

sia – Gestaltungsbeirat

Schweizer Ingenieur- und Architektenverband
Sektion Thurgau

Gestaltungsplan Scheitingen, Steckborn Beurteilung des Bebauungskonzepts

Ausgangslage

Eine private Bauherrschaft möchte die unbebaute Parzelle Nr. 704 in Steckborn (Flurname Scheitingen) überbauen. Da für die Parzelle und die angrenzende Gemeindestrasse eine Gestaltungsplanpflicht besteht, liess die Gemeinde Steckborn einen Gestaltungsplan erarbeiten. Gegen den vom 19.10.2019 bis 08.11.2019 öffentlich aufgelegten Gestaltungsplan „Scheitingen“ erhob die Interessengemeinschaft (IG) Scheitingen Einsprache.

Auftrag

Mit Schreiben vom 21.04.2020 ersuchte die IG Scheitingen den sia-Gestaltungsbeirat um eine Beurteilung des Bebauungskonzepts des Gestaltungsplans Scheitingen in Bezug auf die Einordnung in das nähere und weitere Orts- und Landschaftsbild, die Vereinbarkeit mit den aktuellen planungs- und baurechtlichen Bestimmungen sowie die Vereinbarkeit mit der laufenden Kommunalplanungsrevision.

Grundlagen

Für die Beurteilung wurden folgenden Unterlagen beigezogen.

Unterlagen zum Gestaltungsplan:

- Planungsbericht vom 24.08.2018
- Sonderbauvorschriften vom 24.08.2018
- Plan vom 24.08.2018
- Richtprojekt vom 24.08.2018
- Freiraumkonzept vom 24.08.2018
- Dokumentation Landschaftsarchitektur vom 26.07.2016

Planungs- und baurechtliche Grundlagen:

- Baureglement der Stadt Steckborn, Stand August 2011
- Zonenplan der Stadt Steckborn, Stand September 2011

Weitere Unterlagen:

- Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung, ISOS (Auszug Steckborn, 2005)
- Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung, BLN (Auszug BLN 1411 Untersee - Hochrhein, 2017)
- Stadt Steckborn, Kommunalplanungsrevision, Planungsbericht vom 23.10.2019

Augenschein

Eine Delegation des sia-Gestaltungsbeirats besichtigte am 23.04.2020 Perimeter und Kontext und liess sich durch Vertreter der IG Scheitungen das Projekt erläutern.

Beurteilung

Die Beratung erfolgte an der Video-Sitzung des sia-Gestaltungsbeirates vom 04.05.2020. Die beiden Mitglieder Karin Bétrisey und Hanspeter Woodtli sind in den Ausstand getreten und waren in keiner Weise beteiligt.

Anwesende Mitglieder des sia-Gestaltungsbeirates:

Konradin Fischer, Dipl. Bauingenieur ETH SIA, Arbon (Vorsitz)

Patric Allemann, Dipl. Architekt ETH BSA SIA, Zürich

Lukas Imhof, Dipl. Architekt ETH BSA SIA, Zürich

Silvia Kopp, Dipl. Architektin ETH SIA, Weinfelden

Philipp Stalder, Landschaftsarchitekt 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

Vorbemerkung

Die Stellungnahme des sia-Gestaltungsbeirats fokussiert sich gemäss Auftrag der IG Scheitungen auf die Beurteilung der Einordnung der geplanten Überbauung in das nähere und weitere Orts- und Landschaftsbild. Planungs- und baurechtliche Aspekte werden nur einbezogen, wenn Sie für die Beurteilung der ortsbaulichen Einordnung relevant sind.

Ortsbauliche Situation

Das Planungsgebiet des Gestaltungsplans „Scheitingen“ liegt auf einer teilweise bebauten Geländeterrasse nördlich des landschaftlich prägenden bewaldeten Tobels des Speck-, bzw. Feldbachs. Die noch unbebaute, gegen Nordwesten geneigte Parzelle liegt ca. 40 Höhenmeter über dem Niveau des Untersees und bietet eine attraktive Aussichtslage auf den Untersee und den auf deutscher Seite liegenden Schiener-Berg.

Die Parzelle mit einer Fläche von rund 11'900 m² wird umgeben von einem ruhigen Wohnquartier mit mehrheitlich älteren Einfamilien- oder Doppelhäusern aus den 1930er- und 1940er-Jahren. Gegen Westen wird die Parzelle von einer lockeren Häuserzeile mit neueren Einfamilienhäusern begrenzt. Diese liegen wiederum an einem offenen Freiraum, der den etwas tiefer liegenden, historischen Ortsteil Wolfkehlen / Weier umfasst.

Die Parzelle wird über die schmale Scheitingerstrasse erschlossen, die im Scheitelpunkt einer scharfen Ostkurve von der Frauenfelderstrasse abzweigt. Auf der Parzelle innerhalb der scharfen Ostkurve wurde vor rund zehn Jahren eine Überbauung mit fünf Mehrfamilienhäusern mit jeweils zwei Vollgeschossen und einem Attikageschoss erstellt. Diese Bebauung basiert auf dem 2009 genehmigten Gestaltungsplan „Halden“.

Projektbeschreibung

Das dem Gestaltungsplan „Scheitingen“ zugrunde liegende Bebauungskonzept übernimmt die Massstäblichkeit und architektonische Gestaltung der östlich der Frauenfelderstrasse gelegenen, bestehenden Überbauung „Halden“. Die sieben geplanten Gebäudekuben weisen ebenfalls zwei Vollgeschosse und ein auf zwei Seiten zurückgesetztes Attikageschoss auf. Entlang der Scheitingerstrasse werden drei, entlang der Nordgrenze vier annähernd identisch gestaltete Baukörper angeordnet. Die Baukörper sind im Grundriss teilweise leicht abgedreht und sollen sich so besser in den Siedlungskontext einfügen. Die sieben Mehrfamilienhäuser sind mit einer unterirdischen Tiefgarage verbunden. Die Zufahrt erfolgt über eine Rampe an der Scheitingerstrasse. Bei dieser Rampe sind auch die Besucherparkplätze, die Veloabstellplätze und die Entsorgungsstelle angeordnet.

Auf annähernd quadratischer Grundfläche von ca. 20 x 20 Metern sind in der Regel je Geschoss zwei Wohnungen angeordnet. In den Attikageschossen werden teilweise zwei Geschosshälften zu einer Wohnung zusammen gefasst. Die Wohnungen orientieren sich mit ihrer Hauptwohnseite nach Westen Richtung Untersee.

Die Eingangsfassaden Richtung Osten sind bis auf die verglasten Erschliessungszonen und die liegenden Fenster der Nasszellen geschlossen und ungegliedert. Die übrigen Fassaden sind auf Höhe der Geschosdecken mit horizontalen Bändern gegliedert. Die Aussenfassaden der Wohnungen sind im Wechsel geschlossen, bzw. mit raumhohen Fensterfronten verglast. Eingelegene Balkone mit Staketengeländern in den Obergeschossen unterbrechen die kubische Volumetrie der Gebäude.

Gemäss den Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan sind die Fassaden der Bauten einheitlich zu gestalten und zurückhaltende, dunkle Materialien in einem mittelgrauen Farbton zu verwenden. Die drei südlichen Bauten sollen sich von den vier nördlichen farblich leicht unterscheiden. Die Flachdächer sind mit Ausnahme der Dachterrassen zu begrünen. Im Baubewilligungsverfahren soll ein detailliertes Material- und Farbkonzept vorgelegt werden.

Das Freiraumkonzept des Gestaltungsplans sieht für die Parzelle eine offene Wiesenfläche mit geschwungenen internen Fusswegen, Spielplätzen und einzelnen Bepflanzungen mit standortgerechten, mehrheitlich einheimischen Pflanzen vor. Für die Erdgeschosswohnungen werden keine privaten Aussenräume ausgeschieden. Auf Umzäunungen soll verzichtet werden.

Aus Lärmschutzgründen ist entlang der Frauenfelderstrasse eine 1.5 Meter hohe, begrünte Lärmschutzwand vorgesehen. Zusätzlich sind bei den beiden Häusern an der Frauenfelderstrasse die Balkonbrüstungen geschlossen ausgebildet.

Das Bebauungskonzept hält gemäss Planungsbericht die massgebenden Bestimmungen der Regelbauweise gemäss Baureglement vollumfänglich ein. Die mögliche Gebäudelänge von 35 Metern wird dabei deutlich unterschritten. Bei der Baudichte werden die baurechtlich zulässigen Nutzungszuschläge (Tiefgaragen- und Minergiezuschlag) maximal ausgenutzt.

Planungs- und baurechtliche Bestimmungen

Das Planungs- und Baugesetz des Kantons Thurgau verlangt mit der sogenannten negativen Eingliederungsvorschrift (§ 78, Schutz des Ortsbildes), dass Bauten und Anlagen das Landschafts-, Orts-, Quartier- oder Strassenbild nicht beeinträchtigen und die Gesamtwirkung nicht stören dürfen.

Wesentlich schärfere, sogenannte positive Eingliederungsvorschriften formuliert das Baureglement der Stadt Steckborn in Art. 24 und 64:

Art. 24 BauR (Wohnzonen, Gestaltung): Um- und Neubauten haben sich in Stellung, Geschosshöhe, Dachform, Material- und Farbwahl auf die Bebauung in der Umgebung abzustimmen.

Art. 64 BauR (Gestaltungsvorschriften, Grundsatz): Bauten und Anlagen haben sich in Stellung, Farbgebung, Materialwahl und Gestaltung bestmöglich in das Orts- und Landschaftsbild einzuordnen.

Das Bebauungskonzept ist also in Bezug auf die schärfere positive Eingliederungsvorschrift (Art. 64 BauR) und die Abstimmung auf die Bebauung in der Umgebung (Art. 24 BauR) zu beurteilen. Dabei ist zusätzlich zu berücksichtigen, dass sich das Planungsgebiet sowohl in einem ISOS-, wie auch in einem BLN-Gebiet von nationaler Bedeutung befindet. Auch wenn aus den Schutzziele dieser beiden Inventare keine konkreten Eingliederungsvorschriften abgeleitet werden können, ist bei der Beurteilung der Einfügung zu berücksichtigen, dass sich das Planungsgebiet in einem empfindlichen Orts- und Landschaftsbild befindet.

Projektbeurteilung

Aus den Unterlagen des Gestaltungsplans wird klar ersichtlich, dass das vorgeschlagene Bebauungskonzept die Massstäblichkeit und architektonische Gestaltung der östlich der Frauenfelderstrasse gelegenen bestehenden Überbauung „Halden“ übernimmt, welche in Volumetrie und Dachform (Flachdach) offensichtlich nicht auf die damals bestehende Bebauung in der Umgebung abgestimmt ist (was gemäss damaligem Baureglement möglicherweise noch nicht gefordert war). Die Überbauung „Halden“ wirkt denn auch als beziehungslos gestaltete Siedlung, die sich in Dichte, Massstäblichkeit und architektonischer Gestaltung von der umliegenden gewachsenen Bebauung deutlich abhebt.

Aus ortsbaulicher Sicht ist anzunehmen, dass mit der heute geforderten Abstimmung auf die Bebauung der Umgebung nicht die Übernahme eines Bebauungskonzepts gemeint sein kann, das heute als Fremdkörper in einer gewachsenen Bebauung wahrgenommen wird. Als Massstab ist wohl eher die bestehende Bebauung mit Einfamilien-, bzw. Doppelhäusern des in den 1930er- und 1940er-Jahren entstandenen Quartiers nördlich und südlich des Planungsgebiets anzuwenden.

Die neue Bebauung „Scheitingen“ wird zusammen mit der bestehenden Überbauung „Halden“ als einheitlich gestaltete Siedlung gelesen, die sich in der Gesamtwirkung noch deutlicher von der umgebenden Bebauung abhebt. Auch wenn die leicht versetzte Anordnung der einzelnen Bauten wohl Durch- und Ausblicke ermöglicht, erscheinen die beiden Überbauungen als zusammenhängender Riegel im durchgrüntem Wohngebiet am Hang unterhalb des bewaldeten Tobels des Speck-, bzw. Feldbachs.

Auch aus architektonischer Sicht vermag die geplante Überbauung den geforderten positiven Eingliederungsvorschriften nicht zu genügen. Die Gestaltung der Zugangsfassaden, die das Gesamtbild der Überbauung von der Frauenfelderstrasse her prägen, wirkt abweisend. Die im Gegensatz zu den übrigen Fassaden ungegliederten Ostfassaden sind bis auf die verglasten Erschliessungszonen und die liegenden Fenster der Nasszellen geschlossen. Der abweisende Eindruck aus dieser Richtung wird durch die 1.5 Meter hohe Schallschutzwand entlang der Frauenfelderstrasse verstärkt, auch wenn diese begrünt werden soll. Mit der prägenden horizontalen Gliederung der übrigen Fassaden sowie der Ausbildung des obersten Geschosses als Attikageschoss mit Flachdach und Dachterrassen wirkt die geplante Bebauung als Fremdkörper in der umliegenden gewachsenen Bebauung.

Das Bebauungskonzept erfüllt zwar gemäss Planungsbericht die Schutzanliegen des BLN (unauffällige Farbgebung, Bauten nicht höher als Regelbauweise, verbindliche Grünraumgestaltung mit Bepflanzungskonzept) und somit wohl auch allfällige erhöhte ISOS-Anforderungen, kann aber den positiven Eingliederungsvorschriften gemäss Baureglement (Art. 24 und 64) nicht genügen.

Die Übernahme eines als Fremdkörper wirkenden bestehenden Bebauungskonzepts kann mit Sicherheit nicht zu der für das Planungsgebiet geforderten bestmöglichen Einfügung führen. Ein naheliegenderes und möglicherweise passenderes Bebauungskonzept wäre z. B. die Weiterführung des angrenzenden Bebauungsmusters mit

Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhäusern im Sinne einer durchgrünten Gartensiedlung. Mit einer etwas dichteren Bebauungsstruktur als bei der bestehenden umliegenden Bebauung könnte auch eine heute angezeigte höhere Dichte erreicht werden.

In der laufenden Ortsplanungsrevision wird das Gestaltungsplangebiet „Scheitingen“ zusammen mit mehreren anderen Gestaltungsplangebieten als Innenentwicklungsgebiet von öffentlichem Interesse aufgeführt. Als Strategieansatz wird formuliert, dass in diesen Gebieten *keine „Verdichtung“ um jeden Preis“, sondern eine qualitätsvolle Innenentwicklung unter Beachtung der bestehenden Siedlungsstrukturen anzustreben ist.* Im Rahmen der Gestaltungsplanverfahren könne auf eine gute Einordnung in die bestehenden Siedlungsstrukturen hingewirkt werden. Dazu werden qualitätssichernde Verfahren (Studienaufträge / Wettbewerbe) verlangt.

Vor diesem Hintergrund und aufgrund der vorstehenden Projektbeurteilung wird klar, dass zur Erreichung der bestmöglichen Einordnung in die umliegende gewachsene Bebauung auch für das Planungsgebiet des Gestaltungsplanes „Scheitingen“ ein qualitätssicherndes Verfahren angezeigt gewesen wäre.

Schlussfolgerung

Das dem Gestaltungsplan „Scheitingen“ zu Grunde liegende Baukonzept widerspricht aus Sicht des sia-Gestaltungsbeirats den positiven Eingliederungsvorschriften der Art. 24 und 64 des Baureglements der Stadt Steckborn.

Die beiden Überbauungen „Scheitingen“ und „Halden“ bilden zusammen eine einheitlich gestaltete Siedlung, die sich in Dichte, Massstäblichkeit und architektonischer Gestaltung von der umliegenden gewachsenen Bebauung deutlich abhebt und als Fremdkörper wirkt. Eine qualitätsvolle, ortsbezogene Gestaltungsabsicht ist nicht erkennbar. Die Übernahme des Baukonzepts der bestehenden Siedlung „Halden“ ist primär einer möglichst hohen Marktgängigkeit geschuldet. Für eine bestmögliche Einordnung in das Orts- und Landschaftsbild, wie sie das Baureglement der Stadt Steckborn verlangt, wäre aus Sicht des sia-Gestaltungsbeirats ein qualitätssicherndes Verfahren (Studienauftrag / Wettbewerb) angezeigt gewesen.

Dies wird auch im Rahmen der laufenden Kommunalplanungsrevision für einige Innenentwicklungsgebiete von öffentlichem Interesse, darunter auch das Gebiet „Scheitingen“, gefordert. Insofern besteht also ein Widerspruch zwischen der bereits weit fortgeschrittenen Gestaltungsplanung für das Gebiet „Scheitingen“ und den Strategieansätzen der laufenden Kommunalplanungsrevision, die für das Gebiet „Scheitingen“ eine qualitätsvolle Innenentwicklung verlangt.

Arbon, 07. Mai 2020

Für den sia-Gestaltungsbeirat:
Konradin Fischer, Leiter