

Ortsbauliche Studie Mühltoibel | Ausgangslage

08. Dezember 2022

Analog zu der für den Ortskern Wolfhalden durchgeführten Entwicklungsstudie sollen auch für den Ortsteil Mühltoibel konzeptuelle Überlegungen zur räumlichen Entwicklung aufgezeigt werden. Ausgehend von einer Analyse der Bebauungs- und Freiraumstruktur, der erhaltens- und schützenswerten Bauten sowie der Verkehrs- und Erschliessungssituation werden für die künftige Entwicklung des Mühltoibels grundlegende Entwicklungsprämissen abgeleitet und Entwicklungsmöglichkeiten aufgezeigt. Die gewonnenen Erkenntnisse dienen im Weiteren als Grundlage für die anstehende Richt- und Nutzungsplanung der Gemeinde Wolfhalden.

Das Appenzeller Vorderland zeigt sich als ausgeprägte Streusiedlungslandschaft mit zahlreichen kleinen Siedlungen, Weilern und Höfen. Das Mühltoibel liegt zwischen Wolfhalden Dorf und der Gemeinde Walzenhausen und stellt neben dem Dorfkern von Wolfhalden den zweitgrössten Siedlungskörper in der Gemeinde dar. Hoch über dem Bodensee gelegen, grenzt der Ort im Norden an die Nachbargemeinde Lutznberg, über die auch die St.Galler Gemeinden Thal und Rheineck erreicht werden können.



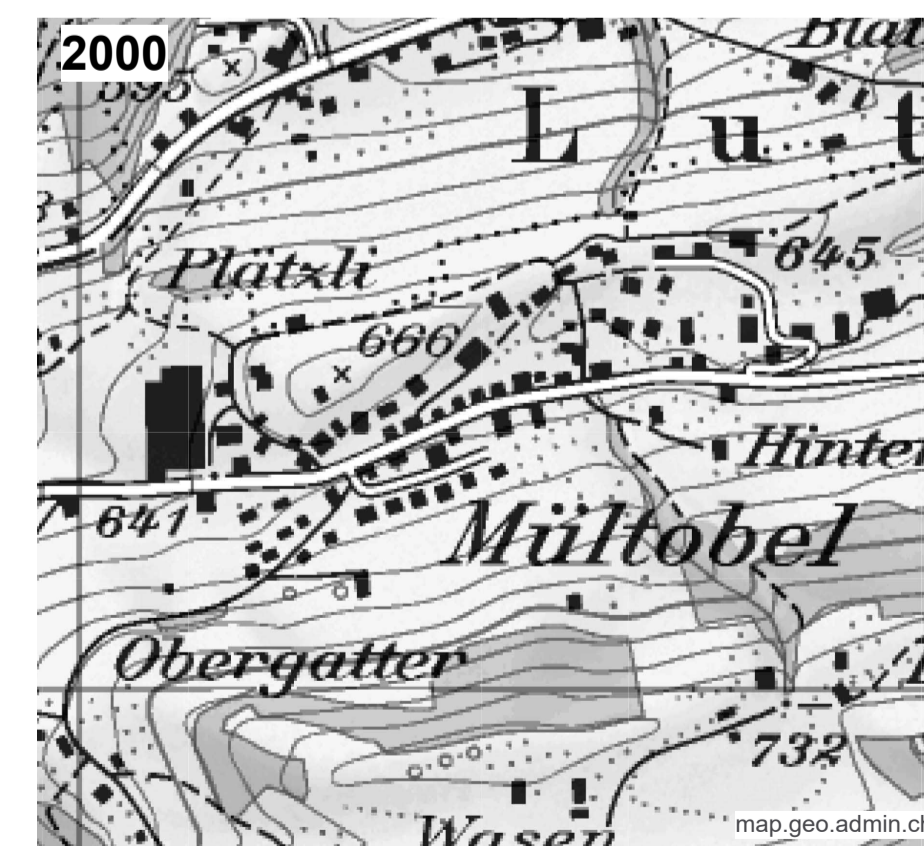
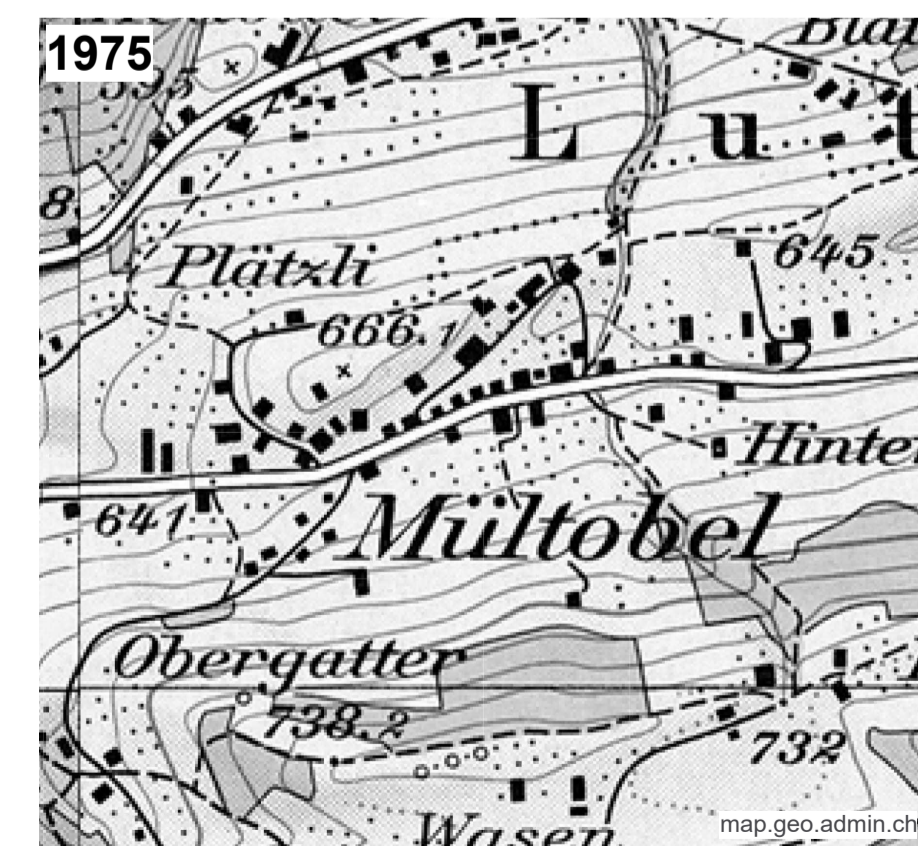
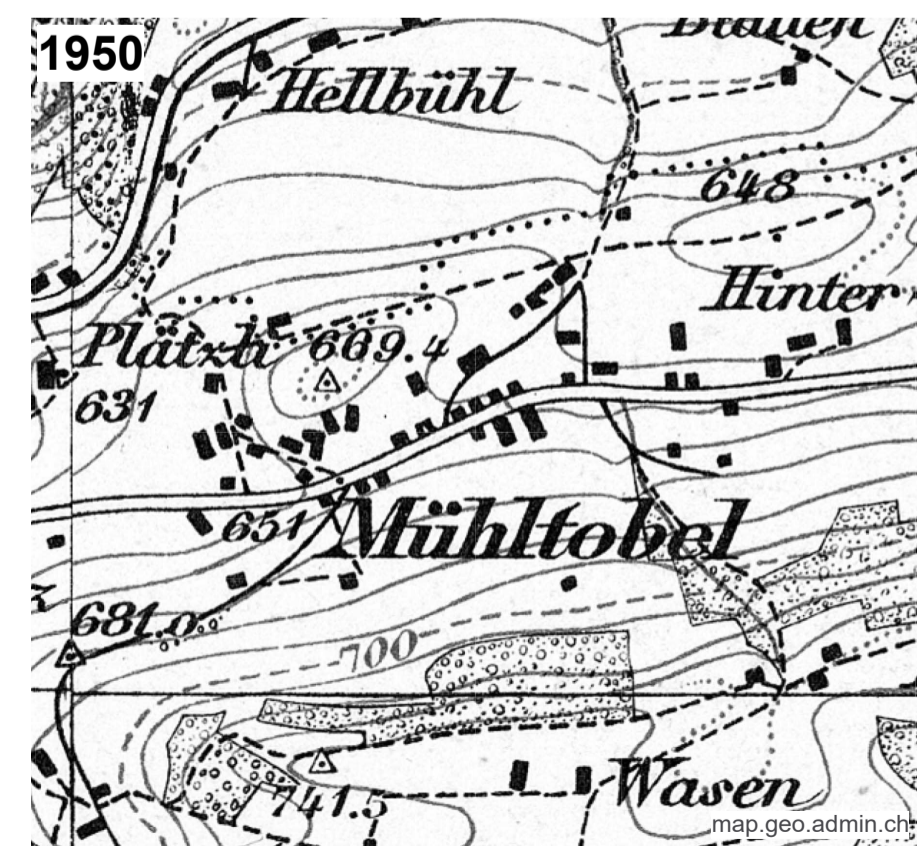
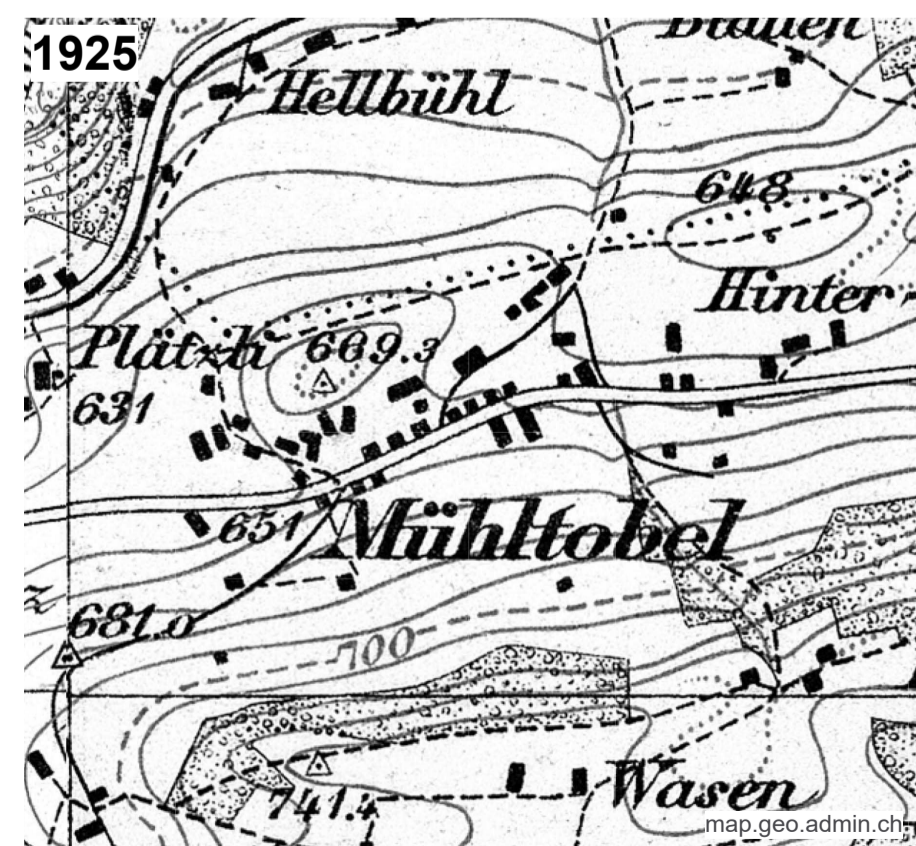
Beim Ort Mühltoibel handelt es sich um ein klassisches Strassendorf. Beim östlichen Ortseingang sind vereinzelt noch Strukturen einer älteren Gebäudegruppe als «Haufen» zu erkennen. Wie die beiden Orthofotos im Vergleich zeigen, hat sich das Mühltoibel seit den späten Siebzigerjahren dynamisch entwickelt. Die Grundstrukturen sind dabei im Wesentlichen gleichgeblieben, einzig im Süden ist zur Erschliessung der zweiten Bautiefe eine neue Erschliessungsstrasse hinzugekommen. (Anhand der Schweizer Landeskarte lässt sich die Entwicklung von 1850 bis 2020 gut nachvollziehen.)

Trotz des hohen Anteils an Mischgebieten dominiert im Mühltoibel fast ausschliesslich die Wohnnutzung. Das Mühltoibel weist im heutigen Bestand mehrheitlich Einfamilienhäuser auf, Gewerbe findet sich kaum. Eine wichtige Versorgungseinrichtung stellt die Metzgerei mit einem kleinen Maxi-Lebensmittelladen beim westlichen Ortseingang dar. Die wirkenden räumlichen Prozesse sind Neubautätigkeiten innerhalb der bestehenden Baulandreserven und Erneuerung der alten Bausubstanz.



Antliche Vermessung; Stand August 2021, Geoinfo AG

Zeitreise



Ortsbauliche Studie Mühltoibel | Analyse

08. Dezember 2022

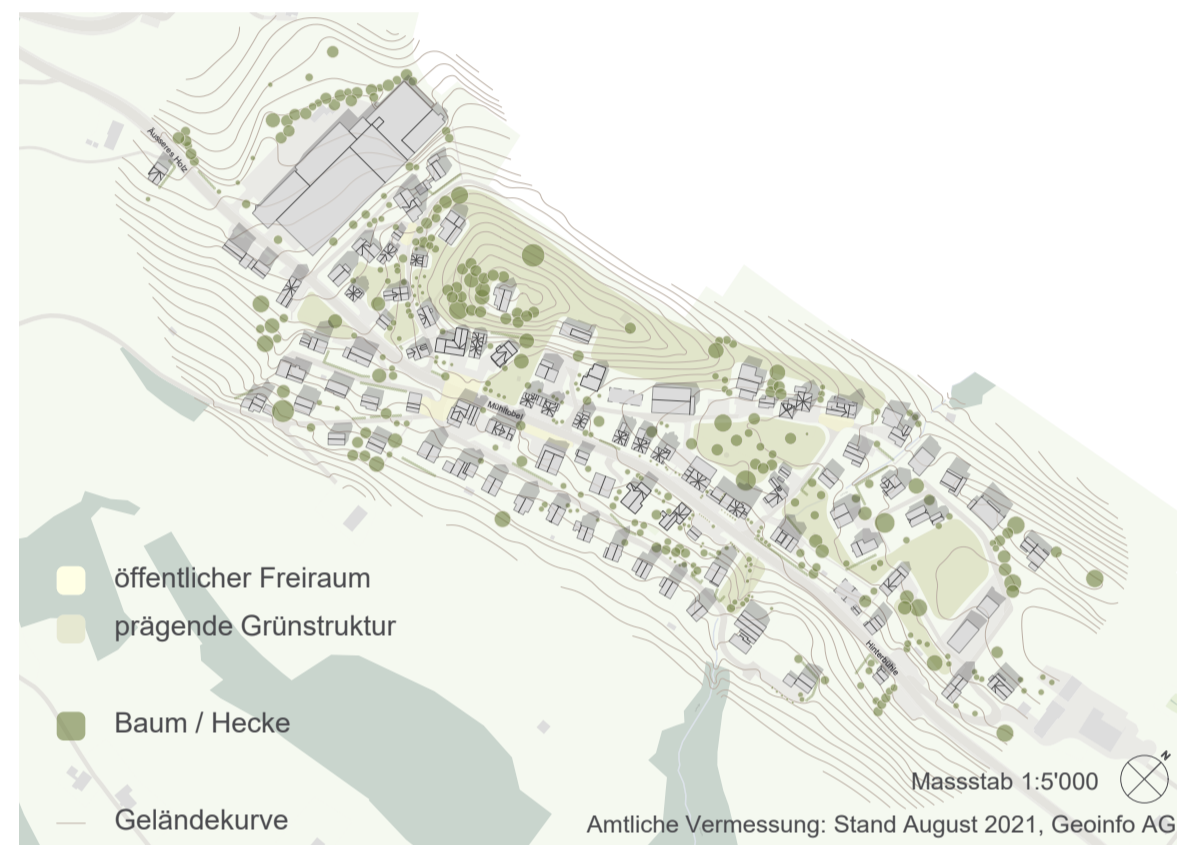
Bebauung

Die Bebauung orientiert sich vor allem am Strassenverlauf der Mühltoibelstrasse. Markantes Merkmal sind die entlang der Mühltoibelstrasse angeordneten Punkthäuser mit zur Strasse ausgerichteten Kreuzgiebeln. Beim östlichen Ortseingang sind linkerhand noch Strukturen eines ursprünglichen Haufendorfs erkennbar. Das Ortsbild ist geprägt von einer zur Strasse hin ausgerichteten Struktur mit zahlreichen erhaltenswerten Bauten.



Freiraum

Das Mühltoibel ist geprägt durch seine Einbettung in die Landschaft mit einem ringsherum freien Zugang ins Grüne. Die vormals prägenden Vorgartensituationen entlang der Mühltoibelstrasse sind einer Strassenverbreiterung zum Opfer gefallen. Vereinzelt existieren grössere Grünflächen mit hochstämmigen Obstbäumen, innerörtliche öffentliche Grün- und Freiflächen im engeren Sinne bestehen jedoch nicht.



Mobilität

Die Mühltoibelstrasse dient als Durchfahrtsstrasse und verbindet die Gemeinden Wolfhalden und Walzenhausen. Die Feinerschliessung der hinterliegenden Bautiefen ist mit kleineren Zufahrtsstrassen gesichert. Für Kunden (Quartierladen) und Besucher stehen im Ortsteil keine geregelten Parkplätze zur Verfügung. Für den öffentlichen Verkehr besteht im Zentrum der Siedlung und im Ortsteil Hinterbühle eine Bushaltestelle.



Richt- & Nutzungsplanung

Im Zuge der Richtplanrevision werden Beschlüsse zur Anpassung der Bauzonenabgrenzung und zur künftigen Zoneneinteilung gefasst. Im Gebiet Hinterbühle soll kurzfristig eine Wohnüberbauung mittlerer Dichte realisiert werden. Der Zonenplan zeigt entlang der Mühltoibelstrasse Kern- und Wohn-Gewerbebezonen. Dahinter schliesst eine zweigeschossige Wohnzone an und im Westen grenzt der Ortsteil an ein Gewerbegebiet.



Situation 1:1'500



Ausgangslage

Detail Mühltoibelstrasse

Der Ortskern weist in Richtung Norden eine charakteristische am Strassenrand orientierte Bebauung auf. Dieses für das 19.Jhdt. typisch appenzellische Siedlungsmuster fasst den Strassenraum entlang der Mühltoibelstrasse und gibt der Siedlung Struktur und Identität. Bauliche Merkmale sind die streng eingehaltene Strassenflucht, die Körnigkeit und die quer zur Strasse hin ausgerichteten Kreuzgiebel.

Detail Grünraum

Zwischen der Strassenrandbebauung und dem nördlichen Siedlungsabschluss besteht ein bedeutender Grünraum mit altem Obstbaumbestand. An diesem Standort ist sowohl eine innere Verdichtung als auch eine Bewahrung als Grünraum denkbar.



Leitsätze / Thesen

Anhand nebenstehendem Konzeptplan werden die strategischen Entwicklungsziele und -grundsätze für den Ortsteil Mühltofel veranschaulicht. Aufgezeigt werden einerseits wichtige bauliche Strukturen und raumbildende beziehungsweise identitätsstiftende Gebäude, andererseits strategische Entwicklungsabsichten, welche für die künftige räumliche Entwicklung des Mühltofels als begleitend erachtet werden.

Allgemein soll die bestehende Bebauungsstruktur nach Möglichkeit erhalten und wo nötig gestärkt werden. Dies umfasst die Beibehaltung der Körnigkeit und der charakteristischen Formensprache sowie eine ortstypische Materialisierung. Vor allem im Norden der Siedlung bestehen hingegen auch verschiedentlich Flächenreserven für eine massvolle Innenverdichtung. Für Neubauten sind eine feinfühligere Einpassung in den Bestand und eine qualitätvolle Aussenraumgestaltung zu berücksichtigen. Weiter gilt es eine gute Durchgrünung und Durchwegung innerhalb der Siedlung und ins umliegende Grünland zu beachten.

Dorfeingang

Ausgangssituation: Die Ortseinfahrten sind nicht klar ablesbar. Von Westen aus gesehen wird die linke Seite von einem großen Industrieflachbau verdeckt, und rechterhand reiht sich ein Doppelteinfamilienhaus vor den eigentlichen Ortseingang. Das Doppelteinfamilienhaus ist zudem direkt an die Strasse angebunden, die alten Bestandsbauten hingegen sind gegenüber der Strasse deutlich zurückversetzt. Von Osten kommend, bildet der Heitersbergbach eine natürliche Grenze und gleichzeitig den Eingang zum Ortsteil Mühltofel. Zwar haben sich auch hier Neubauten vor den Bach gereiht, aber diese sind durch ihren Rücksprung und dem Niveauunterschied gegenüber und zur Strasse gelöst vom Strassenraum zu betrachten.

Konzept: Die westliche Eingangssituation könnte durch eine Stärkung des ursprünglichen Ortseingangs auf Höhe des Gebäudes Assek. Nr. 481 gestärkt werden. Zur Aufwertung der Eingangssituationen kommen gestalterische und/oder bauliche Massnahmen in Frage. Eine Möglichkeit wären beispielsweise Strassenverengungen, die gleichzeitig die Fussgängerüberquerung sichern.

Grünraum

Ausgangssituation: Das Mühltofel liegt eingebettet in die Landwirtschaftszone, die im Norden und Osten bis in den Siedlungskörper hineinreicht. Innerhalb der Siedlung sorgen grosszügige Gärten und unbebaute Grundstücke für eine gute Durchgrünung. Diese dienen als Bindeglied zwischen dem umliegenden Grün- und dem Siedlungsraum. Besonders auffallend, eine zentral gelegene Streuobstwiese mit altem Obstbaumbestand. Zunehmend schliessen sich die Lücken, weshalb es angezeigt ist, Überlegungen über die verbliebenen Grünräume, ihre Qualitäten und ihren Erhaltungswert anzustellen.

Konzept: Die aktuelle Bautätigkeit am Nordrand des Siedlungskörpers schliessen den Zugang nach Norden förmlich ab. Folglich gibt es keinen direkten Zugang mehr in den unmittelbar angrenzenden umgebenden Grünraum. In dieser Situation wirkt der zentrale Grünraum mit seinem Obstbaumbestand wohltuend. Es besteht die Option einer lichten Überbauung durch zwei bis drei Einfamilienhäuschen mit Gartenanlagen, oder aber die Möglichkeit, ein Stück grün im Zentrum des Mühltofels zu bewahren und mit Sitzgelegenheiten oder einem Spielplatz für die Öffentlichkeit nutzbar zu machen.

Hauptstrasse

Ausgangslage: Entlang der Mühltofelstrasse reihen sich in Richtung Norden raumdefinierende Bauten mit zum Teil noch vorhandenen Vorgärten. Raumprägende Merkmale der Gebäude sind die konsequent eingehaltene Strassenflucht, ihre Körnigkeit, die geschindelte Fassaden und die zur Strasse orientierten Kreuzgiebel. Aufgrund ihres Alters und ihres Zustandes drängen sich Überlegungen hinsichtlich einer zeit- und ortsgerechten Erneuerung und Aufwertung auf.

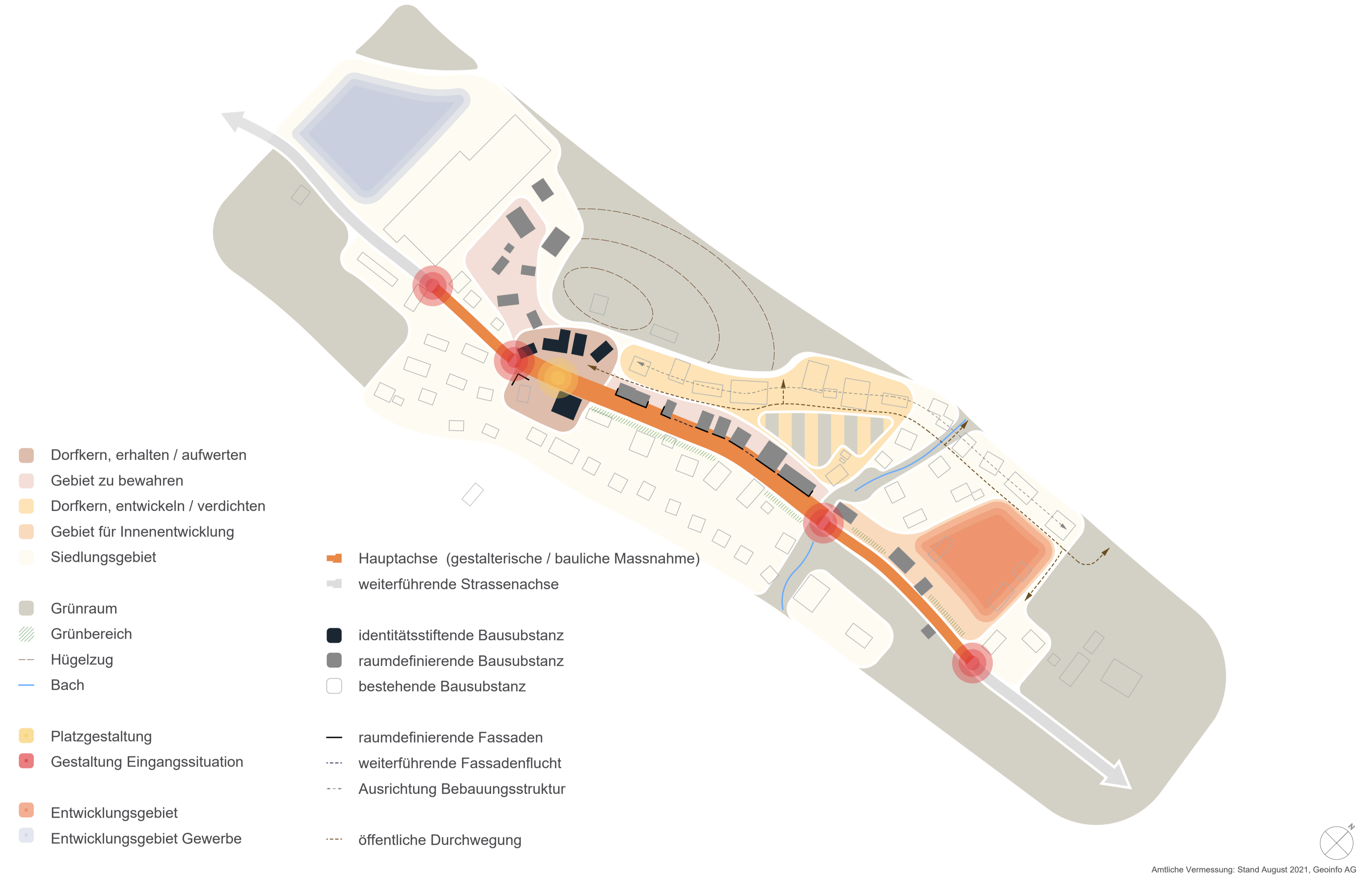
Konzept: Die heutige Struktur soll bewahrt und nach Möglichkeit aufgewertet werden. Es ist darauf zu achten, dass die Strassenflucht und die strassenorientierten Fassaden der Bauvolumen beibehalten werden. Partielle Erneuerungen und Ergänzungen (Sanierungen, Ersatz- und Neubauten) sollen sorgfältig auf die gewachsene Struktur und Körnung abgestimmt werden. Die Dachlandschaft mit den ortstypischen Kreuzgiebeln ist beizubehalten.

Knoten/Zentrum

Ausgangslage: Ein eigentliches Zentrum im Sinne der Versorgung oder der Begegnung gibt es im Mühltofel nicht. Einzig die Metzgerei mit angehängtem Maxi- Lebensmittelgeschäft (vormalig Usego-Lebensmittelladen) übernimmt eine gewisse Zentrumsfunktion. Zur Unterstützung dieser für das Mühltofel wichtigen Versorgungseinrichtung scheint es lohnend, die heutige Platzsituation zu überdenken. In diesem Zusammenhang ist auch die ungenügende Parkplatzsituation im Mühltofel zu thematisieren.

Konzept: Kleine Gesten wie Aufenthaltsbereiche oder eine Sitzgelegenheit können den Standort stärken. Ein weiterer Kundenparkplatz könnte die ungenügende Parkplatzsituation im Mühltofel entschärfen und gleichzeitig die Attraktivität des Nebenaussenladens für Kunden aus dem weiteren Umkreis erhöhen. In den Perimeter miteinzubeziehen sind ebenfalls der gegenüberliegende Schuppen/Garage (gemäss revidierter Schutzverordnung nicht mehr erhaltenswert) und die vorgelagerte Verkehrsfläche. Mit der Zonierung als Kernzone kann eine optimale Einpassung in den Bestand sichergestellt werden.

Konzept 1:2'000



- Dorf Kern, erhalten / aufwerten
- Gebiet zu bewahren
- Dorf Kern, entwickeln / verdichten
- Gebiet für Innenentwicklung
- Siedlungsgebiet

- Grünraum
- ▨ Grünbereich
- Hügelzug
- Bach

- Platzgestaltung
- Gestaltung Eingangssituation

- Entwicklungsgebiet
- Entwicklungsgebiet Gewerbe

- Hauptachse (gestalterische / bauliche Massnahme)
- weiterführende Strassenachse

- identitätsstiftende Bausubstanz
- raumdefinierende Bausubstanz
- bestehende Bausubstanz

- raumdefinierende Fassaden
- weiterführende Fassadenflucht
- Ausrichtung Bebauungsstruktur

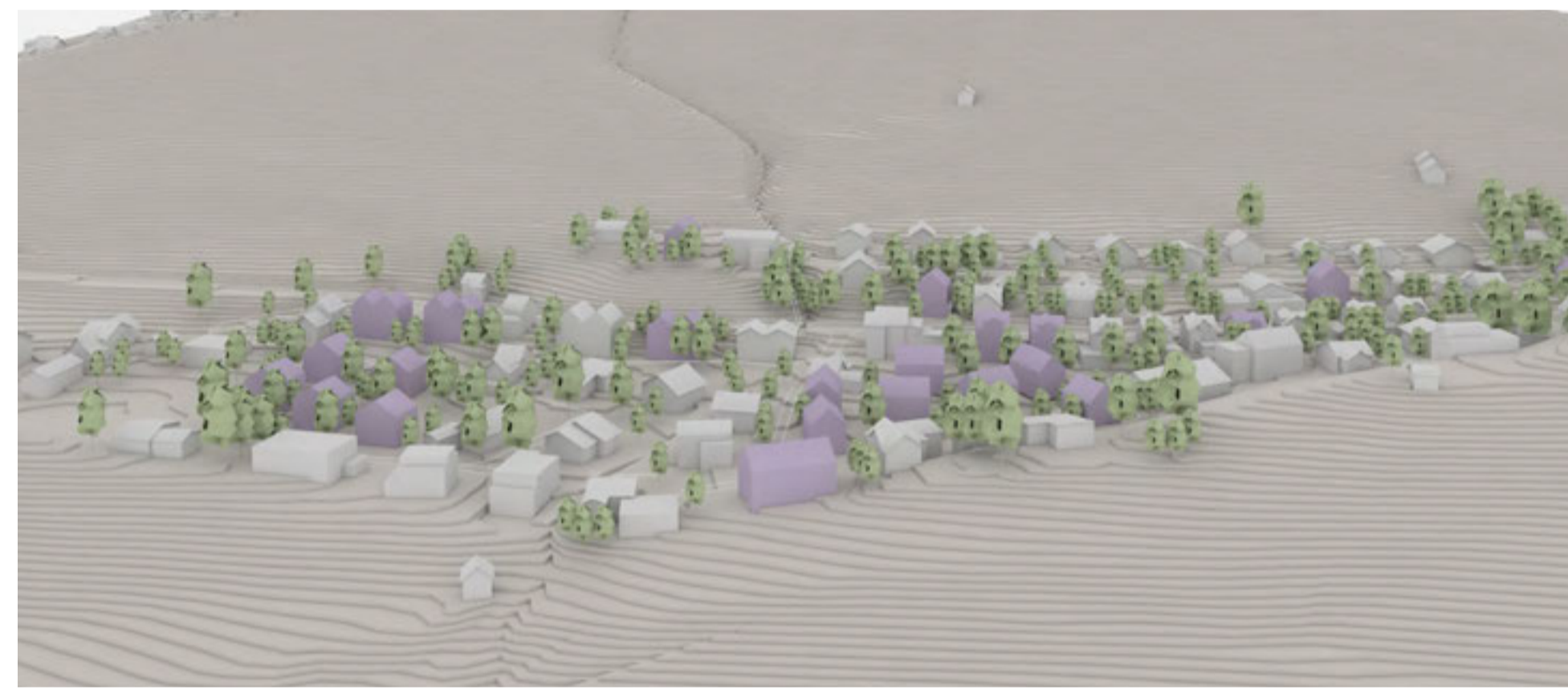
- öffentliche Durchwegung

Entwicklungsgebiet Hinterbühle

Im Gebiet Hinterbühle befindet sich ein bedeutendes Entwicklungsgebiet von rund 5500m². Der bezeichnete Perimeter ist bis auf ein Bauernhaus und zwei Gewerbebauten (Magazin und Unterstand) unbebaut und für eine Innenentwicklung prädestiniert.

Im Entwicklungsgebiet ist eine zielführende Dichte anzustreben. Dafür gilt es einen guten Kompromiss zwischen Dichte einerseits und ausgezeichneten Wohnqualitäten andererseits zu finden. Zu beachten sind insbesondere eine angemessene Perimeterabsteckung und eine feinfühligere Einpassung in den Bestand innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet. Ebenfalls übernimmt die künftige Überbauung eine wichtige Funktion als östlicher Siedlungsrand.





Das Mühltofel zählt prinzipiell nicht zu den Entwicklungsschwerpunkten in der Gemeinde Wolfhalden. Die hier aufgezeigten Möglichkeiten sind daher hauptsächlich auf die Mobilisierung des bestehenden Baulandes sowie Erhalt- und Erneuerungsmassnahmen im Bestand beschränkt. Der aufgeführte Plan zeigt diesbezügliche Potenziale und Entwicklungsmöglichkeiten im Mühltofel auf. Massgebend für ergänzende Bauvolumen sind die topographischen Gegebenheiten sowie die Ausrichtung an den bestehenden Bauvolumen und Erschliessungsstrassen. Entlang der Hauptstrasse ist nordseitig eine an die Strasse orientierte Entwicklung anzustreben. Die Entwicklungsgebiete haben das bestehende Siedlungsgebiet zu ergänzen und sollen sich bestmöglich in die bestehende Bebauungsstruktur einfügen.

Antliche Vermessung: Stand August 2021, Geinfo AG

Hinterbühle

Im Bebauungsansatz wie auch in den verschiedenen 3-D-Ansichten links, wird für das Gebiet Hinterbühle eine leichte Bebauung mit Einfamilienhäusern aufgezeigt. Realistisch betrachtet sind Privatsphäre und Wohnen im Grünen mit privatem Umschwung wohl die stärksten Motive für einen Wohnsitz im Mühltofel. Auch gibt es aus raumplanerischer Sicht keinen triftigen Grund, verdichtetes Wohnen in der Peripherie anzuordnen. Doch mit dem Schulstandort Zelg kann es durchaus erstrebenswert sein, im Mühltofel auf Familien ausgerichtete Mehrfamilienhäuser anzubieten (Varianten im Detail rechts). Wichtige Grundsätze für eine Überbauung des Gebiets sind eine hinreichende Erschliessung der Baugebiete und ein feinfühler Umgang mit der umliegenden Bebauung und dem östlichen Siedlungsrand.



Massstab 1:1'500

Antliche Vermessung: Stand August 2021, Geinfo AG

Massstab 1:1'500

Antliche Vermessung: Stand August 2021, Geinfo AG