

23. Aug. 1984

REGIERUNGSRAT DES KANTONS THURGAU



vom **13. Aug. 1984**

PROTOKOLL

23.8.84 FK an BV

Bauverwaltung

BC
BK

EINGANG: 23. AUG. 1984

Geht an:

Schw.

z.

Erled.

Kenntn.

Bericht

Vis.:

zurück an: BV

BS

Kzl.

Erledigt bis:

Nr. 1265

Stadt Kreuzlingen
Arealüberbauungsplan "Bodanstrasse/Steinweg",
Genehmigungsgesuch

1. Mit Schreiben vom 24. April 1984 ersucht der Stadtrat von Kreuzlingen um Genehmigung des Arealüberbauungsplans "Bodanstrasse/Steinweg". Der gesamte Einzugsbereich liegt in der Cityzone, so dass gemäss rechtskräftigem Zonenplan ein Gestaltungsplan oder ein Arealüberbauungsplan erlassen werden muss. Die öffentliche Auflage fand vom 5. März bis 3. April 1984 statt (Publikation im Amtsblatt Nr. 9). Es gingen keine Einsprachen ein; auch beim Regierungsrat wurden keine Beschwerden eingereicht. Der Genehmigung steht in formeller Hinsicht nichts entgegen.
2. Das Areal von 2'916 m² liegt an der Hauptstrasse. Die projektierte Gesamtüberbauung wird im vorliegenden Arealüberbauungsplan hauptsächlich volumetrisch bestimmt. Die verschiedenen Baukuben sind zur Hauptstrasse hin angeordnet; sie sind drei- und viergeschossig und bilden eine geschlossene Strassenfront. Aus den Fassadenplänen lässt sich eine neuzeitliche Geschäftshausarchitektur ablesen.

Ein Arealüberbauungsplan muss nach dem kantonalen Baugesetz die Anforderungen des Gestaltungsplanes (§ 32 BauG) erfüllen, also eine bessere architektonische und städtebauliche Gestaltung erzielen. Im

vorliegenden Fall ist diese Bedingung erfüllt. Der Plan befriedigt städtebaulich, allerdings mit dem Vorbehalt, dass die architektonischen Qualitäten im Detail noch nicht definitiv abgelesen werden können. Wohl liegen Fassadenskizzen vor; sie werden aber erst beim konkreten Baubewilligungsverfahren verbindlich ausgestaltet werden. Es ist daher nötig, dass im Baubewilligungsverfahren die erhöhten Anforderungen nach besserer Architektur geprüft werden. Vorteile für die Benützer sind ausgewiesen, einerseits durch den erweiterten Fussgängerbereich mit der Arkade gegen die Hauptstrasse und anderseits mit dem hinterliegenden Parkplatz.

3. Der Plan 2 regelt die Geschosshöhen sowie die Stellung der Bauten. Mit der grünen Baulinie wird im Erdgeschoss eine Arkade ausgespart; die roten Baulinien bestimmen die Grenzen, bis zu denen Bauten und Anlagen erstellt werden dürfen (§ 31 BauG); diese gelten sowohl für die Hochbauten ab dem ersten Geschoss als auch für alle unterirdischen Geschosse. Die einzelnen Obergeschosse haben eine Höhe von 3.60 m, so dass Erdgeschoss mit 4.20 m und den vier Obergeschossen eine max. Gebäudehöhe von 18.60 m ergeben. Alle Bauten sind mit Flachdächern versehen.
4. In Ziff. 4 des Textes wird die Ausnützung festgelegt. Die Grundausrüstung von 1,3 wird mit dem maximal möglichen Bonus auf 1,45 aufgestockt. Die Parkierung wird gemäss den SNV Normen Nr. 640 601 in Ziff. 6.3 geregelt; es sind insgesamt 74 Parkplätze zu erstellen. Zu- und Wegfahrt der Fahrzeuge führen über die beiden Seitenstrassen: Bodanstrasse und Steinweg.

5. Aus planerischer Sicht ist der Arealüberbauungsplan zweckmässig, wird damit doch über fünf Parzellen in der Cityzone eine Gesamtlösung angestrebt. Die nach kommunalem Recht geforderte Gestaltungsplanpflicht wird erfüllt und in materieller Hinsicht ist der Arealüberbauungsplan nicht unzweckmässig; daher kann er genehmigt werden.

Auf Antrag des Baudepartements
beschliesst der Regierungsrat:

1. Der Arealüberbauungsplan "Bodanstrasse/Steinweg" der Stadt Kreuzlingen wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Stadtrat Kreuzlingen, 8280 Kreuzlingen, ~~unter Beilage von 2 Plandossiers mit Genehmigungsvermerk~~
 - Baudepartement
 - Amt für Denkmalpflege
 - Tiefbauamt
 - Amt für Raumplanung (2) unter Beilage eines Plandossiers mit Genehmigungsvermerk sowie der Akten

Für richtige Ausfertigung
DER STAATSSCHREIBER

