



Frauenfeld,

20. Oktober 1997

Geht an	Auftrag
alle SD	z. L
BV	unf. Alde
Datum	Erledigung
24.10.97	Unterschrift

Geht an: #B
Eing. 27. Okt. 1997
Sekretariat: b

Stadt Kreuzlingen / Gestaltungsplan "Zentrum Löwen"

1. Mit Schreiben vom 3. September 1997 ersucht die Bauverwaltung Kreuzlingen im Auftrage des Stadtrates um Genehmigung des Gestaltungsplanes "Zentrum Löwen". In formeller Hinsicht ist festzuhalten, dass der Gestaltungsplan vom 21.1-3.3.97 öffentlich aufgelegt wurde. Während dieser Frist sind Einsprachen eingegangen, welche zu einer Änderung des Gestaltungsplanes führten. Diese Änderungen hat der Stadtrat am 26. August 1997 beschlossen. Dem Auszug aus dem Protokoll der Stadtratssitzung (Ziffer 2 des Dispositivs) vom 26. August 1997 ist zu entnehmen, dass die betroffenen Grundeigentümer mit den Änderungen einverstanden sind und die Öffentlichkeit keine Nachteile erleide. Anstelle einer Wiederholung der öffentlichen Planauflage wurde das vereinfachte Verfahren gemäss § 29 Abs. 2 PBG angewendet. Der gegen den Gestaltungsplan erhobene Rekurs wurde durch Rückzug als erledigt abgeschrieben (Verfügung des Departementes für Bau und Umwelt vom 1. Oktober 1997).
2. In den Gestaltungsplan Zentrum Löwen ist das südöstlich an die Löwenstrasse und die Hauptstrasse angrenzende Areal einbezogen, das zur Hauptsache der gestaltungsplanpflichtigen Kernzone und im übrigen der öffentlichen Zone und der 3-geschossigen Wohnzone zugewiesen ist. Allgemeinverbindliche Bestandteile bilden die Sonderbauvorschriften (SBV) sowie 4 Pläne. Hinzu kommt ein Planungsbericht.
Gemäss Ziffer 4 der SBV soll mit dem Gestaltungsplan die Grundlage für eine städtebaulich anspruchsvolle und in Bezug auf Architektur, Ökologie, Grünplanung und Zentrumscharakter dem wichtigen Ortsbild gerecht werdende überdurchschnittliche Bebauung geschaffen werden. Des weitern sollen entlang der Löwenstrasse Wohn- und Geschäftshäuser mit Läden und auf der Parzelle Nr. 573 ein neuer Stadtsaal erstellt und das Hotel/Restaurant Löwen umgebaut werden. Schliesslich bezweckt der Gestaltungsplan gemäss Ziffer 4 SBV die Erhaltung der historischen Häuserzeile Sallmann'sches Haus bis und mit Haus Panté und die Schaffung einer Bebauung für Wohnen und ruhiges Gewerbe im Kern des Gestaltungsplangebietes. Gemäss Ziffer 5 SBV ordnet der Gestaltungsplan die Erschliessung und Parkierung, Lage der Bauten, Bauvolumen sowie die Umgebungsgestaltung. Wie dem Gestaltungsplan zu entnehmen ist und in den nachstehenden Erwägungen abgehandelt wird, regelt der Gestaltungsplan indessen auch den Schutz von erhaltenswerten Kulturobjekten. Andererseits

regelt der Gestaltungsplan entgegen Ziffer 4 SBV mit Ausnahme des Stadtsaales (Plan Nr. 2) und des Hotel/Restaurant Löwen die Nutzungen der übrigen im Plan Nr. 2 mit Baulinien definierten Baubereiche nicht. Dies ist ein Mangel, weil gerade in der Kernzone eine durchmischte Nutzung insbesondere mit Zentrumsnutzungen städtebaulich besonders wichtig ist. Allerdings kann aufgrund der Lage und der Standortgunst angenommen werden, dass sich auch ohne explizite Vorschrift im Gestaltungsplan eine durchmischte Nutzung entwickeln kann.

Plan Nr. 1 behandelt insbesondere die geschützten Bauten. Plan Nr. 2 enthält die mit Baulinien fixierten Baubereiche mit den dazugehörenden Bruttogeschossflächen und Gebäudehöhen. Des weitem wird mit diesem Plan eine Baulinie aus dem Jahre 1937 aufgehoben. Plan Nr. 3 regelt im wesentlichen die quartierinternen Fusswege und Zufahrten sowie den Bereich für Baumpflanzungen und den ruhenden Verkehr (Tiefgaragen, oberirdische Parkplätze). Im Bereich der öffentlichen Zone sind nach diesem Plan in Übereinstimmung mit dem diese Nutzungszone überlagernde Umgebungsschutz keine Bauten sondern lediglich eine Fusswegverbindung zulässig. Die hier bestehenden Bäume sind zu erhalten. Plan Nr. 4 behandelt die Landumlegung. Der Stadtsaal auf der Parzelle Nr. 573 soll gemäss Eintrag im Plan Nr. 2 auf dem Projektstudienauftrag aus dem Jahre 1994 basieren.

Ziffer 9.3 SBV verlangt, dass die Materialwahl und Farbgebung im ganzen Gestaltungsplanareal sorgfältig auszuwählen sind, wobei die Bauten der Umgebung zu berücksichtigen sind.

Mit Ziffer 9.6 SBV wird das ganze Gestaltungsplanareal der Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet. Diese Zuordnung widerspricht der in den Gestaltungsplan einbezogenen Wohnzone. In diesem Zusammenhang ist noch anzumerken, dass im Entwurf der generell revidierten Ortsplanung, welche sich zur Zeit im Vorprüfungsverfahren befindet, die Wohnzone richtigerweise der Empfindlichkeitsstufe II zugeordnet ist. Die Zuordnung zur Empfindlichkeitsstufe III ist vorliegend rechtlich nicht möglich, weil die fragliche Wohnzone im Sinne von Art. 43 Abs. 3 LSV nicht lärmvorbelastet ist. In der Wohnzone sollte überdies ein hoher Lärmschutz angestrebt werden. Ziffer 9.6 SBV wird unter dem Vorbehalt genehmigt, dass die Empfindlichkeitsstufe III nur für die Kernzone und nicht für die Wohnzone W 4 gilt.

3. Im Hinweisinventar der kantonalen Denkmalpflege vom Mai 1993 sind die Objekte Parzelle Nr. 573 (Löwen), Parzelle Nr. 1710 (Panté), Parzelle Nr. 1976 (Schweizerhof), Parzelle Nr. 570 (Sallmann'sches Haus) als "wertvoll" eingestuft. Nach Ziffer 1.9 des kantonalen Richtplans (KRP) sind die in den neueren Hinweisinventaren (ca. ab 1985) als "besonders wertvoll" und "wertvoll" eingestuften Kulturobjekte durch die Gemeinden zu schützen. Auf der anderen Seite ist Kreuzlingen eines der kantonalen Zentren. Ziffer 1.1.2 KRP verpflichtet Kanton und Gemeinden, solche Zentren als eigenständige Wohn-, Arbeits-, Einkaufs-, Ausbildungs- und Veranstaltungsorte zu stärken. Des weitem haben sie insbesondere dafür zu sorgen, dass ihre Kernbereiche gut gestaltet sind und über ein breites Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungen verfügen.

Vorweg wird darauf aufmerksam gemacht, dass im Rahmen der verwaltungsinternen

Vernehmlassung das Amt für Denkmalpflege den Antrag stellt, den Gestaltungsplan nur unter Ausnahme des Löwens zu genehmigen. Es verlangt, dass auch dieses Gebäude zu erhalten und zu pflegen sei, wie das für die Nachbarbauten im Gestaltungsplan festgehalten sei.

Im Planungsbericht ist in Übereinstimmung mit dem ISOS festgehalten, dass es sich bei der Gebäudezeile Sallmann'sches Haus, Schweizerhof, Panté und Hotel Löwen zusammen mit den Klosterbauten und einem Dutzend weiterer Bauten um den historischen Kern von Kreuzlingen handelt. Mit dem Gestaltungsplan werden das Sallmann'sche Haus, der Schweizerhof sowie das Panté unter Schutz gestellt (Plan Nr. 1, Legende: "kein Abbruch"). Ziffer 9.4 SBV verlangt, dass diese Bauten nach den anerkannten Regeln der Denkmalpflege zu erhalten sind. Das Gebäude Löwen ist in der Legende zum Plan Nr. 1 mit "Umbau (Abbruch teilweise)" eingestuft. Nach Ziffer 9.4 Abs. 3 SBV soll diese Baute weiterhin als Hotel/Restaurant genutzt werden. Des Weiteren sei die Erscheinungsform im Sinne des Ortsbildschutzes beizubehalten. Weiter erlaubt die vorgenannte Bestimmung die Vornahme von verhältnismässigen Korrekturen. Schliesslich verlangt Ziffer 9.4 die Beibehaltung der Fenstereinteilungen. Die Entfernung und Erneuerung von statisch und energetisch relevanter Bausubstanz, die einer dringenden Erneuerung bedürfen, ist möglich. Im Planungsbericht sind die Konsequenzen dieser abstrakten SBV wie folgt beschrieben: Die nördliche Hälfte des Restaurant/Hotel Löwen mit UG, EG, 1.OG bleibt bestehen. Die übrigen Teile, d.h. die südliche Hälfte ab UK Decke EG und die nördliche Hälfte ab UK Decke 1. OG werden abgebrochen. Die abgebrochenen Teile des Löwens sollen im Sinne des bestehenden Erscheinungsbildes wieder aufgebaut werden. Den Erläuterungen ist weiter zu entnehmen, dass damit die Lage mit den entsprechenden Geschosshöhen und die wichtige Eckbebauung des Löwen erhalten werden. Ferner sei das Objekt in früheren Jahren in mehreren Etappen unfachmännisch umgebaut worden. Heute bedürfe der grösste Teil der Bausubstanz einer eingehenden Erneuerung, um die Anforderungen an eine Hotelnutzung zu erfüllen.

Abschliessend vertritt der Stadtrat Kreuzlingen die Auffassung, dass mit der Unterschutzstellung des Sallmann'schen Hauses, des Schweizerhofes und des Objektes Panté sowie der oben beschriebenen Massnahmen des Objektes Löwen den Anforderungen von Ziffer 1.9 KRP Rechnung getragen werde.

§ 10 NHG TG verlangt, dass erhaltenswerte Objekte zu sichern sind. Hinweise auf erhaltenswerte Objekte ergeben sich gemäss § 2 NHG TG vor allem aus Inventaren (z.B. Hinweisinventar der kantonalen Denkmalpflege) sowie dem kantonalen Richtplan. Diesem Auftrag wird im Gestaltungsplan mit der Unterschutzstellung der gut erhaltenen Objekte Sallmann'sches Haus, Schweizerhof und Panté vollumfänglich nachgekommen. Ortsbildschutzanliegen und Unterschutzstellungen müssen im Einzelfall mit anderen öffentlichen Interessen und massgeblichen Planungsgrundsätzen abgewogen werden. Im vorliegenden Fall sind als andere öffentliche Interessen etwa die mit der zentralen Funktion von Kreuzlingen verbundenen Aufgaben (z.B. breites Angebot an privaten und öffentlichen Dienstleistungen gemäss Art. 3 Abs. 3 lit. d RPG) zu erwähnen. Ein attraktives und heutigen Anforderungen entsprechendes Hotel ist als Beitrag zu diesen Aufgaben zu werten. Der Stadtrat vertritt die Auffassung, dass die

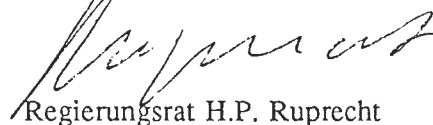
Hotelnutzung nicht mit einem Umbau bewältigt werden kann. Man mag sich indessen fragen, ob mit der partiellen Erhaltung des Löwens und dem Aufbau des übrigen Gebäudeteils im Sinne des bestehenden Erscheinungsbildes das städtebauliche Optimum gefunden wird. Wenn der Löwe schon weitgehend abgebrochen wird, wäre möglicherweise ein zeitgemässer Neubau glaubwürdiger und städtebaulich überzeugender gewesen. Die Gemeinden besitzen namentlich bei der Erfüllung der Ortsbildschützerischen Aufgaben ein relativ erhebliches Ermessen. Die im Gestaltungsplan festgelegten Schutzmassnahmen erscheinen unter Beachtung dieses Grundsatzes und in Abwägung aller öffentlichen Interessen als rechtmässig.

4. Gesamthaft hält der Gestaltungsplan im Sinne der Erwägungen und mit den beschriebenen Vorbehalten vor der Rechtmässigkeitsprüfung stand.

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Stadtrat Kreuzlingen am 21. Januar 1997/26. August 1997 beschlossene Gestaltungsplan "Zentrum Löwen" wird unter Vorbehalt der Ziffern 2 und 3 dieses Dispositivs genehmigt.
2. Ziffer 9.6 SBV wird unter dem Vorbehalt genehmigt, dass für die Wohnzone die Empfindlichkeitsstufe III nicht gilt.
3. Der Stadtrat Kreuzlingen wird ersucht, im Sinne der Erwägungen umgehend die Nutzungen von allen Baubereichen allgemeinverbindlich zu regeln und die Wohnzone W4 einer sachgerechten Empfindlichkeitsstufe zuzuordnen. Diese Nachträge sind dem Departement für Bau und Umwelt zur Genehmigung einzureichen.
4. Mitteilung an:
 - Stadtrat Kreuzlingen, 8280 Kreuzlingen, unter Beilage von zwei Gestaltungsplänen mit Genehmigungs- und Hinweisvermerken, chargé
 - Departement für Bau und Umwelt
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Archäologie
 - Tiefbauamt
 - Amt für Raumplanung, unter Beilage eines Gestaltungsplans mit Vermerken gemäss Gemeindeexemplar sowie der Akten

DEPARTEMENT
FÜR BAU UND UMWELT



Regierungsrat H.P. Ruprecht

Rechtsmittel

Gegen diesen Entscheid kann innert 20 Tagen beim Verwaltungsgericht des Kantons Thurgau, 8570 Weinfelden, Beschwerde geführt werden. Diese hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten. Sie ist im Doppel unter Beilage des angefochtenen Entscheides einzureichen.

Expediert:.....22. Oktober 1997