

Frauenfeld, 24. September 2025

Entscheid Nr. 0088

BOA/PG Nr. 2025.06-009

Politische Gemeinde Kreuzlingen

- **Gestaltungsplan "Minerva"**
- **Teilaufhebung Baulinienplan "Grundbuchplan Nr. 4"**
(genehmigt mit RRB Nr. 1856 vom 25.07.1939)

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Stadtrat Kreuzlingen am 29. April 2025 beschlossene Gestaltungsplan "Minerva" wird genehmigt.
2. Die vom Stadtrat Kreuzlingen am 29. April 2025 beschlossene Teilaufhebung des Baulinienplans "Grundbuchplan Nr. 4" (genehmigt mit RRB Nr. 1856 vom 25. Juli 1939) wird genehmigt.
3. Mitteilung an:
 - Stadt Kreuzlingen, Hauptstrasse 88, 8280 Kreuzlingen, unter Beilage der Dossiers zum Gestaltungsplan "Minerva" und zur Teilaufhebung des Baulinienplans "Grundbuchplan Nr. 4", mit den notwendigen Genehmigungsvermerken (chargé)
 - BHAtteam Ingenieure AG, Breitenstrasse 16, 8501 Frauenfeld
 - Tiefbauamt
 - Hochbauamt
 - Amt für Umwelt
 - Amt für Energie
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Wirtschaft und Arbeit
 - Departement für Bau und Umwelt, Generalsekretariat, Rechtsdienst
 - Amt für Raumentwicklung, unter Beilage eines Dossiers zum Gestaltungsplan "Minerva" und zur Teilaufhebung des Baulinienplans "Grundbuchplan Nr. 4", mit den Vermerken analog Gemeindeexemplare sowie der übrigen Akten.

Erwägungen:

1. Mit Schreiben vom 4. Juni 2025 ersucht die Stadt Kreuzlingen um Genehmigung des im Titel erwähnten Gestaltungsplans "Minerva" sowie der Teilaufhebung des im Titel erwähnten Baulinienplans von 1939. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass die Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurden. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen die Vorlagen keine Rekurse hängig. Die Genehmigungsvorlage zur Teilaufhebung des Baulinienplans von 1939 (Grundbuchplan Nr. 4) wurde vom Amt für Raumentwicklung mit Bericht vom 13. September 2024 vorgeprüft, die Genehmigungsvorlage zum Gestaltungsplan "Minerva" wurde mit Bericht vom 19. September 2024 vorgeprüft.
2. Der zur Genehmigung eingereichte Gestaltungsplan "Minerva" (nachfolgend: Gestaltungsplan) betrifft ein rund 0.5 ha grosses Planungsgebiet. Dieses befindet sich ca. 300 m südlich des Bahnhofs Kreuzlingen und umfasst die Parzellen Nrn. 88, 89 und 1455. Das Gestaltungsplanareal liegt gemäss rechtskräftigem Zonenplan in der Wohn- und Arbeitszone (WA105), und wird von der Zone für höhere Häuser (höH) und der Gefahrenzone (Gef) überlagert. Die nördliche Hälfte der Fläche ist noch unbebaut, im Süden besteht zum heutigen Zeitpunkt ein oberirdischer Parkplatz. Beim Planungsgebiet handelt es sich gemäss Kommunalem Richtplan um ein Mischnutzungsgebiet. Von drei Seiten ist das Areal von Strassen umschlossen; westlich angrenzend befinden sich Ein- und Mehrfamilienhäuser.
3. Der Gestaltungsplan setzt sich aus einem Plan (Massstab 1:200), den Sonderbauvorschriften (SBV) sowie einem Fassadenkonzept zusammen, die allesamt allgemeinverbindlich sind. Der dazugehörige Planungsbericht sowie die Beilagen – bestehend aus einem Richtprojekt, verschiedenen Fachberichten und Gutachten, Modellfotos sowie einem Schwarzplan (Massstab 1:1'000) – haben erläuternden Charakter. Gemäss Art. 1 Abs. 2 der SBV bezweckt der Gestaltungsplan die Schaffung einer eigenständigen und gesamthaft konzipierten Wohnsiedlung mit sieben Neubauten. Hierfür ist eine Weiterentwicklung der traditionellen Gebäudetypologie der Umgebung (Punkthäuser) vorgesehen, wodurch eine attraktive Wohnsiedlung geschaffen werden soll. Nebst einer energieeffizienten Bebauung, nachhaltiger Stromproduktion (PV-Anlage) sowie einem qualitativ gestaltetem Aussenraum wird im Gestaltungsplan eine hochwertige Fassadengestaltung mit Klinker festgelegt. Ferner bezweckt der Gestaltungsplan eine bessere Siedlungsgestaltung gemäss § 24 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700). Die Festlegungen im Plan und den SBV sind sachgerecht und auf die örtliche Situation abgestimmt. An dieser Stelle ist anzumerken, dass im Rahmen eines allfälligen Baubewilligungsverfahrens noch ein detaillierter Lärmschutznachweis bezüglich Tiefgarageneinfahrt zu erbringen ist. Mit diesem ist aufzuzeigen, dass die Massnahmen, welche in Art. 17 der SBV sowie im Lärmgutachten (S. 7) enthalten sind, auch umgesetzt werden.

4. Gemäss Kapitel 5.3 des Planungsberichts weicht der Gestaltungsplan von den Vorschriften der Regelbauweise ab. Von der Regelbauweise kann gemäss § 24 Abs. 2 PBG abgewichen werden, wenn dadurch gesamthaft eine bessere Siedlungsgestaltung von hoher Qualität erzielt wird und diese im öffentlichen Interesse liegt (TVR 2023 Nr. 16). Die dafür erforderlichen Nachweise und Begründungen sind in Kapitel 5 des Planungsberichts enthalten. Grundsätzlich kann von der Regelbauweise nur so weit abgewichen werden, wie die Vorschriften der nächsthöheren Zone eingehalten werden (Wohn- und Arbeitszone WA135). In den SBV wird für das gesamte Planungsgebiet eine maximale Geschossflächenziffer (GFZ) von 1.35 exklusive Bonusregelungen nach §§ 34 und 35 PBV vorgegeben (Basisausnutzung von 1.05 GFZ). Die Stadt Kreuzlingen gewährt zusätzlich einen kommunalen Zuschlag von 5 % auf die Basisausnutzung, da 100 % der Pflichtparkfelder unter Terrain angeordnet sind. Zudem werden innerhalb des Areals die Grenzabstände und im Bereich der Sockelmauern der Strassenabstand reduziert sowie die maximale Fassadenhöhe für die Baubereiche 1 bis 5 erhöht (Abweichung 7 % bzw. 20 %).
5. Die Erschliessungs-, Bebauungs-, Aussen- und Grünraumkonzepte des Gestaltungsplans sind gut aufeinander abgestimmt und die architektonisch ortsbaulichen Einpassungsanforderungen erfüllt. Durch die Festlegung des Fassadenkonzepts in den SBV (Art. 2 Abs. 1) ist der architektonische Ausdruck ausreichend gesichert. Nach der Besprechung vom 23. Oktober 2024 zwischen Vertretern und Vertreterinnen der Stadt Kreuzlingen, des zuständigen Architekturbüros, des Hochbauamts, des Amtes für Raumentwicklung wurden zudem Länge und Platzierung der Tiefgaragenrampe überarbeitet. Dadurch hat das dem Gestaltungsplan zugrunde liegende Konzept weiter an Qualität gewonnen. Mit der Planung wird die zonengemässe Nutzungsart gemäss § 23 PBG eingehalten. Die Anforderungen an eine gute Gestaltung gemäss § 23 PBG sowie an eine bessere Siedlungsgestaltung im Sinne von § 24 Abs. 2 PBG sind erfüllt. Der Gestaltungsplan "Minerva" wird genehmigt.
6. Der Baulinienplan "Grundbuchplan Nr. 4" vom 25. Juli 1939 mit RRB-Nr. 1856 (nachfolgend: Baulinienplan) wird zeitlich koordiniert mit dem Erlass des Gestaltungsplans "Minerva" teilweise aufgehoben. Die Aufhebung betrifft die Baulinie auf den Parzellen Nrn. 88, 89 und 1455 entlang der Nationalstrasse, die im Jahr 1939 zwecks Strassenraumsicherung erlassen wurde. Diese Baulinie regelt einen Strassenabstand von 5.9 m. Gemäss S. 3 des Planungsberichts zur Teilaufhebung des Baulinienplans hat sich gezeigt, dass diese Baulinien nach wie vor zweckmässig sind. Daher werden diese Baulinien in den Gestaltungsplan "Minerva" überführt.

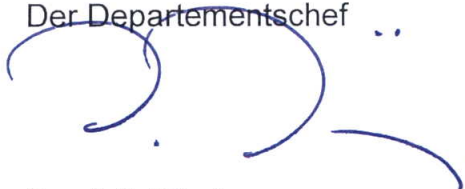
Anstelle der Baulinien werden aber Baubereiche und Sonderbauvorschriften erlas-

4/4

sen, welche eine einheitliche Fassadenflucht entlang der Nationalstrasse garantieren. Zusätzlich wird im Gestaltungsplan der Bau eines neuen, öffentlichen Trottoirs samt Baumpflanzungen entlang der Nationalstrasse festgelegt. Damit bleiben die öffentlichen Interessen der Stadt Kreuzlingen weiterhin gesichert und der Teilaufhebung des Baulinienplans auf den Parzellen Nrn. 88, 89 und 1455 kann zugestimmt werden.

7. Die anlässlich der Vorprüfung vorgebrachten Hinweise und Anregungen wurden berücksichtigt oder bei abweichender Auffassung hinreichend begründet. Die Vorlage erfüllt die Anforderungen von § 5 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) und wird genehmigt.

Departement für Bau und Umwelt
Der Departementschef



Dominik Diezi



Rechtsmittel:

Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit der Eröffnung beim Verwaltungsgericht des Kantons Thurgau, 8570 Weinfelden, Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten sowie die Beweismittel aufführen. Sie ist unterzeichnet in je einem Exemplar für die Beschwerdeinstanz und die Beteiligten einzureichen. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen.

Expediert:

24. SEP. 2025