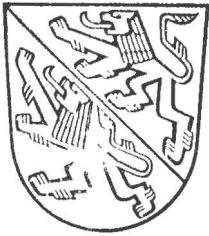


## REGIERUNGSRAT DES KANTONS THURGAU



## AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

vom 30. Juni 1972

|                |               |
|----------------|---------------|
| Bauverwalter   |               |
| Abt. Hochbau   |               |
| Abt. Tiefbau   | 10. Juli 1972 |
| Zeichner       |               |
| E 14. JUL 1972 |               |
| Werkmeister    |               |
| Magazin        |               |
| Kanzlei        | Nr. 1568      |

Betrifft: Einzelgestaltungsplan "Weinberg" der Stadt Kreuzlingen

1. Mit Schreiben vom 3. Mai 1972 ersucht der Stadtrat von Kreuzlingen um Genehmigung eines Einzelgestaltungsplans "Weinberg". Er wurde vom Stadtrat am 25. Januar 1972 beschlossen und vom 31. Januar bis 14. Februar 1972 öffentlich aufgelegt. Eine Einsprache wurde zurückgezogen; eine Kopie des entsprechenden Schreibens liegt den Akten bei. Beschwerden wurden beim Regierungsrat nicht eingereicht, so dass formell der Genehmigung nichts entgegen steht.
2. Der Gestaltungsplan umfasste, wie der Situationsplan 1 : 500 zeigt, ursprünglich nicht das ganze heute einbezogene Areal. Ein Teil der eingereichten Gesamtüberbauung, der Block A, liegt nordwestlich der Dammstrasse; die Parzelle 120 II war zuerst nicht einbezogen. Auf Grund der oben erwähnten Einsprache wurde sie nachträglich noch eingeschlossen, woraus sich in den von der Gemeinde eingereichten Unterlagen gewisse Unklarheiten ergaben. Nach einer Besprechung mit Vertretern des Stadtrates Kreuzlingen wurden Ergänzungen am 7. Juni 1972 eingereicht. Sie erlauben eine umfassende abschliessende Beurteilung der vorgesehenen Ueberbauung im Viereck Romanshorneerstrasse/Dammstrasse/Weinstrasse/ interne Erschliessungsstrasse.
3. Einzelgestaltungspläne können erlassen werden, sofern wenigstens drei Grundstücke mit mindestens 2000 m<sup>2</sup> oder höchstens 10'000 m<sup>2</sup> Fläche eingeschlossen sind. Sie regeln die Bauweise und Ausnutzungszahl einzelner Plätze oder anderer exponierter Stadtteile und es sind Abweichungen von Baureglement und Zonenplan zulässig, sofern gegenüber der Regelbauweise bessere Wohnverhältnisse geschaffen werden, günstigere Verkehrslösungen und eine ökonomischere Erschliessung möglich sind und das Stadtbild durch eine bessere architektonische Gestaltung belebt wird.

Die Bedingungen werden durch den Gestaltungsplan grösstenteils erfüllt. Die Zahl der Grundstücke und die Fläche entsprechen den Vorschriften; die Ueberbauung passt sich mit den differenzierten Geschosshöhen dem von der Romanshornestrasse gegen die Weinstrasse abfallenden Gelände an. Die Erschliessung ist bei dieser gesamthaft konzipierten Ueberbauung ökonomischer und insbesondere lassen sich die Verkehrsverhältnisse günstig regeln, weil - mit Ausnahme der Weinstrasse, wo alle Garagen Einzelausfahrten haben - die Abstellplätze und Garagen gebündelt in die Dammstrasse, bzw. Weinstrasse geführt werden. Die Romanshornestrasse als Hauptverkehrsstrasse wird durch direkte Zufahrten überhaupt nicht belastet. Besonders wichtig ist das beim Block A, der nicht nur Wohnungen sondern auch Mehrzweckräume für St.Chrischona enthält.

4. Einige Bedenken gegen den Plan dürfen allerdings nicht verschwiegen werden. Während die Baukörper B, C und D einheitlich konzipiert sind - sehr konventionell allerdings! - fällt Block A aus dem Rahmen. Wegen der hohen Ausnützung von rund 100 % lassen sich einige Erschliessungsbedingungen nur knapp oder kaum befriedigend lösen. Für den ruhenden Verkehr weist der Gestaltungsplan für 51 Wohnungen nur 60 Garagen und Abstellplätze aus, wobei die Blöcke B, C und D eindeutig zu wenig Abstellmöglichkeiten haben, so dass in Ziffer 6 der besonderen Bestimmungen verfügt wird, es seien die fehlenden Plätze bei der Ueberbauung Chrischona durch grundbuchamtliche Regelung zu beschaffen. Die 60 Abstellmöglichkeiten sind zwar nach dem Wortlaut des Baureglements genügend; diese Bestimmung aus dem Jahre 1958 ist heute überholt. Wenn man bedenkt, dass die Ueberbauung Chrischona einen Saal mit 120 Plätzen und zwei bis drei Jugendräume enthält, die sehr wahrscheinlich einen regen Publikumsverkehr bewirken, muss damit gerechnet werden, dass die vorgesehenen Parkierungsmöglichkeiten nicht genügen.

Im weitem schreibt das Baureglement vor, dass abseits vom Verkehr auf privatem Grund Kinderspielplätze anzulegen sind, die eine Fläche von mindestens  $1/10$  der Vollgeschossfläche betragen. Es müssten daher in diesem Plan mindestens  $550 \text{ m}^2$  als Spielplatz ausgewiesen werden! Er enthält jedoch keine Angaben, obschon 51 Wohnungen vorgesehen sind.

Es wird auch nicht möglich sein, nachträglich den Anforderungen des Baureglements Genüge zu leisten, es sei denn, man lege Spielplätze auf der Hauptwohnseite des Blockes D an, was die Wohnqualität beeinträchtigt.

Dieser Gestaltungsplan zeigt absolut eindeutig, dass bei Ausnutzungen von über 0,8 unterirdische Garagierung unerlässlich ist, wenn man die gesamten Erschliessungsprobleme einwandfrei lösen will. Beim Erlass eines Gestaltungsplans werden dem Grundeigentümer so viele Vorteile eingeräumt, dass man von ihm auch Konzessionen verlangen kann.

5. Durch die Genehmigung werden die folgenden Bestandteile des Gestaltungsplans verbindlich:

- Baulinie gemäss Planbeilage
- Lage, Grösse, Geschosszahl und Niveauverhältnisse für die Baukörper A,B,C,D gemäss Planbeilagen (unter Vorbehalt von Ziffer 6)
- Lage, Grösse und Zahl der Garagen- bzw. Abstellplätze
- Regelung der Zufahrten und Zugänge für den motorisierten bzw. Fussgängerverkehr
- Landabtausch gemäss Planbeilage
- Ziffer 6 der besonderen Bestimmungen des Gestaltungsplans

Zusätzlich ist festzuhalten, dass bei Erteilung der Baubewilligung durch geeignete Auflagen ein Kinderspielplatz gesichert wird, der einigermaßen den Anforderungen des Baureglements entspricht.

6. Dem Schreiben des Tiefbauamtes vom 2. Mai 1972 an das Ingenieurbüro Koller, Kreuzlingen, das den Akten beiliegt, kann entnommen werden, dass für die Romanshornerstrasse im Bereiche dieses Gestaltungsplans Projektstudien vorliegen, welche Änderungen der Nivelette vorsehen. Im Sinne des erwähnten Schreibens wird die Genehmigung des Gestaltungsplans mit dem Vorbehalt verbunden, dass das Längenprofil der Romanshornerstrasse keine Änderungen erfahren darf.

Der Regierungsrat beschliesst:

1. Der Einzelgestaltungsplan "Weinberg" der Stadt Kreuzlingen wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.

2. Der Stadtrat Kreuzlingen ist gehalten, bei Erteilung der Baubewilligung einen dem ganzen Areal dienenden Kinderspielplatz im Sinne von Art. 33 des Baureglements zu verlangen.

3. Mitteilung an:

- Stadtrat Kreuzlingen, 8280 Kreuzlingen  
unter Beilage von zwei Gestaltungsplänen  
mit Genehmigungsvermerk sowie des Plan-  
satzes der Baute Chrischona
- Strassen- und Baudepartement (4-fach)
- Tiefbauamt
- Regionalplanungsamt  
unter Beilage eines Gestaltungsplans mit  
Genehmigungsvermerk sowie der übrigen Akten

Für richtige Ausfertigung  
DER STAATSSCHREIBER:



*F. Hölzli*