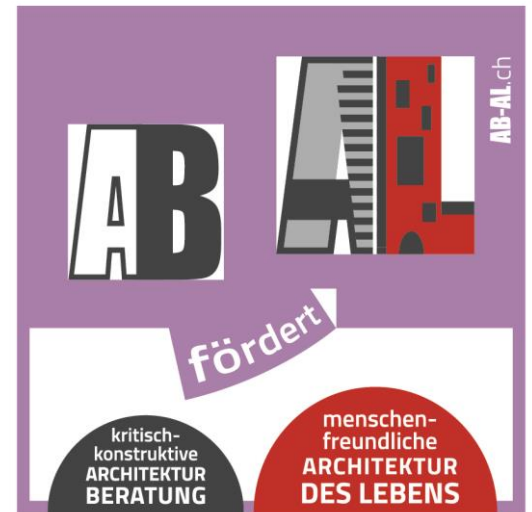


Projektbeschreibung

Kreisel-Center (Steinach)

von Barbara Lüchinger (Fa. AB-AL, Architekturberatung)
Stand Dezember 2023



Ausgangslage

Das zu bebauende Grundstück liegt am nördlichen Rand der Gemeinde Steinach (SG), unmittelbar an der Grenze zu Arbon (TG), schräg vis-à-vis vom Jumbo. Es handelt sich um ein Industrieareal, das als Exklave vom „Saurer WerkZwei“ (zwischen Jumbo und Hamel) gehört, und momentan im Besitz der Immobiliendienstleisterin HRS Real Estate AG (Frauenfeld) ist. Die rund 6'700m² grosse Liegenschaft ist umgeben von Strasse, Kreisel, der Bahnlinie und der Aach (Bach), und wird derzeit nicht wesentlich genutzt.

Die HRS hatte einst darauf ein rund 65m hohes Hochhaus (Terra Nova) in Planung, welches Platz für rund 100 Mietwohnungen geboten hätte. Der im Steinacher Dorf umstrittene Wohnturm mit Grossstadt-Charakter wurde allerdings bei einer Abstimmung Ende 2021 von der Bevölkerung klar abgelehnt. Das Wohnen auf dieser speziellen industriell geprägten Parzelle ist eher ungeeignet, und ein Hochhaus von über 60m unerwünscht. Wie es weiter gehen soll mit der Grundstücksbebauung ist derweil noch offen.

Motivation für das Maurer-Projekt „Kreisel-Center“

Der erfahrene und kreative Architekt und Städtebauer Gustav Maurer (Arbon), der bereits einen überzeugenden Gegenvorschlag („Neustadt WerkZwei“, mit Hallenbad) zum Saurer-WerkZwei-Gestaltungsplan (HRS) für Arbon gemacht hat (beim nahe gelegenen Gelände zwischen Jumbo und B_smart Hotel) – dieser Planer hat nun den nachfolgend erläuterten Bebauungsvorschlag auf besagtem halbrunden Baugrundstück mit (vorläufigen) Namen „Kreisel-Center“ entwickelt. Dies als sinnvolle Nutzungs-Ergänzung zu seinem Neustadt-WerkZwei-Gestaltungsplan, und um dieses wertvolle Grundstück bald sinnvoll zu nutzen. Das Kreisel-Center würde die Neustadt-WerkZwei (Arbon) städtebaulich abrunden, und auch für die Gemeinde Steinach Gewinn einbringen (Steuereinnahmen).

Geistiges Eigentum: Das Projekt „Kreisel-Center“ hat Architekt Gustav Maurer konzipiert, und ist sein geistiges Eigentum, und bei der Firma STG Bauservice AG hinterlegt (Bahnhofstrasse 63, 9320 Arbon).

Projektbeschreibung vom „Kreisel-Center“

- Das Kreisel-Center soll eine **flexible Nutzung** ermöglichen, mit den angedachten Vorschlägen von G. Maurer:
 - entweder eine moderne Uni mit Studentenwohnungen auf Steinacher Boden, kombiniert mit Gewerbe und Geschäfte, oder
 - ein Gewerbepark mit Wohnungen.
- **Uni-Campus mit Studentenwohnungen:** Der Planungsvorschlag von Maurers Kreisel-Center möchte der bekanntlich akuten Platznot der Universität St. Gallen (HSG) Abhilfe verschaffen, indem Studentenwohnungen und HSG-Schulungsräume gebaut würden auf dem Areal, welches sich einerseits auf St. Galler Boden befindet, und andererseits lediglich 15 Autominuten von der Stadt St. Gallen entfernt ist. Zurzeit sind diverse Studentenwohnungen auf St. Galler Stadtboden verstreut, was die Studierenden dort zum Pendeln an den Uni-Studienplatz zwingt. Die Idee vom Uni-Campus beim Kreisel-Center ist, dass **Wohnen und Lernen am gleichen Ort** stattfindet. Es müsste eine Bushaltestelle vorgesehen werden, um das Kreisel-Center direkt an die ÖV anzubinden. Interessant wäre auch die Bahnverbindung zur Uni Konstanz.

Sportliche Aktivitäten für die Studenten gäbe es in unmittelbarer Nähe: das attraktive Hallenbad (Neustadt; inklusive klassischem Sprungturm 1/3/5m), mit Restaurant und Bowlingbahn. Und den Tennisplatz beim „Tank-Juhe“-Projekt (Jugendherberge) von G. Maurer auf dem nördlich gelegenen Heizwerk-Gelände gehört dazu. Arbon bietet zudem im Sommer den See mit Sport- und Freizeitangeboten.
- Ein Teil vom Kreisel-Center könnte ausserdem vermietet werden als **Geschäftshaus mit Gewerbe**, wo sich auch Firmen ansiedeln würden an diesem strategisch gut gelegenen Ort (Autobahnanschluss, ÖV-Anschluss).
- Ein **Fahrradweg** (1) der Bahnlinie entlang von Steinach her ermöglicht nebst Autozufahrt (von Stickereistrasse) einen zusätzlichen Zugang zum Kreisel-Center.
- Das Kreisel-Center besteht aus einem zweiteiligen, markanten und teilweise gerundeten Sockelbau (2) mit zwei schlanken ca. 40m hohen **Wohntürmen** (3). Im zweigeteilten **Sockelbau** wären Geschäfte/Gewerbe und HSG-Schulungsräume angedacht, und die Studentenwohnungen würden sich in den beiden zurückhaltend gestalteten Wohntürmen mit geringer Höhe befinden. Der markante Sockelbau mit über 20m Höhe fügt sich in die Grössenordnung von der gegenüberliegenden behäbigen Stadler-Industriehalle ein, und bildet ein gewichtiges Gegenstück dazu. Die beiden Hochhäuser wirken deshalb umso kleiner, weil sie vom massigen gerundeten Sockelbau optisch getragen werden. Dadurch dass der Sockelbau die Halbrundung vom Strassenverlauf mitmacht, passt er sich harmonisch in die Situation ein.
- Der zweiteilige Sockelbau wird durch einen begrünten und nicht unterkellerten Innenhof getrennt, wo **grosse Bäume zur geforderten Biodiversität** beitragen, und tiefe Sickerschächte nötige Entwässerungs- und Pufferzonen für Meteorwasser ermöglichen. Ebenso sollen Grünflächen rund um das Kreisel-Center keine Unterkellerung aufweisen, damit sie mit Bäumen grosszügig bepflanzt werden.

- Die mit dem Kreisel-Center überbaute Parzelle muss zudem im Zusammenhang mit der Neustadt-Idee von G. Maurer betrachtet werden, wo drei Hochhäuser zu stehen kommen würden: die beiden RIVA-Hochhäuser mit ca. 57m Höhe (neben dem Jumbo, anstelle vom Seeufer-Standort), und dazu das ganz hohe Solitär-Hochhaus (grüner Turm) mit ca. 75m (beim Senevita Giesserei und B_smart Hotel). Insofern würde das Kreisel-Center den wohlthuenden **Übergang vom städtischen zum industriell-dörflichen Charakter** darstellen, und im entstehenden Gesamtbild der Silhouette Arbon-Steinach sich passend einfügen.
- Die vier Baukörper vom Kreisel-Center bieten sich hervorragend an, um architektonisch mit **Gestaltungselementen** (sh. AB-AL-Grundsätze auf Homepage) zu arbeiten, um letztlich eine optisch gelungene Kreation zu erreichen, die gerade in Anbetracht vom gegenüberliegenden grossen und grauen Stadler-Industriekomplex (12) (kaum Gestaltung erkennbar) als wohlthuend sich hervortun müsste. Wer hier arbeitet, studiert und lebt, dem soll es gefallen, der soll sich wohl fühlen in diesem sympathisch gestalteten Baukomplex.
- Ziel ist es, **Klima-Neutralität** zu erreichen, im Verbund mit dem Energiekonzept der „Neustadt WerkZwei“ (von G. Maurer, anstelle vom Saurer WerkZwei von HRS): mittels Seethermie-Projekt (Seewärme-Nutzung) und Solarkraftwerk über der langen Stickereistrasse könnte dieses hohe Ziel angestrebt und erreicht werden (genauere Infos im Neustadt-Projektbeschrieb S.6-7; auf AB-AL-Homepage). Die Stickereistrasse bildet das Rückgrat, um die Leitungsverbindungen herzustellen (für ARRONDO-Center, Neustadt WerkZwei, Jugendherberge Tank-Juhe und Kreisel-Center – Projekte von G. Maurer auf AB-AL-Homepage zu finden).

Die HSG St. Gallen könnte durchaus Interesse haben, diesen Boden vergleichsweise günstig zu erwerben (anstelle teurer Parzellen in der Stadt St. Gallen), um als Erweiterung der Uni St. Gallen den Uni-Campus in Steinach zu bauen, und einen Teil davon allenfalls an Gewerbe zu vermieten.

Im Falle eines Gewerbeparks müsste beispielsweise ein Hauptinvestor gefunden werden. Um diese Anfragen sollte sich die Gemeinde Steinach kümmern.

Barbara Lüchinger, Firma AB-AL Architekturberatung / August 2023