

REGIERUNGSRAT DES KANTONS THURGAU



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

Büchel

vom -1. April 1969

Nr. 863

Einzelgestaltungspläne mit besonderen Bestimmungen "Weiherhof" und "Egelseestrasse-Remisbergstrasse" der Gemeinde Kreuzlingen.

1. Der Stadtrat von Kreuzlingen ersucht mit Schreiben vom 4. und vom 5. März 1969 um Genehmigung von zwei Einzelgestaltungsplänen mit besonderen Bestimmungen.

Der Plan für das Bebauungsareal "Weiherhof" westlich der Konstanserstrasse/Weiherstrasse wurde vom Stadtrat am 3. Januar 1969 beschlossen. Er lag vom 30. Januar bis 12. Februar 1969 öffentlich auf; Einsprachen wurden nicht erhoben. Die Zustimmungserklärung des Grundeigentümers liegt vor. Beschwerden wurden dem Regierungsrat nicht eingereicht.

Der Plan für das Bebauungsareal "Egelseestrasse-Remisbergstrasse" ersetzt einen früheren, vom Regierungsrat am 30. August 1965 genehmigten Gestaltungsplan für das gleiche Areal. Er wurde vom Stadtrat am 10. Januar 1969 beschlossen und vom 30. Januar bis 12. Februar 1969 öffentlich aufgelegt. Während der Einsprachefrist erfolgte eine flurrechtliche Einsprache, die bereinigt werden konnte. Die Zustimmungserklärung des Grundbesitzers liegt vor. Beschwerden wurden dem Regierungsrat nicht eingereicht.

2. Der Gestaltungsplan "Weiherhof" umfasst vier Parzellen mit zusammen 6'849 m² Grundfläche in der Kernzone westlich der Konstanserstrasse. Die Voraussetzungen für den Erlass, Art. 21, Abs. 6 des Baureglementes, sind erfüllt. Vorgesehen sind zwei fünfgeschossige Baukörper mit allseitig zurückgesetztem Attikageschoss und ein viergeschossiger Bau-

körper mit einem attika-ähnlichen Sonnendach. Die notwendigen Parkierungsmöglichkeiten werden vor allem durch Errichtung einer unterirdischen Sammelgarage geschaffen.

Es darf festgehalten werden, dass durch den Gestaltungsplan günstige Wohnverhältnisse mit besserer Besonnung und grossen Freiflächen für Kinderspielflächen geschaffen werden, dass im weiteren eine günstige Verkehrsregelung möglich ist und dass die Gestaltung der Ueberbauung auch ästhetisch befriedigt. Vor allem ist festzuhalten, dass wegen der Form der vier einbezogenen Parzellen bei starrer Einhaltung des Baureglementes nur eine viel schlechtere Ueberbauung möglich wäre. Im übrigen wird die Ausnützung, die nach Baureglement möglich ist, nicht überschritten, ebenso sind Grenz- und Gebäudeabstände reglementakonform.

Der Gestaltungsplan musste längere Zeit zurückgestellt werden, weil die Baulinien der sog. "kleinen Spange" für den Ersatz des Bahnübergangs Konstanzerstrasse durch dieses Areal führten. Da der Regierungsrat aber trotz der Ablehnung der Baulinienvorlage für die neue Konstanzerstrasse nicht gewillt ist, auf diese "kleine Spange" zurückzukommen und nach wie vor die verworfene Lösung als richtig taxiert, kann auch aus der Sicht des Kantons der Gestaltungsplan genehmigt werden. Aus dem den Akten beiliegenden Bericht des Tiefbauamtes kann im übrigen auch entnommen werden, dass die verkehrstechnische Lösung für die Erschliessung als zweckmässig erachtet wird und wegen der Konstanzerstrasse auch keine Bedenken vorgebracht werden müssen. Der Genehmigung stehen daher keine Hindernisse entgegen.

3. In den Einzelgestaltungsplan Egelseestrasse-Remisbergstrasse sind drei Parzellen der 3-4 geschossigen Wohnzone an exponierter Lage mit einer Fläche von 4054 m^2 einbezogen. Gegen den Erlass kann nichts eingewendet werden. Da eine Ueberbauung mit einem fünf- und einem siebengeschossigen Haus geplant ist, müssen neben den üblichen Baureglementevorschriften auch besonders jene über die höhern Häuser berücksichtigt werden.

Die Ausnützung bleibt mit 100 % im Rahmen des Baureglements, die Grenz- und Gebäudeabstände der fünfgeschossigen Baute entsprechen dem Art. 25 des Reglements (Offene Bauweise), ebenso werden für den siebengeschossigen Bau die Vorschriften des Art. 27, "Höhere Häuser", eingehalten (Plan E des Gestaltungsplans). Die Baulinien, die genehmigt sind, werden respektiert. Aus baurechtlicher Sicht ist gegen den Plan nichts einzuwenden.

Am 30. August 1965 genehmigte der Regierungsrat schon einen Einzelgestaltungsplan für das gleiche Areal. Der neue Plan unterscheidet sich vom bereits genehmigten durch einfachere Gestaltung der Baukörper und andere Anlage der Parkierung. Verbindlich geregelt wurde im alten Plan die Frage der Landabtretung durch einen Vertrag zwischen Gärtnermeister Zollinger und der Munizipalgemeinde Kreuzlingen. In diesem wird unter anderem festgehalten, dass die für die Strassenkorrektur erforderlichen Landabtretungen an Staat und Gemeinde gratis zu erfolgen haben. Dieser Vertrag muss nach Auffassung des Regierungsrates auch Bestandteil des neuen Einzelgestaltungsplans bleiben.

Im weitem ist aus der Sicht des Tiefbauamtes beizufügen, dass der Gestaltungsplan eine verkehrstechnisch befriedigende Lösung für die Erschliessung des Baugeländes und einen einwandfreien Ausbau der Kreuzung Remisbergstrasse-Egelseestrasse ermöglicht. Im Augenblick kann das Strassen- und Baudepartement noch keinerlei Zusicherungen über den Zeitpunkt des Strassenausbaus abgeben. Wenn die Hochbauten gemäss Gestaltungsplan sofort erstellt werden, müsste die Bauherrschaft von der Gemeinde Kreuzlingen dazu verhalten werden, die Zugänge und Zufahrten nur provisorisch auszugestalten. Damit würden später notwendige Anpassungskosten wesentlich verbilligt. Mit diesen Vorbehalten kann auch der Einzelgestaltungsplan Egelseestrasse-Remisbergstrasse genehmigt werden.

Der Regierungsrat beschliesst:

1. Der Einzelgestaltungsplan für das Bebauungsareal "Weiherhof" westlich der Konstanser-/Weiherstrasse der Gemeinde Kreuzlingen wird genehmigt.
2. Der Einzelgestaltungsplan Egelseestrasse-Remisbergstrasse der Gemeinde Kreuzlingen wird im Sinne der Erwägungen genehmigt. An die Genehmigung wird die Bedingung geknüpft, dass der Landabtretungsvertrag vom 10. Juli 1965 zwischen Gärtnermeister Hans Zollinger, Remisbergstrasse, Kreuzlingen, und der Munizipalgemeinde Kreuzlingen Bestandteil des Gestaltungsplans bleibt.
3. Mitteilung an: - Stadtrat Kreuzlingen, 8280 Kreuzlingen, (2-fach) unter Beilage von je zwei Einzelgestaltungsplänen "Weiherhof", bzw. "Egelseestrasse-Remisbergstrasse", alle mit Genehmigungsvermerk,
 - Strassen- und Baudepartement (3-fach),
 - Tiefbauamt,
 - Regionalplanungsamt unter Beilage der Einzelgestaltungspläne "Weiherhof" und "Egelseestrasse-Remisbergstrasse", beide mit Genehmigungsvermerk sowie aller andern Akten.

Der Präsident des Regierungsrates:

61144
Der Staatschreiber:
i.V. Der Adjunkt

H. Huber