

Frauenfeld, 24. Juli 2014

Entscheid Nr. 53

0075/2014/DBU/ARE

Politische Gemeinde Kreuzlingen

- **Aufhebung Gestaltungsplan „Abendfrieden“ RRB Nr. 1520 v. 25. September 1984**
- **Gestaltungsplan „Abendfrieden 2012“**

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Die vom Stadtrat Kreuzlingen am 20. November 2012 beschlossene Aufhebung des Gestaltungsplans „Abendfrieden“ (RRB Nr. 1520 vom 25. September 1984) wird genehmigt.
2. Der vom Stadtrat Kreuzlingen am 20. November 2012 beschlossene Gestaltungsplan „Abendfrieden 2012“ wird genehmigt.
3. Mitteilung an:
 - Stadtrat Kreuzlingen, Hauptstrasse 22, 8280 Kreuzlingen, unter Beilage von zwei Dossiers Gestaltungsplan „Abendfrieden 2012“, Aufhebung Gestaltungsplan „Abendfrieden“, je mit Genehmigungsvermerk (chargé)
 - Amt für Denkmalpflege
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Forstamt
 - Amt für Raumentwicklung, unter Beilage von einem Dossier Gestaltungsplan „Abendfrieden 2012“, Aufhebung Gestaltungsplan „Abendfrieden“, mit Genehmigungsvermerk sowie der übrigen Akten

Erwägungen

Mit Schreiben vom 17. Februar 2014 ersucht der Stadtrat Kreuzlingen um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlage. Die Vorlage wurde mit Bericht vom 19. Juni 2012 durch das Amt für Raumentwicklung vorgeprüft. Seit dem 1. Januar 2013 ist ein neues Planungs- und Baugesetz (PBG; RB 700) in Kraft. Gemäss der Übergangsbestimmungen von § 121 PBG sind bei Inkrafttreten dieses Gesetzes hängige Planungen nach altem Recht zu beurteilen. Da die Planaufgabe noch vor dem 1. Januar 2013 erfolgte, ist der Gestaltungsplan „Abendfrieden 2012“ nach dem bis zum 31. Dezember 2012 gültigen Planungs- und Baugesetz (aPBG) zu beurteilen. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann gefolgert werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde.

Auf die in der Vorprüfung angebrachten Hinweise und Vorbehalte wurde in den zur Genehmigung eingereichten Unterlagen eingegangen und die entsprechenden Anpassungen grossmehrheitlich umgesetzt.

Gegen den Gestaltungsplan liegen beim Departement für Bau und Umwelt keine Rekurse vor.

Der zur Genehmigung eingereichte Gestaltungsplan „Abendfrieden 2012“ (nachfolgend Gestaltungsplan) umfasst die Parzellen Nrn. 754, 776, 780, 1313 und 3157 im südlichen Teil von Kreuzlingen. Der Gestaltungsplan ersetzt den rechtsgültigen Gestaltungsplan „Abendfrieden“ (genehmigt mit Regierungsratsbeschluss Nr. 1520 vom 25. September 1984). Hauptunterschied zum aufzuhebenden Gestaltungsplan „Abendfrieden“ ist die Ausscheidung des Baubereichs B, welcher der Realisierung eines aus einem Architekturwettbewerb hervorgegangenen Projekt eines Ersatzbaus für das Alters- und Krankenhaus dient. Das Projekt weist offensichtliche, städtebauliche Qualitäten auf und entspricht in seiner Kubatur dem bereits bestehenden Haus 3. Für eine allfällige Erweiterung des Betriebs wird eine Reservefläche ausgeschieden. Weitere unüberbaute Flächen innerhalb des Gestaltungsplans werden für eine Bebauung mit Wohnbauten geöffnet.

Aufhebung Gestaltungsplan „Abendfrieden“

Nach Art. 21 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) werden Nutzungspläne überprüft und nötigenfalls angepasst, wenn sich die Verhältnisse wesentlich geändert haben. Damit wird der Grundsatz der Planbeständigkeit verankert, der sich auch aus dem Gebot von Treu und Glauben (Art. 9 der Bundesverfassung [BV; SR 101]) ergibt. Die Pläne sind revidierbar, sofern sich die für die Planung massgebenden Verhältnisse seit der Planfestsetzung erheblich geändert haben. Seit der Inkraftsetzung des Gestaltungsplans „Abendfrieden“ sind 30 Jahre vergangen. Wie im Planungsbericht festgehalten, haben sich die Anforderungen an den Betrieb des Alters- und Krankenhauses verändert, womit entsprechende bauliche Massnahmen notwendig werden. Der geplante Ersatzbau ist jedoch mit dem bestehenden Gestaltungsplan nicht umsetzbar. Dem ursprünglichen Zweck, die Baukörper zu konzentrieren und damit ein Maximum an Freiflächen zu wahren, stehen heute auch Gebote der haushälterischen Bodennutzung und der inneren Verdichtung gegenüber. Anfangs der 1980er Jahre lag das Gestaltungsplangebiet faktisch am südlichen Stadtrand. Heute ist das Areal von einem Wohnquartier umgeben. Nebst einer Reservefläche für den Heimbetrieb soll der südliche Teil des Areals ebenfalls für eine Wohnbebauung genutzt werden können. Die tatsächlichen Verhältnisse im Plangebiet haben sich derart geändert, dass eine Aufhebung des Gestaltungsplans „Abendfrieden“ genehmigt werden kann.

Gestaltungsplan „Abendfrieden 2012“

Gegenüber dem ursprünglichen Gestaltungsplan wird der Perimeter im Gestaltungsplan „Abendfrieden 2012“ südlich um die Parzellen Nrn. 776 und 1313 bis zum Verbindungsweg zwischen Tobelstrasse und Ebenalpstrasse erweitert. Die vom Gestaltungsplan betroffenen Parzellen liegen zum einen in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Parzellen Nrn. 754 und 780) und zum andern in der Wohnzone W33 (Parzellen Nrn. 776, 1313 und 3157).

Die allgemeinverbindlichen Teile des vorliegenden Gestaltungsplans bestehen aus einem Plan (1:500) und Sonderbauvorschriften (SBV). Dem Planungsbericht sowie dem Planteil mit der Legendenüberschrift „Informationsinhalt“ kommt eine hinweisende und erläuternde Wirkung zu.

Dem Gestaltungsplan liegt ein Projekt eines Ersatzbaus für das Alters- und Krankenhaus im nördlichen Bereich des Gestaltungsplansperimeters zu Grunde. Das Projekt sieht vor, das heutige Haus Nr. 2 (Assek-Nr. 548) und das Wohnhaus „Aelpli“ (Assek-Nr. 276) abzubrechen, damit der Ersatzbau realisiert werden kann. Dieser ist mit dem bestehenden, rechtskräftigen Gestaltungsplan nicht realisierbar. Die Erschliessung wurde grösstenteils nach den Vorgaben des bisherigen Gestaltungsplans erstellt bzw. ist durch bestehende Zufahrten ausserhalb des Perimeters gewährleistet.

Der Gestaltungsplan „Abendfrieden 2012“ bezweckt gemäss Art. 1 Abs. 2 SBV die bau- und planungsrechtliche Sicherstellung der bestehenden sowie der geplanten Bauten für das Alter- und Krankenhaus. Durch die vorgegebenen Baubereiche im nördlichen Bereich des Areals werden die Abmessungen und Abstände der Bauten sowie deren Einordnung in die Umgebung geregelt. Die Bebauung im südlichen Bereich des Perimeters soll nach Regelbauweise erfolgen. Insgesamt erscheint der Zweck des Gestaltungsplans gemäss § 18 aPBG sachgerecht.

Mit dem Gestaltungsplan wird von den Vorschriften der Regelbauweise abgewichen. Gemäss § 19 Abs. 2 aPBG kann von den Vorschriften der Regelbauweise abgewichen werden, wenn dadurch gesamthaft ein besseres architektonisches und ortsbauliches Ergebnis erzielt wird und dies im öffentlichen Interesse liegt.

Als Grundlage für den Gestaltungsplan dient ein Wettbewerbsprojekt, das aufgrund städtebaulicher, organisatorischer und architektonischer Qualitäten von einem Beurteilungsgremium ausgewählt wurde. Mit der Ausscheidung des Baubereichs A und der Freistellung der Villa „Schwank“ wird zudem das alte Schutzobjekt aufgewertet. Die Abweichungen von der Regelbauweise werden im Planungsbericht mit der Schaffung von Voraussetzungen für ein zeitgemässes Angebot an Pflegeplätzen und altersgerechten Wohnungen, der Sicherung bestehender Arbeitsplätze und eines angemessenen Grünflächenangebots sowie der haushälterische Nutzung des Bodens durch kompakte und dichte Bauweise begründet.

4/4

Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sieht Gebäude mit einer maximalen Länge von 50 m vor. Der Gestaltungsplan ermöglicht jedoch Bauten bis 85 m Länge. Bei der Beurteilung des Ausmasses der Abweichung werden die Bestimmungen und Überbauungsmasse der nächst höheren Zone als Referenz hinzugezogen. Da es für die vorliegende Zone für öffentliche Bauten und Anlagen nicht direkt eine „höhere Zone“ gibt, ist ein Vergleich mit anderen Bauzonen, welche ähnliche Arten von Gebäuden zulassen, vorzunehmen. So sind die in einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen erstellten Bauten bezüglich Kubatur und Gebäudeformen (Schulbauten, Altersheime, Feuerwehrgebäude) durchaus mit denjenigen einer Industrie- oder Gewerbezone vergleichbar. Gemäss geltendem Baureglement der Stadt Kreuzlingen betragen die maximal zulässigen Gebäudelängen für die Industrie- und Gewerbezone 1 (IG 1) 110 m. Unter diesem Aspekt und der Tatsache, dass optimale Betriebsabläufe in einem Alters- und Krankenhaus gewissen baulichen Vorgaben unterliegen, kann die Abweichung von der Regelbauweise hinsichtlich Gebäudelänge toleriert werden. Die teilweise deutlich unterschrittenen Grenz-, Gebäude- und Waldabstände können aus kantonaler Sicht akzeptiert werden.

Im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung haben die einbezogenen Fachstellen keine Vorbehalte gegen den Gestaltungsplan angebracht.

Departement für Bau und Umwelt


Carmen Haag



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: 24. Juli 2014