

Arealentwicklung Zentrum Berg TG

BERICHT DES BEURTEILUNGS- GREMIUMS

Studienauftrag



**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

341077 – 19.10.2022

Inhalt

1	EINLEITUNG	3
1.1	Ausgangslage	3
1.2	Verfahren	4
2	AUFGABENSTELLUNG	6
2.1	Nutzung	6
2.2	Weitere Anforderungen	9
2.3	Rahmenbedingungen	10
3	VORPRÜFUNG	14
4	JURIERUNG	15
4.1	Beurteilungskriterien	15
4.2	Ablauf der Beurteilung	16
4.3	Schlussfolgerungen	16
4.4	Empfehlung des Beurteilungsgremiums	17
5	PROJEKTBESCHRIEBE	18
5.1	Staufer & Hasler Architekten AG	19
5.2	antoniol + huber + partner	26
5.3	Stäheli Partner AG	32
5.4	Stoffel Schneider Architekten AG	38
6	GENEHMIGUNG	44

Auftraggeber

Gemeinde Berg
BEWOG Genossenschaft Berg

Redaktion

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Olaf Wolter, Laura Wiederkehr

Titelbild




Siegerprojekt Staufer & Hasler Architekten, Visualisierung LANDI/Volg/Gemeindehaus

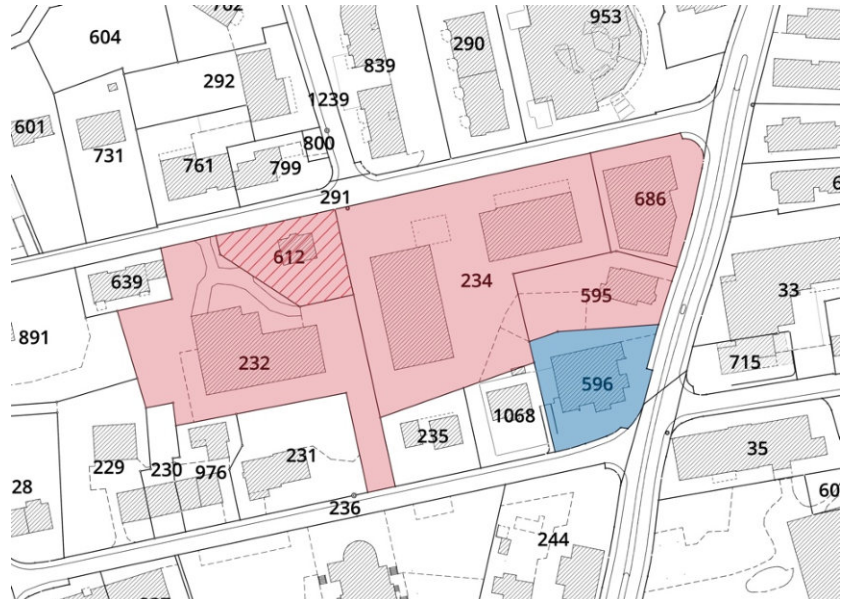
1 EINLEITUNG

1.1 Ausgangslage

Planungsperimeter

Das Projektareal liegt in der Zentrumszone im Ortsteil Berg in der Gemeinde Berg TG. Es umfasst sechs Grundstücke. Fünf davon gehören der BEWOG Genossenschaft und eines der Gemeinde Berg, auf welchem sich das Gebäude der Gemeindeverwaltung befindet. Der Planungsperimeter umfasst insgesamt eine Fläche von 12'673 m².

-  Grundstück Gemeinde Berg
-  Grundstücke BEWOG
-  Zukünftiges Grundstück BEWOG



Eigentumsverhältnisse

- Grundstücke Kat.-Nrn. 232, 234, 595, 686: Grundeigentümerin BEWOG
- Grundstück Kat.-Nr. 612: Planungsvollmacht BEWOG
- Grundstück Kat.-Nr. 596: Grundeigentümerin Gemeinde Berg

Zielsetzung Projekt

Auf den Grundstücken der BEWOG Genossenschaft befinden sich heute ein Volg-Laden, ein LANDI-Laden, eine Agrola-Tankstelle und einige Wohnhäuser. Einige der Gebäude sind sanierungsbedürftig und die Flächen der beiden Läden entsprechen nicht mehr den Ansprüchen der Besitzerin. Eine Arealplanungsstudie von Stoffel Schneider Architekten aus dem Jahr 2021 zeigte im Sinne der Machbarkeit das ortsbauliche und nutzungsmässige Potenzial auf. Die Räumlichkeiten der Gemeindeverwaltung sind heute zu klein für ihre Nutzungsansprüche, daher soll diese erweitert oder ersetzt werden.

Die BEWOG Genossenschaft und die Gemeinde Berg haben sich entschieden, die Planung des Areals gemeinsam fortzuführen. So soll ein einladendes Dorfzentrum entstehen, welches nebst attraktiven öffentlichen Freiräumen ein modernes Detailhandelsangebot und zeitgemässen, bezahlbaren Wohnraum bietet, sowie genügend Platz für die Gemeindeverwaltung bereitstellt.

1.2 Verfahren

Studienauftrag

Um qualitativ hochstehende Vorschläge für die Überbauung mit Bauten, Freiräumen, Parkierung, Erschliessung usw. zu erhalten, wurde ein Konkurrenzverfahren in Form eines einstufigen, nicht anonymen Studienauftrags durchgeführt. Die Ordnung SIA 143 wurde sinngemäss angewendet. Das Verfahren unterstand nicht dem öffentlichen Beschaffungswesen, da die Beteiligung der Gemeinde am Verfahren bzw. am anschliessenden Auftrag kleiner als 50 % ist.

Veranstalterinnen

Auftraggeberinnen des Studienauftrags sind zu je 50 % die Gemeinde Berg und die BEWOG Genossenschaft.

BEWOG Genossenschaft
8572 Berg

Handelnd durch: Rudolf Grunder (Präsident)

Gemeinde Berg
8572 Berg

Handelnd durch: Gemeinderat Berg

Beurteilungsgremium Fachleute

- Roman Giuliani, moos. giuliani. herrmann. architekten, Diessenhofen
- Regula Harder, Harder Spreyermann Architekten, Zürich
- Mariann Künzi, Künzi-Landschaftsarchitektur, Frauenfeld

Sachverständige

- Jürg Kummer (BEWOG)
- Thomas Bitschnau (Gemeindepräsident Berg)

Vorprüfung und beratende Experten (ohne Stimmrecht)

- Martin Weigele, Sinus AG Kreuzlingen (Lärm)
- Andrea Sutter, Daniel Batt, Volg Konsumwaren AG (Betreiber Volg-Laden)
- Hugo Fisch, Franz Tschopp, Peter Lendenmann, Landi Aachtal Genossenschaft (Betreiber LANDI-Laden)

Verfahrensbegleitung

Das Verfahren wurde begleitet durch:

Suter • von Känel • Wild
Planer und Architekten AG
Förllibuckstrasse 30
8005 Zürich

Olaf Wolter / Laura Wiederkehr

Teams

Folgende 4 Teams haben sich in der Präqualifikation für den Projektwettbewerb qualifiziert und die Teilnahme am Wettbewerb bestätigt:

- antoniol + huber + partner AHP AG mit Brogle Rüeger Landschaftsarchitekten BSLA
- Stäheli Partner AG mit Chaves Biedermann GmbH
- Staufer & Hasler Architekten AG mit Martin Klauser Landschaftsarchitekt HTL BSLA
- Stoffel Schneider Architekten AG mit Schrämmli Landschaftsarchitektur GmbH

Fachplaner

Der Beizug eines Landschaftsarchitekturbüros wurde zwingend gefordert. Weitere Fachleute konnten freiwillig beigezogen werden.

Entschädigung

Den eingeladenen Architekturteams wird für die vollständige und termingerechte Ablieferung der im Programm umschriebenen Aufgabe eine pauschale Entschädigung von CHF 15'000.- (inkl. Nebenkosten, exkl. Mehrwertsteuer) ausbezahlt.

Weiterbearbeitung

Das Siegerteam erhält den Auftrag zur Vertiefung des Siegerprojekts zu einem Richtprojekt für das gesamte Areal und wird zudem von der BEWOG mit der Projektierung und Ausführung der ersten Etappe beauftragt. Die erste Etappe umfasst mindestens den Neubau des Volg- und des LANDI-Ladens, allenfalls mit den eingegliederten neuen Räumlichkeiten der Gemeindeverwaltung. Die BEWOG bekundet die Absicht, auch die weiteren Etappen mit dem ausgewählten Team zu realisieren.

2 AUFGABENSTELLUNG

2.1 Nutzung

Zentrumsfunktion

Das Projektareal liegt inmitten des Zentrums von Berg und soll die Funktion eines Dorfzentrums wahrnehmen.

- Attraktive, einladende und identitätsbildende Zentrumsgestaltung mit öffentlich zugänglichen Freiräumen, Spiel- und Aufenthaltsflächen.
- Attraktives Gesicht der Überbauung, insbesondere gegen die Hauptstrasse
- Aufwertung der verkehrlichen Situation an der Hauptstrasse
- Bezahlbaren Wohnraum erhalten und schaffen
- Angemessener Nutzungsmix von Gewerbe, Verkauf, Dienstleistungen und Wohnen

Städtebau und Architektur

Es ist eine hohe ortsbauliche und architektonische Qualität zu gewährleisten.

- Sichtbarkeit / Stellung / Bedeutung der Bauten insbesondere im Verhältnis zum nördlich angrenzenden Bergerzentrum und im Verhältnis zur ganzen Zentrumszone
- Bezeichnung von Bauten, die erhalten werden sollen und Potential für Umnutzungen
- Verhältnis zur bestehenden Bebauungsstruktur aufzeigen
- Möglichst gleitende Übergänge schaffen und harte Kanten vermeiden

Gewerbeflächen

Für den Volg- und den LANDI-Laden sind Gewerbeflächen einzuplanen. Es gelten die folgenden Anforderungen:

- Attraktive Lage für den Volg- und den LANDI-Laden (Sichtbarkeit, Zugang für Kundinnen und Kunden), wenn möglich gleicher Eingangsbereich (Kunden) für beide Läden
- Verträgliche Emissionen für die Anwohner (Anlieferung, Aussenmodule, etc.)
- Wirtschaftlich vertretbare Anordnung der Aussenmodule
- Volg: Ladenfläche 300 m², Lagerfläche 216 m²
- LANDI: Verkaufsfläche inkl. Lager 811 m²

Gemeindeverwaltung

Das bestehende Gemeindehaus ist in den Planungsperimeter mit einzubeziehen. Um den zusätzlich erforderlichen Platz zu beschaffen, bestehen mehrere Möglichkeiten:

- Verlegung der Gemeindeverwaltung komplett in die Neubauten auf den BEWOG-Parzellen.
 - Das bestehende Gemeindehaus kann in diesem Szenario saniert und umgenutzt oder
 - durch einen Neubau ersetzt werden.
- Erweiterung des bestehenden Gemeindehauses
- Zu prüfen ist ein Erhalt des Erscheinungsbildes des «alten» Gemeindehauses, da es sich um einen markanten Orientierungspunkt im Dorf handelt.

Weitere Vorgaben sind

- Platzbedarf: 800–1'000 m², davon ca. 100 m² multifunktionales Sitzungszimmer
- Einwohnerdienste / Empfang im Erdgeschoss

Wohnbauten

Die Wohnungen sollen einen mittleren Ausbaustandard aufweisen. Es wird eine breit gemischte Bewohnerschaft angestrebt. Möglich sind sowohl Eigentums- als auch Mietwohnungen.

Wohnungsspiegel

Die Überbauung soll einen Wohnungsspiegel mit folgenden Mietflächen (HNF) aufweisen:

Anzahl Zimmer	Anteil in Prozent	Richtgrösse (HNF)	Sanitäre Anlagen
1 ½	10 %	40–50 m ²	1
2 ½	20 %	60–70 m ²	1
3 ½	30 %	80–90 m ²	1–2
4 ½	30 %	100–110 m ²	2
5 ½	10 %	115–130 m ²	2

Aussenraum

Die Aussenräume sind ein zentrales Element der Arealgestaltung. Sie müssen daher eine hohe Qualität aufweisen und folgende Elemente enthalten:

- Standortgerechte und realisierbare Bepflanzung
- Gute und ansprechende ökologische Gestaltung (u.a. Wasser-rückhalt durch Grünflächen, ökologisch wertvolle Bepflanzung)
- Schaffung von Sitzgelegenheiten
- Sinnvolles Verhältnis Siedlungsfläche / Grünfläche
- Begrünte Dächer (gemäss Vorgaben Baureglement Gemeinde Berg)

Verkehrsführung

Projektareal liegt an einer stark befahrenen Strasse im Zentrum und muss für verschiedene Nutzergruppen gut erreichbar sein. Zu- und Wegfahrten für Gewerbe, Kunden und Anwohner müssen daher in einem ganzheitlichen Konzept organisiert sein. Sehr wichtig ist es auch, die Sicherheit für Fussgänger und Velofahrer zu gewährleisten, insbesondere zur Hauptstrasse hin.

- Aufzeigen der Zu- und Wegfahrten (Leberenstrasse oder Obere Kirchstrasse)
- Sichere Verkehrsführung für MIV, Fussgänger und Veloverkehr
- Gute Durchlässigkeit des Areals für Personen- und Veloverkehr
- Gewährleistung der Fussgänger- und Schulwegsicherheit (bestehende Querungsbeziehungen berücksichtigen)

Anlieferung

Die Anlieferung für den Volg- und den LANDI-Laden soll auf einer gemeinsamen Fläche erfolgen. Idealerweise erfolgt die Zufahrt nicht von der Hauptstrasse, sondern von der Leberenstrasse her. Der Wendeplatz für die Anlieferung und die öffentlichen Freiräume sollen sich nicht überschneiden. Da die Anlieferung während 24 Stunden erfolgt, ist auf einen guten Lärmschutz der Wohnungen zu achten.

Parkierung

Es ist ein Parkplatzkonzept inkl. Tiefgaragenplätzen zu erstellen. Ferner soll auch die Gesamtparkierungssituation bei den Ladengeschäften inkl. Parkierung für Velos / Mofas aufgezeigt werden. Unter der Gemeindeverwaltung liegt eine bestehende Tiefgarage, welche in die Entwürfe mit einbezogen werden soll. Es gelten folgende Anforderungen:

- Mindestens 15-20 Aussenparkplätze für Kunden
- Gemeindeverwaltung: Mindestens 5, besser 6–8 Parkplätze
- Zusätzlich 50 öffentlich nutzbare Tiefgaragen-Plätze (Zielvorstellung). Es ist aufzuzeigen, welche Anzahl zusätzlicher öffentlicher Parkplätze zweckmässig realisierbar ist.
- Geringe Lärm- und Lichtemissionen bei der Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage
- E-Ladestationen für Aussen- und Tiefgaragenplätze
- LKW-Stellplätze für die Anlieferung: Mindestlänge 18 m, max. Gefälle 5 %

2.2 Weitere Anforderungen

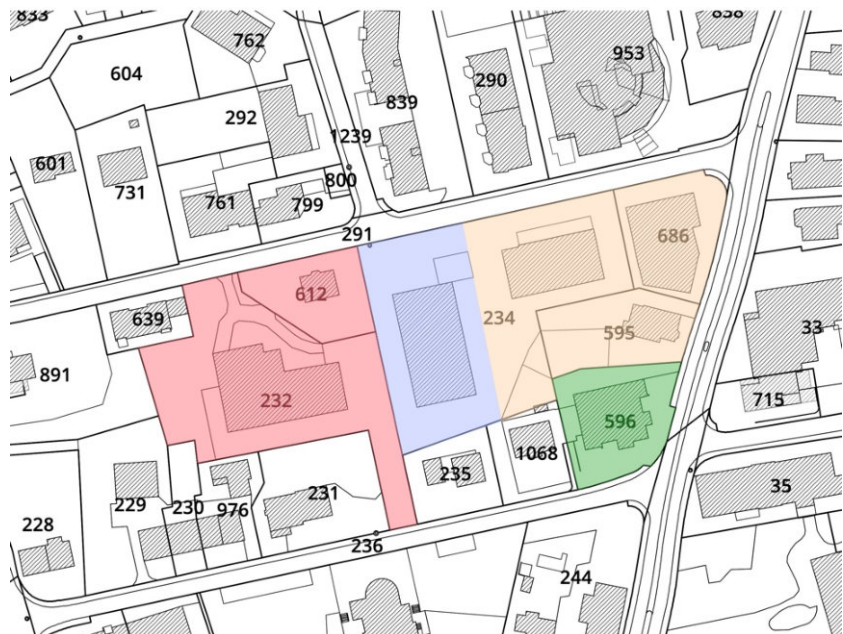
Etappierung

Die Überbauung des Areals muss in mehreren Etappen möglich sein. Volg- und LANDI-Laden sollen in der ersten Etappe erstellt werden (Grundstücke Kat.-Nr. 686 und 595, mit dem Ersatz der Gebäude Hauptstrasse 45 und 47 und Leberenstrasse 1). Die Tankstelle (Grundstück Kat.-Nr. 234 westlicher Teil) soll so lange wie möglich in Betrieb bleiben, wird aber nicht erneuert.

Gemeindehaus

Das Gemeindehaus muss durchgehend benutzbar sein, während die anderen Etappen erstellt werden. Werden die Verwaltungsräumlichkeiten in die neuen Gebäude verlagert, müssen diese fertiggestellt sein, bevor das Gemeindehaus umgebaut oder zurückgebaut wird.

- 1. Etappe
- 2. Etappe
- 3. Etappe
- Unabhängige Etappe



Energie und Nachhaltigkeit

Folgende Grundsätze zu einer nachhaltigen Bebauung des Areals sind zu berücksichtigen:

- Ökologische, dauerhafte und kostenbewusste Bauweise
- Holz-/Hybridbauweise (möglichst regionale Baumaterialien)
- Nutzung der Solarenergie durch Photovoltaik auf den Gebäude-dächern
- Das Regenwasser soll gesammelt und zweckmässig genutzt werden, z.B. zur Kühlung und zur Bewässerung.
- Geprüft wird der Anschluss an einen Wärmeverbund
- Abwärmenutzung der Kühlanlagen

SIA-Effizienzpfad Energie

Die Zielwerte der gesamtenergetischen Betrachtung gemäss der Leitlinie SIA-Effizienzpfad Energie müssen eingehalten werden.

2.3 Rahmenbedingungen

Bau- und Zonenordnung

Regelbauweise

Das Projektareal liegt gemäss Zonenplan der Gemeinde Berg in der Zentrumszone Z3.

Gemäss Art.10 Baureglement Gemeinde Berg gelten in der Zentrumszone Z3 folgende Bauvorschriften:

¹ Die Zentrumszone umfasst Gebiete mit zentrumsbildender Funktion, die der gemischten baulichen Nutzung dienen.

² Zulässig sind Wohnungen, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Mischbauten.

³ Mindestens 50 % der Erdgeschossflächen muss Gewerbe- oder Dienstleistungsnutzungen aufweisen.

⁴ Hauptbauten haben mindestens 3 Vollgeschosse aufzuweisen.

⁵ Neu-, An- und Umbauten haben sich sorgfältig in das Orts- und Strassenbild einzuordnen.

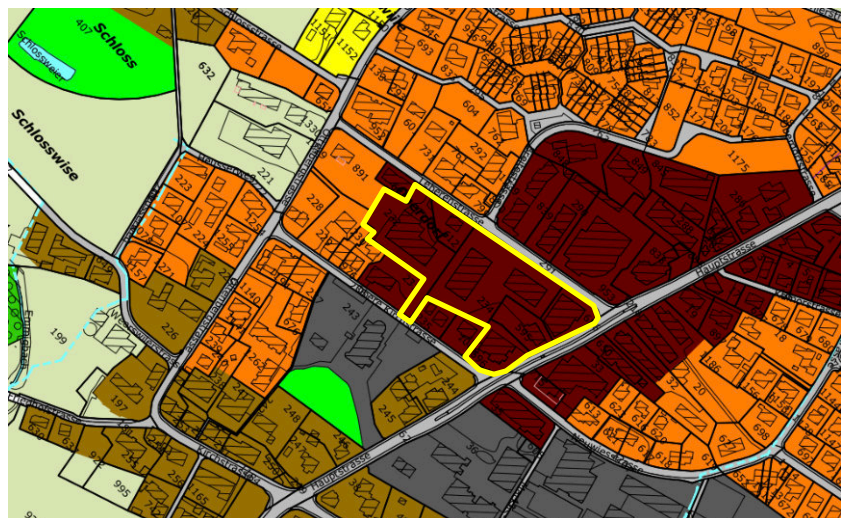
Grundmasse

Das Baureglement lässt folgende Grundmasse zu:

- Fassadenhöhe: max. 11.5 m
- Gesamthöhe: max. 15.5 m
- Mindestanzahl Vollgeschosse: 3
- Grenzabstand gross: min. 6.0 m
- Grenzabstand klein: min. 4.0 m
- Grenzabstand An- & Kleinbauten: min. 2.0 m
- Grenzabstand Unterniveaubauten: min. 0.5 m
- Gebäudeabstand Hauptbauten: min 8.0 m
- Gebäudeabstand zu Kleinbauten: min. 3.0 m
- Gebäudelänge: max. 45 m
- Geschossflächenziffer: --
- Bauweise: offen, halboffen
- Empfindlichkeitsstufe gem. LSV: III

Ausschnitt Zonenplan Gemeinde Berg TG, Stand 1.1.2021

BAUZONEN		
	W2a	Wohnzone 2a
	W2b	Wohnzone 2b
	W3	Wohnzone 3
	D2	Dorfzone 2
	WZ	Weilerzone
	WA2	Wohn- und Arbeitszone 2
	WA3	Wohn- und Arbeitszone 3
	Z3	Zentrumszone 3
	AG	Arbeitszone Gewerbe
	AI	Arbeitszone Industrie
	OeBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
	OeA	Zone für öffentliche Anlagen
	H	Heimzone
	Fh	Freihaltezone



Strassenabstände

Gemäss § 44 des Gesetzes über Strassen und Wege des Kantons Thurgau gilt:

- Strassenabstand gegenüber Kantonsstrassen: 4 m
- Strassenabstand gegenüber Gemeindestrassen: 3 m
- Strassenabstand unterirdische Bauten: 0.5 m
(mit Bewilligung der Gemeindebehörde)

Die Hauptstrasse ist ein Kantonsstrasse, die Leberenstrasse und die Obere Kirchstrasse sind Gemeindestrassen.

Parkierung

Die erforderliche Anzahl Parkplätze berechnet sich nach Art. 28 Baureglement Gemeinde Berg:

¹ Bei Wohnbauten sind Parkfelder oder Einstellräume für Fahrzeuge wie folgt zu erstellen:

a) Für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppel- und Reiheneinfamilienhäuser mindestens 2 Parkfelder je Wohneinheit.

b) Für Mehrfamilienhäuser mindestens 1.5 Parkfelder pro Wohnung.

c) Pro 4 Wohnungen ist bei Mehrfamilienhäusern zusätzlich ein oberirdisches Parkfeld als Besucherparkfeld zu erstellen und zu bezeichnen.

² Den Parkierungsbedarf anderer Bauten und Anlagen ist unter Berücksichtigung der jeweils gültigen VSS-Norm zu bestimmen.

³ Ab einem Bedarf von 10 Parkfeldern sind für den zusätzlichen Bedarf Tiefgaragen oder vollständig in Gebäude integrierte Parkieranlagen vorgeschrieben. Davon ausgenommen sind Besucherparkfelder.

⁴ Garagenvorplätze werden nicht als Parkfelder angerechnet.

Die Anzahl Pflichtparkfelder kann nicht reduziert werden, da sich das Projektgebiet ausserhalb der vorgegebenen ÖV-Gütekategorie befindet (Art. 29 Baureglement Gemeinde Berg).

Gestaltungsplan

Das Areal untersteht keiner Gestaltungsplanpflicht. Das Siegerprojekt bildet die Grundlage für einen allfälligen Gestaltungsplan, welcher für den Planungsperimeter erarbeitet werden muss, sofern von den Vorschriften der Regelbauweise abgewichen werden soll. Der Entscheid, ob auf der Basis des Richtprojekts ein Gestaltungsplan erstellt werden soll, wird erst nach Abschluss des Studienauftrags gefällt.

Denkmalpflege

Im Projektareal befinden sich keine Gebäude, welche im Hinweisinventar Bauten der kantonalen Denkmalpflege als "wertvoll" oder "besonders wertvoll" eingestuft werden. Es sind lediglich drei Gebäude der Kategorie "bemerkenswert" vorhanden. Bemerkenswerte Bauten weisen ortsbaulich wichtige Merkmale auf und können durch ihre Stellung im Ortsbild oder ihre Wechselwirkung mit anderen Objekten von Bedeutung sein. Ortsbaulich wichtige Merkmale sind nach Möglichkeit zu erhalten, es besteht jedoch kein spezieller Schutzstatus.

Schutzplätze

Die bestehenden Schutzplätze der Gemeinde Berg sind fast komplett ausgelastet. Da das Projektareal sehr zentral liegt und in der Nähe keine Schutzräume vorhanden sind, sollen im Rahmen der Wohnüberbauung neue Schutzplätze erstellt werden. Abzudecken ist:

- Eigenbedarf (Anzahl: zwei Schutzplätze pro drei Zimmer, wobei Bruchteile von Schutzplätzen nicht berücksichtigt werden (ZSV, SR 520.11). Bsp.: 5 $\frac{1}{2}$ -Zimmerwohnung = 3 Plätze; 4 $\frac{1}{2}$ -Zimmerwohnung = 2 Plätze)
- Zusätzlicher allgemeiner Bedarf: 50 Plätze

Die Schutzplätze sind in Räumen zu je 50 Plätzen anzulegen.

Lärm

Durch die Lage an der Hauptstrasse ist der östliche Teil des Areals einer erhöhten Lärmbelastung ausgesetzt, was bei der Ausarbeitung des Projekts zu berücksichtigen ist. Der Anteil lauter Fahrzeuge (Schwerverkehr) von 12 % entspricht einem erhöhten Wert.

Emissionspegel Hauptstrasse (Tag/Nacht)	78.2 dB(A)	68.2 dB(A)
Anteil lauter Fahrzeuge (Tag/Nacht)	12 %	5 %
Geschwindigkeit / Steigung	50 km/h	1.5 %
Lärmempfindlichkeitsstufe III: Immissionsgrenzwert (IGW)	65 dB(A)	55 dB(A)

Die Einhaltung der Lärmgrenzwerte ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens in einem Lärmgutachten nachzuweisen.

Lärmschutzverordnung (LSV)

Gemäss Art. 31. der Lärmschutzverordnung (LSV) zur Baubewilligung in lärmbelasteten Gebieten gilt Folgendes:

¹ Sind die Immissionsgrenzwerte überschritten, so dürfen Neubauten und wesentliche Änderungen von Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen nur bewilligt werden, wenn diese Werte eingehalten werden können:

a. durch die Anordnung der lärmempfindlichen Räume auf der dem Lärm abgewandten Seite des Gebäudes; oder

b. durch bauliche oder gestalterische Massnahmen, die das Gebäude gegen Lärm abschirmen.

² Können die Immissionsgrenzwerte durch Massnahmen nach Absatz 1 nicht eingehalten werden, so darf die Baubewilligung nur erteilt werden, wenn an der Errichtung des Gebäudes ein überwiegendes Interesse besteht und die kantonale Behörde zustimmt.

³ Die Grundeigentümer tragen die Kosten für die Massnahmen.

Es ist daher vorzusehen, gegen die Hauptstrasse hin Dienstleistungsflächen und allenfalls Büroräumlichkeiten anzuordnen. Werden trotzdem Wohnungen geplant, ist Art. 31 LSV einzuhalten und die lärmempfindlichen Räume sind auf die strassenabgewandte Gebäudeseite zu legen.

Lärmbelastung

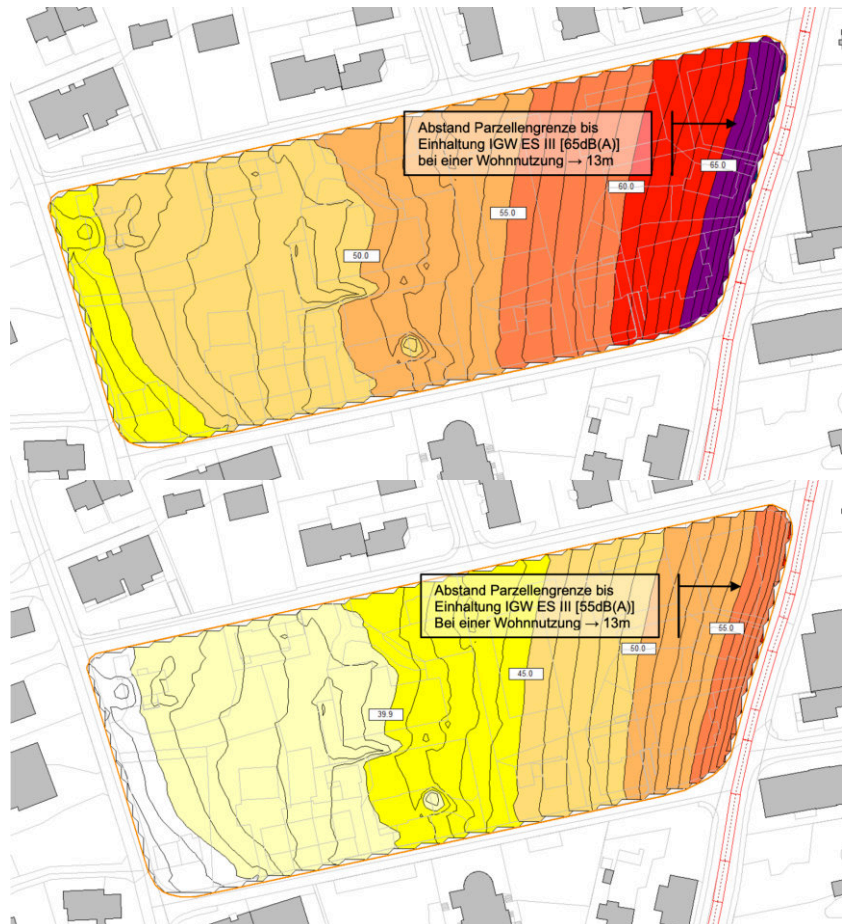
Lärmbelastung Kantonsstrasse Zeitraum Tag

(Quelle: Factsheet «Rahmenbedingungen Lärmschutz Strassenverkehrslärm» zum Studienauftrag)

Lärmbelastung Kantonsstrasse Zeitraum Nacht

(Quelle: Factsheet «Rahmenbedingungen Lärmschutz Strassenverkehrslärm» zum Studienauftrag)

Der Immissionsgrenzwert (IGW) der ES III bei einer Wohnnutzung ist 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht. Dieser Grenzwert ist ab 13 m Abstand zur Hauptstrasse eingehalten.

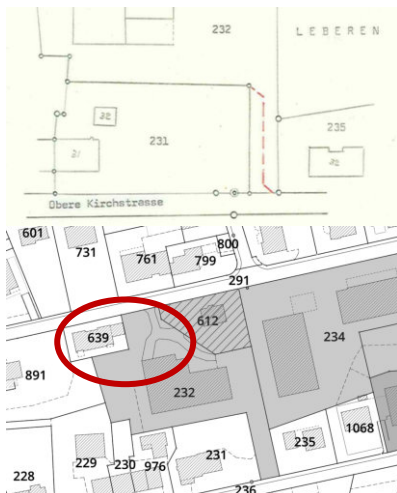


Dienstbarkeiten

Auf den betroffenen Grundstücken liegen einige Dienstbarkeiten. Dabei handelt es sich um Wegrechte, Durchleitungsrechte für Leitungen, Erstellungsrechte für Grenzhäge und Näherbaurechte.

Die angrenzenden Grundstücke Kat.-Nr. 231 und 235 verfügen über ein Fahrwegrecht auf dem Grundstück Kat. Nr. 232 der BEWOG Ge-nossenschaft (entlang Grundstücksgrenze auf 4 m Breite). Somit ist es nicht möglich, direkt ab der Oberen Kirchstrasse eine Rampe für eine Tiefgarage zu erstellen.

Ebenfalls ist das Grundstück Kat.-Nr. 232 belastet mit einem Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten des Grundstücks Kat.-Nr. 639. Die Zu-fahrt zur Garage des Grundstücks Kat.-Nr. 639 verläuft über das Grundstück Kat.-Nr. 232. Wenn in diesem Bereich ein Gebäude ge-plant ist, muss berücksichtigt werden, dass diese Zufahrt weiterhin möglich sein muss.



3 VORPRÜFUNG

Eingegangene Arbeiten

Am 26. August 2022 sind alle vier erwarteten Projektvorschläge fristgerecht bei der Verfahrensleitung eingegangen. Auch die Modelle sind alle am 9. September 2022 abgegeben worden.

Experten und Inhalte der Vorprüfung

Im Vorfeld der Jurierung wurden sowohl formelle wie auch materielle Inhalte vorgeprüft. Die Vorprüfung erfolgte durch Suter • von Känel • Wild und SINUS AG (Lärm). Für die Beurteilung der Ladenplanung und Anlieferung wurden Vertreter der Landi Aachtal und des Volg beigezogen.

Folgende Aspekte wurden geprüft:

- Formales: Fristgerechte und vollständige Abgabe
- Baurechtliche Anforderungen
- Lärm
- Erschliessung, Anlieferung
- Raumprogramm (Wohnungen, Gewerbeflächen, Gemeindeverwaltung)

Formelle und materielle Vorprüfung

Die Vorprüfung lässt sich wie folgt zusammenfassen:

- Sämtliche Projekte wurden fristgerecht und vollständig eingereicht. Es liegen keine unzulässigen Unterlagen vor, die ausgeschlossen werden müssen.
- Sämtliche Projekte weisen mehrere baurechtliche Verstösse auf, die sich aber durch geringfügige Änderungen beheben lassen oder die Anwendung eines Gestaltungsplanverfahrens bedingen. Hauptsächlich wurden die Gebäudelängen der Ladengebäude und die Gebäudehöhen überschritten sowie die Gebäudeabstände unterschritten.
- Die Lärmbeurteilung ergab keine gravierenden Mängel bei den Projekten.
- Die Erschliessung und insbesondere die Anlieferung wies bei allen Projekten diverse Mängel auf, welche in der Weiterbearbeitung behoben werden müssten.
- Das vorgegebene Raumprogramm bzw. die Flächenanforderungen wurden grösstenteils eingehalten.

Ergebnisse der Vorprüfung

Alle Projekte haben die Anforderungen weitestgehend erfüllt. Die Ergebnisse der Vorprüfung wurden in Vorprüfungstabellen zuhanden des Beurteilungsgremium festgehalten. Die Verfahrensleitung beantragte dem Beurteilungsgremium, alle Projekte zur Beurteilung zuzulassen.

4 JURIERUNG

4.1 Beurteilungskriterien

Beurteilungskriterien

Die eingereichten Projekte des Studienauftrags wurden vom Beurteilungsgremium anhand der folgenden Kriterien beurteilt (Aufzählung enthält keine Gewichtung). Das Beurteilungsgremium nahm eine ausgewogene Gesamtwertung vor:

Städtebauliche Idee	<ul style="list-style-type: none">• Ortsbauliche Setzung der vorgeschlagenen Gebäudevolumen, orts- und lagegerechte Dichte und Gebäudehöhen• Gestalterische Ausformulierung der einzelnen Gebäudevolumen und deren Bezug zur bestehenden Siedlungsstruktur• Ausstrahlung und Präsenz zum Strassenraum, Adressbildung
Freiraumgestaltung	<ul style="list-style-type: none">• Lage, Qualität, Funktionalität und ökologische Gestaltung der privaten, halbprivaten und öffentlichen Freiräume und ihre Vernetzung
Nutzungsanordnung und Funktionalität der Gewerbeflächen	<ul style="list-style-type: none">• Umsetzung der Vorgaben für die Ladenlokale von Volg und LANDI• Funktionalität der Zufahrten/Anlieferung der Ladenlokale (v.a. Volg und LANDI)• Funktionalität und Zugänglichkeit der weiteren Gewerbeflächen
Nutzungsanordnung und Funktionalität der Wohnflächen	<ul style="list-style-type: none">• Nutzbarkeit, Zugänglichkeit, Ein- und Ausblicke, Qualität der privaten Freiräume, Sicherheit• Nutzungsflexibilität und Struktur der Wohnungen• Effiziente Grundrisse
Nutzungsanordnung und Funktionalität der Flächen für die Gemeindeverwaltung	<ul style="list-style-type: none">• Umsetzung der Vorgaben der Gemeinde• Funktionalität und Zugänglichkeit der Gemeinderäumlichkeiten• Sinnvolle Optionen für die Neugestaltung der Gemeindeverwaltung in den Gebäuden der BEWOG in Kombination mit einer Umnutzung bzw. Rückbau des Gemeindehauses einerseits oder einer Erweiterung des Gemeindehauses andererseits
Erschliessung	<ul style="list-style-type: none">• Auffindbarkeit, Gestaltung und Sicherheit der Zugänge• Arealinterne Fusswege und Anbindung an Umgebung• Qualität und Funktionalität der Erschliessung für den MIV und Fahrräder• Qualität und Funktionalität des Parkplatzkonzepts für Anwohner, Kunden und Lieferanten, für MIV und Fahrräder
Realisierbarkeit	<ul style="list-style-type: none">• Bau- und planungsrechtliche Umsetzbarkeit• Politische Akzeptanz, Einhaltung der vorgegebenen Rahmenbedingungen• Berücksichtigung der Bedürfnisse der Grundeigentümer• Etappierbarkeit• Fortwährende Nutzungsmöglichkeit / Provisorien sowohl für Volg- und LANDI-Laden als auch die Gemeindeverwaltung

4.2 Ablauf der Beurteilung

Am 22. September 2022 traf sich das Beurteilungsgremium vollzählig zur Jurierung der Projektvorschläge.

Zulassung zur Beurteilung

Die Ergebnisse der Vorprüfung wurden dem Beurteilungsgremium wertneutral vorgestellt. Das Beurteilungsgremium beschloss einstimmig, sämtliche Projekte zur Beurteilung zuzulassen.

Vorstellungsrunde

Das eingehende Studium der Projekte erfolgte in Gruppen von Sachverständigen und Fachleuten. In einem ersten Rundgang wurden die Projekte durch eine Fachperson wertungsfrei vorgestellt. Die Hinweise aus der Vorprüfung wurden durch die Experten am Projekt erklärt. Das Ziel war, die Arbeiten kennenzulernen und die Absichten der Verfassenden zu verstehen.

Wertungsrundgänge

In den folgenden Wertungsrundgängen wurden alle Projekte ausgiebig diskutiert und die Vor- und Nachteile gegeneinander abgewogen.

Beurteilungskriterien

Das Beurteilungsgremium beurteilte die Projekte aufgrund der im Programm aufgeführten Beurteilungskriterien (siehe Kapitel 4.1).

Festlegung Siegerprojekt

Aufgrund der umfassenden Beurteilung entschied das Beurteilungsgremium einstimmig, das nachstehende Projekt für die Weiterbearbeitung zu empfehlen:

Staufer & Hasler Architekten mit Martin Klauser Landschaftsarchitekt HTL BSLA

Kontrollrundgang

Nach der Festlegung des Siegerprojekts wurde die Ausscheidung der Projekte in den oben beschriebenen Rundgängen sowie das Siegerprojekt in einem Kontrollrundgang bestätigt.

Projektbeschriebe

Die Projektbeschriebe umschreiben die Qualitäten und Mängel der vier Projekte, sodass die Beurteilung nachvollziehbar wird (siehe Kapitel 5).

4.3 Schlussfolgerungen

Dank

Das Beurteilungsgremium dankt allen Teilnehmenden für ihre fundierten und sorgfältig ausgearbeiteten Beiträge. Die grosse Bandbreite an Lösungen ermöglichten der Jury ein Abwägen der Vor- und Nachteile von verschiedenen Lösungsansätzen. Die Jury dankt allen Verfassenden sehr herzlich für ihren grossen Einsatz.

4.4 Empfehlung des Beurteilungsgremiums

Weiterbearbeitung

Das Beurteilungsgremium empfiehlt der Bauherrschaft einstimmig, das Siegerteam mit der Weiterbearbeitung seiner Projektidee zu beauftragen. Dabei sind die Hinweise im vorliegenden Bericht zu berücksichtigen. Folgende Punkte sind vom Siegerteam in der weiteren Bearbeitung zu vertiefen:

Erschliessung

- Die Anlieferung des Volg-Ladens muss überarbeitet werden. Eine Anlieferung über das UG ist nicht praktikabel, es soll ebenerdig und möglichst direkt in das Lager geliefert werden können.
- Parkplätze an der Leberenstrasse: Die Zufahrt zu den Parkplätzen soll nicht über das Trottoir erfolgen. Das Trottoir soll zwischen Parkplätzen und Gebäuden angeordnet werden.
- Tiefgarage: Einfahrt eindecken, z.B. mit Pergola o.ä.
- Veloparkplätze auch bei den Läden anordnen.
- Lage, Anordnung und Ausgestaltung der Veloparkplätze bei den Hauszugängen definieren, eventuell mit Überdachung versehen.

Gewerbebauten

- Prüfen, ob das LANDI-Gebäude ohne Galeriegeschoss ausgestaltet werden kann, mit durchgehender Decke.

Wohnbauten

- Wohnungstypologien: Grössere Vielfalt an Wohnungstypen und Wohnformen, Wohnungsschlüssel überprüfen.
- Behindertengerechtigkeit Maisonettewohnung überprüfen (Zugänglichkeit oberes Stockwerk).

Dächer

- Aufzeigen, wie die Photovoltaikanlagen mit der Dachgestaltung und den Dachgauben in Einklang stehen.

Umgebung

- Einige der halböffentlichen Bereiche weniger stark abgrenzen zugunsten von mehr offenen Flächen.
- Lage und Bedarf Gemeinschaftsgarten überprüfen, eventuell eine zweite Fläche anbieten.
- Gestaltung Hecken definieren, zu verwendende Arten bestimmen, Hecken sollten nicht zu hoch werden.
- Bäume: Vorgeschlagene Artenwahl weiterverfolgen. Eine hitzebeständige und langlebige Bepflanzung hat Vorrang vor einheimischer Bepflanzung.

Gemeindeverwaltung

- Zugang bzw. Erschliessung der Obergeschosse der Gemeindeverwaltung ist zu eng und soll grosszügiger gestaltet werden.

5 PROJEKTBESCHRIEBE

Die Projektbeschriebe mit den Einschätzungen des Beurteilungsgremiums beginnen mit dem Siegerprojekt. Die restlichen Projekte folgen in alphabetischer Reihenfolge der Teams.

5.1 Staufer & Hasler Architekten AG

BAUKASTEN plus

Architektur

Mitarbeit

Staufer & Hasler Architekten AG, Frauenfeld

Andrea Pozzoli, Kim Burri, Cihad Bilir

Landschaftsarchitektur

Mitarbeit

Martin Klauser Landschaftsarchitekt HTL BSLA, Rorschach

Martin Klauser

Haustechnikplanung

Mitarbeit

Richard Widmer, Haustechnikkonzepte GmbH, Wil SG

Richard Widmer

Beratung Verkehr

Mitarbeit

bhateam Ingenieure AG, Frauenfeld

Martin Berther



Visualisierung Gebäude LANDI/Volg/Gemeinde, Blick von Hauptstrasse

Gesamtkonzept, Städtebau / Architektur

Das Projekt von Staufer & Hasler Architekten schafft ein prägnantes neues Dorfzentrum und im Westen ein gutes Wohnquartier. In der ortsbaulichen Setzung sowie im architektonischen Ausdruck mit den prägnanten Dächern entsteht ein Ensemble, welches präzise Bezug nimmt zum ländlichen Charakter des Ortes und diesen innovativ und stimmig neu interpretiert.

Kopfbauten und Gemeindeplatz

Die Markthalle mit dem Kopfbau schafft als winkelförmiger Bau mit gereihten Satteldächern eine ikonische Grossform für das neue Dorfzentrum. LANDI und Volg präsentieren sich so prominent als ländlich verankerte Läden und erzeugen mit dem Gemeindehaus einen grosszügigen Platz des Einkaufens und Begegnens zur Hauptstrasse. Die Gebäude bewältigen mit der Dachlandschaft die anspruchsvolle Aufgabe, grossflächige Ladennutzungen im dörflichen Kontext stimmig zu integrieren und gleichzeitig die notwendige Präsenz zu den grossmassstäblichen Bauten der Nachbarschaft herzustellen. Die vorgeschlagenen Materialien Klinker und Holz nehmen Bezug zur Ziegelei Brauchli und zu den historischen ländlichen Bauten. Sie schaffen so in deren architektonischer Interpretation einen zeitgenössischen, vielfältigen Ausdruck. Mit der Markthalle entsteht für die LANDI ein eindrücklicher Verkaufsraum, welcher eine ausserordentliche Ladeneinrichtung ermöglicht, aber auch erfordert. Der Volg ist in seiner prominenten Lage einladend platziert. Die Arkade zum Platz und der gedeckte Zugang und Aussenverkaufsbereich erzeugen aussenräumlich eine attraktive Einkaufssituation. Das Gemeindehaus schafft für die Verwaltung gute Arbeitsräume mit einem repräsentativen Gemeindegemeinschaftssaal, welcher das Giebeldach innenräumlich inszeniert und mit hohen Fenstern zur Landschaft orientiert. Das Projekt schlägt vor, die neuzeitliche Erweiterung des Gemeindegebäudes abubrechen und das historische Gebäude als ortsbildprägenden Bau zu erhalten. Mit dem Eingang zum Dorfplatz kann dieses eine zusätzliche repräsentative Nutzung im Dorfzentrum aufnehmen.

Wohnbauten

Die Wohnhäuser sind schlichte, längliche Gebäude mit Satteldächern und führen selbstverständlich die Bebauungsstruktur des Ortes weiter. Zwei unterschiedliche Gebäudetypen in zwei Reihen bilden in der versetzten Anordnung attraktive Zwischenräume mit einer räumlichen Durchlässigkeit aus und integrieren das historische Wohngebäude. Die Konzeption des Aussenraums mit von Hecken umfassten Privatgärten erzeugt einen ländlich anmutenden Charakter. Der mittige Erschliessungsbereich bildet darin selbstverständliche Begegnungsorte für Jung und Alt. Die Fassade mit dem Klinkersockel und den Holzelementen prägt mit den grossen Fenstern, den loggienartig integrierten Aussenräumen, den prägnanten Gauben und den grossen Fenstern einen modernen Ausdruck zeitgemässen, ländlichen Wohnens. Die schmaleren Gebäude mit den gestapelten Maisonettewohnungen schaffen eine qualitativ verdichtete Form des individuellen Wohnens. Sie bieten mit dem Wohn- und Schlafgeschoss guten Wohnraum für Familien und mit den Privatgärten im Erdgeschoss oder den Dachterrassen attraktive Ausblicke. Die Geschosswohnungen in den breiten Gebäuden sind attraktiv nach Süden zur Aussicht orientiert oder als durchgesteckte Ost-West-Wohnungen konzipiert. Die eingezogenen Loggien bieten Aussenräume mit angemessener Privatsphäre und ermöglichen attraktive innenräumliche Bezüge und Zonierungen.

Nachhaltigkeit

Die Nachhaltigkeit des Projektes ist umfassend angedacht in der Gebäudekonzeption mit einem minimierten Untergeschoss und den Haustechnikräumen im Dach, mit einer Holzhybridbauweise, mit einer innovativen Haustechnik, mit E-Mobilität und einer Photovoltaikanlage im Dach, wobei der Umfang und die Integration in die Dachflächen als relevantes Thema des Entwurfs noch zu vertiefen ist.

Freiraum

Situation Hauptstrasse

Die Abgrenzung des Raumes gegen die Hauptstrasse mit niederen Mauern und Treppenstufen ergibt eine klare Trennung des Platzes zum Strassenraum. Der vorgelagerte Platz liegt leicht erhöht, er ist gut einsehbar, was die Wahrnehmung des Vorbereichs vor den beiden Läden ermöglicht. Die Tiefe des Platzes, die Anordnung des offenen Laubenganges und die Baumreihe, welche parallel zur Hauptstrasse angeordnet ist, werden die Aufenthaltsqualität des Vorplatzes auszeichnen. Die vorgesehene Nutzung als offene Verkaufs- und Präsentationsfläche wird dadurch sehr gut möglich.

Umgebung im Bereich der Wohnbauten

Die Umgebung der Wohnbauten mit den stark gegliederten Vor- und Wohngärten kann für die Zentrumsüberbauung in Berg sehr spannende und individuelle Nutzungen der Gartenbereiche öffnen. Das Angebot der Wohnungen kann mit diesen individuellen Nutzungen aufgewertet werden. Die Durchmischung von privat, halböffentlich und öffentlich nutzbaren Räumen ergibt ein spannendes Nebeneinander von Aufenthalt und Nutzung. In der Umgebung der Wohnbauten entstehen lebendige Gartenräume und die zentralen Pflanzgärten bereichern das Nutzungsangebot zusätzlich. Die halböffentliche Zone, welche sich zwischen den Bauten und den privaten Gartenbereichen aufspannt, bildet das Rückgrat der Umgebungsgestaltung und des Aufenthalts. Unterschiedliche Räume, welche auch unterschiedliche Nutzungen ermöglichen, spannen sich zwischen den intensiv genutzten und gestalteten Gärten auf. Die Abgrenzung des halböffentlichen zentralen Raumes endet gegen Osten abrupt an der Mauer zur Zufahrt. Die schlichte Ausgestaltung der Mittelzone lässt unterschiedliche Nutzungen zu. Anpassungen an künftige Bedürfnisse sind einfach realisierbar. Das Konzept der heckenumsfassten Privaträume wird beim Spielplatz im Süden des Wohnhauses Leberenstrasse 5 weiter angewendet. Bei einer offeneren Gestaltung dieses Bereichs kann die Umgebung des Wohnhauses gestalterisch entlastet werden. Die konsequente Umsetzung der strengen Heckenordnung kann zu Gunsten der einzelnen Situation angepasst werden, ohne das Konzept zu schwächen.

Bepflanzung

Die Wahl der Bepflanzung ist mit hitzeverträglichen Hochstamm- und Kleinbäumen vorgeschlagen. Die Wahl von exotischen, stadtklimaverträglichen Bäumen ist im Zentrum von Berg zu Gunsten einer langen Lebensdauer der Bäume sehr zu empfehlen. Für die Kleinbäume und Sträucher werden traditionelle Gartengehölze wie etwa Flieder vorgeschlagen. Kleinbäume, Hecken und Unterpflanzungen sollen nach Möglichkeit mit einheimischen Pflanzen realisiert werden.

Erschliessung, Anlieferung

Die Einfahrt in die Tiefgarage und die Anlieferung im Einbahnverkehr von der Leberenstrasse her ist sinnvoll. Deren optische und akustische Abtrennbarkeit zum Wohnquartier ist vorteilhaft, wobei die vorgeschlagene Anlieferung des Volg betrieblich nicht zu überzeugen vermag. Es ist auch für den Volg-Laden eine Anlieferung auf der gleichen Ebene wie die Lager- und Verkaufsräume notwendig. Ein Umweg über das Untergeschoss entspricht nicht den Vorgaben. Die gewählte Linienführung der Anlieferung führt über die bestehende Tiefgarageneinfahrt beim Gemeindehaus. Ob diese stillgelegt werden kann, ist zu überprüfen. Sie befindet sich in Privat- und Gemeindebesitz.

Parkierung

Bei den Kurzzeitparkplätzen muss die Fussgängerführung entlang der Fassade erfolgen. Die Ausfahrt von den oberirdischen Parkplätzen über den Fussgängerweg entlang der Leberenstrasse ist zu gefährlich. Die Anordnung der Besucherparkplätze entlang der Leberenstrasse ist gut gelöst. Ob eine Trennung der öffentlichen und privaten Parkplätze in der Tiefgarage durch eine separate Einfahrt ab der Oberen Kirchstrasse sinnvoll wäre, ist noch zu klären.

Gesamtwürdigung

Das Projekt von Stauer & Hasler Architekten mit Martin Klauser Landschaftsarchitekt überzeugt als robuster städtebaulicher Entwurf mit einer eindrücklichen Identität für das Dorf Berg auf dem ländlichen Seerücken. Es ist markant und modern, aber gleichzeitig selbstverständlich stimmig im Kontext. Die LANDI, der Volg und das Gemeindehaus erhalten eine unverwechselbare Adresse und das Dorf Berg wird mit guten Wohnhäusern qualitativ voll verdichtet.



Grundriss Erdgeschoss mit Umgebung



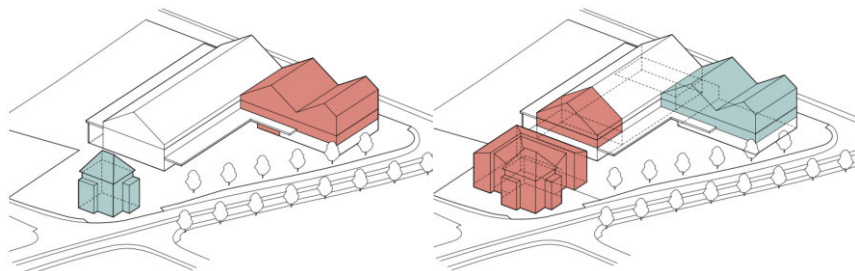
Situation / Dachaufsicht



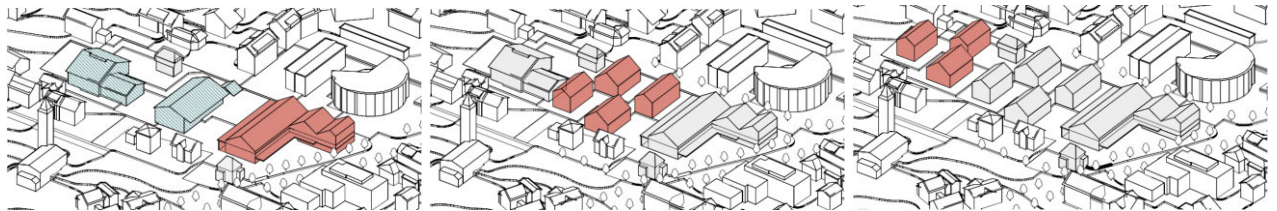
Längsschnitt Platz / Gasse



Längsschnitt



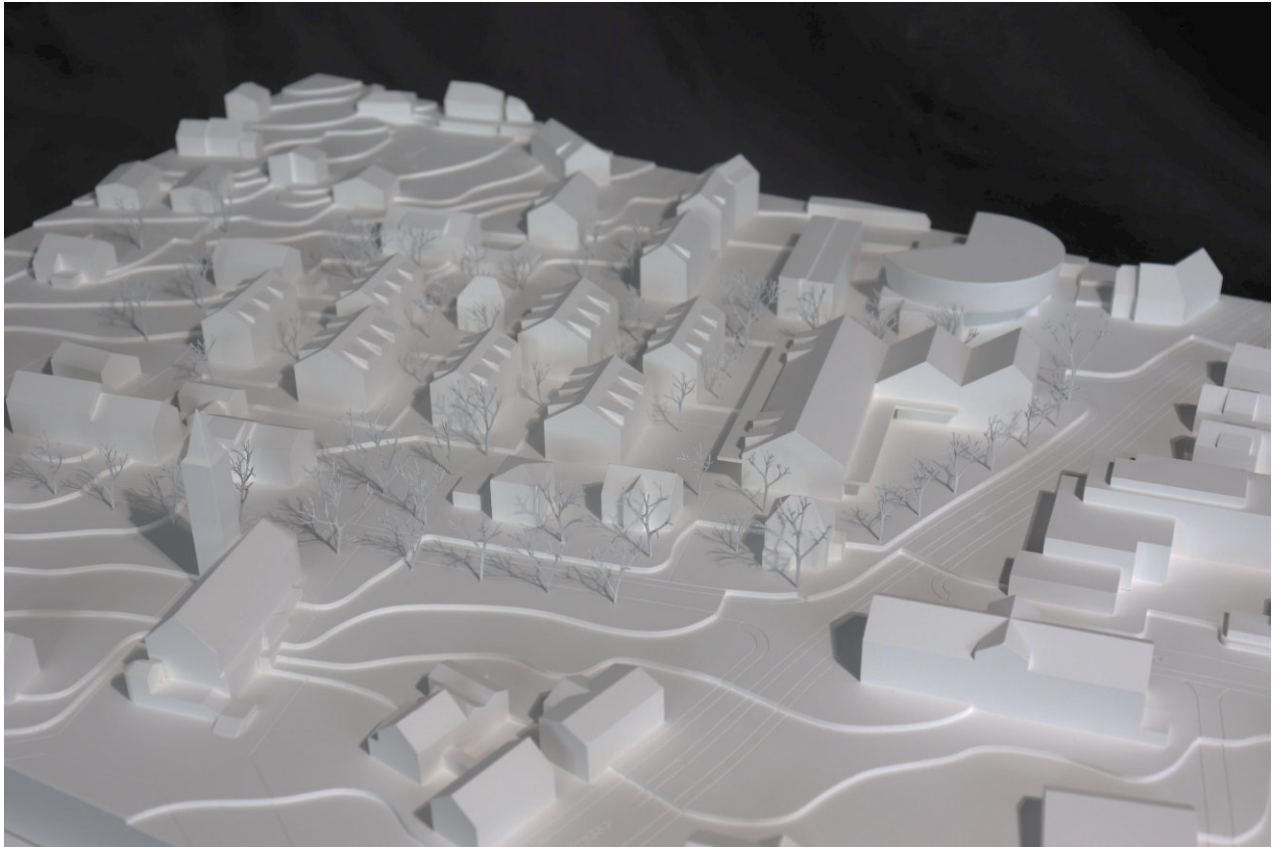
Optionen Gemeindeverwaltung: Links Umzug Gemeinde, rechts Gemeinde bleibt im Bestand und nutzt neuen Saal



Etappierung



Visualisierungen. Links: Wohngasse im Dörfli. Rechts: Gemeindehaus und Volg.



Modell: Blick aus Südosten



Modell: Blick aus Nordwesten

5.2 antoniol + huber + partner

Dorf – Platz – Gasse

Architektur

Mitarbeit

antoniol + huber + partner Architekten, Frauenfeld

Roland Wittmann, Sascha Mayer, Timo Kellenberger, Rafael Kalberer, Manuel Rietmann, Gian Hufen

Landschaftsarchitektur

Mitarbeit

Brogle Rüeger Landschaftsarchitekten BSLA, Winterthur

Michael Brogle

Bauingenieur

Mitarbeit

SJB Kempter Fitze AG, Frauenfeld

Christof Meier

Verkehrsplaner

Mitarbeit

bhateam Ingenieure AG, Frauenfeld

Martin Berther



Auftritt Zentrum Berg zur Hauptstrasse

Gesamtkonzept, Städtebau / Architektur

Kopfbauten und Gemeindeplatz

Die Verfassenden sehen für die halböffentlichen Nutzungen von Volg und LANDI zwei parallele, grossvolumige Baukörper vor, die stirnseitig an die Hauptstrasse stossen und sich entlang Leberen- und Oberen Kirchstrasse entwickeln. Das Gesamtensemble komplettiert sich mit fünf grossmassstäblichen Wohnbauten in westlicher Richtung. Unter Einbezug des "Bergerzentrums" staffelt sich die Typologie entlang der Hauptstrasse ab und spannt einen räumlichen Platz mit dem gegenüberliegenden Gebäudekomplex der Raiffeisenbank auf. Die Setzung der längs gerichteten Parallelbauten mit Volg und LANDI fügen sich über eine Passage zusammen, wodurch die Ersichtlichkeit und Präsenz der beiden Verkaufsläden eingeschränkt wird.

Wohnbauten

Die westlichen Wohnbauten der zweiten und dritten Bauetappen fügen sich an den längs gerichteten, öffentlichen Dorfplatz, der über die Passage sowie über die Kundenparkplätze von LANDI und Volg erschlossen wird. Die Volumina der Wohnbauten sind in der Höhe gestaffelt und mit punktförmigen Attikageschossen ausformuliert. Dennoch wird die ortsbauliche Setzung der vorgeschlagenen Gebäudevolumen in Bezug auf die bestehende Siedlungsstruktur, insbesondere

die der Wohnbauten, als zu dicht und städtisch betrachtet. Der Projektvorschlag versucht zwar, durch die mäandrierende Setzung zu den südlichen und nördlichen Bestandesbauten eine Kleinteiligkeit aufzubauen, die aber durch die geringen internen Gebäudeabstände von vier Metern nicht ablesbar ist. Die Wohnungen über den beiden Detailhändlern werden über Laubengänge erschlossen. Um Einsichten zu verhindern, werden grosszügige Belichtungs- und Bepflanzungshöfe eingeführt. Südseitig werden Aussenräume mit tiefen Terrassen vorgeschlagen. Die durchgestossenen, Süd-Nord-gerichteten Wohnungen mit Tiefen von ca. 20 Metern können so kaum genügend natürlich beleuchtet werden. Unverständlich ist die Anordnung der Gemeindeverwaltung über dem Volg bei der Realisierungsvariante in der ersten Etappe. Die Büros der Verwaltung sind allesamt, ohne natürlichen Sonnenschutz, gegen Süden gerichtet. Mit dieser Anordnung wird sämtlichen Wohnungen im Baukörper Nord-Ost die Bergsicht genommen und die Balkone haben lediglich einen Bezug zur Einkaufspassage.

Bestand

Die vorgeschlagene Freistellung und die grosszügigen Abstände zum bestehenden Heimatstilbau an der Leberenstrasse 5 werden positiv gewertet. Geschickt wird mittels chaussiertem Besucherparkplatz der Umräum gestärkt, die Bestandesbäume behalten so ihren Freiraum. Das Eckhaus der bestehenden Gemeindekanzlei wird auf den Urzustand zurückgebaut. Trotz der Wiederherstellung des Gartenraums kann das 30er-Jahre-Haus im Kontext zur vorgeschlagenen Neubauphologie nicht bestehen.

Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit

Die fünf westlichen Punktbauten werden mit Geschoss- und Maisonettewohnungen bespielt, was zum ausgewogenen Wohnungsmix des Gesamtprojektes mit total 57 Wohnungen führt. Hinsichtlich der Flächenparameter und des Verhältnisses der Hauptnutzfläche zur Geschossfläche schneidet das Projekt gut ab. Die vorgeschlagenen Gebäude sind in einer hybriden Holzbetonverbundbauweise geplant und erreichen die verlangten ökologischen Vorgaben. Ein hoher Vorfertigungsgrad ist durch die repetitiven Grundrisse gewährleistet.

Freiraum

Situation Hauptstrasse

Der Freiraum gegenüber der Hauptstrasse wird mit Stufen und Grünkörpern ausgebildet. Im Nordosten soll eine Hochstammbaumgruppe angeordnet werden. Die Vorbereiche der zentralen Bauten weisen dadurch eine stark gegliederte und wenig eigenständige Struktur auf. Es entstehen kleine und wenig klare Räume, die gegenüber den Bauten und der Hauptstrasse gestalterisch zu wenig eindeutig ausformuliert sind.

Umgebung im Bereich der Wohnbauten

Zwischen den Wohnbauten öffnen sich unterschiedliche Räume, in denen die gewünschten unterschiedlichen Nutzungen innerhalb der Siedlung gut vorstellbar sind. Viele Bedürfnisse und Aktivitäten finden Raum, als besonders wertvoll wird die zentral angeordnete, offene Zone mit den allgemeinen Nutzungsmöglichkeiten eingestuft. Die erhöhten, mit Sitzelementen und Bepflanzungen ausgebildeten Grünbereiche könnten präziser in die Gebäudeordnung eingebunden sein. Dadurch könnten die eher zufällig angeordneten und daher

wenig klar wirkenden Räume prägnanter werden. Der zentrale Freiraum in der Wohnsiedlung ist gegen die offenen Durchgänge zur überspannten Ladenpassage und die öffentlich genutzten Räume kaum abgegrenzt, was die Aufenthaltsqualität zwischen den Wohnbauten beeinträchtigt. Die Umgebung der Wohnbauten mit den privaten Gartenbereichen im EG ist sehr wertvoll, sie steigert die Attraktivität der Wohnungen und zieht unterschiedliche Nutzergruppen in die Überbauung. Die halböffentlichen Grünbereiche können extensiv und naturnah gestaltet werden. Für das ehemalige Gemeindehaus und das Wohnhaus an der Leberenstrasse sind grosszügige Gartenbereiche vorgesehen.

Bepflanzung

Die geplanten Hochstammbäume bei den Parkplätzen stehen zum Teil über der Tiefgarage, alle stehen in engen Streifen zwischen den Parkplätzen. Bedingt durch die Herausforderungen der Hitzesommer benötigen die Bäume angemessene Wurzelräume für ihre Entwicklung. Die vorgeschlagene Pflanzung von Hochstammbäumen ist deshalb wenig realistisch.

Erschliessung, Anlieferung

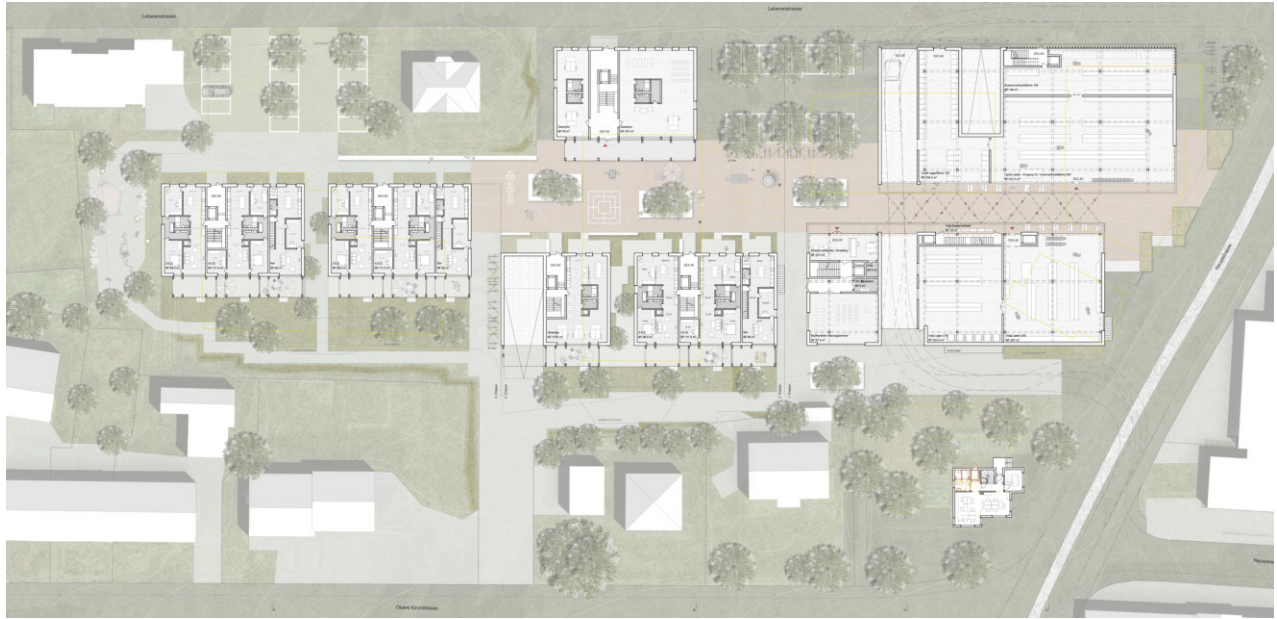
Die Erschliessung für den Individualverkehr für die Kundschaft von Volg und LANDI sowie die Besucherinnen und Besucher der BEWOG- Wohnbauten findet über die Leberenstrasse statt. Über den zum Kundenparkplatz angegliederten Dorfplatz werden die Gemeindeverwaltung sowie über die Passage die beiden Verkaufsflächen erschlossen. Trotz der Querung mit der Ladenpassage ist die Anlieferung funktionstauglich und gut gelöst, sie lässt eine Flexibilität hinsichtlich der Zufahrten von der Haupt- wie auch von der Leberenstrasse zu.

Parkierung

Aus Sicht der Betreiber fehlen in unmittelbarer Nähe zu den Läden Kurzzeitparkplätze für die Laufkundschaft. Die gut in das Gebäude integrierte Zufahrt zur Tiefgarage der ersten Bauetappe ist ebenfalls über die Leberenstrasse erschlossen. Für die zweite und dritte Bauetappe wird eine zusätzliche Tiefgaragenrampe an der Oberen Kirchstrasse vorgeschlagen, was zu einer lobenswerten Verteilung des Verkehrs führt. Der Parkplatz im Westen mit den Besucherparkplätzen liegt in einer geneigten Fläche, diese Anordnung funktioniert nur bedingt. Die dezentrale Anordnung der Besucherparkplätze in zwei Bereiche kann für die nah gelegenen Mehrfamilienhäuser funktionieren, für die entfernter liegenden Wohnungen eher nicht.

Gesamtwürdigung

Das Projekt stellt insgesamt einen wertvollen Beitrag für die gestellte Aufgabe dar. Es verfolgt mit seiner grossvolumigen Typologie einen städtebaulichen Ansatz, der aufgrund der verdichteten Bauweise aus ökologischer Sicht positiv zu werten ist. Die vorgeschlagenen Volumina scheinen der Jury hinsichtlich ihrer Massstäblichkeit im Kontext dennoch als zu expressiv. Die konsequente Umsetzung der schottenartigen Wohnungen ist zwar rationell, die Wohneinheiten sind aber mit ihrer Tiefe für einen Nord-Süd-Typ ungeeignet. Die Auftraggeber bemängeln die Präsenz von Volg und LANDI zur Hauptstrasse.



Grundriss Erdgeschoss und Umgebung



Grundrisse 1. OG



Querschnitt 1. Etappe, Gewerbe & Höfe



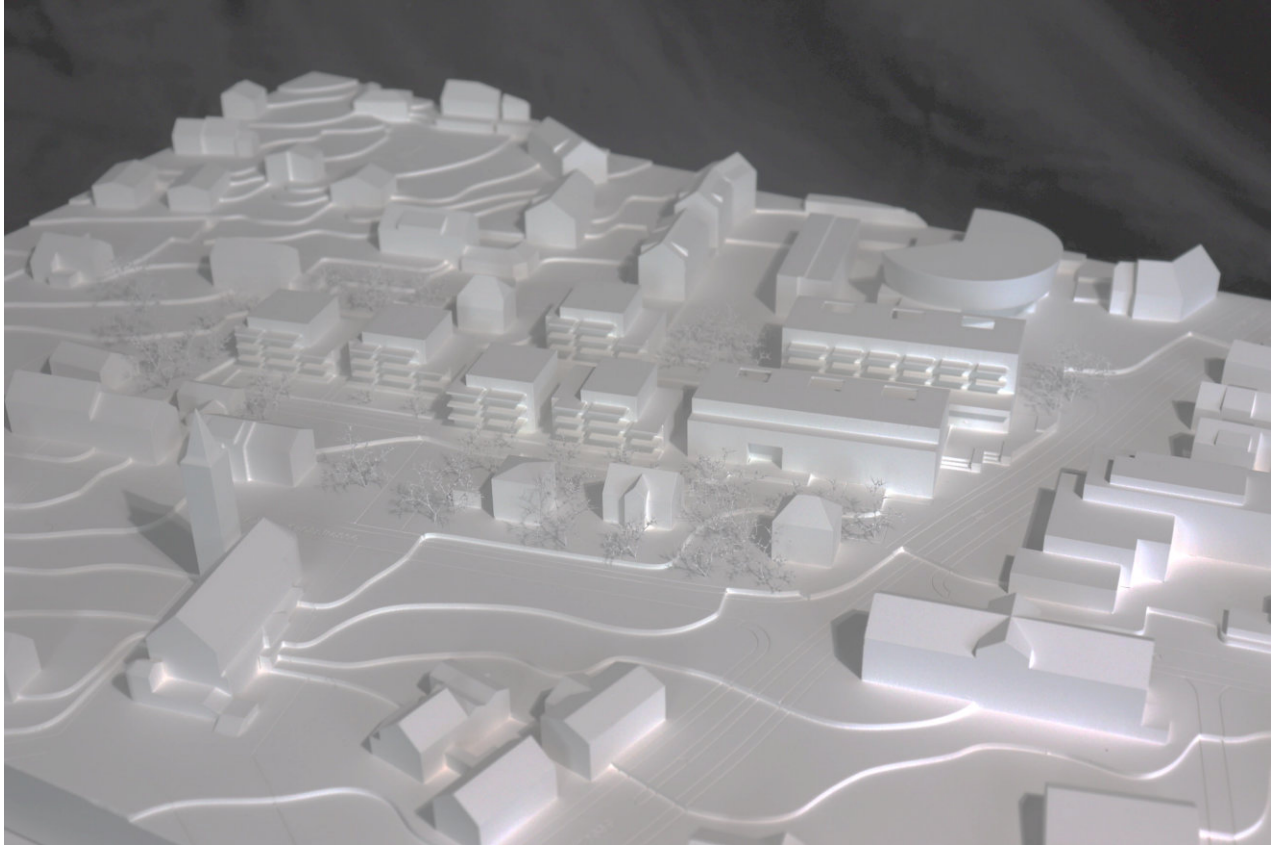
Querschnitt 2. Etappe, Dorfplatz und Parkierung



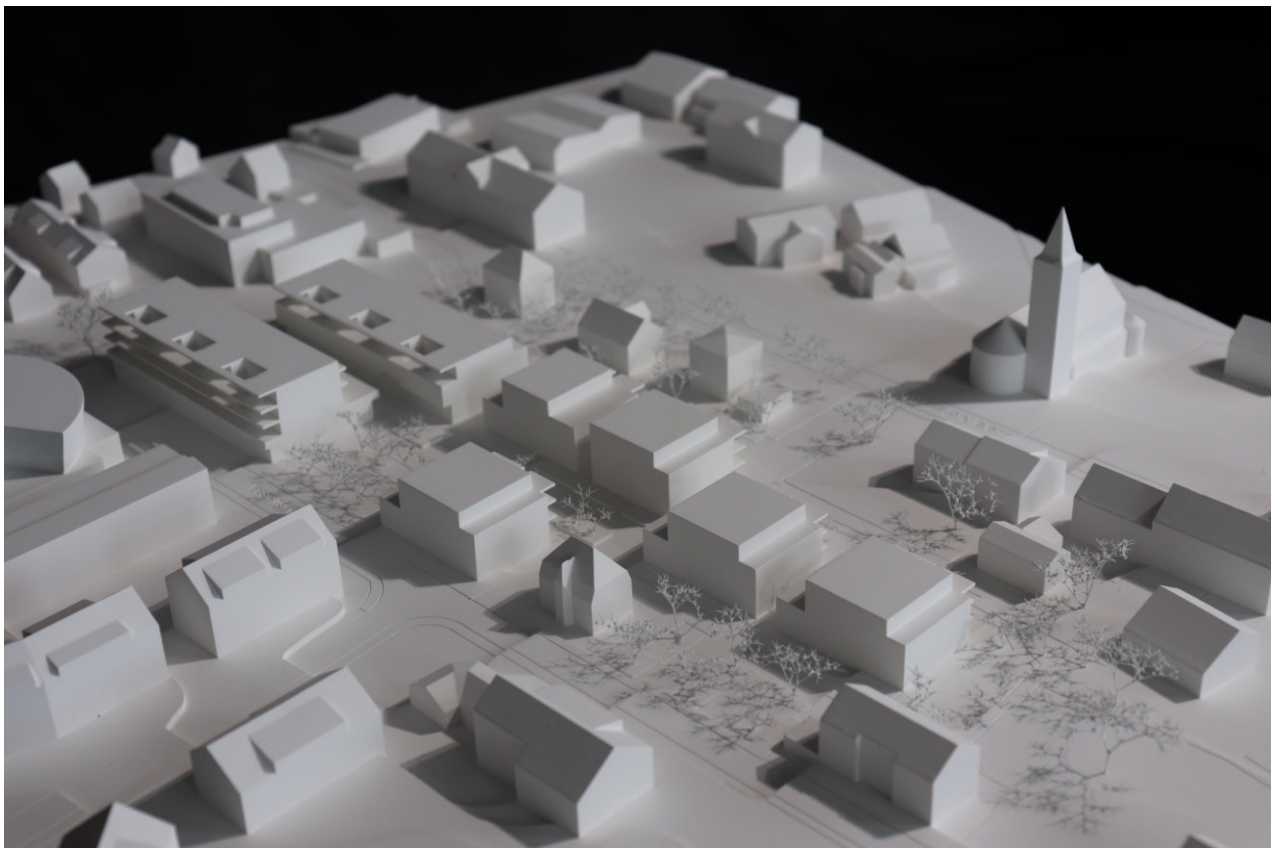
Etappierung



Links: Dorfplatz, rechts: Auftritt Zentrum Berg zur Leberenstrasse



Modell: Blick aus Südosten



Modell: Blick aus Nordwesten

5.3 Stäheli Partner AG

Architektur

Stäheli Partner AG, Frauenfeld

Mitarbeit

Lena Stäheli, Joëlle Thoma, Karolin Kohnke, Jill Blarer

Landschaftsarchitektur

Chaves Biedermann Landschaftsarchitekten GmbH, Frauenfeld

Mitarbeit

Matthias Biedermann, Laura Moreno



Visualisierung LANDI / Volg / Gemeindeverwaltung, Blick von Hauptstrasse

Gesamtkonzept, Städtebau / Architektur

Kopfbauten und Gemeindeplatz

Mit drei Kopfbauten entlang der Hauptstrasse soll eine Integration zu den bestehenden grobmassstäblichen Bestandesbauten von Bergerzentrum und Raiffeisenbank geschaffen werden. Städtebaulich werden durch die mäandrierenden Setzungen Vor- und Rücksprünge modelliert, die eine Korrespondenz zum gegenüberliegenden Raiffeisengebäude aufbauen. So wird ein Platz über die Hauptstrasse aufgespannt, der mit der vorgeschlagenen Mittelbepflanzung entlang der Hauptstrasse ein ablesbares, neues Zentrum schafft. Die Höhenentwicklung der neuen Strassenbauten verläuft beziehungsweise zu den bestehenden Nachbarliegenschaften vom südlichen dreigeschossigen Neubau des Gemeindehauses über den fünfgeschossigen Mittelbau hin zu einem sechsgeschossigen Baukörper beim Bergerzentrum. Volg und LANDI sowie weitere Gewerbenutzungen besetzen das Sockelgeschoss und bilden durch die Staffelung einen Gemeindeplatz an der Hauptstrasse.

Wohnbauten

Die westlichen fünf Wohnbauten der Etappen zwei und drei werden in einer parkähnlichen Anlage zusammengefasst. Eine Trennung findet an der neuen Verbindungsstrasse von der Leberen- zur Oberen Kirchstrasse statt. Die Wohnbauten haben über die Ladenpassage zwischen Volg und LANDI einen Bezug zum Dorfplatz. Dies vermag die Jury nicht zu überzeugen. Einerseits scheint die Passage trotz der Oblichter düster, andererseits ist sie als Fussgänger Verbindung zu klein dimensioniert. Die drei konformen Punktbauten mit ihrer windmühlenartigen Wohnungsanordnung werden kritisch betrachtet. Ein einziger Gebäudetyp mit lediglich abgedrehten, gleichen Wohnungsgrundrissen kann den Anforderungen an die Himmelsausrichtung, Belichtung und Aussicht nicht gerecht werden. Immerhin werden städtebauliche Vernetzungen mit den bestehenden Bauten entlang der Oberen Kirchstrasse geschaffen. Das Attikageschoss richtet sich dann auch längs der Höhenlinien, parallel zu den nördlichen Wohnbauten entlang der Leberenstrasse.

Masstäblichkeit

Die Wohnbauten entlang der Leberenstrasse orientieren sich in ihrer Masstäblichkeit wohltuend an den Bestandesbauten nördlich des Gesamtareals. Insgesamt jedoch verfehlen die angestrebte Verdichtung sowie die Masstäblichkeit die vorhandenen Siedlungsstrukturen und der architektonische Ausdruck wirkt, insbesondere bei den Bauten entlang der Hauptstrasse, städtisch und beliebig. Die Villa an der Leberenstrasse wird vom westlich angeordneten Baukörper stark bedrängt. Das Haus droht zwischen den Bauten optisch zu versinken. Gegenüber der heutigen grosszügigen Gartenanlage wird der Villa nur noch eine enge Umgebung zugestanden.

Freiraum

Situation Hauptstrasse

Die Abstufung mit grosszügigen, gegen Süden ansteigenden Treppenstufen ergibt einen angenehm gestalteten offenen Vorbereich vor den Hauptbauten. Mehrere Hochstammbaumgruppen begrünen die grossen, platzartig ausgestalteten Flächen. Diesen Gruppen steht die vorgeschlagene Baumreihe im Bereich der Hauptstrasse gegenüber. Die Realisierbarkeit der Baumreihe ist sehr gering, weil der Überfahrstreifen in der Mitte der Hauptstrasse eine wichtige Funktion zur Regulierung und Verteilung des querenden Verkehrs hat. Ohne die Baumreihe wirken die Baumgruppen verloren. Die Offenheit des Raumes lässt unterschiedliche Nutzungen zu. Das vorgeschlagene Wasserbecken kann die Aufenthaltsqualität des Raumes steigern. Allerdings stellt die Nähe zur stark befahrenen Hauptstrasse diese wiederum in Frage.

Umgebung im Bereich der Wohnbauten

Die Anordnung einer intensiv begrünten zweiten Schicht auf der Ebene der Dachflächen ergibt eine prägende Durchgrünung der ganzen Bebauung. Formal und aus Sicht des Klimas bildet das üppige Grün einen wohltuenden Kontrast zu den grossvolumigen Baukörpern und der dichten Bebauung. Damit die intensive Begrünung ihre Funktion über längere Zeit erfüllen kann, muss diese auch intensiv unterhalten werden. Aus diesem Grund wäre zu überlegen, ob eine extensive Begrünung für die Zentrumsüberbauung in Berg besser geeignet wäre und einen ähnlichen Effekt erreichen würde. Die geschwungene An-

ordnung der Wege und der Grünflächen ergibt offene und geschlossene Freiräume. Sie erlauben eine grosse Flexibilität in der Nutzung. Auch spätere Anforderungen an die Umgebung können gut integriert werden. Der Aufenthalt kann in kleinen engen Räumen oder in grösseren offenen Bereichen, je nach Bedürfnis und Ausstattung, für die jeweiligen Nutzungen unterschiedlich gestaltet werden. Die Umgebungsgestaltung ist insgesamt sehr gut auf das Projekt und die Gesamtanlage abgestimmt und die Freiräume lassen unterschiedliche Nutzungen und Veränderungen zu. Spielbereiche, Aufenthaltsorte und Begegnungsorte mit hoher Qualität können entstehen. Die intensive Durchgrünung ist eine klare und nachvollziehbare Antwort auf die Dichte der Bebauung.

Erschliessung, Anlieferung

Das Areal wird verkehrstechnisch konsequent über die Leberenstrasse erschlossen. Die Anlieferung von Volg und LANDI findet über die neu geschaffene Nord-Süd-Verbindungsstrasse statt, sie ist abgewendet von den Wohnbauten und an den Lagerräumen vom Volg angeordnet. Die Ladenbestückung der LANDI ist hiermit nicht direkt gewährleistet. Die Zufahrt mit den beidseitig angeordneten Parkplätzen bildet eine klare Trennung zwischen der Wohnüberbauung und den öffentlichen Bauten mit den Ladengeschäften. Sie ist ein wichtiger und sehr schön ausgearbeiteter Teil des Projektes.

Parkierung

Die offenen Besucherparkplätze für die Gemeindeverwaltung, die BEWOG- Wohnbauten und die Gewerbenutzung sind zusammengefasst an der Verbindungsstrasse angeordnet. Diese Addierung von Parkplätzen lässt vorteilhafte Doppelnutzungen zu. Die Längsparkierung entlang der Leberenstrasse erlaubt die Verteilung der Parkplätze über den ganzen Perimeter der Bebauung. Die Fussgänger können getrennt von den Parkplätzen geführt werden. Allerdings werden seitlich angeordnete Parkfelder oft gemieden. Die zweigeschossige Tiefgarage mit 328 Parkplätzen wird über eine offene, doppelspurige Rampe an der Leberenstrasse erschlossen.

Gesamtwürdigung

Das Projekt weist mit 81 Wohnungen mit Abstand am meisten Einheiten auf, was sich in der Dichte von fast 75'000 m³ Gebäudevolumen widerspiegelt. Leider konnten die Ansätze aus der Zwischenkritik nicht auf das Projekt transferiert werden. Kontrovers wurde die innere Dichte diskutiert. Insgesamt vermögen die vorgeschlagene Situation mit suburbanem Charakter im Kontext der ländlichen Gemeinde Berg und die Wohnbauten mit ihrer Grundrissstruktur nicht zu überzeugen. Es zeigt sich jedoch offensichtlich, dass sich die Verfassenden intensiv mit den ökologischen Aspekten und einem häuslicheren Umgang mit Landreserven auseinandergesetzt haben. Das Projekt stellt insbesondere in Bezug auf diese Aspekte einen wertvollen Beitrag für die Aufgabenstellung dar.



Grundriss EG und Umgebung



Situation / Dachaufsicht



Längsschnitt

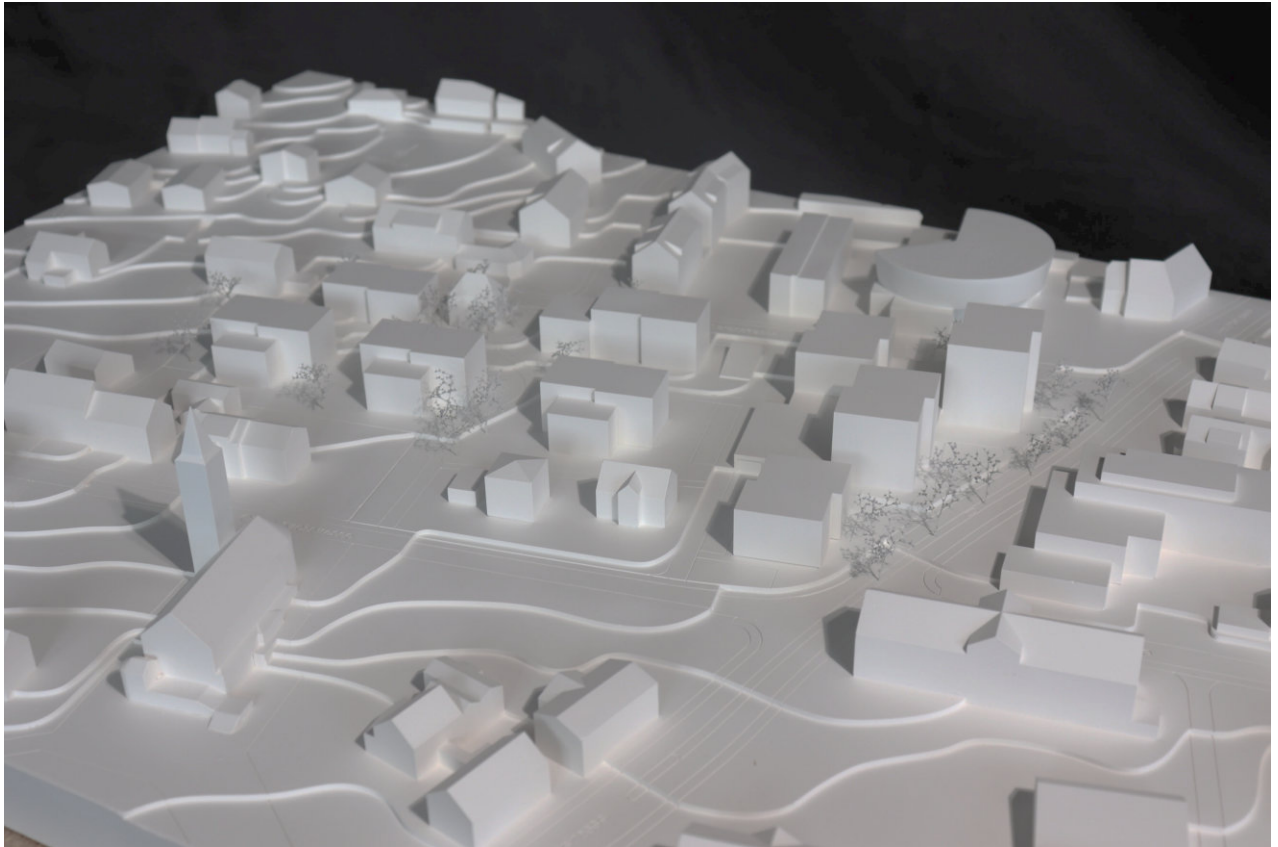


■ Volk
■ Land
■ Gemeinde
■ Wohngebäude
■ Wohn-Büronutzung
■ Kindertagesstätte
➔ Adressierung

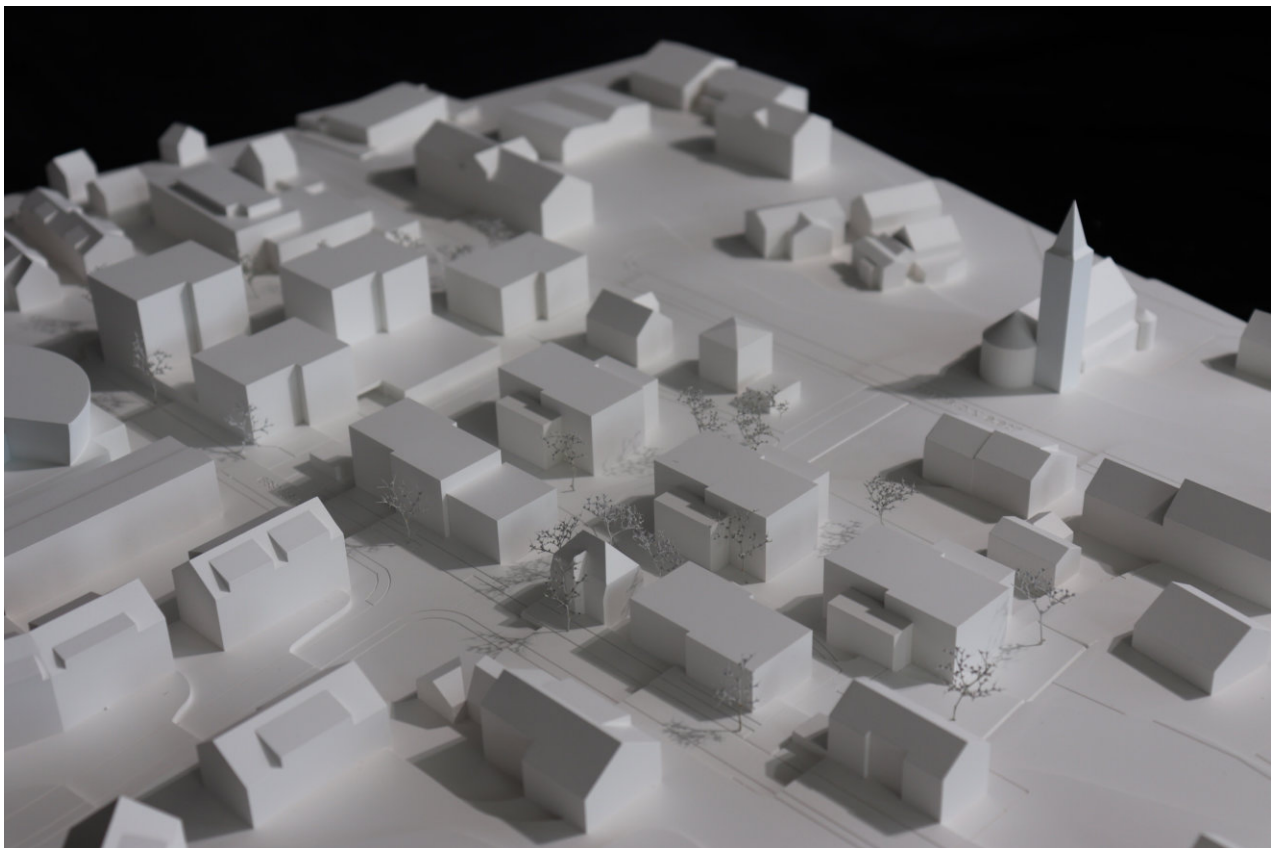


■ Etappe 1
■ Etappe 2
■ Etappe 3
■ unabhängige Etappe
 Tiefgarage

Links: Übersicht Nutzungen, rechts: Etappierung



Modell: Blick aus Südosten



Modell: Blick aus Nordwesten

5.4 Stoffel Schneider Architekten AG

Architektur

Mitarbeit

Stoffel Schneider Architekten AG, Weinfelden

Martin Schneider, Heidi Stoffel, Karolina Nowosielska, Helen Hugli

Landschaftsarchitektur

Mitarbeit

Schrämmli Landschaftsarchitektur GmbH, Brugg

Stefan Schrämmli



Platz an Hauptstrasse

Gesamtkonzept, Städtebau / Architektur

Kopfbauten und Gemeindeplatz

Das Projekt von Stoffel Schneider Architekten schlägt zur Hauptstrasse einen grossflächigen Sockelbau mit zwei aufgesetzten Gebäudevolumen vor. Dieser adressiert sich mit einem markanten Kopfbau und einem grossen, baumbestandenenen Vorplatz zur Hauptstrasse hin und tritt mit den gegenüberliegenden, grossmassstäblichen Bauten in einen räumlichen Zusammenhang. Es entsteht so ein gesamtgesellschaftliches Dorfzentrum mit einem suburbanen Charakter, welches in der Visualisierung auch als Lebensvorstellung dargestellt ist.

Ladensituation

Die benachbarte Situation der beiden Läden ist grundsätzlich vorstellbar. Die knapp bemessenen Eingänge für die beiden Läden und das Gemeindehaus wirken jedoch wenig einladend und massstäblich zum grossen Gebäudekomplex und wecken Assoziationen zu anonymen Einkaufswelten in der Agglomeration. Der fehlende Aussenverkaufsbereich und die Erschliessung zur Tiefgarage direkt neben dem Eingang schaffen eine wenig attraktive und zu wenig nach aussen sichtbare Einkaufssituation. Es stellt sich grundsätzlich die Frage, ob dies die angemessene Vision ist für die Zentrumsentwicklung des ländlichen Dorfes Berg und ob diese suburbane, nicht ortsspezifische Architektur einen Mehrwert für den Ort schafft.

Wohnbauten

Die Wohngebäude sind als kubisch gegliederte Gebäudevolumen konzipiert, welche in einer parkartigen Gesamtanlage situiert sind. Diese nehmen in ihrer Massstäblichkeit Bezug zu den bestehenden Nachbargebäuden und integrieren das bestehende historische Wohngebäude gut. Sie stehen jedoch in ihrer kubischen Architektur primär in Bezug zum neuen Zentrumsgebäude und wirken eher fremd im dörflichen Kontext. Es stellt sich auch hier die Frage, inwiefern die eher anonyme, parkartige Anlage und die repetitiven Wohngebäude mit ähnlich suburbaner Anmutung im Kontext des ländlichen Dorfes Berg angemessen und erwünscht sind. Die gegliederten Wohngebäude in der parkartigen Anlage schaffen gute Wohnsituationen. Die mit je einer Wohnung ausragenden Gebäudetrakte schaffen eine hohe Privatheit und Qualität der Aussenräume und eine mehrheitlich dreiseitige Belichtung der Wohnungen. Die Wohnungstypen sind jedoch in ihrer räumlichen Konzeption grundsätzlich ähnlich und es gibt wenig räumliche Variation der Wohnsituationen.

Fassaden und Materialisierung

Der Sockelbau mit den Ladennutzungen weist eine massive Fassade auf, während die übrigen Gebäude durch Holzverkleidungen geprägt sind. Diese Materialisierung ist für den dörflichen Kontext stimmig. Die Fassaden weisen aber in ihrer architektonischen Gliederung einen eher suburbanen Charakter auf, denn das Gemeindehaus wirkt mit seinem strengen Raster eher monumental und die Wohnbauten prägen mit der repetitiven Anordnung von Lochfenstern den Charakter einer anonymen Wohnanlage.

Freiraum

Situation Hauptstrasse

Die Stellung der Baukörper ergibt einen grosszügigen, sich gegen Norden öffnenden Raum. Die Herleitung der Lage der Bauten und der Gestaltung des grosszügigen "Platzes" ist nachvollziehbar beschrieben. Allerdings stehen die entlang der Hauptstrasse dicht angeordneten Baumgruppen im Gegensatz zur Öffnung des Raumes. Zusammen mit dem vorgeschlagenen Baumhain wird der Platz stark gegliedert und die Wahrnehmung des grosszügigen Raumes wird durch die dichten Baumpflanzungen wieder eingegrenzt. Der vorgeschlagene Baumhain mit den darunter angeordneten Sitzgelegenheiten wird durch die Nähe zur stark befahrenen Hauptstrasse kaum die erwartete Aufenthaltsqualität entwickeln. Der Umgang mit der Höhendifferenz gegenüber der Hauptstrasse wird nur angedeutet.

Umgebung im Bereich der Wohnbauten

Die Anordnung der locker über die ganze Anlage verteilten Hochstammbäume erzeugt das Bild einer durchgrünten Anlage. Allerdings lassen sich zahlreiche Bäume nicht oder nur mit sehr viel Aufwand realisieren. Das betrifft die Bäume über der Tiefgarage oder im Bereich der Schleppkurven bei der Zufahrt. Die Anordnung der halbpri-
vaten und der gemeinschaftlich genutzten Flächen ist sehr ausgewogen. Der zentrale, mit Hecken eingefasste Platzbereich kann sich zu einem spannenden Freiraum entwickeln. Die Nutzung als Spielplatz soll zu Gunsten der Aufenthaltsqualität weniger intensiv ausgestaltet werden. Die vorgeschlagenen Pflanzgärten ergänzen das Nutzungsangebot in der Wohnumgebung. Sie bereichern den Freiraum und das Erlebnis, sie können zur Erlebnisvielfalt beitragen. Das Haus an der Leberenstrasse erhält eine grosszügige Umgebung. Eventuell kann sogar der dazugehörige Mammutbaum erhalten bleiben.

Erschliessung, Anlieferung

Die Anlieferungssituation diagonal durch das Gebäude wird verkehrstechnisch und architektonisch kritisch beurteilt. Das Gemeindehaus bietet gute Räumlichkeiten für die Verwaltung und mit dem überhohen Attikageschoss einen repräsentativen Gemeindesaal. Allerdings ist sowohl für das Gemeindehaus als auch für die Wohnungen über dem Sockelgeschoss fraglich, welche Qualität die Aussicht auf das grosse Flachdach des Sockelbaus schaffen kann.

Parkierung

Oberirdische Parkplätze sind an unterschiedlichen Orten in der Anlage verteilt. Die Besucher werden Parkplätze in der nahen Umgebung der Wohnbauten finden. Die Parkierung für die Läden ist an der Leberenstrasse angeordnet, so dass die Fussgängerführung konfliktfrei entlang der Gebäude erfolgen kann.

Gesamtwürdigung

Das sorgfältig erarbeitete Projekt kann leider als Vision für eine künftige Entwicklung des Zentrums von Berg nicht überzeugen. Es ist architektonisch zu wenig spezifisch für diesen ländlichen Ort im Landschaftsraum des Seerückens und repräsentiert nicht eine stimmige Identität für die LANDI und den Volg.



Grundriss EG und Umgebung



Situation / Dachaufsicht



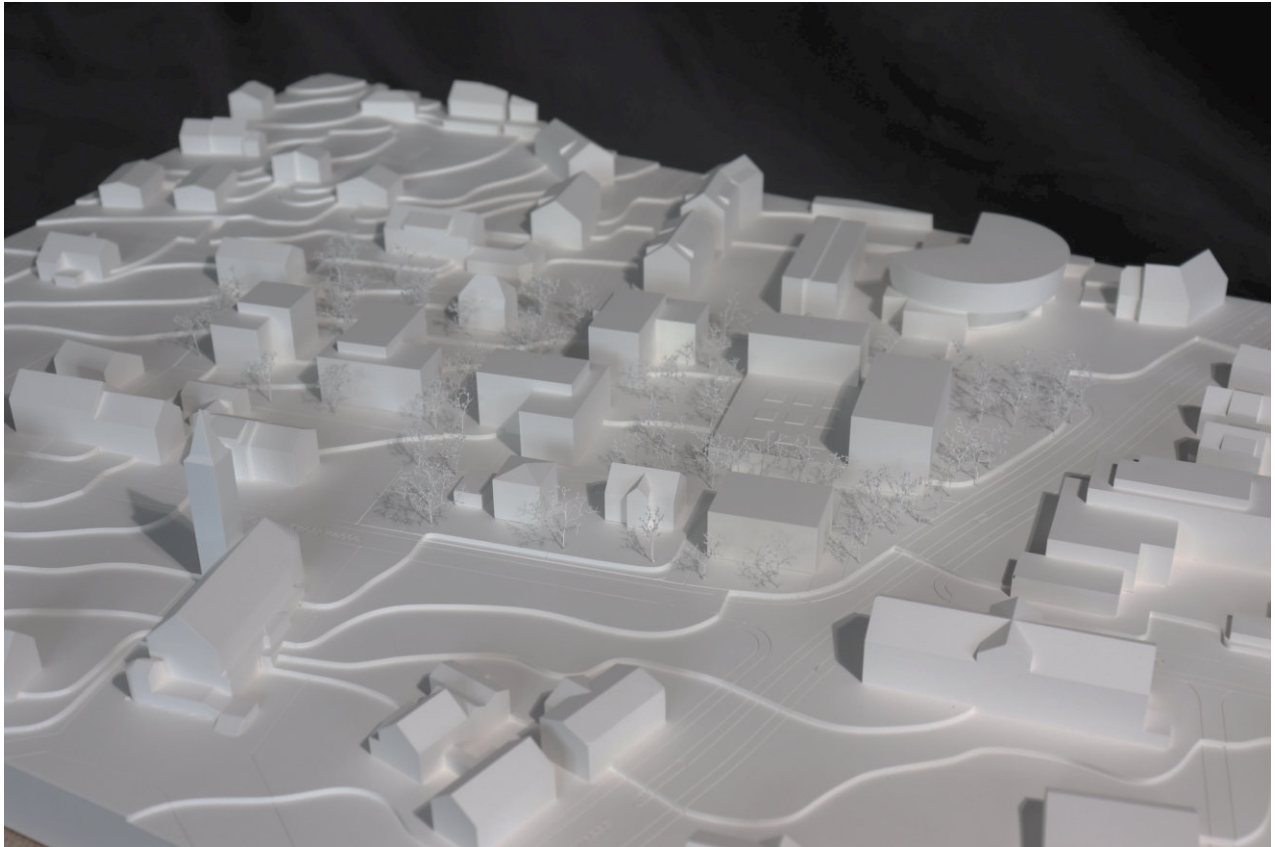
Ansicht längs



Ansicht quer



Visualisierung: Innerhalb Wohnbereich



Modell: Blick aus Südosten



Modell: Blick aus Nordwesten

6 GENEHMIGUNG

Das Beurteilungsgremium hat den vorliegenden Bericht am 17. Oktober 2022 genehmigt.

Roman Giuliani



Regula Harder



Mariann Künzi



Jürg Kummer



Thomas Bitschnau

