



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

vom 14. Juni 1971

Bauverwalter	
Abt. Hochbau	
Abt. Tiefbau	
Zeichner	
E 21. JUNI 1971	
Werkmeister	
Magazin	
Kanzlei	Nr. 1273

Betrifft: Einzelgestaltungsplan für das Bebauungsareal der
Neuen Warenhaus AG, Zürich in Kreuzlingen

1. Mit Schreiben vom 17. Dezember 1970 ersuchte der Stadtrat von Kreuzlingen um Genehmigung eines Einzelgestaltungsplans mit besonderen Bestimmungen für das Bebauungsareal Neue Warenhaus AG, Zürich, Neubau Filiale Kreuzlingen. Der Plan wurde vom Stadtrat am 3. November 1970 gutgeheissen; öffentlich aufgelegt war er vom 11. bis 24. November 1970. Eine fristgerecht eingereichte Einsprache, eingereicht von Rechtsanwalt Dr. Charles Wüthrich im Auftrage der Erben Guggenheim, Sandbreite 8, Kreuzlingen und des Herbert Jonasch, Sandbreite 10, Kreuzlingen, wurde mit Entscheidung vom 14. Dezember 1970 abgewiesen.
2. Gegen diesen Entscheid erhob Rechtsanwalt Dr. Charles Wüthrich für die gleichen Mandanten fristgerecht am 23. Dezember 1970 Beschwerde beim Regierungsrat mit dem Antrag, es sei der Gestaltungsplan nicht zu genehmigen. Der Stadtrat von Kreuzlingen äusserte sich am 22. Februar 1971 zur Beschwerde; er beantragt, sie sei abzulehnen. Zur weiteren Klärung wurde am 31. März 1971 ein Augenschein mit den Beschwerdeführern, den Behörden der Stadt Kreuzlingen und den Eigentümern der zu überbauenden Parzellen veranstaltet. Dabei wurde von der Bauherrschaft eine Ergänzung des Modells verlangt; ferner wurde vereinbart, dass der Stadtrat Kreuzlingen die Akten durch Einreichung des frühern Gestaltungsplans "Sandbreite" zu ergänzen und dass schliesslich das Tiefbauamt sich zur Frage der im Gestaltungsplan festgelegten Verkehrsregelung zu äussern habe.

Am 25. Mai 1971 wurden in einer Besprechung zwischen Tiefbauamt und Stadtrat die Frage der Verkehrsregelung besprochen; ferner stand den interessierten Amtsstellen des Kantons das ergänzte Modell der Ueberbauung von Ende April an zur Begutachtung zur Verfügung.

3. Das Areal des Gestaltungsplans befindet sich in der Cityzone, die nach Baureglement "für die Schaffung eines städtischen Laden- und Geschäftszentrums" bestimmt ist. Es ist geschlossene Bauweise vorgeschrieben; ferner soll die bauliche Erneuerung nach Gestaltungsplan erfolgen und eine möglichst geschlossene Ladenfront sowie eine der bestehenden Parzellierung angemessene, günstige bauliche Ausnützung anstreben. Erlaubt sind 4 und 5 Vollgeschosse; bei nur 3 Vollgeschossen ist die Ueberbauung so zu konzipieren, dass eine spätere Aufstockung möglich ist. Die Regelausnützung ist auf 1,5 festgesetzt; der Stadtrat kann sie für einen Gestaltungsplan bis auf 2,0 erhöhen.

Der vorliegende Gestaltungsplan gilt für insgesamt vier Parzellen mit einer Gesamtfläche von 5'761 m². Damit genügt er den Anforderungen von Art. 21 des Baureglementes. Von den weiteren Erfordernissen müssen, da keine Wohnüberbauung geplant ist, Verkehrsregelung, architektonische Gestaltung und Erschliessung überprüft werden.

4. Der Plan sieht die Erstellung eines zweigeschossigen Warenhauses mit Dachaufbauten vor. Die Baukörper sind durch eingeschossige Grenzbauten mit der Nachbarliegenschaft "Femina" verbunden. Das entspricht den Anforderungen des Baureglementes über die Bauweise in der Cityzone; denn die zwei Geschosse sind, da sie Verkaufsräume enthalten, höher als Normalgeschosse (Gebäudehöhe an der Hauptstrasse ca. 11 m). Ueberdies ist gemäss Plan F eine Erweiterungsmöglichkeit auf 3 Geschosse möglich, so dass alle Bedingungen der Cityzone erfüllt sind. Die Ausnützung bleibt mit 1,05 unter dem Zulässigen; auch bei Aufstockung würde die Regelausnützung von 1,5 nicht erreicht.

Das Projekt wurde von der kantonalen Denkmalpflege in bezug auf Gestaltung und Einfügung in das Stadtbild beurteilt; Einwände werden in dieser Hinsicht nicht erhoben.

5. Der Gestaltungsplan legt längs der Hauptstrasse und der Parkstrasse neue Baulinien fest. Diese ermöglichen eine Aufweitung der schon heute durch Lichtsignale gesteuerten Kreuzung im Bereiche dieser beiden Strassen. Das ist notwendig, weil der geplante Neubau, der im wesentlichen von der Parkstrasse her erschlossen wird, die Parkstrasse mit zusätzlichem Verkehr belastet. Ohne die Aufweitung der beiden Strassen wäre die Löwenplatzkreuzung zu wenig leistungsfähig. Plan B enthält die für die Strassenverbreiterung und den Trottoirneubau notwendige Landabtretung; die weiteren zusätzlichen Hinweise über Abtretung sind in den besonderen Bestimmungen unter den Ziffern 6, 7.1 und 8.1 enthalten.

Die neue Baulinie für die oberirdischen Bauten gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Sie hält zwar von der neuen Eigentumsgrenze nicht den im Gesetz vorgeschriebenen Abstand von 4 Metern ein; da das Trottoir jedoch eine Breite von 4,50 Metern aufweist und das neue Warenhaus gemäss Plan nur längs der Parkstrasse auf die Baulinie gesetzt wird, an der Hauptstrasse gestaffelt zurückgesetzt ist (die Gebäudegrundrisse werden durch den Plan F verbindlich festgelegt), kann der Regierungsrat diese Baulinie genehmigen. Dagegen kann die Baulinie für die beiden Untergeschosse in der vorliegenden Form nicht genehmigt werden. Vergleicht man die Pläne B (neue Eigentumsgrenze) und C (Baulinien), so stellt man fest, dass die blaue Baulinie erheblich in das neue Eigentum des Staates verstösst. Allerdings nützen die geplanten Bauten diese Baulinien nur zum Teil aus; den Plänen G und G1 kann man jedoch entnehmen, dass bei der südlichen Gebäudeecke der unter dem öffentlichen Grund liegende Raum von den Untergeschossen sehr stark beansprucht wird. Das kann nach Auffassung des Regierungsrates nicht verantwortet werden; denn der Raum unter dem Trottoir muss für elektrische Verkleitungen und Telefonleitungen zur Verfügung stehen, da diese in der Strasse nicht ver-

legt werden können. Der Regierungsrat kommt daher zum Schluss, dass die blaue Baulinie für die Untergeschosse auf Plan C nicht genehmigt werden kann. Dagegen kann die im Plan B festgelegte neue Eigentumsgrenze als Baulinie für Bauten unter Terrain festgesetzt werden. Die Pläne G und Gl sind so anzupassen, dass die neue Eigentumsgrenze nicht überschritten wird. Der Stadtrat von Kreuzlingen ist zu verpflichten, vor Erteilung der Baubewilligung die neuen Pläne für die Untergeschosse dem kantonalen Tiefbauamt vorzulegen.

6. Das neue Warenhaus wird zusätzlichen Verkehr verursachen. Die Parkierung, sowie die Zu- und Wegfahrt muss daher zweckmässig organisiert werden. Nach VSS-Normen sollte pro 40 - 60 m² Nutzfläche ein Parkplatz vorhanden sein. Für den geplanten Bau mit rund 5800 m² Nutzfläche ergibt das 120 - 145 Parkplätze. Der Gestaltungsplan weist insgesamt 140 Parkplätze und Abstellplätze aus. Einige können wegen der unter Ziffer 5 verlangten teilweisen Zurücksetzung der Untergeschosse nicht erstellt werden. Dagegen ist es möglich, die Zahl der oberirdischen Abstellplätze zu vergrössern, da gemäss den besonderen Bestimmungen (Ziffern 5.5 und 5.8) das Areal des Einfamilienhauses Assek. Nr. 180 hierfür zur Verfügung steht.

Die Zufahrt ist von der Parkstrasse, die Wegfahrt auf die Sandbreitestrasse geplant (Plan E). Das genügt, solange die Parkstrasse nicht stärker belastet ist als heute. Es ist aber damit zu rechnen, dass diese Strasse, die in Zukunft eine wichtige Querachse zwischen der Hauptstrasse und der Seetalstrasse bildet, wesentlich stärker belastet wird. Dann kann sich in der Parkstrasse wegen der Linksabbieger der Verkehr stauen und die Löwenkreuzung verstopfen. Dem kann begegnet werden, wenn die ganze Zufahrt zum Warenhaus über die Sandbreitestrasse erfolgt und die Wegfahrt in die Parkstrasse. Für diese Änderung des Verkehrsflusses müssen die geplanten Bauten nicht anders disponiert werden; es ist nur eine andere Signalisation des Verkehrs notwendig. Die Ziffer 5.9 der besonderen Bestimmungen wird vom Regierungsrat deshalb in der vorliegenden Form nicht genehmigt. Zwar kann die Verkehrsregelung vorderhand noch so erfolgen, wie

an der Plan B versieht. Dagegen hat nicht der Stadtrat von Kreuzlingen, sondern das Strassen- und Baudepartement zu bestimmen, ob und wann die Fahrrihtung in der Parkstrasse und in der Sandbreitestrasse zu ändern ist.

7. Ziffer 6.1 der besondern Bestimmungen (Verkehrsanlagen) gibt zu einer weiteren Bemerkung Anlass. Der Staat Thurgau kann sich keinesfalls verpflichten, den projektierten Ausbau der Kreuzung Löwenplatz/Bärenplatz gleichzeitig mit dem Neubau EPA fertigzustellen. Er wird lediglich die notwendigen Anpassungen von Trottoir und Fahrbahn im Geltungsbereich des Gestaltungsplans vornehmen. Die Kosten werden dabei gemäss den Bestimmungen des Strassengesetzes zwischen Kanton und Gemeinde geteilt.

8. Gegen den Gestaltungsplan reichte Rechtsanwalt Dr. Charles Wüthrich, Bischofszell, im Auftrage der Erben Guggenheim, vertreten durch Alfred Guggenheim, Sandbreite 8, Kreuzlingen, und Herbert Jonasch, Sandbreite 10, Kreuzlingen, Beschwerde ein; er beantragt, der Plan sei nicht zu genehmigen.

Begründet wird die Beschwerde im wesentlichen mit gestalterisch-planerischen Argumenten und Hinweisen auf ungenügende Lösung der Verkehrsprobleme. Es wird dargelegt, dass das Areal des Gestaltungsplans zwar in der Cityzone liege, östlich aber durch ausgesprochene Wohnquartiere begrenzt werde, deren Charakter sich in den nächsten Jahrzehnten nicht wesentlich ändere. Dem sei im Gestaltungsplan Rechnung zu tragen durch eine Ueberbauung, welche die bestehenden Bauten nicht erdrücke und im übrigen auch aesthetisch besser befriedige. Es sei deshalb der ursprüngliche Gedanke der "Randbebauung" aufzugreifen. Weiter wird beanstandet, dass die Ueberbauung EPA zusätzlichen Verkehr bringe, der vor allem für die Liegenschaft Guggenheim unzumutbar sei. Auch könne es nicht verantwortet werden, der Sandbreitestrasse beim heutigen Ausbaustandard diesen zusätzlichen Verkehr zuzumuten.

Der Stadtrat von Kreuzlingen beantragt in seiner Vernehmlassung die Abweisung der Beschwerde. Er erklärt, dass alle frühern Versuche, eine Gesamtüberbauung zustande zu bringen, am Widerstand

der Beschwerdeführer scheiterte. Im weiteren weist er darauf hin, dass die rückwärtige Erschliessung von Geschäftshäusern an der Hauptstrasse zwingend notwendig sei; für die Anwohner bringe eine derartige Nutzung wohl an Werktagen während der Ladenöffnungszeit eine zusätzliche Belastung, anderseits sei am Abend und an Sonntagen überhaupt kein Verkehr zu erwarten, weil die geplante Ueberbauung gar keine Wohnungen enthalte. Der Vorwurf einer störenden, allzu massiven Ueberbauung wird zurückgewiesen; Grenzabstände, Gebäudehöhen und Ausnützung seien im Rahmen dessen, was das Baureglement in der Cityzone zulasse. Schliesslich wird auch die vorgesehene Verkehrsregelung als zweckmässig bezeichnet; insbesondere kann nach der Auffassung des Stadtrates Kreuzlingen die Sandbreitestrasse (mit einseitigem Trottoir) als Einbahnstrasse noch zusätzlichen Verkehr aufnehmen. Eine andere rückwärtige Erschliessung der Liegenschaften Guggenheim und Jonasch ist nach Auffassung des Stadtrates nicht zwingend notwendig.

9. Bei der Beurteilung der Beschwerde ist davon auszugehen, dass das gesamte Quartierplangebiet einschliesslich der Liegenschaften der Beschwerdeführer zur Cityzone gehört. Wie schon unter Ziffer 3 bemerkt wurde, ist diese für die Schaffung eines städtischen Laden- und Geschäftszentrums bestimmt. Die geschlossene Bauweise ist vorgeschrieben, es sind möglichst geschlossene Ladenfronten anzustreben und weniger als vier Geschosse sind nur erlaubt, wenn Konstruktion und Gestaltung der Baute eine spätere Aufstockung ermöglichen. Den Beschwerdeführern war das seinerzeit bei der öffentlichen Auflage des Zonenplans mit den entsprechenden Zonenvorschriften bekannt. Ihre Grundstücke wurden durch diese Einzonung (mit Ausnutzungsmöglichkeit zwischen 1,5 und 2,0) erheblich aufgewertet, allerdings nicht als stilles Wohngebiet, sondern als Geschäfts- und Ladenareal. Sie können sich daher nicht darauf berufen, dass der Gestaltungsplan den heutigen Gegebenheiten - also Bewahrung des Wohnquartiercharakters - Rechnung tragen müsste. Bei einer neuen Ueberbauung ist der im Baureglement und Zonenplan vorgesehenen Nutzung der Vorzug zu geben.

Die von den Beschwerdeführern als unerschwinglich erwähnte Randbebauung, kann als Alternativlösung nicht der jetzt geplanten Ueberbauung gegenübergestellt werden. Den Akten liegt der Entwurf eines Gestaltungsplans "Sandbreite" bei, in welchem die Liegenschaften der Beschwerdeführer, die südlich anstossende Parzelle 235 und die im neuen Gestaltungsplan enthaltene Parzelle 1182 eingeschlossen waren. Der ganze Komplex umfasst also nur Grundeigentum an der Sandbreite- und Parkstrasse, nicht aber an der Hauptstrasse. Vorgesehen war - über einer durchgehenden Tiefgarage zwischen Sandbreite- und Parkstrasse - der Bau von je zwei fünf bzw. fünf- und sechsgeschossigen Gebäuden mit einem verhältnismässig geräumigen Innenhof. Die Ausnützung hätte dabei 1,5 betragen.

Die Ausführung dieses Gestaltungsplans hätte die Gestaltung der Ueberbauung auf den Parzellen an der Hauptstrasse in keiner Weise präjudiziert. In den Bestimmungen wird unter Ziffer 1.3 denn auch ausgeführt: "Da zur Zeit konkrete Baubeghären für die Grundstücke 266 und 267 fehlen, die Grösse derselben aber die verschiedensten Möglichkeiten offen lässt, wird später zu diesem Gestaltungsplan eine Ergänzung erlassen". Es wurde also nie festgelegt, dass für das Areal längs der Hauptstrasse auch eine Randbebauung vorzusehen sei. Vielmehr ist davon auszugehen, dass die zonengemässe Nutzung, also Erstellung von Laden- und Geschäftsbauten anzustreben ist. Allerdings ist es für die Beschwerdeführer bedauerlich, dass der Gestaltungsplan Sandbreite nicht rechtsgültig wurde. Die zonengemässe Ueberbauung wird, da das Grundstück 1182 nun zum Areal EPA gehört, erheblich erschwert.

Von einer ernsthaften Beeinträchtigung der Liegenschaften der Beschwerdeführer durch die Bauten der EPA kann nach Auffassung des Regierungsrates nicht gesprochen werden. Grenz- und Gebäudeabstände entsprechen dem Baureglement, die Gebäudehöhen und die Ausnützung liegen sogar unter den zulässigen Grenzen. Eine extreme Randbebauung würde schmale, aber hohe Baukörper längs der Hauptstrasse erfordern; das träfe die Beschwerdeführer weit stärker, weil die Hauptwohnseite (Südwesten) "zugemauert" wäre. Im übrigen müsste auch aus städtebaulichen Erwägungen eine Randbebauung mit höhern Häusern

längs der Hauptstrasse abgelehnt werden, weil gemäss Baureglement (Art. 27) schützenswerte Bauwerke im Umkreis von 300 Metern nicht beeinträchtigt werden dürfen. Das in Frage stehende Areal liegt jedoch noch so nah bei der Basilika und beim Seminar, dass unbedingt einer mehr in die Breite als in die Höhe strebenden Gestaltung der Vorrang zu geben ist.

Unter Ziffer 6 der Erwägungen wurde schon auf die Regelung des Verkehrs eingegangen. Das kantonale Tiefbauamt vertritt die Auffassung, dass der durch die Ueberbauung ausgelöste zusätzliche Verkehr von der Park- und Sandbreitestrasse aufgenommen werden kann, wenn Zu- und Wegfahrten zur unterirdischen Garage im Einbahnsystem erfolgen. Sicher bringt dieser zusätzliche Verkehr den Beschwerdeführern mehr Immissionen. Sie sind aber in der Cityzone nicht derart übermässig, dass man sie als unzumutbar bezeichnen müsste. Die Parkierung erfolgt unterirdisch; das Lärm und Abgase erzeugende Anfahren stört daher nicht. Im weiteren ist nach Ladenschluss, also am Abend und während der Nacht, vor allem aber auch an Sonn- und Feiertagen kein zusätzlicher Verkehr zu erwarten. Die zu erwartenden Waren-Anlieferungen für das geplante Warenhaus fallen nach Angaben der Bauherrschaft beim Augenschein als Immissionsquellen kaum in Betracht, da sie sich auf die übliche Arbeitszeit beschränken und die Zahl der Zulieferungen sehr gering ist.

Aus allen diesen Ueberlegungen muss die Beschwerde abgelehnt werden.

Der Regierungsrat beschliesst:

1. Der Einzelgestaltungsplan für das Bebauungsareal EPA, Neue Warenhaus AG, Zürich, Neubau Filiale Kreuzlingen, eingereicht vom Stadtrat Kreuzlingen wird mit den folgenden Modifikationen genehmigt.
 - a) Als Baulinie für die Untergeschosse gilt nicht die blaue Linie des Plans C sondern die auf Plan B eingetragene neue Eigentums-grenze nach der Landabtretung der EPA an den Staat Thurgau.

- b) Die Pläne für die Untergeschosse (G, G1) sind anzupassen und vor der Erteilung der definitiven Baubewilligung dem kantonalen Tiefbauamt vorzulegen.
- c) Ziffer 5.9 der besonderen Bestimmungen ist dahin zu ändern, dass nicht der Stadtrat von Kreuzlingen, sondern das kantonale Strassen- und Baudepartement zu bestimmen hat, ob und wann die Fahrrichtungen für Zu- und Wegfahrten zur unterirdischen Parkgarage in der Park- und Sandbreitestrasse zu ändern sind.
- d) Der Staat Thurgau verpflichtet sich lediglich, die notwendigen Anpassungen von Trotteir und Fahrbahn an der Haupt- und Parkstrasse gemäss Ziffer 6.1 der besonderen Bestimmungen vorzunehmen. Der zweite Absatz der Ziffer 6.1 (Ausbau der Kreuzung Löwenplatz/Bärenplatz und Recht zur Ueberschreitung der neuen Eigentumsgrenze für Untergeschosse) ist zu streichen.
2. Die Beschwerde von Guggenheims Erben, Sandbreite 8, Kreuzlingen, und Herbert Jonasch, Sandbreite 10, Kreuzlingen, beide vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Charles Wüthrich, Bischofszell, wird abgewiesen. Die Beschwerdeführer bezahlen eine Beschlussexacte von Fr. 50.-- zuzüglich Ausfertigungsgebühr.
3. Mitteilung an: - Stadtrat Kreuzlingen
unter Beilage eines Einzelgestaltungsplans
für das Bebauungsareal EPA mit Genehmigungsvermerk und des Entwurfs für den Gestaltungsplan Sandbreite (3-fach)
- Rechtsanwalt Dr. Charles Wüthrich, Bischofszell
für sich und seine Klienten (3-fach)
- Tiefbauamt (2-fach)
- Denkmalpflege
- Regionalplanungsamt
unter Beilage eines Einzelgestaltungsplans
für das Bebauungsareal EPA mit Genehmigungsvermerk und der Akten



Für richtigen Auszug
Der Staatsschreiber:

Fezz