- Für die baurechtliche Beurteilung sind in den Ansichten und Schnitten das gewachsene und projektierte Terrain einzuzeichnen.
- Es sind keine fotorealistischen Visualisierungen notwendig.
- Erläuterungen:
  - Verkehrserschliessung
  - Freiraum
  - Situation und architektonische Konzeption
- Parzellierungsplan mit Flächenangaben (kann auch in Situationsplan integriert sein)

### Nachweise

- Formular «Flächen und Volumen»
- Berechnungen GF / GV geschossweise, gemäss SIA 416

### Modell

- Modellgrundlage mit schematischen Baukörpern und den Grundsätzen der Umgebungsgestaltung (alles in weiss), M 1:500.

### Digitale Plandaten

- Datenträger mit einzureichenden Plänen im PDF- und JPG-Format

---

## 6.3 Darstellung

### Bezeichnung

Alle Pläne und Unterlagen haben folgende Vermerke zu tragen:

- Name Team

- Titel: Studienauftrag Postacker

### **Darstellung**

Bei der Schlussabgabe sind die Dokumente auf Plänen abzugeben. Für die Pläne gelten zusätzlich folgende Darstellungshinweise:

- Pläne (Anzahl nicht beschränkt), inklusive Erläuterungen; Format A0 (84.1 cm x 118.9 cm, quer)
- Pläne in zweifacher Ausführung:
  - 1 Plansatz für die Beurteilung im Format A0 ungefaltet
  - 1 Plansatz für den Schlussbericht im Format A3
- Gesamtkonzept (M 1:500) und Grundrisse nach Norden ausgerichtet
- Sämtliche Plandarstellungen mit graphischer Massstabsleiste versehen

### **Varianten**

Varianten sind nur bei der Zwischenbesprechung zulässig.

---

## 7.1 Planungsrechtliche Vorgaben

### Allgemein

Für die Projektierung sind neben den einschlägigen kantonalen Bauvorschriften und Normen grundsätzlich die folgenden Rechtsinstrumente und Vorgaben massgebend:

- Revidierter Richtplan (Beschlossen am 13. Juni 2021 / in Genehmigungsverfahren)
- Revidierter Zonenplan (Beschlossen am 13. Juni 2021 / in Genehmigungsverfahren)
- Revidiertes Baureglement (Beschlossen am 13. Juni 2021 / in Genehmigungsverfahren)

### Kommunaler Richtplan

Der kommunale Richtplan wurde komplett revidiert und auf die neuen rechtlichen Vorgaben angepasst. Der kommunale Richtplan wurde vom 7. Bis 28. September 2020 öffentlich bekannt gemacht.

Nach dem Richtplan sind für das Bearbeitungsgebiet die folgenden Festlegungen massgebend.

- S 2.1.1 Potenzialgebiet Postacker: Eine gesamthafte Entwicklung des Areals durch ein koordiniertes Bebauungs- und Erschliessungskonzept mit Einbezug des Wiesebachs mittels eines Gestaltungsplans
- S 2.1.1 Potenzialgebiet Postacker: Umsetzung einer qualitativen Dorfzentrumsbildung
- S 2.1.1 Potenzialgebiet Postacker: Arealentwicklung erfolgt in enger Zusammenarbeit mit dem Gemeinderat und neutralen Fachexperten in einem qualifizierten Verfahren
- S 1.8.1 Freihaltegebiet: Erweiterung des Freihaltegebiets am Wiesebach
- L 2.2.2 Aufwertung Bachläufe: Aufwertung Bachlauf und Festlegung Gewässerraum Wiesebach in Zusammenhang mit der Arealentwicklung Postacker
- L 3.1 Schützenswerte Naturobjekte: Erhalt bestehender ökologisch wertvoller, landschafts- oder ortsbildprägender Naturobjekte entlang Wiesebach

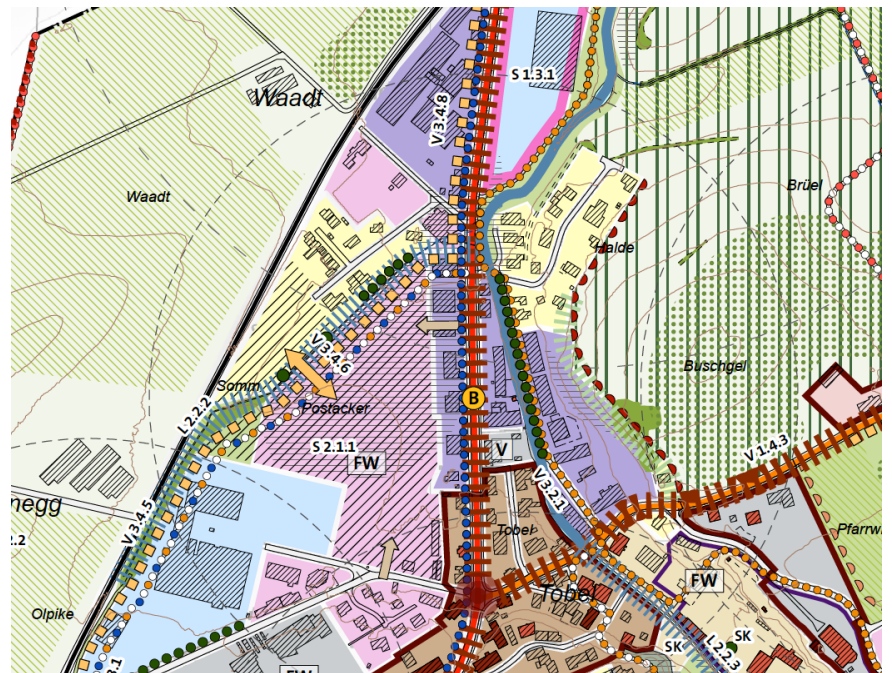
Weiter enthält der Richtplan für die Erschliessung und Infrastruktur die folgenden Festlegungen:

- V 1.2 Erschliessung Potenzialgebiet: Mögliche Erschliessungsstandorte für das Areal «Postacker»:
  - Ab der Hauptstrasse zwischen den Parzellen Nrn. 441 und 440
  - Ab der Fliegeneggstrasse auf der Höhe der Parzelle Nr. 633
- V 1.2 Erschliessung Potenzialgebiet: Gewährleistung der Erschliessung des ganzen Gebiets bei einer Etappierung

- V 3.3.1 Kommunales Fuss- und Wanderwegnetz: Schliessung der Lücke in der Verbindung zwischen Bahnhof Tobel-Affeltrangen und der Bahnhaltestelle Tägerschen
- V 3.4.5 Ausbau Infrastruktur Langsamverkehr: Aus- bzw. Neubau Fuss- und Velowegverbindung über das Gebiet Postacker bis zum Bahnhof Tägerschen (getrennte Spuren für Velo / Fussgänger)
- V 3.4.6 Ausbau Infrastruktur Langsamverkehr: Neue Verbindung für den Langsamverkehr über den Wiesenbach
- I 2.4 Optimierung Energieverbrauch | 2000-Watt-Gesellschaft: Entwicklung des Areals «Postacker» nach dem Leitbild der 2000-Watt-Gesellschaft

Abb. 6 Ausschnitt kommunaler Richtplan, Stand 13. Juni 2021 (ohne Massstab)

Ausgangslage	
	Alltagsradnetz–Nebenroute, kantonal
	Fuss- und Wanderwegnetz, kantonal / regional
	Wohn- und Arbeitsgebiet niedriger Dichte
	Gefahrengbiet gering / mittel / erheblich
festlegung	
	Potenzialgebiet
	Potential Anschluss Fernwärmenetz
	Bachlandschaft naturnah   Aufwertung
	Erschliessung Potenzialgebiet (S 2.1)
	Ausbau Infrastruktur Langsamverkehr
	Fuss- und Wanderwegnetz, kantonal / regional



### Zonenplan und Baureglement

Gleichzeitig mit der Richtplanung wurden der Zonenplan und das Baureglement ebenfalls auf die geänderten gesetzlichen Grundlagen angepasst. Der Zonenplan und das Baureglement wurden vom 7. bis 28. September 2020 öffentlich aufgelegt und am 13. Juni 2021 von der Gemeindeversammlung beschlossen. Die Unterlagen befinden sich derzeit im Genehmigungsverfahren.

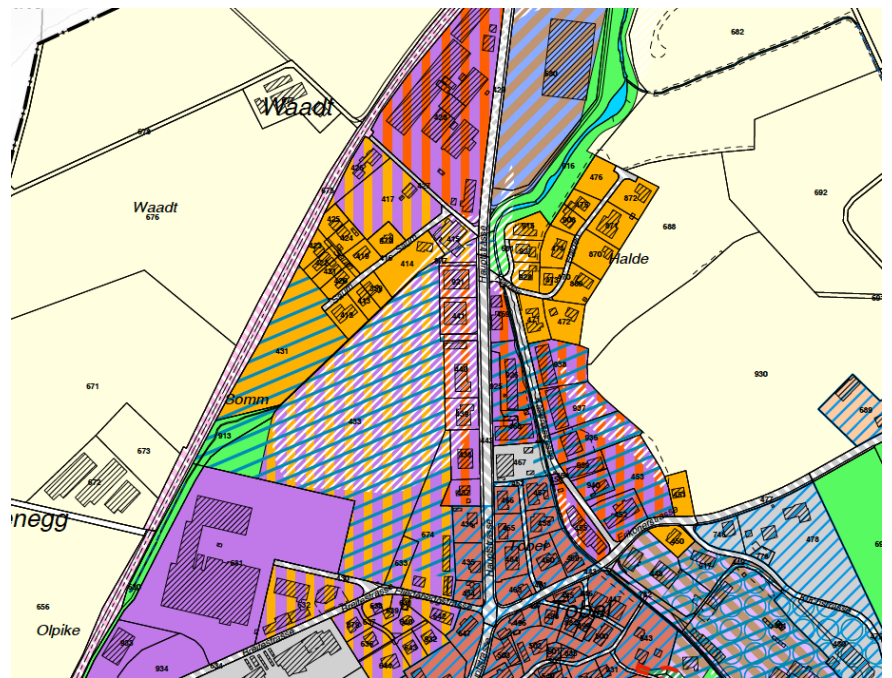
Der grösste Teil des Areals (Parzellen Nrn. 433, 944, 674, 633 und 945) liegt gemäss Zonenplan in der Wohn- und Arbeitszone WA 2. Die Erschliessungsflächen (Parz. Nrn. 877 und 433) und die Parzelle der Swisscom (Parz. Nr.

438) sind der Wohn- und Arbeitszone WA 3 zugewiesen. Das westliche Teilstück (Parz. Nr. 431) ist der Wohnzone W 2 zugeordnet. Ebenfalls sieht der revidierte Zonenplan eine Ausweitung der Freihaltezone südlich der Parzelle Nr. 431 vor.

Wie bereits im Richtplan festgehalten, werden im Zonenplan die Parzellen Nrn. 431, 913, 433, 944, 674, 945 und 633 mit einer überlagerten Gestaltungsplanpflicht versehen.

Abb. 7 Ausschnitt Zonenplan, Stand: 13. Juni 2021 (ohne Massstab)

	W2	Wohnzone 2
	WA2	Wohn- und Arbeitszone 2
	WA3	Wohn- und Arbeitszone 3
	AG	Arbeitszone Gewerbe
	SK	Spezialzone Komturei
	Fh	Freihaltezone
	Lw	Landwirtschaftszone
	AF	Zone archäologische Funde
	Os	Ortsbildschutzzone
	Gp	Gestaltungsplanpflicht
	Gf	Gefahrenzone



Im Baureglement (Stand 13. Juni 2021, Beschluss Gemeindeversammlung) werden für die vorliegenden Zonen folgende Regelbaumasse definiert:

Tab. 2 Regelbaumasstabelle gemäss Entwurf Baureglement vom 13. August 2020

	Wohnzone W 2	Wohn- und Arbeitszone WA 2	Wohn- und Arbeitszone 3
Geschossflächenziffer Max.	0.80	0.80	0.95
Min. kleiner Grenzabstand in m	4.00	4.0	4.00
Min. grosser Grenzabstand in m	-	-	8.00
Max. Gebäudelänge (m)	30.00	30.00	40.00
Max. Fassadenhöhe in m	8.00	8.50	11.50
Max. Gesamthöhe (m)	11.50	12.50	15.50
Lärmempfindlichkeitsstufe ES gem. LSV	II	III	III

### **Hinweis Nutzungsbonus**

Mit der Überarbeitung des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) und der dazugehörigen Verordnung (PBV) können für unterschiedliche Massnahmen Zuschläge und Boni auf die Nutzungsziffer, in diesem Fall auf die Geschossflächenziffer (GFZ), zugesprochen werden.

Unter anderem können folgende Boni beansprucht werden:

- § 34 Abs. 1 PBV: 10 % Zuschlag bei unterirdischen oder vollständig in das Gebäude integrierten Parkieranlagen
- § 35 Abs. 2 PBV: 20 % Zuschlag bei Erfüllung von Minergie-P-Baustandard oder deren opake Teile der Aussenhülle einen U-Wert von  $0.12 \text{ W/m}^2\text{K}$  oder weniger und deren Fenster einen U-Wert von  $0.8 \text{ W/m}^2\text{K}$  oder weniger einhalten

### **Schutzplan Natur- und Kulturobjekte**

Im Areal Postacker sind unterschiedliche geschützte Naturobjekte anzutreffen. Im Schutzplan Natur- und Kulturobjekte (Stand: 21. Januar 2010) werden Einzelbäume und eine Baumreihe nördlich des Wiesebachs geschützt. Westlich angrenzend zur Bahn ist neben der Bahnbestockung ebenfalls ein Feldgehölz als Naturobjekt aufgeführt.

Das nächstgelegene Kulturobjekt des Areals Postacker bildet das Gebäude Hauptstrasse 21. Im Osten findet sich die Komturei von Tobel-Tägerschen. Deren historischen Bauten bilden Bestandteil des Schutzplans.

Abb. 8 Ausschnitt Kultur- und Naturobjekte,  
Thurgis Dezember 2020 (ohne Massstab)



### Gestaltungsplanpflicht

Die Gestaltungsplanpflicht im Areal «Postacker» bezweckt eine Entwicklung des Areals mittels eines Gestaltungsplans. Der Gestaltungsplan regelt die Erschliessung und die Grundsätze der Bebauung auf der Grundlage des Ergebnisses aus dem Studienauftrag. Damit die Ziele der Innenentwicklung und die Entwicklungsvorstellungen aus der Richtplanung möglichst gut umgesetzt werden können, sollen die Arbeiten des Studienauftrags von den Vorschriften der Regelbauweise abweichen können. Wobei eine gute haushälterische Nutzung anzustreben ist. Folglich steht ein Gestaltungsplan nach § 24 Abs. 2 PBG mit einer insgesamt besseren Siedlungsgestaltung im Fokus.

### Strassen- und Gebäudeabstände

Gemäss kantonalem Gesetz über Strasse und Wege (Stand: 1. Januar 2020) ist gegenüber Kantonsstrassen ein 4.0 m und gegenüber Gemeindestrassen ein 3.0 m Strassenabstand im Grundsatz einzuhalten. Abweichungen des gesetzlichen Strassenabstandes sind möglich, sofern diese zu einer besseren Siedlungsqualität führen. Das Areal grenzt östlich teilweise an die Kantonsstrasse (Hauptstrasse) und südlich an die Gemeindestrasse (Fliegeneggstrasse).

### Gewässerraumlinien

Die Gemeinden sind vom Bund und Kanton zur Festlegung von Gewässerräumen mittels der grundeigentümergebundenen Gewässerraumlinien bis spätestens Ende 2026 beauftragt worden. Als Grundlage für die Gemeinden er-

liess der Kanton den behördenverbindlichen Gewässerraumbedarf als Grundlage für die grundeigentümergebundene Umsetzung der Gewässerraumlängen. Darin wird für den Dorfbach ein Gewässerraumbedarf von 11 m angegeben. In Zusammenhang mit der Entwicklung des Areals Postacker soll für den Wisebach parallel mit dem Gestaltungsplan ein Gewässerraumlängenplan zur Festlegung des Gewässerraums erarbeitet werden. Aufbauend auf die natürliche Gerinnesohlenbreite des Gewässers ist der Gewässerraum mit einem Wasserbauprojekt zu bestimmen.

#### **Interessenpunkte in der Gemeinde**

Die Gemeindeverwaltung der Gemeinde Tobel-Tägerschen befindet sich an der östlichen Strassenseite der Hauptstrasse. In unmittelbarer Nähe zum Areal Postacker bzw. südlich davon stehen den Schülern die Sekundarschule, ein Kindergarten und die Primarschule zu Verfügung. Ebenfalls südlich vom Postacker bietet der Sportplatz mit seinen unterschiedlichen Anlagen (Fussballplätze, Basketballplätze, 100 m Laufbahn, Sand-Volleyballfeld und weiteres).

Der Bahnhof Tobel-Affeltrangen befindet sich ca. 540 m nördlich des Areals Postacker. Das südliche Gemeindegebiet wird vom ca. 940 m entfernten Bahnhof Tägerschen erschlossen.

Abb. 9 Übersicht Points of interest, Orthofoto Thurgis März 2021 (ohne Massstab)

 Bearbeitungsperimeter



---

## 7.2 Weitere Hinweise

### Zukunftswerkstatt

Am 26. Juni 2021 wurde in der Mehrzweckhalle Tobel eine Zukunftswerkstatt zur Entwicklung des Areales Postacker durchgeführt. Zu dem öffentlichen Anlass nahmen knapp 30 Personen aus der Gemeinde Tobel-Tägerschen teil.

Ziel der Zukunftswerkstatt war es, Zielgruppen und Anforderungen an die Arealentwicklung Postacker zu definieren. Für die Entwicklung der grossen Baulandreserve, soll die Bevölkerung mit einbezogen werden. Diese Erkenntnisse wurden in das Programm eigearbeitet, da sie ein wichtiger Bestandteil des Studienauftrags bilden.

### Energie / Technik (Fernwärme)

Die Gemeinde Tobel-Tägerschen strebt eine Entwicklung der Gemeinde nach den Zielen einer 2000-Watt-Gesellschaft an. Zur Umsetzung dieses Vorhabens bieten unbebaute Areale wie der Postacker grosse Potenziale für energieeffiziente Siedlungen / Nutzungen.

Der Anschluss an bestehende Fernwärmenetze wurde geprüft. Für das Areal Postacker ist kein Anschluss an ein bestehendes Fernwärmenetz möglich. Die Erstellung eines eigenen, arealinternen Wärmenetzes ist hingegen denkbar.

### **2000-Watt-Gesellschaft**

In den Massnahmenblättern des Schlussberichts «2000-Watt-Gemeinde Thurgau» wird zur Erreichung der Energieziele eine zukunftsgerechte Gemeindeentwicklung angestrebt.

Die «EnergieSchweiz» hat zur Förderung von energetisch qualitativ hochstehenden Arealüberbauungen das Zertifikat «2000-Watt-Areal» eingeführt. Dabei werden Arealüberbauungen ausgezeichnet, die verschiedene Kriterien im Bereich des Managements, Kommunikation / Kooperation / Partizipation, Arealnutzung / Städtebau, Gebäude (Nutzungsdichte, Wirtschaftlichkeit, usw.), Mobilität sowie der Ver- und Entsorgung nach den Richtlinien der 2000-Watt-Gesellschaft erfüllen.

Angelehnt an den Prinzipien der 2000-Watt-Areale soll die Arealentwicklung Postacker nachhaltig konzeptioniert, erstellt und betrieben werden. Eine Zertifizierung wird jedoch nicht angestrebt.

### **Naturgefahren**

Gemäss der Gefahrenkartierung des Kantons Thurgau ist das Areal Postacker hauptsächlich mit einer geringen Hochwassergefährdung überlagert. Im Norden an der Kreuzung "Saum – Sägereistrasse" ist eine Hochwassergefährdung von mittlerer Intensität vorhanden.

Mit der Sanierung des Wisebachs kann die Hochwassergefährdung für das Planungsgebiet beseitigt werden.

Abb. 10 Ausschnitt Gefahrenkartierung Kanton Thurgau, Thurgis, März 2021 (ohne Massstab)

Art der Gefährdung

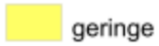


Wasser



Rutschung

Intensität der Gefährdung



geringe



mittlere



### Baugrunduntersuchung

Im August 2021 wurde von der Firma FS Geotechnik der Baugrund des Postackers, Parzelle 433 untersucht. Dabei wurden 11 Baggerschlitzte im Projektperimeter erstellt, wobei die Untergrundverhältnisse nach geologisch-geotechnischen Kriterien aufgenommen und dokumentiert wurden.

Der Felsuntergrund im Gebiet von Tobel-Tägerschen wird der Oberen Süsswassermolasse zugerechnet. Diese besteht hier überwiegend aus einer Wechsellagerung von Mergel und Nagelfluh. Die Schichtlagerung ist mehr oder weniger horizontal. Die tektonische Beanspruchung der Gesteine kann als gering bezeichnet werden.

Auf dem untersuchten Grundstück ist gemäss der geologischen Karte mit Moränenablagerungen der letzten Eiszeit zu rechnen, die teilweise verschwemmt sind. Die Baugrunduntersuchung hat dies bestätigt und gezeigt, dass durch die Verschwemmung innerhalb des Projektperimeters verschiedene Untergrundverhältnisse herrschen.

Weitere Informationen können dem geotechnischen Bericht entnommen werden (siehe Kapitel 6.1).

### Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

Die Gemeinde Tobel-Tägerschen ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz aufgeführt. Das Gebiet östlich der Hauptstrasse wird im ISOS als Siedlungserweiterung aus der 2. Hälfte des 19. Jh. und anfangs 20. Jh. mit erhaltenswerter Struktur bezeichnet.

Westlich der Hauptstrasse befinden sich Wohn- und Gewerbebauten aus dem 19. / 20. Jh. Die Häuserzeile wird als Umgebungzone zur gegenüberliegenden und erhaltenswürdigen Siedlungsstruktur definiert. Das Gebiet soll von überdimensionierter Überbauung, die die erhaltenswürdige Struktur stören, freigehalten werden.

Abb. 11 Ausschnitt ISOS, April 2006 (ohne Massstab)



# 8 Schlussbestimmungen

## 8.1 Genehmigung

Das Programm über den Studienauftrag wurde von der Veranstalterin am 14. Dezember 2021 beschlossen sowie vom Beurteilungsgremium am 13. September 2022 genehmigt.

Rolf Bosshard 

Rolf Frei 

Beat Rothen 

Barbara Müller 

Rita Mettler 

Mark Wildi 

Hanspeter Woodtli 

---

## 8.2 Verbindlichkeit

Die eingeladenen Büros anerkennen dieses Programm mit den entsprechenden Grundlagen, das gewählte Verfahren und die Entscheide des Beurteilungsgremiums.

Team

.....

Team

.....

Team

.....

---

## 8.3 Gerichtsstand

Bei Streitfällen entscheiden die ordentlichen Gerichte. Gerichtsstand ist Tobel-Tägerschen.