Gemeinde Tübach
Kanton St.Gallen

Projekt Nr. 1.074.1.013 22. September 2021

1. Änderung Gestaltungsplan Zentrumswiese

Änderung der Schutzverordnung

Planungsbericht

Vorprüfung / Mitwirkung

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	2
1.1	Projektabsicht	2
1.2	Anforderungen	2
1.3	Zweck der 1. Teiländerung	3
2	Projekt	4
3	Planänderungen	6
3.1	Umfang der 1. Teiländerung des Gestaltungsplans	6
3.2	Änderungen der Schutzverordnung	7
3.3	Abweichungen	7
4	Interessenabwägung	7
4.1	Aufhebung Schutz	7
4.2	Gestaltungsplan	9
5	Information und Mitwirkung	11
6	Vorprüfung	11
7	Verfahren	11

ERR Raumplaner AG
Teufener Strasse 19 I 9001 St.Gallen I T +41 (0)71 227 62 62 I info@err.ch I www.err.ch

1 Ausgangslage

1.1 Projektabsicht

Unter dem Projektnamen „Zentrumswiese“ wird im Dorfkern von Tübach eine neue Zentrumsüberbauung realisiert. Die Grundlage dafür bildet der gleichnamige Gestaltungsplan, welcher am 13. September 2018 seine Rechtskraft erlangte. Der Planungsperimeter des Gestaltungsplans umfasst neben der für die neue Überbauung benötigten Fläche auch die an der Kirchstrasse gelegene Parzelle Nr. 531. Auf diesem Grundstück befindet sich gegenwätig ein Schutzobjekt (Kirchstrasse 13), auf welches im Gestaltungsplan Zentrumswiese verwiesen wird.

Die Im Bumert AG ist Grundeigentümerin der Parzelle Nr. 531 und des Gebäudes Kirchstrasse 13. Im Rahmen der Vorbereitungen für eine beabsichtigte Sanierung des Wohnhauses wurden Beurteilungen zum Zustand der Tragkonstruktion des Holzbaus und eine generelle statische Beurteilung vorgenommen. Diese Beurteilungen zeigten auf, dass der Zustand des Gebäudes derart schlecht ist, dass ein totaler Rückbau des Wohnhauses unumgänglich wird. Daraufhin wurden Abklärungen bei der Kantonalen Denkmalplege getätigt mit der Rückmeldung, dass die Beurteilung dieses kommunalen Schutzobjektes grundsätzlich in die Verantwortlichkeit der politischen Gemeinde Tübach fällt.

Auf Grund der baulichen Beurteilungen und der Rückmeldung der kantonalen Denkmalpflege trat die Grundeigentümerin im Herbst 2018 mit der Gemeinde in Kontakt. In der Folge wurde eine richtungsweisende Vorstudie für eine Ersatzneubaute erstellt. Als Berater für die Gemeinde zu Fragen des Denkmalschutzes im ortsbaulichen Kontext sowie der Festlegung der Gestaltungskriterien, wurde die ausgewiesene Expertise des Architekten ETH Piet Kempter beigezogen. Die Im Bumert AG hat sich anschliessend entschlossen, Herrn Kempter zur weiteren Projektbegleitung in ortsbaulichen Fragen ein Mandat zu erteilen. In Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro Frei Gmünder AG wurden unterschiedliche Volumenstudien untersucht und in verschiedenen Sitzungen der Gemeinde dargelegt und mit ihr diskutiert. In einem zusätzlichen Arbeitsschritt wurden die Ergebnisse hinsichtlich der Einbindung in das Ortsbild unter Einbezug des früheren Ortsplaners Thomas Eigenmann gespiegelt und weiterentwickelt. Das Ergebnis aus der Vorstudie diente in der Folge als Grundlage für die Erarbeitung der vorliegenden Änderung am Gestaltungsplan Zentrumswiese.

1.2 Anforderungen

Die vorgesehene Änderung tangiert die Bestimmungen der kommunalen Schutzverordnung und des Gestaltungsplans Zentrumswiese. Bei ersterer sind neben dem Umgang mit dem Schutzobjekt auch die Bestimmungen des Ortsbildschutzes zu berücksichtigen. Hier gilt es besonders, die Einpassung der neuen Baute in den Strassenraum der Kirchstrasse zu beurteilen.

Dieser Strassenabschnitt stellt einen zentralen Strassenraum im Dorfkern von Tübach dar und bildet die Verbindung vom historischen Ortskern zum Gemeindehaus, der Kirche, dem Schulhaus und dem Mehrzweckgebäude. Bezüglich des Gestaltungsplans hat der Neubau die hohe städtebauliche und architektonische Qualität als Anforderung zu berücksichtigen. Dies nicht nur in der Einzelbetrachtung, sondern auch in der Gesamtbetrachtung der Überbauung Zentrumswiese.

1.3 Zweck der 1. Teiländerung

Die bauliche Zustandsanalyse hat aufgezeigt, dass der schlechte Zustand des Gebäudes einen totalen Rückbau des Wohnhauses unumgänglich macht. Vor diesem Hintergrund bezweckt die vorliegende Änderung am GP Zentrumswiese die Neubeurteilung eines Teilgebiets des Planungsperimeters GP Zentrumswiese. Die Anpassungen sichern einen in ortsbaulicher und architektonischer Hinsicht rücksichtsvollen Ersatzbau für das Denkmalgeschützte, aber baufällige Gebäude an der Kirchstrasse 13 unter Berücksichtigung der Gestaltungsanforderungen des Gestaltungsplans und des Ortsbildschutzes.

Eine Aufwertung der örtlichen Situation durch einen Ersatz des baufälligen Gebäudes ist nach Ansicht des Gemeinderates von öffenltichem Interesse. Zudem soll im Zuge der Veränderung auch dem Gebot der haushälterischen Bodennutzung nachgekommen werden. Die Gestaltungskriterien zur Umsetzung der Anforderungen aus Art. 5 der Schutzverordnung 2010 wurden im Protokoll der Gemeinderatsitzung Nr. 05/19 vom 14.03.2019 ein erstes mal definiert. Diese wurden im Rahmen der Weiterbearbeitung und unter Einbindung der unabhängigen Beurteilung gemeinsam mit Thomas Eigenmann in einem zusammenfassenden Bericht zum überarbeiteten Projektvorschlag vom 13.08.2021 (Längsbau) folgendermassen definiert:

- Stellung, Ausrichtung als Längsbau
- Vergrösserung des Volumens zur Stärkung des inneren Dorfbildes
- Lage näher zu Kirchstrasse ist positiv zu bewerten
- Schrägdachform: Giebeldach
- Einfaches Volumen mit integrierten Loggias - keine vorgestellten Balkone
- Hochparterre analog zum Bestand
- Abstellplätze PW‘s und Carport nicht offen - Ausnahme Besucher und Anlieferung -> Tiefgarage Zentrumswiese
- Materialisierung projektbezogen
- Fassaden: Vorgehängter Schirm, z.B. Holz
- Sockel massiv, z.B. Beton
- Dach: Platten oder Ziegel - keine metallische Eindeckung
- Fotovoltaik und Solarzellen nicht aufgesetzt - nur möglich wenn ganzflächig integriert
- Übergeordnet gelten die Bestimmungen des Baureglements der Gemeinde Tübach und des Gestaltungsplans Zentrumswiese

2 Projekt

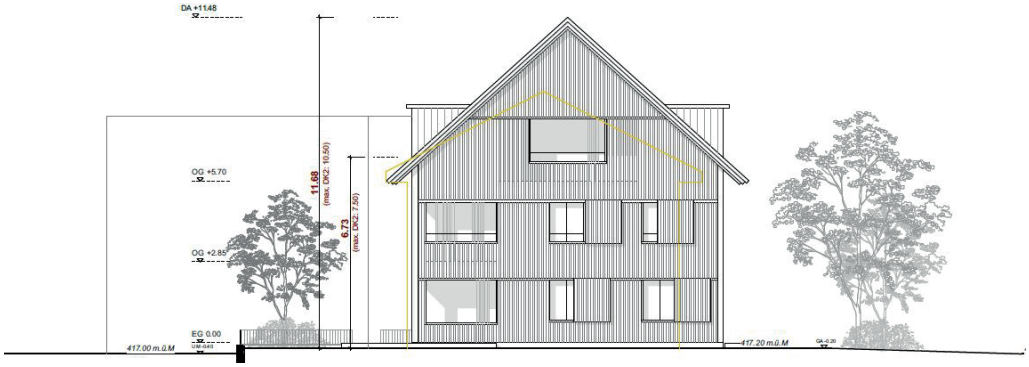
Entlang der Kirchstrasse reihen sich wenige Gebäude in bautypologisch und historisch starker Durchmischung auf. Das Grundstück Nummer 531 liegt im Perimeter der Alten Bachbebauung nahe des Dorfplatzes von Tübach.

Anstelle der bestehenden Baute wird ein Ersatzneubau vorgeschlagen. Dieser weicht mit seiner Haltung von jener der heutigen, bestehenden Bebauung ab. Der Ersatzneubau ist grösser; als Grundform dient das Rechteck. Damit orientiert sich das Projekt in seinem Fussabdruck grossmehrheitlich an den umliegenden Strukturen.

In der horizontalen Ausdehnung wird die Grundfläche mit einer Abmessung von 21 x 11 m gegenüber dem Bestand (9.5 x 9.5 m) vergrössert, wobei alle privaten Aussenräume als Loggien in diesem Volumen integriert sind. In seiner vertikalen Ausdehnung weist der Neubau eine leicht höhere Traufe als das bestehende Gebäude auf. Der langgezogene Neubau ist mit einem steilen Satteldach abgedeckt. Er steht mit seinem Giebel stirnseitig zur Strasse, wobei das Gebäude leicht breiter ist als der Bestand.

Die räumlich wirksame Stellung als Längsbau im Aussenbogen der Kirchstrasse, unmittelbar bei der Einmündung des Josuranwegs, nimmt Rücksicht auf das innere Ortsbild. Die bestimmende Giebelfassade steht am gebogenen Strassenzug der unteren Kirchstrasse und stärkt dadurch deren Charakter. Sowohl zur Kirchstrasse als auch zum Josuranweg ergeben sich grosszügige Vorgärten, die das innere Ortsbild unterstützen. Damit nimmt der Ersatzbau räumlich eine wichtige Eckstellung wahr und gibt dem Ort mit seinem steilen Dach und hohen First den notwendigen Ausdruck.

Die Haupterschliessung ist dem Josuranweg zugeordnet. Analog zum Bestand wird das Erdgeschoss als Hochparterre ausgestaltet. Der Gebäudesockel bewirkt einerseits eine selbstbewusste und bessere Einfügung in das Ortsbild, andererseits attraktive Gestaltungsmöglichkeiten und eine gelungene Differenzierung der öffentlichen und privaten Aussenräume entlang des Josuranweg. Auf zwei Vollgeschossen und dem Dachgeschoss sind Total 5 Wohnungen angeordnet, die über ein zentral angeordnetes Treppenhaus erschlossen werden. Als Fassadenkleid wird eine Holzfassade in Form einer stehenden Schalung angedacht, die sich horizontal geschossweise gliedern soll. Holzschiebeläden dienen als Wetterschutz. Die gedeckten Aussenbereiche im Erdgeschoss und die Balkone in den Obergeschossen sind als Teil des Gebäudevolumens klar gefasst.



Ansicht Süd,

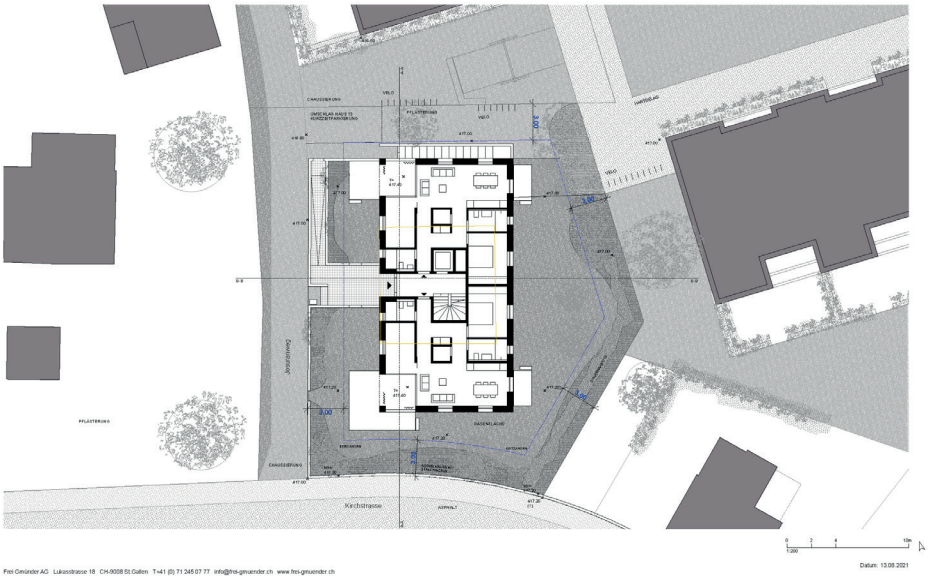
Quelle: Frei Gmünder Architekten

Ansicht West,

Quelle: Frei Gmünder Architekten

Die Ersatzbaute wir auf drei Seiten vom Garten umrahmt. Neben einzelnen hochstämmigen Bäumen ist eine Strauchbepflanzung mit einheimischem Saatgut geplant. Gegen Norden sind Veloabstellplätze, ein Umschlagplatz und ein Kellerabgang angeordnet. Die Oberflächen in diesem Bereich sind chaussiert oder gepflästert.

Es ist die Absicht, keine Autoabstellplätze beim Ersatzneubau zu realisieren, ebenso wird auf den Bau einer Tiefgarage verzichtet. Die zukünftigen Bewohner und Besucher sollen für ihre Fahrzeuge nach Bedarf Parkplätze in der Tiefgarage Zentrumswiese zugewiesen bekommen. Damit soll weder die Kirchstrasse, noch der private Josuranweg zusätzlich mit motorisiertem Verkehr belastet werden. Die Erschliessung und die Umgebungsgestaltung des innerdörflichen Ersatzneubaus wirken auf diese Weise selbstverständlich und dem Ort angemessen.



Situation,

Quelle: Frei Gmünder Architekten

3 Planänderungen

3.1 Umfang der 1. Teiländerung des Gestaltungsplans

Ausschnitt Teiländerung Gestaltungsplan,

Quelle: ERR Raumplner AG

Der Änderungsplan betrifft das südwestlich gelegene Grundstück Nr. 531. Hier wird für den Neubau eine neue Grundfläche festgelegt. Die Umgebungsflächen werden der neuen Situation angepasst. Der Baubereich für die Nebenbaute wird aufgehoben, da dieser nicht mehr benötigt wird. Die festgelegten Baumstandorte im Gestaltungsplan werden aufgrund des grösseren Gebäudevolumens reduziert.

Die Änderungen bedingen ebenfalls formelle Anpassungen in den allgemeinen Vorschriften (Art. 1 und 2). Die Projektpläne des Neubaus sind neu als Beilagepläne aufgeführt. Der Einpassung der Überbauung in den Strassenraum der Kirchstrasse wird aufgrund der anstehenden Veränderung durch eine Ergänzung im Zweckartikel ein höherer Stellenwert beigemessen.

Für den Neubau wird eine neue Grundfläche H geschaffen. Für diese wird eine maximale Gebäude- und eine maximale Firsthöhe definiert. Der Neubau in der Grundfläche H hat sich vorzüglich in den Strassenraum der Kirchstrasse einzuordnen. Für die Haupthaute H werden Lockerungen bezüglich der Balkone und der Dachvorsprünge gewährt.

Für die Hauptbaute H gilt in Abweichung zu den übrigen Neubauten im Sondernutzungsplan-perimeter eine Schrägdachpflicht. Dies macht kleinere Anpassungen in Art. 10 bezüglich der Gestaltung von Brüstungen und von Anlagen zur Wärme- und Energiegewinnung notwendig.

Die Parkierung für Parzelle Nr. 531 erfolgt analog zum bestehenden Gestaltungsplan über die gemeinschaftliche Tiefgarage. Damit kann auf die im Gestaltungsplan vom 13. September 2018 festgehaltenen oberirdischen Autoparkplätze westlich der Baute verzichtet werden. Es soll weder auf der Kirchstrasse noch auf dem privaten Josuranweg zusätzlicher motorisierter Verkehr entstehen.

Bezüglich der Umgebungsgestaltung wird ergänzt, dass sich die Gartengestaltung entlang der Kirchstrasse vorzüglich in den Strassenraum zu integrieren hat.

3.2 Änderungen der Schutzverordnung

KO G Kulturobjekt Gebäude Nr. 22 entlassen

Schutzverordnung am 25. Januar 2010 genehmigt
Anhang Seite 8:

Objekt Nr.	Parz. Nr.	Assek. Nr.	Lage	Umschreibung
15	30	185	Bachstrasse 28	Wohnhaus "Stechers Hüsli"
16	131	15	Goldacherstr. 21	Wohnhaus
17	45	143	Kirchstrasse 5	Wohn-/ Geschäftshaus
18	304	162	Kirchstrasse 8	Wohnhaus (ehem. Schul- und Gemeindehaus)
19	48	145	Kirchstrasse 9	Gasthaus „Löwen"
20	43	150	Kirchstrasse 10	Wohnhaus
21	42	151	Kirchstrasse 12	Wohnhaus
~~22~~	~~51~~	~~152~~	~~Kirchstrasse 13~~	~~Wohnhaus~~ entlassen
23	136	9	Mühlhof	Scheune (ehem. Mosterei)
24	136	1	Mühlhof 29	Rehabilitationszentrum

Ausschnitt Änderung Schutzverordnung,

Quelle: ERR Raumplner AG

Für die Umsetzung des Projekts muss die Schutzverordnung angepasst werden. Das Gebäude Kirchstrasse 13 ist aus dem Schutz zu entlassen. Die Entlassung aus der Schutzverordnung erfolgt parallel zur Anpassung des Gestaltungsplans in einem separaten Verfahren, untersteht aber in Abweichung zum Gestaltungsplan dem fakultativen Referendum.

3.3 Abweichungen

Die festgelegte neue Grundfläche entspricht den Vorgaben der Regelbauweise (Dorfkernzone 2) und hält die Abstände gemäss Regelbauweise ein. Das Gebäude weicht mit einer Firsthöhe von 11.68m von den Vorgaben der Regelbauweise ab (10.50m). Die maximale Gebäudehöhe wird hingegen eingehalten.

4 Interessenabwägung

4.1 Aufhebung Schutz

Das Gebäude Kirchstrasse 13 befindet sich in einem schlechten baulichen Zustand. Die Analyse der Bausubstanz hat gezeigt, dass ein Erhalt des Gebäudes nicht mehr verhältnsmässig ist. Entgegen den Absichten die im Rahmen der Projektentwicklung der Überbauung Zentrumswiese vorherrschte, ist ein Ersatz unumgänglich. Die Entlassung des Gebäudes aus dem Schutz ist daher keine qualitative, sondern eine substanzielle Frage. Diesbezüglich wurden Gespräche mit der Kantonalen Denkmalpflege geführt, wobei die Möglichkeit eines Ersatzes bestätigt wurde.

Die Frage der Einordnung eines Neubaus in das Ortsbild hingegen ist keine Frage der Anpassung der Schutzverordnung, sondern eine Frage der Umsetzung im Gestaltungsplan. Die Kantonale Denkmalpflege übertrug die diesbezügliche Beurteilungskompetenz der Gemeinde Tübach, welche in dieser Frage die Herren Piet Kempter und Thomas Eigenmann in einer Beratungsfunktion beizog.

Umgang mit den Zielen des ISOS:
Tübach wird im ISOS (Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz) als Dorf von kommunaler Bedeutung eingestuft. Der zentrale Bereich des Dorfes wird im Inventar als Gebiet Nr. 1 geführt und als alte Bachbebauung mit „Dorfplatz“ aus dem 17. bis 19. Jahrhundert bezeichnet. Das ISOS führt hier den Substanzschutz als Erhaltungsziel auf.

Ermittlung der Interessen:
- Lenkung der Siedlungsentwicklung nach innen unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität (Art. 1 Abs. 2 lit. a bis RPG)
- kompakte Siedlungen schaffen (Art. 1 Abs. 2 lit. b RPG)
- bessere Nutzung brachliegender oder ungenügend genutzter Flächen in Bauzonen; Verdichtung der Siedlungsfläche (Art. 3 Abs, 3 lit. a bis RPG)
- Wahrung des Ortsbildes
- Erneuerung der Bausubstanz

Bewertung der Interessen:
- Möglichkeit der Verdichtung der Siedlung durch die Entwicklung einer heute ungenügend genutzten Liegenschaft an zentralster Lage im Siedlungsgebiet
- Aufwertung der Liegenschaft und des Ortskerns
- Ersatz der nicht mehr zu erhaltenden Bausubstanz
- Veränderung der bestehenden baulichen Struktur und der historischen Substanz im historischen Dorfkern in einem Ortsbild mit Erhaltungsziel A

Abwägung der Interessen im Sinne des ISOS:
Das Gebäude Kirchstrasse 13 befindet sich im ISOS in einem Ortsbild mit Erhaltungsziel A und ausserdem in einem durch die Schutzverordung geschützten Ortsbild. Das Gebäude selber ist im ISOS nicht bezeichnet, jedoch über die Schutzverordnung geschützt. Dabei wird dem Gebäude ein mittlerer Situations- und Eigenwert, ein bedingt guter originaler und baulicher Zustand sowie ein mittlerer Alters- und Seltenheitswert zugeschrieben. Entgegen dieser Beurteilung hat sich gezeigt, dass der bauliche Zustand einen Erhalt des Gebäudes nicht mehr rechtfertigt. Im Zuge des Ersatzes des Gebäudes soll unter Wahrung der Anliegen der Eingliederung des Neubaus in das Ortsbild eine Verdichtung ermöglicht werden, um den Zielen und Grundsätzen des Raumplanungsgesetzes gerecht zu werden.

4.2 Gestaltungsplan

Das ganze Plangebiet des Gestaltungsplans Zentrumswiese liegt im geschützten Ortsbild. Gemäss Art. 5 Abs. 2 der Schutzverordnung sind Bauten und Anlagen in die bestehende Baustruktur zu integrieren und auf den Charakter des Ortsbildes und ihre Umgebung abzustimmen. Bauten und Anlagen sind dabei so in das Ortsbild einzuordnen, dass ein gute Gesamtwirkung erzielt wird.

Die abfallende Höhenentwicklung der neuen Überbauung Zentrumswiese nimmt Bezug auf das Ortsbild. Dank der gewählten Proportionen und Volumen sowie den sorgfältig gestalteten Aussenräumen fügt sich die Überbauung Zentrumswiese gut in die bestehende Siedlungsstruktur von Tübach ein. Durch den grösseren Neubau an der Kichstrasse wird die Beziehung von der neuen Überbauung Zentrumswiese zum Dorfkern gestärkt.

Die Analyse der Aufgabenstellung hat gezeigt, dass das Volumen der Bestandsbaute im heutigen ortsbaulichen Kontext an diesem Ort als zu bescheiden einzustufen ist. Durch die Neubebauung besteht die Möglichkeit, hier korrigierend einzugreifen. Die Studien haben verdeutlicht, dass ein kräftigeres Volumen an diesem Ort einen wesentlich besseren Beitrag an die generelle ortsbauliche Entwicklung im Dorfkern von Tübach leistet. Die vorgeschlagene Grundfläche stellt dabei das optimale Gleichgewicht zwischen innerer Verdichtung und einer guten ortsbaulichen Integration dar. Stellung, Lage und Ausdehnung des Neubaus sind ortsbaulich verträglich und erzeugen einen spannenden Dialog zu den unmittelbar angrenzenden Bauten. Die Traufhöhe liegt nur unwesentlich höher als im Bestand und orientiert sich an der geltenden Regelbauweise; die Firsthöhe überragt bewusst die Flachdächer der angrenzenden Bebauung Zentrumswiese und ist aus diesem Grund höher als die zulässige Regelbauweise. Mit der Übernahme der Dachneigung aus dem ortsbaulichen Kontext wird die ortsbauliche Integration gestärkt. Die Gestaltung der Fassaden, deren äussere Materialisierung und die attraktive Aussenraumgestaltung verdichten sich zu einem Ganzen und werten so das Ortsbild zusätzlich auf.

Der vorgeschlagene Ersatzneubau weicht mit seiner Haltung von jener der heutigen, bestehenden Bebauung ab. Der Ersatzneubau ist grösser und wandelt sich von einem Punkt- in einen Längsbau, behält jedoch die Stellung und Ausrichtung der Bestandsbaute bei und fügt sich durch die schmale Stirnfassade in die Abfolge der Bauten an der Kirchstrasse ein. Die Vergrösserung des Volumens zum Bestand stärkt seine Position, nimmt aber gleichzeitig in Proportion und Massstäblichkeit Bezug auf das Ortsbild. Dies gilt auch hinsichtlich der neuen Bebauung Zentrumswiese. Die Absicht, den Bau unter Beibehaltung des Vorgartens näher an die Kirchstrasse zu setzen, ist positiv zu werten. Die Ausbildung der Dachform resultiert aus der Analyse des Bestandes und der Kernzone im generellen.

Es ist die Absicht, keine unmittelbaren Autoabstellplätze beim Ersatzneubau zu realisieren, ebenso wird auf den Bau einer Tiefgarage verzichtet. Zukünftige Bewohner sollen für ihre Fahzeuge Parkplätze in der Tiefgarage Zentrumswiese zugewiesen bekommen. Damit soll weder die Kirchstrasse noch der private Josuranweg zusätzlich mit motorisiertem Verkehr belastet werden. Dadurch wird dem Aussenraum der Kirchstrasse mehr Gewicht geschenkt und die historische Dorfstrasse ortsbaulich gestärkt. Die Erschliessung des innerdörflichen Ersatzneubaus wirkt so selbstverständlich und dem Ort angemessen. Auch der Übergang vom historischen Dorfkern zur Bebauung Zentrumswiese verspricht aus Sicht der Benutzer eine gute Verträglichkeit und eine vorzügliche Qualität.

Was die Fassadengestaltung des Ersatzneubaus betrifft, orientieren sich die Projektverfasser an einer dem baulichen Kontext entsprechenden Holzfassade. In Anlehnung an die gewachsene Bausubstanz wird eine zeitgemässe Interpretation der vor Ort vorgefundenen Fassadentypologien gewählt, welche thematisch auf die ortsbaulichen Eigenschaften Rücksicht nimmt. Mit einer vertrauten Formensprache kann es gelingen, einen Ersatzbau zu erstellen, der gut auf den vorgefundenen Kontext eingeht und sich dementsprechend vorzüglich integriert.

Der Freiraum um das Gebäude wird weiterhin als privater Garten gestaltet. Die Baumbepflanzung wird auf die neue Situation ausgerichtet. Insbesondere Entlang der Kirchstrasse aber auch im Übergang zur Überbauung Zentrumswiese strukturieren volumenbildende Grünelemente den Freiraum. Dadurch wird die geforderte Qualität der Freiraumgestaltung im Gestaltungsplangebiet gewahrt.

FAZIT:
In Anlehnung an die gewachsene Bausubstanz wird einerseits eine zeitgemässe Interpretation der vor Ort vorgefundenen Typologien und andererseits eine Gebäudestruktur angestrebt, welche thematisch auf die ortsbaulichen Eigenschaften Bezug und Rücksicht nimmt. Die ausgewiesene Grundfläche lässt einen grösseren Ersatzneubau zu, der trotz seiner Länge entlang des Josuranweges seine Stellung und Ausrichtung an der Kirchstrasse entsprechend der Bestandsbaute beibehält. Ein möglicher Ersatzbau rückt näher an die Kirchstrasse, wobei die wichtige Vorgartenzone beibehalten wird. Dadurch wird einerseits das Ortsbild weitgehend erhalten, gleichzeitig aber auch der geschlängelte Strassenzug der unteren Kirchstrasse in ihrem Charakter gestärkt. Der Ersatz des bestehenden Schutzobjektes kann so zu einer Verbesserung der ortsbaulichen Situation beitragen.

Die Analyse der Aufgabenstellung hat gezeigt, dass das Volumen der Bestandsbaute im heutigen ortsbaulichen Kontext an diesem Ort als zu bescheiden einzustufen ist. Die Studien haben verdeutlicht, dass ein grösseres Volumen an diesem Ort einen wesentlich besseren Beitrag an die generelle ortsbauliche Entwicklung im Dorfkern von Tübach leistet. Die angestrebte Grundfläche stellt dabei die optimale Grenze für eine gute ortsbauliche Integration dar. Das neue Volumen reiht sich durch seine Stellung und Lage gut in die Abfolge und Körnung der Bauten entlang der Kirchstrasse ein. Die Gestaltung der Fassaden, deren äussere Materialisierung und die attraktive Aussenraumgestaltung verdichten sich zu einem Ganzen und werten so das Ortsbild künftig auf.

5 Information und Mitwirkung

ausstehend

6 Vorprüfung

ausstehend

7 Verfahren

ausstehend