

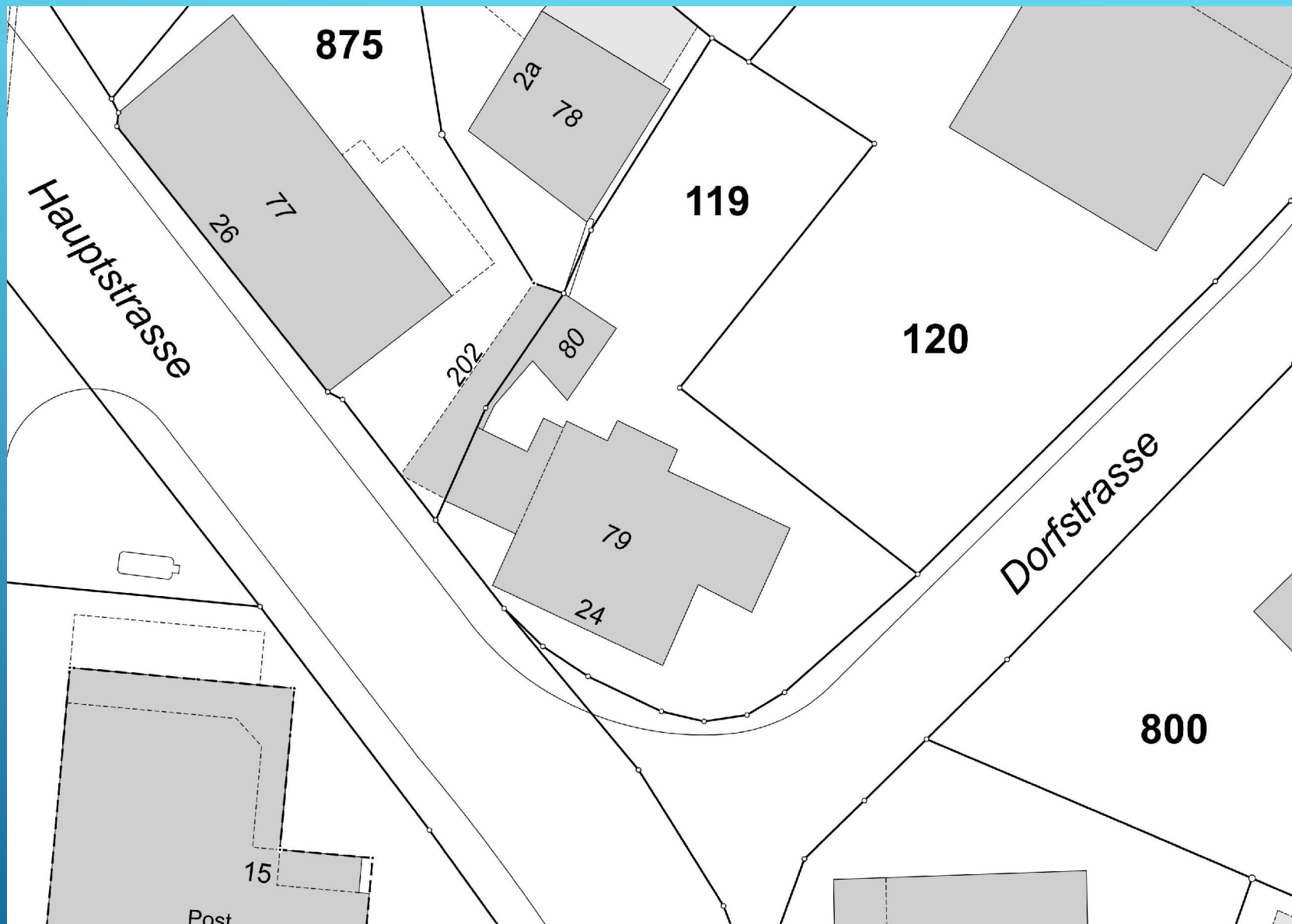
HERZLICH WILLKOMMEN ZUR
INFORMATIONSVIERANSTALTUNG
VOM 24.02.2024

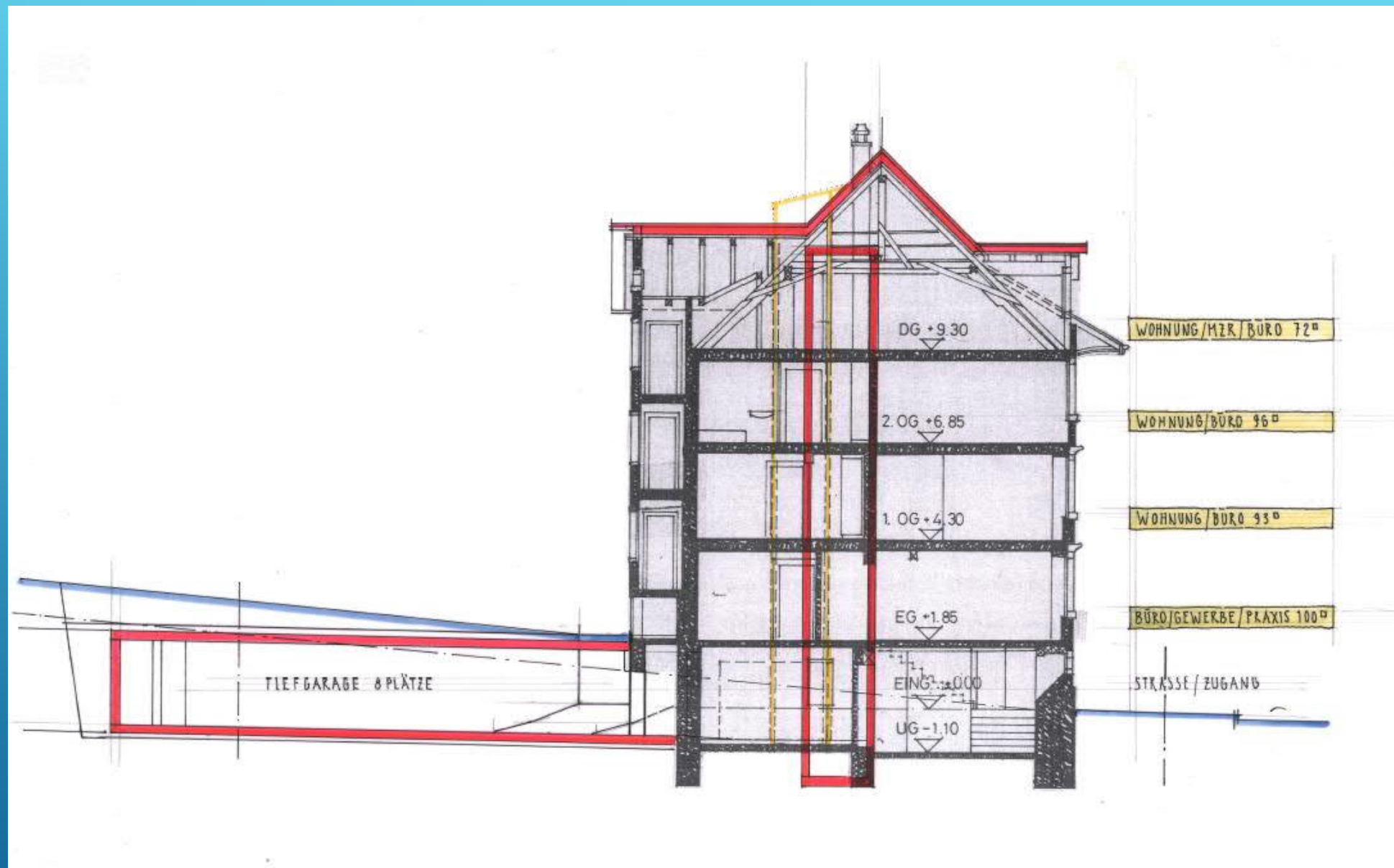
9:00 BIS 10:15 UHR
KAUF «ALTES PFARRHAUS» HÜTTWILEN
PARZELLE 119

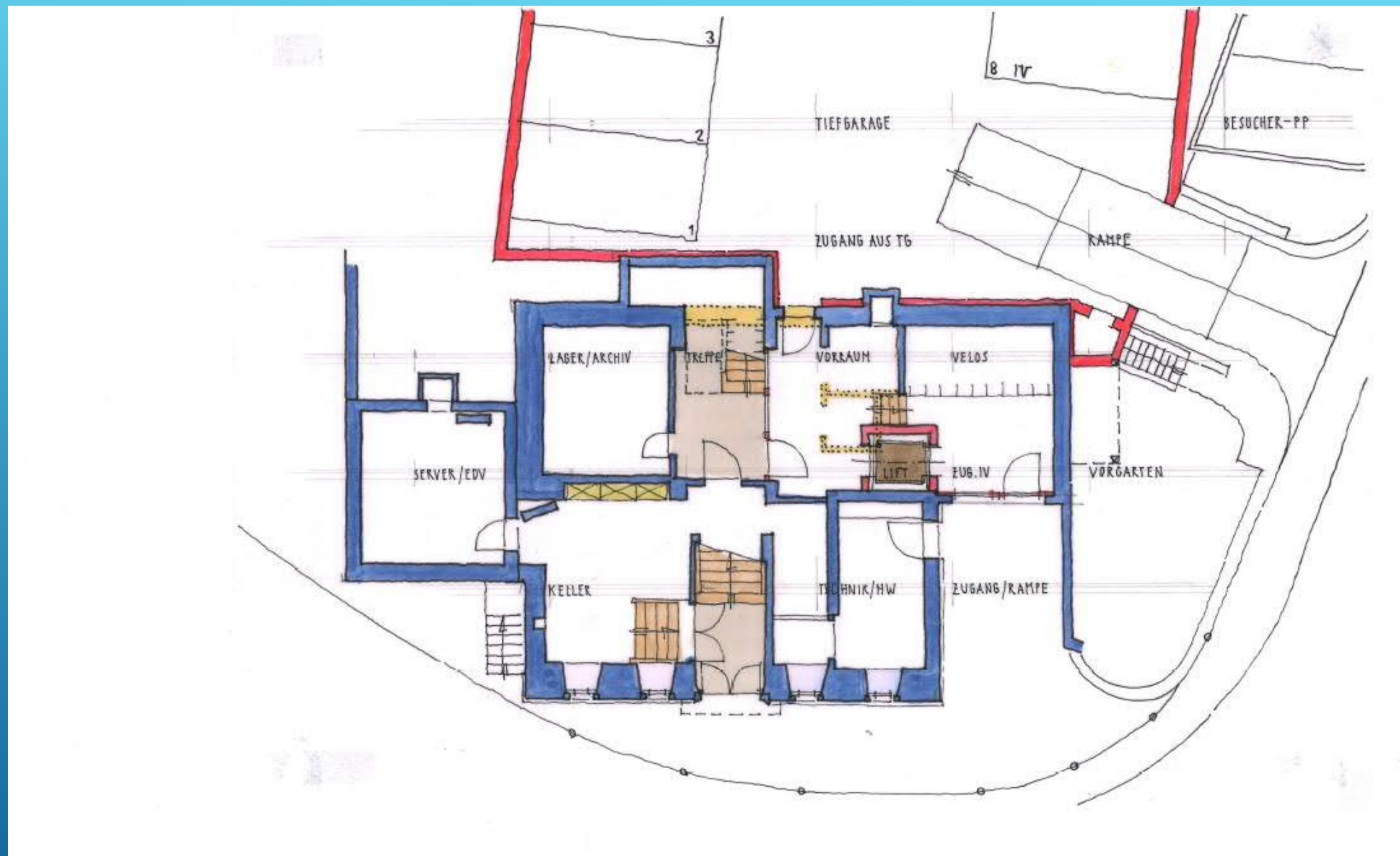
10:30 BIS 12:00 UHR
VERKAUF BAULANDPARZELLE NR. 2053
«HOFWIES» NUSSBAUMEN

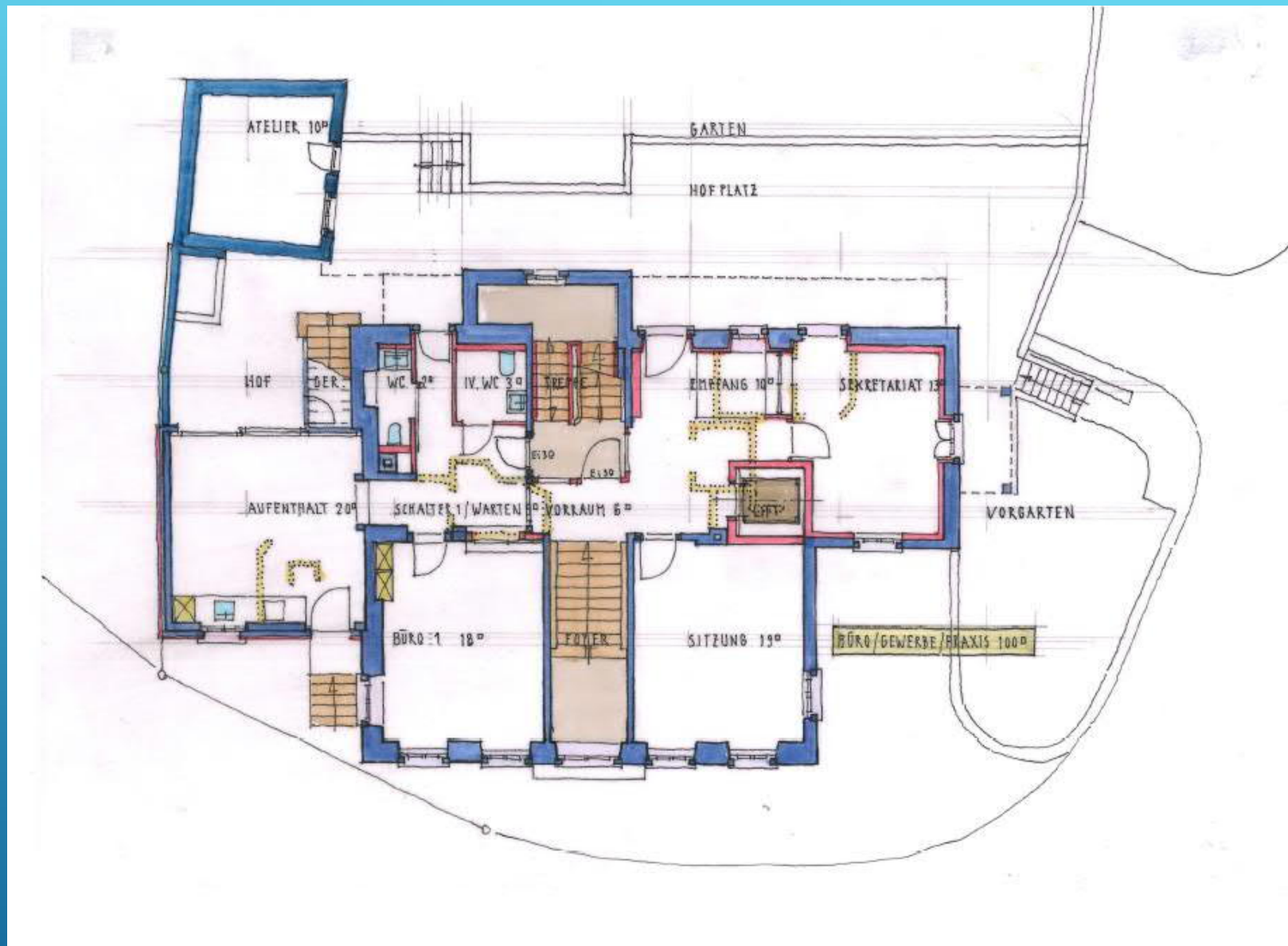
«ALTES PFARRHAUS» HÜTTWILEN

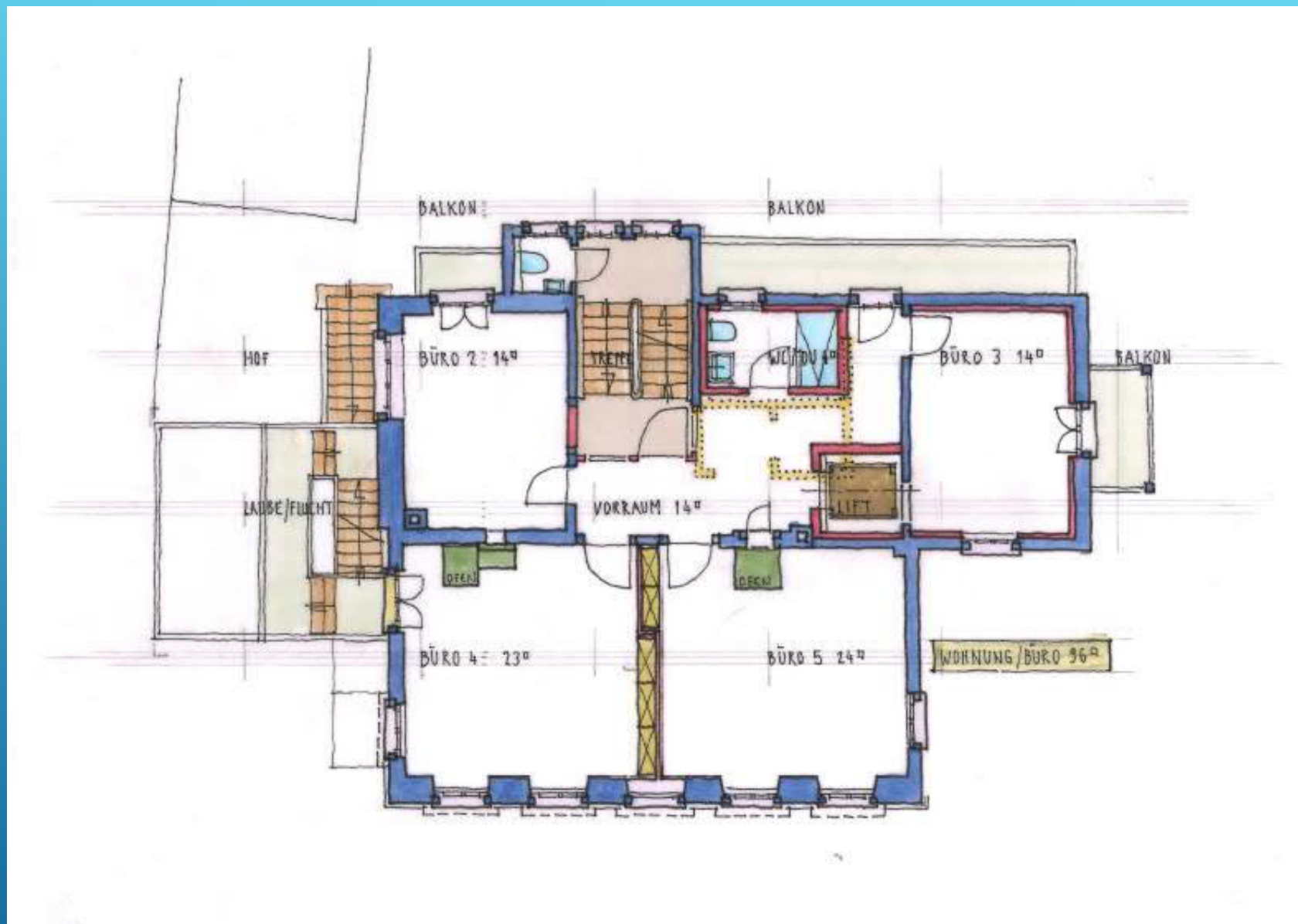




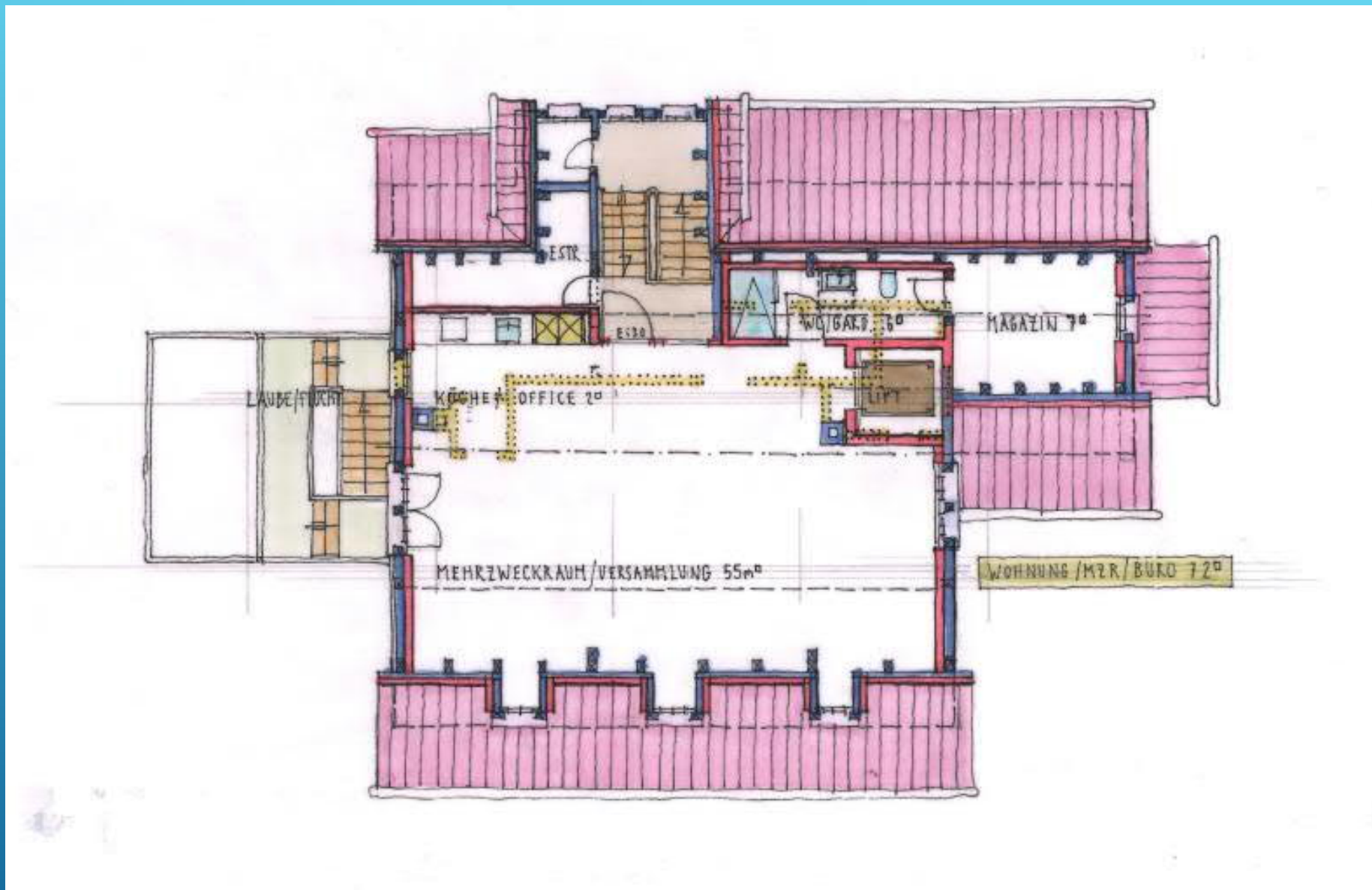












ANTRAG GEMEINDERAT

Kauf der Liegenschaft «Altes Pfarrhaus» an der Hauptstrasse 24 in Hüttwilen

- zum Preis von Fr. 1.25 Mio.

HERZLICH WILLKOMMEN ZUR
INFORMATIONSVVERANSTALTUNG
VOM 24.02.2024 - TEIL 2

AUSGANGSLAGE

GRUNDSTÜCK NR. 2053 MIT 6'312 M² FLÄCHE, DAVON 5'420 IN BAUZONE

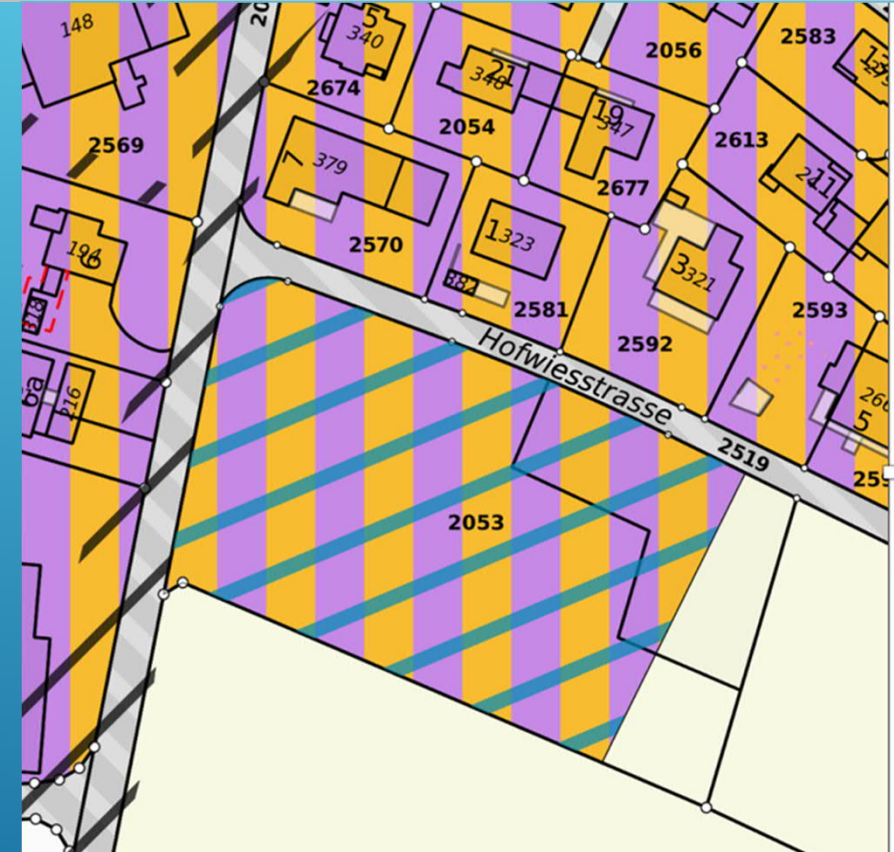
- Wohn- und Arbeitszone WA 2 mit Gestaltungsplanpflicht
- Östlicher Teil war Entsorgungsstelle und im Kataster belastete Standorte eingetragen. Die ehemalige Kiesgrube «Sägi» ist weder überwachungs- noch sanierungspflichtig
- Überbauung dieses Bereichs mit Wohn- und Nebenbauten zulässig, sollen aber nicht unterkellert oder mit einer Tiefgarage bebaut werden
- Gemeinderat hat Bauland zum Verkauf für Wohnüberbauung angeboten
- Fokus liegt auf ansprechendem ortsbaulichem und architektonischem Konzept mit günstigem Wohnraum, geeignet für junge Familien

AUSGANGSLAGE / TEIL 2

GRUNDSTÜCK NR. 2053 MIT 6'312 M² FLÄCHE, DAVON 5'420 IN BAUZONE



Ausschnitt Orthofoto mit Zonengrenze



Ausschnitt Zonenplan mit GP-Pflicht

HISTORIE

NEUES RAUMPLANUNGSGESETZ 2013 UND KANTONALER RICHTPLAN 2018

- Für Gemeinden mit Einstufung: in Kulturlandschaft keine neuen Einzonungen
- Umzonungen bedingen zwingend einen Flächenausgleich und ein öffentliches Interesse

Im Februar 2020 erste Planungsvariante für Flächenausgleich Grundstück Nr. 2053

- Umsiedlung Landi Hüttwilen
- Betriebserweiterung Keller Technik AG Nussbaumen
- Schweinestallungen östlicher Dorfrand Hüttwilen

Konsultativabstimmung vom September 2020 deutlich für Wohnüberbauung in Nussbaumen zur Stärkung Primarschule Nussbaumen

HISTORIE / TEIL 2

Projektausschreibung für Bebauung und Verkauf Ende 2021

- Kombination Wohnen und Gewerbe unter Beachtung belasteter Standort
- Insgesamt 7 Angebote wurden durch Beurteilungsgremium nach festgelegten Kriterien bewertet
- Kein Projekt hat genügend Bezug zur Ausschreibung genommen, belasteter Standort hat mehr Fragen aufgeworfen als angenommen
- Führt zu vertieften Abklärungen

Gemeindeversammlung 14. Dezember 2022

- Antrag Gemeinderat Grundstück aufzuteilen wurde abgelehnt
- Weiterhin gesamthafte Betrachtung und Möglichkeit für mehr und günstigere Wohneinheiten

HISTORIE / TEIL 3

Erneute Projektausschreibung mit angepassten Kriterien Mai 2023

- Anfrage an die 7 Interessenten / Fairness gegenüber Planungsbüros
- Zusätzliche Anforderungen: keine Unterkellerung / Tiefgarage im östlichen, belasteten Teil. Priorisierung familienfreundlichen Wohnraum
- Kriterien bleiben weitgehend identisch mit gleicher Gewichtung von je 20 %

3 Angebote wurden dem Gemeinderat eingereicht:

- Leemann + Bretscher AG, Winterthur
- Bauatelier Metzler GmbH, Frauenfeld
- Thur Massivbau AG, Wilen-Gottshaus

AUSWAHLVERFAHREN

PROJEKTBEWERTUNG DURCH GLEICHES BEURTEILUNGSGREMIUM

Massgebend waren nachfolgende 5 Kriterien mit je maximal 20 Punkten:

- Ortsbauliche und architektonische Konzeption:
Überbauungsidee, Umgebung, Wohntypen, Geschosse, Material
- Einfügung in Dorf und Landschaft:
Volumetrie, Dachformen, Erschliessung und Siedlungsrand
- Anzahl Wohneinheiten und Wohnqualität
- Kaufangebot: Gesamtpreis über beide Parzellenteile
- Energiekonzept mit Verwendung erneuerbarer Energien:
Energieversorgung, Wärmeschutz, Energieeffizienz, E-Mobilität

VORSTELLUNG EINGEREICHTE KONZEPTE

SIEGERPROJEKT „SOLARPARK NUSSBAUMEN“



Bauatelier Metzler GmbH, Orchilla AG, vertreten durch die Swiss KMU Partners AG, und MW Storage

BEWERTUNG „SOLARPARK NUSSBAUMEN“

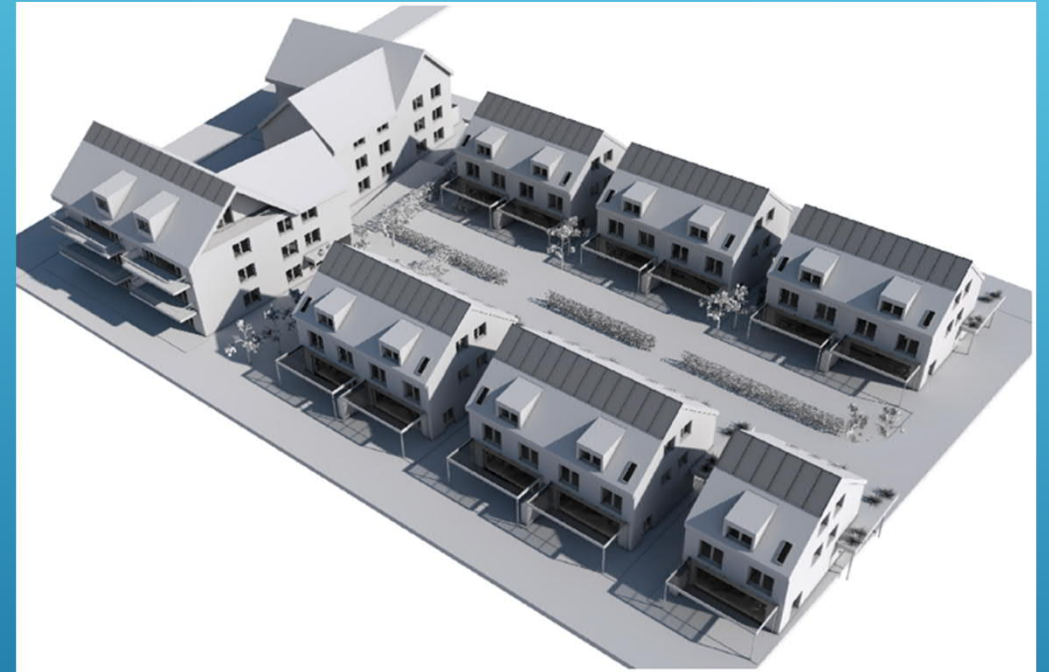
Kriterium	Beurteilung	Bewertung
A	Konzeption	20
B	Einfügung	18
C	Anzahl Wohneinheiten und Wohnqualität	20
D	Kaufangebot: Fr. 1.810 Mio.*	11
E	Energiekonzept	20
	Total	89

BEWERTUNG „SOLARPARK NUSSBAUMEN“

Vorteile	Nachteile
Gute Integration ins Dorfbild Konzept «Mieten statt kaufen» Grösste Anzahl Wohneinheiten (20-24 WE) Flexibel in Gestaltung und Wohneinheiten (max. 36 WE) Umgebungsfläche und grüner Innenhof mit differenziertem Siedlungsrand Detailliertes Energiekonzept mit Speicherlösung (1'000 m² PV-Module, Batteriespeicher, lokaler ZEV mit Steuerungssoftware, Parkplätze mit Ladestationen)	Tiefes Kaufangebot * Parkplätze in Bewirtschaftungsgebäude, zum Teil ausserhalb angeordnet * Über Preisverhandlungen erhöht

VORSTELLUNG EINGREICHTE PROJEKTE

LEEMANN + BRETSCHER AG



BEWERTUNG LEEMANN + BRETSCHER AG

Kriterium	Beurteilung	Bewertung
A	Konzeption	12
B	Einfügung	10
C	Anzahl Wohneinheiten und Wohnqualität	15
D	Kaufangebot: Fr. 2.250 Mio.	19
E	Energiekonzept	10
	Total	66

BEWERTUNG LEEMANN + BRETSCHER AG

Vorteile	Nachteile
Höheres Kaufangebot Satteldach- und Gaubenstruktur entspricht ländlichem Bauen Spielstrasse, aber vor Doppelhäusern	Ortsbild nicht angemessen gelöst mit Winkelbauten an Uerschhausenstrasse Anzahl Wohneinheiten nicht klar erkennbar Halbe Doppelbaute am Zonenrand Tiefgarage mit Zufahrt von oben Kein spezielles Energiekonzept, entspricht gesetzlichem Minimalstandard

VORSTELLUNG EINGREICHTE PROJEKTE

THUR MASSIVBAU AG



BEWERTUNG THUR MASSIVBAU AG

Kriterium	Beurteilung	Bewertung
A	Konzeption	18
B	Einfügung	15
C	Anzahl Wohneinheiten und Wohnqualität	15
D	Kaufangebot: Fr. 2.310 Mio.	20
E	Energiekonzept	15
	Total	83

BEWERTUNG THUR MASSIVBAU AG

Vorteile	Nachteile
Höchstes Kaufangebot Gefällige Konzeption mit mehrheitlich hangparallel ausgerichteten Satteldächern Traditionelle Siedlungsstruktur mit Einzelbauten Einfahrt Tiefgarage am tiefsten Punkt	Wenig flexible Konzeption Umgebungsfläche weitgehend privat Ein- Ausfahrt Tiefgarage verkehrstechnisch nicht optimal Siedlungsrand entspricht privaten Gärten Energiekonzept über gesetzlichen Vorgaben aber lückenhaft (kein ZEV)

UMSETZUNG IN GESTALTUNGSPLAN

GUTE CHANCEN FÜR UMSETZUNG DES SIEGERPROJEKTS

Namentlich sind folgende Punkte massgebend:

- Ortsbaulich innovative Lösung mit zwei Hofbildungen in ländlicher Struktur
- Keine Unterkellerung und damit optimale Berücksichtigung des belasteten Standorts
- Flexible Nutzung der Baufelder ohne architektonische Qualität zu gefährden
- Zusammenhängende Spiel- und Freizeitflächen in hoher Qualität mit verzahntem Siedlungsrand
- Energetisch zukunftsgerichtete Lösung mit übergeordneten Auswirkungen

REGELUNGEN IM GESTALTUNGSPLAN / TEIL 2

Mit dem Gestaltungsplan und den Sonderbauvorschriften können wichtige Regelungen zur Qualitätssicherung erlassen werden.

Mindestens müssen darin enthalten sein:

- Richtprojekt Architektur und Umgebung mit verbindlichen Inhalten
- Keine Eingriffe (Foundation) in den belasteten Untergrund
- Baubereiche mit Festlegung von Stellung, Volumetrie, Dachform, Fassadengestaltung
- Sicherung der Spiel- und Freizeitflächen in entsprechender Qualität
- Energietechnische Lösung mit Batteriespeicher, PV-Anlage, ZEV-Steuerung

ANTRAG GEMEINDERAT

Verkaufszuschlag für das Projekt „Solarpark Nussbaumen“

- an Orchilla AG mit Atelier Metzler GmbH
- zum Preis von Fr. 2.294 Mio.

Das Siegerprojekt wird vom Verfasser und Investor detailliert vorgestellt.

VIELEN DANK FÜR IHR INTERESSE UND
IHRE AUFMERKSAMKEIT