



DER REGIERUNGSRAT DES KANTONS THURGAU

Protokoll vom 22. Mai 1995

Nr. 554

Geht an	Auftrag
St. Kuhnig	} ZK
RV	
STA	
U. Rüchel	ZK r.a. Pt. 6
Datum	Erledigung
30.05.95	Unterschrift <i>Hei</i>

Gestaltungsplan Ribi-Brunegg / EG Kreuzlingen / Genehmigung

1. Mit Schreiben vom 28. Februar 1995 ersucht der Stadtrat Kreuzlingen um Genehmigung des Gestaltungsplanes Ribi-Brunegg. Aufgrund der eingereichten Akten kann geschlossen werden, dass in formeller Hinsicht das Planungsverfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Von der Möglichkeit des fakultativen Referendums wurde kein Gebrauch gemacht. Beim Departement für Bau und Umwelt sind keine Rekurse hängig. Der Gestaltungsplan wurde dem Kanton nicht zur Vorprüfung unterbreitet. Die Vorarbeiten zum Gestaltungsplan wurden von einem Mitarbeiter des Amtes für Raumplanung bis 1990 begleitet.
2. Das an der Grenze zur Einheitsgemeinde Tägerwilien liegende Gebiet Ribi-Brunegg ist einer gestaltungsplanpflichtigen Reserve-Wohnzone zugewiesen. Auf der Grundlage eines Arealüberbauungsplanes wurde eine Bautiefe entlang der Esslenstrasse überbaut. Beim verbleibenden Restgebiet mit ca. 132'000 m² handelt es sich wohl um die grösste zusammenhängende unüberbaute Wohnzone der Stadt. Der östliche Teil des Gebietes ist verkehrsmässig mit der Esslenstrasse an das übergeordnete Strassennetz angebunden. Die südliche Gebietsbegrenzung bildet die Mittel-Thurgau-Bahn. An der Grenze zu Tägerwilien befinden sich ferner das wertvolle Schloss Brunegg und einige Gebäude des gleichnamigen Gutsbetriebs. Diese mit einem Objektschutz beziehungsweise Umgebungsschutz überlagerten Objekte sind ebenfalls der erwähnten Reserve-Wohnzone zugewiesen. Gemäss Art. 20 des Baureglementes sind die mit Objekt- und Umgebungsschutz belegten Gebäude ebenfalls der Reserve-Wohnzone zugewiesen. Auf der Ostseite des Schlosses wird der Girsberg-tunnel der künftigen N7 verlaufen. Mit dem zur Genehmigung vorliegenden Gestaltungsplan soll die planungsrechtliche Baureife im Sinne von § 74 lit. a Baugesetz (BauG) herbeigeführt werden, indem die im Zonenplan vorgegebene Sonderbauordnungspflicht erfüllt wird.

3. Aufgrund der Ausnützung von insgesamt 0.60 (Grundaussnützung 0.55 und Bonus) resultiert gemäss Angaben in den Unterlagen aus der anrechenbaren Landfläche eine Bruttogeschossfläche (BGF) von total 66'225 m². Der Gestaltungsplan Ribi-Brunegg bezweckt gemäss Kapitel B der Sonderbauvorschriften "eine geordnete, sich gut ins Orts- und Landschaftsbild einfügende Überbauung mit einem gestalterisch zusammenwirkenden Quartiercharakter. Mit einer zweckmässigen Erschliessung und einer sinnvollen Etappierung soll nebst dem haushälterischen Umgang mit dem Bauland eine hohe Siedlungs- und Wohnqualität erreicht werden. Die Etappierung soll zudem ermöglichen, dass die Bauentwicklung im Gebiet sowohl für die Bewohner wie auch die Gemeinde verdaubar bleibt." Im Planungsbericht (Ziffern Nrn. 2,3,4) sind diese sachgerecht erscheinende allgemeine Zielsetzung sowie die Massnahmen zu deren Erreichung und die besonderen Vorteile der Planung einlässlich beschrieben.
4. Der Gestaltungsplan Ribi-Brunegg setzt sich aus Sonderbauvorschriften (SBV), sechs Plänen, einem Planungsbericht mit Nachweisen und einem Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) zusammen. Den Unterlagen kann entnommen werden, dass im Zeitpunkt des Vollausbaus mit 660 Parkplätzen zu rechnen ist. Gemäss Ziffer 1.1 des UVB basiert diese Zahl auf der Annahme, dass pro 100 m² Bruttogeschossfläche ein Parkplatz erstellt werde. Als oberer Grenzwert für das mittlere Verkehrsaufkommen werden pro Parkplatz drei Fahrten/Tag angenommen (Ziffer 2.6 UVB), was ca. 2'000 Ein-/Ausfahrten pro Tag ergibt. Gemäss Ziffer 11.4 des Anhangs zur UVPV (SR 814.011) ist aufgrund der 660 Parkplätze mit dem Erlass des Gestaltungsplans eine formelle Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen.
5. Dem UVB ist zu entnehmen, dass bei der Ribi- und Esslenstrasse trotz der vermehrten Verkehrsbelastung die Beurteilungspegel unter dem massgebenden Planungswert liegen. Im Bericht fehlt eine lärmässige Beurteilung der neuen Strasse. Dem Nachtrag des Planungsbüros Paul Widmer vom 24. April 1995 ist zu entnehmen, dass die massgebenden Planungswerte eingehalten sind. Ferner ist im Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) festgehalten, dass auch der Bahnlärm die massgebenden Planungswerte im Gebiet nicht überschreitet. Gemäss Ziffer 2.5 Abs. 2 des UVB sieht das Buskonzept der Stadt Kreuzlingen in einer späteren Ausbaustufe vor, eine Stadtbuslinie in das Quartier Ribi-Brunegg zu führen. Die entsprechenden zwei Bushaltestellen sind im Plan Nr. II eingetragen. Die kantonale Umweltfachstelle weist darauf hin, dass die Umweltverträglichkeit nur mit den erwähnten 660 Parkplätzen als verbindliche Limite für den Vollausbau sowie die Erschliessung durch den Stadtbus gewährleistet ist.

Namentlich diesbezüglich ist die Beurteilung des Departementes für Bau und Umwelt vom 11. April 1995 zu beachten, die der Bauverwaltung Kreuzlingen mit Schreiben vom 12. April 1995 separat zugestellt wurde.

6. Die Sonderbauvorschriften und die Pläne I, II, III, IV sind gemäss Kapitel C Ziffer 2 SBV allgemeinverbindlich. Der Plan Nr. V verdeutlicht die Planungsidee und ist nach Ziffer 3 des vorgenannten Kapitels für das Baubewilligungsverfahren behördenverbindlich. Die Bebauungsart (REFH, EFH, MFH), Nutzung (Wohnbauten, Dienstleistungen und Kleingewerbe) sowie die Reihenfolge der Verwirklichung der Überbauung regelt Plan Nr. I. Die im Gestaltungsrichtplan Nr. V dargestellte Bebauungsstruktur ist im Plan Nr. III mittels Mantel- und Pflichtbaulinien sowie der Angabe der Bruttogeschossflächen und Gebäudehöhen pro Baubereich fixiert. Plan Nr. III enthält zudem Vorgaben zu den Firstrichtungen und der Dachgestaltung, und die Umgebungsgestaltung ist im Plan Nr. IV geordnet. Im Zusammenhang mit der Umgebungsgestaltung sind insbesondere die entlang der Strassen vorgesehene Alleebeplantzung, die parkähnlichen Baumgruppen, die grosse Spielwiese und die Spielplätze im Zentrum der künftigen Siedlung sowie die auf dem nicht überbaubaren Bereich der N7 vorgesehenen Familiengärten zu erwähnen. Das im Sinne des erwähnten Art. 20 BauR geschützte Schloss Brunegg mit seiner Umgebung ist gemäss Plan Nr. I für eine nicht näher definierte Spezialnutzung vorgesehen.

Bemerkenswert sind die besonderen Energievorschriften. Nach Art. 11 SBV sind - sofern nicht erneuerbare Energieträger eingesetzt werden - für die Gebäudeheizung und Warmwassererzeugung im ganzen Gestaltungsplanareal Gas zu verwenden. Des weitern verlangt die vorgenannte Bestimmung, dass soweit möglich für ganze Gebäudegruppen Wärmekraftkopplungen vorzusehen sind. Die Sonderbauvorschrift verpflichtet die Stadt Kreuzlingen auch, allfällige elektrische Überschussenergie zum Normaltarif abzunehmen.

Art. 18 SBV verlangt u.a. die Erfüllung der sogenannten erhöhten Anforderungen der SIA-Norm Nr. 181 "Schallschutz im Hochbau". Schliesslich sind noch die Massnahmen für behindertengerechtes Bauen zu erwähnen (Art. 21 SBV). Art. 22 ff SBV regeln schliesslich die Gestaltung der Bauten und der Umgebung.

Plan Nr. II trägt den Titel Erschliessung und ordnet die Strassen-, Fuss- und Velowege, mögliche Bereiche für Tiefgarageneinfahrten, die oberirdische Parkierung und die Standorte der Busstationen, Plätze und Verkehrsberuhigungsmassnahmen nicht aber die Werkleitungen und Kanalisationen. Die verkehrliche Anbindung des Quartiers erfolgt zu etwa einem Drittel über die bestehende Esslenstrasse und im übrigen über eine neue

Sammelstrasse. Der zwischen der Ribbi- und der Unterseestrasse verlaufende Teil dieser neuen Strasse liegt auf dem Gebiet der Einheitsgemeinde Tägerwilen.

7. § 32 BauG verlangt, dass - soweit ein in die Planung einbezogenes Gebiet nicht erschlossen ist - im Gestaltungsplan die öffentliche Erschliessung geordnet wird. Dazu gehören nach § 50 BauG die Verkehrsflächen mit den zugehörigen Bau- und Niveaulinien sowie die notwendigen Angaben über Werkleitungen und Kanalisationen. Erweist sich - zum Beispiel aufgrund ungünstiger Parzellierung oder zur Sicherung des Strassenlandes für die Gemeinde - eine Landumlegung als notwendig, sind ferner auch die neuen Grundstücksgrenzen im Plan einzutragen. Gleichzeitig sind im Sinne von § 59 BauG ggf. die Lasten zu bereinigen. Das in den Gestaltungsplan Ribbi - Brunegg einbezogene Gebiet ist im wesentlichen nicht erschlossen. Mithin gehört der Nachweis der notwendigen öffentlichen Erschliessung zum Basisinhalt des Gestaltungsplanes. Wie bereits erwähnt fällt auf, dass alle Werkleitungen fehlen. Des weitern wird festgestellt, dass lediglich die gebietsinternen Strassen geordnet sind. Das nördliche Stück der erwähnten neuen Strasse liegt ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters auf dem Gebiet der Gemeinde Tägerwilen. Mit Schreiben vom 25. April 1995 nimmt der Stadtrat hiezu wie folgt Stellung: Zwischen der Gemeinde Tägerwilen und der Stadt Kreuzlingen sowie den entsprechenden Grundeigentümern seien verschiedentlich Verhandlungen geführt worden. In diesem Zusammenhang verweist er auf seinen Entscheid vom 15. November 1994 betreffend der Einsprache des Gemeinderates Tägerwilen. Der Gemeinderat Tägerwilen hat daraufhin mit Schreiben vom 8. November 1994 seine Einsprache unter der Voraussetzung, dass der fragliche Gestaltungsplan vom Regierungsrat genehmigt werde, zurückgezogen. Dem obgenannten Schreiben des Stadtrates kann weiter entnommen werden, dass auch eine Landmutation vorgenommen worden sei, so dass heute die Thurgauer Kantonalbank im Besitze des Landes für das fragliche ausserhalb des Gestaltungsplanes liegende Strassenstück sei. Gemäss Angabe des kantonalen Tiefbauamtes liegt im heutigen Zeitpunkt jedoch erst ein öffentlich beurkundeter Tauschvertrag vor, der gemäss Ziffer 6 der vertraglichen Tauschbedingungen zu seiner Gültigkeit der ausdrücklichen Genehmigung durch den Regierungsrat bedarf. Diese Genehmigung ist erfolgt. Nach der vorgenannten Tauschbedingung hat der Grundbucheintrag innert 30 Tagen nach erfolgter Genehmigung des Vertrages durch den Regierungsrat stattzufinden. Der Stadtrat macht weiter aufmerksam, dass das fragliche Strassenstück erst im Zeitpunkt der Freigabe der Überbauung der Etappen Nrn. 3, 5 und 6 erstellt werden müsse. Zudem könne die 6. Überbauungsetappe erst nach Beendigung

der Arbeiten an der N7 in Angriff genommen werden. Darauf wird unter Ziffer 8 dieser Erwägungen noch zurückgekommen. Schliesslich gibt der Stadtrat im Schreiben vom 25. April 1995 seiner Hoffnung Ausdruck, dass er mit einem baldigen Abschluss der Verhandlungen mit dem Gemeinderat Tägerwilen und der Auflage eines definitiven Strassenprojektes rechne.

Aufgabe eines Gestaltungsplans ist die Herbeiführung der planungsrechtlichen Baureife gemäss § 74 lit. a BauG, die für die Erteilung einer Baubewilligung notwendig ist. Wie erwähnt sind - sofern ein in die Planung einbezogenes Gebiet nicht oder nur teilweise erschlossen ist - im Gestaltungsplan die notwendigen Fein- und Groberschliessungsanlagen zu regeln, die Grundlage der dereinstigen Strassenprojekte bilden. Die Hausanschlüsse und -zufahrten fallen selbstverständlich nicht unter den Begriff der öffentlichen Erschliessung; diese gehören zu den Umgebungsanlagen eines Projektes. Ohne Ordnung der öffentlichen Erschliessung erfüllt eine Sonderbauordnung den gesetzlichen Auftrag nicht. Schliesslich wird noch angemerkt, dass die Planung und Ausführung der Fein- und Groberschliessung zum Aufgabenbereich der Gemeinde gehört. Grundeigentümer können nach dem geltenden Baugesetz nicht an ihrer Stelle die Erschliessung erstellen. Der Umstand, dass sich Land für die vorgesehenen Strassen etwa im Besitze eines an der Erschliessung besonders interessierenden Grundeigentümers befindet, ändert daran und an der Planungspflicht der Gemeinde nichts. Für die Gewährleistung einer effizienten Erschliessung ist vielmehr angezeigt, wenn die Gemeinde Eigentümerin des Strassenlandes wird, indem ihr etwa im Rahmen des Gestaltungsplans eine entsprechende Strassenparzelle gesichert wird (vgl. § 50 Abs. 3 BauG). Die Erschliessung ist umfassend zu ordnen, auch wenn eine Überbauung in Etappen erfolgt. Der Stadtrat Kreuzlingen weist im erwähnten Schreiben unter anderem darauf hin, dass er insbesondere die Planung der Werkleitungen in Auftrag gegeben habe und es sich von selbst verstehe, dass diese Planungen als Nachtrag zum Gestaltungsplan vorgelegt werden. Der Regierungsrat geht davon aus, dass es sich dabei um die notwendige Ergänzung des Sondernutzungsplans handelt und dies analog auch für das fragliche Sammelstrassenstück gilt.

Aus den vorstehenden Feststellungen ist zusammenfassend zu folgern, dass aufgrund der fehlenden Werkleitungen und die teilweise ausserhalb des Gestaltungsplans liegenden neuen Strassen im Gestaltungsplan die Erschliessung in rechtlicher Hinsicht nicht hinreichend geregelt ist. In verkehrsmässiger Hinsicht sind davon wohl die Etappen Nrn. 2, 3, 5, 6, 7 betroffen. Im Schreiben vom 25. April 1995 weist der Stadtrat Kreuzlingen daraufhin, dass die Verhandlungen mit der Gemeinde Tägerwilen wieder aufgenommen wurden und einen baldigen Abschluss der Verhandlungen

und der Auflage eines definitiven Strassenprojektes erwartet werden könne. Der Regierungsrat geht davon aus, dass der Gemeinderat Tägerwilen auch einen entsprechenden Sondernutzungsplan (z.B. Quartierplan) erlässt, der das fragliche Strassenstück regelt. Da die N7 erst in einigen Jahren fertiggestellt ist, besteht ausreichend Zeit, die Sondernutzungsplanung zu ergänzen bzw. zu erlassen. Dieser planerische Schritt ist von grosser Bedeutung. Andernfalls könnten sowohl hinsichtlich der Erschliessungsplanung als auch der Erteilung einer Baubewilligung (fehlende Baureife gemäss § 74 BauG) grosse Verzögerungen eintreten.

8. Art. 28 SBV sieht vor, dass im Zusammenhang mit dem Bau der Nationalstrasse N7 auftretendes Quellwasser gefasst und als offener Bach durch das Planungsgebiet Ribbi-Brunegg Richtung Saubach geführt wird. Im Mitbericht weist das Tiefbauamt darauf hin, dass durch den Bau der N7 die Grundwasserverhältnisse nicht verändert und mithin kein Quellwasser abgeleitet werden dürfe. Mit anderen Worten steht kein Quellwasser von der N7 und dem Girsbergtunnel zur Verfügung. Art. 28 SBV und der entsprechende Eintrag in Plan Nr. IV sind deshalb zu streichen.

Weiter macht das Tiefbauamt darauf aufmerksam, dass bei der Auflage des Gestaltungsplans die Firma IPG Keller AG in ihrem Namen und der Landumlegungskorperation Kreuzlingen-Tägerwilen Einsprache erhoben hat, weil im Gestaltungsplan keine Angaben über die zeitliche Abfolge der Etappierung, bzw. der zeitlichen Abstimmung mit dem Bau der N7 enthalten waren. Das Amt weist darauf hin, dass die Einsprache vom Stadtrat Kreuzlingen gutgeheissen wurde, indem eine entsprechende Formulierung für die Etappierung der Etappen Nrn. 5 und 6 in den SBV zugesichert worden sei. Das Tiefbauamt stellt nun fest, dass eine entsprechende Regelung in den SBV fehlt. Diesbezüglich steht die Genehmigung deshalb unter dem ausdrücklichen Vorbehalt, dass die vorgenannten Überbauungsetappen frühestens mit dem Abschluss der Bauarbeiten an der N7 in diesem Bereich in Angriff genommen werden dürfen. Beim Kapitel D Art. 1 SBV und im Plan Nr. I (Etappen und Nutzungen) sind entsprechende Vorbehaltsvermerke anzubringen.

9. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass mit dem Gestaltungsplan - abgesehen von den erwähnten Vorbehalten - die Sonderbauordnungspflicht insgesamt sachgerecht erfüllt wird. Insbesondere wird ein zweckmässiger planerischer Rahmen für die Nutzung und Bebauung des Gebietes Ribbi Brunegg geschaffen. Der gewählte Detaillierungsgrad ist einer Sonderbauordnung angemessen. Der Baubewilligungsbehörde und den Projektverfassern verbleibt damit ein angemessener Beurteilungs- und Projektierungsspielraum. Ein entscheidender Mangel ist indessen die nicht hinrei-

chende Regelung der Erschliessung. Aufgrund der Erklärungen des Stadtrates kann davon ausgegangen werden, dass dieser Mangel bald behoben werden kann. Der Stadtrat Kreuzlingen hat den Gestaltungsplan zu ergänzen und für das fragliche neue Strassenstück bedarf es eines entsprechenden Sondernutzungsplans des Gemeinderates Tägerwilten.

**Auf Antrag des Departements für Bau und Umwelt
beschliesst der Regierungsrat:**

1. Der vom Stadtrat Kreuzlingen am 22. November 1994 beschlossene Gestaltungsplan Ribi-Brunegg wird mit den nachfolgenden Vorbehalten genehmigt:
 - a. Für die Bauetappen Nrn. 2, 3, 5, 6, 7 ist die strassenmässige Erschliessung im Sinne der Erwägungen noch zu vervollständigen und dem Regierungsrat zur Genehmigung einzureichen.
 - b. Die Werkleitungen sind im Sinne der Erwägungen noch zu regeln und dem Regierungsrat zur Genehmigung einzureichen.
 - c. Die Beurteilung und Anträge der Umweltschutzfachstelle des Departementes für Bau und Umwelt vom 11. April 1995 zum UVB sind integrierender Bestandteil dieser Genehmigung. Mithin gelten die Anzahl Parkplätze von 660 als verbindliche obere Limite. Ferner ist für den Vollausbau die Erschliessung durch den Stadtbus zu gewährleisten.
 - d. Art. 28 SBV und der im Plan Nr. IV eingetragene Bachlauf/Biotop werden nicht genehmigt.
 - e. In den Bauetappen Nrn. 5 und 6 dürfen Bauten und Anlagen vom Stadtrat Kreuzlingen frühestens bewilligt werden, wenn die Bauarbeiten an der N7 in diesem Bereich abgeschlossen sind. In Kapitel D Art. 1 SBV und im Plan Nr. I ist ein entsprechender Vorbehalt anzubringen.
2. Mitteilung an:
 - Stadtrat Kreuzlingen, 8280 Kreuzlingen, unter Beilage von fünf Gestaltungsplandossiers mit Genehmigungs-, Nichtgenehmigungs- (Art. 28 SBV, Plan Nr. IV) und Vorbehaltsvermerken (Kapitel D Art. 1 SBV, Plan I und II)
 - Gemeinderat Tägerwilten, 8274 Tägerwilten
 - Departement für Bau und Umwelt
 - Amt für Umweltschutz und Wasserwirtschaft

- Amt für Denkmalpflege
- Amt für Energie, Wirtschaft und Verkehr, Energiefachstelle
- Tiefbauamt
- DBU, Umweltschutzfachstelle
- Amt für Archäologie
- Amt für Raumplanung unter Beilage von zwei Gestaltungsplandossiers mit Vermerken analog Gemeindeexemplaren sowie der übrigen Akten

Für richtige Ausfertigung
Der Staatsschreiber

