

Gemeinde Tobel-Tägerschen

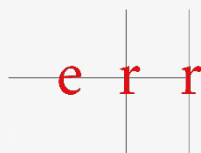
Schlussbericht

31. Juli 2023

Definitive Fassung

Studienauftrag Postacker

Strittmatter Partner



ERR Raumplaner AG
FSU SIA

ERR Raumplaner AG
Teufener Strasse 19
9001 St.Gallen

T: +41 (0)71 227 62 62
Info@err.ch
www.err.ch

Projektleitung
Hanspeter Woodtli
dipl. Ing. FH SIA, Raumplaner FSU

Fachbearbeitung
Luca Wuhrmann
MSc in Geographie

31.07.23
446.503.400 Def_Fassung
Projekt Nr. 135.6.001.00

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
1.1	Ausgangslage	4
2	Organisation Studienauftrag	7
2.1	Veranstalter und Verfahren	7
2.2	Teilnehmende Teams	7
2.3	Beurteilungsgremium	8
3	Zwischenbesprechung	9
3.1	Ablauf	9
3.2	Ergebnis Beurteilung	9
4	Vorprüfung	14
4.1	Prinzip	14
4.2	Ergebnis	14
4.3	Antrag	14
5	Beurteilung	15
5.1	Vorgehen	15
5.2	Beurteilungskriterien	15
5.3	Wertungsrundgänge	16
6	Empfehlung Beurteilungsgremium	17
6.1	Würdigung	17
6.2	Weiterbearbeitung	17
6.3	Ausstellung	18
7	Genehmigung	19
7.1	Genehmigung	19
8	Projektbeschriebe	20
8.1	Ausgewähltes Projekt (Weiterbearbeitung)	20
8.2	Nicht rangierte Projekte	25

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

Planungsrechtlicher Sachverhalt

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.

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 Bebauungskonzept für das gesamte Areal mit einer Fläche von rund 4 ha wurde über einen Studienauftrag entwickelt. Dabei wird eine durchmischte Nutzung des Areals durch Wohnen, Dienstleistung und Kleingewerbe in einer angemessenen Baudichte angestrebt. Der Fokus liegt aber auf Wohnnutzungen. Insgesamt muss mit der Bebauung der dörfliche Charakter weiterentwickelt werden. Das Resultat des Studienauftrags soll als Richtprojekt in einem Gestaltungsplan planungsrechtlich gesichert werden.

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 Programm des Studienauftrags mit ein.

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

Bearbeitungsgebiet

Das Bearbeitungsgebiet des Studienauftrags «Postacker» liegt westlich von einer Wohn- und Gewerbezeile an der Hauptstrasse. Angrenzend 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 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 Bahnhofstestellen (Tobel-Affeltrangen und Tägerschen) über regelmässige Zugverbindungen (0.5 h Takt) nach Wil und Weinfelden.

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

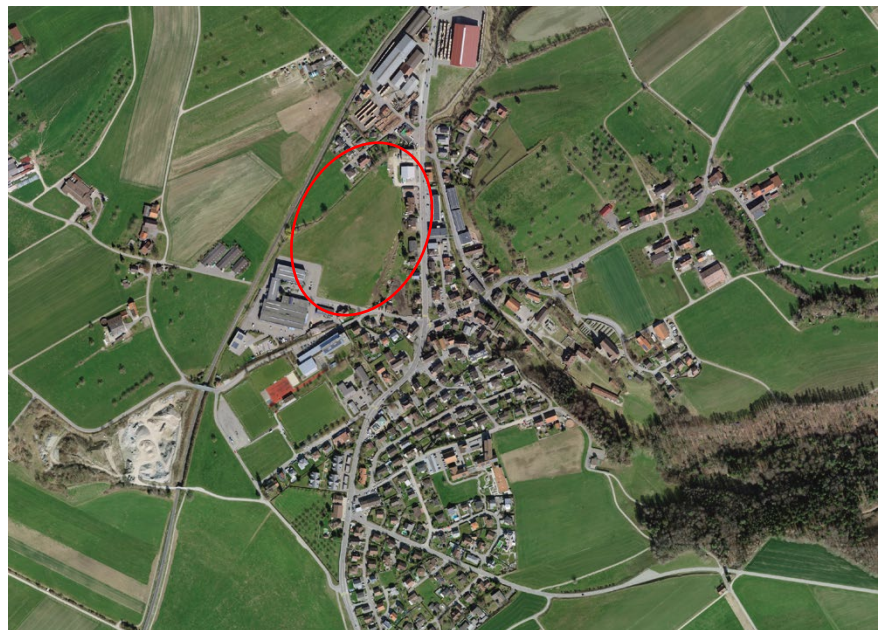
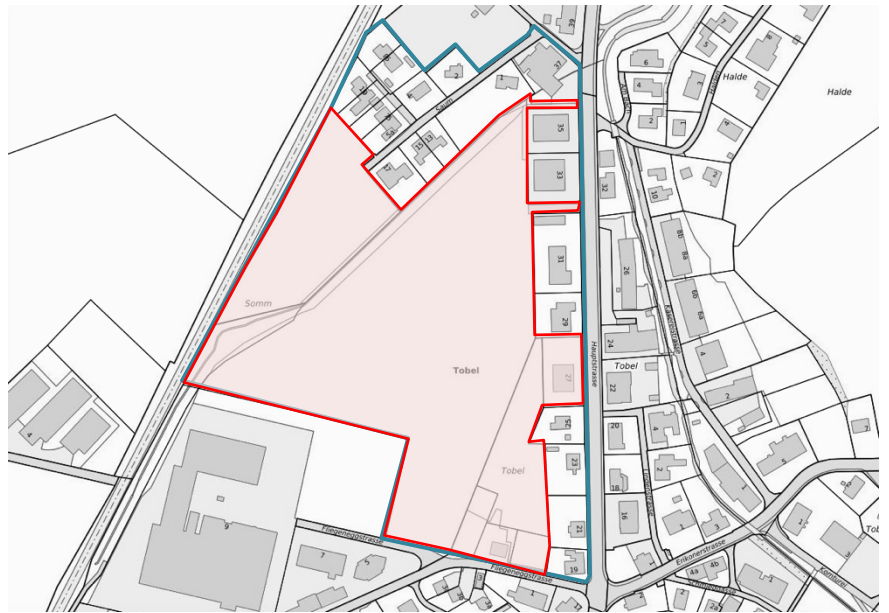
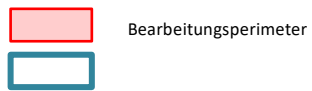


Abb. 2 Situation mit Bearbeitungs- und Betrachtungsperimeter, Thurgis März 2022 ohne Massstab)



2 Organisation

Studienauftrag

2.1 Veranstalter und Verfahren

Veranstalterin
Politische Gemeinde Tobel-Tägerschen
Hauptstrasse 22
9555 Tobel

Organisation

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

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

Verfahrensart

Die Aufgabenstellung wurde mittels eines selektiven Studienauftrags im Dialogverfahren mit einer Zwischenbesprechung in Anlehnung an die Regelungen der SIA-Ordnung 143 für Studienaufträge (nicht anonym) durchgeführt. Für die Aufgabenstellung wurden drei geeignete Teams anhand eines Präqualifikationsverfahrens ausgewählt und beauftragt. Ausgesucht wurden die Teams auf Grund der Qualität ihrer eingereichten Referenzen. Ein Team bestand aus einem Architekturbüro und einem Landschaftsarchitekturbüro.

2.2 Teilnehmende Teams

Die folgenden Teams unter Federführung des Architekturbüros wurden zur Teilnahme ausgewählt und hatten die Einladung angenommen:

Team	Architekturbüro	Landschaftsarchitekturbüro	Projektleitung
1	Itten+Brechbühl AG, Dürrenmattstrasse 24 9000 St. Gallen	parbat Landschaftsarchitektur GmbH, Burgstrasse 41, 9000 St.Gallen	Till Roggel
2	Thomas Schregenberger GmbH Seebahnstrasse 109, 8003 Zürich	Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur und Städtebau GmbH, hardstrasse 81, 8004 Zürich	Thomas Schregenberger
3	Armon Semadeni Architekten GmbH, Grubenstrasse 40, 8045 Basel	Neuland Architektur Landsch GmbH, Buckhauserstrasse 34, Plat form 4, 8048 Züri	Armon Semadeni

2.3 Beurteilungsgremium

Das Beurteilungsgremium wählte die teilnehmenden Teams gemäss den Eignungskriterien aus, diskutierte die einzelnen Projektschritte, legte die jeweiligen Korrekturvorgaben fest und beurteilte die abgegebenen Arbeiten. Es unterbreitete einen Katalog mit Anregungen 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)

Mitglieder mit beratender Stimme

- Leo Weber (Grundeigentümer)
- Norbert Weber (Grundeigentümer)
- Daniel Schmid (Vertretung Grundeigentümer)
- Tabea Eckert, Kreisplanerin kantonales Amt für Raumentwicklung

Fachbegleitung / Moderation

- Hanspeter Woodtli, Strittmatter Partner AG, St. Gallen
- Luca Wuhrmann, Strittmatter Partner AG, St. Gallen

* unabhängige Fachexperten nach SIA 143

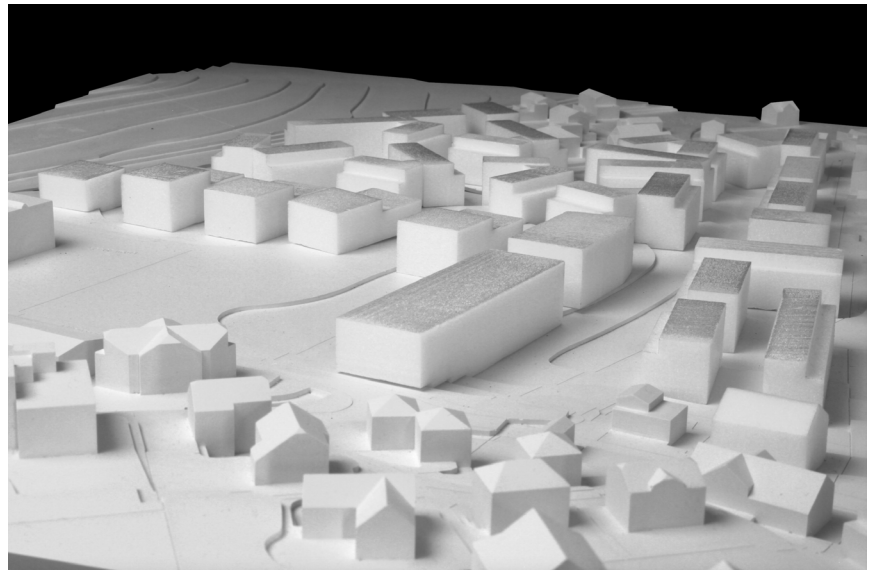
3 Zwischenbesprechung

3.1 Ablauf

Jedes Team konnte sein Projekt dem Beurteilungsgremium präsentieren und Fragen stellen. Im Anschluss wurden die Ergebnisse in Bezug auf ihre Konzeption diskutiert und allgemeine Hinweise zum Programm sowie spezielle Hinweise pro Team festgehalten.

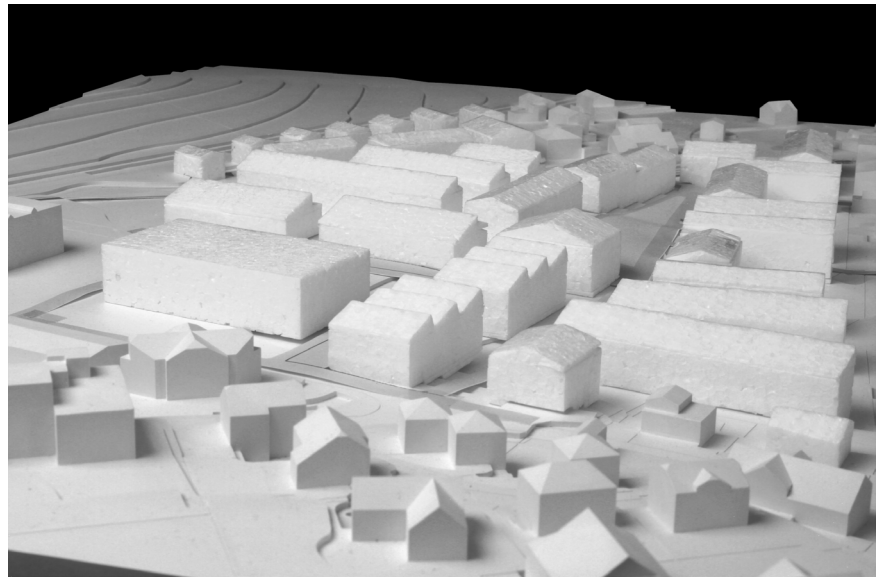
3.2 Ergebnis Beurteilung

Zwischenergebnisse
Team Itten+ Brechbühl



- Dorferweiterung (Dorfplatz zentral angesiedelt, Versatz Fuss- und Veloverbindung) bei Dorfplatz
- Kleinräumige Struktur, nachbarschaftliche Qualität (naturnahe Plätze aber auch befestigte Plätze)
- Westlich Richtung Siedlungsrand / Bahn Einfamilien- oder Reihenhäuser
- Südlich neben Gewerbe günstiger Wohnraum und Erweiterung Gewerbenutzung
- Nord-Süd Verbindung durch Quartier (Fuss- und Veloverbindung), Ost-West Verbindung als Weg fürs Quartier
- Kita im süd-westlich Bereich in Freihaltezone
- Wohnen: V-förmige Struktur von zwei Zeilenbauten mit Verbindungsbau und Innenhof auf verschiedene Richtungen orientiert
- Mehrheitlich 4 Geschosse plus Attika oder 3 Geschosse plus Attika
- Individuelle Freiräume der einzelnen Nutzungen
- Bachumlegung (Abtausch) als interner Freiraum

Team Thomas Schregenberger GmbH



- Dörflicher Charakter soll erhalten bleiben
- Schrägdach wie im Dorf bestehen aber mit energieproduzierenden Dächern
- Bezug zur Natur/ zum Boden (Pflanzgärten)
- Übernahme der Geometrien von der Hauptstrasse und der Fliegeneggstrasse (führt zu Dreiecksplatz - Anger)
- Separate Erschliessung für Gewerbe über Winkelstrasse
- Zentraler Platz soll an alle Gebiete angebunden sein
- Grosse Zusammenhängende Tiefgarage
- EFH eigene Parkierung
- Gebäudehöhe: Durchgehend 3 Geschosse
- Mix aus Geschosswohnungen und Reihenhäuser
- Markantes Gebäude am Südende des Angers
- Freistehende Einfamilienhäuser gegen Siedlungsrand / Bahngleise

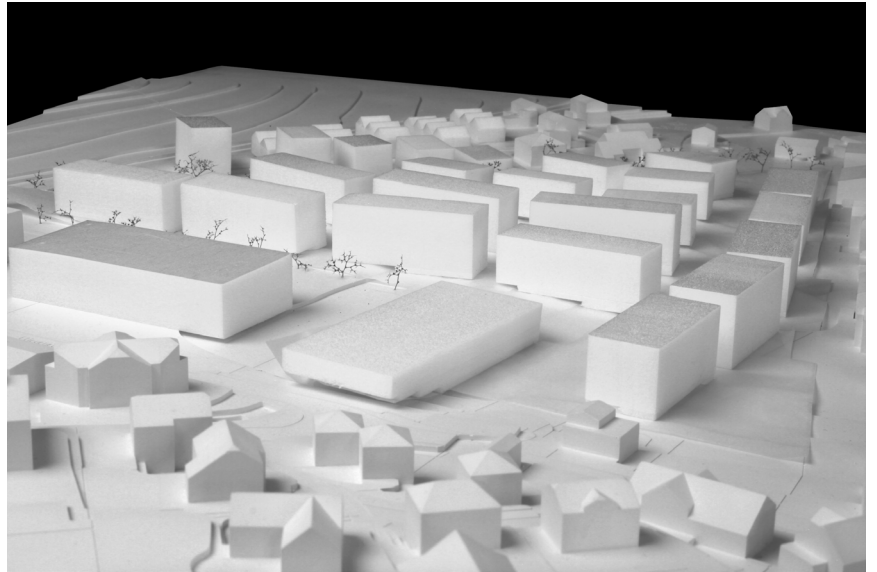
Team Armon Semadeni

Am Acker:



- Urbaner Charakter mit platzartigem Zwischenraum, weitgehend verkehrsfrei
- Konzentration der Dichte bis 6 Geschosse auf Ostseite
- Reihenhäuser als zusammenhängende Zeile auf Westseite
- Gewerbliche Nutzung konzentriert neben Arbeitszone
- Aussenparkplätze an den Quartierzugängen
- Grosse zentrale Freifläche
- Teilweise Bachlauf verschoben und renaturiert

Im Acker:



- Parallel zu Hauptstrasse Ost-West Ausrichtung, restliche Fläche Nord-Süd Ausrichtung als Reihenbauweise mit einseitiger Erschliessung und Bauhöhen bis 5 Geschosse
- Vollflächige Belegung des «Ackers» der Bauzone
- Gewerbliche Nutzung konzentriert neben Arbeitszone
- Freiräume enden am Bach an unveränderter Lage
- Weitgehend verkehrsfrei mit Wegerschliessungen
- Terrassierung mit einseitiger Erschliessung
- Zusammenhängende Tiefgarage mit zwei Einfahrten

Programm-Präzisierung für alle Teams

Die Aufgabenstellung wurde nach der Zwischenbesprechung durch Empfehlungen für die Weiterarbeit für alle Teams präzisiert.

Erschliessung:

- Die Parkierungslösungen müssen pro Bauetappe separat erstellt werden können. Es sind keine Riesen-Tiefgaragenanlagen für die Parkierung zu planen. Nachhaltigkeit auch unterirdisch beachten mit den Grössen der Tiefgaragen und den Unterkellerungen;
Keine Garagenlösungen unter den öffentlichen Strassen;
- Grundsätzlich werden verkehrsarme Strassen begrüsst. Dennoch werden untergeordnet Zufahrten zu Liegenschaften (z.B. Post, Spitex, Lieferungen) zulässig sein müssen.

Bebauung Freihaltezone:

- Gemäss Zonenplan befindet sich im süd-westlichen Bereich des Bearbeitungsperimeters eine Freihaltezone (Parzelle Nr. 913 und ein Teil der Parzelle Nr. 433). Diese ist zwingend vor baulicher Nutzung freizulassen.

Bebauung Nutzung Parzellen Nrn. 433 und 438;

- Wohnen im Alter: Dieser Teil ist auch auszuweisen und eine Zufahrt für den MIV (Spitex, Anlieferung) muss ausgewiesen werden;
- Kita: Der Standort der Kita ist auszuweisen und der dadurch generierte Lärm ist bei den Wohnbauten zu berücksichtigen. Eine Zufahrt für den MIV (Kinder bringen und abholen) muss bestehen.

Bebauung Gebäudehöhe / Geschossigkeit:

- Grundsätzlich sind die Gebäudehöhen massengebend. Östlich des Wiesenbachs (WA2) soll generell eine 3-geschossige Bebauung mit punktueller Erhöhung auf 4 Geschosse angestrebt werden;
- Westlich des Wiesenbachs (W2) sind 2 Geschosse mit punktueller Erhöhung auf 3 Geschosse (EFH 2 Geschosse; MFH 3 Geschosse) vorzusehen.

Bebauung Baudichte:

- Eine Geschossflächenziffer inkl. Zuschläge (Energie und Parkierung sowie Gestaltungsplanbonus) zwischen 1.10 und 1.25 erscheint verträglich.

Bebauung Übergang zu Arbeitszone Gewerbe:

- Der Übergang zu der Arbeitszone Gewerbe ist verträglich zu gestalten.

Parzellierung:

- Die neue Parzellenstruktur muss nachgewiesen werden.

Umgebung Bachraum:

- Der Wiesebach ist zu renaturieren.

4 Vorprüfung

4.1 Prinzip

Umfang

Die Vorprüfung umfasste gemäss Art. 15 der SIA-Ordnung 143 eine wertungsfreie technische Überprüfung auf die Erfüllung der Programmbedingungen und der gestellten Anforderungen.

Als Grundlage der Vorprüfung dienten die Anforderungen des:

- Studienauftragsprogramms vom 22. Oktober 2022;
- der Fragenbeantwortung vom 8. Februar 2023;
- den Ergebnissen der Zwischenbesprechung vom 23. März 2023.

Die Vorprüfung diente dem Beurteilungsgremium zur Bestimmung allfälliger Ausschlüsse sowie Einschränkungen bei der Entschädigung.

Durchgeführt wurde die Vorprüfung vom beigezogenen Fachbüro Strittmatter Partner AG, St. Gallen.

Inhalt

Die Arbeiten wurden in Bezug auf folgende Parameter bis zur Schlusspräsentation vorgeprüft:

- Kontrolle der formellen Vorgaben;
- Erfüllung der Aufgabenstellung;
- Kontrolle der speziellen Anforderungen.

4.2 Ergebnis

Abweichungen

Innerhalb der gesetzten Frist wurden die Planmappen sowie das Modell von allen Teilnehmern abgegeben. Die abgegebenen Projekte umfassten die im Programm verlangten Unterlagen vollständig und erfüllten somit die formellen Anforderungen.

Die Berechnungen wurden auf ihre Plausibilität geprüft. Gefundene Abweichungen und / oder Fehlberechnungen wurden dabei bezeichnet. Eine Übersicht zeigte, dass sich alle Projekte im engeren Rahmen der Vorgabe bewegten.

4.3 Antrag

Anträge der Vorprüfungsinstanz

Die Vorprüfungsinstanz beantragte dem Beurteilungsgremium die drei abgegebenen Projekte zur Beurteilung zuzulassen und allen die vollständige Entschädigung auszuzahlen.

5 Beurteilung

5.1 Vorgehen

Sitzung Beurteilungsgremium

Das Beurteilungsgremium trat am 20. Juni 2023, ohne ein entschuldigtes Mitglied mit beratender Stimme, zur Beurteilung der eingereichten Projekte im Gemeindehaus Tobel-Tägerschen zusammen.

Vorprüfung

Das Ergebnis der Vorprüfung wurde dem Beurteilungsgremium vorgestellt und die materiellen Hinweise an den Projekten erläutert.

Das Beurteilungsgremium war mit der Prüfung und den Ergebnissen einverstanden und folgte den Anträgen.

Projektbeurteilung

Der Einstieg in die Projektbeurteilung erfolgte durch die Fachexperten. Dabei wurde je eine Arbeit dem gesamten Gremium vorgestellt und gemeinsam diskutiert. In zwei Wertungsrundgängen wurde das am besten geeignet Überbauungs- und Erschliessungskonzept für das Gebiet Postacker für die weitere Bearbeitung und als Grundlage für den Gestaltungsplan ausgewählt.

5.2 Beurteilungskriterien

Folgende Beurteilungskriterien waren für die Beurteilung ausschlaggebend, wobei die Reihenfolge weder einer Hierarchie noch einer Gewichtung in der Bewertung entsprach:

Situation und architektonische Konzeption

- Integration des Baukörpers in die Umgebung
- Architektonischer Ausdruck
- Freiflächengestaltung
- Umgebungsgestaltung

Organisation

- Innere Organisation und Anordnung der Räume
- Zweckmässigkeit der betrieblichen Abläufe
- Qualität der Innenräume

Wirtschaftlichkeit und Ökologie

- Wirtschaftlichkeit in Erstellung, Betrieb und Unterhalt
- Ökologische Aspekte der Baumaterialien
- Energiekonzept
- Einhaltung des Kostendachs

Gesamteindruck

5.3 Wertungsrundgänge

Die Auswahl erfolgte auf der Basis einer umfassenden Diskussion und Bewertung der Projekte. Dabei wurde Wert daraufgelegt, dass auch die beteiligten Grundeigentümer ihre Anliegen einbringen konnten. Weil es sich hauptsächlich um eine konzeptionelle Grundlage und nicht um ein konkretes Bauprojekt handelt, wurden auch namentlich die Entwicklungschancen und die Flexibilität über die voraussichtliche Entwicklungszeit der Konzepte geprüft.

Erster Rundgang

Aufgrund der unterschiedlichen Qualitäten der Projekte musste ein Ausscheidungsverfahren angewendet werden. In Abwägung der Interessen, die sich hauptsächlich im ortsbaulichen Konzept von Stellung und Erschliessung der Bauten sowie des architektonischen Ausdrucks widerspiegeln, wurde die Projekte intensiv miteinander verglichen. Dabei bildeten die Modelle mit ihren unterschiedlichen ortsbaulichen Kontexten eine wertvolle Grundlage.

Nach einer umfassenden Diskussion wurde einstimmig festgestellt, dass das Projekt von Itten+Brechbühl AG klar weniger geeignet erscheint, um das Gebiet Postacker zu entwickeln.

Projekte in engerer Wahl

In der Folge wurden die beiden verbliebenen Konzepte detailliert miteinander verglichen und gestützt auf die Beurteilungskriterien je das Entwicklungspotential ausgelotet. Dabei zeigte sich nach intensiver Diskussion und Abwägung, dass trotz der dörflichen, aber auch etwas zu finalen Struktur, das Projekt von Thomas Schrengenberger GmbH klar weniger Entwicklungspotential aufweist.

Entscheid und Empfehlung

Es zeigte sich deutlich, dass das Projekt von Armon Semadeni eine sehr gute Grundlage für die Weiterentwicklung des Gebietes Postacker bietet. Zudem können die aufgedeckten Mängel und noch nicht auf dieser Stufe gelösten Fragestellungen am besten gelöst werden.

Das Beurteilungsgremium empfiehlt einstimmig das Projekt von Armon Semadeni zur Weiterbearbeitung in ein Richtprojekt und als Grundlage für den Gestaltungsplan. Die im Projektbescrieb enthaltenen Hinweise und die Empfehlungen für die Weiterbearbeitung sind bei den nächsten Planungsschritten zu beachten.

6 Empfehlung Beurteilungsgremium

6.1 Würdigung

Das Beurteilungsgremium konnte feststellen, dass die Projektverfasser auf Grund ihrer eingehenden und sorgfältigen Analysen zu drei eigenständigen, interessanten Lösungsansätzen gekommen sind. Die Projekte sind prägnant, mit einem eigenständigen, ortsbaulichen Konzept und architektonischem Ausdruck und zeigen interessante Ansätze für die grosse Entwicklungsaufgabe einer Landgemeinde.

6.2 Weiterbearbeitung

Zonenzuweisung

Der Prozess des Studienauftrags zeigt, dass für die Entwicklung des Gebiets Postacker die Zoneneinteilung im Zusammenhang mit dem Gestaltungsplan überprüft und angepasst werden sollte. Dabei sind hauptsächlich die Fassaden- und Gesamthöhen anzupassen, hingegen scheint die Baudichte dank den rechtlich festgelegten Zuschlägen und Boni verträglich.

Empfehlungen

Neben den im Projektbeschrieb enthaltenen Hinweisen sind bei der weiteren Bearbeitung insbesondere folgende Punkte zu beachten:

Bebauung:

- Keine Parallelstellung der Bauten im Mittelteil zur östlichen Zeilenbebauung, sondern konsequent eigene Richtung wählen;
- Nördlicher Abschluss der Hauptachse landschaftlicher gestalten, z.B. Kita im letzten Haus zu Freiraum platzieren;
- Vorstellung zu öffentlichen Räumen klären und dabei die Lage des Restaurants und die Ausgestaltung der Erdgeschosswohnungen (Hochparterre) überprüfen;
- Wohnungsmix zu Gunsten von mehr grösseren Wohnungen anpassen;
- Auf Parzelle Nr. 431 als Abschluss zu Bahndamm nur 4 grosse EFH-Parzellen à je ca. 800 m² mit direkten Hauszufahrten ab verlängerter Saumstrasse vorsehen und den Abstand der MFH's auf der Ostseite zu bestehendem Haus vergrössern;

Erschliessung:

- Die Querverbindungen zur Hauptstrasse und zu den Punktbauten im Mittelteil wirken zufällig, ein Weg zur Hauptstrasse genügt;
- Grosse Tiefgarage unterteilen und vereinfachen, mit Etappengrösse abstimmen;
- Erforderliche Trafostation in einer Tiefgarage integrieren.

Umgebung:

- Hauptfreiraum klarer festlegen und stärker dem ländlichen Charakter angleichen;
- Ein Fuss- und Veloweg soll südlich des Einfamilienhauses Hinder auf Parzelle Nr. 412 von der Saumstrasse über den Wisbach Richtung Hauptstrasse geführt werden;
- Strassen- und Platzraum Saumstrasse soll eigenständiger sein.

6.3 Ausstellung

Die Politische Gemeinde Tobel-Tägerschen lädt am Samstag 9. September 2023 von 09.30 bis 12.00 Uhr zur Orientierung und Besichtigung der drei Projektstudien ein.

Anschliessend sind die Projektstudien vom 12. September bis am 26. September 2023 im Inforum des Untergeschosses der Gemeindeverwaltung Tobel-Tägerschen öffentlich ausgestellt und können durch die Einwohnerschaft und Interessierte besichtigt werden.

7 Genehmigung

Gemeinde Tobel-Tägerschen

Studienauftrag Postacker

Schlussbericht

7.1 Genehmigung

Das Beurteilungsgremium erklärt sich mit dem Beurteilungsbericht einverstanden, hat diesen am 31. Juli 2023 auf dem Korrespondenzweg gutgeheissen.

Rolf Bosshard



Rolf Frei



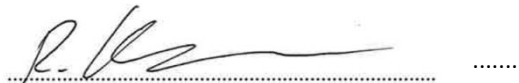
Beat Rothen



Barbara Müller



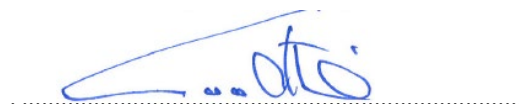
Rita Mettler



Mark Wildi



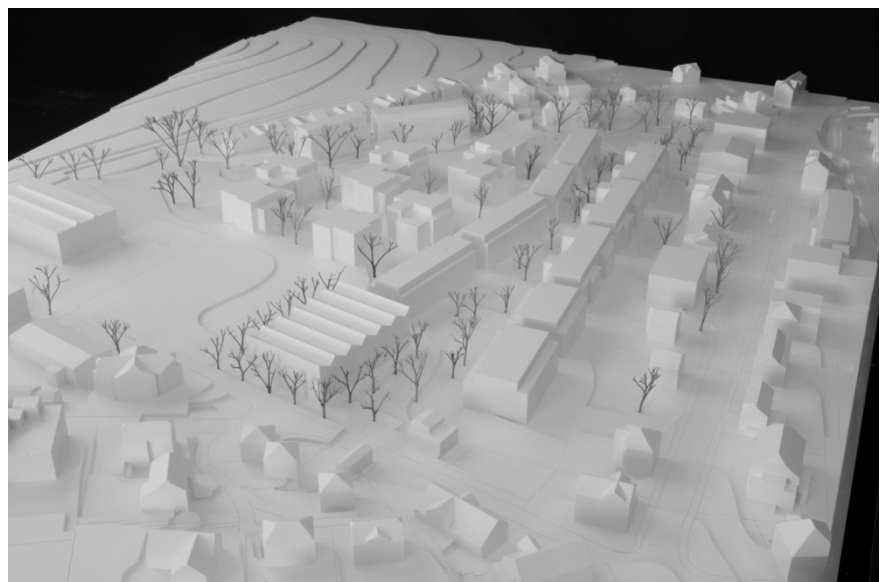
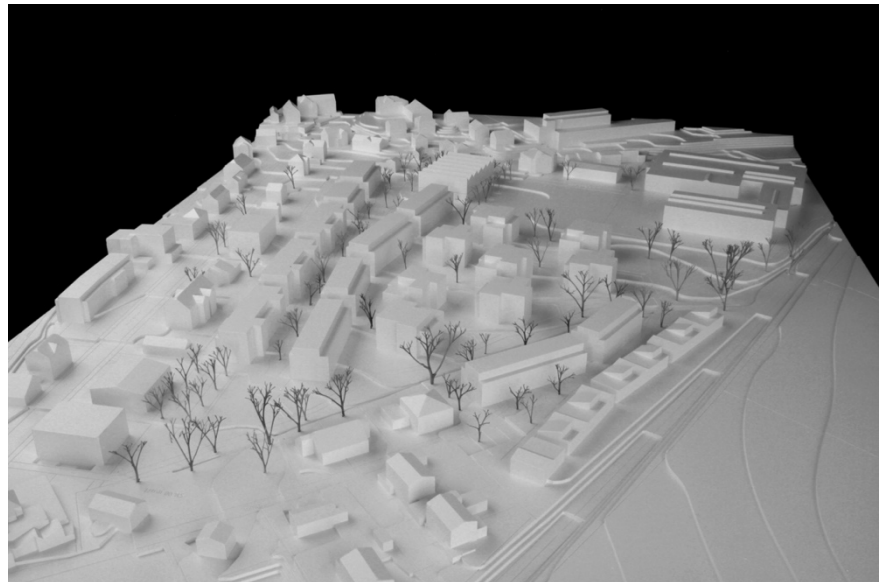
Hanspeter Woodtli



8 Projektbeschriebe

8.1 Ausgewähltes Projekt (Weiterbearbeitung)

Architekt	Semadeni Architekten GmbH
Projektleiter / Mitarbeit	Armon Semadeni/ Mariana Cabrita Ferreira, Cédric Bär, Dominika Bugjaska, Elena Gubler
Landschaftsarchitektur	Neuland ArchitekturLandschaft GmbH
Projektleiter / Mitarbeit	Maria Viñé/ Isabella Pagliuca, Ioulia Goula



Der Projektvorschlag überzeugt insbesondere durch seine gelungene Anbindung an das bestehende Dorf Tobel-Tägerschen und wirkt als selbstverständlicher Teil des existierenden Siedlungskörpers, ohne dass er sich als Insel abhebt. Dank der gelungenen Einlenkung von der Fliegeneggstrasse über die «grüne Gasse», die sich von einer Dorfplatzdimension über eine gassenähnliche Enge hin zu einem offenen Grünraum am nördlichen Abschluss des Areals entwickelt, verspricht diese städtebauliche Geste, sich parallel zur Hauptstrasse als Langsamverkehrsachse vom Dorfzentrum Richtung Bahnhof zu etablieren und sich somit auch sozial zu integrieren. Da der Postacker eine erhebliche Fläche von Tobel-Tägerschen umfasst und einen grossen Einfluss auf die Weiterentwicklung des Dorfes haben wird, ist die Strategie vielversprechend, den Perimeter in Bereiche unterschiedlicher Bautypologien mit differenzierten Wohnsituationen und diversen Identitäten von Aussenräumen einzuteilen.

Die zentrale, nord-süd-ausgerichtete neue Postackerstrasse bietet einen attraktiven, identitätsstiftenden öffentlichen Freiraum, welcher die Neubauten unkompliziert und naheliegend erschliesst und adressiert. Die Verjüngung des Platzraumes und das leichte Einrücken der Endbauten geben der Gasse die notwendige Ruhe und Kraft. Als Auftakt im Süden belebt das Dorfhaus mit öffentlicher Nutzung im Erdgeschoss den Platz. Die «grüne Gasse», über welche ostseitig konventionelle Mietwohnungen und westseitig abwechslungsreiche Häuser für günstigen Wohnraum und für Generationenwohnen erschlossen sind, fungiert als lebhaftes Begegnungszone.

Die offene Mitte ermöglicht dank den freistehenden Punkthäusern mit dreiseitig ausgerichteten Wohnungen und dem hohen Grünanteil, Wohnen im Park. Jeweils zwei Häuser teilen sich einen gemeinsamen Vorplatz. Die Auflösung der strikten Parallelausrichtung zueinander und zu den Bauten an der «grünen Gasse» sowie eine grössere Differenzierung in den Gebäudeabständen würde das Potenzial der durchlässigen Mitte und des Wohnens im Grünen noch besser ausschöpfen. Zu rudimentär ist die Baumsetzung und Wegeführung und überzeugen nicht vollumfänglich.

Formal übernimmt die Bebauung der Reiheneinfamilienhäuser und der Mehrfamilienhäuser westlich des Wisebachs das Bebauungsmuster der Postackerstrasse. Dieser Repetition im Kleinen kann städtebaulich kein Mehrwert abgewonnen werden, insbesondere weil damit nicht adäquat auf den Übergang zur offenen Landschaft und zur angrenzenden Bebauungsstruktur am Saum eingegangen wird.

Die Verortung der unterschiedlichen Bau- und Wohntypologien zeugt von einer vertieften Auseinandersetzung mit den einzelnen Grundeigentümern und trägt einen wesentlichen Teil zur spezifischen Charakterisierung der unterschiedlichen

Aussenräume bei. Die Häuser für günstigen Wohnraum und die Generationenwohnungen, die als Laubengangtypologie oder mit konventionellen Treppenhäusern realisiert werden können, sind am Übergang zwischen der öffentlich belebten Postackerstrasse und dem privateren Postacker situiert. Bewohnende dieser Häuser bespielen die öffentliche Begegnungszone und machen sie zu einem lebendigen Ort. Die konventionellen Mietwohnungen östlich der «grünen Gasse» sind an den gemeinschaftlichen Raum angebunden, profitieren aber mit ihrer Nähe zu den Gärten der Nachbarliegenschaften von einer gewissen Autonomie. Der Ausbildung des Hochparterres und der Beziehung der Erdgeschosswohnungen zum öffentlichen Raum ist in der Weiterbearbeitung grosse Aufmerksamkeit zu schenken, insbesondere in Bezug auf den Terrainverlauf der Gasse. Die Bewohnenden der Punkthäuser, in denen Stockwerkeigentum mit erdgeschossigen Gärten vorgesehen ist, geniessen mehr Privatsphäre. Die Typologie der «Townhouses», welche für die Mehrfamilienhäuser westlich des Wisebachs vorgesehen ist, schafft ein zusätzliches und differenziertes, der Lage adäquates Angebot an Wohnungen. Hingegen überzeugen die Reiheneinfamilienhäuser am Übergang zur Landschaft und in der vorgeschlagenen Dichte nicht.

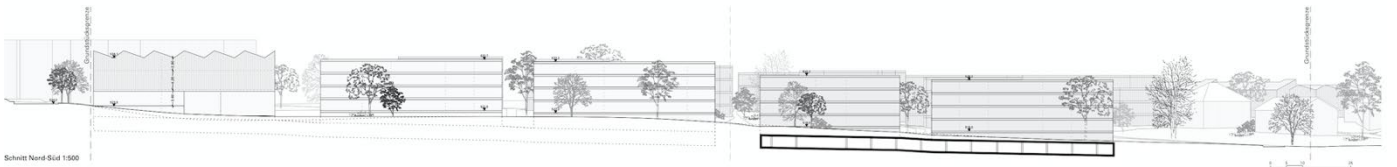
Das Dorfhaus mit einem Restaurant im Erdgeschoss am südlichen Eingang zur Überbauung ist präzise gesetzt und soll als urbaner Katalysator wirken und der gesamten Gemeindebevölkerung einen Mehrwert bieten. Die Programmierung der flexibel dargestellten Obergeschosse soll in der weiteren Planung mit den realen Bedürfnissen von interessierten Firmen oder Privatpersonen ausgelotet werden. Denkbar sind Atelierwohnungen, Gewerberäume für Handwerksbetriebe, Büros oder ein Co-Working-Space. Die Kita im Erdgeschoss des Dorfhauses wird hinterfragt, da kein geschützter Aussenraum angeboten werden kann und die Nähe zur Tiefgarageneinfahrt problematisch ist. Denkbar wäre die Kita als gegenüberliegenden Programmschwerpunkt am nördlichen Abschluss der «grünen Gasse», angrenzend an den Bachraum und das Retentionsbiotop.

Die Anzahl und Anordnung der oberirdischen Parkplätze erscheint sinnvoll und überzeugt. Die Grössen der Tiefgaragen sind plausibel und ihre Einfahrten integrieren sich, mit je nach Etappierung teilweise temporären Einfahrten, gut in die Überbauung. Die Problematik der hohen Vorinvestition für die teilweise unter der öffentlichen Strasse liegenden Bereiche muss im weiteren Planungsverlauf und im Zusammenhang mit der Parzellierung gelöst werden.

Um Eintönigkeit in der Realisierung zu vermeiden, ist aus architektonischer Sicht eine Parzellierung anzustreben, die sich nicht exakt an den Bereichen der unterschiedlichen Bautypen orientiert.

Mit einer Geschossflächenziffer von gut 1.5 hat das Projekt gegenüber den anderen Vorschlägen einen Ausnutzungsvorsprung, die sich bei Betrachtung des städtebaulichen Modells nicht negativ zeigt.

Den Projektverfassenden gelingt es, die richtige Flughöhe einzunehmen und mit ihrem Vorschlag eine auf allen Ebenen - ortsbaulich, wirtschaftlich und sozial - robuste Grundlage für das grosse Entwicklungsgebiet von Tobel-Tägerschen zu liefern. Mit der hohen Ordnung im Städtebau verliert die detaillierte Ausbildung und Materialisierung an Relevanz. Dies wurde erkannt, was von einem hohen Verständnis für den Entwicklungsprozess eines Areals dieser Grösse und Bedeutung und seine zeitlichen sowie orts- und akteurbedingten Komponenten zeugt.

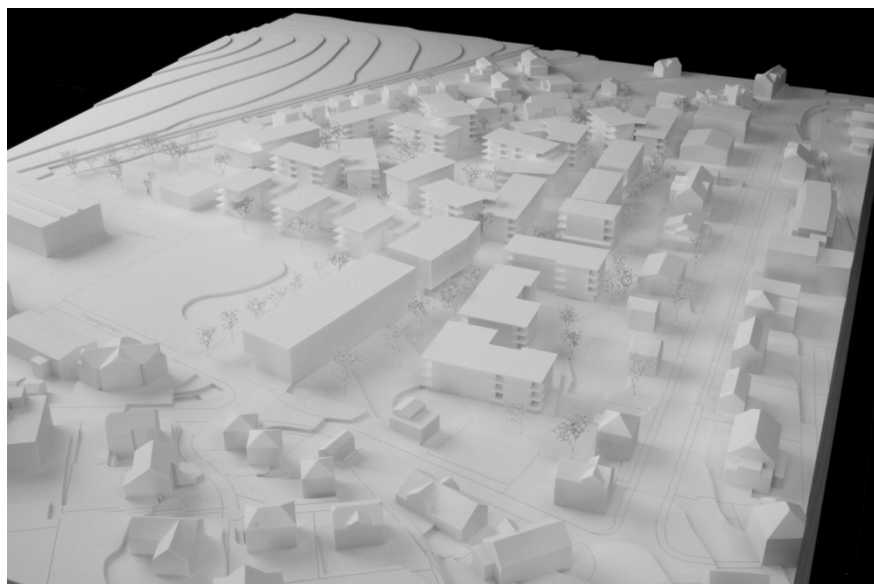
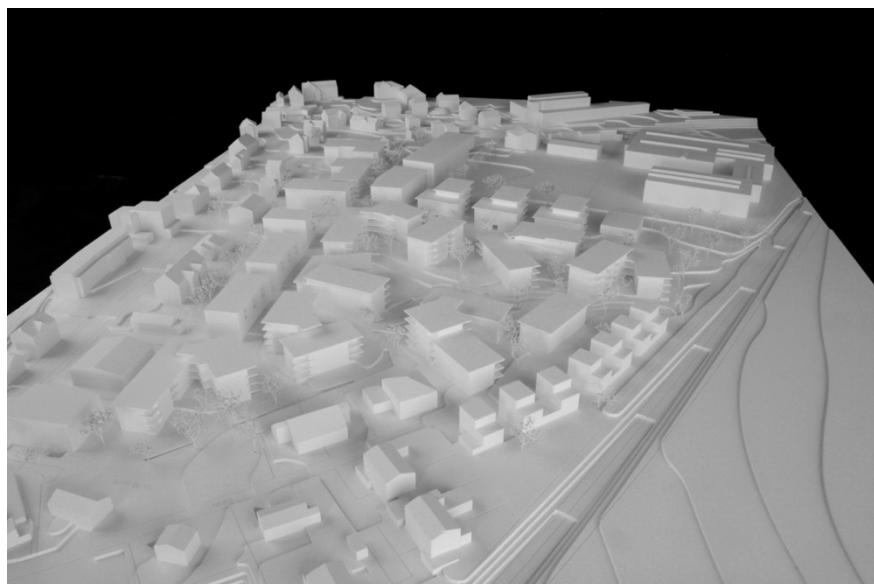




Untergeschoss mit Tiefgaragen

8.2 Nicht rangierte Projekte

Architekt	Itten+Brechbühl AG
Projektleiter / Mitarbeit	Till Roggel/ Tobias Häfelin, Aline Protmann, Irena Toplanj, Blagica Vuchkova
Landschaftsarchitektur	Parbat landschaftsarchitektur gmbh
Projektleiter / Mitarbeit	Linus Hostenstein



Das Konzept basiert auf dem Prinzip einer zweiten parallelen Achse zur Hauptstrasse vom Beginn des Perimeters bis zur Fliegeneggstrasse mit strassenbegleitenden Wohn- und Gewerbebauten, der Verlängerung der Saumstrasse im Westen mit freistehenden Ein- und Mehrfamilienhäusern und einer zwischenliegenden frei angeordneten Wohnüberbauung mit V-förmigen grossvolumigen Gebäuden.

Die nord-süd gerichtete Hauptachse führt im Nordteil eng, kaum befahrbar, in die Siedlung. Der mit Dorfplatz gekennzeichnete Bereich auf halber Strecke geht in den dichten Strukturen unter und die nicht zugeordnete Grünfläche im Süden wird zur Restfläche. Vom Dorfplatz / Markt aus führt eine Fusswegverbindung zur Hauptstrasse bzw. zum Dorfmarkt. Die ost-west ausgerichtete Nebenachse adressiert die erste Hausreihe im Süden schlüssig, bei den unterschiedlich ausgerichteten Winkelbauten auf der Nordseite gelingt dies nicht. Die Kita am Ende der ost-west Nebenachse, mit Blick in die Landschaft, liegt zu wenig zentral und führt zu mehr Verkehr und langen Wegen. Als zweite Nebenachse wird die Saumstrasse verlängert. Sie adressiert, nördlich des Baches, die Einfamilienhäuser und die über einen Hof gruppierten Mehrfamilienhäuser auf selbstverständliche Art. Die Wendefläche am Ende, direkt am Bach, ist nicht integriert, das Potential dieses Standortes wird nicht genutzt.

Die Idee dieser Dorferweiterung ist vom Erschliessungssystem her verständlich und ist in allen Randbereichen zweckmässig umsetzbar. Hingegen bleibt der Vorschlag der Mittelzone fremdartig. Trotz der vorgenommen Höhenabstufungen der beiden Schenkel der V-Formen mag diese Hausform in der dörflichen Umgebung nicht zu überzeugen. Einerseits ist die gewählte Haustypologie über alle sechs Bauten zu ähnlich, weist aber keine verständliche Setzung auf und führt zu zahlreichen wenig attraktiven Restflächen. Zudem sind diese Bauten zu stark auf den neu geführten Bachlauf ausgerichtet. Dieser ist weder in Bezug auf die Topografie noch auf die Verhältnismässigkeit der Massnahme eines kleinen Fliessgewässers nachvollziehbar. Insgesamt kann der Agglomerationscharakter dieser Bebauung nicht entkräftet werden. Eine gute Platzierung kann den Baukörpern im Übergang zur Arbeitszone attestiert werden, zumal hier auch Mischbauten Wohnen mit Gewerbe möglich wären. Die Lage der Kita am Ende der Stichstrasse ist aber nur bedingt sinnvoll.

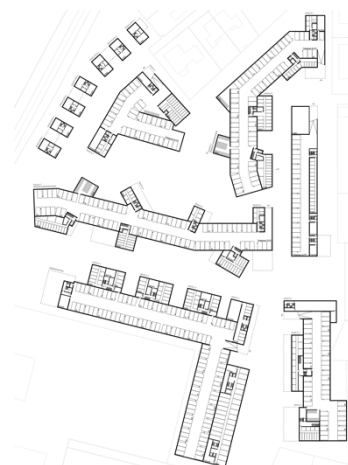
Eine Auseinandersetzung mit der Bachrenaturierung wird begrüsst, unverständlich ist die Verlegung in die Arealmitte, welche viel höher liegt und zu starken Geländeverschiebungen mit gossen Böschungen führt. Der Wechsel zwischen weiten und engen Bereichen entlang des Baches ist interessant, einige Neubauten stehen jedoch zu nahe am Bach und der schmale Bachpfad verliert an Attraktivität.

Mit dem vorgeschlagenen architektonischen Ausdruck mit zwei bis viergeschossigen Flachdachbauten mit Photovoltaikanlagen wird eine konsequente Haltung für die Bebauung des Postackers vertreten, was in Tobel-Tägerschen mit der Neubebauung an der Hauptstrasse begonnen wurde. Die Einzelbauten weisen auch zweckmässige Proportionen auf. Bei den V-förmigen Bauten bringt die Abstufung eine Verbesserung. Ob aber die gemeinsamen Terrassen auf den tieferen Schenkeln in einer ländlichen Gemeinde die gewünschte Qualität bringen, ist fraglich. Ohnehin erscheint die allgemeine Umgebungsqualität zu wenig durchdacht, so wirken die Zugänge ab der Stichstrasse wenig durchdacht und die Hofräume sind zum Teil nicht attraktiv. Die nicht zuordnungsbaaren Freiflächen werden zu schlecht nutzbarem Abstandsgrün.

Das Erschliessungskonzept der Strassen und den fünf Garagenzufahrten funktioniert und ist gut. Bei den Gewerbebauten ist zudem die rückwärtige Erschliessung zu begrüssen. Hingegen ist das Wegnetz und die zu erschliessenden Hauseingänge zu wenig klar und könnte zu Verwirrungen führen. Der Weg entlang dem neuen Bachlauf hat zudem keinen Bezug zum Wegnetz der Hauserschliessung.

Die oberirdischen Parkplätze entlang der bestehenden Hauptstrassen-Parzellen führen zu einer starken Versiegelung und einem nicht attraktiven Freiraum sowohl für die benachbarten Bestandsbauten wie die erste Reihe der Neubauten. Die südliche Hausgruppe wird unverständlich erschlossen und begrünt, sie weist zudem einen unnötig hohen Belagsanteil auf.

Der vorgeschlagene Bebauungsvorschlag für die Erweiterung von Tobel-Tägerschen überzeugt im Quervergleich zu wenig. Er weist zu viele Parallelen mit typischen Agglomerationsentwicklungen auf und würde das bestehende Dorf über diese grosse Fläche zu stark konkurrenzieren. Die Chance auf der freien Wiese eine ortsspezifische Siedlung zu schaffen, wird leider nicht genutzt. Auch wenn das Muster der Grunderschliessung gefällt, bleiben zu viele Inhalte unklar oder offen.



Untergeschoss mit Tiefgaragen

Architekt

Thomas Schregenberger GmbH

Projektleiter / Mitarbeit

Andrzej Egli/ Moritz Gisler

Landschaftsarchitektur

Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur

Projektleiter / Mitarbeit

Lorenz Eugster / Sebastian Friebe



Der Entwurf hat das Ziel, die bestehenden Orte von Tobel-Tägerschen mit der neuen Dorferweiterung zu vernetzen. Um dies zu erreichen, werden die bestehenden Geometrien des Dorfes übernommen und weitergeführt. Im östlichen Teil der neuen Dorferweiterung wird die Struktur auf die Hauptstrasse ausgerichtet, im westlichen Teil auf die Fliegeneggstrasse. In der Mitte, in welcher die beiden Dorfstrukturen zusammenkommen, wird ein begrünter, gemeinschaftlicher, leicht abfallender Platz, der Anger, als neues Zentrum etabliert. Der private Gartensaum entlang der Arealgrenze im Osten und der Wiesenbachraum mit grosskronigen Bäumen strukturieren die neue Siedlung. Mit der Strategie des Weiterbaus und Vernetzens mit den bestehenden Dorfstrukturen, gelingt ein überzeugender Beitrag für die Dorferweiterung.

Die Idee des Projektvorschlages für die Dorferweiterung, ein breites Angebot von unterschiedlichsten Wohnungen und Wohnformen zu generieren, wird begrüsst. Die Setzungen der Baukörper mit Gewerbe und Dienstleistungen sind zweckmässig und verständlich gelöst.

Der direkte Übergang der östlichen Erdgeschosswohnungen zum Anger mit wenig Privatsphäre für die Wohnungen, wird kritisch begutachtet. Auch ist es schade, dass der Anger, mit etwas sprachlich in diesem Kontext fremden Rundbögen, von den dahinterliegenden Wohnhöfen abgetrennt wird. Zudem sind die Bauten am Anger übererschlossen und generieren einen hohen Anteil an Belagsflächen. Der identitätsstiftende Anger als Herzstück der Anlage bindet die Nachbarschaft zu wenig ein und für den prominenten Kopfbau gibt es keine adäquate Nutzung.

Im westlichen Teil des Entwurfs sind die Reihenhäuser zu kleinteilig und zu dicht zueinander gesetzt. Die Erschliessungswege zu den Eingängen sind zu schmal und wenig gebrauchstauglich für Anlieferungen und Notzufahrten.

Die Bebauungsformen nordwestlich vom Wisbach mit den Einfamilienhäusern und Mietwohnungen zur offenen Landschaft hin sind stimmig und gelungen. Eine Erschliessung und Verbindung mehr zum östlich gelegenen Anger wäre im nördlichen Teil wünschenswert.

Den architektonischen Ausdruck und den Bezug zum Dörflichen mit Steildächern über alle neuen Bauten vorzuschlagen, überzeugt. Dass diese Dachflächen auch für die Installation von Photovoltaikanlagen genutzt werden, ist zeitgemäss und konsequent. Um die graue Energie und die Treibhausgase zu reduzieren, wird der Fokus bei der Erweiterung des Dorfes bei allen Bauten auf hybride Holzbauten mit einfachen Lastabtragungen, optimierten Spannweiten, einer konsequenten Systemtrennung sowie vereinfachten Lüftungskonzepten gelegt. Dies sind sinnvolle Vorschläge für die Realisierung.

Das Erschliessungskonzept funktioniert in der vorgeschlagenen Form an einigen Stellen noch nicht sehr gut. Der Platz in der Mitte, der Anger, müsste so ausgebildet werden, dass eine gute Anlieferung für die angrenzenden Nutzungen sichergestellt werden kann. Die Vorbereiche sind zu eng. Die Erschliessungswege zu den Reihenhäusern sind zu schmal und wenig gebrauchstauglich. Die Tiefgaragen um das Zentrum des Angers sind alle miteinander verbunden mit zu wenigen Einfahrten. Dass eine sinnvolle Etappierung der Bebauungen möglich wird, müssten mehr Einfahrten generiert werden.

Der vorliegende Bebauungsvorschlag für die Erweiterung von Tobel-Tägerschen überzeugt mit seiner Strategie des Vernetzens mit den verschiedenen Dorfteilen. Die Idee der inneren Mitte durch den Anger schafft eine grosse ortsbauliche und räumliche Qualität.

Durch die durchgehende Dreigeschossigkeit der ganzen Dorferweiterung und dem Verzicht auf punktuell höhere Bauten, entstehen bei einer zu erreichenden Dichte bei diesem Entwurf an einigen Stellen beengende räumliche Verhältnisse. Darum überzeugt der Beitrag in seiner Gesamtbetrachtung nicht ganz.



