

REGIERUNGSRAT DES KANTONS THURGAU



PROTOKOLL

EXEMPLAR ARP TG

vom 22. Aug. 1966

Nr. 1784

Baulinien der Weinstrasse (Abschnitt Neudorfstrasse bis Konradstrasse) in Kreuzlingen

Am 16. Februar 1965 genehmigte der Stadtrat von Kreuzlingen neue Baulinien der Weinstrasse im Abschnitt zwischen Neudorfstrasse und Konradstrasse. Die Pläne wurden auch vom Gemeinderat am 25. März 1965 gutgeheissen und vom 21. April bis 4. Mai 1965 öffentlich aufgelegt.

Drei Anstösser erhoben gegen diese Baulinien beim Stadtrat Kreuzlingen Einsprache: Herr A. Zingg, Besitzer der Parzelle 765, Konradstrasse 3, am 24. April 1965; Herr Paul Lang-Lang, Besitzer der Parzelle 133, Romanshornestrasse 29, ebenfalls am 24. April 1965 und die Erbgemeinschaft Müller, Besitzerin der Parzelle 986 an der Neudorfstrasse, am 3. Mai 1965. Alle drei Einsprachen wurden vom Stadtrat Kreuzlingen abgewiesen; der Entscheid wurde allen drei Einsprechern am 15. Juli 1965 zugestellt.

Alle drei erhoben fristgerecht Beschwerde beim Regierungsrat: Herr Alfred Zingg am 20. Juli, Herr Lang und die Erbgemeinschaft Müller am 26. Juli 1965. Alle Beschwerden wurden dem Stadtrat von Kreuzlingen zur Vernehmlassung zugestellt. Mit Schreiben vom 27. Oktober 1965 begründete dieser seine ablehnende Haltung und beantragte dem Regierungsrat, es seien die Baulinien zu genehmigen. Irrtümlicherweise wurde das Geschäft nicht sofort behandelt, weil der Sachbearbeiter der Auffassung war, der Stadtrat von Kreuzlingen er suche noch in einem besonderen Schreiben um Genehmigung der Baulinien.

- 2 -

Am 22. Juli 1966 veranstaltete das Regionalplanungsamt einen Augenschein, an welchem neben den Beschwerdeführern und Vertretern des Stadtrates und des Bauamtes von Kreuzlingen auch der Kantonsingenieur und ein Sekretär des kantonalen Strassen- und Baudepartementes teilnahmen.

Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

1. Das in Frage stehende Gebiet im Viereck Romanshorne-Strasse/Konradstrasse/Hafenstrasse (früher Ackerstrasse)/Neudorfstrasse im Osten der Stadt Kreuzlingen ist in verschiedenen Etappen überbaut und erschlossen worden. Die ältesten Häuser aus der Zeit vor dem zweiten Weltkrieg stehen an der Romanshorne-Strasse und an der Konradstrasse, die noch bis vor sieben Jahren eine Privatstrasse war. Als unmittelbar nach dem Krieg die grosse Einfamilienhaus-Siedelung an der Damm- und Ackerstrasse (heute Hafenstrasse) erstellt wurde, hatten die Käufer dieser Liegenschaften keinen Anschluss an das öffentliche Strassennetz. Der damalige Ersteller konnte lediglich ein Fahrwegrecht auf dem sogenannten Fischerweg einhandeln. Vom Besitzer der Konradstrasse wurde ihm kein Wegrecht eingeräumt. Die Situation wurde wesentlich verbessert, als die Stadt 1956 die Neudorfstrasse als Verbindungsstrasse zum neuen Quartier erstellte, 1958 die Dammstrasse übernahm und 1959 auch die private Konradstrasse erwerben konnte.
2. Während die alte Ueberbauung vorwiegend aus kleinern, meistens zweigeschossigen Wohnbauten besteht, wurde durch den 1959 vom Regierungsrat genehmigten Zonenplan das gesamte von den vier eingangs genannten Strassen umschlossene Gebiet der 3-4 geschossigen Werkstattzone zugeteilt, in welcher Werkstatt-, Lager- und Wohnbauten zugelassen sind. Die neuesten Bauten sind denn auch vorwiegend viergeschossig; für diese intensive Nutzung müssen die Erschliessungsstrassen grosszügig geplant werden.

Weiter ist aber auch zu berücksichtigen, dass sowohl die Romanshorne Strasse wie die Hafenstrasse im übergeordneten Strassennetz des Kantons wichtige Funktionen haben als Träger des Ziel-, Quell- und Durchgangsverkehrs. Auf weite Sicht ist auch vom Standpunkt des Kantons aus die rückwärtige Erschliessung möglichst vieler Liegenschaften an dieser Strasse anzustreben und vor allem sollten die Einmündungen von untergeordneten Strassen auf wenige, gut ausgebaute Knotenpunkte beschränkt werden.

3. Wie kann die geplante Weinstrasse ihre Aufgabe als Erschliessungsstrasse erfüllen und wie ordnet sie sich in die gesamte Planung des Strassennetzes ein?

Mit einer Fahrbahnbreite von 6 Metern und beidseitigen Baulinienabständen von 6 Metern, was insgesamt Gebäudeabstände von 18 Metern ergibt, entsprechen Strasse und Baulinien nach Auffassung des Hochbauamtes den Anforderungen, die in einer 3-4-geschossig überbaubaren Wohn- und Gewerbezone (Werkstattzone) zu stellen sind. Geringere Baulinienabstände und eine Strassenbreite unter 6 Metern wären nicht zu verantworten.

Nach dem Bau der Weinstrasse soll, das erklärt der Stadtrat von Kreuzlingen in seiner Vernehmlassung, der Fischerweg aufgehoben werden. Im weiteren soll gemäss dem "Erschliessungsplan für das Gebiet Wöschbach" nur noch der mittlere Teil der Konradstrasse für den Fahrverkehr offen bleiben, während der südliche Teil mit der Einmündung in die Romanshorne Strasse und der nördliche Teil mit der Einmündung in die Hafenstrasse lediglich noch den Fussgängern dienen. Damit reduziert sich die Zahl der Knotenpunkte auf zwei: die Einmündungen der Neudorfstrasse in Romanshorne- und Hafenstrasse.

Nun ist aber die Fortsetzung der Weinstrasse, die westlich der Neudorfstrasse im wesentlichen parallel zur Hafenstrasse verläuft, zwischen Neudorf- und Konradstrasse nicht in gerader

Linie möglich, obschon das auf den ersten Blick am zweckmässigsten scheint. Sowohl der Baulinienplan wie der "Erschliessungsplan Wöschbach" zeigen, dass bei gerader Fortsetzung zwei Häuser an der Konradstrasse angeschnitten würden.

Der Stadtrat von Kreuzlingen entschloss sich daher zu einer abgewinkelten Linienführung, welche sich weitgehend den Parzellengrenzen anschmiegt. Diese unschöne und verhältnismässig viel Land beanspruchende Trassierung hat die folgenden Vorteile. Sie ermöglicht bei der gegebenen Parzellierung des bestehenden Strassennetzes die Erschliessung aller Parzellen im Planungsgebiet. Sie ermöglicht im weitern die rückwärtige Erschliessung aller Liegenschaften an der Romanshorne Strasse und - mit einer Stichtrasse - an der Hafenstrasse.

In Bezug auf den "Erschliessungsplan Wöschbach", der den Akten beiliegt, ist noch beizufügen, dass die mit grünen Linien durchgestrichene Erschliessungsstrasse vom Stadtrat von Kreuzlingen fallengelassen wird. Die Weinstrasse (rot eingerahmt) und eine kleine Stichstrasse (grün eingerahmt) bleiben zusammen mit dem mittlern Teil der Konradstrasse die einzigen Erschliessungsstrassen im eingangs erwähnten Planungsgebiet.

4. Herr Alfred Zingg stellt in seiner Beschwerde den durch die Baulinie und das Strassenprojekt verursachten Wertverlust seiner Liegenschaft in den Vordergrund. Allerdings zeigt der ebenfalls den Akten beiliegende "Baulinienplan Konradhof", dass er beim Strassenbau wesentlich weniger Land abtreten muss als in der seiner Beschwerde beigelegten Skizze angegeben ist. Dagegen wird sein Haus durch die Baulinie angeschnitten.

Der Einwand, seine Liegenschaft werde nachher von drei Strassen umschlossen, ist nicht stichhaltig, weil der Fischerweg aufgehoben wird. Wenn in einem späteren Zeitpunkt die Konradstrasse für den Fahrverkehr von der Einmündung der Weinstrasse bis zur Romanshornerstrasse gesperrt wird, ist der Beschwerdeführer für die Zufahrt auf die geplante Weinstrasse angewiesen.

5. Herr Paul Lang-Lang begründet seine Beschwerde in erster Linie mit der persönlichen Benachteiligung, die ihm durch Baulinie und Landabtretung für den Strassenbau erwächst. Er muss für die Strasse selber an der Nordgrenze einen rund 6 Meter breiten Streifen abtreten und im weitem ist wegen der neuen Baulinie ein weiterer Streifen von 6 Metern Breite nicht mehr überbaubar. Ohne die neue Baulinie hätte er bei einer Neuüberbauung lediglich den notwendigen Grenzabstand einhalten müssen, der je nach Gebäudelänge zwischen 5 und 6 Metern variiert. Weiter wendet Herr Lang ein, sein Grundstück sei nachher von vier Strassen umgeben. Er bezweifelt die Zweckmässigkeit der rückwärtigen Erschliessung, welche die Stadt Kreuzlingen anstrebt und regt an, den Fischerweg beizubehalten.

Sicher wäre es wenig zweckmässig und aus der Sicht der Verkehrssicherheit unverantwortbar, das in Frage stehende Gebiet durch zwei eng nebeneinander liegende Strassen und senkrecht in die Romanshorner- bzw. Hafenstrasse einmündende Strassen zu erschliessen. Die Aufhebung des Fischerweges drängt sich auf, ebenso auf weitere Sicht die teilweise Einschränkung des Fahrverkehrs auf der Konradstrasse bei den Einmündungen in die Romanshorner- und die Hafenstrasse. Die zuletzt genannte Beschränkung setzt jedoch voraus, dass die rückwärtige Erschliessung durch die Weinstrasse verwirklicht wird.

6. In der Beschwerde der Erbgemeinschaft Müller wird die Verlängerung der Weinstrasse als unnötig bezeichnet, weil das in ihrem Besitz stehende Areal durch die Neudorfstrasse genügend erschlossen sei. Es wird von den Beschwerdeführern die Ansicht vertreten, dass die neue Weinstrasse wegen der abgewinkelten Linienführung auf jeden Fall keinen Verkehr an sich ziehen werde. Auch sie wenden ein, dass ihr Land wegen der neuen Baulinien wesentlich schlechter verwertet werden könne.

Diese Darlegungen sind richtig, wenn man ausschliesslich den Grundbesitz der Beschwerdeführerin betrachtet. Er lässt sich von der Neudorfstrasse in vollem Umfang erschliessen. Die weiteren Liegenschaften können jedoch nur über eine verlängerte Weinstrasse erschlossen werden.

7. Der Regierungsrat muss beim vorliegenden Baulinienplan prüfen, ob er offensichtlich unzweckmässige oder unbillige Bestimmungen enthält. Auf den ersten Blick scheint die vorgeschlagene Linienführung der Weinstrasse mit der Abwinkelung, die wesentlich mehr Land erfordert als eine in gerader Linie verlaufende Verlängerung, nicht sehr zweckmässig. Sie lässt sich aber begründen nicht nur wegen der bestehenden Ueberbauung, sondern vor allem wegen der Parzellierung und insbesondere der rückwärtigen Erschliessung der Liegenschaften an der Romanshornestrasse.

Nach Auffassung des Kantonsingenieurs ist die von der Gemeinde Kreuzlingen angestrebte Lösung in Hinsicht auf das übergeordnete Strassennetz des Kantons verkehrstechnisch richtig. Der Fischerweg muss aufgehoben werden. Die Einmündung der Konradstrasse in die Romanshornestrasse ist gefährlich; sie könnte nur mit bedeutenden Eingriffen in die heutige Ueberbauung verbessert werden, sodass die verlängerte Weinstrasse trotz abgewinkelter Linienführung den verkehrs-

technischen Anforderungen einer Erschliessungsstrasse am besten gerecht wird.

Es fragt sich, ob die Eingriffe, welche die Baulinien und der Strassenbau für die privaten Grundbesitzer zur Folge haben, als unbillig zu bezeichnen sind. In den Ziffern 5, 6 und 7 wird dargetan, wie sich die Eingriffe auswirken. Am schwersten sind sie bei der Liegenschaft von Herrn Zingg, deren Grundfläche allerdings so klein ist, dass eine zonengemässe 4-geschossige Ueberbauung auch ohne die Baulinie gar nicht möglich wäre. Die Liegenschaft von Herrn Lang ist nach den gültigen Zonenvorschriften wegen der geringen Tiefe schon heute nicht viergeschossig überbaubar; eine dreigeschossige Ueberbauung ist auf jeden Fall möglich, auch dann, wenn das Haus an der Romanshorneerstrasse stehen bleibt. Dabei muss die Gemeindebehörde allerdings in bezug auf die Ausnützung eine Ausnahmegewilligung erteilen, was nach Auffassung des Regierungsrates in diesem Falle verantwortbar ist. Die Liegenschaft der Erbgemeinschaft Müller, Parzellenummer 986 (nicht 130, wie in der Vernehmlassung des Stadtrates von Kreuzlingen erwähnt ist), wird durch die Baulinie in zwei Grundstücke aufgeteilt, die beide nach den Zonenvorschriften überbaut werden können. Eine erfreulichere und für die Beschwerdeführer materiell günstigere Lösung wäre möglich bei einer Gesamtüberbauung der Parzellen 986 und 130, von denen die zuletzt genannte einem Mitglied der beschwerdeführenden Erbgemeinschaft gehört.

Da die Zweckmässigkeit der Baulinien vor allem aus der übergeordneten Sicht der kantonalen Planung nicht bestritten werden kann, da aber auch, mindestens im Falle der Beschwerdeführer Lang und Erbgemeinschaft Müller, auch keine offensichtlich unbilligen Eingriffe erforderlich sind, kann sie der Regierungsrat genehmigen.

8. Dadurch wird allerdings die Weiterführung der Weinstrasse östlich der Konradstrasse präjudiziert. Es wäre daher wünschenswert gewesen, auch diese Baulinien aufzulegen und genehmigen zu lassen. Die Gemeindebehörde konnte am Augenschein jedoch darlegen, dass der Gemeinderat über die generelle Linienführung orientiert ist, dass die Detailplanung noch nicht ^{jedoch} aufgelegt werden konnte, weil Änderungen der Besitzverhältnisse möglich sind, die gewisse geringfügige Abänderungen des generellen Projektes erfordern. Sie wies den Vorwurf eines Beschwerdeführers zurück, man wolle heute nur den ersten Teil der Baulinien für die Verlängerung der Weinstrasse durchbringen, um weniger Einsprachen behandeln zu müssen und, die sogenannte "Salamitaktik" verfolgend, den zweiten Teil erst später auflegen.

Der Regierungsrat beschliesst:

1. Die Baulinien der Weinstrasse von der Neudorfstrasse bis zur Konradstrasse werden genehmigt.
2. Die Beschwerden der Herren A. Zingg, P. Lang-Lang und der Erbgemeinschaft Müller werden abgewiesen. Von den Beschwerdeführern werden jedoch wegen der im gesamten nicht leicht zu überschauenden Verhältnisse keine Kosten erhoben.
3. Mitteilung an:
 - Stadtrat von Kreuzlingen unter Beilage eines Baulinienplanes mit Genehmigungsvermerk;
 - Herrn A. Zingg, Konradstrasse 3, 8280 Kreuzlingen;
 - Herrn P. Lang-Lang, Romanshornestrasse 49, 8280 Kreuzlingen;
 - Erbgemeinschaft Müller, Romanshornestrasse 41, 8280 Kreuzlingen;
 - Strassen- und Baudepartement (3);
 - Tiefbauamt;

- Wasserwirtschaftsamt;
- Regionalplanungsamt mit Genehmigungs-
vermerk und der übrigen Akten.

Der Präsident des Regierungsrates:



Der Staatsschreiber:
i.V. Der Sekretär:

