

26. Aug. 1969

Fotokopie an Bauverwaltung in 2 Ex.
Grundbuchamt

REGIERUNGSRAT DES KANTONS THURGAU



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

vom 12. Aug. 1969

Nr. 1880

**Betrifft: Einzelgestaltungsplan "Gaisbergstrasse"
der Gemeinde Kreuzlingen.**

1. Der Stadtrat von Kreuzlingen ersucht mit Schreiben vom 23. Juli 1969 um Genehmigung des Einzelgestaltungsplans mit besonderen Bestimmungen für das Areal "Gaisbergstrasse" zwischen westlicher Wolfackerstrasse und Gaisbergstrasse. Der Plan wurde vom Stadtrat am 9. Mai 1969 beschlossen; er lag vom 24. Juni bis 7. Juli 1969 öffentlich auf. Einsprachen wurden nicht erhoben; die Zustimmungserklärungen der betroffenen Grundbesitzer liegen vor. Beschwerden gegen den Plan wurden dem Regierungsrat nicht eingereicht. In formeller Beziehung kann er genehmigt werden.
2. Gemäss Zonenplan ist für dieses Gebiet der Erlass eines Gestaltungsplans obligatorisch. Die Bedingungen des Baureglementes (Artikel 21) in bezug auf Grundstückszahl und Fläche sind erfüllt. Von der Bauordnung wird bei der Festlegung der Stockwerkszahl abgewichen, ferner werden - gemäss Bestimmung 5.33 bei zwei Blöcken die Abstandsvorschriften nicht eingehalten und schliesslich sind die Baukörper nicht durchwegs parallel zu den Baulinien. Die Ausnützung entspricht dagegen dem Baureglement. Gegenüber der Regelbauweise sind die Wohnverhältnisse hinsichtlich Besonnung, Freiflächen und Aussichtslage entschieden besser, ebenso ist die Verkehrsregelung besser, da der gesamte motorisierte Zufahrtsverkehr lediglich an zwei Stellen mit guter Verkehrsübersicht in die Wolfackerstrasse geleitet wird und schliesslich dürfte die Erschliessung ökonomischer sein als bei der Regelüberbauung.

3. Die im Gestaltungsplan gewährten Ausnahmen gegenüber der Regelüberbauung, insbesondere die Erhöhung der Geschosszahl für fünf Häuser, sind wegen der Topographie städtebaulich verantwortbar; insbesondere werden gegenüber den Nachbargrundstücken die Abstandsvorschriften für höhere Häuser eingehalten. Innerhalb des Gestaltungsplanareals wird allerdings der vorgeschriebene Gebäudeabstand zwischen dem acht- und dem siebengeschossigen Haus nicht eingehalten; die Unterschreitung um 1,5 Meter lässt sich, wie in den "Besondern Bestimmungen" vermerkt, hinnehmen, weil die Westseite des siebenstöckigen Hauses keine Fenster aufweisen wird. Da die Bauparzelle nicht regelmässig geformt ist, scheint es auch zweckmässig, die Bauten nicht an die Baulinie zu stellen, sondern es ist schöner, sie untereinander parallel anzuordnen.
4. Insgesamt weist der Gestaltungsplan 45 Abstellplätze im Freien und 80 Parkplätze in einer unterirdischen Sammelgarage aus. Es lässt sich nicht überprüfen, ob das für die vorgesehene Zahl von Wohnungen genügt. Da die "Besondern Bestimmungen" in Artikel 5.64 jedoch festhalten, dass jeder Baute mindestens die reglementarische Anzahl von Abstellplätzen in der Garage oder auf Parkplätzen zuzuweisen sind, ist das Problem des ruhenden Verkehrs befriedigend gelöst. Bei genügender Verbreiterung der Wolfackerstrasse, die durch die Baulinien gewährleistet ist, ist auch die Zufahrt genügend verkehrssicher.
5. Die übrigen Bestimmungen des Gestaltungsplans, insbesondere über die Bauausführung in Etappen, die Erstellung von Kinderspielplätzen, die Verpflichtung, nur eine Fernseh-Aussenantenne zu erstellen, die Servitute für gemeinsam benützte Anlageteile und die Landabtretungen geben zu keinen Bemerkungen Anlass.

Der Regierungsrat beschliesst:

1. Der Einzelgestaltungsplan mit besonderen Bestimmungen für das Areal "Gaisbergstrasse" der Stadt Kreuzlingen wird genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Stadtrat Kreuzlingen, 8280 Kreuzlingen
~~unter Beilage von zwei Gestaltungsplänen~~
mit Genehmigungsvermerk *... BV*
 - Strassen- und Baudepartement (3-fach)
 - Regionalplanungsamt
unter Beilage eines Gestaltungsplans
mit Genehmigungsvermerk und der Akten.

Der Präsident des Regierungsrates:



Büchi

Der Staatsschreiber:

Fink