

sia – Gestaltungsbeirat
Schweizer Ingenieur- und Architektenverein
Sektion Thurgau

Beurteilung Bauvorhaben Überbauung «Fraugarte», 8273 Triboltingen

Ausgangslage

Auftrag

An der Hauptstrasse / Keberlistrasse in Triboltingen beabsichtigt die Bauherrschaft EZY AG auf der Parzelle Nr. 3451 acht Gebäude zu erstellen. Am 2. Februar 2021 ist das Baugesuch bei der Gemeinde eingegangen. Das Projekt liegt in der Dorf-kernzone sowie in der zweigeschossigen Wohnzone in Hanglage W2H und gesamt-haft im ISOS. Die Gemeinde hat den sia-Gestaltungsbeirat um eine Beurteilung des Bauprojektes ersucht mit der Bitte um Beurteilung der Konformität zum ISOS sowie der Einpassung gemäss kommunalem Baureglement inklusive Farbgebung.

Grundlagen

Folgende Grundlagen wurden von der Gemeinde zur Verfügung gestellt:

- Baugesuch
 - Baugesuchformular, 02.02.2021
 - Situationsplan 1:500 und Übersichtsplan 1:200, 02.02.2021
 - Grundrisse, Schnitte, und Fassadenpläne 1:100, 02.02.2021
 - Umgebungsplan 1:250 vom 27.01.2021
 - Auflageprojektpläne Erschliessung Parz. 3451 (Situation 1:250, Längenprofil 1:250/50, Querprofile 1:100, Normalprofil 1:20) vom 27.01.2021
 - Kubische Berechnung SIA 116, 01.02.2021
 - Gutachten Einordnung von Peter Rüegger, St. Gallen vom 21.06.2013

Weitere Unterlagen:

- Orthophoto
- Fotos Begehung vom 04.03.2021
- Hinweisinventar der Denkmalpflege Kt. Thurgau, Stand März 2021
- Baureglement und Zonenplan der Gemeinde Ermatingen, (Stand 2004)
- Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) der Gemeinde Ermatingen (2006)
- Baulinienplan vom 2. November 1976
- Planungs- und Baugesetz PBG, 2011 (Stand 01.01.2018)
- Planungs- und Bauverordnung PBV, 2012 (Stand 01.01.2021)
- Farbkonzept / Materialisierung vom 25.01.2021
- Visualisierungen Baumschlager Hutter Partners vom 08.02.2021

Augenschein

Eine Delegation des sia-Gestaltungsbeirats nahm am 04.03.2021 zusammen mit Herr Urs Tobler, Gemeindepräsident und Herr Jan Grünenfelder, Bauverwaltung Ermatingen, einen Augenschein vor Ort vor.

Beurteilung

Die Beurteilung erfolgte an der Sitzung vom 30.03.2021. Folgende Mitglieder waren anwesend:

- Konradin Fischer, Dipl. Bauingenieur ETH SIA, Arbon
- Patric Allemann, Dipl. Architekt ETH SIA, Zürich
- Karin Bétrisey, Dipl. Kulturingenieurin ETH SIA, Raumplanerin FSU, Kesswil
- Lukas Imhof, Dipl. Architekt ETH SIA, Zürich
- Silvia Kopp, Dipl. Architektin ETH SIA, Weinfelden
- Philipp Stalder, Landschaftsarchitekt MLA BSLA SIA, St. Gallen
- Heidi Stoffel, Dipl. Architektin ETH SIA, Weinfelden
- Ueli Wepfer, Dipl. Architekt ETH BSA SIA, Neuwil
- Roland Wittmann, Dipl. Architekt ETH SIA, Frauenfeld
- Hanspeter Woodtli, Dipl. Ing. FH/SIA, Raumplaner FSU, Stettfurt

Analyse

Quartier

Das heute unbebaute Grundstück, der sogenannte „Fraugarte“, ist das Reststück einer ehemals zusammenhängenden Freifläche oberhalb des Dorfkerns von Triboltingen. Man genießt von hier eine prachttvolle Aussicht auf den Untersee, sowie auf den alten Dorfkern von Triboltingen.

Hangseits grenzt der „Fraugarte“ an die Keberlistrasse, welche hangparallel verläuft und ein Einfamilienhausquartier erschliesst. Das freie Grundstück bildet heute eine wohltuende Zäsur zwischen dem oben genannten Einfamilienhausquartier und dem kulturhistorisch bedeutenden Ensemble an der Hauptstrasse. Südlich der Hauptstrasse besteht dieses aus der Kapelle St. Niklaus (geschützt, besonders wertvoll), einem Wohnhaus mit angebauter Scheune/Stall von 1801 (geschützt, wertvoll), das giebelständig zur Strasse steht sowie der dazugehörigen freistehenden Scheune von 1934 (nicht geschützt, bemerkenswert), die traufständig an der Strasse steht. „Das Wohnhaus bildet durch seine Stellung hart an der Strasse zusammen mit dem gegenüberliegenden Gebäude Hauptstrasse 19 den Abschluss des alten Dorfes gegen Westen und ist daher ausserordentlich wichtig für das gesamte Ortsbild“ (Zitat aus Hinweisinventar der Denkmalpflege).

Nördlich der Hauptstrasse befinden sich gegenüber der Kapelle das alte Schulhaus von 1846 (geschützt, wertvoll), ein schlichter, traufständig zur Strasse stehender Giebeldachbau und ein Vielzweckgebäude aus dem frühen 19. Jahrhundert, ebenfalls traufständig zur Strasse.

Auf der Ostseite grenzt die Kirchstrasse an, ausgebaut als steiler Fussweg, der auch von landwirtschaftlichen Fahrzeugen des angrenzenden Bauernhofs benutzt wird, sonst aber für den motorisierten Verkehr gesperrt ist (Fahrverbot) und zwischen der Kapelle St. Niklaus und dem Wohnhaus mit Scheune zur Keberlistrasse hinaufführt.

Das Grundstück erstreckt sich ungefähr hälftig über zwei verschiedene Zonen. Die untere Hälfte ab Hauptstrasse liegt in der Dorfkernzone und die obere in der zweigeschossigen Wohnzone am Hang W2H.

Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

Das Gebiet „Fraugarte“ ist im ISOS als Umgebungszone aufgeführt mit folgender Beschreibung: „Partiell verbauter Wieshang , wichtig als Ortshintergrund.“ Eingestuft ist diese Umgebungszone mit dem Erhaltungsziel a, was bedeutet: Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche. Die für das Ortsbild wesentliche Vegetation und Altbauten bewahren, störende Veränderungen beseitigen. Das Gebiet „Fraugarte“ wurde trotz Erhaltungsziel als Kulturland oder Freifläche eingezont und ist somit bebaubar, womit ein Interessenkonflikt besteht.

Auszug aus dem Baureglement von 2004:

IV. Zonenvorschriften

Zweigeschossige Wohnzone am Hang W2H

Art. 14 Wohnzonen W2 / W2H / W2HB / W3

³ *Die Wohnzone W2 in Hanglage dient einer Bebauung für Ein- oder Reiheneinfamilienhäuser.*

⁶ *Es gilt die offene oder halboffene Bauweise.*

⁷ *Es gelten folgende Höchst- und Mindestmasse:*

Max. Ausnutzungsziffer 0.45, Max. Gebäudehöhe 6 m, Max. Firsthöhe 10 m, Min. Grenzabstand 4 m, Max. Gebäudelänge 20 m.

Dorfkernzone

Art. 17 Dorfkernezone

³*Die Dorfkernezone Dk bezweckt eine baustilgerechte Erhaltung, Erneuerung und Pflege der vorhandenen Bausubstanz, der Freiräume und der Bepflanzungen. Neu-, An- und Umbauten sind insbesondere bezüglich ihrer Ausmasse, Proportionen, Gestaltung, Stellung, Materialien, Farbgebung und Umgebungsgestaltung sorgfältig und harmonisch in das bestehende Dorfbild einzuordnen. Die vorhandene Bausubstanz ist nach Möglichkeit zu erhalten. Die Detailgestaltung richtet sich insbesondere nach Art. 42-44 BauR.*

⁴ *Bei Neu-, Ersatz- und Umbauten kann der Gemeinderat Über- bzw. Unterschreitungen gegenüber den Höchst- und Mindestmassen bewilligen, sofern die Interessen des Ortsbildschutzes dies bedingen und keine überwiegenden öffentlichen oder privaten Interessen entgegenstehen. Der Gemeinderat kann in diesen Fällen eine Stellungnahme der kantonalen Amtsstelle einholen.*

V. Bau-, Abstands- und Gestaltungsvorschriften

B. Abstands vorschriften und Ausnahmen

Art. 38 Grenzabstände

¹ *Der Grenzabstand von Bauten und Anlagen richtet sich nach der Zonenordnung und der PBV.*

³ *Für ebenerdige Anlagen wie Zufahrten, Abstellplätze, Sport- und Spielanlagen*

etc. ohne wesentliche Auswirkungen gilt ein Abstand von 0.5 m. Für alle übrigen Anlagen gilt der zonengemässe Grenzabstand.

C. Gestaltungsvorschriften im ganzen Gemeindegebiet

Art. 39 Grundsatz

¹ Bauten und Anlagen haben sich in jeder Beziehung gut ins Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Auf die Umgebung ist Rücksicht zu nehmen.

D. Besondere zusätzliche Gestaltungsvorschriften für die Dorfkernzone Dk

Art. 42 Grundsatz

¹ Zur Erhaltung und Erneuerung der Dorfkernzone gelten zusätzliche Gestaltungsvorschriften.

² Die prägenden Merkmale der Bauten und ihrer Umgebung sind zu erhalten und bei Neu- und Umbauten zu berücksichtigen.

³ Ein Gebäudeabbruch bedingt in der Regel ein bewilligtes Baugesuch für einen Neubau an diesem Standort. Vorbehalten bleibt der Schutz erhaltenswerter Bauten.

Art. 43 Fassaden

Die Gliederung, die Materialwahl, die Verhältnisse der einzelnen Bauteile und die Farbgebung von Fassaden und insbesondere von Fenstern, Fensterläden und Türen haben der herkömmlichen, quartierüblichen Bauweise zu entsprechen. Der Gemeinderat kann bei Umbauten und Renovationen den Erhalt der Fachwerkbauweise (Riegelbau) verlangen.

Art. 44 Dachgestaltung / Dachaufbauten

¹ Bauten sind mit symmetrischen Giebeldächern herkömmlicher, quartierüblicher Neigung (Richtwert 40-50°) zu versehen. Das Dach muss allseitig vorspringen. Die Trauflinie des Hauptdaches darf bei Dachgauben nicht unterbrochen werden. Flachdächer und Dächer unter 35° sind bei Hauptbauten nicht gestattet.

² Die Dächer der Bauten sind mit Biberschwanz- oder Biberschwanzfalzziegeln einzudecken. In begründeten Fällen kann der Gemeinderat andere Bedachungsmaterialien bewilligen.

³ Dachaufbauten sind als Quergiebel, Giebellukarnen oder Schleppegauben auszubilden und dürfen in der Regel $\frac{1}{4}$, mehrere zusammen gesamthaft $\frac{1}{2}$ der Gebäudelänge nicht überschreiten. Zwischen Dachaufbau und First muss mindestens ein Abstand von 0.5 m eingehalten werden.

⁴ Dacheinschnitte sind nicht zugelassen. Auf dem gleichen Dach ist jeweils nur eine Art von Dachaufbauten zulässig.

⁵ Ausnahmsweise sind vereinzelte Dachflächenfenster zugelassen. Das einzelne Dachflächenfenster darf in der Regel 1 m² nicht übersteigen.

E. Umgebungsgestaltung

Art. 45 Terraingestaltung

¹ Das gewachsene Terrain darf in der Regel nicht oder nur geringfügig verändert werden. Terrainveränderungen haben sich dem natürlichen Geländeverlauf der Umgebung anzupassen.

² Aufschüttungen und Abgrabungen, die das gewachsene Terrain verändern, sind bewilligungspflichtig. Sie sind zu visieren.

³ Terrainabsätze, Böschungen und Stützmauern, insbesondere gegenüber Nachbargrundstücken, sind soweit als möglich zu vermeiden.

Art. 47 Vorgärten und Freiflächen

¹ Die bestehenden Vorgärten, Frei- und Grünflächen sind in der Regel zu erhalten.

² Bei neuen Anlagen soll nach Möglichkeit die Hälfte der Fläche zwischen der Gebäudeflucht und der öffentlichen Verkehrsfläche ortsbildgerecht mit einheimischen Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden. Die Verkehrsübersicht ist zu gewährleisten.

Projektbeschreibung

Die Bauten werden in erster Linie ortsbaulich und in ihrer äusseren Erscheinung beschrieben. Die Grundrisse sind für die verlangte Beurteilung von untergeordneter Bedeutung und erfahren nur Erwähnung, soweit sie für die Beurteilung obiger Kriterien wichtig sind.

Bebauung

Das Bauvorhaben umfasst 1 Mehrfamilienhaus (6 Klein-Wohnungen, 2 Maisonette-Wohnungen), 4 Doppelhäuser, 1 Einfamilienhaus und 6 Reihenhäuser, je zu Dreiergruppen gebündelt.

Die 6 Reihenhäuser liegen in der Wohnzone W2H und sind von oben her, über die Keberlistrasse erschlossen. Die Parkierung der Reihenhäuser erfolgt direkt ab der engen Quartierstrasse in einem offenen Carport, welcher in Hangrichtung abfällt. Ein unterhalb des Strassenniveaus liegender Hof, als Fuge zwischen Carport und den Reihenhäusern ausgebildet, belichtet das Schlafgeschoss hangseitig. Die Häuser liegen senkrecht zur Keberlistrasse und öffnen sich zum Untersee. Hangabwärts erscheinen sie zweigeschossig, zur Strasse, aufgrund des Niveausprungs, eher eingeschossig. Jedes Reihnhaus verfügt einzeln über ein symmetrisches Satteldach. Es entsteht so eine bewegte Dachlandschaft von aufgereihten, aneinander stossenden Satteldächern. Die Dächer sind ohne Dachvorsprünge geplant und integrieren sich in die kubisch und monolithisch gedachten Baukörper.

Die übrigen Gebäude (Mehrfamilienhaus, Doppelhäuser Einfamilienhaus) liegen in der Dorfkernzone Dk und werden mit einer neuen, internen Strasse erschlossen, welche von der Hauptstrasse abzweigt und sich kurvenartig in den Hang schneidet,

was erhebliche Terrainveränderungen mit sich zieht und trotz der Steigung von 11.5% massive Einschnitte bis 2.0 m nötig machen.

Das Mehrfamilienhaus besitzt im Sockelgeschoss eine Einstellhalle. Die restlichen Bauten in der Dorfzone haben offene, in den Sockel eingelassene Parkierungen. Damit die Zufahrt ab der Strasse funktioniert, sind Abgrabungen von bis zu 1.5 m notwendig. Zudem werden an mehreren Stellen Stützmauern bis 1.8 m notwendig.

Die Bauten in der Dorfkernzone liegen alle quer zur Hangneigung und erscheinen von unten her gesehen dreigeschossig und von oben her zweigeschossig. Die Bauten in der Dorfkernzone haben alle ein symmetrisches Satteldach mit Dachvorsprüngen. Mittig auf der Nordseite sitzt jeweils eine Dachgaube.

Fassaden

Die Fassaden öffnen sich zur Hauptsache auf die Aussichtsseite zum Untersee. Die West-, Ost- und Südseiten sind geschlossener. Ausnahmen bilden das Mehrfamilienhaus an der Hauptstrasse, wo die Befensterung allseitig gleichmässig verteilt ist sowie das Einfamilienhaus mit einer grossen Loggia auf der Westseite. Die Lochfassaden verfügen über nur wenige sich wiederholende Fensterformate mit jeweils einem Lüftungsflügel und einer Festverglasung ohne Sprossenteilung, wobei die Lüftungsflügel mit einem Holzrost abgedeckt sind. Alle Aussenräume sind eingezogene Loggien. Es sind weder vorspringende Balkone noch Sitzplätze vorgesehen.

Materialisierung

Gemäss Baugesuchformular sind sämtliche Bauten mit einer vertikalen, vorgehängten Holzschalung verkleidet. Über die Art des Holzes und die Farbigkeit der Holzschalung gibt es keine Angaben. Auf den Visualisierungen scheinen diese in einem Grauton gehalten zu sein (evtl. vorvergraut oder roh). Über die Sockelbauten gibt es keine Angaben. In den Visualisierungen ist zu erkennen, dass diese glatt und hell sind (evtl. Beton oder Verputz). Die Fensterrahmen sind innen aus Holz und aussen aus Aluminium. Angaben zur Farbe der Fensterrahmen gibt es keine. Auf den Visualisierungen sind diese dunkel (evtl. anthrazitfarbig oder dunkelbraun). Die Dächer sind mit einer Eterniteindeckung versehen. Auch hier fehlen die Angaben zur Farbe. In den Visualisierungen erscheinen die Dächer grau-braun. Ebenso gibt es keine Angaben zu irgendwelchen Beschattungsanlagen (Markisen, Storen, Fensterläden, etc.).

Umgebung

Aufgrund des Prinzips der Erschliessung verbleibt in der Dorfzone praktisch keine Grünfläche. In der Mitte des Projektes ist ein Grünraum ausgespart, welcher als Zäsur zwischen den beiden Bebauungshälften und als Reminiszenz an die ehemalige Freifläche gelesen werden kann. Diese Freifläche soll mit Bäumen bepflanzt und mit einem Spielplatz und Gemeinschaftsgärten bestückt werden. Ein interner, sehr steiler Fussweg (10% plus Treppen) verbindet die beiden Überbauungsteile. Private Gärten sind keine vorgesehen, in der künstlich anzulegenden Gemeinschaftsgartenfläche sind Nutzgartenstreifen geplant. Die dafür notwendige Terrainmodellierung bedingt wiederum massive Stützbauten, die im Umgebungsplan nicht eingetragen sind. Weiter fehlen Schnitte über diese Gemeinschaftsfläche quer und parallel zum Hang. In den Fassadenplänen Ost und West ist die Stellung der Bauten gegenüber dem gewachsenen Terrain besonders gut zu erkennen.

Projektbeurteilung

Baurechtliche Aspekte sind nur soweit berücksichtigt, wie diese ortsbaulich und architektonisch von Belang sind.

Erschliessung und Bebauung

Ortsbauliche Aspekte

Die Anforderungen nach ISOS sind nur noch eingeschränkt umsetzbar. Die gewünschte freie Fläche als Hintergrund der ursprünglichen Strassenbebauung ist aufgrund der Anzahl Baureihen und der Stellung der Bauten nicht ablesbar. An diesem Ort scheinen maximal zwei Bautiefen verträglich, wie dies im grösseren Kontext historisch entstanden ist. Die Überbauung sprengt den dörflichen Massstab und wirkt fremd im kleinteiligen Ortsbild. Insgesamt wird die ortsbauliche Einpassung als nicht zufriedenstellend beurteilt.

Bauprojekt Nördlicher Parzellenteil in Dorfzone

Die Verkehrserschliessung ist an dieser Lage nicht standortgerecht. Der brachiale Eingriff in den Wieshang führt zu massiven Terrainveränderungen und Stützbauwerken. Die Verkehrssicherheit ist aufgrund der notwendigen Rückwärtsfahrten in die Quartierstrasse teilweise technisch nicht möglich oder aufgrund fehlender Sicht gefährlich.

Fragen wirft auch die Setzung und Ausrichtung der Bauten auf. Die Bauten stehen traufständig quer zur Hangrichtung und zerschneiden diesen damit optisch komplett, indem sie eine dichte, geschlossene Häuserfront als Ortshintergrund zur historischen Bebauung bilden und mit ihrer dreigeschossigen Erscheinung generell zu mächtig erscheinen gegenüber dem denkmalgeschützten Ensemble an der Hauptstrasse. Die Gebäudehöhe der Doppelhäuser und des Einfamilienhauses sind baurechtlich zu überprüfen, wobei die unzulässigen Ausgrabungen zu berücksichtigen sind.

Das Mehrfamilienhaus überschreitet die bestehende, rechtskräftige Baulinie um 2.0 m, übernimmt aber ortsbaulich verständlicherweise die Flucht der Nachbarbauten. Ortsbaulich deplatziert ist dagegen die Gestaltung des Hauszugangs, welcher sich hinter einer begrünten Böschung mit Bäumen versteckt. Ortstypisch wäre ein befestigter Vorplatz, wie ihn die Nachbarbauten aufweisen.

Bauprojekt Südlicher Parzellenteil in Wohnzone am Hang

Die Anordnung der offenen Carports nördlich der Keberlistrasse bildet einen Gebäuderiegel mit Parkierung, der nicht ins Quartierbild passt und die Weitsicht Richtung See vollständig versperrt. Die Keberlistrasse ist minimal ausgebaut und verfügt über zwei Ausweichstellen, wobei eine unmittelbar an die Bauparzelle anstösst. Im Bereich der Ausweichstelle ist das zu erwartende rückwärtige Ausfahren zu vermeiden.

Die Zugangssituation zu den Häusern via Carports und Passerelle erschwert die Auffindbarkeit der einzelnen Einheiten und schafft enge städtische Situationen, die nicht ins Quartierbild passen. Die tiefergelegten, dank massiver Stützmauern ermöglichten Innenhöfe erscheinen ebenso fremd. Die vorgelagerten Carports kaschieren die nicht vorhandene bergseitige Einpassung der Bauten ins Gelände.

Umgebung

Nördlicher Parzellenteil in Dorfzone

Die oberirdische Erschliessung beansprucht fast sämtliche Grünflächen, führt zu einer kompletten Versiegelung des Aussenraums und verunmöglicht damit eine angemessene Bepflanzung. Dies ist theoretisch aufgrund der fehlenden Ausnützungsziffer in der Dorfkernzone baurechtlich zulässig, schafft aber eine inakzeptable, dem Ort nicht gerecht werdende Umgebungssituation.

Die grüne Mitte, sowie deren Vernetzung mit dem Quartier ist zu begrüßen, wobei diese Fläche viel zu klein ist. So bleibt doch wenigstens etwas vom „Fraugarte“

erhalten. Schade ist, dass die Freifläche gleich wieder mit Spielgeräten, Mobiliar und zusätzlichen Bäumen besetzt wird. Positiv ist der Verzicht auf private Aussenräume zu Gunsten eines offenen Grünraums zu werten. Damit wird die Erstellung von weiteren Stützmauern vermieden.

Südlicher Parzellenteil in Wohnzone am Hang

Die Bauten sind vollkommen nach Norden Richtung See orientiert. Zusammen mit der vorgelagerten Carportreihe mit Flachdach entsteht eine sonderbare Dachform, die von der Hang- wie auch der Seeseite störend wirkt.

Obwohl die Parkierung hier strassenseitig angeordnet wird, entsteht trotzdem kein privater Gartenraum, da die Gebäude wie Auskragungen in den Hang gestellt werden und der talseitige Anschluss ans Gelände fehlt respektive eine Anflachung der Böschung nicht möglich macht.

Ob der gemeinsame Grünraum in der Mitte der beiden Parzellenteile tatsächlich als solcher funktionieren kann, bleibt aufgrund der Topographie und der Anordnung fraglich. Ein Nachweis wäre mit entsprechenden Schnitten nachzuliefern.

Fassaden und Materialisierung

Die Gestaltung der Fassaden mit sich wiederholenden, verwandten Elementen und die ruhige Dachlandschaft in der Dorfzone, lassen die Überbauung als homogene Einheit erscheinen, welche jedoch durch ihren Massstabsbruch und den Siedlungscharakter im kleinteiligen Ortsbild zu einer Störung führt, welche nicht ins Ortsbild passt.

Für die Dorfzone untypisch sind aber sicherlich die eher abstrakten, lochartig wirkenden Fensteröffnungen mit den Festverglasungen und den Fensterrahmen aus Aluminium.

Die unschönen, aufgerissenen Sockelfronten sind störend und passen nicht in das sonst homogen erscheinende Bild.

Begrüssenswert ist der Verzicht auf Balkone zu Gunsten von Loggien.

Die gefaltete Dachlandschaft der Reihenhäuser wirkt etwas gesucht. Obwohl die Reihenhäuser in der Wohnzone liegen, wo die Gestaltungsvorschriften freier sind, sollte doch gestalterisch eine Annäherung an die übrige Erscheinungsform gesucht werden. Der ins Auge springende Zonenwechsel ist nicht nachvollziehbar und die Vermutung liegt nahe, dass die angestrebte maximale Ausnützung oberste Priorität bei der Planung gehabt haben muss. Die Reihenhäuser sind Teil der gesamten Überbauung und bringen viel Unruhe in die sonst eher ruhige Dachlandschaft.

Empfehlungen und weiteres Vorgehen

Der sia-Gestaltungsrat stellt das vorliegende Projekt aus ortsbaulichen Überlegungen grundsätzlich in Frage. Für die Überbauung eines derart grossen Gebiets (der Betrachtungsperimeter umfasst auch weitere unüberbaute Flächen östlich der Grundstücke dieses Projekts) ist ein qualifiziertes Verfahren zu prüfen (Studienauftrag, Projektwettbewerb), zumal aus ortsbaulicher Sicht Klärungsbedarf besteht. Im Rahmen der Überprüfung der Ortsplanung wäre mithilfe einer Studie eine Gesamtbetrachtung der verbleibenden unüberbauten Flächen vorzunehmen, woraus Empfehlungen abzuleiten sind.

Betreffend des vorliegenden Projekts empfiehlt es sich, auf die Strasse, die offenen Parkierungen im Sockel und die massiven Terrainveränderungen zu verzichten und eine Tiefgarage zu erstellen. Dabei ist eine genügende Überdeckung vorzusehen, damit eine Bepflanzung mit ortstypischen Obstbäumen ermöglicht wird. Das Umgebungskonzept ist grundlegend zu überarbeiten. Im Weiteren sollte die Setzung der Bauten nochmals geprüft werden, mit dem Ziel einer moderateren Überbauung, die den natürlichen Hangverlauf respektiert und sich von der Baumasse her besser mit dem denkmalgeschützten Kontext verträgt. Mit einer allfälligen Drehung der Häuser um 90° und den dazugehörigen Gebäudeabständen, wäre der Hang grundsätzlich weniger zerschnitten und ein gewisser Durchblick Richtung Untersee wäre für alle möglich.

Aufgrund der Pläne kann festgestellt werden, dass im Ansatz eine zonenkonforme, gestalterische Absicht erkennbar ist, welche noch mehr detailliert ausgearbeitet werden muss. Die Gestaltung der Fenster sollte dabei nochmals geprüft werden.

Die Baueingabe ist aufgrund der massiven Terraineingriffe und des befremdlichen Zugangs zu den Reihenhäusern so nicht bewilligungsfähig und ist nach den obigen Empfehlungen grundlegend zu überarbeiten.

Arbon, 06. Mai 2021

Für den sia-Gestaltungsbeirat


Konradin Fischer, Leiter