

Kanton Thurgau  
Politische Gemeinde Tägerwilen

# Masterplan

## Zentrumsentwicklung Tägerwilen

### Bahnhofstrasse Süd

Oktober 2025



## Impessum

### **Auftraggeberschaft:**

Politische Gemeinde Tägerwilen  
Bahnhofstrasse 3  
Postfach  
8274 Tägerwilen

### **Auftragnehmerschaft:**

#### **Planungsteam**

GERSBACH LANDSCHAFTSARCHITEKTUR, Zürich (Federführung)  
AMMANN ALBERS GMBH, STADTWERKE, Zürich  
IBV Hüsler AG Ing. Büro für Verkehrsplanung, Zürich

#### **Projektbegleitung**

bhateam ingenieure ag, Frauenfeld

#### **Berichtverfasser:**

Michael Gersbach, Dipl. Ing. Landschaftsarchitekt FH  
Martin Albers, Dipl. Architekt ETH/SWB/BDA  
Janet Fasciati, Dipl. Ing. Verkehrsplaner FH  
Adrian Sauter, Dipl. Ing. FH Raumplanung FSU/SIA

#### **Version:**

23.09.2025

**GERSBACH** LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

AMMANN ALBERS GMBH  
**STADTWERKE**  


**IBV** HÜSLER AG

**bhateam**  
*ingenieure und planer*

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>4</b>
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Aufgabenstellung, Ziele	5
1.3	Vorgehen	6
1.4	Beteiligte	6
1.5	Planerische Grundlagen	7
<b>2</b>	<b>Studie Zentrumsplanung</b>	<b>12</b>
2.1	Bestand, Ziele und Handlungsansätze	12
2.2	Zentrumsbildung	14
2.3	Verkehr	14
2.4	Freiraum	16
2.5	Bebauung	20
<b>3</b>	<b>Masterplan</b>	<b>23</b>
3.1	Zweck	23
3.2	Zentrumsplatz	25
3.3	Tanzplatz und Park	25
3.4	Bahnhofstrasse	26
3.5	Bebauung	28
3.6	Allmendbach	29
<b>4</b>	<b>Massnahmen zur Sicherung der Planungsinhalte</b>	<b>30</b>
4.1	Gestaltungsrichtplan	30
4.2	Baulinien	30
4.3	Kommunale Richtplanung	30
4.4	Personelle Unterstützung	30
<b>5</b>	<b>Kommunikation</b>	<b>31</b>
<b>6</b>	<b>Genehmigung Gemeinderat</b>	<b>31</b>
	<b>Anhang</b>	<b>32</b>

# 1 Einleitung

*Adrian Sauter, bhateam ingenieure ag*

Eine Zentrumszone verpflichtet. – Die Studie zur Zentrumsentwicklung der Bahnhofstrasse Süd verfolgt das Ziel, ein zukunftsfähiges, identitätsstiftendes und multifunktional nutzbares Zentrum für Tägerwilen zu entwickeln, als Bühne für das öffentliche Leben.



*Abb. 1: Bahnhofstrasse Süd, Blickrichtung nach Norden*

## 1.1 Ausgangslage

Das Zentrum von Tägerwilen befindet sich entlang der Hauptstrasse sowie im südlichen Bereich der Bahnhofstrasse. Entlang dieser Strassenbereiche sind verschiedene Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe vorhanden. Im und rund um das Zentrum befinden sich zudem verschiedene Schul- und Kindergartenstandorte sowie das Gemeindehaus. Hervorzuheben ist das markante und geschützte Schulhaus an der Hauptstrasse gegenüber dem Einlenker der Bahnhofstrasse. An der Kreuzung Hauptstrasse – Bahnhofstrasse befinden sich die ehemalige Liegenschaft Studerus (Hauptstrasse 65) und gegenüber die Raiffeisenbank mit dem Verkaufslokal von Walz Backkunst mit Kaffee und Restaurant.

Die Strassensanierung sowie Aufwertungsmassnahmen an der Hauptstrasse wurden im Jahr 2021 abgeschlossen. Für den südlichen Teil der Bahnhofstrasse wurde bereits einmal eine Zentrumsgestaltung ausgearbeitet, welche von den Stimmbürgern im Jahr 2006 abgelehnt wurde.

Der südliche Bereich der Bahnhofstrasse ist Teil des Dorfzentrums, zeichnet sich aber kaum durch besondere Qualitäten aus. Der Abschnitt ist in erster Linie autoorientiert, besitzt wenig Aufenthaltsqualität und ist, obwohl wichtiger Teil des Schulwegs, nicht fussgängerfreundlich. Trotz der verschiedenen öffentlichen Nutzungen wie der Gemeindeverwaltung, dem Zugang zum Oberstufenschulgelände und zur Dreifachturnhalle, den Parkieranlagen für Verwaltung und Schule, dem Kindertreff sowie dem

«Coop» wird der südliche Teil der Bahnhofstrasse nicht als zentraler Ort in Tägerwilen wahrgenommen.

Aufgrund der aktuellen Bestrebungen von Investoren, einzelne oder zusammenhängende Liegenschaften zu erwerben und zu entwickeln, ist der Zeitpunkt für die Gemeinde richtig, um die Gestaltung des Strassenraums anzugehen und für die angrenzenden Grundstücke den Planungsspielraum zu definieren. Eine wichtige Rolle spielt zudem der «Tanzplatz» (Gemeindewiese) nördlich des Gemeindehauses. Ein an dieser Stelle geplantes Kinder- und Jugendzentrum wurde vom Souverän 2020 abgelehnt. Eine Bebauung dieses Platzes ist zurzeit nicht vorgesehen, der Tanzplatz soll weiterhin als Festplatz bestehen bleiben. Daran angrenzend erstellt die Volksschulgemeinde Tägerwilen auf ihrer Parzelle Nr. 801 derzeit einen Kindergarten als Ersatz der beiden Pavillons. Der Tanzplatz wurde bisher für Veranstaltungen und als temporärer Parkplatz bei Veranstaltungen in der Dreifachturnhalle genutzt. Seit der Sanierung der Hauptstrasse dient er, neben dem bestehenden Parkplatz, zudem als provisorischer Dauerparkplatz. Die starke Nutzung der südlichen Bahnhofstrasse durch Verkehr und Parkierung führt vorwiegend zu Geschäftszeiten, teils zu gefährlichen Situationen für den Langsamverkehr (Schulweg!). Eine integrale Lösung für Verkehrsfluss und Parkierung in diesem Bereich fehlt.

## 1.2 Aufgabenstellung, Ziele

Der Gemeinderat hat die planerischen Leitziele für den Strassenabschnitt im Rahmen von Gemeinderatssitzungen erarbeitet und anschliessend in einem Zielbild – Bahnhofstrasse Süd, Tägerwilen – festgehalten. In einem Varianzverfahren sollen Lösungsvorschläge für die bauliche und freiräumliche Entwicklung der Bahnhofstrasse Süd erarbeitet werden.

Vom Varianzverfahren erwartet der Gemeinderat eine vertiefte Auseinandersetzung mit der spezifischen ortsbaulichen Situation der Zentrumslage des Planungssperimeters. Basierend auf einer umfassenden Analyse bestehender Potenziale und Defizite sowie dem Zielbild des Gemeinderats soll eine ortsbaulich und freiräumlich überzeugende Zielvorstellung für den Zentrumsbereich Tägerwilen entwickelt werden.

Die Leitziele des Gemeinderats umfassen die Schaffung eines attraktiven Standorts für publikumsorientierte Nutzungen und die Gestaltung von Begegnungsflächen. Zudem sollen der gestaltete Freiraum und der Strassenraum das Zentrum sichtbar und erlebbar machen. Der Tanzplatz soll weiterhin für Veranstaltungen und Feste genutzt werden können. Die Siedlungsentwicklung und die innere Verdichtung spielen bei der zukünftigen Entwicklung der angrenzenden Liegenschaften eine wichtige Rolle. Durch entsprechende Neubauten soll das Zentrum ortsbaulich sinnvoll entwickelt werden. Zudem müssen sichere Strassenübergänge und Schulwege gewährleistet werden. Mit der Förderung des Langsamverkehrs kann das Zentrum als Begegnungsort aufgewertet werden. Ein weiteres Ziel besteht darin, die Bahnhofstrasse Süd durch Baumpflanzungen und die Minimierung der Oberflächenversiegelung nachhaltig ökologisch zu entwickeln.

Im Rahmen eines konzeptbasierten Planungsprozesses sind Vorschläge für die ortsbauliche Entwicklung, baulich wie auch aussenräumlich zu erarbeiten sowie die Einbettung der Neugestaltung in die bestehende Quartierstruktur aufzuzeigen. Aufgrund der unterschiedlichen Bedürfnisse der verschiedenen Grundeigentümer werden flexibel etappierbare Ansätze erwartet. In Form von architektonisch-volumetrischen Leitlinien soll die zukünftige Bebauung im Sinne der Öffentlichkeit wie auch der Eigentümerschaft mitgedacht werden.

Im Vordergrund stehen die Klärung sowie die Lösung zentraler Aspekte der zukünftigen Entwicklung der Bahnhofstrasse Süd. Dazu zählen insbesondere die ortsbauliche und volumetrisch eingepasste Gestaltung der Bauten, die Sicherung und Aufwertung der Qualität der öffentlichen Räume sowie die sinnvolle und zukunftsfähige Entwicklung der Verkehrsanbindung und -erschliessung. Ergänzend dazu ist der Aspekt der Nachhaltigkeit integraler Bestandteil der Überlegungen und soll in allen Bereichen der Planung mitgedacht und verankert werden.

### 1.3 Vorgehen

Dem eigentlichen Planungsprozess ging ein selektives Planerwahlverfahren voraus. Drei interdisziplinär zusammengesetzte Teams, mit einer Landschaftsarchitektin bzw. einem Landschaftsarchitekten als federführender Person sowie Fachleuten aus den Bereichen Städtebau und Verkehr, wurden zur Teilnahme eingeladen.

Ziel des Planerwahlverfahrens war die Auswahl eines geeigneten Planungsteams für die weitere Bearbeitung. Die Beurteilung basierte auf dem fachlichen Zugang zur Aufgabenstellung sowie der Qualität der Präsentation vor dem Begleitgremium, welches am Ende des Verfahrens eine Empfehlung für das Team um GERSBACH LANDSCHAFTSARCHITEKTUR Michael Gersbach, Landschaftsarchitekt, Zürich, aussprach.

Die Studie Zentrumsentwicklung Tägerwilen wurde daraufhin in einem Workshopverfahren entwickelt. In mehreren Arbeitsschritten erarbeitete das Planungsteam einen konzeptionellen Entwurf, der schrittweise verfeinert und weiterentwickelt wurde. Die Bearbeitung erfolgte iterativ, mit Zwischenbesprechungen zur Reflexion und Rückmeldung in den jeweiligen Workshops mit dem Begleitgremium. Das Begleitgremium übernahm dabei eine beratende und beurteilende Funktion und begleitete den Prozess fachlich und strategisch. Durch die regelmässigen Workshops konnten die Entwürfe zielgerichtet geschärft werden.

### 1.4 Beteiligte

Planungsteam und Begleitgremium setzten sich wie folgt zusammen:

#### Planungsteam

- GERSBACH LANDSCHAFTSARCHITEKTUR, Zürich  
Michael Gersbach, Dipl. Ing. Landschaftsarchitekt FH
- AMMANN ALBERS GMBH, STADTWERKE, Zürich  
Martin Albers, Dipl. Architekt ETH/SWB/BDA  
Priska Ammann, Dipl. Architektin ETH/SIA
- IBV Hüsler AG Ing. Büro für Verkehrsplanung, Zürich  
Janet Fasciati, Dipl. Ing. FH Verkehrsplaner

#### Mitglieder des Beurteilungsgremiums

- Markus Ellenbroek, Gemeindepräsident Tägerwilen
- Rebecca Fässler, Gemeinderätin Tägerwilen
- Regula Hodel, Landschaftsarchitektin BSLA/SIA \*  
Hodel Architekten AG, Wetzikon
- Lukas Imhof, Architekt ETH/SIA/BSA, \*  
LUKAS IMHOF ARCHITEKTUR GmbH, Zürich

\* unabhängige Fachleute

#### Experten

- Martin Berther, BSc ZFH in Bauingenieurwesen / Zertifizierte Fachperson RSA/RSI  
bhateam ingenieure ag, Frauenfeld
- Rolf Uhler, Bauverwalter, Tägerwilen
- Antonios Palaskas, Dipl. Architekt FH/SIA  
Vertreter der Denkmalpflege Kanton Thurgau
- Heinz Wagner, Dipl. Ing. FH Raumplanung  
Vertreter des Amtes für Raumentwicklung Kanton Thurgau
- Adrian Sauter, Dipl. Ing. FH Raumplanung FSU/SIA  
bhateam ingenieure ag, Frauenfeld, zuständig für die Koordination des Verfahrens

## 1.5 Planerische Grundlagen

### Kantonaler Richtplan

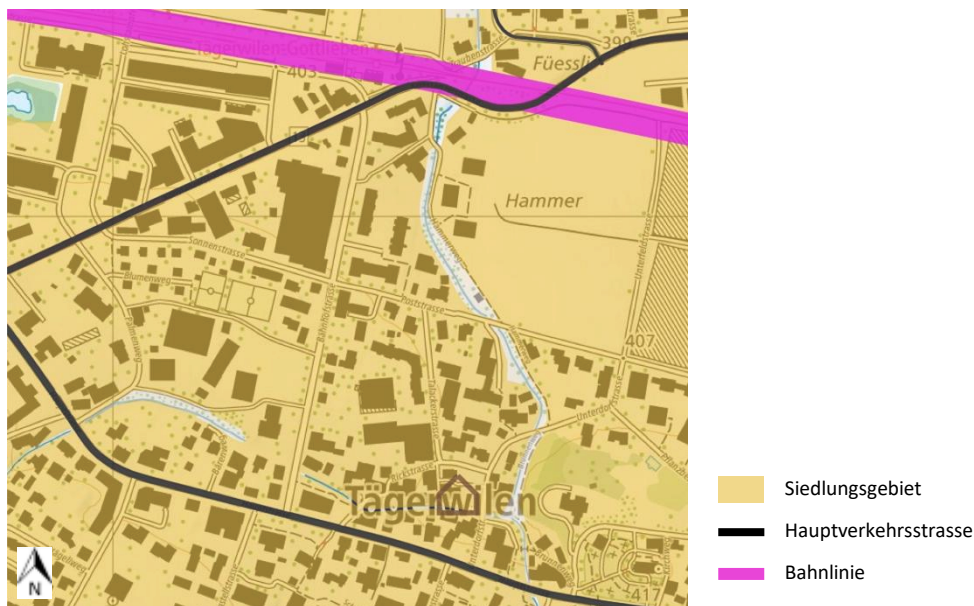


Abb. 2: Auszug Kantonaler Richtplan, Siedlung und Verkehr

Der Bearbeitungsperimeter befindet sich im Siedlungsgebiet. Weitere Einträge innerhalb des Bearbeitungsperimeters sind nicht vorhanden. Die Gemeinde Tägerwilten gehört gemäss Raumkonzept Thurgau zum Raumtyp 'Urbaner Raum'. Der urbane Raum ist geprägt durch seine städtischen Funktionen. Er besteht im Wesentlichen aus den Zentren und den mit ihnen verflochtenen Agglomerationsgemeinden. Ein leistungsfähiges System des öffentlichen Verkehrs (ÖV) und ein gut ausgebautes Langsamverkehrsnetz gewährleisten eine nachhaltige Mobilität. Insbesondere im urbanen Raum ist eine hohe Siedlungsqualität Voraussetzung für eine grosse bauliche Dichte. Das Wohnangebot ist vielfältig, der Flächenbedarf ist reduziert. Wohnortnah stehen unterschiedliche Freiräume zur Verfügung.

Mit der Erarbeitung des Masterplans 'Bahnhofstrasse Süd' in Zusammenarbeit mit Architekten und Landschaftsarchitekten und der Gemeinde Tägerwilten wird eine hohe Siedlungsqualität angestrebt.

### Öffentlicher Verkehr / Langsamverkehr

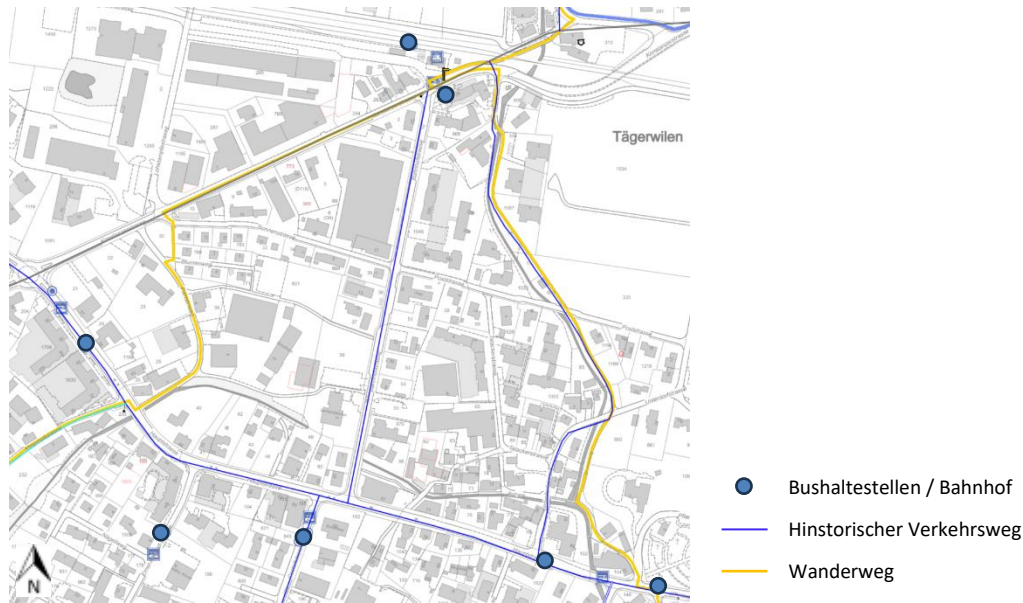


Abb. 3: öffentl. Haltestellen, Langsamverkehr und historische Verkehrswege

Die durch das Bearbeitungsgebiet verlaufende Bahnhofstrasse ist im Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) als Verkehrsweg von regionaler Bedeutung eingestuft. Am Rande des Perimeters verlaufen zudem Wanderwege entlang der Konstanzerstrasse, des Palmenwegs und des Hammerwegs.

Der Planungssperimeter liegt in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Tägerwilen-Gottlieben und ist insgesamt gut an den öffentlichen Verkehr angebunden.

### Naturefahrungen, Gewässerraum

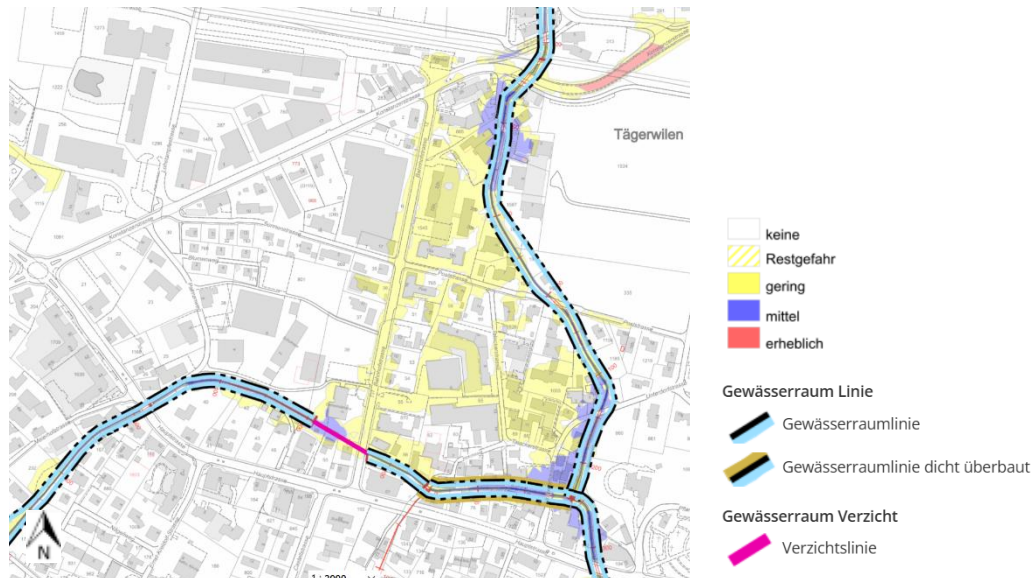


Abb. 4: Naturefahrungenkarte, Gewässerkataster und Gewässerraum

Das Bearbeitungsgebiet ist östlich der Bahnhofstrasse nur gering von Hochwassergefährdung betroffen. Im Bereich des Allmendbachs – westlich des Gemeindehauses – besteht hingegen eine mittlere bis erhebliche Gefährdung

## Kommunaler Richtplan

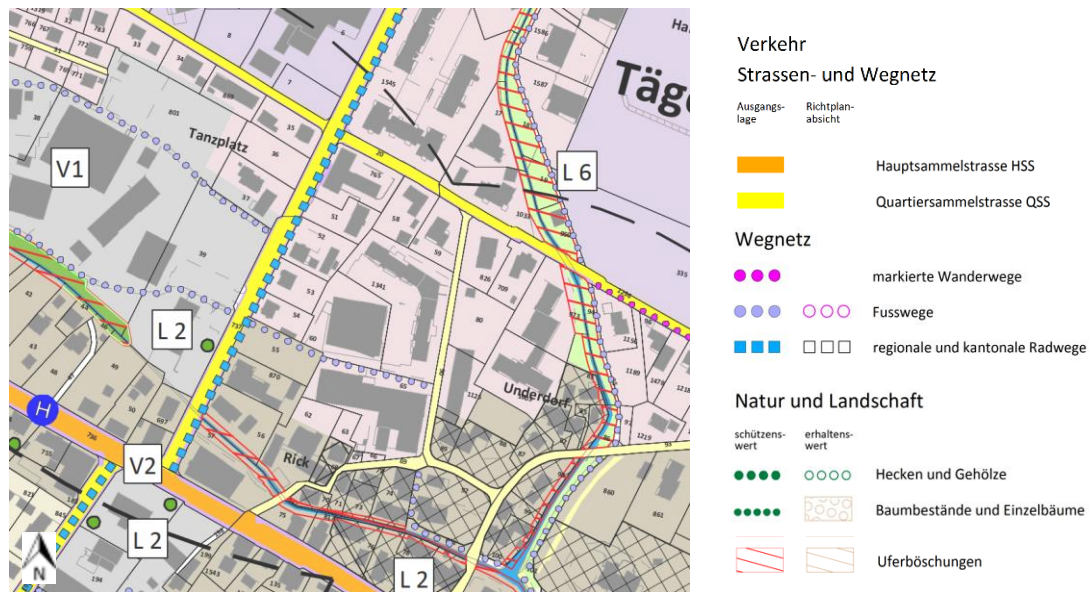


Abb. 5: Ausschnitt kommunaler Richtplan

Die Bahnhofstrasse ist gemäss kantonalem Richtplan eine Quartiersammelstrasse (QSS) und dient der Bündelung und Ableitung des Verkehrs zur nächsthöheren Strassenklasse (Hauptsammelstrasse HSS). Sie ist für mittlere Verkehrsbelastungen ausgelegt und berücksichtigt sowohl den motorisierten Verkehr als auch den Langsamverkehr. In der Regel verfügt sie über Gehwege und ist verkehrssicher sowie siedlungsverträglich ausgestaltet. Die QSS hat keine überörtliche Durchgangsfunktion.

Kantonale Radwege im Thurgau verbinden wichtige Orte gemeindeübergreifend und dienen primär dem Alltagsverkehr; sie werden vom Kanton geplant, gebaut und unterhalten. Regionale Radwege ergänzen dieses Netz auf kommunaler Ebene, verbinden Ortsteile oder Nachbargemeinden und dienen sowohl dem Alltags- als auch dem Freizeitverkehr.

Fusswegverbindungen ergänzen das öffentliche Strassennetz und schaffen kurze, sichere und direkte Wege für den Fussverkehr, oft abseits der Fahrstrassen. Sie sind besonders wichtig innerhalb von Wohnquartieren und für die Erschliessung von öffentlichen Einrichtungen und dienen auch der Durchlässigkeit im Siedlungsgebiet.

Uferböschungen sichern den natürlichen oder künstlich gestalteten Übergang zwischen einem Gewässer und dem angrenzenden Land und sind oft Bestandteil des Gewässerraums. Sie dienen dem Schutz vor Erosion, dem Rückhalt von Hochwasser sowie der ökologischen Vernetzung von Lebensräumen. Ihre Gestaltung und Nutzung unterliegen den Vorgaben des kantonalen Wasserbau- und Planungsrechts, insbesondere im Rahmen von Renaturierungen, Gewässerraumfestlegungen oder Bauvorhaben entlang von Gewässern.

## Nutzungsplanung der Gemeinde

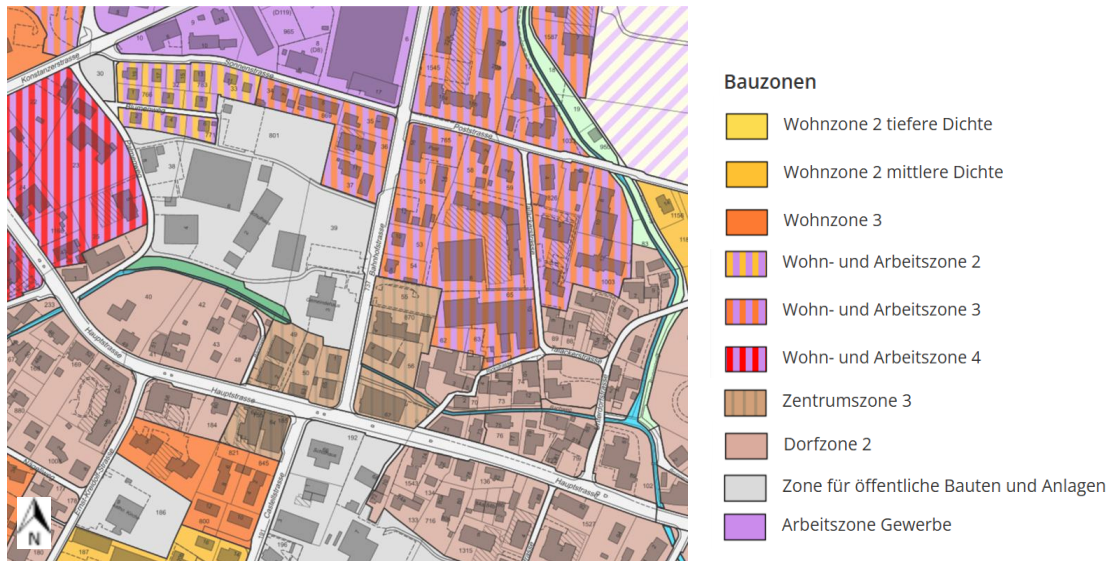


Abb. 6: Ausschnitt des Zonenplans

Der Zonenplan zeigt entlang der Bahnhofstrasse die Zentrumszone, die Wohn- und Arbeitszone 3 sowie die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Die Zentrumszonen dienen der gemischten baulichen Nutzung und erfordern eine sorgfältige Einordnung neuer Bauvorhaben ins Ortsbild. Strassenseitig sind im Erdgeschoss von Neubauten keine Wohnungen erlaubt. Zulässig sind ausschliesslich Geschäfts- und Mehrfamilienhäuser mit mindestens drei Vollgeschossen; Einfamilienhäuser sind ausgeschlossen. Erlaubt sind Wohnungen, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Mischbauten. Die Wohn- und Arbeitszonen (WA) sind ebenfalls für eine gemischte Nutzung vorgesehen. Zulässig sind Wohnungen, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Mischbauten. Die Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen sind für die Errichtung von öffentlichen oder dem öffentlichen Interesse dienenden Bauten und Anlagen bestimmt.

## Planungszone

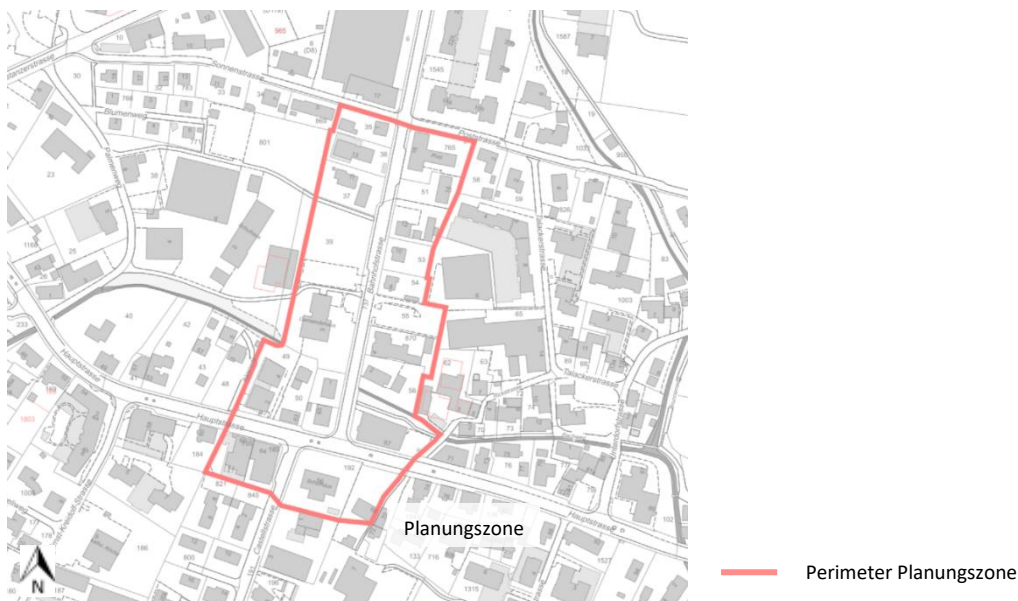


Abb. 7: Perimeter der Planungszone

Der Gemeinderat verfolgt das Ziel, das Zentrum im Bereich der südlichen Bahnhofstrasse aufzuwerten. Um sicherzustellen, dass keine Planungen oder Bauvorhaben einer gesamtheitlichen Entwicklung entgegenstehen, hat der Gemeinderat mit Beschluss vom 12. Dezember 2023 eine Planungszone mit einer

Geltungsdauer von zwei Jahren erlassen, die vom 22. Februar bis 12. März 2025 öffentlich aufgelegt wurde. Im Lauf der Studierarbeit zeigte sich, dass zur raumplanerischen Sicherstellung der zentralen Ergebnisse aus dem Masterplan die Geltungsdauer verlängert werden sollte.

### Schutzplan Natur- und Kulturobjekte



Abb. 8: Natur- und Schutzobjekte

Innerhalb des Perimeters befinden sich zwei geschützte Bauten: Zum einen das «Haus Iris» an der Sonnenstrasse 1 (Wohnhaus) im nördlichen Bereich, zum anderen das historische Schulhaus im Süden des Bearbeitungsgebiets. Überdies sind mehrere Bäume unter Schutz gestellt – darunter die beiden Linden vor dem Gemeindehaus an der Bahnhofstrasse sowie die Linden beim Schulhaus.

## 2 Studie Zentrumsplanung

GERSBACH LANDSCHAFTSARCHITEKTUR, AMMANN ALBERS GMBH, IBV Hüsler AG



Abb. 9: Übersichtsplan Studie Zentrumsplanung mit Zentrumsplatz, Bahnhofstrasse, Tanzplatz und Park, Allmendbach

### 2.1 Bestand, Ziele und Handlungsansätze

Die Studie Zentrumsplanung baut auf den im Kapitel 1 aufgeführten Erkenntnissen auf. Sie zielt darauf ab, in Tägerwilten die Entstehung eines Dorfzentrums zu fördern, das für alle Menschen im Ort attraktiv ist und vielfältig benutzt wird. Es soll sich an der Bahnhofstrasse primär im Raum zwischen Gemeindehaus und Hauptstrasse entwickeln. Das benachbarte Areal «Tanzplatz» soll als ergänzender Freiraum einbezogen werden, indem es flexibel als baumbestandene Wiese, Festplatz oder als Parkplatz dient.

#### Das heutige Zentrum

Wo genau sich das Zentrum von Tägerwilten befindet, ist heute nicht mit Sicherheit zu erkennen. Das liegt unter anderem daran, dass es nicht im historischen Kern des Dorfes liegt, sondern sich im Laufe von über einem Jahrhundert verschoben hat: Das ursprüngliche Zentrum lag an der Hauptstrasse auf Höhe der Kirche. Mit dem Bau der Eisenbahn entstand die Bahnhofstrasse, die den Bahnhof zwar mit der Hauptstrasse verbindet, dabei aber am alten Dorfkern vorbeiführt. Dadurch begann sich der Schwerpunkt des Zentrums von der Kirche weg zur Einmündung der Bahnhofstrasse zu verlagern. Mit

der Bäckerei und ihrer Gaststätte, den Schulen, dem Gemeindehaus, dem Coop und mehreren kleineren Läden sind hier viele wichtige Nutzungen von Tägerwilen angesiedelt. Mit dem Areal «Tanzplatz», das immer wieder auch als Festplatz dient, besteht zudem ein besonderes Potenzial für grössere Events im Herzen der Gemeinde.

### Übersicht der vorgeschlagenen Massnahmen

Es gibt heute in Tägerwilen also sehr gute Ansätze für ein lebendiges Ortszentrum. Um die Anziehungskraft des Zentrums zu steigern, gilt es, das Vorhandene aufzugreifen und zu stärken und darüber hinaus die Erreichbarkeit, das Nutzungsangebot und die Aufenthaltsqualität auszubauen. Die vorgeschlagenen Massnahmen lassen sich in fünf Aspekte gliedern:

1. Ein **Zentrum** entsteht nur dort, wo wichtige Nutzungen nah beieinander liegen, so dass sie einander ergänzen: Gemeindehaus, Lebensmittelladen, Gaststätte, Ärztehaus, Kindergarten – weil sich dann vieles auf kurzen Wegen erledigen lässt. Damit zieht das Zentrum täglich aus dem einen oder anderen Grund die verschiedensten Menschen an. Wenn sie im Zentrum unterwegs sind, kommt es neben den eigentlichen Erledigungen auch zu informellen Begegnungen, es entstehen Interaktionen und damit dörfliche Öffentlichkeit. Deshalb sollen die vorhandenen publikumsorientierten Nutzungen untereinander und zum öffentlichen Raum besser in Beziehung gesetzt werden – so dass sie einander stützen und den öffentlichen Raum beleben. Weitere publikumsorientierte Angebote sollen hinzukommen.
2. Ein Zentrum ist nur dort attraktiv, wo sich **Wege** verknüpfen – Wege, auf denen die Menschen ohnehin unterwegs sein wollen. Hauptstrasse und Bahnhofstrasse stellen dafür bereits die grossräumigen Beziehungen her. Verbessert werden soll die kleinteilige Vernetzung mit Fusswegen – zum Unterdorf an Talackerstrasse und Unterdorfstrasse und zu den Quartieren um die Castellstrasse und eventuell die Sonnenstrasse.
3. Um die Wege innerhalb des Zentrums attraktiv zu machen und die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum zu verbessern, wird für den **Verkehr** eine Begegnungszone vorgesehen. Fahrverkehr mit Autos und Stellplätze für Autos soll es weiterhin geben, sie sollen aber das Bild des Raumes nicht beherrschen.
4. Einzelne **Freiräume** sollen besonders gestaltet werden: An der Einmündung der Bahnhofstrasse soll vor dem Schulhaus Hauptstrasse ein Platzraum entstehen, der auch die Castellstrasse einbindet. Der Gemeindehausvorplatz soll einladender und repräsentativer werden, der Bachraum soll aufgeweitet und besser gestaltet, der Tanzplatz neu strukturiert werden.
5. **Neubauten und Umbauten** sollen sich in den Kontext einfügen, bestehende Qualitäten verstärken und neue schaffen. Sie müssen durch ihre Nutzungen und Baukörperformen die Raumbildung des öffentlichen Raums koordiniert unterstützen, gute Wohnqualität bieten und sich durch ansprechende Fassaden auszeichnen.

Diese Punkte werden im folgenden Kapitel vertieft.

## 2.2 Zentrumsbildung

Weil ein öffentlicher Raum und erst recht ein Ortszentrum stark durch die Beziehung zu den angrenzenden Erdgeschossen lebt, sollen im Abschnitt der Bahnhofstrasse vom Gemeindehaus bis zur Hauptstrasse möglichst viele und möglichst attraktive publikumsorientierte Nutzungen Raum finden.

- Neubauten in diesem Raum müssen ihre Erdgeschosse für publikumsorientierte Nutzungen öffnen. Sie müssen der Bahnhofstrasse und der Hauptstrasse Schaufenster zuwenden, die nicht verklebt werden. Die Geschosse müssen eine angemessene Mindesthöhe aufweisen.
- Langfristig ist es für alle Beteiligten von Vorteil, wenn der Coop seine versteckte Lage zwischen Wohnungsgärten verlässt und einen neuen Laden direkt an der Bahnhofstrasse errichtet, um die Sichtbarkeit des Geschäftes zu erhöhen und gleichzeitig zur Belebung des öffentlichen Raums beizutragen. Geeignet ist dafür das Grundstück Bahnhofstrasse 8, schräg gegenüber vom Gemeindehaus, eventuell erweiterbar durch das Grundstück Bahnhofstrasse 10.

Weil ein Zentrum nur dort entsteht, wo Wege zusammentreffen, wird die Beziehung aller im Planungsgebiet bestehenden Fuss- und Velowege zum Zentrum verbessert.

- Die Bahnhofstrasse wird an ihrer Mündung in die Hauptstrasse so aufgeweitet, dass über Eck eine direkte Blick- und Wegbeziehung vom östlichen Trottoir der Castellstrasse in den westlichen Raum der Bahnhofstrasse entsteht.
- Für den Fussweg vom Unterdorf bzw. der Talackerstrasse über den Coop zum Gemeindehaus wird eine kürzere und einladendere Wegführung vorgeschlagen – die umgesetzt werden kann, sobald das Gewerbeareal Talackerstrasse 12 frei wird.
- Die bereits heute gute Anknüpfung der Wege im Freiraum um die Schule und entlang des Dorfbachs wird ausgebaut.
- Auch ein neuer Fussweg von der Schule und vom Sportplatz direkt zur Sonnenstrasse und weiter quer zur Konstanzerstrasse durch die Gewerbeareale direkt zum Bahnübergang Lohstampfstrasse – und damit in die freie Landschaft und zum See – ist als Option für die Zukunft denkbar.

## 2.3 Verkehr

### Fusswege und Veloverkehr

#### *Bestandsaufnahme*

Die Anbindung des Zentrums an das übergeordnete Fuss- und Velowegnetz ist grundsätzlich gut. Die Bahnhofstrasse lädt heute wenig zum Verweilen ein. Auch bestehen Defizite hinsichtlich der Verkehrssicherheit, insbesondere auf Schulwegen.

#### *Folgerungen für das Konzept*

Die Wegverbindungen sollen optimiert und gefördert werden. Bei einer Reduktion der Fahrgeschwindigkeit auf maximal 30 km/h dürfen Fussgängerinnen und Fussgänger die Fahrbahn überall queren – ohne signalisierten Fussgängerstreifen besteht jedoch kein Vortritt.

In der ausgewiesenen Begegnungszone hingegen wird der Fussgänger nicht von den anderen Verkehrsteilnehmern getrennt, sondern sie teilen sich die Fläche mit dem Velo- und motorisierten Verkehr. Die zu Fuss Gehenden haben jedoch Vortritt gegenüber dem fahrenden Verkehr. Zur besseren Wahrnehmbarkeit der Fahrbahn wird ein geringer Niveauunterschied von maximal 3 cm vorgesehen, der insbesondere für sehbehinderte Personen taktile erfassbar ist. Beim Zentrumsplatz kann bei entsprechender gestalterischer Qualität auch eine durchgängig niveaugleiche Bodengestaltung von Fassade zu Fassade sinnvoll sein.

## **Motorisierter Individualverkehr (MIV)**

### *Bestandsaufnahme*

Verkehrserhebungen zeigen für die Bahnhofstrasse ein vergleichsweise geringes Verkehrsaufkommen. Daraus ergibt sich ein hohes Potenzial für eine generelle Temporeduktion auf maximal Tempo 30 km/h auf der gesamten Bahnhofstrasse und zur Einrichtung einer Begegnungszone (Tempo 20 km/h) im Bereich des Zentrumsplatzes.

### *Folgerungen für das Konzept*

Eine Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h wird auf der Bahnhofstrasse in ihrer ganzen Länge angestrebt. Diese Massnahme trägt zu einer zweckmässigen und sicheren Erschliessung des Zentrums Tägerwilen bei und erhöht die Verkehrssicherheit für alle Nutzergruppen. Auch wird mit der Tempo-30-Zone der Lärm reduziert und die Aufenthaltsqualität entlang der Bahnhofstrasse erhöht.

Vorgesehen ist eine Mischverkehrsführung (zusammen mit dem Veloverkehr) im Gegenverkehr, ergänzt durch örtliche Einengungen (Bauminseln) und gezielt platzierte Ausweichstellen für den motorisierten Verkehr. Ein direktes Kreuzen von Velos und MIV bleibt jederzeit auch bei den Bauminseln möglich. Parkplätze dürfen nicht in den Sichtbereichen platziert werden, Hochstamm-bäume sind jedoch auch dort erlaubt. Die Einrichtung einer Buslinie zu einem späteren Zeitpunkt ist weiterhin möglich. Auch landwirtschaftliche Fahrzeuge können die Bahnhofstrasse weiterhin befahren.

Eine Begegnungszone mit Tempo 20 km/h soll im Bereich des Zentrumsplatzes realisiert werden, wo dadurch die Aufenthaltsqualität und besonders auch die Schulwegsicherheit markant verbessert werden.

Das vorgeschlagene Verkehrsregime – Tempo 30 km/h auf der ganzen Länge der Bahnhofstrasse, ergänzt durch eine Begegnungszone mit Tempo 20 km/h auf dem Zentrumsplatz – bietet verkehrstechnische, funktionale und gestalterische Vorteile und stellt einen zentralen Bestandteil eines nachhaltigen Verkehrskonzepts für das Zentrum Tägerwilen dar.

## **Parkierung**

### *Bestandsaufnahme*

Oberirdische Parkierungsflächen stehen teilweise in Nutzungskonflikt mit qualitätvollen Freiraumnutzungen. Es zeigt sich eine tageszeitlich konzentrierte Inanspruchnahme der Parkplätze, etwa an Wochenenden, was eine gezielte Steuerung des Parkplatzangebotes sinnvoll erscheinen lässt.

### *Folgerungen für das Konzept*

Im Zentrum ist ein reduziertes Angebot an oberirdischen Parkplätzen vorgesehen. Die Parkplatzanzahl wird von derzeit 110 auf künftig ca. 80 reduziert. Es sollen nach den Angaben der Gemeinde Tägerwilen im Bereich des Tanzplatzes und entlang der Bahnhofstrasse 40 oberirdische Kurzzeitparkplätze zur Verfügung stehen.

Das Parkierungskonzept sieht auf dem Tanzplatz und entlang der östlichen Strassenseite der Bahnhofstrasse 36 Parkplätze vor. Bei gewerblich genutzten Erdgeschossen soll eine Kurzzeitparkierung auf privaten Grundstücken ermöglicht werden. Bei Grossveranstaltungen können im erweiterten Betrachtungssperimeter bis zu 78 Parkplätze zur Verfügung gestellt werden, davon 42 temporär. Diese befinden sich zwischen Baumstandorten entlang der Bahnhofstrasse und auf privaten Parkplatzstellflächen von industriellen Betrieben an der Bahnhofstrasse Nord.

Es besteht die Option, mit dem Bau einer Tiefgarage unter dem Tanzplatz zusätzliche 40 Parkplätze zu schaffen. Zudem kann bei künftigen Neubauten geprüft werden, ob öffentliche Parkplätze in privaten

Tiefgaragen integriert werden können. Dadurch lassen sich oberirdische Parkierungsflächen reduzieren und eine ortsbaulich verträgliche und flächensparende Lösung fördern.

Zufahrten zu Tiefgaragen in Gebäuden sollen ausschliesslich innerhalb der Gebäudegrundflächen und entlang definierter Baulinien erfolgen, offene Rampen sind nicht vorgesehen. Sämtliche Zufahrten zu privaten Grundstücken erfolgen über die Bahnhofstrasse. Ausnahmen können für die Grundstücke an der Mündung zur Hauptstrasse und an der neuen Gasse zum Dorfkern (vgl. Freiraum) entwickelt werden.

Für den Veloverkehr sind gut erreichbare Abstellmöglichkeiten vorzusehen.

<b>Parkplatz-Situation Bestand</b>	Anzahl Parkplätze
PP oberirdisch auf Tanzplatz (Gemeindehaus Nord / provisorisch auf Tanzplatz / temporär bei Anlässen)	<b>79</b> (29 / 24 / 26)
PP oberirdisch bei Gemeindehaus	<b>20</b>
PP oberirdisch entlang Bahnhofstrasse	<b>13</b>
(PP oberirdisch Coop)	(33)
<b>Total PP oberirdisch, exklusive Coop</b>	<b>112</b>

<b>Parkplatz-Situation Studie Zentrumsplanung</b>	Anzahl Parkplätze
PP (Kurzzeit) oberirdisch entlang Bahnhofstrasse	<b>10</b>
PP oberirdisch auf Tanzplatz	<b>25</b>
PP oberirdisch bei Gemeindehaus	<b>1</b>
(PP temporär oberirdisch bei Grossanlass; zwischen Baumstandorten entlang Bahnhofstrasse und auf privaten Vorzonen von Industriebetrieben Bahnhofstrasse Nord)	(ca. 40)
PP unterirdisch in Tiefgarage Tanzplatz (Option)	<b>41</b>
(PP Coop)	(33)
<b>Total PP oberirdisch, exkl. PP Coop</b>	<b>78</b>
<b>Total PP oberirdisch + unterirdisch, exkl. PP Coop</b>	<b>119</b>

## 2.4 Freiraum

### Allgemein

#### *Bestandsaufnahme*

Die vorhandenen Freiräume sind nicht eindeutig lesbar und erfüllen ihre Funktion als Orte der Begegnung, Identifikation und Naherholung nur beschränkt.

#### *Folgerungen für das Konzept*

Die bestehenden Freiräume sollen hinsichtlich ihrer Nutzung, Funktion und Gestaltung transformiert und zu einem schlüssigen Gesamtsystem verknüpft werden und dadurch vermehrt zur Charakterisie-

rung und Identität des Zentrums beitragen. Dabei steht auch der Aufbau nachhaltiger, klimaangepasster Strukturen im Fokus – mit dem Ziel, Biodiversität zu fördern, die Oberflächenversiegelung zu minimieren und die Regenwasserbewirtschaftung sinnvoll zu integrieren.

Die Umsetzung kann etappiert erfolgen, wobei auch kurzfristige Massnahmen auf eine langfristige, flexible Entwicklungsperspektive abgestimmt werden sollen.

## **Zentrumsplatz**

### *Bestandsaufnahme*

Das Zentrum von Tägerwilen verfügt über keine ausreichende räumliche Präsenz im Siedlungsgefüge. Die Anbindung sowie die Erlebbarkeit des Zentrums können verbessert werden.

### *Folgerungen für das Konzept*

Der Zentrumsplatz kann zu einer Bühne für das öffentliche Leben werden, indem mit einer ansprechenden Platzgestaltung und einer präzisen, räumlichen Fassung des Platzraums durch die angrenzenden Bauten die Bedingungen dafür geschaffen werden. Ziel ist die räumliche und funktionale Adressierung des Zentrums rund um den Zentrumsplatz. Dieser bildet künftig den Auftakt zur Bahnhofstrasse und zum angrenzenden Tanzplatz und Park. Das den Platz dominierende Hauptgebäude wird auch künftig das Schulhaus Hauptstrasse sein, das auch heute die Identität des Dorfbildes im Planungsgebiet prägt. Die Aufweitung der Bahnhofstrasse dient auch dazu, den Blick auf dieses Schulgebäude nicht zu verstellen und seine Ausstrahlung in den Platzraum wirken zu lassen. Das Gemeindehaus steht als weiteres wichtiges öffentliches Gebäude direkt am Zentrumsplatz.

Die Bauten auf den angrenzenden Parzellen müssen mit ihren Erdgeschossnutzungen und der Qualität ihrer Fassaden einen Beitrag zur Aufenthaltsqualität auf dem Platz leisten. Beim Raiffeisengebäude ist das heute bereits der Fall; beim geplanten Neubau gegenüber und beim Neubau gegenüber vom Gemeindehaus ist dies zu fordern. Im Gegenzug wird diesen beiden Gebäuden eine Auskragung in den öffentlichen Raum erlaubt. Die Auskragungen helfen, den Platzraum am Ende der Bahnhofsstrasse zu fassen. Im Erdgeschoss entstehen laubenartige, überdeckte Durchgangsräume, die in der Bauplanung sorgfältig zu gestalten sind.

## **Wegverbindung zum Dorfkern**

### *Bestandsaufnahme*

Der Raum zwischen altem Dorfkern und Gemeindehaus ist von einem Gemisch aus Gewerberückseiten und Wohnbauten geprägt und noch nicht angemessen der zentralen Lage entwickelt. Die Wegführung vom Dorfkern zum Gemeindehaus ist schwer auffindbar und wenig einladend. Der erste Abschnitt von der Dorfstrasse her führt zwischen Gartenhecke und Gewerbegebiet zum Coop, der letzte Abschnitt vor dem Gemeindehaus führt am Parkplatz des Coop entlang

Nur beim Coop selbst ist das Bemühen zu spüren, eine hochwertige Anmutung zu schaffen. Im Kontext von privaten Gärten und Gewerberückseiten gelingt das nicht wirklich überzeugend. Auch ist die Lage des Coop für die benachbarten Wohnbauten nicht optimal, weil er ihnen eine abweisende Rückfront zuwendet und der Anlieferungsbetrieb störende Immissionen mit sich bringt.

### *Folgerungen für das Konzept.*

Langfristig muss zwischen dem alten Dorfkern und dem Zentrumsplatz eine direkt geführte, einladend gestaltete, öffentliche Wegverbindung entstehen. Sie sollte weiter südlich liegen als heute, so dass sie direkt an den Knoten der Dorfstrasse anschliesst. An diesem Knoten soll ein kleiner Platz entstehen,

der die Stimmung der bestehenden Freiräume im Dorfkern aufgreift: eine zwar vielleicht private, aber offen zugängliche Fläche von Fassade zu Fassade, mit einem Baum und mindestens einer Sitzbank. Auch die Gestaltung der Gasse zwischen diesem neuen kleinen Platz und dem Gemeindehausplatz soll sich an der Charakteristik des Dorfkerns orientieren: Sie verläuft leicht geschwungen und wird von Vorgärten der angrenzenden Häuser begleitet.

Zugleich soll der Coop aus seiner eher versteckten Lage an den öffentlichen Raum herangeführt werden. Damit ist dem Coop gedient, weil er für Laufkundschaft besser auffindbar ist, und das öffentliche Leben in Tägerwilen wird gefördert, weil so der Coop mit dem Gemeindehaus, der Bäckerei und künftigen publikumsorientierten Nutzungen in den Neubauten zusammenwirken kann: eine klassische Win-win-Situation für alle Beteiligten. Zudem steigt auch der Wohnwert derjenigen Wohnungen, die heute das bisherige Coop-Grundstück umgeben, weil an die Stelle des heutigen Coop ein grüner Gartenhof und weitere Wohnbauten treten können.

Der Coop sollte langfristig aus seiner eher versteckten Lage an eine attraktivere Position am Zentrumsplatz verlegt werden, wo er zur Aufwertung des öffentlichen Zentrumsbereichs beitragen kann und besser auffindbar ist. An seiner Stelle könnten Wohnbauten erstellt werden, die mit den bestehenden Bauten einen grünen Gartenhof einfassen. Die Parkplätze für Coop-Kunden sind im künftigen Neubau in einer Tiefgarage anzuordnen.

Kurzfristig kann die neue Wegverbindung nicht erstellt werden, weil die bestehenden Grundstückszuschnitte und Nutzungen dem im Wege stehen. Sollte sich aber an den Nutzungen etwas ändern und ohnehin Neubauten erwogen werden, so ist darauf zu achten, im beschriebenen Sinne Verbesserungen zu erreichen. Dazu ist jede sich bietende Gelegenheit zu ergreifen.

## **Tanzplatz und Park**

### *Bestandsaufnahme*

Im Bereich des Tanzplatzes fehlen derzeit klare räumliche Strukturen. Die Raumbildung ist diffus, die Schnittstellen zu angrenzenden Nutzungen sind unklar. Der Tanzplatz wirkt als urbane Brache und erfüllt seine Rolle als öffentlicher Versammlungs- und Aufenthaltsort nur eingeschränkt.

### *Folgerungen für das Konzept.*

Der Tanzplatz und die ihn umgebenden Freiräume von Schule, Gemeindehaus und Allmendbach werden durch neue Wege miteinander verbunden und durch Baumpflanzungen aufgewertet, so dass ein grosszügiger, parkähnlicher Freiraum entsteht, dessen Aufenthaltsqualität und Nutzungsvielfalt ihn zu einem identitätsstiftenden Ort im Zentrum machen.

## **Bahnhofstrasse**

### *Bestandsaufnahme*

Die Bahnhofstrasse zeigt sich aktuell als überdimensionierter, funktional geprägter Strassenraum mit geringem Aufenthaltswert. Ihr breit angelegter Querschnitt bietet jedoch gute Voraussetzungen für die Transformation in einen baumbestandenen Strassenzug mit klimaangepasstem und identitätsstiftendem Charakter.

### *Folgerungen für das Konzept*

Vom Bahnhof bis zum Gemeindehaus soll die Bahnhofstrasse zu einem Strassenraum mit begleitenden Bäumen entwickelt werden. Im Abschnitt von der Sonnenstrasse bis zum Gemeindehaus wird das konkretisiert. Die neuen Baumpflanzungen verbinden die Freiräume von Tanzplatz, Park und Strasse miteinander. Diese grosszügige Durchgrünung wird auch bei einer zukünftigen, dichteren Bebauung an der Bahnhofstrasse wertvolle Dienste leisten bezüglich Aufenthaltsqualität, Mikroklima und identitätsstiftender Charakterisierung der Strasse.

## **Allmendbach**

### *Bestandsaufnahme*

Der Allmendbach ist ein wichtiges Element in der Dorfstruktur. In den zentrumsnahen Bereichen tritt er jedoch kaum in Erscheinung – seine Sichtbarkeit ist eingeschränkt, seine gestalterische Einbindung unzureichend.

### *Folgerungen für das Konzept*

Ziel ist eine stärkere Präsenz des Bachs als stimmungsvolles und prägendes Element im öffentlichen Raum von Tägerwilen. Der Allmendbach wird südlich des Gemeindehauses als offener Bachlauf bis an den Zentrumsplatz herangeführt, so dass er vom Platz aus wahrgenommen werden kann. Um die Bachlandschaft besser erlebbar zu machen, wird mittelfristig auch der Parkplatz für den technischen Dienst, der im Uferbereich liegt, hinterfragt.

## **Vegetation**

### *Bestandsaufnahme*

In zentrumsnahen Bereichen finden sich einzelne, grossgewachsene Solitärgehölze, die ihren Wachstumsklimax erreicht haben. Ihre räumliche Präsenz und Prägung bieten wertvolle Bezugspunkte für ergänzende Baumpflanzungen mit Wiedererkennungswert.

### *Folgerungen für das Konzept*

Der bestehende Vegetationsbestand wird durch gezielte Neupflanzungen aufgewertet. Solitäre Baumsetzungen strukturieren die Freiräume im Zusammenspiel mit den umgebenden Gebäuden und schaffen angenehme und stimmungsvolle Aufenthaltsbereiche.

Auf dem Zentrumsplatz werden – in Anlehnung an die eindrücklichen Solitärbäume beim Schulhaus und dem Gemeindehaus – gezielt Einzelbäume gepflanzt, die eine markante räumliche Wirkung entfalten.

Die neuen Baumpflanzungen entlang der Bahnhofstrasse folgen bewusst keiner regelmässigen Ordnung, sondern sind abgestimmt auf die Zufahrten zu den Wohnbauten und ergeben Differenzierungen innerhalb des Strassenraums.

## **Freiraumnutzung**

### *Bestandsaufnahme*

In den bestehenden Freiräumen fehlt es an einladender Aufenthaltsqualität und räumlicher Identität, was diese als Orte der sozialen Interaktion und vielfältiger Nutzungsmöglichkeiten auszeichnen könnte.

### *Folgerungen für das Konzept*

Rund um den Tanzplatz entsteht ein parkähnlicher Freiraum als Raum der individuellen Aneignung für Freizeitaktivitäten und soziale Interaktion. In der Nähe des neuen Kindergartens besteht die Möglichkeit zur partizipativen Entwicklung eines öffentlichen Spielorts. Beim Zentrumsplatz sind es publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen oder gemeinschaftlich nutzbare Räume, die den Platz beleben. Auch neue bauliche Elemente, wie zum Beispiel eine Markthalle, würden zur Belebung beitragen, sind aber nicht zwingender Bestandteil des Konzepts. Grundsätzlich wird darum empfohlen, das Ortszentrum aktiv zu kuratieren, um eine langfristige Belebung und vielfältige Nutzungen im öffentlichen Raum zu fördern.

## **2.5 Bebauung**

### *Bestandsaufnahme*

Die Bebauung an der Bahnhofstrasse ist heute ziemlich heterogen, hat aber eine entscheidende Stärke: Sie ist an ihren beiden Enden durch öffentliche Bauten aus ihrer Entstehungszeit geprägt. Im Norden ist dies der Giebel des Bahnhofsgebäudes, im Süden die markante Fassade des Schulhauses Hauptstrasse. Beide Fassaden stehen nicht genau in der Strassenachse, schliessen den Strassenraum aber doch deutlich ab, so dass sie als Zielpunkte der Strasse ein «Gesicht» geben, das einen gewissermassen anschaut, wenn man sich die Strasse entlang auf das Gebäude zubewegt.



*Abb. 10: Bahnhofstrasse Süd, Blickrichtung nach Norden*

### *Folgerungen für das Konzept*

Die Wirkung des Bahnhofsgebäudes und des Schulhauses an der Hauptstrasse in Richtung Bahnhofstrasse ist zu erhalten und zur Geltung zu bringen. Die vorgeschlagenen Neubauten sind so konzipiert, dass sie den öffentlichen Raum zusätzlich fassen. Die angestrebte Raumbildung soll durch folgende Vorgaben festgeschrieben werden.

### **Platzbildung beim Schulhaus Hauptstrasse**

Der Raum der Bahnhofstrasse soll sich am südlichen Ende nach Westen aufweiten, um das Schulhaus Hauptstrasse als dominierendes Gebäude freizustellen und vor ihm einen Platz zu bilden. Für Fussgänger wird durch die Aufweitung eine direkte Sicht- und Wegbeziehung zur Castellstrasse hergestellt.

Das Gebäude an der westlichen Ecke Bahnhofstrasse/Hauptstrasse muss darum entsprechend zurückweichen. Weil die Beziehung zur Castellstrasse nur auf Fussgängerebene erforderlich ist, darf das Ge-

bäude in den Obergeschossen über diese Wegbeziehung auskragen – im Sinne einer Laube oder Arkade. Im Gegenzug zum Rücksprung vor der Schule darf das Gebäude vor der Bachquerung mit seinen Obergeschossen in den öffentlichen Raum vorspringen. Es muss dabei den üblichen Strassenabstand nicht einhalten.

Dem beschriebenen Gebäudevorsprung im Westen antwortet von Osten ein Vorsprung der Obergeschosse des Neubaus, der auf der anderen Strassenseite jenseits der Bachquerung entstehen soll. Beide Vorsprünge zusammen bilden eine Engstelle, die den Platz zwischen Schulhaus, Hauptstrasse und Gemeindehaus gliedert.

Ob die Vorsprünge der beiden Gebäude frei auskragen oder auf Stützen stehen sollen, ist im Rahmen des Masterplans nicht zu entscheiden. Sie sollen sich jedoch in diesem Punkt möglichst gleich verhalten – beide mit oder beide ohne Stützen.

### **Platzbildung beim Gemeindehaus**

Nach der durch die beiden Gebäudevorsprünge gebildeten Engstelle stehen die nördlich folgenden Bauten auf der Baulinie der Bahnhofstrasse. So liegt vor dem Gemeindehaus als wichtigem Gebäude ein angemessen grosser Platzbereich.

Grundsätzlich ist denkbar, dass der Zentrumsplatz im Übergang zum «Tanzplatz» mit Neubauten ergänzt wird, die den Platz zusätzlich beleben können. Das muss nicht unbedingt ein eigentliches Haus sein – diskutiert wurde zum Beispiel eine offene «Markthalle» oder einfach ein gedeckter Pavillon, der als Aufenthaltsort, für Flohmärkte oder Musikveranstaltungen genutzt werden könnte. Da aber zurzeit kein Bedarf für ein solches Gebäude auszumachen ist, wurden diese Überlegungen nicht konkretisiert.

### **Wegverbindung zum Dorfkern**

Der Coop-Parkplatz gegenüber vom Gemeindehaus gehört zur Zentrumszone und sollte zur Stärkung des Zentrumsplatzes überbaut werden. Südlich davon soll eine Wegverbindung zum alten Dorfkern geschaffen werden. Das Erdgeschoss des Neubaus soll genügend Raum bieten, dass der Laden des Coop dorthin verlegt werden kann. Dies bedeutet, dass auch die nördlich benachbarten Parzellen mitbezogen werden müssen. Diese Nachbarparzellen gehören nicht mehr zur Zentrumszone, sondern bereits zur Zone WA2.5. Da es sich hier um ein langfristiges Konzept handelt, kann voraussichtlich bei der nächsten Revision des Zonenplans überprüft werden, ob die Zentrumszone hier nach Norden ausgedehnt werden soll. Zur Verwirklichung des hier vorgeschlagenen Konzepts ist das allerdings nicht unbedingt erforderlich.

Mit ihrer Gestaltung müssen die Häuser an dieser Stelle das Gelenk zwischen der neuen Wegverbindung, dem Zentrumsplatz und der Bahnhofstrasse ausformulieren. Sie bilden gleichzeitig als Parkfassade das Gegenüber zum Tanzplatz. Sie haben also eine hohe Bedeutung im öffentlichen Raum und müssen entsprechend gut gestaltet sein. Zumindest der Gebäudeteil in der heutigen Zentrumszone muss publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen aufweisen, die sich zur Bahnhofstrasse orientieren und von dort aus zugänglich sind. Die Hauseingänge zu den Obergeschossen müssen am öffentlichen Raum liegen.

Die Neubauten entlang der neuen Wegverbindung müssen sich ähnlich zur Gasse orientieren, wie die Altbauten im Dorfkern, mit Eingängen zum öffentlichen Raum und Vorplätzen, die als Zugangsbereiche dienen, jedoch ohne Vorgärten. Die Fassaden müssen die Wirkung der Gasse als öffentlichen Raum unterstützen; allzu private Nutzungen dürfen sich also nicht auf die Gasse öffnen. Ein Hochparterre ist dazu ein klassisches und sehr wirksames Mittel: Es schützt das Erdgeschoss vor Einsicht, trägt dazu bei, die Tiefgaragenrampe zu verkürzen und ist mit einem Lift leicht barrierefrei zu gestalten.

### **Hohe Qualität der Fassaden**

Generell sind die Fassaden im Zentrum die Visitenkarte einer Gemeinde und müssen deshalb besonders gut gestaltet werden. Erdgeschossfassaden müssen zum öffentlichen Raum hin geöffnet sein; ihre Fenster dürfen nicht in grossem Ausmass verklebt werden.

Besonders Fassaden in den Sichtachsen von Strassen und Wegen – wie die Fassade gegenüber der Castellstrasse – wirken prägend in den öffentlichen Raum. Dazu gehören auch die im Plan markierten Fassadenabschnitte an den Seiten der Gebäudevorsprünge, weil sie von weitem auffallen, wenn man die Bahnhofstrasse entlanggeht. Diese Fassaden müssen deshalb sehr gut gestaltet und auf die Wirkung im öffentlichen Raum hin konzipiert werden. Gleichzeitig bietet sich vom Innenraum her auch ein besonders weiter Ausblick den Strassenraum entlang; hier sollen deshalb auch Fenster angeordnet werden. Generell sollen die Fassaden offen wirken, also gut befenstert und plastisch strukturiert sein. Die Gebäude sollen grundsätzlich in ihrer Körnung auf den Massstab des Bestandes eingehen. Grosse Bauten sind deshalb durch entsprechende Massnahmen – insbesondere unterschiedliche Gebäudehöhen – so zu gliedern, dass der Eindruck einer aus mehreren Teilgebäuden zusammengesetzten Gebäudegruppe entsteht.

### **Sicherung der Wohnqualität**

Häuser prägen nicht nur den öffentlichen Raum, sondern sind auch Lebensraum für die Menschen, die darin arbeiten oder wohnen. Trotz der zentralen Lage ist in Tägerwilen davon auszugehen, dass die Häuser in den oberen Geschossen überwiegend für Wohnungen genutzt werden. Es ist der Gemeinde ein Anliegen, dass Menschen hier gerne und lange wohnen und sich deshalb in die Gemeinschaft im Ort einfügen. Wohnungen müssen also entsprechend gut sein und darauf angelegt werden, die Fluktuation der Bewohnerschaft niedrig zu halten. Die Baukörper müssen so angelegt werden, dass sie sich für gute Wohnungen eignen. Vor allem an lärmbelasteten Lagen muss ihre Form deshalb vielen Wohnungen ermöglichen, sich zu einer ruhigen, grünen Seite zu öffnen – also zu einem Hof. Die Neubauten an der Bahnhofstrasse befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft anderer Wohnhäuser, deren Bedarf an Licht und Grün mitzubersichtigen ist.

Die vorgeschlagenen Gebäude sind so konzipiert, dass von der Strasse abgewandt ruhige Hofsituationen mit Vegetationsbestand entstehen. Die Höfe dienen der Durchlüftung und dem Mikroklima und sollen deshalb nicht vollständig geschlossen sein, sondern sich zu den Nachbargrundstücken öffnen. Hier muss im Interesse der Wohnqualität auf theoretisch mögliche Ausnützung verzichtet werden. Grosse Neubauten werden zudem durch Öffnung des Hofes gegliedert, so dass sie sich besser in den kleinteiligen Kontext der Nachbarbebauung einfügen, während sie zur Strasse hin einen grosszügigen, einem Ortszentrum entsprechenden Eindruck machen dürfen.

Die für die Neubauten am Zentrumsplatz aus ortsbaulichen Gründen vorgeschlagene Auskragung in den Strassenraum ermöglicht es gleichzeitig, den grünen Hof zu vergrössern, weil das Gebäude näher an die Strasse rückt. Die Auskragungen ermöglichen also eine reale Mehrausnützung.

### 3 Masterplan

Adrian Sauter, bhateam ingenieure ag



Abb. 11: Isometrie mit Sicht auf den Zentrumsplatz und auf die Tanzplatz

#### 3.1 Zweck

Der Masterplan 'Zentrumsentwicklung Tägerwilten – Bahnhofstrasse Süd' dient als Planungsinstrument zur künftigen Entwicklung des Zentrumsbereichs der Gemeinde Tägerwilten. Er schafft eine Grundlage für die langfristige, koordinierte Steuerung von Nutzungs-, Gestaltungs- und Infrastrukturmassnahmen in einem räumlich zentralen, funktional vielfältigen und ortsbaulich sensiblen Bereich.

#### Inhalt und Funktion

Der Masterplan fasst die Resultate des vorgängigen Workshopverfahrens zusammen und überführt die erarbeiteten Zielsetzungen in konkrete räumliche Festlegungen und gestalterische Vorgaben. Dabei werden ortsbauliche, freiraumplanerische und verkehrliche Aspekte berücksichtigt und aufeinander abgestimmt. Der Masterplan schafft somit eine umfassende Entscheidungsbasis für die Behörden, dient als Orientierung für Grundeigentümer:innen sowie als Grundlage für weitere Fachplanungen und Beteiligungsverfahren.

Auch bildet er die Grundlage für nachgelagerte Planungsinstrumente, insbesondere für die Erarbeitung eines behördenverbindlichen Gestaltungsrichtplans sowie grundeigentümergebundenen Baulinien in Abstimmung mit den übergeordneten kantonalen Vorgaben. Der Masterplan soll schlussendlich die Umsetzung von Massnahmen im öffentlichen und privaten Raum steuern.

Das zentrale Ziel des ortsbaulichen und verkehrsplanerischen Konzepts besteht darin, die Voraussetzungen für ein lebendig nutzbares Dorfzentrum an der südlichen Bahnhofstrasse zu schaffen. Ergänzend dazu soll das Areal «Tanzplatz» als multifunktionaler Freiraum erhalten bleiben, der flexibel als Park, Festplatz oder als Parkplatz genutzt werden kann.

## Perimeter

Der Abgrenzungsbereich des Masterplans erstreckt sich über den südlichen Abschnitt der Bahnhofstrasse bis zur Kreuzung mit der Hauptstrasse (Kantonsstrasse). Der Perimeter umfasst dabei sowohl Flächen in öffentlichem als auch in privatem Eigentum. Entlang der Bahnhofstrasse befinden sich das Gemeindehaus, einzelne Wohnbauten und Dienstleistungsnutzungen, schulische Infrastrukturen sowie Freiflächen. Zentral im Perimeter liegt zudem der Parkplatz des Coop-Supermarkts. Am südlichen Ende steht das denkmalgeschützte, historische Schulhaus Hauptstrasse.



Abb. 12: Bearbeitungsgebiet mit Kultur- und Naturobjekten

## Aufbau: Plan und Bericht

Der Masterplan besteht aus zwei Teilen:

- **Der Plan** stellt die räumliche Umsetzung der zentralen Inhalte dar. Dazu gehören unter anderem die Definition und Gestaltung öffentlicher Räume, die Verkehrsführung und Wegverbindungen, die Bebauungsstruktur sowie die funktionale Anordnung von Nutzungen.
- **Der vorliegende Bericht** dokumentiert die Herleitung der Planinhalte, beschreibt die wesentlichen Ergebnisse des Workshopverfahrens, legt die planerischen Rahmenbedingungen dar und erläutert die Zielsetzungen, Grundsätze und Empfehlungen zur Weiterbearbeitung.

## 3.2 Zentrumsplatz

### Ziele

Der Zentrumsplatz bildet das Herzstück des Entwicklungsgebiets und soll sich als identitätsstiftender öffentlicher Raum mit hoher Aufenthaltsqualität etablieren. Seine Gestaltung ermöglicht einen belebten, stimmungsvollen und verkehrsberuhigten Platz, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet im Alltag, aber auch bei besonderen Veranstaltungen. Durch seine zentrale Lage übernimmt er zudem eine verbindende Funktion innerhalb des Fuss- und Velowegnetzes.

### Platzgestaltung

Grosskronige Bäume strukturieren den Platzraum. Sie schaffen ein angenehmes Klima, bieten Schatten und charakterisieren durch ihre Anordnung verschiedene Platzbereiche. Ein wertiger, langlebiger Bodenbelag unterstreicht die Bedeutung des Ortes, wobei ein durchgehender Belag von Fassade zu Fassade anzustreben ist. Wenige, sinnvolle Freiraumelemente, wie Sitzgelegenheiten oder Brunnen, tragen zur Aufenthaltsqualität bei.

### Verkehrsregime

Der Zentrumsplatz ist als Begegnungszone vorgesehen, die mit einer maximalen Geschwindigkeit von 20 km/h befahren werden darf. Die Gestaltung folgt diesem Grundsatz. Fussgänger geniessen auf dem gesamten Platzbereich Vortritt. Der motorisierte Verkehr wird auf das notwendige Minimum beschränkt. Die Zufahrt für den öffentlichen Verkehr sowie für Anwohnende bleibt gewährleistet. Durchgangsverkehr wird geduldet, aber nicht priorisiert.

### Parkierung

Die Parkierung auf dem Zentrumsplatz ist auf ein Minimum reduziert. Einzelne, gekennzeichnete Parkplätze für Menschen mit eingeschränkter Mobilität (IV-Parkplätze) sind vorgesehen. Eine darüber hinausgehende Nutzung für das Abstellen von Fahrzeugen ist nicht vorgesehen, um den Platz vorrangig dem Aufenthalt und der Begegnung vorzubehalten.

## 3.3 Tanzplatz und Park

### Ziele

Der Tanzplatz und die angrenzenden Freiflächen werden zu einem qualitätvollen, grünen Freiraum mit parkähnlichem Charakter entwickelt, so dass er zu einem identitätsstiftenden Ort werden kann. Eine vielfältige Freiraumnutzung soll möglich sein. Angrenzend an die Bahnhofstrasse ist eine Parkierungsfläche vorgesehen, die den Charakter des Freiraums nicht beeinträchtigen darf. Durch geschickte Einbettung in den Bestand, funktionale Vielfalt und gestalterische Kohärenz entsteht ein Aufenthaltsort mit hohem Wiedererkennungswert und sozialer Bedeutung für das Zentrum.

### Wegverbindungen

Die Fuss- und Velowege im Umfeld des Tanzplatzes bilden ein feinmaschiges, gut vernetztes System, das die übergeordnete Anbindung des Zentrums für den Langsamverkehr sicherstellt. Der Zentrumsplatz fungiert als Knotenpunkt, von dem aus sowohl das westlich gelegene Schulhausareal als auch die östlich anschliessenden Wohnquartiere direkt und sicher erschlossen werden. Eine räumliche Öffnung der Bahnhofstrasse zur Hauptstrasse verbessert die Sicht- und Wegeverbindung zwischen der Castellstrasse und dem Zentrumsplatz. Auch die bestehende Verbindung vom Dorfzentrum über den Coop zum Gemeindehaus wird gestärkt, mit zusätzlichem Potenzial für Verbesserungen im Falle einer zukünftigen Umnutzung der Gewerbezellen an der Talackerstrasse. Die bereits gut ausgebaute Wegbeziehung entlang des Dorfbachs wird weiterentwickelt, wodurch eine kontinuierliche Verbindung vom Schulumfeld bis ins angrenzende Wohnquartier gewährleistet ist. Eine zusätzliche Erschliessung

von der Schule in Richtung Sonnenstrasse und weiter zur Konstanzerstrasse wurde als Option geprüft, wird aktuell jedoch nicht weiterverfolgt. Diese soll aber als langfristige Perspektive erhalten bleiben. Insgesamt leisten die Fuss- und Veloverbindungen einen wichtigen Beitrag zur Belebung des Zentrums.

### **Gestaltung**

Der Tanzplatz und die angrenzenden Freiflächen werden zu einem parkartigen Freiraum mit guter Aufenthaltsqualität entwickelt. Ergänzend zu den bestehenden Bäumen werden grosskronige Parkbäume gepflanzt, die sowohl der räumlichen Gliederung als auch der Schaffung eines angenehmen Klimas dienen. Die Parkierung im Bereich des Tanzplatzes wird als Schotterwiese ausgebildet, wodurch sich die Fläche optisch in den Freiraum einfügt und so robust und multifunktional nutzbar ist. Der Tanzplatz mit Park wird als durchlässiger und vernetzter Freiraum verstanden, der auch Spielangebote für den Kindergarten und die Spielwiese der Schule umfasst. Die Bäume gliedern den Park, der für Aufenthalt, Bewegung oder Veranstaltungen genutzt werden kann.

### **Parkierung**

Die Parkierung auf dem Tanzplatz dient in erster Linie der Schule, der Gemeindeverwaltung und den Besuchern. Sie soll die Erreichbarkeit im Zentrum sicherstellen, ohne dabei die Gestaltung und Wahrnehmung des Ortes zu dominieren.

Kurzfristig wird die Parkierung weiterhin oberirdisch auf der als Schotterwiese ausgebildeten Fläche, die durch grosskronige Bäume gegliedert und atmosphärisch aufgewertet wird, erfolgen. Diese Lösung erlaubt es, die Fläche bei Bedarf auch temporär für Veranstaltungen zu nutzen, entweder als Veranstaltungsbereich oder als Erweiterung des Parks.

Langfristig besteht die Option, unter dem Tanzplatz eine Tiefgarage zu bauen. Die Zufahrt soll im östlichen Bereich des Parks an der Bahnhofstrasse geplant werden, um Konflikte mit den öffentlichen Nutzungen zu vermeiden und eine möglichst unauffällige Integration zu gewährleisten. Alternativ oder ergänzend dazu sind auch dezentrale Parkierungsmöglichkeiten in privaten Tiefgaragen denkbar, etwa im Rahmen von Neubauten im Umfeld des Zentrums. Ziel ist ein störungsfreies Nebeneinander von Freiraum und Parkierung, das der Entwicklung von Tägerwilen Rechnung trägt und die Qualität des öffentlichen Raums langfristig sichert.

## **3.4 Bahnhofstrasse**

### **Ziele**

Die Bahnhofstrasse soll sich schrittweise von einer rein funktionalen Erschliessungsstrasse zu einem boulevardähnlichen Strassenraum entwickeln. Mit ihrer direkten Verbindung vom Bahnhof zum Gemeindehaus übernimmt sie eine wichtige Rolle im Zentrumsgefüge und soll künftig deutlich an Aufenthaltsqualität und stadträumlicher Präsenz gewinnen. Ziel ist ein Strassenraum, der nicht nur dem Verkehr dient, sondern auch als belebter öffentlicher Ort wahrgenommen wird. Der Fokus liegt auf einer nutzungsdurchmischten und verkehrsberuhigten Gestaltung, die gleichermassen den Bedürfnissen der Fussgänger und des Veloverkehrs, der Parkierung sowie dem sozialen Miteinander im öffentlichen Raum gerecht wird. So entsteht ein adressbildender Strassenzug, der die Identität des Ortskerns stärkt.

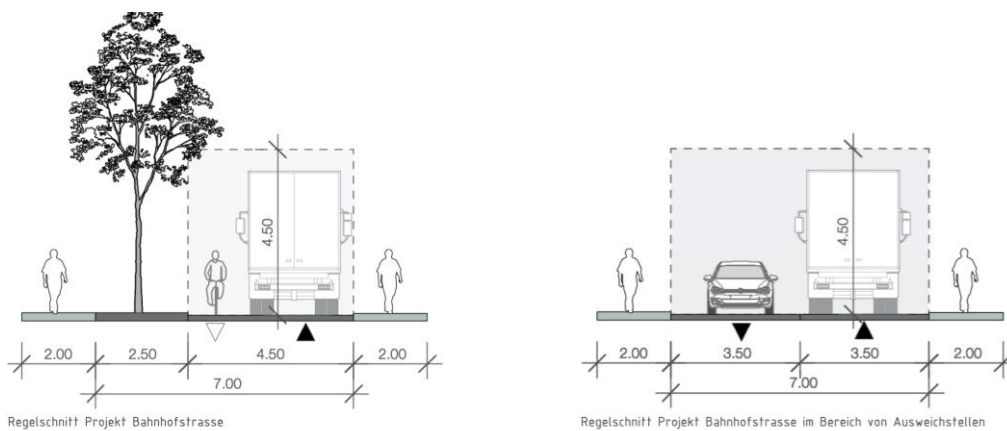
### **Verkehrsregime – Tempo-30-Zone**

Im Abschnitt nördlich des Zentrumsplatzes bis zum Gemeindehaus wird die Bahnhofstrasse als Tempo-30-Zone ausgestaltet. Diese Massnahme fördert eine verkehrsberuhigte, nutzungsdurchmischte Strassenführung, bei der alle Verkehrsteilnehmenden gleichermassen berücksichtigt werden. Der öffentliche Verkehr ist von dieser Massnahme nicht betroffen, da das Liniennetz nicht über die Bahnhofstrasse geführt wird. Der Bodenbelag weist keine Höhengsprünge auf. Markierungen gewährleisten dennoch

eine klare funktionale Trennung von Fahrspur, Parkierung und Gehwegflächen. Das reduzierte Geschwindigkeitsregime verbessert nicht nur die Sicherheit, insbesondere für den Fussgänger und Veloverkehr, sondern erhöht auch die Aufenthaltsqualität entlang der Strasse.

### Gestaltung und Strassenraum

Die Strassenfläche wird mit durchgehend gleichem Bodenbelag ausgeführt. Auf der östlichen Strassen- seite ist eine Längsparkierung vorgesehen, die abschnittsweise angeordnet und durch private Grund- stückszufahrten wie auch punktuell Baumstandorte unterbrochen ist. Die Stellung der Bäume ist infor- melle innerhalb einer Bandbreite von 50 cm, ihre Abstände sind unregelmässig aufgrund der örtlichen Anforderungen. Die Bäume prägen den Strassenraum, begleiten die Parkierungsflächen und wirken verkehrsberuhigend.



### Vorgartenbereich

Zwischen dem öffentlichen Strassenraum und den Gebäudefassaden ist eine 6.00 m breite Vorgarten- zone vorgesehen. Die Vorgartenzone bildet einen Übergang zwischen öffentlichem und privatem Raum und trägt zur Aufwertung des Strassenraumes sowie zu einer wohnlichen Atmosphäre entlang der Bahnhofstrasse bei. Bepflanzungen mit grosskronigen Bäumen leisten einen Beitrag zur sommer- lichen Hitzeminderung und reichern den baumbestandenen Charakter der Bahnhofstrasse an. In der Vorgartenzone liegen Hauszugänge und -zufahrten, die max. ein Drittel der Strassenanstosslänge ein- nehmen dürfen. Die verbleibende Fläche soll als zusammenhängende Vegetationsfläche ausgebildet sein, die auch Aufenthalts- oder Spielorte beinhalten kann. Befestigte Flächen sind mit wasserdurch- lässigen Materialien auszuführen, um die Versickerung von Regenwasser zu ermöglichen.

### **3.5 Bebauung**

#### **Ziele**

Entlang der Bahnhofstrasse und am Zentrumsplatz wird eine Mischnutzung angestrebt, die Wohnen und publikumsorientierte Angebote kombiniert. Diese Nutzungsvielfalt trägt zur Belebung des öffentlichen Raums bei. Während die Erdgeschosse dem Strassenraum zugewandt und öffentlich wirksam gestaltet werden, dienen die oberen Geschosse primär dem Wohnen.

#### **Raumbildung**

Das Bebauungskonzept des Masterplans legt mit definierten Baubereichen und differenzierten Baulinien die künftige städtebauliche Struktur entlang der Bahnhofstrasse Süd fest. Es zeigt eine mögliche Setzung von Gebäuden auf und nutzt unterschiedliche Typen von Baulinien, um über raumbildende Kanten und gezielte Vorsprünge den öffentlichen Raum klar zu fassen. Ziel ist eine qualitätsvolle, verdichtete Bebauung mit gut lesbaren Strassen- und Platzräumen.

Am südlichen Ende der Bahnhofstrasse entsteht zwischen dem Gemeindehaus und der Einmündung in die Hauptstrasse ein neuer Platzraum. Das denkmalgeschützte ehemalige Schulhaus Hauptstrasse als dominanter Bau ist ein identitätsstiftendes Element des Platzes. Die vorgesehene Aufweitung der Bahnhofstrasse trägt dazu bei, die Sichtbeziehung auf das Gebäude zu verbessern, so dass dessen Präsenz den Platz prägt und das obere Ende der Bahnhofstrasse markiert. Die angrenzenden Neubauten sollen mit aktiven Erdgeschossnutzungen und sorgfältig gestalteten Fassaden zur Charakterisierung des Platzes beitragen. Während das bestehende Gebäude auf der Ostecke Bahnhofstrasse/Hauptplatz diesen Anforderungen bereits gerecht wird, ist dies für den geplanten Neubau auf der Westecke sowie für das Gebäude gegenüber dem Gemeindehaus sicherzustellen. Als städtebauliches Gestaltungselement erhalten diese beiden Neubauten die Möglichkeit, in Form von Auskragungen in den öffentlichen Raum vorzuspringen. Diese dienen der räumlichen Fassung des Platzes und schaffen im Erdgeschoss laubenartige Übergangszonen, deren Gestaltung im weiteren Planungsprozess besondere Sorgfalt erfordert.

#### **Baulinie für Hochbauten**

Die Baulinie definiert die maximal zulässige Bebauungstiefe bzw. die Grenze, bis zu welcher ein Baukörper vordringen darf, wobei nicht zwingend bis auf die Linie gebaut werden muss.

#### **Pflichtbaulinie Erdgeschoss**

Die Pflichtbaulinie Erdgeschosse regelt die Stellung von Gebäuden auf Erdgeschossniveau bei Bauten mit der Möglichkeit auskragender Obergeschosse. Deren Gebäudefassade muss an die Pflichtbaulinie angeschlossen werden, während die Obergeschosse gemäss Sonderbaulinie in den Strassenraum auskragen dürfen. Angestrebt wird eine klare räumliche Beziehung zwischen Strassenraum und publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen.

#### **Sonderbaulinie Auskragung Obergeschosse**

Die Sonderbaulinie ermöglicht gezielte Auskragungen der Obergeschosse in den Strassenraum und fördert die städtebaulich erwünschte Gestaltung. Dadurch wird der Platzraum am Ende der Bahnhofstrasse gefasst und es entstehen im Erdgeschoss laubenartige Vorräume, die strassen- und stirnseitig eine sorgfältige architektonische Ausarbeitung erfordern. Gleichzeitig rücken die Gebäude näher an die Strasse, wodurch der Hof vergrössert und die Nutzfläche wirksam gesteigert wird.

### **Erdgeschossnutzung**

Die Erdgeschosse spielen eine wichtige Rolle für die Qualität des öffentlichen Raums. Insbesondere im Abschnitt zwischen Gemeindehaus und Hauptstrasse sollen möglichst viele publikumsorientierte Nutzungen wie Läden, Dienstleistungsbetriebe oder Gastronomie entstehen. Wichtig ist dabei, dass diese Nutzungen zur Strasse hin Schaufenster oder offene Fassaden ausbilden, die den Stadtraum aktiv mitprägen.

Langfristig wäre es wünschenswert, dass auch der Coop-Laden an eine Lage direkt an der Bahnhofstrasse verlegt würde. So kann die Angebotsvielfalt weiterentwickelt und der Zentrumsplatz belebt werden.

### **Wohnqualität**

Die Wohnnutzung am Zentrumsplatz konzentriert sich auf die oberen Geschosse und profitiert von der lärmgeschützten Lage begrünter Höfe auf der Rückseite. Diese Höfe tragen zu einem angenehmen Wohnumfeld bei, indem sie den Grünflächenanteil erhöhen, die Durchlüftung fördern und Raum bieten für nachbarschaftliche Begegnungen. Sie sind offen zu den benachbarten Grundstücken, wodurch die grossvolumigen Neubauten gegliedert und besser in die vorhandene, kleinteilige Bebauungsstruktur eingebettet werden.

Wo aus ortsbaulichen Gründen eine Auskrugung in den Strassenraum vorgesehen ist, soll dafür zusätzlicher Grünraum im Hof entstehen. Diese Massnahme erlaubt zugleich eine reale Mehrausnutzung und schafft einen Ausgleich zum bewussten Verzicht auf die theoretisch maximal mögliche Ausnützung.

## **3.6 Allmendbach**

### **Ziele**

Der Allmendbach wird möglichst bis zum Zentrumsplatz als offenes Gewässer renaturiert. Die bestehenden Ufergehölze bleiben erhalten und werden ergänzt. Sie bilden einen naturnahen und ökologisch wertvollen Parkrand.

## **4 Massnahmen zur Sicherung der Planungsinhalte**

Der Masterplan stellt die inhaltliche Grundlage für die Entwicklung der Bahnhofstrasse Süd dar. Um die Qualität und Kohärenz dieser Entwicklung langfristig zu sichern, werden folgende Instrumente und organisatorische Massnahmen notwendig:

### **4.1 Gestaltungsrichtplan**

Der Gestaltungsrichtplan ist ein kommunaler Richtplan und damit behördenverbindlich. Er übersetzt das im Masterplan formulierte städtebauliche Zielbild in räumliche Leitlinien, beispielsweise zur Setzung und Ausrichtung von Bauten, zu angestrebten Dichten und Gebäudehöhen, zur Gestaltung von Freiräumen sowie zu Erschliessungs-, Verkehrs- und Parkierungskonzepten. Wo sinnvoll, formuliert er auch Gestaltungsgrundsätze als Orientierungs- und Beurteilungsrahmen für die Behörden. Der Gestaltungsrichtplan wird vom Departement für Bau und Umwelt (DBU) genehmigt. Damit trägt er zu einer abgestimmten, qualitätsvollen städtebaulichen Entwicklung bei und erhöht die Planungssicherheit. In erster Linie für die Behörden, indirekt auch für Grundeigentümer.

### **4.2 Baulinien**

Zur Sicherstellung einer koordinierten baulichen Entwicklung im Perimeter der Bahnhofstrasse Süd sind unterschiedliche Bauliniertypen vorgesehen. Diese dienen der konkreten Steuerung von Baukörpern, Raumkanten und Platzbezügen und bilden ein zentrales Instrument zur Umsetzung der im Masterplan definierten städtebaulichen Leitideen. Sie werden in einem grundeigentümerverbindlichen Baulinienplan festgelegt und sind bei Bauvorhaben verbindlich zu berücksichtigen.

Die Baulinien für Hauptbauten legen fest, bis zu welchem Bereich gebaut werden darf, jedoch ohne Baupflicht entlang dieser Linie. Sie definieren eine Art Baufeld gegenüber der Strasse oder öffentlichen Platzflächen und schaffen planerische Klarheit, lassen aber architektonische Spielräume für die Anordnung der Volumina innerhalb dieses Bereichs.

Die Pflichtbaulinie ist die verbindlichere Form von Baulinien. Sie schreiben vor, dass an dieser Linie zwingend gebaut werden muss. Dadurch wird sichergestellt, dass prägende Raumkanten, Platzfassungen oder wichtige städtebauliche Bezüge konsequent umgesetzt und gesichert werden. Diese Baulinien kommen dort zum Einsatz, wo eine raumbildende Bebauung gewünscht ist, wie zur Fassung der zwei vorgesehenen Plätze oder zur Etablierung der Strassenkante.

Die Sonderbaulinie ermöglicht das Überbauen des Erdgeschosses in den Obergeschossen und schafft damit gezielte Auskragungen in den Strassenraum. Dadurch wird die städtebaulich erwünschte Ausbildung laubenartiger Vorräume im Erdgeschoss gefördert.

### **4.3 Kommunale Richtplanung**

Die kommunale Richtplanung fasst den Gestaltungsrichtplan in den übergeordneten Rahmen der Gemeindeplanung ein. Sie verankert die städtebauliche Zielsetzung in der übergeordneten kommunalen Richtplanung, sorgt für die Abstimmung mit Siedlungs-, Verkehrs- und Umweltstrategien und vernetzt unterschiedliche Entwicklungsprojekte. Durch die Integration in die kommunale Planung wird die Bahnhofstrasse Süd als zentrales Zentrumsthema langfristig und systematisch verfolgt. Mit der nächsten Aktualisierung oder Überarbeitung des kommunalen Richtplans ist dieser mit einem Richtplaneintrag und einer Massnahme zu ergänzen.

### **4.4 Personelle Unterstützung**

Für anspruchsvolle Bauprojekte, wie die Umsetzung dieser Zentrumsplanung, ist die Einbindung externer Fachpersonen sinnvoll. Das Beurteilungsgremium empfiehlt eine Gesamtprojektleitung durch eine

fachlich erfahrene Projektleiterin oder einen erfahrenen Projektleiter, der alle involvierten Disziplinen (wie die Orts-, Freiraum- und Verkehrsplanung, den Städtebau etc.) koordiniert, die Umsetzungsphasen begleitet und so die Projektqualität in der Realisierung sichert. Diese Fachperson stellt auch sicher, dass planerische und politische Anforderungen aufeinander abgestimmt und effizient und zielgerichtet umgesetzt werden.

## **5 Kommunikation**

Pendent

## **6 Genehmigung Gemeinderat**

pendent

## **Anhang**

Masterplan Zentrumsentwicklung Bahnhofstrasse Süd