

Frauenfeld, 4. Mai 2026

Entscheid Nr. 0026

BOA/PG Nr. 2026.02-007

Politische Gemeinde Kreuzlingen Gestaltungsplan Wolfacker Ost

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Stadtrat Kreuzlingen am 16. Dezember 2025 beschlossene Gestaltungsplan "Wolfacker Ost" wird genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Stadt Kreuzlingen, Hauptstrasse 88, 8280 Kreuzlingen, unter Beilage der Dossiers zum Gestaltungsplan "Wolfacker Ost", mit den notwendigen Genehmungsvermerken (chargé)
 - ERR AG, Teufener Strasse 19, 9001 St. Gallen
 - Forstamt
 - Tiefbauamt
 - Hochbauamt
 - Amt für Umwelt
 - Amt für Energie
 - Departement für Bau und Umwelt, Generalsekretariat, Rechtsdienst
 - Amt für Raumentwicklung, unter Beilage eines Dossiers zum Gestaltungsplan "Wolfacker Ost", mit den Vermerken analog Gemeindeexemplare sowie der übrigen Akten.

Erwägungen:

1. Mit Schreiben vom 5. Februar 2026 ersucht die Stadt Kreuzlingen um Genehmigung des im Titel erwähnten Gestaltungsplans "Wolfacker Ost". Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen den Gestaltungsplan "Wolfacker Ost" keine Rekurse hängig. Die Genehmigungsvorlage wurde vom Amt für Raumentwicklung mit Bericht vom 19. Mai 2025 vorgeprüft.

2. Der zur Genehmigung eingereichte Gestaltungsplan "Wolfacker Ost" (nachfolgend: Gestaltungsplan) umfasst ein rund 26.8 ha grosses Areal im Süden von Kreuzlingen. Der Gestaltungsplanperimeter entspricht der Parzelle Nr. 1259, die im rechtskräftigen Zonenplan der Wohnzone 80 (W80) zugewiesen ist und sowohl mit einer Gestaltungsplanpflicht (GP) als auch einer Zone für höhere Häuser (höH) überlagert wird. Der Grossteil der Parzelle ist noch unbebaut, weshalb das Gebiet als eines der letzten grösseren Bauentwicklungsareale der Stadt Kreuzlingen ausgewiesen ist. Im kommunalen Richtplan "Siedlung und Landschaft" ist das Planungsgebiet als Bauentwicklungsgebiet für Wohnen (S. 3.1.3) festgelegt. Im dazugehörigen Beschluss heisst es, dass die kurz- bzw. mittelfristige Wohnbauentwicklung im Gebiet Wolfacker im Vordergrund stehe.
3. Der Gestaltungsplan setzt sich aus einer Plankarte (Massstab 1:5000), den Sonderbauvorschriften (SBV), mehreren Konzepten sowie dem Planungsbericht samt Beilagen zusammen. Die in der Plankarte eingetragenen Festlegungen, die SBV, das Strauch- und Baumkonzept, das Farb- und Materialkonzept sowie das Balkonkonzept sind allgemeinverbindlich. Die übrigen Inhalte der Gestaltungsplankarte (Hinweise), der Planungsbericht sowie das Richtprojekt haben erläuternden Charakter. Gemäss Art. 1 Abs. 2 der SBV bezweckt der Gestaltungsplan die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gesamthaft bessere Siedlungsgestaltung; die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von höheren Häusern gemäss § 72 Abs. 2 PBG; die Sicherung qualitativer Eckpunkte aus dem Ergebnis des Studienauftrags; die Schaffung einer lagegerechten Verdichtung der Stadt; die Sicherung eines stark durchgrünt und attraktiven Freiraums; die Schaffung von direkten öffentlichen Langsamverkehrsverbindungen als zusammenhängendes Wegenetz; die Regelung einer flächensparenden Erschliessung und Parkierung im Plangebiet sowie die Schaffung einer energieeffizienten Bebauung in Kombination mit Photovoltaik. Die Festlegungen im Plan und den SBV sind sachgerecht und auf die örtliche Situation abgestimmt. Ferner ist in Bezug auf künftige Baugesuche auf die Bemerkungen im kantonalen Prüfbericht zum Bodenschutz und Waldabstand vom 19. Mai 2025 hinzuweisen.
4. Gemäss Kapitel 5 des Planungsberichts weicht der Gestaltungsplan bei der Fassadenhöhe, Gebäudelänge, Geschossflächenziffer (GFZ) sowie bei der Grünflächenziffer 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 6 des Planungsberichts enthalten. Grundsätzlich kann von der Regelbauweise nur so weit abgewichen werden, dass die Vorschriften der

nächsthöheren Zone noch eingehalten werden. Im vorliegenden Fall ist der Planungssperimeter zusätzlich mit einer Zone für höhere Häuser (höH) überlagert, die eine maximale Gesamthöhe von 30 m erlaubt. Sowohl das Richtprojekt als auch die planerische Sicherung und Umsetzung erfüllen aus kantonaler Sicht die Anforderungen an einen Gestaltungsplan gemäss § 24 Abs. 2 PBG.

5. Die anlässlich der Vorprüfung vorgebrachten Hinweise und Anregungen wurden hinreichend berücksichtigt oder bei abweichender Auffassung hinreichend begründet. 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. 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:

04. MAI 2026