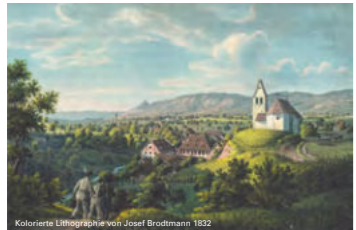


konzeptueller Schwarzplan



Kolorierte Lithographie von Josef Brodmann 1832



Luftbild Postacker-Gebäude Tobel-Tägertschen ETH Zürich 2003

«Am Postacker»

Die Gemeinde Tobel-Tägertschen im Kanton Thurgau, zwischen der Stadt Wil und dem Regionalen Zentrum Winterthur gelegen, wurde Ende des 20. Jahrhunderts aus dem Zusammenschluss der beiden Gemeinden Tobel und Tägertschen konstituiert. Die heutige Gemeinde verfügt über eine geografische, kulturelle und wirtschaftliche Einheit und bildet in dieser Form eine gute Basis für die wirtschaftlichen und siedlungspolitischen Herausforderungen des 21. Jahrhunderts.

Mit der Johanniterkommune verfügt die Gemeinde über eine jahrhunderte alte kulturelle Institution, deren Entstehung im 13. Jahrhundert eng mit der Gründung des Siedlungsgebietes verbunden ist. Als Folge des wirtschaftlichen Entwicklungsschubes in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts wurden die Mobilitätsinfrastrukturen auch in den damaligen beiden Gemeinden massiv ausgebaut und dem Bedürfnis nach qualitativ und quantitativ steigendem Wohnraumbedarf durch großzügigen Erzonungen entgegengekommen. Für die Entwicklung dieser Gemeinden stellten sich fortan und bis heute Herausforderungen bezüglich der gemeinsamen Identität und der Identifikation mit dem Gemeindegebiet.

Die Gründung der Gemeinde Tobel ist eng verbunden mit der damaligen Johanniterkommune aus dem 13. Jahrhundert. Diese kulturelle Institution ist bis heute über das Pilgerwegnetz mit dem gesamten europäischen Festland verbunden und wird auch zukünftig einen wichtigen Teil der kulturellen Identität der Gemeinde ausmachen.

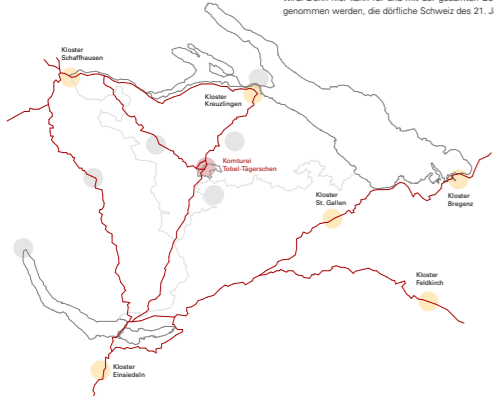
Mit ihren rund 1'600 Einwohnerinnen verfügt die Gemeinde über eine konstante Anzahl an Bürgerinnen und Bürger. Der alltägliche Bezug zur Stadt Wil im Kanton St.Gallen ist aufgrund der infrastrukturellen Verbindungen stark ausgebildet, die Busverbindungen in die Kantonshauptstadt Frauenfeld verknüpfen die Gemeinde mit ihrem Heimkanton Thurgau. Dank diesen Verbindungen verfügt die Gemeinde und ihre Bevölkerung aber auch über einen guten Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz bis in das Wirtschaftszentrum der Agglomeration Zürich und Winterthur und St.Gallen. Eine Entwicklung die zur Verbesserung des Modalsplites sicherlich in Zukunft noch verbessert werden kann, so dass auch in einer digitalisierten Gesellschaft der persönliche Bezug zum Arbeitsplatz aufrecht erhalten wird und trotzdem eine nachhaltige Entwicklung möglich ist.

Mit der Arealentwicklung Postacker und der damit einhergehenden inneren Verdichtung des Siedlungsgebietes steht für die Gemeinde ein wichtiger und wegweisender raumplanerischer und städtebaulicher Entscheid bevor. Die Voraussetzungen für eine Klärung der Grenzen Siedlungsgebietes gegenüber dem Umland und für eine nachhaltige Entwicklung des Areal sind gegeben.

Wir sind davon überzeugt, dass die Zukunft der ländlichen und der städtischen Verdichtung nicht in einer Standardisierung der typologischen Elemente liegt und innovative und stark ästhetische und infrastrukturelle Projekte gefragt sind. Nahe Einheit mit der gewachsenen Kulturlandschaft und der vorhandenen grünen Infrastruktur wird die neue Überbauung ein selbstverständlicher Teil des existierenden Siedlungskörpers und sowohl städtebauliche wie sozial integriert. Starke öffentliche Räume und innovative Typologien sind gefragt um den konventionellen und flächenverzehrenden Landverbrauch zu stoppen und je behutsamer die städtebauliche Artikulation und zukünftige Programmierung der Arealentwicklung Postacker vorgenommen wird, desto erfolgreicher wird diese für die nächste Generation der Bevölkerung der Gemeinde Tobel-Tägertschen sein.

Topografisch und landschaftlich prägende Momente der Kulturlandschaft der Gemeinde Tobel-Tägertschen werden in den neuen Masterplan für die Überbauung des Postackers aufgenommen; die neue Postackerstrasse ist ein klarer öffentlicher Raum mit artikuliertem Anfang und Ende und bildet dadurch eine erste Adresse und Ausgangslage für die städtebauliche Entwicklung. Das punktierte Bebauungsmuster des Postackers bildet eine durchlässige Mitte und erlaubt die Entwicklung einer anderen Wohnform mit dreiseitig ausgerichteten Wohneinheiten. Die westliche Parzelle übernimmt formal das Bebauungsmuster der Postackerstrasse, wird aber typologisch anders interpretiert und schafft mit einer Reihe Einfamilienhäuser und einer Reihe von Mietwohnungen als 'Townhouses' nochmals ein differenziertes und der Lage adäquates Angebot.

Durch die Lesbarkeit der über Jahrhunderte konservierten Kulturlandschaft wird die innere Verdichtung des Areal Postacker in der Gemeinde Tägertschen zu einem gewachsenen Teil der gemeinschaftlichen Erinnerung der Bevölkerung. Das zukünftig dörfliche der digitalisierten Gesellschaft soll dabei ethisch sein und soweit erhalten bleiben als dies nicht für einen siedlungspolitischen Stillstand missbraucht wird. Denn hier kann für und mit der gesamten Bevölkerung eine Chance in Angriff genommen werden, die dörfliche Schweiz des 21. Jahrhunderts mit zu entwickeln.

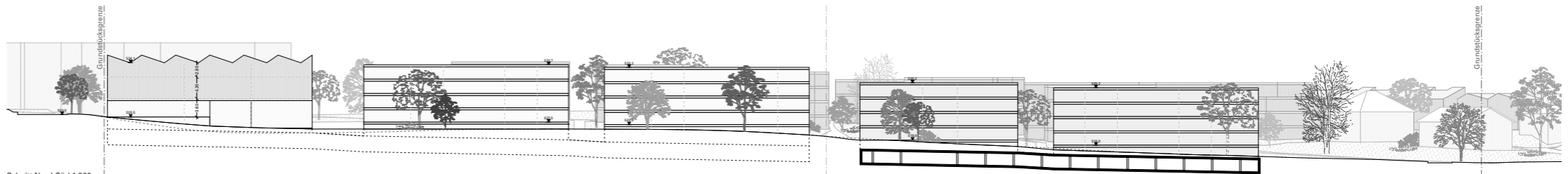


Pilgerwege

Team ARMON SEMADENI ARCHITECTEN & NEULAND LANDSCHAFTSARCHITEKTUR



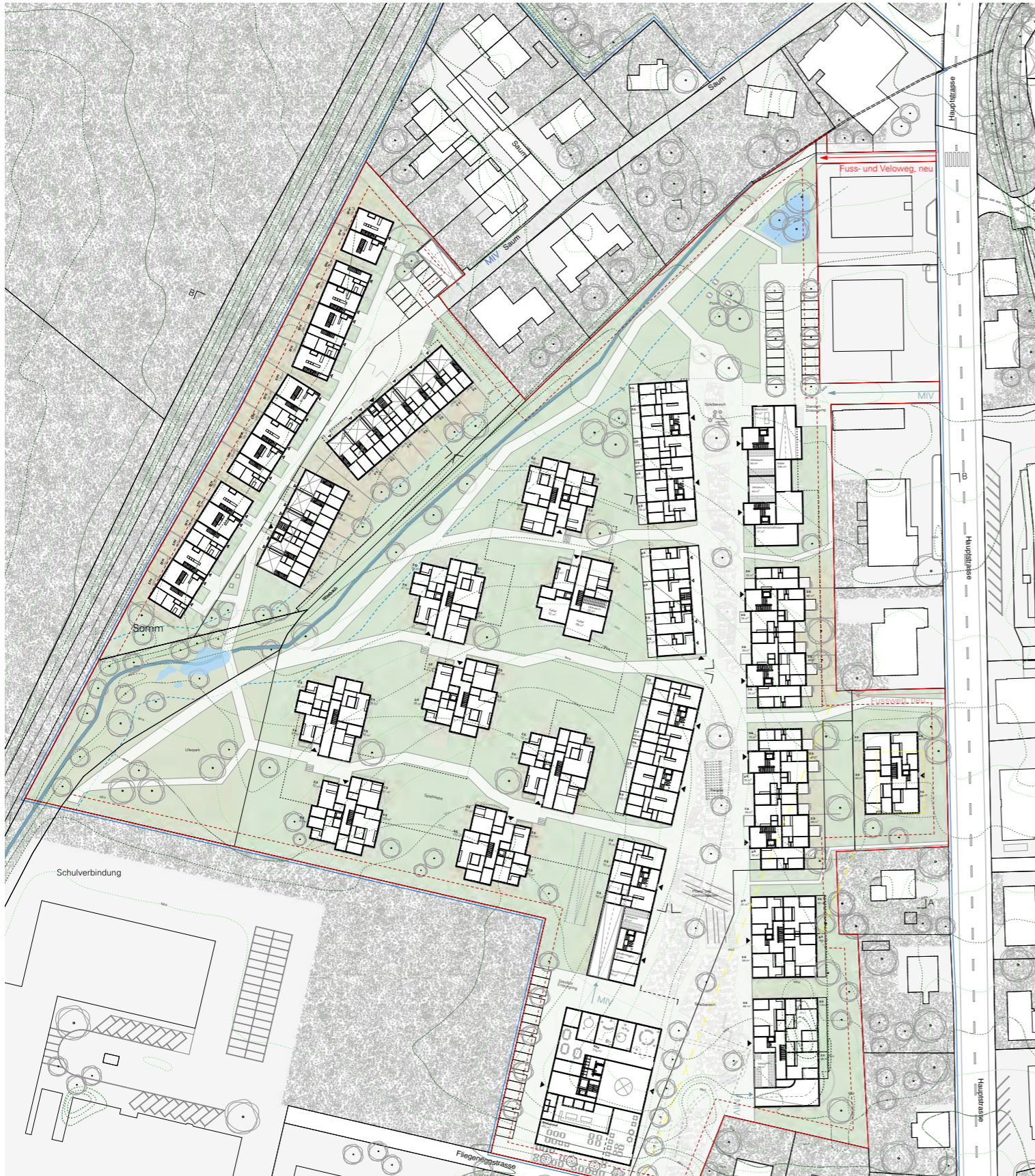
Situation 1:500



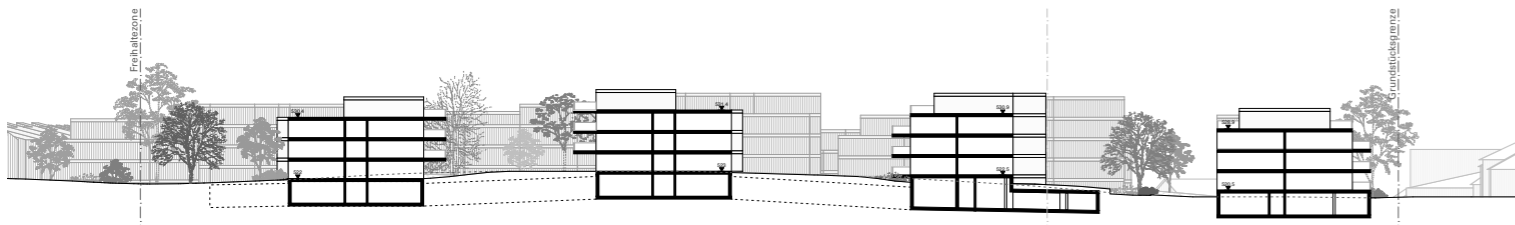
Schnitt Nord-Süd 1:500

Studienauftrag Areal Postacker Tobel-Tägertschen

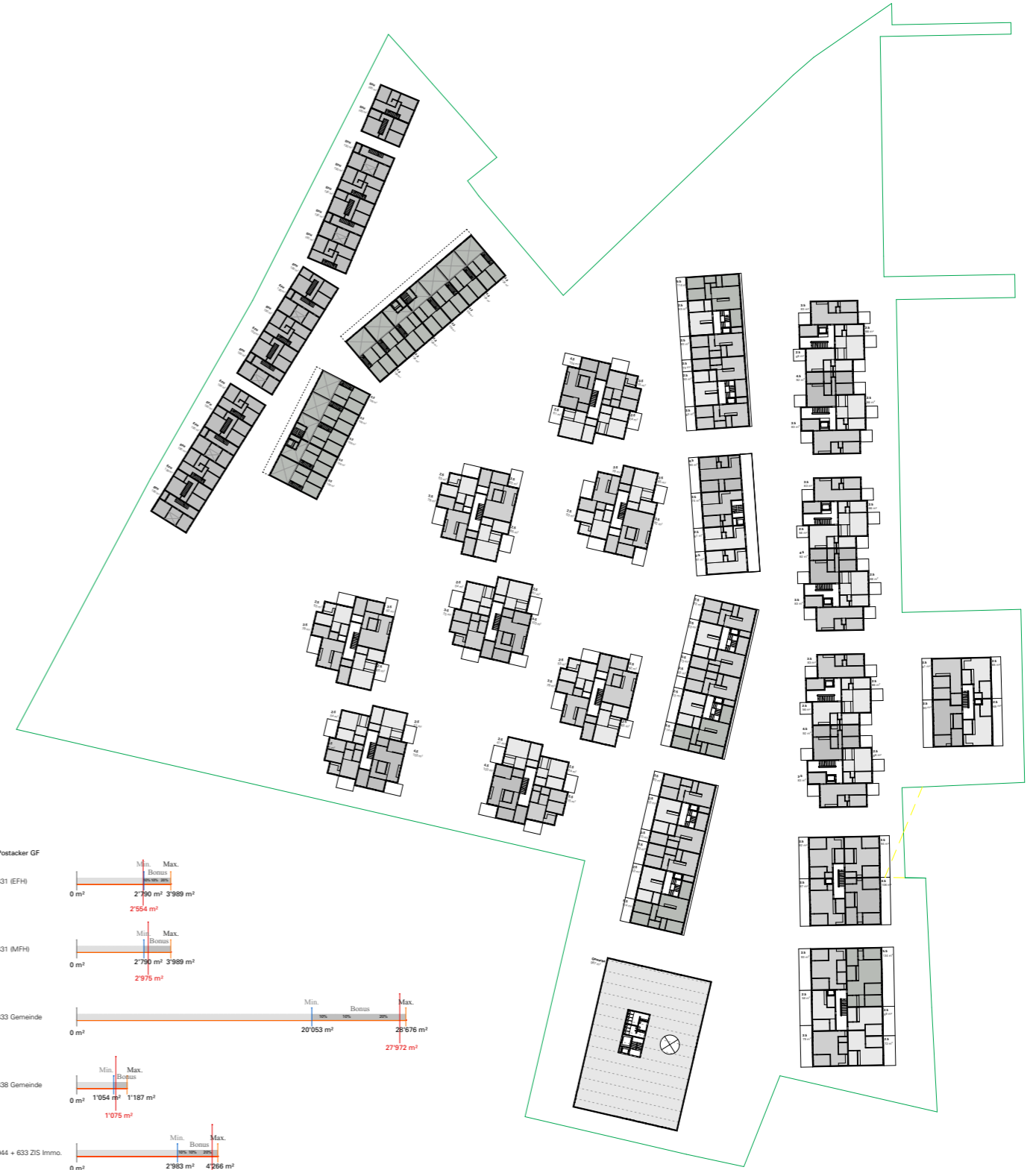




Erdgeschoss 1:500



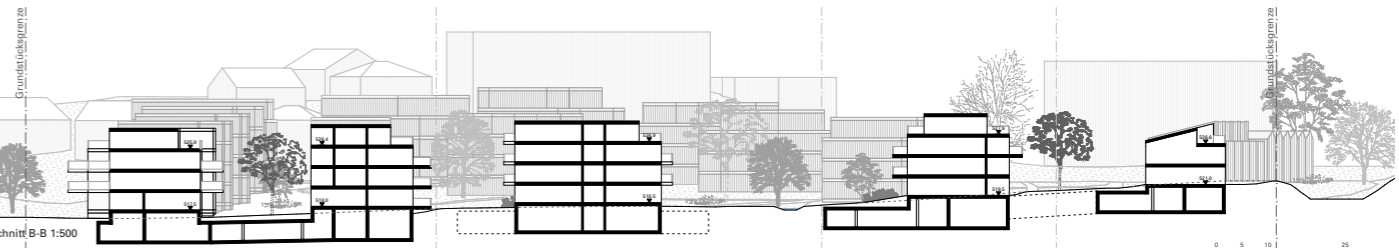
Schnitt A-A 1:500



Postacker GF

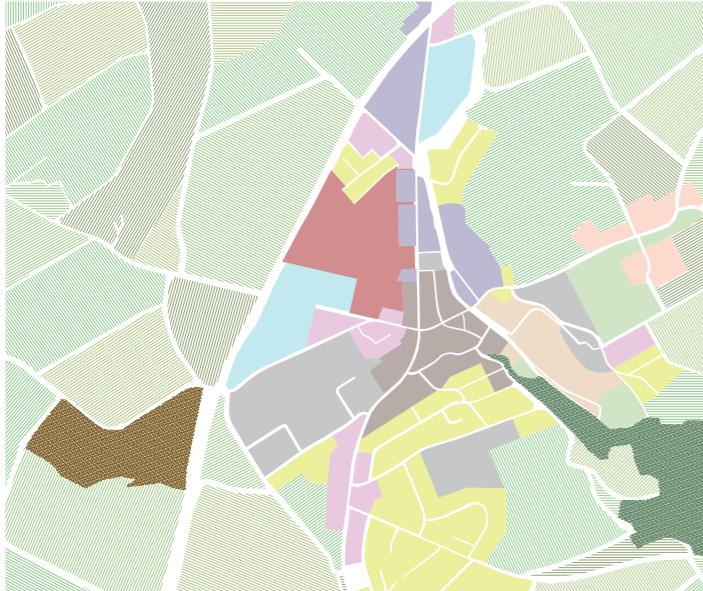
431 (EFH)	0 m ²	Min. Bonus	2'790 m ²	3'989 m ²	Max.	2'554 m ²
431 (MFH)	0 m ²	Min. Bonus	2'790 m ²	3'989 m ²	Max.	2'975 m ²
433 Gemeinde	0 m ²	Min.	20'053 m ²	Bonus	27'972 m ²	Max.
438 Gemeinde	0 m ²	Min. Bonus	1'054 m ²	1'187 m ²	Max.	1'075 m ²
944 + 633 ZIS Immo.	0 m ²	Min. Bonus	2'953 m ²	4'256 m ²	Max.	3'736 m ²

Regelgeschoss 1:500



Schnitt B-B 1:500





Collage



FREIRAUM

Das Projektareal umfasst ein großes Gebiet, demzufolge wird die damit einhergehende Bebauung auf die Dorfstruktur von Tobel Tägerstchen einen bedeutenden Impact haben. Ein transparentes Wegsystem, welches eine gute Anbindung an das Quartier garantiert, bildet die Grundstruktur im Aussenraum. Geschützt ist es ein Anlegen, die spezifischen Eigenschaften des Areals zu stärken und daraus verschiedene Identitäten abzuleiten, welche zusammen mit der Bebauungsstruktur eine reichhaltige Vielfalt der Freiräume bieten.

So entstehen im Zusammenspiel mit den vorgeschlagenen Gebäudetypologien unterschiedliche ausensäumliche Situationen:

Grüne Gasse
Im Osten spannen die Bauten einen gassenartigen Aussenraum auf. Seitlich befinden sich die Verbindungsweg mit den Hausausgängen, während die in der Mitte begrünnte Intensive eine Sequenz von Gärten, Spiel- und Gemeinschaftsbereichen bilden. Die Wahl einheimischer Laubbäume (Strassen und Alleebläume) wie z.B. Spitzahorn, Blumensche, Winterlinde unterstützen den Charakter dieser Zone.

Zentrale Wiesenhang
In der Mitte des Areals befinden sich punktförmige Mehrfamilienhäuser, die den Freiraum am Hang ungestört durchfliessen lassen. Die ostwestlich verlaufenden Wege erschliessen immer zwei Häuserpaare und bilden eine gemeinsame Vorzone zu den Bauten. Jenseits davon fliesst die Wiesenfläche des Hangs ungestört zwischen Feldgehölzen wie z.B. Acer campestre, Prunus padus, Prunus avium, Sorbus aucuparia, die den offenen Feld- und Wiesencharakter dieser Zone unterstützen. Die ebenen Wiesenflächen können zu informellen Spielwiesen werden.

Bachufer
Der Bachuferbereich prägt das Areal massgeblich. Er hat als Erholungsraum und mit dem Uferparkbereich im Südwesten eine grosse Ausstrahlung auf den Charakter des Areals. Ufergehölze wie z.B. Populus tremula, Populus nigra, Betula pendula, Alnus glutinosa, Salix alba säumen den Bachverlauf und die zentrale Wegverbindung, die das Areal auch mit dem Bahnhof erschliessen wird.

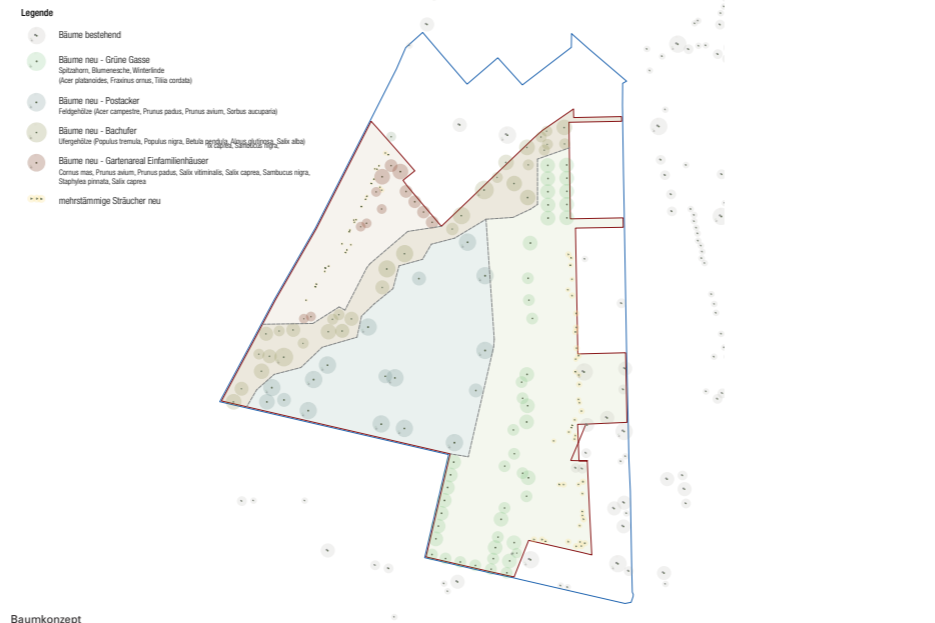
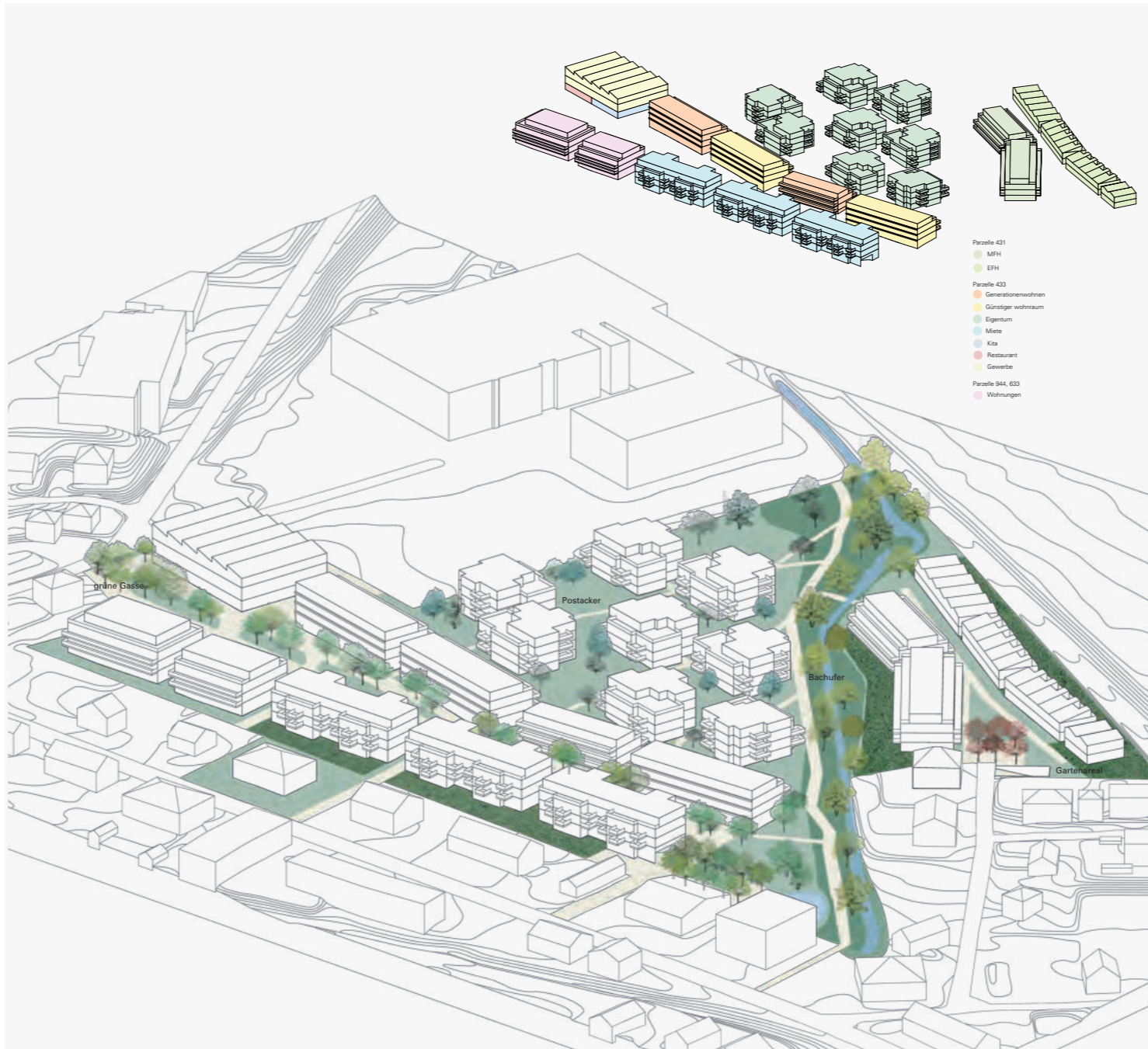
Gartenareal
Engpassartig zwischen Bachufer und Zuglinie befindet sich eine Gruppe von Reiheneinfamilienhäuser. Der Gartenstadt ähnliche Charakter dieser Zone wird geprägt durch die aneinandergereihten Privatgärten und einem zentralen gemeinschaftlichen Gartenbereich. Kleinwüchsige einheimische Gehölze (Cornus Mas, Prunus Avium, Prunus padus, Salix vitiminata, Salix caprea, Sambucus nigra, Staphylea pinnata, Salix caprea) prägen den Charakter dieser Zone.

Die Topographie wird sanft angepasst, um die Hangneigung gleichmässiger und die Flächen etwas ebener auszugestalten. Dabei wird darauf geachtet, dass die Erdbewegungen von Abtrag und Auftrag ausgeglichen sind. Im Norden befindet sich der tiefste Punkt des Areals. Dieser spitzförmig zulaufende Geometrie des Grundstücks bietet sich an, um hier ein Retentionsbistop für das anfallende Hangwasser und Regenwasser vorzusehen. Im Zusammenspiel mit dem Bachraum ist so die Präsenz vom Element des Wassers in diesem Projekt ein Identität stiftendes Element.



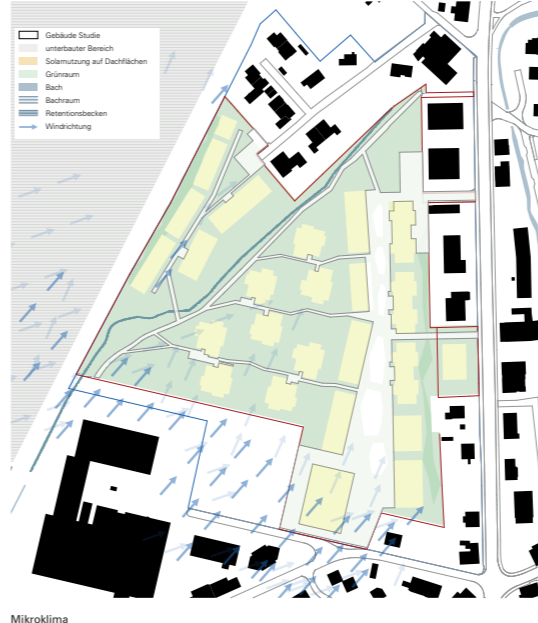
Freiraumkonzept

Team ARMON SEMADENI ARCHITECTEN & NEULAND LANDSCHAFTSARCHITEKTUR



Baumkonzept

Studienauftrag Areal Postacker Tobel-Tägerstchen



Mikroklima

NUTZUNGEN & PROGRAMME

Mit dem neuen Bebauungsplan «Am Postacker» wird ein möglichst breites und differenziertes Muster an typologischen Setzungen vorgeschlagen. Trotz der mehrheitlich der Wohnnutzung zugeschlagenen Flächen, sollen punktuelle Programmschwerpunkte den neuen Dorfbestandteil in seine Umgebung integrieren und auch einen Mehrwert für die gesamte Bevölkerung der Gemeinde anbieten.

'Dorphaus'
Das neue 'Dorphaus' am südlichen Eingang der Überbauung dient als urbaner Katalysator; in dem prominenten Erdgeschoss können eine Restaurationsnutzung und eine Kindertagesstätte an bester Adresse auch für Dritte angeboten werden. In den oberen Geschossen sind in der nutzungsoptimalen Grundstruktur ausser einer klassischen Wohnnutzung und einem lauten Gewerbe unterschiedliche Nutzungen denkbar. Vom klassischen Handwerksbetrieb über konventionellere Büroflächen bis zu einem neuen Co-Working Space für die zukünftigen Quartierbewohnerinnen ist zukünftig alles möglich und in der weiteren Planung auch mit den realen Bedürfnissen der ansässigen Firmen und Privatpersonen auszuloten.

'Günstiger Wohnraum'
Zwei der vier Laubenhäuser an der westlichen Flanke der grünen Gasse sollen zukünftig für günstige Wohnen vorbehalten werden. Mit ihrer Lage zwischen dem öffentlichen Raum und dem privaten Postacker bieten sie eine attraktive Ausgangslage und sorgen für einen vielfältigen Nutzungsmix in der Überbauung und in der Gemeinde. In ihrer direkten Nachbarschaft befinden sich die Generationenwohnungen. In der vorgesehenen Etappierung ist berücksichtigt, dass in beiden zu planenden Etappen jeweils ein Gebäude für günstigen Wohnraum reserviert wird. Alle Gebäude befinden sich gegenüber dem öffentlichen Raum in einer Hochparterresituation.

'Generationenwohnungen'
Zwei der vier Gebäude an der westlichen Flanke an der grünen Gasse sollen zukünftig für Generationenwohnungen vorbehalten werden. Die Bedürfnisse nach einem attraktiven Wohnraum für Jung und Alt und Flexibilität auch im zukünftigen Ausbau muss in den zukünftigen Planungsprozessen vertieft werden. Ob die Generationenwohnungen in einer klassischen Laubgangstypologie Ost/ West oder mit konventionellen Treppenhäusern geplant werden, ist zukünftig zu bestimmen. Alle Gebäude befinden sich gegenüber dem öffentlichen Raum in einer Hochparterresituation.

'Mietwohnungen'
Für die konventionellen Mietwohnungen sind im vorliegenden Masterplan sämtliche Gebäude entlang der östlichen Flanke der grünen Gasse vorgesehen. Die Lage zwischen den Gärten der Nachbarliegenschaften ausserhalb des Perimeters und dem gemeinschaftlichen Raum im Westen bietet eine attraktive Ausgangslage um die Wohnhäuser an die neue Überbauung anzubinden und ihnen trotzdem eine gewisse Autonomie zu verschaffen. Ausserdem ergänzen sie sich gut mit den südlichen zwei Mietwohnungsgebäude der Parzelle Nr. 944/633.

'Eigentumswohnungen'
Die 8 Punkthäuser im Postacker werden für Eigentumswohnungen vorgesehen. Ihre attraktive Lage in der grünen Wiese und die allseitige Orientierung der Baukörper und der darin befindlichen Wohnungen bieten eine gute Ausgangslage für die Entwicklung von attraktivem Stockwerkeigentum. Dank ihrer räumlichen Konzentration zu jeweils zwei Einheiten tragen die Punkthäuser trotzdem zu einem durchfliessenden Freiraum bei. Die Punkthäuser verfügen über einen ebenen Bezug zur Umgebung, so dass das Bedürfnis nach Privatgärten erfüllt werden kann.

'Townhouses'
Entlang dem Bachufer des Postackers sollen zukünftig spezielle Mietwohnungen entstehen. Die Verfassenden schlagen hierfür eine bis anhin eher aus urbanen Gebieten bekannte Townhousetypologie vor, die in ihren Eigenschaften durchaus an die benachbarten Reihenhäuser anlehnt, aber durch gemeinschaftliche Erschliessungen und Infrastrukturen wieder klar zu einem gemeinsamen Haus wird. Die Townhouses können entweder gegen Westen oder gegen Osten mit ihren öffentlichen Räumen geplant werden und profitieren natürlich sowohl von der Gartenstadt als auch von ihrem Schatz zum Bachraum. Die Gebäude und ihre Mieterinnen verfügen über einen ebenen Zugang und beleben ihre Umgebung mit blühenden Privatgärten.

'Einfamilienhäuser'
Dem gesellschaftlichen Bedürfnis nach einem Angebot an Einfamilienhäusern zur Einbindung in den Kontext der Gemeinde Tobel-Tägerstchen wird im neuen Areal Postacker über eine spezifische Typologie entlang der Westgrenze nachgekommen. Die Reihenhäusertypologie ist partiell aufgebrochen und betont trotz Einfamilienhausgefühl auch einen gemeinschaftlichen Charakter zum inneren Gartenareal. Mit der Zusammenfassung einer gemeinsamen Parkierung im Untergeschoss kann eine möglichst verkehrsbefähigte und für Kinder und Familien ideale oberirdische Situation geschaffen werden.

Parzelle Nr. 431 MFH

1.5 Zimmerwohnung / Studio	-
2.5 Zimmerwohnung	-
3.5 Zimmerwohnung	-
4.5 Zimmerwohnung	12
5.5 Zimmerwohnung	12
Total:	24

EFH

Total:	18
---------------	-----------

Parzelle Nrn. 433 und 438

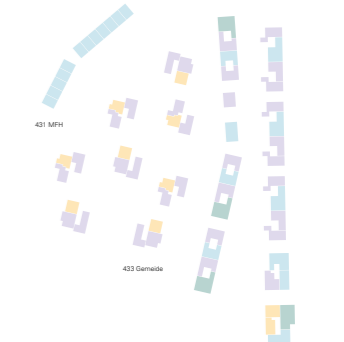
1.5 Zimmerwohnung / Studio	1
2.5 Zimmerwohnung	113
3.5 Zimmerwohnung	111
4.5 Zimmerwohnung	36
5.5 Zimmerwohnung	10
Total:	271

Kitas
Restaurant
Gewerbe

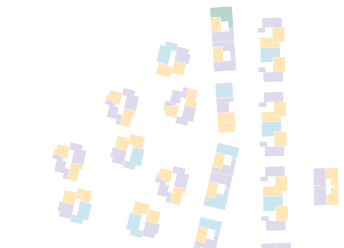
Parzelle Nrn. 944 und 633

1.5 Zimmerwohnung / Studio	-
2.5 Zimmerwohnung	10
3.5 Zimmerwohnung	14
4.5 Zimmerwohnung	6
5.5 Zimmerwohnung	4
Total:	34

Total: 347

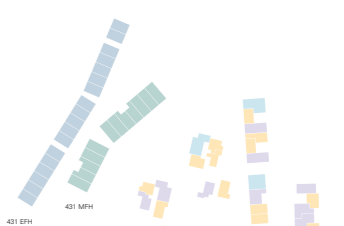


Atikageschoss

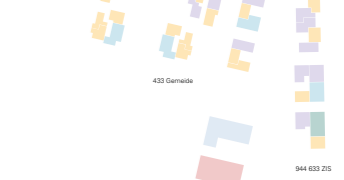


433 Gemisch

Regelgeschoss



431 EFH



Erdgeschoss

Schemen Wohnungsspiegel





ETAPPIERUNG

Mit der 1. Etappe erstellt die Gemeinde die Infrastruktur für die weitere Entwicklung des Postackers. Dazu gehört das „Dorfhäus“ mit Kita und Restaurant. Ein erstes Angebot an Mietwohnungen für attraktives Wohnen in Tobel-Tägertschert wird der Gesamtparzelle auf.

Die Eigentumswohnungen können von der Gemeinde oder einem Investor in einer oder mehreren Etappen erstellt werden. Falls dieser zur Finanzierung der Mietwohnungen verwendet werden, wäre eine erste Etappe denkbar.

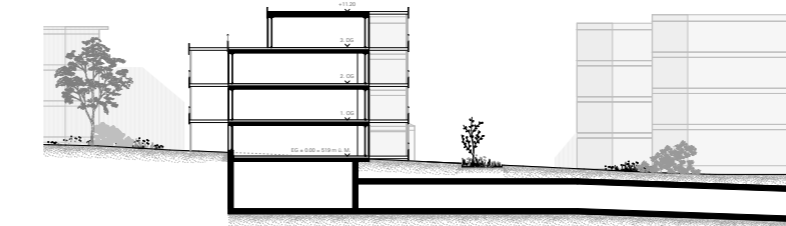
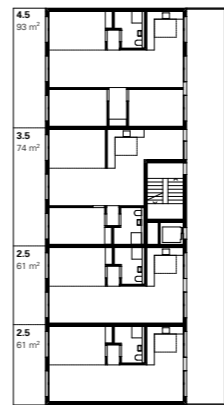
In einer zweiten Etappe kann die Gemeinde weitere Mehrfamilienhäuser planen und bauen lassen, sofern die ersten beiden Etappen 1&2 erfolgreich verkauft und vermietet wurden.

Die Parzelle der ZIS-Immobilien kann unabhängig erschlossen und entwickelt werden. Die Verfasser empfehlen der Bauherrschaft die gleichzeitige Entwicklung mit der 1. Etappe der Gemeinde.

Die private Parzelle 431 der Gebrüder Weber kann auf Basis GP unabhängig geplant und entwickelt werden. Die Verfasser empfehlen der Bauherrschaft die gemeinsame Entwicklung der beiden Typologien und die Zusammenfassung der Teilgaragenanfahrt für die Einstellhallen.



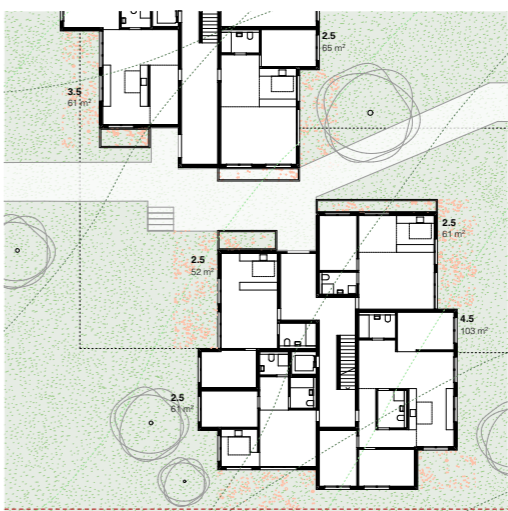
Erdgeschoss & Obergeschoss 1:200



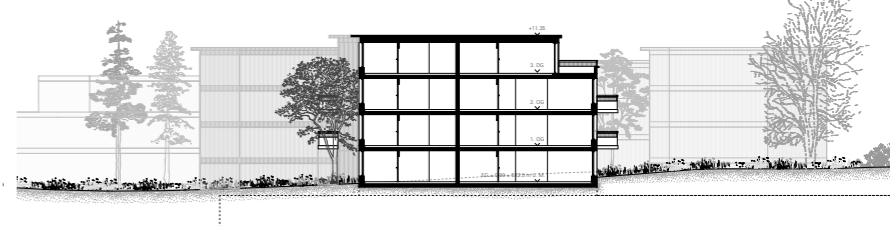
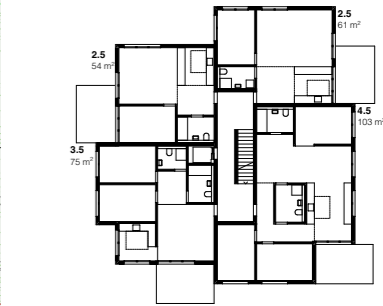
Schnitte 1:200

LAUBENGANGHAUS - GENERATIONENWOHNEN
POSTACKER, Parzelle 433

Die Laubengänger entlang der westlichen Flanke der grünen Gasse verfügen über eine ideale OstWest Ausrichtung zwischen dem gemeinsamen Gassenraum im Osten und dem großzügigen Freiraum im Westen. Die dreigeschossigen Volumina können über eine möglichst ruhige und langorientierte Arkadausbildung zusätzlich verdichtet werden und besitzen mit 10-15 Wohneinheiten eine gute Grösse als Hausnachbarschaft im neuen Areal Postacker.



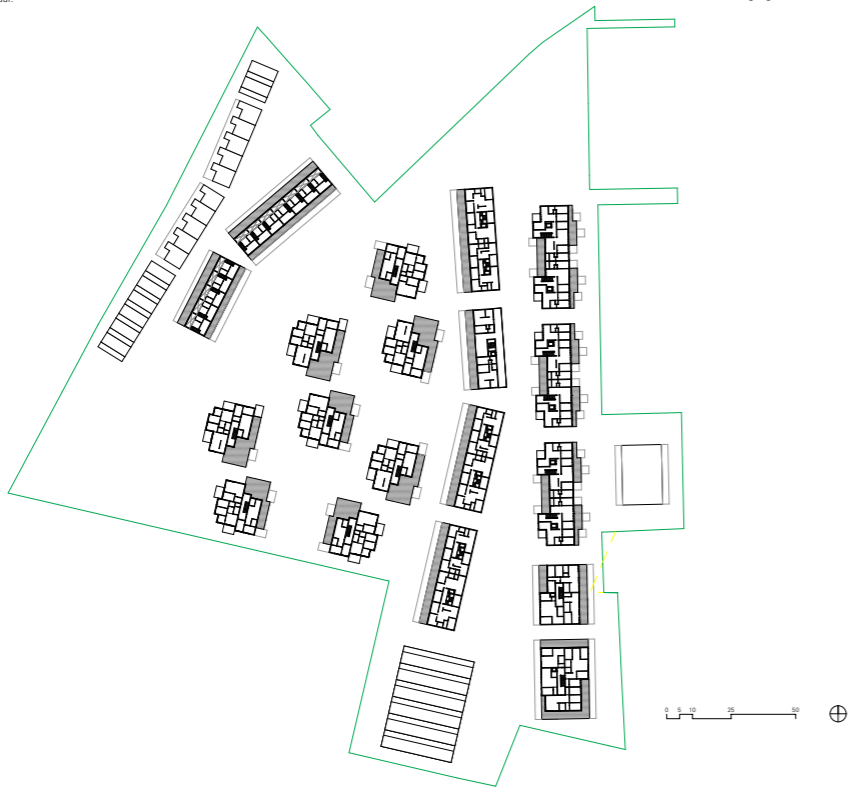
Erdgeschoss & Obergeschoss 1:200



Schnitt 1:200

PUNKTHÄUSER - EIGENTUM
POSTACKER, Parzelle 433

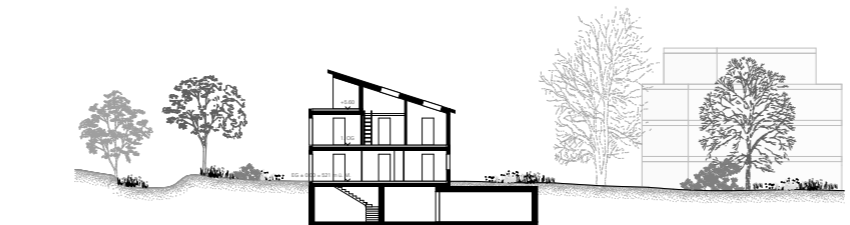
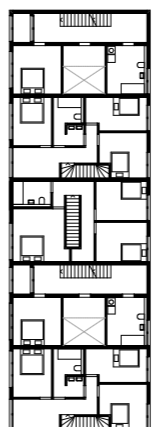
Im Postacker wird eine allseitig orientierte Punkthäusertypologie vorgeschlagen, die sich aber an klare, raumsparende Regeln hält. Jeweils zwei Gebäude formulieren eine gemeinsame Einheit mit einem gemeinsamen Eingangsbereich. Durch die räumliche Konzentration wird nicht je Haus eine „antimagnetische“ und raumverdrängende Haltung eingenommen, sondern Raum für Freiflächen und grosszügige Zwischenträume geschaffen. Dank der jeweils dreiseitigen Ausrichtung können alle Wohnungen optimal belichtet werden und es entsteht eine attraktive Ausgangslage für Wohnungen im Eigentumssegment.



Attikageschoss 1:1'000



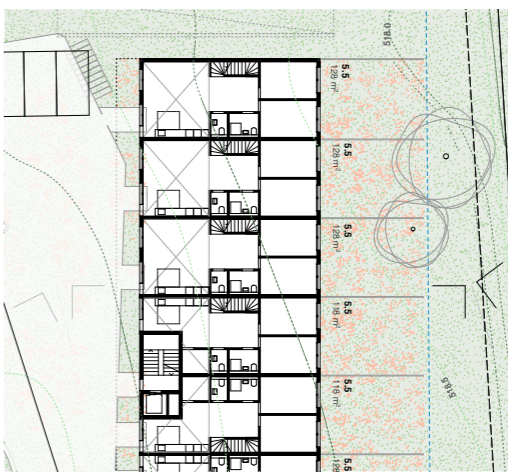
Erdgeschoss & Obergeschoss 1:200



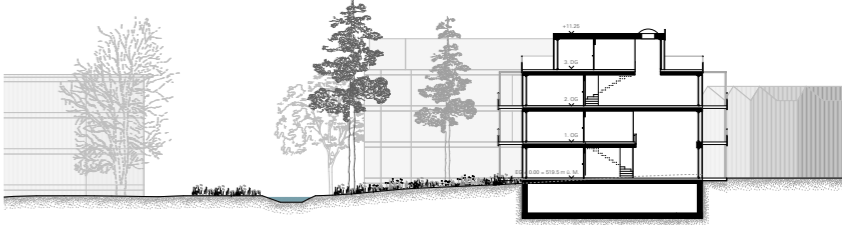
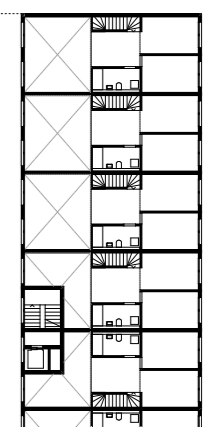
Schnitte 1:200

EINFAMILIENHÄUSER
SOMM, Parzelle 431

Dem städtebaulichen und sozialen Bedürfnis nach einem Angebot an Einfamilienhäusern wird im neuen Areal Postacker über eine spezifische Typologie entlang der Westgrenze nachgekommen. Die Reihentypologie ist partiell aufgebrochen und betont trotz Einfamilienhausgefühl auch einen gemeinschaftlichen Charakter zum inneren Gartenareal. Mit der Zusammenfassung einer gemeinsamen Parkierung im Untergeschoss kann eine möglichst verkehrsberuhigte und für Kinder und Familien ideale oberirdische Situation geschaffen werden.



Erdgeschoss & Obergeschoss 1:200



Schnitt 1:200

TOWNHOUSES
SOMM, Parzelle 431

Vis a Vis der zukünftigen Einfamilienhäuser sollen Mietwohnungen entstehen. Die Verfasser schlagen hierfür eine bis anhin eher aus urbanen Gebieten bekannte Townhousetypologie vor, die in ihren Eigenschaften durchaus an die benachbarten Reihenhäuser anlehnt, aber durch gemeinschaftliche Erschliessungen und Infrastrukturen wieder klar zu einem gemeinsamen Haus wird. Die Townhouses können entweder gegen Westen oder gegen Osten mit ihren öffentlichen Räumen geplant werden und profitieren natürlich sowohl von der Gartenlandschaft als auch von ihrem Sichtbezug zum Bachraum.

Untergeschoss 1:1'000

