

REGIERUNGSRAT DES KANTONS THURGAU



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

vom 17. MAI 1960

Nr. 1069

1.) Mit Beschluss vom 18. Januar 1960 (RRB Nr. 173) genehmigte der Regierungsrat einen Einzelgestaltungsplan mit Besonderen Bestimmungen der Gemeinde Kreuzlingen über das Gebiet zwischen Bahnhof- und Alleestrasse. Gegen diesen Plan hatte Adolf Ilg, a. Postverwalter, Alleestrasse 5, Kreuzlingen, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. H. Engeler, Kreuzlingen, schon am 3. Dezember 1959 beim Regierungsrat Beschwerde erhoben. Soweit sich dieselbe auf § 47 GOG stützte, wurde sie bis zur Entscheid über die Genehmigung des angefochtenen Plans zurückgestellt.

2.) Mit seiner Beschwerde vom 3. Dezember 1959 und einer ergänzenden Stellungnahme vom 26. Januar 1960 zur Vernehmlassung des Stadtrates Kreuzlingen vom 9. Dezember 1959 beantragt der Beschwerdeführer kostenfällige Aufhebung des angefochtenen Gestaltungsplans. Zur Begründung wird im wesentlichen geltend gemacht, die in Art. 21 lit. b des Baureglements von Kreuzlingen (BR) für einen Einzelgestaltungsplan aufgestellten Erfordernisse seien in mehrfacher Hinsicht nicht erfüllt. Ausserdem wird gerügt, dass im Zusammenhang mit der Bewilligung des Bauprojekts Christian Römer, welches dem Gestaltungsplan zugrundeliege, pflichtwidrige Rechtsverletzungen seitens des Stadtrates vorgekommen seien, die auf alle Fälle bei der Kostenregulierung zugunsten des Beschwerdeführers berücksichtigt werden müssten.

Demgegenüber betrachtet der Stadtrat in seiner Vernehmlassung die Voraussetzungen von Art. 21 lit. b BR als erfüllt und beantragt Abweisung der Beschwerde.



OEREB03130

Im übrigen wird auf die nähere Begründung der beiden Standpunkte, soweit für den Entscheid erforderlich, in den Erwägungen eintreten sein.

3.) Der für den Entscheid nach Übereinstimmender Ansicht der Streitbeteiligten massgebende Art.21 lit.b BR hat folgenden Wortlaut:

"Der Einzelgestaltungsplan ordnet Bauweise und Ausnützungszahl einzelner Plätze oder anderer exponierter Stadtteile von wenigstens 3 Grundstücken mit 2000 m² und höchstens einer Fläche von 10000 m². Der Stadtrat ist berechtigt, durch Einzelgestaltungspläne vom Zonenplan abweichende Sonderbauweisen im Rahmen der im Baureglement vorgesehenen Ausnützungszahlen zu erlauben. Im räumlichen Umfang des Einzelgestaltungsplanes darf die Strassenführung abgeändert werden, wenn die Abänderung die im Bebauungsplan festgelegte Weiterführung nicht beeinflusst. Einzelgestaltungspläne müssen wenigstens eine der nachgenannten Bedingungen erfüllen:

Sie sollen gegenüber der Regelbauweise

- bessere Wohnverhältnisse hinsichtlich Besonnung, Freiflächen oder Aussichtslage bieten,
- günstigere Verkehrsregelungen einzelner Plätze oder Strassenteile erzielen,
- das Stadt- oder Landschaftsbild durch eine bessere architektonische Gestaltung beleben,
- eine ökonomischere Erschliessung ermöglichen.

Keinesfalls dürfen sie, gemessen an der Regelbauweise, in einer dieser Bedingungen schlechtere Verhältnisse aufweisen."

4.) Das instruierende Strassen- und Baudepartement nahm in zur Diskussion stehenden Gebiet einen Augenschein vor, dessen Ergebnisse in den Erwägungen zu würdigen sind.

Der Regierungsrat sieht in Erwägung:

1.) Art.21 lit.b BR nennt als Voraussetzungen eines Einzelgestaltungsplans eine Reihe verschiedener Motive, die sich in wohngygienische und damit gesundheitspolizeiliche, verkehrspolizeiliche, ästhetische sowie ökonomische klassieren lassen.

Aus der textlichen Gliederung ergibt sich, dass das Baureglement diese vier Motive bzw. Motivkategorien je gesamthaft als Voraussetzungen eines Einzelgestaltungsplans aufgefasst haben will. Die näheren Umschreibungen einzelner Motive hinsichtlich ihrer Wirkungsrichtung oder ihres Anwendungsgebietes - beispielsweise der Besonnung als einer von verschiedenen gesundheitspolizeilichen Zielsetzungen - haben daher als Voraussetzungen eines Einzelgestaltungsplans keine selbständige Bedeutung, sondern sind im Rahmen der vier genannten Motivkategorien zu betrachten.

2.) Ein Einzelgestaltungsplan soll für ein bestimmtes Gebiet gegenüber der Regelbauweise nach Baureglement Verbesserungen bringen. Gemäss Art. 21 lit. b BR hat ein Einzelgestaltungsplan - positiv - in mindestens einer der vier vorgesehenen Richtungen im Vergleich zum Baureglement bessere Verhältnisse zu schaffen, ohne dass gleichzeitig - negativ - in einer dieser Beziehungen eine Verschlechterung eintritt. Einzelgestaltungsplan und Baureglement sind demnach miteinander zu vergleichen.

Wie dieser Vergleich zu erfolgen habe, kann dem Baureglement nicht entnommen werden und liegt auch nicht zum vornherein auf der Hand, weil damit zwei ungleiche Grössen zueinander in Beziehung gesetzt werden. In einem Einzelgestaltungsplan von der Art des vorliegenden sind die für das kantonale Baurecht entscheidenden Elemente, wie Verkehrslinienführung, Ausnützungszahl, Lage und Stellung der Bauten sowie Geschosshöhen verbindlich fixiert, so dass bei der Ueberbauung keine wesentlichen Abweichungen möglich sind; das Baureglement dagegen legt einen blossen Rahmen fest, innerhalb dessen sich eine Vielzahl von Lösungen verwirklichen lässt, die in der Qualität stark differieren können. Daraus folgt, dass ein schlüssiger Vergleich nur insofern möglich ist, als dem Einzelgestaltungsplan eine der nach Baureglement zulässigen Lösungen gegenübergestellt wird; die Regelbau-

weise als solche, auf welche es nach Art.21 lit.b BR ankommen soll, taugt als Vergleichsmaßstab nicht. Als solcher könnte nun an sich sowohl die nach Baureglement beste, als auch die schlechteste oder aber auch eine mittlere Lösung in Frage kommen. Wie es sich damit verhält, ist vorweg zu prüfen.

Die Schwierigkeit bei der Wahl des richtigen Vergleichsmaßstabes liegt darin, dass dieser notwendigerweise hypothetisch ist, da ein konkretes Projekt nach der Regelbauweise nicht existiert. Damit ein Vergleich überhaupt angestellt werden kann, muss jedoch die zu vergleichende Lösung im Rahmen des Baureglements feststehen oder wenigstens feststellbar sein. Dieses Erfordernis ist bei allen mittleren Lösungen im vorstehend verwendeten Sinne nicht erfüllt, weil es unvermeidlicherweise willkürlich sein müsste, aus der Vielzahl der mittleren Projekte ein einziges als massgebend herauszugreifen und als Vergleichsobjekt zu verwenden. Damit fallen alle mittleren Lösungen als Vergleichsmaßstab ausser Betracht.

Von den beiden verbleibenden Möglichkeiten, die als Extrem-lösungen jedenfalls besser fixierbar sind als alle mittleren, d.h. der nach Baureglement besten bzw. schlechtesten Variante, scheidet die erstgenannte aus materiellen Gründen aus. Nach § 47 GOG hat der Regierungsrat als Beschwerdeinstanz zu prüfen, ob der angefochtene Beschluss (u.a.) einem Gemeinde-reglement widerspreche, mithin rechtswidrig sei. Soll der angefochtene Akt der Aufhebung verfallen, muss seine Rechtswidrigkeit feststehen und nicht etwa nur möglich sein. Gemäss der in Art.21 lit. b BR normierten Zielsetzung eines Einzelgestaltungsplans ist ein solcher dann rechtswidrig, wenn er gegenüber der Regelbauweise gesamthaft gesehen (was im einzelnen näher präzisiert wird) schlechtere Verhältnisse schafft. Da nun aber auch die schlechteste, sich im Rahmen des Baureglements haltende Lösung rechtmässig ist, steht die Rechtswidrigkeit eines Einzelgestaltungsplans erst dann fest, wenn er gegenüber dieser

schlechtesten Lösung keine Verbesserungen im Sinne von Art. 21 lit.b BR bringt. In allen andern Fällen ist es höchstens möglich, dass der Einzelgestaltungsplan keinen Fortschritt bedeutet, es steht jedoch nicht fest. Entscheidendes Vergleichskriterium für die Zulässigkeit eines Einzelgestaltungsplans kann daher nur das schlechteste nach Baureglement mögliche Ueberbauprojekt sein. Daran vermag der Umstand nichts zu ändern, dass der Stadtrat nach dem in seiner Vernehmlassung erwähnten Ueberbaubeispiel als massgebendes Vergleichsobjekt offenbar das Projekt mit der nach Regelbauweise höchstzulässigen Ausnützung betrachtet; diese Auffassung findet im Baureglement keine Stütze.

Da diese schlechtestmögliche Lösung in Wirklichkeit nicht vorhanden ist, müsste sie an und für sich zum Zwecke des Vergleichs als Hypothese konstruiert werden. Abgesehen davon, dass ein derartiges Vorgehen ausserordentlich theoretisch und unfruchtbar erscheint, wäre es auch insofern fragwürdig, als es ausgeschlossen sein dürfte, die theoretisch schlechteste Lösung nach Regelbauweise im Sinne von Art.21 lit.b BR überhaupt festzustellen. Da nämlich diese Bestimmung eine Mehrzahl von Aspekten erwähnt, unter denen ein Einzelgestaltungsplan mit der Regelbauweise zu vergleichen ist, lässt sich von Verbesserung bzw. Verschlechterung nicht schlechthin sprechen, sondern nur je unter den einzelnen relevanten Gesichtspunkten. Das führt praktisch dazu, dass beim Vergleich des Einzelgestaltungsplans mit der Regelbauweise geprüft werden muss, ob unter den verschiedenen nach Art. 21 lit.b BR erheblichen Aspekten schlechtere Lösungen im Rahmen des Baureglements zulässig wären, als sie der Einzelgestaltung vorsieht. Entgegen der Fragestellung, von welcher der Beschwerdeführer stillschweigend ausgeht, kann es deshalb nicht darauf ankommen, ob der Einzelgestaltungsplan die optimale Lösung darstelle bzw. ob nicht eine andere Konzeption (noch) grössere Vorteile böte.

Aus dem Gesagten folgt, dass Einzelgestaltungspläne nur in praktisch wohl seltenen Extremfällen den minimalen Anforderungen, wie sie Art. 21 lit. b BR statuiert, nicht zu genügen vermögen. An diese geringen Bedingungen des kommunalen Rechts für Einzelgestaltungspläne ist der Regierungsrat als Beschwerdeinstanz gebunden, auch wenn ihm, wie der Beschwerdeführer zu Recht betont, Einzelgestaltungsplänen gegenüber eine materielle Prüfungspflicht obliegt, weil bei Beschwerden nach § 47 GOG seine Kognition unbegrenzt ist. Ob die Voraussetzungen eines Einzelgestaltungsplans nach Art. 21 lit. b BR erfüllt seien, ist somit weitgehend eine Ermessensfrage, die der Stadtrat mit der Wahl des Vergleichsprojektes nach Regelbauweise entscheidet und die mangels rechtlicher Positivierung im wesentlichen einer Überprüfung durch die Beschwerdeinstanz nicht zugänglich ist. Das gilt jedenfalls im Verhältnis zu einem Beschwerdeführer, dessen Grundstück, wie hier, vom Einzelgestaltungsplan nicht erfasst wird. Die Zweckmässigkeit dieser Regelung als solcher steht an dieser Stelle nicht zur Diskussion; die Frage ist vom kommunalen Gesetzgeber abschliessend und souverän entschieden worden.

3.) Demnach ist nunmehr zu prüfen, ob der angefochtene Einzelgestaltungsplan in positiver Hinsicht gegenüber der Regelbauweise irgend eine Verbesserung bringe, bzw. ob nach Baureglement unter einen der massgebenden Gesichtspunkte schlechtere Lösungen zulässig wären.

Art. 35 lit. a BR lässt für die Cityzone bei Neubauten nach Regelbauweise 4 oder 5 Geschosse zu. Der Einzelgestaltungsplan schreibt demgegenüber für die beiden nördlicheren Bauten an der Bahnhofstrasse sowie in der Ecke Bahnhof-/Allee-Strasse 6 bzw. 9 Geschosse vor und gestattet maximal 3 Geschosse für den südlicheren Bau im Hintergelände.

Was nun zunächst die Besonnung betrifft, liegt auf der Hand, dass eine gleichmässige 4- oder 5-geschossige Ueber-

banung gemäss Regelbauweise schlechtere Ergebnisse zeitigen könnte und praktisch wohl sogar müsste als die im Gestaltungsplan vorgesehene Höhenstaffelung, nach welcher die niedrigeren Baukörper nach Süden und Osten, der höchste nach Nordwesten zu stehen kommt. Zugunsten gesamthaft besserer Besonnung wirkt sich neben der Höhendifferenzierung ausserdem auch das im Verhältnis zur Regelbauweise höhere Bauen als solches aus. Der dadurch vermehrte Schattenwurf fällt wohnhygienisch nicht in Betracht, da er sich im wesentlichen auf Strassen und das Bahnhofareal auswirkt.

Ähnliches gilt hinsichtlich der Aussichtslage der gegenüber der Regelbauweise zusätzlichen Geschosse. Durch die Ueberhöhung werden dieselben aus der Geländemulde am Bahnhof herausgehoben, ohne dass auf der andern Seite in dieser Beziehung beim maximal 3-geschossigen Bau eine fühlbare Verschlechterung entstünde.

Bei der gesundheitspolizeilichen Würdigung des Einzelgestaltungsplans fällt schliesslich weiter in Betracht, dass hinsichtlich der Lärmeinwirkungen vom Bahnhof her sich un schwer bedeutend ungünstigere Projekte denken lassen. Durch die Ueberhöhung wird für die oberen Geschosse eine grössere Entfernung von der Lärmquelle erreicht und zugleich nach Süden das dortige Wohngebiet besser abgeschirmt.

Unter all den erwähnten Einzelgesichtspunkten bestandet der Beschwerdeführer den Gestaltungsplan nicht. Er wirft ihm jedoch gesundheitspolizeiliche Nachteile durch Verschlechterung der Freiflächenverhältnisse vor. Diese Rüge geht von der stillschweigenden Voraussetzung aus, dass jede Erhöhung der Ausnutzungsziffer eine Belastung der vorhandenen Freiflächen darstelle. Dass dem notwendigerweise so sein muss, erscheint indessen nicht selbstverständlich, kann jedoch hier dahingestellt bleiben. Selbst wenn es sich aber stets so verhielte, könnte eine daherige Verschlechterung der Freiflächenverhältnisse an der Zulässigkeit eines Einzelge-

staltungsplans in der Cityzone auf keinen Fall etwas ändern. Würde nämlich jede Erhöhung der Ausnützungszahl unvermeidlicherweise zu einem Nachteil bei den Freiflächen führen, müsste jeder Einzelgestaltungsplan, der eine intensivere Ausnützung vorsieht als nach Baureglement, gemäss Art. 21 lit. b BR unsulässig sein. Das ist jedoch deswegen ausgeschlossen, weil Art. 35 lit. a BR ausdrücklich die Abweichung von der Regelbauweise in der Cityzone durch Einzelgestaltungsplan unter Erhöhung der maximalen Ausnützungsziffer von 150% bis auf 200% normiert. Art. 35 lit. a BR stellt deshalb inbezug auf die Freiflächenverhältnisse und deren Einfluss auf die Gültigkeit eines Einzelgestaltungsplans eine Spezialbestimmung zu Art. 21 lit. b BR dar und geht dieser allgemeinen Regel demzufolge vor.

Sind aus den genannten Gründen ohne weiteres gesundheitspolizeilich schlechtere Lösungen nach Normalbauweise zulässig als sie der Einzelgestaltungsplan vorsieht, kann offen bleiben, ob dieser, wie der Stadtrat annimmt, auch noch in anderer Richtung günstigere Verhältnisse schafft.

4.) Zu prüfen bleibt dagegen, ob der Einzelgestaltungsplan nicht unter einem der drei verbleibenden Gesichtspunkte von Art. 21 lit. b BR Verschlechterungen bringen wird.

a) In verkehrspolizeilicher Hinsicht trifft das nicht zu. Abgesehen davon, dass eine geringfügige Erhöhung der Ausnützungsziffer nicht notwendigerweise zu einem erhöhten Verkehrsvolumen einer Liegenschaft führen muss, das nach aussen in Erscheinung tritt, könnten vorliegendenfalls derartige Auswirkungen auf den öffentlichen Verkehr ihres geringen Ausmasses wegen füglich vernachlässigt werden. Unter verkehrspolizeilichen Aspekten sind die Abänderungen, welche der Einzelgestaltungsplan gegenüber einer Ueberbauung nach Regelbauweise bringt, zweifelsohne indifferant.

b) Unter den Beteiligten ist vor allem die Frage umstritten, ob die Ueberbauung gemäss Einzelgestaltungsplan das Stadtbild durch eine bessere architektonische Gestaltung belebe. Der Beschwerdeführer beruft sich zur Stützung dieser Ansicht, dass von einer derartigen Kathetischen Verbesserung nicht gesprochen werden könne, auf eine privatgutachtliche Meinungsäusserung von Architekt Otto Claus, Zürich, von der Regionalplanungsgruppe Nord-Ostschweiz. Da dieses Gutachten jedoch zu einem beträchtlichen Teil Rechtserörterungen enthält, welche den Rahmen einer Fachexpartise sprengen, muss es insofern unberücksichtigt bleiben. In Betracht zu ziehen wären dagegen an sich die fachlich-architektonischen Ausführungen. Da sie indessen durchwegs die Frage behandeln, ob der Einzelgestaltungsplan in architektonischer Hinsicht die richtige bzw. die richtigste Lösung darstelle, gehen sie von einer Fragestellung aus, deren Unrichtigkeit bereits vorn (S. 3 ff.) festgestellt worden ist. Die Folgerungen des Gutachtens sind aus diesem Grunde für den Entscheid nicht schlüssig.

Nach Baureglement kann in der Cityzone als Regel 4 - 5-geschossig und unter dem Vorbehalt späterer Aufstockungsmöglichkeit auch 5-geschossig gebaut werden. In diesem Rahmen sind bauliche Lösungen denkbar, die dem von Beschwerdeführer und seinen Experten befürworteten Prinzip der Anpassung und entsprechenden Strassen- oder Platzbildung ebenso wenig Rechnung tragen wie der angefochtene Gestaltungsplan. Verstellbar wäre beispielsweise eine wahllos undisziplinierte Ueberbauung mit verschiedenen Baukörpern in Höhen zwischen 3 und 5 Geschossen, der andererseits gewisse Kathetische Vorzüge des Einzelgestaltungsplans abgehen würden. Unter diesen Vorteilen ist u.a. die Caesur zu nennen, welche an der Allee-Strasse zwischen der City-Bauweise und den dortigen 1- und 2-Familienhäusern geschaffen wird. Nach Regelbauweise wäre das auf keinen Fall in diesem Masse zu erreichen, ohne dass auf

der andern Seite für einen harmonischen Uebergang Gewähr bestünde.

Gesamtheit wird demnach der Einzelgestaltungsplan in ästhetischer Hinsicht jedenfalls nicht zu einer schlechteren Lösung als nach Baureglement zulässig führen. Mehr ist nicht erforderlich. Ob positiv die angestrebte städtebauliche Verbesserung erzielt wird, braucht daher nicht erörtert zu werden. Immerhin könnte man sich fragen, ob Gebiete wie das vom Einzelgestaltungsplan erfasste Gelände am Bahnhof Kreuzlingen angesichts ihres bestehenden architektonischen Charakters geeignete Objekte für die Anwendung ästhetischer Bauordnungsnormen wie derjenigen in Art.21 lit.b BR darstellen. Ästhetische Anschauungen kommen ja in der herrschenden baurechtlichen Praxis auch bei gesetzlicher Verankerung im allgemeinen nur dort entscheidend zum Wert, wo sie sich einer gewissen Verbreitung und Allgemeingültigkeit erfreuen (vgl. 1959 S.312). Es ist nun nicht von der Hand zu weisen, dass mit den Augen der Allgemeinheit betrachtet, das Gebiet um den Bahnhof herum, mit dem Güterschuppen, den Gleisanlagen, dem Postgebäude samt Hinterhof, durch die Ueberbauung gemäss Gestaltungsplan zwar nicht etwa beeinträchtigt wird, indessen gesamteindrucksmässig architektonisch so durchschnittlich ist, dass es vielleicht ästhetisch auch keinen Gewinn dazuträgt.

e) In bezug auf die ökonomischere Erschliessbarkeit behauptet der Beschwerdeführer nicht konkret, dass der Einzelgestaltungsplan Nachteile bringe. Solche sind auch nicht ersichtlich. Es kann deshalb wiederum offen bleiben, ob diese Bestimmung wie der Stadtrat annimmt, entgegen ihrem Wortlaut auch auf bereits erschlossenes Gebiet anwendbar ist.

5.) Da der Einzelgestaltungsplan somit sowohl in positiver als auch in negativer Beziehung den Anforderungen von Art.21 lit.b BR entspricht, muss die Beschwerde abgewiesen werden.

6.) Der Beschwerdeführer beanstandet im weiteren das Vorgehen des Stadtrates Kreuzlingen bei der Behandlung des dem Einzelgestaltungsplan zugrundeliegenden Bauprojekts Römer. Er ist sich dabei offenbar und zu Recht bewusst, dass diese Frage in keinem direkten Zusammenhang mit dem rechtserheblichen Tatbestand der vorliegenden Beschwerde steht und für deren Schicksal nicht entscheidend ist. Indessen hat sich der Regierungsrat damit trotzdem zu befassen, wenn auch nicht als Beschwerdeinstanz, so doch als Aufsichtsbehörde über die Gemeinden. Demzufolge sind die vom Beschwerdeführer vorgebrachten Rügen hier nur insoweit zu würdigen, als damit nicht Rechtsverletzungen ihm selber gegenüber geltend gemacht werden, da solches durch Beschwerde je gegenüber den betreffenden Akten des Stadtrates hätte geschehen müssen. Im Verhältnis zum Beschwerdeführer nicht zu hören ist deshalb:

- dass der Stadtrat dem Christian Römer am 19.5.1959 vor Inkrafttreten des neuen Baureglements eine Baubewilligung für ein 6-geschossiges Gebäude erteilte,
- dass die vom Beschwerdeführer dagegen eingereichte Einsprache bei Inkrafttreten des neuen Baureglements am 27.10.1959 vom Stadtrat noch nicht behandelt war,
- dass der Stadtrat dem Beschwerdeführer am 30.10.1959 mitteilte, Römer dürfe nun gemäss Baureglement 5-geschossig bauen und habe sein Gesuch für ein 6-geschossiges Gebäude zurückgezogen,
- dass gleichentags der Stadtrat dem Anwalt Römers ausser dem Rückzug des Baugesuches die gleichzeitige Neueingabe dieses selben Baugesuches für ein 6-geschossiges Gebäude bestätigte,
- dass der Stadtrat am 2.11.1959 den längst vorbereiteten Einzelgestaltungsplan mit 6-geschossiger Bauweise erliess.

Indessen sind diese Fakten aufsichtsrechtlich von Belang. Sie lassen erkennen, dass der Stadtrat das neue Baureglement in Bewusstsein angewendet hat, dass es mangels Genehmigung durch den Regierungsrat noch nicht rechtskräftig war. Zwar werden hiefür in der Vernehmlassung Gründe bautechnischer Natur ins Feld geführt. Es ist jedoch nicht ersichtlich, warum auch bei Notwendigkeit der Fundamentierung der Bau

darüber hinaus gefördert werden musste. Davon abgesehen hätten zur Neutralisierung der durch den Garagenbau Römer provozierten Gefahren sichtlich weniger weitgehende Mittel zur Verfügung gestanden als die Förderung einer einstweilen vorschriftswidrigen Baute. In RRB Nr. 2158 vom 27. Oktober 1959 S.6 wurde erklärt, dass der Regierungsrat als Aufsichtsbehörde über die Gemeinden keine Anwendung eines Baureglements ohne seine Genehmigung zulassen würde. In Nachachtung dieses Grundsatzes besteht Veranlassung, dem Stadtrat Kreuzlingen gegenüber festzustellen, dass die vorzeitige Anwendung des neuen Baureglements unsulässig war. Wenn in der Vernehmlassung des Stadtrates (S.3) davon die Rede ist, dass den Wettlauf zwischen Genehmigung des Baureglements und dem Fortschreiten des Baus der Bau gewonnen habe, ist dazu zu bemerken, dass es dem Stadtrat nichtzustand, eine derartige Konkurrenz zwischen Regierungsrat und Bauherrn zu eröffnen.

7.) Der Beschwerdeführer beansprucht auch für den Fall des Unterliegens eine ausserrechtliche Entschädigung. Das ist jedoch ausgeschlossen, weil das hierfür massgebende Gesetz über die Administrativstreitigkeiten eine derartige Möglichkeit nicht vorsieht und sich nicht etwa die allgemeinen Kostenverlegungsgrundsätze des Expropriationsrechts analog auf den vorliegenden Fall anwenden lassen, schon weil der Beschwerdeführer nicht als dringlich Berechtigter vom Einzelgestaltungsplan betroffen wird. Hingegen ist es am Platz, von der gesetzlichen Möglichkeit, keine amtlichen Kosten zu erheben, Gebrauch zu machen, da es verständlich erscheint, wenn sich der Beschwerdeführer durch den Stadtrat in seinen Rechten geschmählert fühlte.

Es wird beschlossen:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.

2. Kosten werden keine erhoben.

3. Mitteilung an: Dr. H. Engeler, RA, Kreuzlingen, in 2 Ex.
für sich und seinen Klienten, mit den
Akten 1 - 7,
Stadtrat Kreuzlingen, in 3 Ex., mit den Akten,
Hochbauamt, mit dem Einzelgestaltungsplan,
Strassen- und Baudepartement (3), mit den
übrigen Akten.

Der Präsident des Regierungsrates:



Heiber

Der Staatschreiber:

F. Z. a. h.