

REGIERUNGSRAT DES KANTONS THURGAU



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

vom - 9. MAI 1961

Nr. 1044

1. Mit Zuschrift vom 17.2.61 ersucht der Stadtrat Kreuzlingen den Regierungsrat des Kantons Thurgau um Genehmigung von ergänzenden, neuen Baulinien im Gebiete Seminar/Felsen/Klosterhof in Kreuzlingen, d.h. nordseits der Hauptstrasse von der kath. Kirche bis Wasenstrasse und im Klosterhofquartier. Die Vorlage wurde vom Gemeinderat am 15.12.60 genehmigt. Am 16.1.61 lief die 30-tägige Referendumsfrist unbenützt ab. Während der Planauflegefrist vom 27.12.60 bis 10.1.61 erhob Dr. med. A. Coray, Kreuzlingen, Einsprache beim Stadtrat gegen den Baulinienplan mit Bezug auf das Klosterhofquartier. Der Stadtrat hat diese Einsprache am 14.2.61 abgelehnt.

2. Am 28.2.61 führte Rechtsanwalt Dr. H. Munz, Amriswil, namens und im Auftrag von Dr. med. A. Coray, Kreuzlingen, Beschwerde beim Regierungsrat des Kantons Thurgau gegen den ablehnenden Entscheid des Stadtrates vom 14.2.61. Er beantragt, es seien die vorgesehenen neuen Baulinien auf den Parzellen Nr. 343, 344, 345, 346 so zu verlegen, dass sie auf die heute bestehende nördliche Gebäudeflucht der HHäuser Hauptstrasse Nr. 91, 93 und 95 und 97 zu liegen komme.

Die vorliegende Beschwerde ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach § 92 Abs. 2 EGzZGB als verwaltungsrechtliche Anzeige entgegenzunehmen und unter dem Vorbehalt freier Würdigung zu behandeln. (Vgl. RBRR 1959, S. 266 ff, RRB Nr. 2158 vom 27.10.59)

3. Der Stadtrat begründet die Festlegung von neuen Baulinien im erwähnten Gebiet mit dem Bestreben, Rechtsunsicherheiten und Rechtsungleichheiten zu beseitigen, die sich ergäben, wenn lediglich die Vorschriften des StrG mit Bezug

auf die Gebäudeabstände von Staats- und Gemeindestrassen angewendet würden. Da eine Baulinienfestlegung nur nach StrG nicht vertretbare Eingriffe in die Ausnützung der betroffenen Grundstücke zur Folge hätte, müssten deshalb städtebauliche Ueberlegungen herangezogen werden.

Massgebend für die Festlegung der Baulinien seien die Erhaltung der Bauten des Seminars, des "Felsens" und des "Klosterhofes", sowie die Sanierung bzw. Verbesserung der Verkehrsverhältnisse im Bereich der schmalen Trottoiranlage beim "Felsen". Diesem Postulat werde weitgehend durch einen Arkadeneinbau in die Häuser Hauptstrasse Nr. 91 - 95 und teilweise 97 Rechnung getragen, indem eine Arkadenbaulinie vermehrten Verkehrsraum für Fussgänger schaffe. Gesamthaft unterbreitet der Stadtrat folgende Baulinien zur Genehmigung:

- a) Verlängerung der bestehenden Baulinie von der kath. Kirche bis zur Westfassade des Seminars und letzterer folgend bis zur Südwestecke des letztgenannten Gebäudes;
- b) neue Baulinie längs Südfassade der beiden Seminargebäude;
- c) neue Baulinie westlich der Klosterhofstrasse bis auf die Höhe des derzeitigen Hydrantenwagendepots, von da abgewinkelt nordwärts der Strasse über das Grundstück kat. Nr. 339 und den bestehenden Gebäudefassaden des Hauses Klosterhofstrasse No. 1 folgend;
- d) neue Baulinien längs den Südfassaden der Häuser Hauptstrasse No. 91 - 97, unter spezieller Festlegung von Arkadenbaulinien von der Westfassade Hauptstrasse No. 91 bis inkl. südlicher Hauseingang des Restaurant "Felsen";
- e) neue Baulinien an der West-, Nord- und Ostfassade des Oekonomiegebäudes zum "Felsen";
- f) hintere Baulinie für zukünftige Neubauten an Stelle der bisherigen Objekte Hauptstrasse No. 91, 93 und 95;
- g) neue Baulinien entlang aller 4 Hauptfassaden der Bauten Wasenstrasse No. 1 und 3.

4. Die Begründung der eingegangenen Beschwerde stützt sich im wesentlichen auf die Tatsache, dass die öffentlich-rechtliche Baulinienfestlegung keine Rücksichtnahme auf einen am 10. Mai 1921 abgeschlossenen Servitutenvertrag zwischen den damaligen Eigentümern der an den Klosterhof angrenzenden

Parzellen, wonach niemals auf dem heute unüberbauten Terrain dieser Parzellen gebaut werden dürfe. Die entscheidende Rechtsfrage, ob durch Entscheid einer Verwaltungsbehörde eine privatrechtlich vereinbarte Servitut aufgehoben werden könne, sei mit den neuen Baulinien übergegangen worden. Es sei zweckmässig, die Baulinie so zu verlegen, dass sie mit der privatrechtlich vereinbarten Baubeschränkung zusammenfalle. Es könne dem Stadtrat nicht um die Erhaltung des innern Klosterhofes gehen, wenn er mit der Baulinienfestlegung einen Geländestreifen von mehr als 3 m im Innenhof der Ueberbauung opfere. Auf die Behandlung der Beschwerde wird, soweit im Genehmigungsverfahren überhaupt darauf eingetreten werden kann, in den Erwägungen hingewiesen.

Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

1. Nachdem bis anhin im Gebiete Seminar/Felsen/Klosterhof in Kreuzlingen keine öffentlich-rechtlichen Baubeschränkungen in Form von Baulinien bestanden haben, schliesst der Stadtrat mit dieser Vorlage eine Lücke zugunsten der betroffenen Grundstücke. Bei Anwendung der Abstandsvorschriften nach StrG wären alle Bauten unter die Mehrwertklausel gefallen, was die betroffenen Parzellen erheblich entwertet hätte. Zur Schaffung klarer Rechtsverhältnisse und zur Vermeidung von Ausnahmegewilligungen (Rechtssicherheit) ist der vorliegende Baulinienplan aufgelegt worden. Ferner soll die gegebene städtebauliche Situation durch Baulinien verankert werden.

Gegen die Führung der Baulinien ist nichts einzuwenden; sie sind zweckmässig, weisen keine Unbilligkeiten auf und entsprechen einem Bedürfnis. Insbesondere ist die hintere bzw. nördliche Begrenzungslinie an der Hauptstrasse zum Schutze und der Erhaltung des Klosterhofareals wünschenswert. Die Kompetenz des Stadtrates zur Festlegung auch von hintern Baulinien ergibt sich aus Art. 23 Abs. 1 lit. b BR. Wenn

der private Grundeigentümer über die öffentlich-rechtlichen Baubeschränkungen hinaus mit privatrechtlichen Mitteln noch weitergehende Vereinbarungen trifft, so steht diesem Rechtsgeschäft aus der Sicht des öffentlichen Rechts nichts entgegen. Dass Baulinien ein Institut des öffentlichen Rechts sind und das Privatrecht nicht im Geringsten tangieren, ist unbestritten. Baulinien sind zwingendes Recht und dienen dem öffentlichen Interesse, während privatrechtliche Vereinbarungen neben dem öffentlichen Recht bestehen können, sofern sie ihm nicht widersprechen. Eine Rückversetzung der hintern Gebäudeflucht um ca. 3 m ist durchaus erträglich und gewährt einem allfälligen Neubau eine angemessene Entwicklungsmöglichkeit. Der Schutz und die Erhaltung des innern Klosterhofareals wird damit öffentlich-rechtlich verankert. Der servitutsberechtigte Beschwerdeführer hat selbstverständlich jederzeit die Möglichkeit, die Wahrung seiner privaten Rechte durch den Zivilrichter zu verlangen.

2. Aus den Erwägungen ergibt sich, dass der Genehmigung der beantragten Baulinienfestlegung nichts im Wege steht. Da die neuen Baulinien erst mit der regierungsrätlichen Genehmigung rechtskräftig werden, wird der Stadtrat verhalten, die Genehmigung durch die offiziellen Publikationsmittel bekanntzugeben, damit die nach § 48 GOG vorgesehene Beschwerdefrist ausgelöst wird.

Es wird beschlossen:

1. Die Baulinienfestlegung im Gebiete Seminar/Felsen/Klosterhof in Kreuzlingen wird mit Planvermerk genehmigt.
2. Mitteilung an: Stadtrat Kreuzlingen unter Beilage von
2 mit Genehmigungsvermerk versehenen Plänen, mit den übrigen Akten,
Rechtsanwalt Dr. H. Muns, Amriswil in
2 Ex. für sich und suhanden seines Klienten,
mit den Akten,
Tiefbauamt,
Hochbauamt mit Plan (Genehmigungsvermerk),
Strassen- und Baudepartement (2), mit den Akten.



LV.
Der Präsident des Regierungsrates:

Der Staatsschreiber:

H. Muns

L. M.

Eingesehen	27.5.64. (Bd)
Bauverwalter	
Bauführer	
Zeichner	
Vorarbeiter	
Magazine	
Kanzlei	27.5.1964