

Genf an: HB
Eing. - 8. Nov. 2021
Sekretariat: ds

4. Nov. 2021

Thurgau



Frauenfeld, 28. Oktober 2021

Mail zu: SR, MS, 25.
SN, UE

Geld an	Auftrag
SV	2. V.
SECC	2. V.
Datum	U.M.U.
Unterschrift	Erladigung bis

Entscheid Nr. 65

BOA/PG Nr. 2021.05-007

Politische Gemeinde Kreuzlingen Änderung Baulinienpläne "Grundbuchplan 24" und "Grundbuchplan 25"; Ausserkraftsetzung Baulinienplan Brüelstrasse

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Die vom Stadtrat Kreuzlingen am 26. Januar 2021 erlassenen Änderungen der Baulinienpläne "Grundbuchplan 24" und "Grundbuchplan 25" werden genehmigt.
2. Die vom Stadtrat Kreuzlingen am 26. Januar 2021 erlassene Aufhebung des Baulinienplans "Brüelstrasse" wird genehmigt.
3. Die Stadt Kreuzlingen wird eingeladen, bei künftigen Planungen zur Sicherung der Ortsbaulichen Qualitäten des Strassenraums der Hauptstrasse im Abschnitt Bärenstrasse bis Egelseestrasse die Stellungnahme des Amtes für Denkmalpflege vom 22. Juni 2021 zu berücksichtigen.
4. Mitteilung an:
 - Stadtrat Kreuzlingen, Hauptstrasse 62, 8280 Kreuzlingen, unter Beilage der Planungs dossiers, je mit Genehmigungsvermerk (A-Post plus)
 - Amt für Denkmalpflege
 - Tiefbauamt
 - Amt für Raumentwicklung, unter Beilage von einem Planungs dossier, mit Genehmigungsvermerk sowie den übrigen Akten

Erwägungen:

Mit Schreiben vom 10. Mai 2021 ersuchte die Politische Gemeinde Kreuzlingen um Genehmigung der angepassten Baulinienpläne "Grundbuchplan 24" und "Grundbuchplan 25" (genehmigt mit RRB Nr. 1856 vom 25.7.1939) und der Aufhebung des Baulinienplans "Brüelstrasse" (genehmigt mit RRB Nr. 2064 vom 11.10.1960). Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass die Verfahren

2/3

ordnungsgemäss durchgeführt wurden. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen die Vorlagen keine Rekurse hängig.

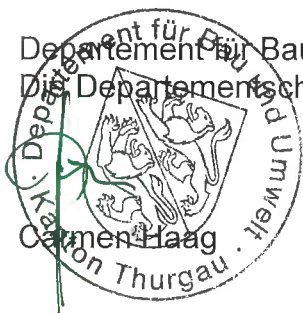
Das von den Planungsmassnahmen betroffene Gebiet befindet sich im Stadtzentrum von Kreuzlingen und wird von der Hauptstrasse, Remisbergstrasse, Egelseestrasse und der Bärenstrasse umrissen. Nördlich dieses Gevierts befinden sich die Bauten des ehemaligen Klosters mit einem gemäss kantonalem Richtplan besonders wertvollen Ortsbild.

Im Planungsgebiet bestehen verschiedene rechtskräftige Sondernutzungspläne. Nutzungspläne sind von Zeit zu Zeit zu überprüfen und bei erheblich veränderten Verhältnissen nötigenfalls anzupassen (§ 8 Abs. 3 PBG und Art. 21 Abs. 2 RPG).

Gemäss Planungsbericht erfüllen einige der rechtskräftigen Baulinien ihren Zweck in der Strassenraumsicherung nicht mehr, da die Infrastrukturen entweder erstellt sind oder auch von den Plangrundlagen abweichen. Eine Überarbeitung ist daher angezeigt.

Von kantonalen Seite stehen der Vorlage keine überwiegenden Interessen entgegen. Jedoch verweist das Amt für Denkmalpflege in seiner Stellungnahme vom 22. Juni 2021 auf die ortsbauliche Situation und Bedeutung der Hauptstrasse im Abschnitt Bärenstrasse bis Egelseestrasse. Das Amt empfiehlt zum Erhalten der Qualitäten (u. a. klare Abfolge der Fassadenfluchten) die Erstellung eines neuen Baulinienplans. Aus raumplanerischer Sicht ist zu präzisieren, dass für die Erreichung der Zielsetzung nicht lediglich Baulinien, sondern Pflichtbaulinien notwendig wären.

Die Anforderungen von § 5 Abs. 3 PBG sind insgesamt erfüllt, und die Vorlage kann genehmigt werden.

Departement für Bau und Umwelt
Die Departementschefin

Carmen Haag
Kanton Thurgau

Beilage: Stellungnahme des Amtes für Denkmalpflege vom 22. Juni 2021

3/3

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: - 3. NOV. 2021

Amt für Denkmalpflege, 8510 Frauenfeld

Amt für Raumentwicklung
Planungszentrale

Per Hauspost / BOA

058 345 67 00, david.horisberger@tg.ch
Frauenfeld, 22. Juni 2021

**Politische Gemeinde Kreuzlingen
PG – 2021.05-007
Genehmigung Änderung Baulinienpläne Grundbuchplan 24 + 25 /
Ausserkraftsetzung Baulinienplan Brüelstrasse
Stellungnahme im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung**

Sehr geehrte Damen und Herren

Besten Dank für die Möglichkeit zu einer Stellungnahme zum oben erwähnten Planungsgeschäft, welches die Änderungen der Baulinienpläne "Grundbuchplan Nr. 24" und "Grundbuchplan Nr. 25" sowie die Ausserkraftsetzung des Baulinienplanes "Brüelstrasse" beinhaltet. Gerne nehmen wir dazu Stellung.

Die Gemeinde Kreuzlingen verfügt über sechs Ortsbilder, welche gemäss kantonalen Richtplan als wertvoll respektive besonders wertvoll eingestuft sind:

Egelshofen	ISOS: -	Richtplan: wertvoll
Emmishofen	ISOS: -	Richtplan: wertvoll
Klostergebiet mit Umgebung	ISOS: -	Richtplan: besonders wertvoll
Schloss Brunegg	ISOS: national	Richtplan: besonders wertvoll
Schloss Girsberg	ISOS: national	Richtplan: besonders wertvoll
Seeburg mit Umgebung	ISOS: -	Richtplan: wertvoll

Die Änderungen an den Baulinienplänen betreffen keines der wertvollen oder besonders wertvollen Ortsbilder der Gemeinde Kreuzlingen direkt. Allerdings ist das gemäss kantonalem Richtplan (KRP) besonders wertvolle Ortsbild "Klostergebiet mit Umgebung" indirekt von den Änderungen betroffen, da Baulinien entlang der Hauptstrasse auf der gegenüberliegenden Seite des ehemaligen Klosters (Parzellen 582, 583, 584, 586, 605, 1434, 2006) aufgehoben respektive angepasst werden. Die Wirkung eines Ortsbildes ist neben der Bebauung auch von seiner Umgebung abhängig, weshalb nachfolgend vor allem auf die Baulinien entlang der Hauptstrasse eingegangen wird. Bezüglich der Änderungen an den anderen Baulinien hat das Amt für Denkmalpflege (ADP) keine Anmerkungen, da weder geschützte Einzelobjekte noch wertvolle oder besonders wertvolle Ortsbilder direkt oder indirekt betroffen sind.

Baulinienpläne

Die Bebauung auf der süd- und südwestlichen Seite der Hauptstrasse auf der Höhe des ehemaligen Klosters besteht hauptsächlich aus traufständig zur Strasse orientierten Gebäuden. Hier ist eine klare Abfolge der Fassadenfluchten entlang der Hauptstrasse ablesbar. Diese unmittelbar am Strassenverlauf orientierte Bebauung löst sich im Bereich der Abzweigung Remisbergstrasse auf. Die Gebäude stehen leicht zurückversetzt und unterbrechen somit die ansonsten klare Fassung der Strasse entlang der Hauptstrasse. In Zusammenspiel mit dem Kloster auf der nördlichen Strassenseite prägt diese eng am Strassenverlauf orientierte Bebauung den Strassenraum und das Ortsbild in diesem Teil von Kreuzlingen.

Ein Grossteil der Parzellen entlang der Hauptstrasse, auf welchen die Baulinien aufgehoben werden sollen, verfügen über wertvolle Einzelobjekte gemäss Hinweisinventar (HWI). Deren Bestand ist aufgrund der Einzelverfügungen der Stadt Kreuzlingen gesichert und wird auch durch die Aufhebung der Baulinien nicht gefährdet. Auf der Südseite der Hauptstrasse im Bereich des Klosters machen diese geschützten Bauten die Mehrheit der an der Strasse stehenden Bebauungen aus. Entsprechend ist das Strassenbild durch die Schutzobjekte sowie die bestehende Umgebungsschutzzone substantiell und strukturell grösstenteils geschützt.

Im Umkehrschluss ist die Erhaltung des Strassenbildes respektive der klaren Abfolge der Fassadenfluchten auf Parzellen, auf welchen keine Schutzobjekte stehen oder die unbebaut sind, nicht gewährleistet. Insbesondere das Gebäude mit der Assekuranznummer 39/4-0027 auf der Parzelle 583 (Hauptstrasse 92) ist aufgrund von seiner exponierten und raumprägenden Stellung an der Abzweigung von der Hauptstrasse in die Gaissbergstrasse für das Strassenbild der Hauptstrasse von Bedeutung. Da das Gebäude nicht unter Schutz steht und die Baulinie in diesem Bereich aufgehoben werden soll (wobei die aktuelle Baulinie ebenfalls keinen wirklichen Schutz des Strassenbildes gewährleistet, da sie durch das Gebäude selbst verläuft und nicht auf dessen Fassadenflucht zu liegen kommt), ist ein Ersatzneubau möglich, der aufgrund der gesetzlich geregelten Mindestabstände über etwa einen Meter Abstand mehr (3 Meter) von der Hauptstrasse verfügen

müsste als der Vorgängerbau (ca. 2 Meter)¹. Dies hätte einen Versatz in der ansonsten relativ geradlinigen Abfolge der Fassadenfluchten in diesem Bereich der Hauptstrasse zur Folge. Dies würde insbesondere aufgrund der exponierten Lage des Objektes negativ auffallen. Zwar ist ein Abbruch in der nächsten Zeit unwahrscheinlich, da das Gebäude zurzeit saniert wird. Dies schliesst jedoch eine Veränderung der Situation in Zukunft nicht aus. Massnahmen zur Erhaltung dieses ortsbildprägenden Strassenbildes sollten bereits jetzt anhand von Planungsinstrumenten sichergestellt werden, da solche Instrumente normalerweise in Zeitabständen von 10 bis 15 Jahren revidiert werden und in diesen Zeiträumen umfangreiche bauliche Veränderungen möglich sind (wie man zum Beispiel im letzten Jahrzehnt anhand der zunehmenden Bautätigkeit und Innenverdichtung feststellen konnte). Nach Einschätzung des ADP wäre eine Baulinie entlang der Fassadenfluchten der Gebäude mit den Assekuranznummern 39/4-0027 (Hauptstrasse 92), 39/4-0029 (Hauptstrasse 90), 39/4-0030 (Hauptstrasse 88) sowie 39/4-0524 (Hauptstrasse 84) geeignet, um die Erhaltung des Strassenbildes zu gewährleisten. Die Parzelle 581 (39/4-0524, Hauptstrasse 84) verfügte bis anhin zwar über keine Baulinie, allerdings ist das darauf stehende Gebäude aufgrund von seiner Stellung am Anfang dieser klaren Abfolge von Fassadenfluchten sowie seiner Dimensionierung von grosser Bedeutung für das Strassenbild. Ohne Baulinie könnte ein allfälliger Ersatzneubau einen Meter näher an der Hauptstrasse als das bestehende Gebäude realisiert werden. Dies hätte ebenfalls einen Versatz in der Abfolge der Fassadenfluchten zur Folge. Gemäss Herrn Antonio Sarno (Leiter Stadtplanung Stadt Kreuzlingen) ist eine Umnutzung respektive ein Ersatzneubau in nächster Zeit ebenfalls unwahrscheinlich. Aus bereits genannten Gründen, ist eine genügend frühe Sicherung des Strassenbildes mittels Planungsinstrumenten sinnvoll beziehungsweise notwendig. Aus diesem Grund ist das ADP der Ansicht, dass auch dieses Gebäude bei der Prüfung von Schutzmassnahmen für das Strassenbild berücksichtigt werden sollte. Da die vom ADP vorgeschlagenen Massnahmen (Anpassung respektive Verschiebung der bestehenden Baulinie) nicht Gegenstand des vorliegenden Planungsgeschäftes sind und die aktuellen Baulinien aufgrund ihres Verlaufs durch die bestehenden Gebäude keinen Beitrag zum Schutz des Strassenbildes beitragen, verzichtet das ADP auf einen Nicht-Genehmigungsantrag und beschränkt sich auf die mit Herrn Antonio Sarno vorgängig abgesprochenen Empfehlungen (siehe Seite 4). Gleiches gilt auch für die nachfolgenden Erläuterungen.

Das ADP steht der Aufhebung der Baulinie auf der Parzelle 584 kritisch gegenüber. Zwar versteht es die Begründung der Stadt, dass mit der bestehenden Baulinie nicht bewilligungspflichtige Kleinbauten sowie schlecht eingepasste Bauten mit einer für das Quartier und Klosterumgebung unpassenden Kubatur (u.a. aufgrund des Verlaufes der Baulinie auf der Parzelle) nahe an der Strasse möglich sind. Allerdings ermöglicht die Aufhebung der Baulinie wiederum Bauten, die im Vergleich zu den Nachbarbauten von der Haupt-

¹ aktueller Strassenabstand: ca. 2 Meter
Strassenabstand gemäss § 44 Abs. 1 StrWG: 3 Meter

4/4

strasse zurückversetzt stehen und so die homogene Abfolge der Fassadenfluchten stören. Entsprechend empfiehlt das ADP das Beibehalten der Baulinie in diesem Bereich sowie die Prüfung von weiteren Schutzmassnahmen. Beispielsweise könnten im kommunalen Richtplan Handlungsanweisungen festgehalten werden, die präzisieren, auf welche ortsbaulichen Rahmenbedingungen bei einem Baugesuch in diesem Bereich der Hauptstrasse geachtet werden soll. Als eigentümerverbindliche Grundlage, auf welcher entsprechende Forderungen durchgesetzt werden könnten, könnte beispielsweise die Umgebungsschutzzone des ehemaligen Klosters oder der Umgebungsschutz des Objektes mit der Assekuranznummer 39/4-0026 dienen.

Die Aufhebung der Baulinie auf der Parzelle 2006 ist notwendig, da diese direkt über den bestehenden Gehweg führt. So können zukünftigen Nutzungskonflikte verhindert werden. Entsprechend hat das ADP keine ergänzenden Vorschläge zu dieser Änderung. Die Empfehlungen für die restlichen Änderungen der Baulinien im Bereich der Hauptstrasse sind nachfolgend kurz zusammengefasst aufgeführt. Bei Fragen können Sie sich gerne an das ADP wenden.

Empfehlungen:

- neue Baulinie entlang der Fassadenflucht der Gebäude mit folgenden Assekuranznummern 39/4-0027 (Hauptstrasse 92), 39/4-0029 (Hauptstrasse 90), 39/4-0030 (Hauptstrasse 88) sowie 39/4-0524 (Hauptstrasse 84)
- Beibehalten der Baulinie auf der Parzelle 584 im Bereich der Hauptstrasse sowie die Prüfung von ergänzenden Schutzmassnahmen
- Prüfung alternativer Schutzmassnahmen im Zuge der anstehenden Ortsplanungsrevision

Fazit

Das ADP hat keine Einwände bezüglich der Genehmigung der vorliegenden Änderungen an den Baulinienplänen Grundbuchplan 24 und Grundbuchplan 25 sowie der Aufhebung des Baulinienplanes Brüelstrasse. Die in dieser Empfehlung formulierten Empfehlungen wurden mit Herrn Antonio Sarno, Leiter Stadtplanung Stadt Kreuzlingen, vorbesprochen und es wurde vereinbart, dass diese Empfehlungen in der vorliegenden Stellungnahme verschriftlicht und an die Stadt Kreuzlingen übermittelt werden sollen.

Freundliche Grüsse

Amt für Denkmalpflege


Giovanni Menghini