

19. Aug. 1967

30. Aug. 1967

Kopie an Grundbuchamt
Bauverwaltung

REGIERUNGSRAT DES KANTONS THURGAU



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

EMDESEHEN
Bauverwahrer
Bau-führer
Zeichner
Vorarbeiter
Maßhauer
Kanzlei

31.8.67. *Bu*
5.8.67. *Wz*

31.8.67 *Li*

vom 15. Aug. 1967

Nr. 7769

Einzelgestaltungsplan "Emmishofer-Tor" der Gemeinde Kreuzlingen.

1. Der Stadtrat von Kreuzlingen hiess mit Beschluss vom 19. Mai 1967 einen Einzelgestaltungsplan mit besonderen Bestimmungen für das Bebauungsareal "Emmishofer-Tor" gut. Der Plan wurde ordnungsgemäss vom 24. Mai bis 6. Juni 1967 öffentlich aufgelegt. Eine Einsprache wurde zurückgezogen. Mit Schreiben vom 31. Juli ersucht der Stadtrat von Kreuzlingen den Regierungsrat um Genehmigung des Plans.

2. Der Einzelgestaltungsplan umfasst ein Areal von 2142 m², das nordwestlich an die Konstanzerstrasse anstösst und durch die Freihof- sowie die Tägermoostrasse begrenzt wird. In den Besitz teilen sich drei Eigentümer. Das entspricht den Anforderungen des Baureglements.

Die heutige Ueberbauung ist alt und wenig zweckmässig. Der Gestaltungsplan strebt eine bessere, differenzierte Ueberbauung an, ferner - zur Entlastung der Konstanzerstrasse - die Erschliessung der neu zu erstellenden Bauten von den Seitenstrassen und schliesslich die Verbesserung der Verkehrsverhältnisse auf allen drei Strassen, insbesondere durch Schaffung oder Rückversetzung von Trottoirs und teilweise Aufweitung der Fahrbahnen. Damit sind die Vorteile gegenüber der Regelüberbauung umrissen, welche den Erlass des Gestaltungsplans rechtfertigen.

3. Durch den Gestaltungsplan werden die Parzellen 21 und 24 zusammengefasst, was die Erstellung einer fünfgeschossigen, flach einzudeckenden Baute ermöglicht. Auf der Parzelle 22

kann ein zwei- bis dreigeschossiger Bau erstellt werden. Die Ausnützungen betragen für den fünfgeschossigen Bau 120 %, für den zwei- bis dreigeschossigen Bau 80 %, was den Regelausnützungen bei halboffener Bauweise entspricht. Die neue Ueberbauung ermöglicht es, mit den Fassaden auf und hinter die gültige Baulinien zu rücken.

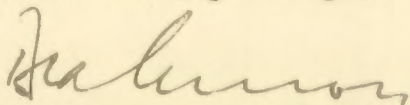
Beide Neubauten werden von der Freihof- oder Tägermoosstrasse her erschlossen. Der Gestaltungsplan schreibt verbindlich die Anlage von 16 oberirdischen Parkplätzen und weiteren 14 Einstellplätzen in einer unterirdischen Sammelgarage vor. Ein Kinderspielplatz auf der Parzelle 21/24 dient auch den Bewohnern des Hauses auf Parzelle 22. Für beide Bauten ist eine gemeinsame Fernseh-Antenne zu erstellen.

4. Für die Aufweitung der Strassen und die Erstellung der Trottoirs sind dem Staat 315 m² und der Stadt Kreuzlingen 260 m² Land unentgeltlich abzutreten, wobei die Mutationskosten von den neuen Landeigentümern übernommen werden. Der Gestaltungsplan sieht vor, dass die Kosten für den Bau der anstossenden öffentlichen Strassen und Trottoirs im Bereich der beiden Grundstücke 21 und 24 von der "öffentlichen Hand" übernommen und die Eigentümer von einem Perimeterbeitrag befreit werden. Damit ist nicht festgelegt, wie die Kosten für die Rückversetzung des Trottoirs und den Bau des öffentlichen Parkplatzes zwischen dem Staat und der Stadt Kreuzlingen aufgeteilt werden. Das kantonale Tiefbauamt vertritt die richtige Auffassung, dass der Staat sich nur dann an den erwähnten Kosten beteiligt, wenn bei Verwirklichung des Bauvorhabens "Ebnishofer Tor" die neue Konstanzerstrasse noch nicht zur Verfügung steht. Diese Tatsache trägt die Formulierung des Artikels 6.2 im Abschnitt "Landabtretungen" Rechnung.
5. Im übrigen ist der Einzelgestaltungsplan zweckmässig; der Genehmigung steht nichts entgegen.

Der Regierungsrat beschliesst:

1. Der Einzelgestaltungsplan mit besonderen Bestimmungen für das Bebauungsareal "Emmishofer-Tor" der Stadt Kreuzlingen wird genehmigt.
2. Erst nach Verwirklichung der Bauvorhaben des Gestaltungsplans wird entschieden, ob sich der Kanton Thurgau an den Kosten für die Rückversetzung des Trottoirs und für die Erstellung der öffentlichen Parkplätze an der Konstanzerstrasse beteiligt. Massgebend ist dabei der Stand der Bauarbeiten an der neuen Konstanzerstrasse.
3. Mitteilung an:
 - Stadtrat 8280 Kreuzlingen unter Beilage eines Gestaltungsplans mit Genehmigungsvermerk,
 - Tiefbauamt,
 - Regionalplanungsamt unter Beilage eines Gestaltungsplans mit Genehmigungsvermerk und aller übrigen Akten.

Der Präsident des Regierungsrates:



Der Staatsschreiber:

I. V. Der Sekretär

