

**Sperrfrist für alle Medien  
Veröffentlichung erst am Freitag vor  
der Gemeinderatssitzung**

Botschaft an den Gemeinderat

**Zustimmende Kenntnisnahme zum Hochhauskonzept in der Fassung vom 29. Oktober 2015 sowie Genehmigung der in den Gestaltungsplänen Löwen/Sallmann und Wolfacker Ost vorgesehenen Errichtung von höheren Häusern und Hochhäusern**

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Da der Gemeinderat die Genehmigungsinstanz für die Rahmennutzungsplanung ist, beantragt der Stadtrat mit dieser Botschaft die Zustimmung zum Hochhauskonzept als Grundlage für die Ortsplanungsrevision sowie die Genehmigung der in den Gestaltungsplänen Löwen/Sallmann und Wolfacker Ost vorgesehenen Errichtung von höheren Häusern und Hochhäusern.

## **1. Ausgangslage**

Bis zur Mitte des 20. Jahrhunderts überragten einzig Kirchtürme die Normalbebauung des Siedlungskörpers der Agglomeration Kreuzlingen / Konstanz. Neben den Türmen in der Konstanzer Altstadt mit dem dominierenden Münster mit einer Höhe von 78 m bis zur Turmspitze sowie der Klosterkirche St. Ulrich mit einer Höhe von rund 33 m in Kreuzlingen trifft dies auch für die Kirche St. Stefan mit ihrer Höhe von 48 m als höchstes damaliges Kreuzlinger Bauwerk zu.

Ab ca. 1950 bis 1975 entstanden insbesondere entlang der Löwen- und Untersee- strasse, der Bahnhofstrasse sowie der Konstanzerstrasse etwa 20 Wohnhochhäuser mit Gebäudehöhen über 20 m, die die übliche Normalbebauung als Einzelobjekte überragen. Die Realisierung dieser Gebäude folgte nicht einem gesamtstädtischen Konzept, sondern fand dort statt, wo ein einzelner Grundeigentümer sich für ein derartiges Projekt entschied, mehrheitlich im Rahmen von Gestaltungsplänen. Das höchste in diesem Zeitraum entstandene Gebäude ist das Büro- und Wohnhochhaus an der Hauptstrasse 23 mit einer Höhe von knapp 58 m. Das aus fachlicher Sicht architektonisch am besten gelungene ist das 1958 erbaute Wohnhochhaus Sonnenhof 9, das stimmig proportioniert und gut in ein Ensemble eingebettet ist. Das letzte in neuerer Zeit in dieser Art entwickelte Projekt ist die 2009 bewilligte und danach realisierte Bebauung innerhalb des Gestaltungsplans Grenzmarkt. Es wurde als lokale städtebauliche Fortsetzung des bereits bestehenden Hochhauses mit der ehemaligen Migros an der Konstanzerstrasse verstanden, ohne diese Absicht jedoch auf eine gesamtstädtische Konzeption abstützen zu können.

Im Vorfeld der Revision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) wurde von Seiten des damaligen DBU-Vorstehers verkündet, dass künftig mehr gesetzliche Spielräume für die Anordnung von Hochhäusern in Gestaltungsplänen geschaffen werden sollen. Gleichzeitig war aber auch erkennbar, dass die von Entscheiden einzelner Bauherrschaften abhängige und deshalb städtebaulich eher zufällige Durch-

setzung des Siedlungskörpers mit Hochhäusern durch eine geordnete konzeptionelle Vorgehensweise abgelöst werden muss. Entsprechend wird in § 18 Abs. 1 Ziffer 9 des seit dem 1. Januar 2013 in Kraft getretenen PBG festgehalten, dass für Hochhausprojekte in den kommunalen Baureglementen Bestimmungen zu den Anforderungen an den Hochhausbau verbindlich festzulegen sind. Für die Anpassung der kommunalen Baureglemente und somit auch für die Aufnahme einer Bestimmung für Hochhäuser und höhere Häuser wird den Gemeinden eine Frist von fünf Jahren, somit bis Ende 2017, eingeräumt. Solange eine solche Bestimmung im Baureglement fehlt, wird die zulässige Höhe von Gebäuden durch die Zonenvorschriften festgelegt. Mit einem Gestaltungsplan kann diese Gebäudehöhe in der Regel bis zum zulässigen Mass der nächsthöheren Zone erhöht werden.

## **2. Erarbeitung des Hochhauskonzepts und der Bestimmungen zum Hochhausbau im Baureglement**

### **2.1 Hochhausstudie**

Im Jahr 2009 erteilte das Departement Bau unter der Leitung des damaligen Stadtrats Michael Dörflinger dem Büro Klostermann & Feddersen den Auftrag, für die Stadt Kreuzlingen eine Studie zum Hochhausbau zu erarbeiten, da dieses Büro sich bereits durch die erfolgreiche Erarbeitung von Hochhaus-Konzepten in Seegemeinden hervorgetan hatte. Weil der Siedlungskörper von Kreuzlingen eng mit demjenigen der Stadt Konstanz verbunden ist, musste der Betrachtungshorizont über den ganzen Bereich des Konstanzer Trichters ausgedehnt werden. Dementsprechend wurde neben Vertretern des Stadtrats auch der Baubürgermeister von Konstanz in die politische Begleitgruppe zu den anlaufenden Arbeiten aufgenommen. Als fachliche Unterstützung der Bauverwaltung wirkten zudem die Architekten Carl Fingerhuth, ehemaliger Kantonsbaumeister von Basel Stadt, sowie Christof Baumann als Kenner der lokalen städtebaulichen Situation mit. Die Studie in der Fassung vom 5. Januar 2010 wurde vom Stadtrat am 26. Januar 2010 als Grundlage für die weiteren Arbeiten beschlossen.

### **2.2 Hochhauskonzept und vorgezogene Anpassung des Baurelements**

Ab 2013 wurde die Hochhausstudie aus dem Jahre 2010 zu einem Konzept weiterentwickelt. Dabei wurden insbesondere die in der Studie als für den Bau von Hochhäusern geeignet bezeichneten Gebiete bezüglich Abgrenzung und Gebäudehöhen vertieft untersucht. Aufgrund der Ergebnisse von städtebaulichen Studienauftragsverfahren konnten die Auswirkungen der darin vorgeschlagenen Hochbauten spezifischer abgeklärt und die zulässigen Gebäudehöhen in diesen Gebieten präziser festgelegt werden. Zur Einholung einer Empfehlung an den Stadtrat wurde der Entwurf des Konzepts am 19. Juni 2014 der Stadtbildkommission vorgelegt. Diese verlangte einige präzisierende Korrekturen und Ergänzungen, insbesondere bezüglich der vorgeschlagenen Gebietsabgrenzungen und der Definition der Aussichtslagen. Parallel zur Überarbeitung des Konzepts aufgrund dieser Hinweise erarbeitete das Departement Bau einen Planungsbericht, wie die erforderlichen Bestimmungen zum Hochhausbau mit einer vorgezogenen Teilrevision in das Baureglement aufgenommen

werden könnten. Damit sollte die Errichtung von höheren Häusern und Hochhäusern in geeigneten Gebieten noch vor dem Abschluss der längerdauernden Ortsplanungsrevision ermöglicht werden.

Beide Unterlagen wurden am 2. September 2014 dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorgelegt. Dieser beauftragte daraufhin das Departement Bau mit der Durchführung einer breiten Vernehmlassung sowie einer Vorprüfung der Unterlagen beim DBU. In die Vernehmlassung einbezogen wurden die Quartiervereine, die Partei- und Fraktionspräsidenten, die Mitglieder der Baukommission, das Architekturforum Konstanz-Kreuzlingen, die evangelischen und die katholischen Kirchgemeinden in Kreuzlingen, die Schulgemeinden Kreuzlingen, der Hauseigentümergebund Kanton Thurgau, die Pro Natura Thurgau, die SIA Sektion Thurgau, der Thurgauer Heimatschutz sowie der Arbeitgeber- und der Gewerbeverband Kreuzlingen. In den Vernehmlassungen und der kantonalen Vorprüfung wurde insbesondere auf folgende Punkte hingewiesen:

Die Aufnahme eines Hochhausartikels (Art. 35a) in das Baureglement durch eine vorgezogene Teilrevision wurde mehrheitlich abgelehnt. Fragen bezüglich rechtlicher Verbindlichkeit insbesondere zum Nachbarschutz wurden als noch nicht genügend geregelt eingestuft. Die rechtliche Verbindlichkeit des Konzepts solle deshalb mit überlagernden Zonen im grundeigentümerverbindlichen Zonenplan hergestellt und mit entsprechenden Bestimmungen im neuen Baureglement verankert werden. Aufgrund dieser Stellungnahmen wurde auf eine vorgezogene Teilrevision des Baureglements verzichtet.

Die Rückmeldungen zu den Inhalten des Konzepts verlangten keine grundsätzlichen Änderungen. Jedoch wurden kritisierte Punkte überprüft und in der aktuellen Fassung geändert. Hintergründe zur Verdeutlichung der Konzeptinhalte wurden ausformuliert. Auch die Relevanz der Aussichtslagen wurde noch ausführlicher begründet. Ebenso wurde die Herleitung aus Zonen- und Richtplan zur Festlegung der Ausschlussgebiete verdeutlicht. Die Grenzen der Eignungsgebiete wurden aufgrund des Vorprüfungsberichts des DBU noch einmal diskutiert und parzellenscharf abgegrenzt. Zudem wurde aufgrund entsprechender Befürchtungen deutlicher aufgezeigt, dass insbesondere der Bau von 40 m hohen Gebäuden in den klar abgegrenzten Gebieten keine negativen Auswirkungen auf das Fernbild des Siedlungskörpers (Stadtsilhouette) hat. In diesem Zusammenhang wurde auch die Bedeutung der nachfolgenden städtebaulichen Verfahren zur Berücksichtigung des Nahumfeldes (inkl. Schattenwurfkontrolle) im Zusammenspiel mit den Festlegungen im Konzept besser erklärt. Ganz gestrichen wurden Vorgaben zur öffentlichen Nutzung von Erd- und Dachgeschossen.

### **2.3 Dreistufige Hochhausplanung**

Die obgenannten Stellungnahmen aus der Vernehmlassung zur Hochhausplanung wurden in die nun vorliegende Fassung des Hochhauskonzepts vom 29. Oktober 2015 (Beilage) eingearbeitet, die vom Stadtrat als Bestandteil dieser Botschaft am 24. November 2015 verabschiedet wurde. Sowohl die Ausschluss- wie auch die Eignungsgebiete sind nun mit der dazugehörigen Begründung parzellenscharf abgegrenzt. Mittels neu erarbeiteter Visualisierungen konnten einerseits die Relevanz der vorgeschlagenen Aussichtslagen überprüft und andererseits die Auswirkungen geplan-

ter und virtuell angenommener Hochhausprojekte auf die Silhouette des Agglomerationsraumes Kreuzlingen / Konstanz aufgezeigt werden.

Die Hochhausplanung in Kreuzlingen läuft in einem dreistufigen Planungs- und Bewilligungsverfahren ab:

- Zuerst wird mit dem nun vorliegenden Hochhauskonzept der Nachweis erbracht, dass in den geeigneten Gebieten bis zu den klar begrenzten Gesamthöhen der Bau von Hochhäusern mit keiner unerwünschten Störung des Siedlungsbildes verbunden ist.
- In einer nachfolgenden zweiten Stufe muss mittels städtebaulicher Verfahren in den im Konzept als geeignet bezeichneten Teilgebieten nachgewiesen werden, dass das Umfeld der angrenzenden Bebauung, insbesondere auch bezüglich Schattenwurf, nicht mehr beeinträchtigt wird als bei einer zonenkonformen Bebauung. Zudem muss dabei auch ein Gewinn an Freiraumqualitäten für das betroffene Quartier ausgewiesen werden. Auf dieser Grundlage wird der zwingend erforderliche Gestaltungsplan erarbeitet.
- Mit Rechtskraft des Gestaltungsplans besteht die Grundlage für die Ausarbeitung eines Projekts für das Baubewilligungsverfahren. In diesem abschliessenden dritten Planungsschritt wird das detaillierte architektonische Erscheinungsbild mit verbindlichen Materialangaben festgelegt.

Die zulässige Dichte im Baugebiet wird grundsätzlich mit dem Zonenplan definiert. Mittels Erarbeitung eines Gestaltungsplans kann in der Regel maximal bis zur Dichteziffer der nächsthöheren Zone abgewichen werden. Für darüber hinausgehende Abweichungen müsste zuerst eine entsprechende Änderung des Zonenplans rechtskräftig werden. Die Hochhausplanung dient also nicht der baulichen Verdichtung, sondern schafft Spielräume für die Gestaltung der gemäss Gestaltungsplan zulässigen Dichte. So entstehen mit Hochhausprojekten gegenüber einer niedrigen Bebauung mit gleicher Dichte immer grössere Frei- und Grünflächen.

## **2.4 Ortsplanungsrevision**

Parallel zur Überarbeitung des Hochhauskonzepts wurde auch ein erster Entwurf des neuen Baureglements erarbeitet. Dabei sind die Stellungnahmen aus der Vernehmlassung zur Hochhausplanung berücksichtigt worden. So sollen die bereits im Konzept parzellenscharf festgelegten Gebiete im Zonenplan als überlagernde Zonen abgegrenzt werden. Dies betrifft einerseits die Ausschlussgebiete sowie andererseits die beiden geeigneten Gebiete mit unterschiedlichen Gesamthöhen. Dementsprechend sollen im künftigen Zonenplan eine "Ausschlusszone für Hochhäuser und höhere Häuser" sowie eine "Hochhauszone I" für Bauten bis 40 m und eine "Hochhauszone II" für Gebäude bis 28 m Gesamthöhe grundeigentümergebunden festgelegt werden.

Für die Definition der Begriffe "Hochhäuser" und "höhere Häuser" ist § 38 der Verordnung des Regierungsrates zum Planungs- und Baugesetz und zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (PBV, RB 700.1) massgebend. Danach gelten Gebäude als höhere Häuser, wenn sie die maximale Gesamt-

oder Fassadenhöhe der nächsthöheren Zone überschreiten, nicht mehr als acht Vollgeschosse aufweisen und eine Gesamt- oder Fassadenhöhe von höchstens 25 m aufweisen; als Hochhäuser gelten Gebäude mit mehr als acht Vollgeschosse oder solche, deren Gesamt- oder Fassadenhöhe 25 m überschreitet.

Ergänzend zur Abgrenzung im Zonenplan sind im aktuellen Entwurf des neuen Baureglements folgende Bestimmungen bezüglich Hochhausbau vorgesehen:

Bau von Hochhäusern und höheren Häusern	Bauvorhaben für Hochhäuser und höhere Häuser haben höchste architektonische und städtebauliche Qualitäten aufzuweisen. Die strukturellen Grundlagen für Festlegungen im Gestaltungsplan sind im Rahmen eines SIA-konformen Konkurrenzverfahrens zu entwickeln.
Hochhauszone I	In der Hochhauszone I sind Gebäude bis zu einer Gesamthöhe von maximal 40 m zulässig.
Hochhauszone II	In der Hochhauszone II sind Gebäude mit einer Gesamthöhe bis maximal 28 m zulässig.
Ausschlusszone für Hochhäuser und höhere Häuser	Innerhalb der Ausschlusszone für Hochhäuser und höhere Häuser sind weder höhere Häuser noch Hochhäuser zulässig.
Empfindliche Gebiete	In den mit keiner überlagernden Zone im Zonenplan vorgesehenen Gebieten sind höhere Häuser zulässig.

Mit der Festsetzung dieser Bestimmungen wird für alle Grundeigentümer klar ersichtlich, wo allenfalls der Bau von höheren Häusern und Hochhäusern denkbar und wo er klar ausgeschlossen ist. Die Errichtung solcher Bauten verlangt zwingend, dass ein entsprechendes Projekt in einem Konkurrenzverfahren (Wettbewerbe, Studienaufträge etc.) entwickelt wird. Damit kann eine gute städtebauliche Verträglichkeit sichergestellt werden.

Für die weitere Bearbeitung der Ortsplanungsrevision erachtet es der Stadtrat als zweckmässig, wenn sich der Gemeinderat bereits heute dazu äussert, ob er dem vorliegenden Hochhauskonzept als massgebliche Grundlage für die Errichtung von höheren Häusern und Hochhäusern zustimmen kann.

### 3. Gestaltungspläne

Basierend auf der Hochhausstudie aus dem Jahr 2010 wurde im gleichen Jahr der Studienauftrag für eine Überbauung des Gebiets Wolfacker Ost durchgeführt. Das gleiche geschah im Jahre 2012 für das Areal Löwen/Sallmann. In beiden Verfahren obsiegte ein Projekt, das den Bau von Hochhäusern und höheren Häusern innerhalb der Areale beinhaltet. Auf der Grundlage der jeweiligen Studienauftragsergebnisse wurden in beiden Arealen die Gestaltungspläne erarbeitet.

### 3.1 Areal Löwen/Sallmann

Im Areal Löwen/Sallmann bewertete das Beurteilungsgremium das Projekt des Architekturbüros Hild und K und der Landschaftsplanerin Regine Keller, beide aus München, als starken Akzent, der in der Lage ist, der Mitte Kreuzlingens eine eigene neue Identität zu geben, ohne als Fremdkörper zu wirken. Der Vorschlag überzeugte durch die Bebauungstypologie und den grosszügigen Umgang mit öffentlichen und halböffentlichen Flächen. Das Konzept wurde deshalb vom Beurteilungsgremium einvernehmlich als Grundlage für die Erarbeitung des Gestaltungsplans empfohlen.

Den Gestaltungsplan Löwen/Sallmann genehmigte der Stadtrat am 2. September 2014 mit dem Vorbehalt, dass die öffentliche Planaufgabe erst nach Abschluss der notwendigen privatrechtlichen Vereinbarungen (insbesondere diverse Parzellenkorrekturen, Grenzbau- und Durchfahrtsrechte etc.) zwischen den Grundeigentümern durchgeführt werden darf. Bis heute konnten noch nicht alle Vereinbarungen abgeschlossen werden.



Abbildung 1: Areal Löwen/Sallmann, Situationsplan

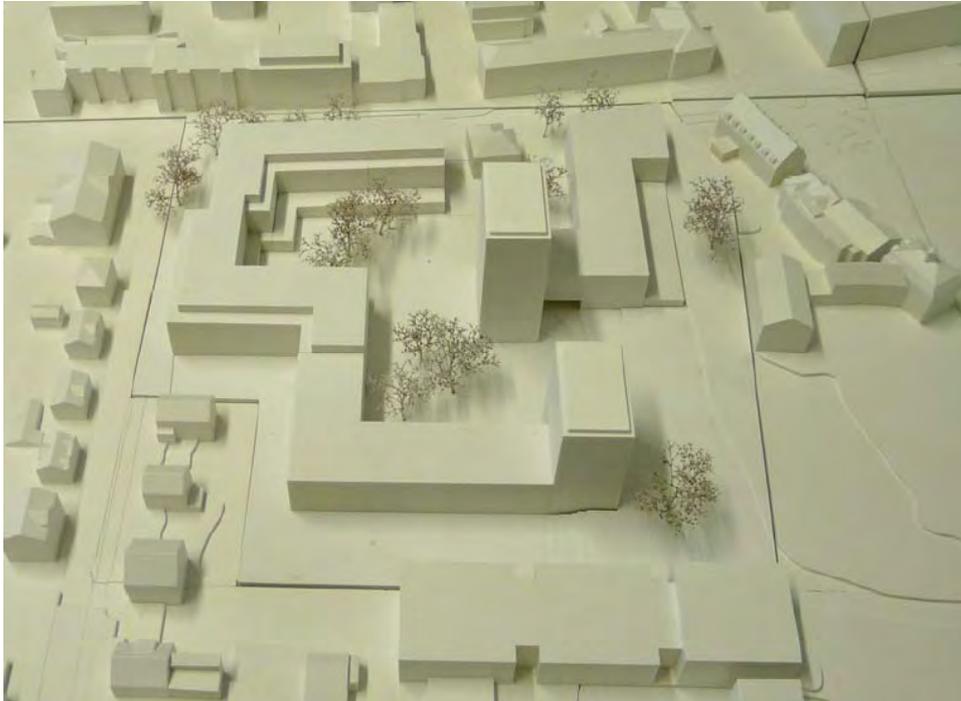


Abbildung 2: Modellfoto Areal Löwen/Sallmann



Abbildung 3: Areal Löwen/Sallmann, Ansicht von der Löwenstrasse her

Das Bebauungskonzept erlaubt, in diesem zentralen Bereich der Stadt derart viel Nutzfläche in den beiden Hochhäusern zu konzentrieren, dass der bestehende Sallmannpark auf selbstverständliche Weise erweitert und durch die mäanderförmige Baustruktur hindurch bis zur Löwenstrasse geführt werden kann. Der räumlich gut proportionierte Abstand zwischen der neuen Überbauung und der historischen Gebäudezeile vom Haus Sallmann bis zum Restaurant Löwen entlang der Hauptstrasse zeugt von einem respektvollen Umgang mit dem baulichen Erbe. Gleichzeitig wird mit den markanten Hochhäusern der südliche Abschluss des Stadtzentrums in der Stadt-

silhouette erkennbar und unterstützt damit die Orientierung im flächig ausgebreiteten Siedlungskörper der Stadt. Mit dem Nachweis, dass der Schattenwurf der beiden Hochhäuser auf die Grundstücke ausserhalb des Geltungsbereichs des Gestaltungsplans nicht grösser ist als bei einer Überbauung nach Regelbauweise, wird die Verträglichkeit im Nahumfeld sichergestellt. So ist bei diesem Projekt der Gewinn an Frei- und Grünflächen nicht mit dem Nachteil einer übermässigen Belastung von anderen Grundstücken verbunden.

### 3.2 Areal Wolfacker Ost

Der Gestaltungsplan im Gebiet Wolfacker Ost wurde ebenfalls auf der Grundlage eines Studienauftragsergebnisses erarbeitet. Dabei musste eine städtebaulich hochstehende Bebauung vorgeschlagen werden, welche die Identität dieses schönen Ortes stärkt und auf das vorhandene heterogene Gebiet mit den Einfamilienhäusern im Norden und den höheren Gebäuden im Süden eingeht. Im Besonderen war bei der Baukonzeption der Hang- und Aussichtslage Rechnung zu tragen. Der Ortscharakter und die Identität sollten gewahrt respektive gestärkt werden. Dabei war auch das bestehende Gebäude (Wolfackerstrasse 30) bestmöglich in die Wohnüberbauung zu integrieren. Die Verkehrserschliessung samt Parkierung war zu lösen und wichtige Fussgängerverbindungen mussten gewährleistet bleiben. Schliesslich waren auch eine gute Freiraumstruktur mit Einbezug der vorhandenen Grün-Elemente und eine Vernetzung mit dem anstossenden Naherholungsgebiet aufzuzeigen.



Abbildung 4: Bebauung Wolfacker Ost, Situationsplan

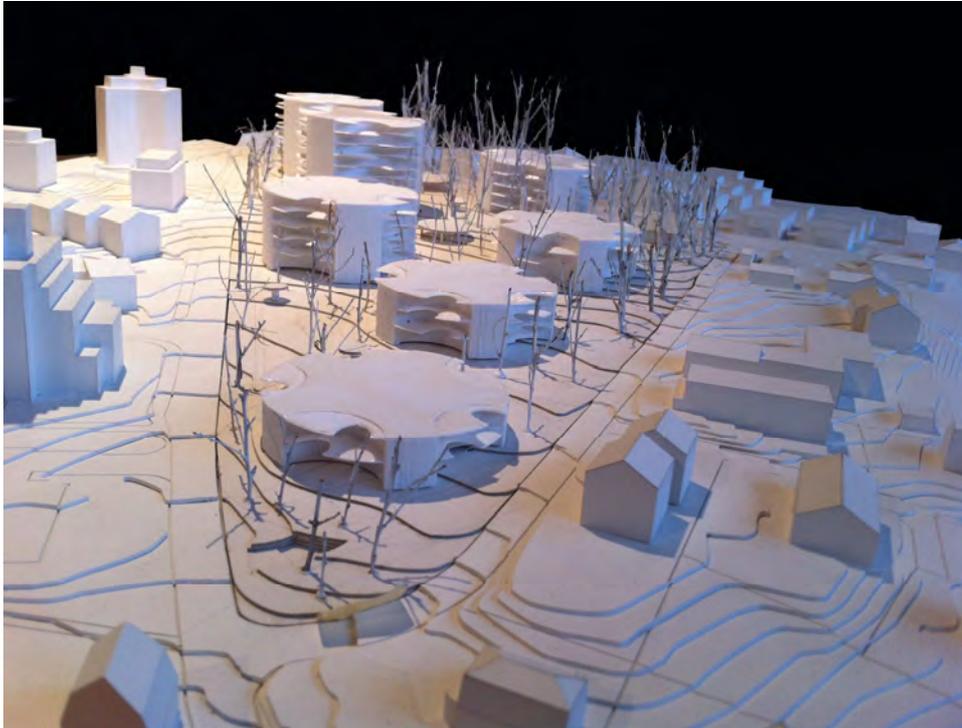


Abbildung 5: Modellfoto Areal Wolfacker Ost



Abbildung 6: Wolfacker Ost, Ansicht vom bestehenden Hochhaus her

Das Beurteilungsgremium anerkannte, dass das Projekt des Büros Schneider Studer Primas GmbH, Zürich, diese Aufgabenstellung am besten löste und deshalb als Grundlage für die Ausarbeitung eines Gestaltungsplans dienen kann. Denn für die vielfältige Umgebung wurde ein Bebauungskonzept vorgeschlagen, das sich auf die

Heterogenität der anstossenden Gebäudetypen einlässt und mit selbstverständlichen Differenzierungen arbeitet. So wurde das bestehende Hochhaus in ein Ensemble von höheren Gebäuden integriert und der untere, flache Teil nur niedrig bebaut. Die so differenzierte Bautypologie nimmt auch die Kleinmassstäblichkeit der Bauten im nördlichen Bereich (überwiegend Einfamilienhäuser) auf. Gleichzeitig entsteht mit der vorgeschlagenen Bebauung auf allen Seiten eine Offenheit zur Umgebung. Das ganze Areal zeigt sich nach allen Richtungen als ein durchlässiges Gebiet. Überzeugend sind auch die Vorschläge für die Gestaltung des Freiraumes. Im Bereich der beiden neuen Hochhäuser entsteht ein offener Park, wodurch eine Vernetzung zwischen dem Naherholungsgebiet Sägenösch und den Gärten der nördlichen Einfamilienhäuser erreicht wird. Der bestehende Baumbestand wird weitgehend in das Überbauungskonzept integriert. Im flach überbauten Gebiet wird der Passant durch von Hecken eingegrenzte Gassen geführt.

Am 9. Juni 2015 genehmigte der Stadtrat den auf dieser Basis ausgearbeiteten Gestaltungsplan und gab ihn zur öffentlichen Auflage frei. Während der Planaufgabe gingen insgesamt 12 Einsprachen ein, die grundsätzlich in zwei unterschiedliche Gruppen eingeteilt werden können. In der ersten Gruppe werden materielle Inhalte des Gestaltungsplans bemängelt. Es sind dies einerseits verkehrliche Aspekte wie die Lage der Tiefgaragenzufahrten oder der durch die Überbauung entstehende Mehrverkehr. Andererseits wird das Konzept mit den auf die Umgebung abgestimmten, stark unterschiedlichen Gebäudehöhen von einzelnen Einsprechern negativ beurteilt. Die zweite Gruppe anerkennt die gefälligen Qualitäten des Überbauungskonzepts, macht jedoch formelle Mängel geltend. So könne ein Gestaltungsplan mit Hochhäusern erst genehmigt werden, wenn gemäss § 18 Abs. 1 Ziffer 9 PBG die Anforderungen an den Bau von höheren Häusern und Hochhäusern im revidierten Baureglement rechtskräftig festgelegt seien. Zudem sei der Gemeinderat als Genehmigungsinstanz für die Rahmennutzungsplanung (Zonenplan, Baureglement) bei der Festlegung, wo und unter welchen Bedingungen in der Stadt Kreuzlingen höhere Häuser und Hochhäuser gebaut werden dürfen, einzubeziehen, da diese Festlegungen nicht in der Kompetenz des Stadtrates liege. Daraufhin beschloss der Stadtrat, die Behandlung der Einsprachen und damit den weiteren Genehmigungsprozess des Gestaltungsplans zu sistieren, um dem Gemeinderat Gelegenheit zu geben, sich zum Hochhausbau in Kreuzlingen und insbesondere in den beiden erwähnten Gestaltungsplangebieten zu äussern.

### **3.3 Umsetzung der beiden Gestaltungspläne**

Im Hochhauskonzept vom 29. Oktober 2015 wird klar festgehalten, dass beide Gestaltungspläne den darin formulierten Anforderungen an den Hochhausbau entsprechen (vgl. Anhang 1 und 2 des beiliegenden Konzepts). Aus Sicht der Stadt besteht ein grosses Interesse daran, dass diese Bebauungen bald realisiert werden können. Insbesondere das zentral gelegene Areal Löwen/Sallmann liegt trotz intensiver Bemühungen des Stadtrats seit längerem brach. Eine Aufwertung des Stadtzentrums in diesem Bereich ist deshalb von hohem öffentlichem Interesse. Zudem ist in Kreuzlingen der Wohnungsmarkt aufgrund hohem Nachfragedruck immer noch sehr angespannt. Aus diesem Grund bedeutet die Erhöhung des Angebots an verfügbarem Wohnraum ein ebenso hohes allgemeines Interesse. Aufgrund der entsprechenden

Gestaltungspläne können im Areal Löwen/Sallmann über 200 und im Gebiet Wolfacker Ost knapp 130 Wohnungen unterschiedlicher Grösse erstellt werden. In beiden Gebieten haben die Grundeigentümer konkrete Bebauungsabsichten.

#### 4. Rechtslage

Wie erwähnt, verlangt das PBG in § 18 Abs. 1 Ziffer 9, dass die Anforderungen für die Erstellung von höheren Häusern und Hochhäusern im Baureglement festgelegt werden. Dies wird im Rahmen der bevorstehenden Ortsplanungsrevision erfolgen. Die Durchführung dieser Revision wird jedoch noch einige Zeit in Anspruch nehmen, da insbesondere auch das kantonale Amt für Raumplanung erst noch den kantonalen Richtplan an das am 1. Mai 2014 in Kraft getretene neue eidgenössische Raumplanungsgesetz anpassen muss. Da es in einzelnen Fällen erwünscht sein kann, bestimmte Gebiete bereits vorher mit höheren Häusern und Hochhäusern bebauen zu können, hat das DBU die Möglichkeit geschaffen, auch während der Übergangszeit Gestaltungspläne mit Hochhäusern bewilligen zu können.

Während der bis zum Abschluss der Ortsplanungsrevision dauernden Übergangsfrist ist gemäss den Erläuterungen des DBU zum PBG ein qualifiziertes Hochhauskonzept über das gesamte Baugebiet als Entscheidungsgrundlage für die Genehmigung entsprechender Gestaltungspläne erforderlich. Darauf basierend kann gemäss § 24 Abs. 4 PBG innerhalb von Gestaltungsplänen bezüglich Höhe und Geschosshöhe gegenüber der Regelbauweise der entsprechenden Bauzone frei abgewichen werden.

In den Erläuterungen des DBU vom 19. Mai 2015 wird wörtlich festgehalten:

##### *"4.3.5 Höhere Häuser, Hochhäuser:*

*Gemäss § 24 Abs. 4 PBG kann für die Erstellung von höheren Häusern und Hochhäusern die Höhe und Geschosshöhe gesamthaft oder für einzelne Bereiche in einem Gestaltungsplan frei festgelegt werden. Dabei ist zu beachten, dass für die Erstellung von höheren Häusern und Hochhäusern gemäss § 18 Abs. 1 Ziffer 9 PBG die weitergehenden, über die Gestaltungsplanmöglichkeit hinausgehenden Anforderungen an die Erstellung von höheren Häusern und Hochhäusern im Baureglement geregelt werden müssen.*

*Für die Übergangszeit, bis zur Anpassung der Baureglemente gemäss § 122 Abs. 1 PBG, sind Hochhäuser und höhere Häuser in drei- und mehrgeschossigen Zonen unter bestimmten Voraussetzungen zugelassen. Für den Bau von höheren Häusern und Hochhäusern wird eine detaillierte städtebauliche Begründung verlangt. Es wird vorgeschlagen, die städte- und ortsbaulichen Fragen in einem entsprechenden Konzept darzulegen. Weitere Ausführungen zu den Begriffen höhere Häuser und Hochhäuser können dem Kapitel 6.7 entnommen werden."*

Mit der Festlegung der Anforderungen an den Hochhausbau im Hochhauskonzept vom 29. Oktober 2015 liegt in Kreuzlingen die erforderliche Grundlage vor, um während der Übergangszeit Hochhäuser in den beiden erwähnten Gestaltungsplangebieten bewilligen zu können. Die einzige Abweichung zu den in den Erläuterungen erwähnten Voraussetzungen, nämlich dass es sich im Gebiet Wolfacker Ost um eine

zweigeschossige Zone handelt, ist umfassend begründet. So wird dieses Gebiet im Hochhauskonzept mit den entsprechenden Nachweisen als geeignet beurteilt. Das Studienauftragsergebnis hat zudem aufgezeigt, dass mit differenzierten Gebäudehöhen im Gestaltungsplan am ehesten eine Verbesserung der heute vorhandenen, heterogenen Situation mit unterschiedlichsten Gebäudetypen und -höhen erreicht werden kann.

Gestützt auf § 4 Abs. 1 PBG ist in Art. 32 Ziffer 2 lit. d der Gemeindeordnung festgelegt, dass der Erlass und die Änderungen von Baureglement und Zonenplan zu den rechtssetzenden Befugnissen des Gemeinderats gehört. Aus diesem Grund ist es auch erforderlich oder zumindest angezeigt, dass der Gemeinderat bereits in der Übergangszeit bis zum Abschluss der Ortsplanungsrevision darüber entscheiden kann, ob mit einem Gestaltungsplan in einzelnen Gebieten höhere Häuser und Hochhäuser gebaut werden dürfen.

## **5. Zusammenfassung**

Der Hochhausbau dient nicht der Verdichtung von Baugebieten, sondern deren Gestaltung und Ausstattung mit den erforderlichen Grün- und Freiflächen. Die Grundlagen für den Bau von Hochhäusern in der Stadt Kreuzlingen wurden in einem mehrjährigen Prozess umfassend erarbeitet. Das daraus hervorgegangene Hochhauskonzept soll in der angelaufenen Ortsplanungsrevision gemäss den Anforderungen des PBG in Zonenplan und Baureglement umgesetzt werden.

Der Abschluss dieser Revision wird jedoch noch einige Zeit in Anspruch nehmen. Deshalb hat das DBU die Möglichkeit geschaffen, mit der Festlegung eines Hochhauskonzepts bereits während der Übergangszeit Gestaltungspläne mit Hochhäusern bewilligen zu können. Die in einem qualifizierten Verfahren erarbeiteten Gestaltungspläne für die Gebiete Löwen/Sallmann und Wolfacker Ost sehen die Errichtung von höheren Häusern und Hochhäusern vor. Da ein öffentliches Interesse an der baldigen Realisierung dieser Überbauungen besteht, sollen diese Gestaltungspläne noch vor dem Abschluss der Ortsplanungsrevision genehmigt werden.

Der Gemeinderat ist gemäss Gemeindeordnung die Genehmigungsinstanz für die Rahmennutzungsplanung (Zonenplan und Baureglement). Daher legt der Stadtrat das Hochhauskonzept in der Fassung vom 29. Oktober 2015 dem Gemeinderat zur Beurteilung vor, ob dieses als Grundlage für die weitere Bearbeitung der Ortsplanungsrevision dienen soll. Gleichzeitig soll der Gemeinderat auch darüber beschliessen, ob die in den Gestaltungsplänen Löwen/Sallmann und Wolfacker Ost vorgesehenen höheren Häuser und Hochhäuser errichtet werden können.

Sowohl beim späteren Erlass der Rahmennutzungsplanung als auch bei der Genehmigung der Gestaltungspläne und in den nachfolgenden Baubewilligungsverfahren gelten immer sämtliche in diesen Verfahren gesetzlich vorgesehenen Rechtsmittel zur Wahrung der Interessen Betroffener.

**Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren**

**Der Stadtrat beantragt Ihnen, die zustimmende Kenntnisnahme zum Hochhauskonzept in der Fassung vom 29. Oktober 2015 sowie die in den Gestaltungsplänen Löwen/Sallmann und Wolfacker Ost vorgesehene Errichtung von höheren Häusern und Hochhäusern zu genehmigen.**

Kreuzlingen, 24. November 2015

Stadtrat Kreuzlingen  
Der Stadtpräsident

Die Stadtschreiber

**Beilage**  
Konzept Hochhausbau vom 29. Oktober 2015

## Konzept Hochhausbau

*Grundlagen, Konzept und Anforderungen  
für den Hochhausbau*



29. Oktober 2015

## *Impressum*

**Hochhausstudie 2010** *Das vorliegende Konzept für den Hochhausbau stellt eine Weiterentwicklung aber auch eine Zusammenfassung der Hochhausstudie vom 5. Januar 2010 dar. In dieser Grundlagenstudie finden sich weitere Materialien und Hintergründe zur Geschichte und Typologie von Hochhäusern sowie zu Motiven und Kriterien.*

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<i>Definitionen</i>	2
	<i>Bestand an Hochhäusern und höheren Häusern</i>	3
	<i>Verträglichkeit von Hochhäusern</i>	4
	<i>Aussichtslagen</i>	6
	<i>Anspruch – Städtebauliches Konzept</i>	7
	<i>Gebietsdefinitionen</i>	17
	<i>Zusammenfassung</i>	20
	<i>Anforderungen an Projekte</i>	22
	<i>Anhang 1 – Kurzgutachten Löwen / Sallmann</i>	26
	<i>Anhang 2 – Kurzgutachten Wolfacker – Gaissbergpark</i>	30

**Bearbeitung** *Christian Blum, Städtebauer (dipl. Ing. FH, MAS ETH)*

**3D-Visualisierungen** *ERR Raumplaner AG, Herisau / St.Gallen*

**Begleitung** *Beat Rey, ERR Raumplaner AG*  
*Heinz Theus, Stadt Kreuzlingen, Bauverwalter*

## *Definitionen*



*Hauptstrasse 23:  
mit 58m Höhe ein Hochhaus.*



*Gaisbergstrasse 50:  
mit 25m Höhe gerade  
noch ein höheres Haus.*

### *Definition aus städtebaulicher Optik*

Der Begriff «Hochhaus» umfasst aus städtebaulicher Sicht alle überhohen Bauwerke, unabhängig von Bedeutung und Nutzung. Also auch industrielle, technische und kirchliche Bauten. Normalerweise versteht man aber unter einem Hochhaus primär Gebäude, die sich im Umfeld in signifikanter Art durch Mehrhöhe auszeichnen sowie dem Wohnen und Arbeiten dienen.

### *Definition aus baurechtlicher Optik*

Die Verordnung des Regierungsrates zum Planungs- und Baugesetz und zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (PBV vom 18. September 2012) definiert und differenziert im § 38 den Begriff des Hochhauses:

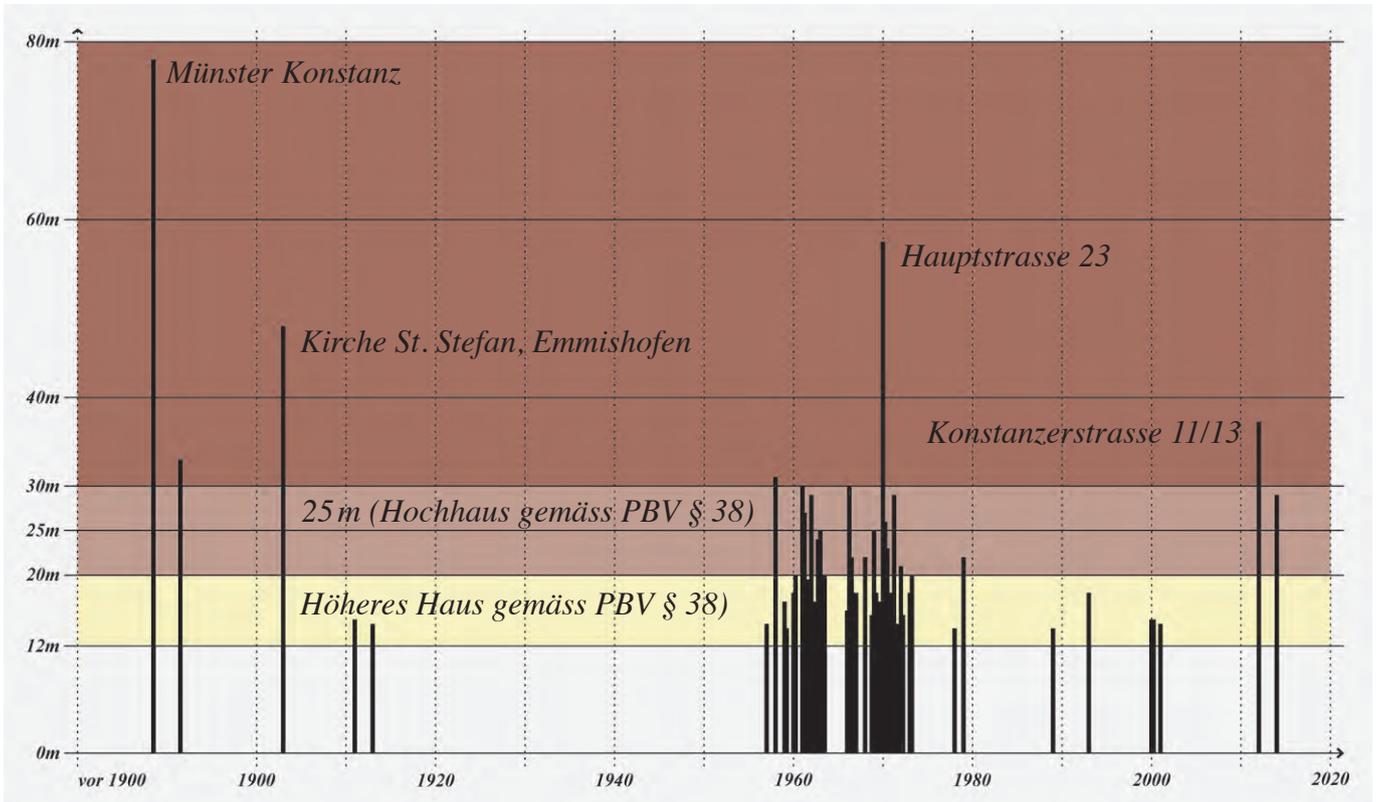
- Hochhäuser sind Gebäude mit mehr als acht Vollgeschossen oder deren Gesamt- oder Fassadenhöhe 25 Meter überschreitet.
- Höhere Häuser sind Gebäude, welche die maximale Gesamt- oder Fassadenhöhe der nächsthöheren Zone überschreiten, nicht mehr als acht Vollgeschosse und eine Gesamt- oder Fassadenhöhe von höchstens 25 Metern aufweisen.

### *Definition aus der Perspektive des Brandschutzes*

Die Brandschutzrichtlinie der Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen definiert Hochhäuser als Bauten, welche eine Gesamthöhe von mehr als 30 m aufweisen.

## *Bestand an Hochhäusern und höheren Häusern*

Ein wichtiger Referenzmassstab in der Stadtsilhouette ist das Münster Konstanz (Plattform 40 m, Turmspitze 78 m) und die Klosterkirche St. Ulrich (Turmspitze 33 m). Dieser Massstab wurde im Jahr 1903 mit der Kirche St. Stefan Emmishofen (Turmspitze 48 m) ergänzt. Danach entstanden in Kreuzlingen bis in die 1950er-Jahre keine Hochhäuser mehr. Ab 1953 entstanden etwa 20 Wohnhochhäuser mit einer Gebäudehöhe im Bereich von 20 bis 32 Metern. Bezüglich der Wirkung auf das Stadtbild ist das Büro- und Wohnhochhaus an der Hauptstrasse 23 (Höhe 58 m) der prägnanteste Zeuge dieser Phase und zugleich das höchste Gebäude in Kreuzlingen. Mit dem Jahr 1973 geht in Kreuzlingen die Hauptentstehungszeit von Hochhäusern zu Ende. Danach entstehen nur noch sporadisch einzelne Gebäude, die von der üblichen Gebäudehöhe nach oben abweichen. Betreffend der Lage treten Hochhäuser und höhere Häuser gehäuft im Umfeld der Achsen Konstanzerstrasse – Unterseestrasse – Hauptstrasse auf.



*Entstehungszeit, Menge und Gebäudehöhe der vorhandenen Hochhäuser in Kreuzlingen.*

## *Verträglichkeit von Hochhäusern*

### *Die Qualität der Stadtsilhouette*

Der Siedlungskörper von Kreuzlingen (– Konstanz) liegt auf einer Landzunge zwischen Bodensee und Untersee. Diese Landzunge ist sehr empfindlich betreffend städtebaulichen Einwirkungen wie sie Hochhäuser darstellen. Die Qualität der Stadtsilhouette von Kreuzlingen – Konstanz kann am deutlichsten anhand des Panoramas, welches sich vom Bodensee her dem Betrachter bietet, beschrieben werden. Die Frage, ob das Stadtbild weitere Hochhäuser verträgt oder sogar bedarf, kann hier exemplarisch abgehandelt werden.

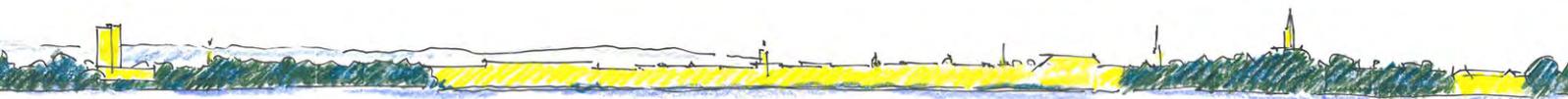
Der Seespiegel des Bodensees bildet die Grundlinie und die nur schwach ausgeprägte Topografie der Umgebung den Hintergrund der Stadtsilhouette. Blickt man vom See her auf die Stadt, so weist ein grosser Teil der Kulisse keinen Hintergrund auf. Überhohe Bauten ragen hier sofort in den freien Himmel, sie stellen eine markante Abweichung in der Silhouette dar. Dadurch wird ihre Wirkung als herausragende Gebäude weiter gesteigert. Fast alle Bauten, die in den Himmel über der Dachlandschaft von Kreuzlingen und Konstanz ragen, verdienen aufgrund ihrer Geschichte und/oder ihrer Bedeutung für die Öffentlichkeit diese gesteigerte Aufmerksamkeit. So wird die Wertigkeit der Gebäude für die Stadt adäquat in der Stadtsilhouette abgebildet. Einzig



das privat genutzte Hochhaus an der Hauptstrasse durchbricht diese bedeutungsvolle, horizontale Linie.

### ***Grobbeurteilung der Verträglichkeit***

Gemäss dem Planungs- und Baugesetz ist die Abweichung von der Regelbauweise (und damit auch von der Gesamthöhe) nur zulässig, «wenn dadurch gesamthaft eine bessere Siedlungsgestaltung erreicht wird und diese im öffentlichen Interesse liegt» (§ 24 Abs. 2 PBG). In der Stadtsilhouette von Kreuzlingen bilden sich Gebäude mit einer signifikanten Mehrhöhe gegenüber der Regelbauweise deutlich ab. Eine solche gesteigerte Wirkung verdienen nur Bauten, die aufgrund ihrer Nutzung und Bedeutung dem Vergleich mit den bestehenden Monumenten in Konstanz und Kreuzlingen (Münster, Klosterkirche etc.) standhalten. Privat genutzte Hochhäuser, welche die noch fast eindeutige und klare Grenzlinie für profane Bauten durchbrechen und somit weiter verunklären, führen zu keinem ortsbaulichen Gewinn. Die in der Gesamtkulisse störende Wirkung des Gebäudes Hauptstrasse 23 steht beispielhaft dafür. Aufgrund dieser Abwägungen kann gesagt werden, dass kein weiteres Hochhaus im städtebaulichen Sinne die Kulisse und Silhouette von Kreuzlingen verunklären soll.



*Silhouette Kreuzlingen – Konstanz: Nur wenige Landmarks durchbrechen die klare Silhouette. Mit Ausnahm des Wohnhochhauses an der Hauptstrasse verdienen die Landmarks diese gesteigerte Wirkung aufgrund ihrer Geschichte und/oder ihrer Bedeutung (Sicht vom Bodensee).*

## *Aussichtslagen*

Das grundsätzliche Ziel, dass kein weiteres Hochhaus im städtebaulichen Sinne die Kulisse und Silhouette von Kreuzlingen verunklären soll, Bedarf einer sorgfältigen Prüfung der Auswirkungen von Projekten auf die Stadtsilhouette. Die Stadtsilhouette von Kreuzlingen – Konstanz erlebt man hauptsächlich von folgenden Aussichtslagen aus:

- Bereich Seestrasse – Seeuferweg (Konstanz)
- Münsterplattform
- Hauptstrasse im Übergangsbereich Tägerwilen – Kreuzlingen
- Weg Schützenhaus – Forenhölzli.
- Lengwilerstrasse

Selbstverständlich gibt es zahlreiche weitere Orte aus derer Perspektive der Stadtkörper gut sichtbar ist. Die Beschränkung auf die oben genannten Lagen erfolgte aufgrund ihrer angenommenen Relevanz. Die Orte müssen also eine bedeutende Menge an Besuchern aufweisen und gleichzeitig verschiedene Blickwinkel auf die Stadt abdecken.



## *Anspruch – Städtebauliches Konzept*

### ***Anspruch***

Hochhäuser, die nur lokal ihre Dominanz in der Stadtsilhouette ausspielen und aus der Perspektive der wichtigen Aussichtslagen den Horizont nicht überragen, können zu einem ortsbaulichen Gewinn führen. Allein aus der Logik eines Grundstückes / eines Projektes heraus kann grundsätzlich kein Anspruch auf eine wesentliche Abweichung von der normalen Trauflinie abgeleitet und begründet werden. Die Gesamtwirkung und die Einfügung in die Struktur und Morphologie des Ortes sind entscheidende Kriterien. Der Anspruch an eine solche Wirkung kann dann erfüllt werden, wenn Hochhäuser in ein städtebaulich-architektonisches Gesamtkonzept eingebunden sind, strategische Punkte akzentuieren und überdies Teil eines Netzwerkes von Vertikaldominanten sind und dadurch zur besseren Orientierung im Stadtkörper beitragen sowie wenn das Gebäude architektonisch gut gestaltet ist. Hochhäuser und höhere Häuser haben darüberhinaus das Ziel, durch Konzentration der baulichen Nutzung bei gleich bleibender Dichte attraktive Freiräume zu schaffen sowie das Orts- und Landschaftsbild aufzuwerten. Die Verdichtung nach Innen ist sekundär und nur dann möglich, wenn keine weitere Zone mit höherer Ausnützung besteht. Solche Vorhaben bedürfen einer besonderen Sorgfalt bei der Planung, Projektierung und Realisierung.

### ***Konzept***

Die Einlösung des Anspruches an die städtebauliche Positionierung von Hochhäusern auf dem Gebiet der Stadt Kreuzlingen erfolgte in der fachlichen Diskussion mit der Stadtbildkommission, Vertretern der Stadt Konstanz und weiteren Fachleuten. Die Diskussion ergab folgendes differenziertes Konzept:

- Stärkung der Struktur des Zentrumsbereiches von Kreuzlingen und Auszeichnung bedeutender Orte,
- Verdichtung und stadträumliche Aufwertung des Arbeitsplatzgebietes Seepark
- Weiterentwicklung der differenzierten Wohn-Landschaft auf dem Plateau des Gaisbergs mittels Wohn-Hochhäusern.

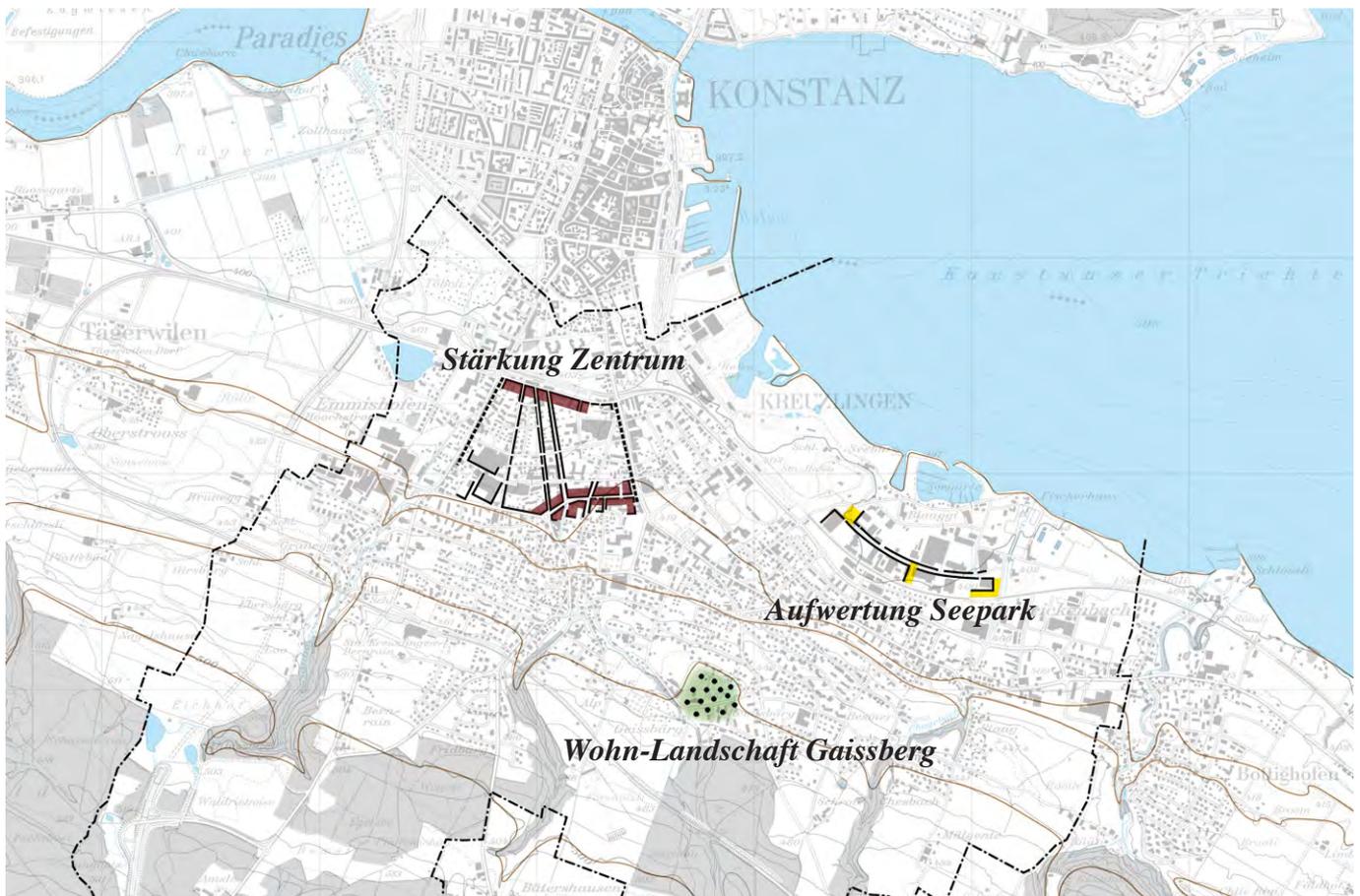
Das Konzept wurde durch 3D-Visualisierungen überprüft und in Richtung präziser Gebietsdefinitionen weiterentwickelt. Aufgrund dieser Überprüfungen der einzelnen Gebiete konnten die maximal zulässigen Gesamthöhen gegenüber der eher rudimentären Betrachtungsweise in der Studie 2010 differenzierter festgelegt werden.

*Zentrumsgebiet – Bahnhof, Kolosseumplatz, Alcan Areal West*

Modellstudien haben das städtebauliche Potenzial dieses Gebietes aufgezeigt. Motive für die Anordnung von Hochhäusern sind:

- Die Stärkung der durch die Bachläufe und Strassen geprägten, dreieckigen Grundstruktur des Kerns.
- Die Auszeichnung von bedeutenden Orten wie Bahnhofplatz und wichtigen Strassenknoten.
- Die Einbettung der vorhandenen Solitäre ohne architektonischen Anspruch in Gruppen, bei denen die Wirkung des einzelnen Hochhauses zu Gunsten des Gesamtbildes zurücktritt.

Überprüfungen mittels 3D-Visualisierungen haben gezeigt, dass im



*Konzept: Stärkung und Auszeichnung des Zentrumsbereiches von Kreuzlingen, Verdichtung und stadträumliche Aufwertung des Arbeitsplatzgebietes Seepark sowie Weiterentwicklung der differenzierten Wohn-Landschaft auf dem Plateau des Gaissbergs.*

Bahnhofsbereich und im Gebiet Kolosseumplatz Gebäude mit einer Gesamthöhe bis 40 m möglich sind, ohne dass die Silhouette aus der Perspektive des Seeufers gestört wird. Im Bereich zwischen dem Bahnhof und der Kolosseumplatz sind Gesamthöhen bis 28 m zulässig. Mit dieser Differenzierung wird die Hierarchie der Orte geklärt: die höchsten Gebäude stehen im Umfeld der beiden bedeutenden Verkehrsdrehscheiben Bahnhof und Kolosseumplatz. Entsprechend der weniger zentralen Lage sind im Mittelbereich die Höhen mit 28 m tiefer. Zusätzlich wird mit dieser geringeren Höhe auch auf die feinere Körnigkeit der Gebäude reagiert.

### *Gaissberg*

Der Gaissberg ist ein Plateau am Seertücken. Auf dieser Hochfläche hat sich eine zum Einfamilienhaus-Typus an den Hanglagen, differenzierte Wohntypologie herausgebildet: grosszügige Einfamilienhäuser im Norden, verdichtete Wohneinheiten im Westen, höhere Zeilenbauten mit höheren Häusern im Süden. Im Rahmen eines Studienauftrages hat sich gezeigt, dass Siedlungsformen, die mit unterschiedlichen Höhen (bis 26 m) operieren, die bestehende Struktur besser ergänzen als Vorschläge, die mit einer Regelbauweise (max. 7 m Gebäudehöhe) auf die Situation reagieren. In diesem Sinne wird dem Gebiet Gaissberg ein Potenzial für Gebäude mit einer Gesamthöhe bis 28 m attestiert. Dieses Potenzial ist im Rahmen qualifizierter städtebaulicher Verfahren bereits untersucht und bestätigt worden.

### *Seepark – Kurzrickenbach*

Im Umfeld der Sonnenwiesenstrasse und im Einzugsbereich der Bahnstation Seepark liegt ein Gewerbegebiet. Aufgrund der guten Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr und der Lagegunst ist langfristig eine Umnutzung des Areales (oder von Teilen davon) in ein dichter genutztes Arbeitsplatzgebiet denkbar. Dank der guten Abschirmung durch den Baumbestand und dem grossmasstäblichen Umfeld ist das Gebiet landschaftsräumlich wie auch städtebaulich bis zu einem gewissen Masse wenig empfindlich. Damit sind im Rahmen eines Umstrukturierungs- und Verdichtungsprozesses neben den normalen Bürohaus-Typologien auch höhere Häuser mit einer Gesamthöhe bis 28 m gut vorstellbar. Der mögliche Entwicklungsschritt dieses Gebietes bedarf in jedem Fall einer sorgfältigen, interdisziplinären Planung. Bei der Situierung und der volumetrischen Ausbildung wird empfohlen auf die visuelle Durchlässigkeit in Richtung See zu beachten.

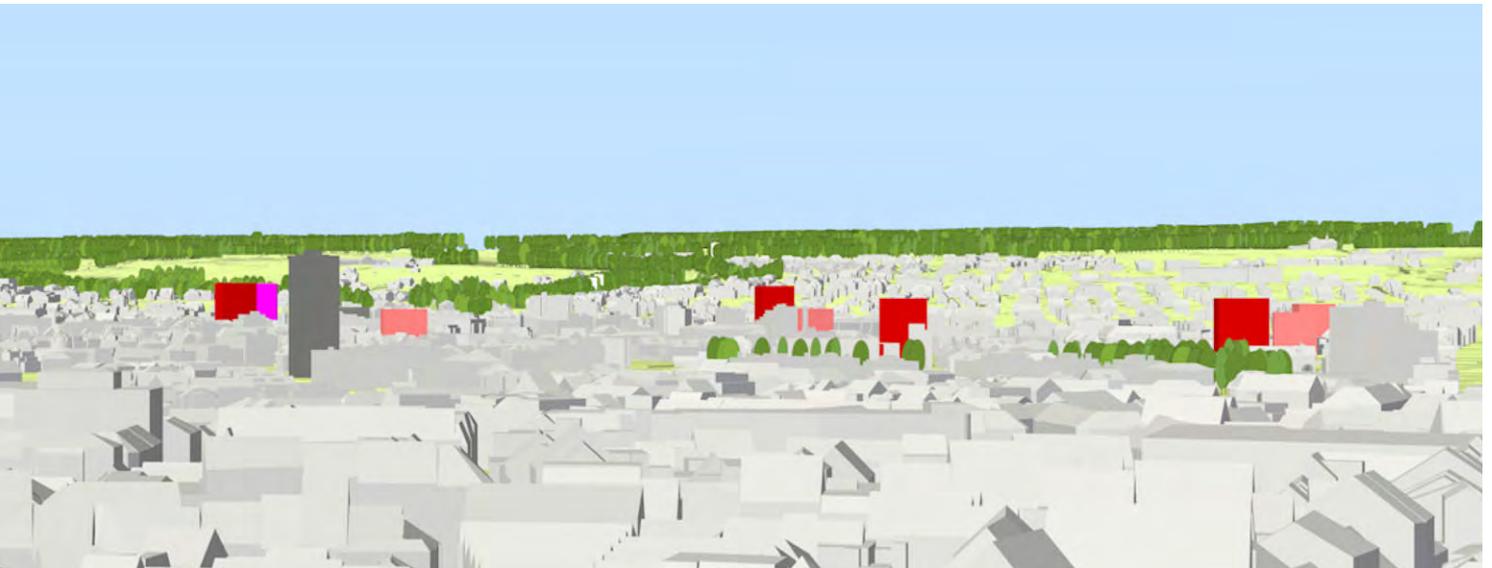


*Situierung der Aussichtsorte zur Überprüfung des Konzeptes.*



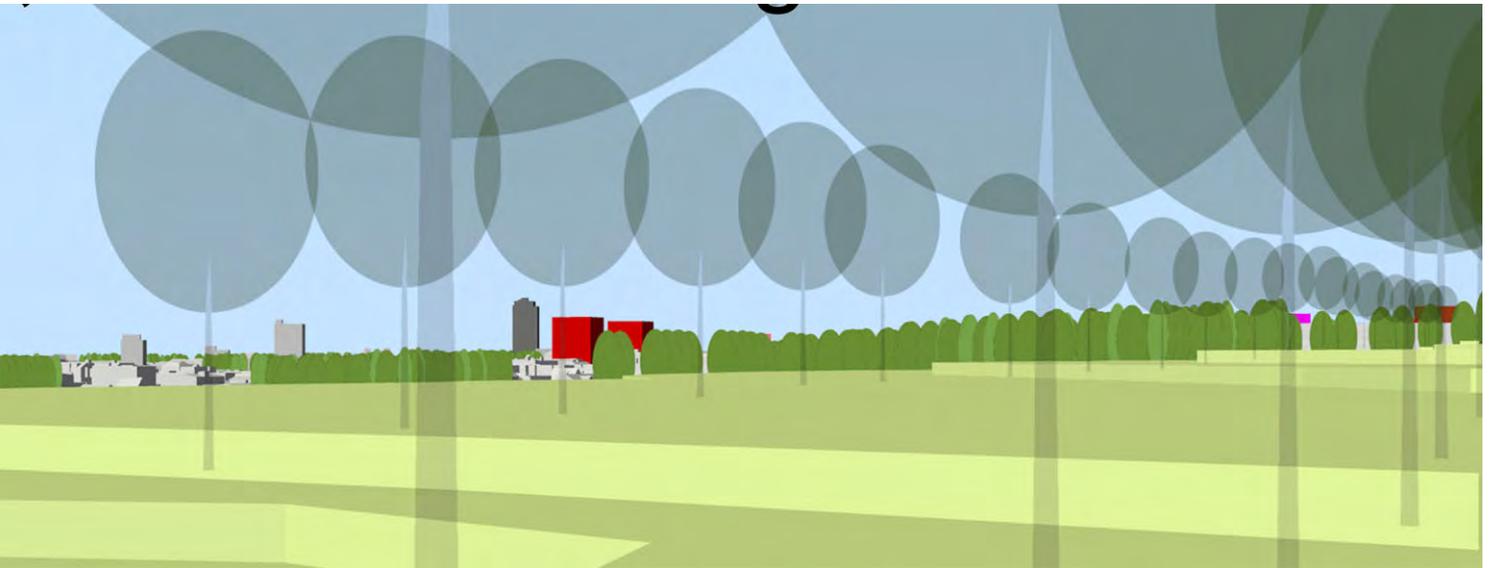
*3D-Visualisierung aus der Perspektive des Seeuferweg mit Blick Richtung Zentrum. Rot dargestellt hypothetische Hochhäuser mit Standorten in den geeigneten Gebieten (Gesamthöhe 40 m). Rosarot dargestellt hypothetische Hochhäuser mit Standort in den potenziell geeignete Gebiete für Hochhäuser bis 28m Gesamthöhe.*





*3D-Visualisierung aus der Perspektive der **Münsterplattform** mit Blick Richtung Zentrum. Rot dargestellt hypothetische Hochhäuser mit Standorten in den geeigneten Gebieten (Gesamthöhe 40 m). Rosarot dargestellt hypothetische Hochhäuser mit Standort in den potenziell geeignete Gebiete für Hochhäuser bis 28 m Gesamthöhe.*





*3D-Visualisierung aus der Perspektive der **Hauptstrasse** mit Blick Richtung Bahnhof Kreuzlingen. Rot dargestellt hypothetische Hochhäuser mit Standorten in den geeigneten Gebieten (Gesamthöhe 40m). Rosarot dargestellt hypothetische Hochhäuser mit Standort in den potenziell geeignete Gebiete für Hochhäuser bis 28m Gesamthöhe.*





*3D-Visualisierung aus der Perspektive des **Forenhölzli** mit Blick Richtung Bodensee. Orange dargestellt hypothetische Hochhäuser mit Standorten in den Potenzialgebieten (Gesamthöhe 28m).*





*3D-Visualisierung aus der Perspektive der **Lengwilerstrasse** mit Blick Richtung Kreuzlingen und Münster Konstanz. Rot dargestellt hypothetische Hochhäuser mit Standorten in den geeigneten Gebieten (Gesamthöhe 40m). Rosarot dargestellt hypothetische Hochhäuser mit Standort in den potenziell geeignete Gebiete für Hochhäuser bis 28m Gesamthöhe.*





*3D-Visualisierung aus der Perspektive des Seeuferweg mit Blick Richtung Seepark und Gaisberg. Rot (Seepark-Kurzrickenbach) und Orange (Gaisberg) dargestellt hypothetische Hochhäuser mit Standorten in den Potenzialgebieten (Gesamthöhe 28 m).*



## Gebietsdefinitionen



Stadtgrenze



Bestehende Hochhäuser / höhere Häuser



Geeignete Gebiete, Hochhäuser bis 40m



Potenziell geeignete Gebiete für Hochhäuser bis 28m



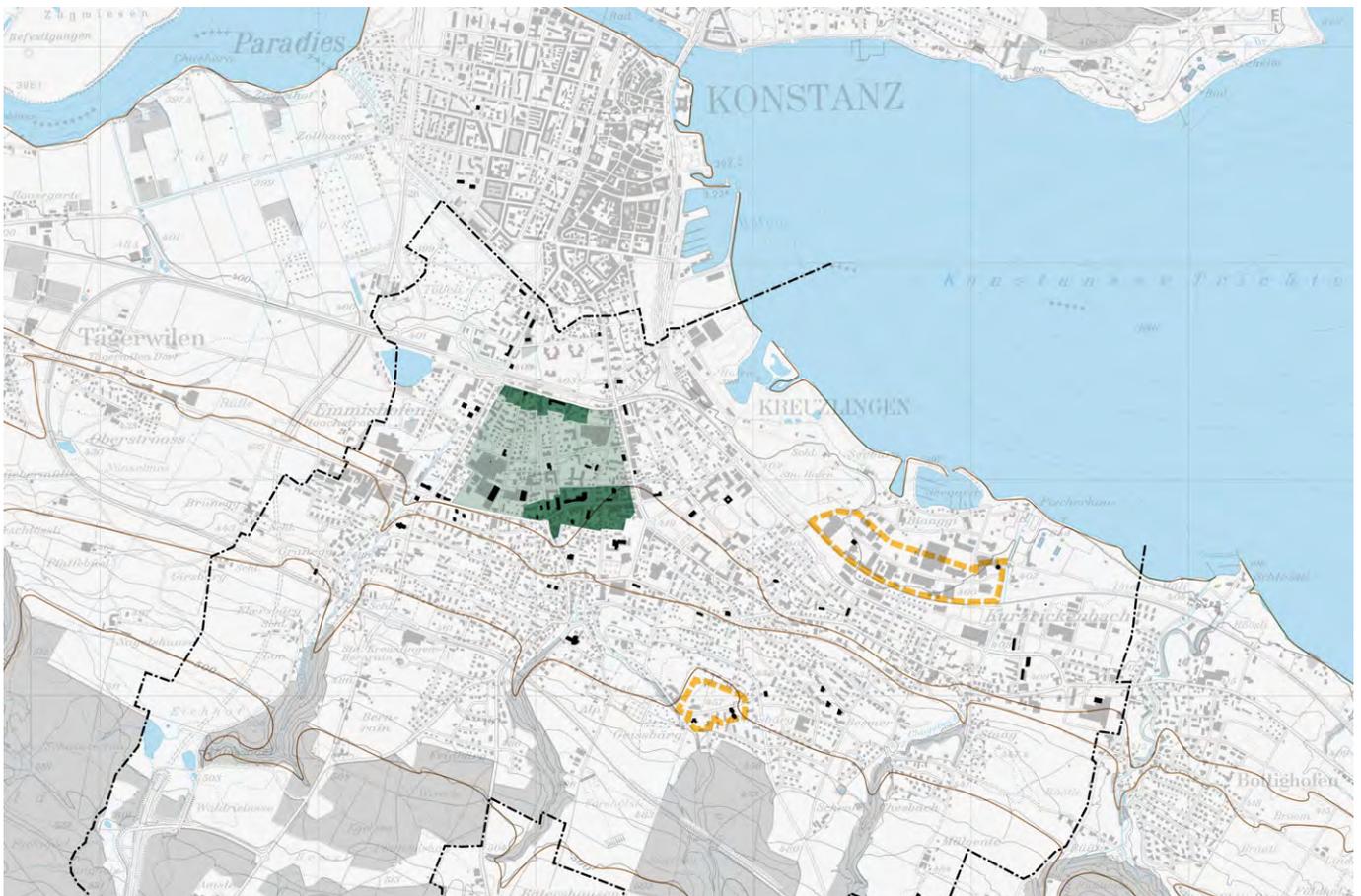
Potenzialgebiete bis 28m

### Geeignete Gebiete

Für Hochhäuser ist das Umfeld der Drehscheibe Bahnhof sowie die Bereiche entlang den wichtigen Querachse Löwen-/ Unterseestrasse (Gesamthöhen jeweils bis 40 m) *geeignet*. Städtebauliche Studien haben die Eignung dieser Gebiete für den Hochhausbau bestätigt.

Das Zentrumsgebiet zwischen dem Bahnhof und der Löwen-/ Untersee-strasse ist für den Hochhausbau bis 28 m *potenziell geeignet*. In diesem Gebiet bestehen positive Voraussetzungen, diese sind jedoch noch nicht erhärtet und in künftigen Prozessen zu prüfen.

In den Bereichen Gaissberg und Seepark – Kurzrickenbach besteht ein *Potenzial* für Gebäude mit einer Gesamthöhe bis 28 m. Dieses Potenzial muss im Rahmen von städtebaulichen Studien geprüft und bestätigt werden.



### **Ausschlussgebiete**

Der Respekt vor wertvollen Landschafts- und Siedlungsteilen wie Altstadt, homogen komponierten Stadtquartieren, Parkanlagen etc. ist eine Konstante in der europäischen Stadt. In diesem Sinne sind in folgenden Gebieten Hochhäuser und höhere Häuser ausgeschlossen:



*Stadtgrenze*

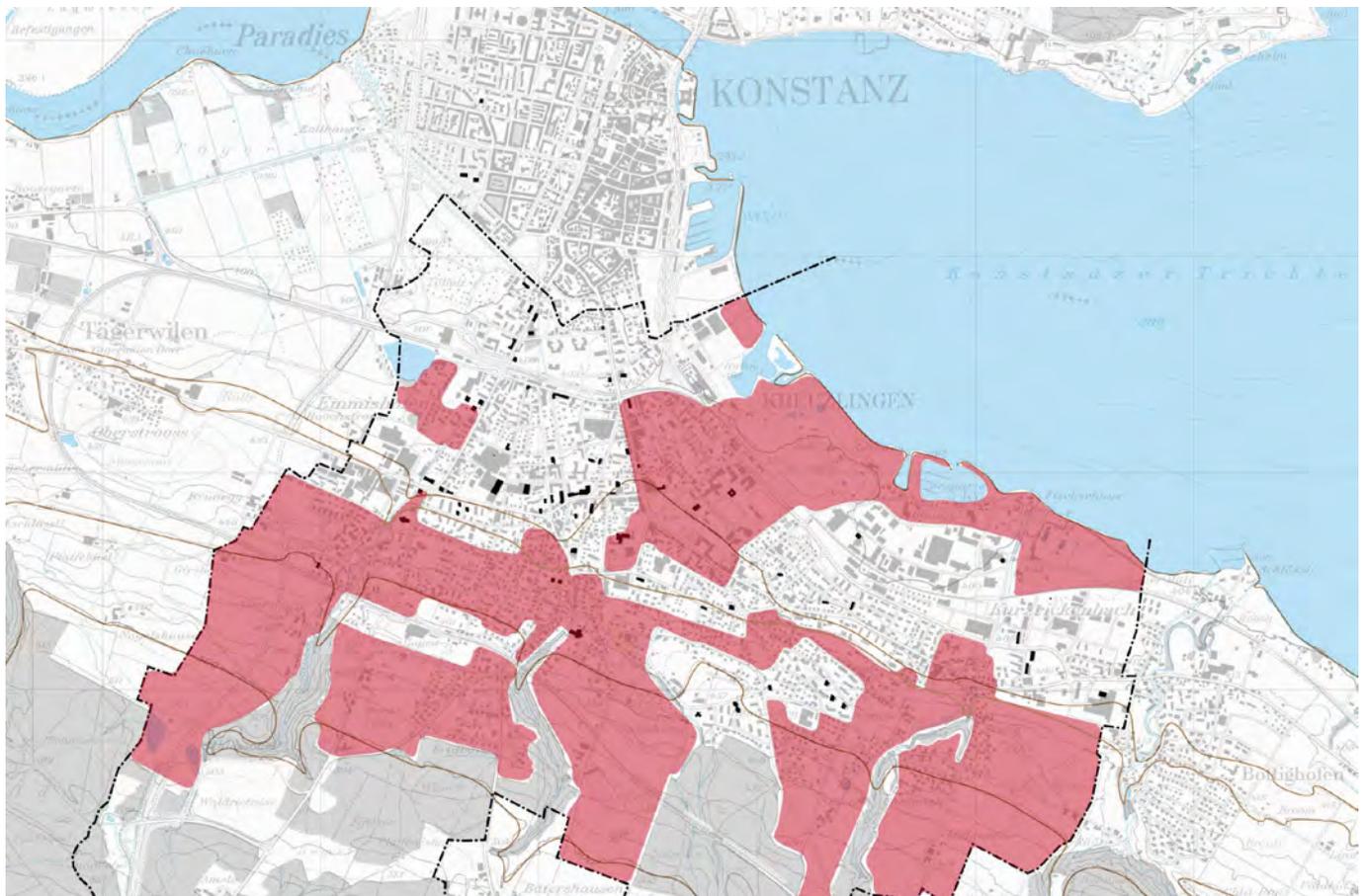


*Bestehende Hochhäuser / höhere Häuser*



*Ausschlussgebiete  
(Hochhäuser und  
höhere Häuser)*

- Die historischen Siedlungsteile von Emmishofen, Egelshofen, Kurzriekenbach mit den dazugehörigen Kirchen.
- Der Klosterbereich St.Ulrich mit den Garten- und Parkanlagen am See.
- Die städtebaulich homogene Struktur der Hauptstrasse südlich der Bahnlinie.
- Die feinkörnigen (Villen-)Quartiere mit grosszügigen Wiesen- und Gartenflächen von hoher Wohnqualität (Strukturerhaltungsgebiete).
- Die feinkörnigen Wohngebiete an den Hanglagen des Seerückens.
- Die den Siedlungskörper umgebende Landschaft mit vereinzelt Schlossanlagen.



### *Empfindliche Gebiete*

Alle übrigen Gebiete (neben den geeigneten Gebieten und den Ausschlussgebieten) gelten als empfindliche Gebiete. In den empfindlichen Gebieten ist die Regelbauweise der anzustrebende Normalfall. Abweichungen von der üblichen Gesamthöhe sind die Ausnahme. Das Erwirken einer solchen Ausnahme muss in jedem Fall begründet werden. Ein sorgfältiger Nachweis auf der Basis einer Untersuchung der grossräumigen und lokalen stadträumlichen Gegebenheiten, kann dazu führen, dass ein höheres Haus (Gesamthöhe bis 25 m) begründbar wird. Hochhäuser sind in den empfindlichen Gebieten in jedem Fall ausgeschlossen.

## *Zusammenfassung*

Aufgrund der detaillierten Abklärungen mit den 3D-Visualisierungen sind aus städtebaulichen Gründen Hochhäuser mit einer Gesamthöhe ab 40 m für Kreuzlingen abzulehnen. Solche würden die noch weitgehend klare Silhouette weiter verunklären.

Hochhäuser mit einer Gesamthöhe bis 40 m erscheinen im Bereich Bahnhof / Bahnhofstrasse und im Bereich Kolosseumplatz als möglich. In diesen geeigneten Gebieten können präzise gesetzte Hochhäuser einen ortsbaulichen Gewinn erzielen (Stärkung der inneren Orientierung, Einbindung der vorhandenen Solitäre in ein plausibles System von Gruppen, Auszeichnung bedeutender Orte / Strukturen). Das Gebiet zwischen Bahnhof und Kolosseumplatz einerseits sowie der Haupt- und der Konstanzerstrasse andererseits ist potenziell geeignet für Hochhäuser bis 28 m. Hier bestehen zwar positive Voraussetzungen für das Bauen von Hochhäusern, doch sind diese noch nicht nachgewiesen und in künftigen Prozessen zu prüfen. Im Weiteren wurden Gebiete bezeichnet, die ein Potenzial für Gebäude mit einer Gesamthöhe bis 28 m (Gaissberg, Seepark –Kurzrickenbach) aufweisen. Das Potenzial im Gebiet Gaissberg wurde bereits im Rahmen eines qualifizierten Studienauftrags untersucht und bestätigt. Hingegen ist das Potenzial im Gebiet Seepark –Kurzrickenbach im Rahmen von konkreteren städtebaulichen Studien noch zu überprüfen und zu erhärten. Es wird empfohlen die Volumen von Hochhausbauten so zu proportionieren, dass das Gebäude eine turmartige Erscheinung mit einer Betonung der Vertikalen aufweist.

In den empfindlichen Gebieten ist die Regelbauweise der anzustrebende Normalfall. Der Bau von höheren Häusern bis 25 m ist nicht ausgeschlossen, stellt aber in jedem Fall eine grosse Herausforderung dar und muss auf der Basis stadträumlicher Untersuchungen sehr gut begründet werden. In den Ausschlussgebieten sind Hochhäuser und höhere Häuser abzulehnen.

Aus dem Grad der Eignung kann noch kein Anspruch auf eine Abweichung von der Regelbauweise abgeleitet werden. Hochhäuser sind und bleiben Ausnahmen. Ob die Voraussetzungen gegeben sind, muss am konkreten Einzelfall geprüft werden. Das je Gebiet vorgeschlagene maximale Mass einer Gesamthöhe bedeutet nicht ein zu realisierendes, sondern ein zu untersuchendes Potenzial. Bei der Festsetzung des Höhenmasses ist aber die Einbindung und die Beeinträchtigung des lokalen Umfeldes ebenso entscheidend. Die konkrete Abschätzung, ob Hochhäuser und / oder höhere Häuser den erhofften und vorgeschriebenen ortsbaulichen und architektonischen Gewinn erzielen, muss im Rahmen von Varianzverfahren beurteilt werden.



Geeignete Gebiete,  
Gesamthöhe bis 40m



Potenzialgebiete,  
Gesamthöhe bis 28m



Ausschlussgebiete (Hochhäuser und höhere Häuser)



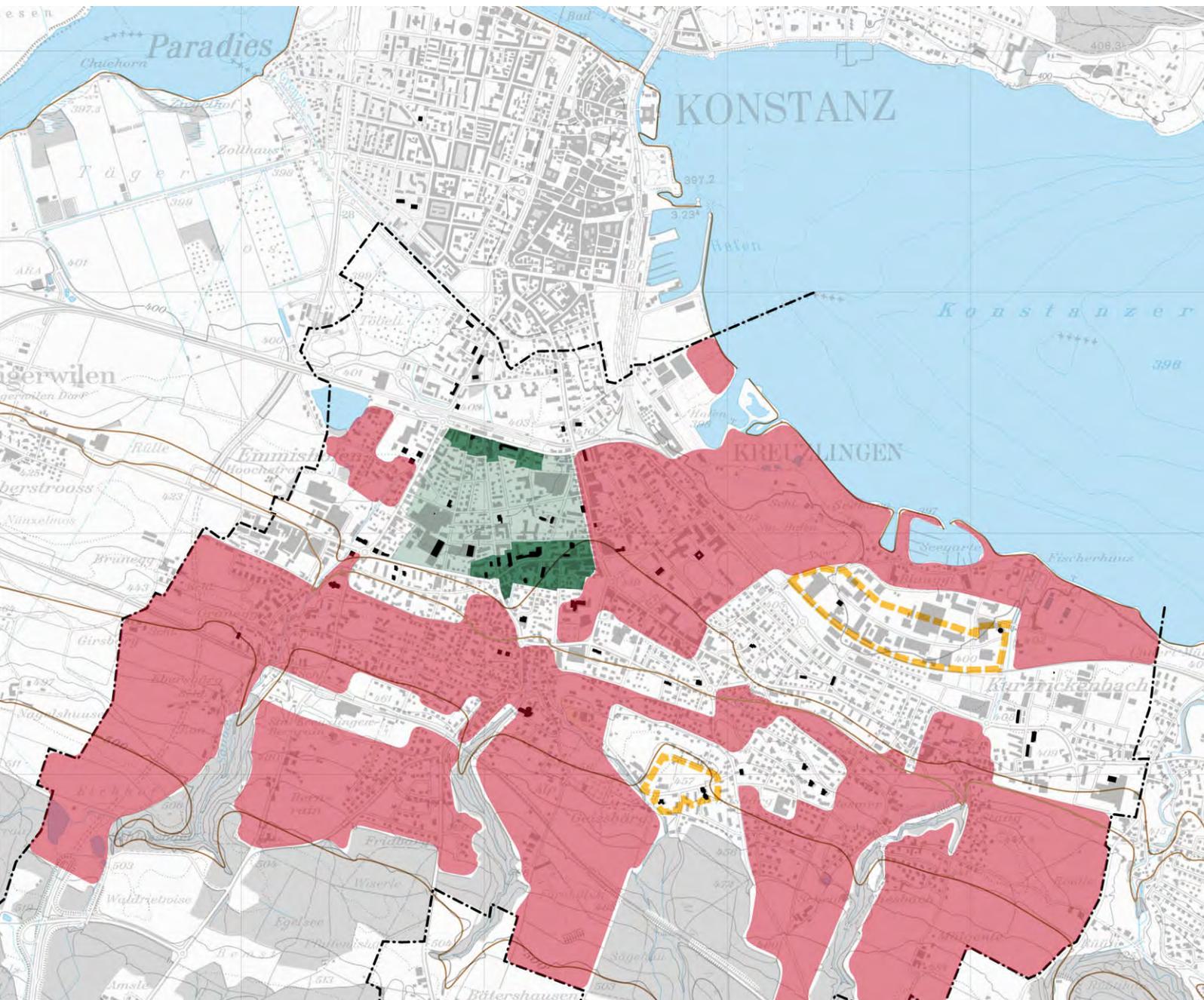
Potenziell geeignete Gebiete,  
Gesamthöhe bis 28m



Empfindliche Gebiete  
(Gesamthöhe < 25m)



Bestehende Hochhäuser / höhere Häuser



## *Anforderungen an Projekte*

### ***Verfahrensrichtlinie***

Eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit den städtischen Behörden wird empfohlen. Die Bauverwaltung koordiniert das Verfahren für ein Hochhausprojekt. In einem Informationsgespräch werden Bauwillige über alle Anforderungen des Verfahrens informiert. Die Bauverwaltung berät und begleitet die Projektierenden in städtebaulichen und architektonischen Fragen. Sie kann zur Beurteilung geeignete Fachleute beiziehen und / oder ein Fachgutachten verlangen. Durch die Wahl eines Variantenverfahrens zur Erlangung eines Vorprojektes können verschiedene Projektvorschläge miteinander verglichen sowie Vor- und Nachteile sorgfältig abgewogen werden. Durch einen solchen Prozess mit einer Optimierung aller für die Bauträgerschaft und die Stadt relevanten Faktoren kann bereits in einem frühen Stadium der Projektentwicklung eine hohe Planungssicherheit erlangt werden.

### ***Gestaltungsplan (PBG § 23ff)***

Um von der Regelbauweise und damit u.a. von der maximalen Gesamthöhe abweichen zu können, ist die Ausarbeitung eines Gestaltungsplanes gesetzlich vorgeschrieben. Bei grösseren Abweichungen (z.B. bezüglich Nutzungsart und -mass) ist zudem die entsprechende Änderung des Zonenplanes erforderlich. Voraussetzung für Abweichungen ist, dass mit dem Projekt eine gegenüber der Regelbauweise bessere Siedlungsgestaltung erzielt wird. Dieses bessere Ergebnis muss überdies im öffentlichen Interesse liegen.

### ***Kommunales Baureglement***

Auf der Basis dieses Konzeptes wird durch die kommunale Bau- und Zonenordnung die Zulässigkeit von höheren Häusern und Hochhäusern parzellenscharf festgelegt sowie die Anforderungen an diese Gebäude eigentümerverbindlich definiert.

### ***Unterlagen zur Beurteilung der Anforderungen betreffend ortsbaulicher, architektonischer und landschaftsarchitektonischer Qualität***

Für die Beurteilung sind ein Modell und / oder ein Modelleinsatz für das Stadtmodell sowie 3D-Visualisierungen abzugeben. Es sind bereits im Rahmen des Gestaltungsplanes Angaben zu machen, die eine Beurteilung der Erfüllung der ortsbaulichen, architektonischen und landschaftsarchitektonischen Anforderungen zulassen.

### ***Anforderung an die ortsbauliche und architektonische Qualität***

#### *Einpassung in die Stadt-Silhouette*

Neue Hochhäuser und höhere Häuser müssen in eine bewusste Höhen-Beziehung zur Silhouette der bestehenden Landmarks und der Hügel-landschaft treten. Die Auswirkungen von Projekten auf das Stadt- und Landschaftsbild sind aufzuzeigen und deren Verträglichkeit ist nachzuweisen. Für diese Beurteilung kann die Stadt Kreuzlingen 3D-Visualisierungen aus der Perspektive folgender Aussichtslagen von öffentlichem Interesse verlangen:

- Lengwilerstrasse  
2'732'234.183 m / 1'277'129.208 m, Augenhöhe 473.75 m.ü.M
- Forenhölzli  
2'730'482.600 m / 1'277'386.900 m, Augenhöhe 494.47 m.ü.M
- Hauptstrasse (Tägerwilen)  
2'728'473.668 m / 1'279'302.926 m, Augenhöhe 420.52 m.ü.M
- Münsterplattform (Konstanz)  
2'730'456.997 m / 1'280'631.835 m, Augenhöhe 442.71 m.ü.M
- Seeuferweg (Konstanz)  
2'732'988.599 m / 1'280'655.925 m, Augenhöhe 401.52 m.ü.M

Von den Standorten Münsterplattform und Seeuferweg sind in jedem Fall 3D-Visualisierungen zu erstellen. Fallweise können weitere Bilder von den anderen der oben definierten Aussichtslagen oder sogar von weiteren Orten (insbesondere aus der Perspektive der Aussichtslage Seestrasse –Seeuferweg) verlangt werden.

#### *Einpassung in den Stadtkörper*

Projekte müssen die bedeutenden Strukturen, insbesondere das Netz der inneren Sichtbeziehungen, stärken. Damit leisten sie auch eine Orientierungshilfe im heterogenen Stadtkörper.

Hochhäuser und höhere Häuser sollen durch Volumetrie, das Verhältnis von Grundriss zu Höhe sowie den architektonischen Ausdruck und die Materialisierung in eine eindeutig definierte Beziehung zu öffentlichem Raum und dem Stadtkörper gesetzt werden.

### *Schattenwurf (PBV § 38, Absatz 3 und 4)*

Der Schattenwurf darf die Nachbarschaft nicht wesentlich beeinträchtigen. Keine wesentliche Beeinträchtigung liegt vor, wenn der auf die umliegenden Wohnbauten und zu Wohnzwecken bebaubaren Bereiche der benachbarten Parzellen fallende Dauerschatten an einem mittleren Wintertag nicht mehr als zwei Stunden und an einem mittleren Sommertag nicht mehr als drei Stunden beträgt oder wenn nachgewiesen wird, dass ein kubisches Vergleichsprojekt gemäss Regelbauweise keinen geringeren Dauerschatten nach sich zieht.

### *Bereicherung des Freiraumes*

Aussenraumflächen müssen in ihrer Qualität generell einen Mehrwert für den Stadtraum generieren. Dabei sollen sie auch die bestehenden Freiräume bereichern und aufwerten. Sie sollen die Vernetzung bestehender und geplanter Freiräume unterstützen oder zur Schaffung neuer beitragen. Ein stärkerer öffentlicher Charakter als bei den Freiräumen der Regelbebauung muss bei Projekten mit einem höheren Haus / Hochhaus erreicht werden.

### *Öffentliche Nutzungen in der Cityzone*

In der Cityzone werden für das Erdgeschoss die baulichen Voraussetzungen für die Ansiedlung öffentlicher Nutzungen oder zumindest eines teilöffentlichen Anteils (Restaurants, Geschäfte, Kinderkrippen, Gemeinschaftsräume etc.) verlangt.

### *Gliederung und Gestaltung*

Grundriss und Schnitt sowie Fassadengestaltung und Materialwahl (insbesondere Kontrolle der Reflektion) sind dem Gebäudetyp entsprechend zu entwickeln. Es ist auf eine sehr sorgfältige Gliederung des Hochhauses zu achten. Gebäudesockel, Schaft und oberer Abschluss sind architektonisch zu thematisieren. Der Proportionierung und Transparenz des Erdgeschosses kommen eine hohe Bedeutung zu. Insbesondere in der Cityzone muss die Transparenz dem Öffentlichkeitsgrad der Erdgeschossnutzung gerecht werden. Dies ist ein entscheidender Faktor für den gelungenen Bezug zwischen Innen- und Aussenraum.

### *Proportionen*

Das Volumen der Hochhausbauten ist so zu proportionieren, dass das Gebäude eine turmartige Ausdrucksweise mit einer Betonung der Vertikalen aufweist.

### *Tag – Nacht*

Die Wirkung des Gebäudes in der Nacht ist integrierter Bestandteil des Hochhaus-Entwurfs. Dabei ist die Art und Intensität einer Inszenierung auf das nächtliche Erscheinungsbild der Umgebung, resp. wo vorhanden, auf die Aussagen von Lichtkonzepten abzustimmen.

### *Windwirkung*

Bei Hochhäusern, die die Gebäudehöhe der Umgebung stark überschreiten und für geplante Hochhaus-Gruppen, kann ein strömungstechnisches Gutachten und / oder die Durchführung von Windkanalversuchen eingefordert werden. Dabei ist die Windwirkung zu prüfen und allenfalls sind Massnahmen zur Reduzierung von Nachteilen für das Umfeld darzulegen.

## *Anhang 1*

---

*Kurzgutachten zur Verträglichkeit des Projektes Löwen / Sallmann mit den Zielen der Hochhausstudie (2010) und dem Konzept Hochhausbau (2015).*

## *Projekt Löwen / Sallmann*

### ***Beurteilungsgrundlagen***

- Stadt Kreuzlingen – Hochhausstudie, 5. Januar 2010
- Stadt Kreuzlingen: Studienauftrag Areal "Löwen / Sallmann", Bericht des Beurteilungsgremiums, 15. März 2012
- Stadt Kreuzlingen – Grundlagen, Konzept und Anforderungen für den Hochhausbau, 29. Oktober 2015

### ***Ausgangslage – Standort und Planungsrecht***

Das Gebiet Löwen / Sallmann liegt im südlichen Bereich des Zentrums von Kreuzlingen beim Löwenplatz. Auf dem Areal befinden sich grösstenteils Gewerbebauten, die wenig oder gar nicht genutzt sind. Am Rande des Areals befinden sich historisch bedeutsame Bauten entlang der Hauptstrasse sowie das Rathaus und der Sallmann-Park. Westlich angrenzend reihen sich entlang der Kirchstrasse kleinmasstäbliche Wohnhäuser auf. Das Areal liegt mehrheitlich in der Cityzone (AZ 1.45), im südlichen Bereich in der Wohnzone 90 (AZ 0.9). In der Cityzone können die Gebäude maximal 15 m hoch sein, in der Wohnzone 90 12.2 m.

### ***Projekt***

Das Projekt geht aus einem Studienauftrag hervor. Die vier eingeladenen Teams und das Beurteilungsgremium sind fachlich hervorragend qualifiziert. Im Rahmen des Studienauftrags konnten verschiedene Vorschläge miteinander verglichen werden. Damit ist die Verfahrensrichtlinie gemäss der Hochhausstudie in vorbildlicher Art und Weise umgesetzt worden.

Der zur Weiterbearbeitung ausgewählte Vorschlag zeigt eine Verschränkung vom parkartigem Freiraum mit mäandrierenden Baukörpern. Die beiden am Park liegenden Enden des Mäanders türmen sich bis auf eine Höhe von knapp 40 m auf.

### ***Beurteilung aus Sicht Hochhausstudie***

Das Areal Löwen / Sallmann grenzt an den nordwestlichen Rand eines Ausschlussgebietes an (bedeutendes Ortsbild, historische Garten- und Parkanlagen) und liegt im Bereich des Sichtfensters Viaduktweg – Münster. Das Projekt erfüllt die folgenden Kriterien der Hochhaus-

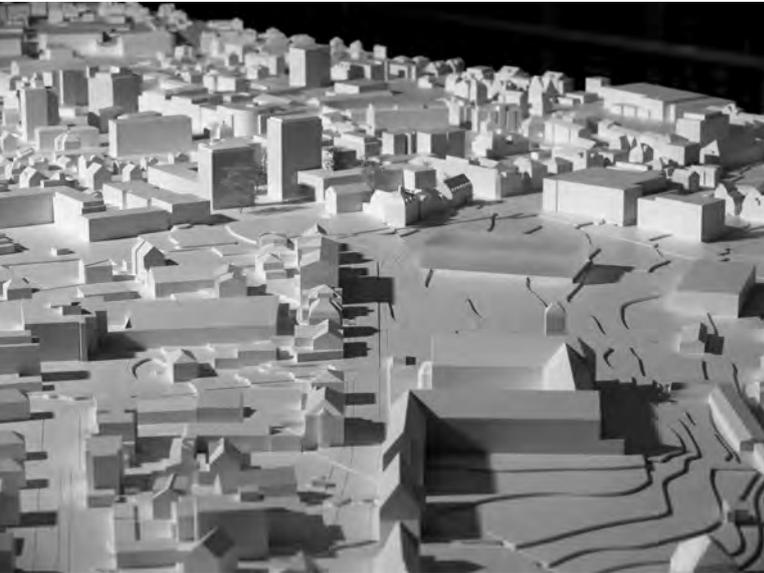
studie: zentrumsnahes Verdichtungsgebiet, sehr gut mit dem Bus erschlossen, Bereich von zu stärkenden inneren Sichtbezügen. Aufgrund dieser positiven Kriterien, des durchgeführten Studienauftrages und der Überprüfung der Höhe mittels 3D-Visualisierungen wurde das Gebiet als geeignet für Hochhäuser (Gesamthöhe bis 40 m) klassifiziert.

So zeigt das aus dem Studienauftrag hervorgegangene Projekt auf, dass mit Hochhäusern am Standort Löwen / Sallmann ein ortsbaulicher Gewinn resultiert. Dieser Gewinn stellt sich durch die Akzentuierung eines bedeutenden Ortes der Stadtstruktur sowie durch die Setzung der Akzente im Schnittpunkte wichtiger Sicht- und Orientierungsachsen (Hauptstrasse) ein. Im Weiteren stärkt das Projekt die städtebauliche Absicht, aus den einzelnen höheren Häusern und Hochhäusern entlang der Löwenstrasse eine Gruppe zu bilden. Zudem zeigt das vorliegende Projekt auf, dass die Nähe zum wertvollen Park und zur historisch wertvollen Bausubstanz verträglich ausformulierbar ist. Zusammenfassend wird der explizite Standort aus Sicht Hochhausstudie positiv beurteilt.

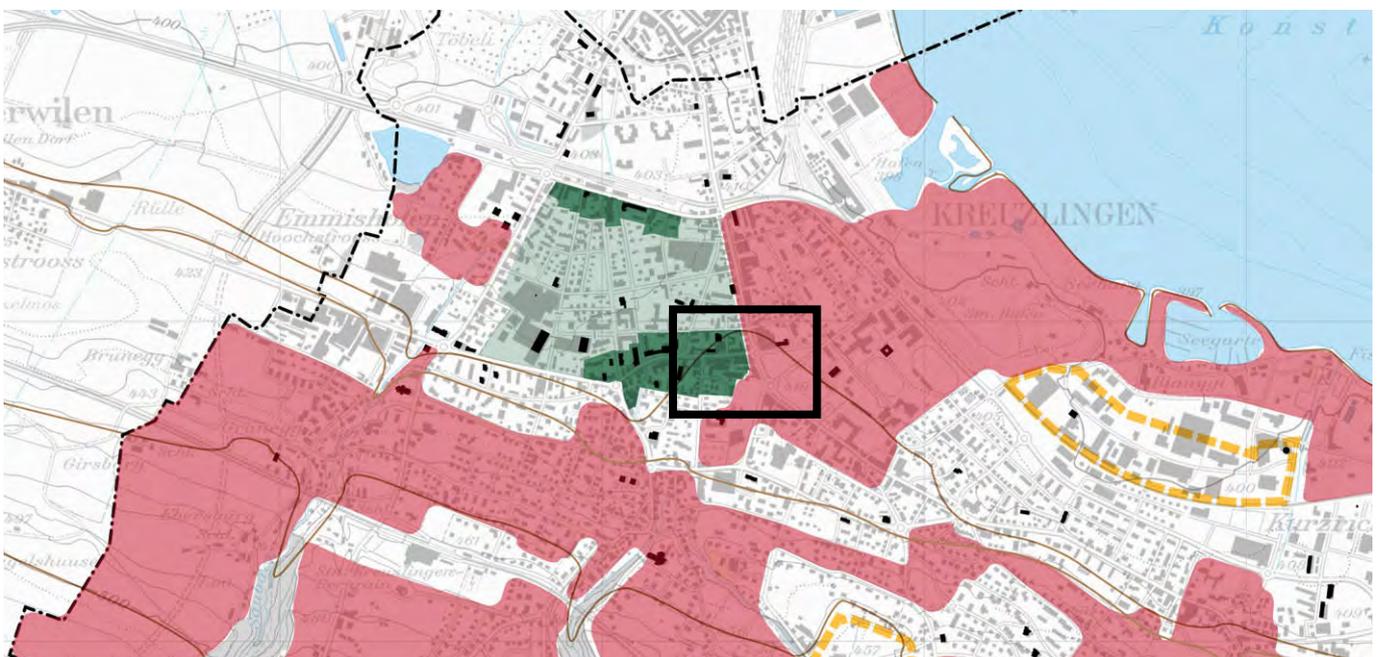
Das Mass der zulässigen Höhe ist in der Hochhausstudie 2010 aufgrund grober Abschätzungen auf 35 m festgelegt worden. Aufgrund der durchgeführten 3D-Visualisierungen konnte dieses Mass nun verifiziert und präziser definiert werden. So ist zu erklären, dass im Konzept Hochhausbau (2015) dieses Mass der Gesamthöhe nun 40 m beträgt. Diese Grenze wird mit dem vorliegenden Projekt eingehalten.

### ***Empfehlung***

Das vorliegende Projekt Löwen / Sallmann entspricht bezüglich Standort von Hochhausbauten den konzeptionellen Absichten der Hochhausstudie. Mit den 3D-Visualisierungen konnte der Nachweis erbracht werden, dass die projektierte Gesamthöhe von 40 m städtebaulich verträglich ist. Auf dieser Basis ist die Bewilligungsfähigkeit des Projektes resp. des Gestaltungsplanes gegeben.



*Modell des Projektes Löwen / Sallmann. Die Hochhausbauten respektieren die historischen Bauten in der ersten Bautiefe der Hauptstrasse und stärken dafür den heterogenen Ausdruck der zweiten Bautiefe.*



*Ausschnitt des Planes im Kapitel «Zusammenfassung» des Konzeptes Hochhausbau 2015: Die roten Flächen bezeichnen Ausschlussgebiete, die dunkelgrünen Flächen die geeigneten Gebiete (Gesamthöhe bis 40m). Schwarz umrandet das Gebiet Löwen / Sallmann. Das im Fokus stehende Gebiet liegt am Rand des geeigneten Gebietes.*

## *Anhang 2*

---

*Kurzgutachten zur Verträglichkeit des Projektes Wolfacker – Gaissbergpark mit den Zielen der Hochhausstudie (2010) und dem Konzept Hochhausbau (2015).*

## *Projekt Wolfacker-Gaissbergpark*

### *Beurteilungsgrundlagen*

- Stadt Kreuzlingen – Hochhausstudie, 5. Januar 2010
- Stadt Kreuzlingen: Studienauftrag Areal Wolfacker Ost "Gaissbergpark", Bericht des Beurteilungsgremiums, Herisau, 15. Oktober 2010
- Gaissbergpark Kreuzlingen, Projektstand Dezember 2013
- Gespräch mit Jens Studer (Schneider Studer Primas GmbH) und Winfried Preiss (Häberlin AG) vom 20. Dezember 2013
- Stadt Kreuzlingen – Grundlagen, Konzept und Anforderungen für den Hochhausbau, 29. Oktober 2015

### *Ausgangslage – Standort und Planungsrecht*

Das Gebiet Wolfacker liegt am südlichen Siedlungsrand der Stadt Kreuzlingen. Identitätsstiftende Merkmale für das Gebiet sind die vorhandene Geländekuppe, die Grünstruktur und die Hanglage mit ihrem Aussichtspotenzial (Quelle: Bericht des Beurteilungsgremiums). Die städtebauliche Nachbarschaft zeigt sehr unterschiedliche Gebäudetypologien: grosszügige Einfamilienhäuser im Norden, verdichtete Wohneinheiten im Westen, höhere Zeilenbauten mit einem höheren Haus (25 m) im Süden. Das Gebiet liegt in der Wohnzone 50 (AZ 50%) mit einer maximalen Gebäudehöhe von 7 m.

### *Projekt*

Das Projekt geht aus einem Studienauftrag hervor. Die drei eingeladenen Teams sind fachlich hervorragend qualifiziert. Im Rahmen des Studienauftrags konnten verschiedene Vorschläge (u.a. mit oder ohne höhere Häuser) miteinander verglichen werden. Damit ist die Verfahrensrichtlinie gemäss der Hochhausstudie in vorbildlicher Art und Weise umgesetzt worden. Der zur Weiterbearbeitung ausgewählte Vorschlag lässt sich auf die Heterogenität der Umgebung ein und arbeitet mit selbstverständlichen Differenzierungen bezüglich Gesamthöhe. So wird das bestehende höhere Haus in ein Ensemble integriert (Höhen bis 26 m) und im Bereich der kleinmasstäblichen Nachbarschaft werden die Bauten flach und tief gehalten (Höhen ca. 7 m).

### *Beurteilung aus Sicht Hochhausstudie*

In der Hochhausstudie 2010 ist das Areal Wolfacker-Gaissbergpark weder ein Ausschlussgebiet noch ein interessanter Standort für städte-

bauliche Akzente. Für das Areal gilt die Aussage "Regelbauweise als Normalfall, höhere Häuser bis max. 35 m möglich" (Siehe Seite 36 der Hochhausstudie 2010).

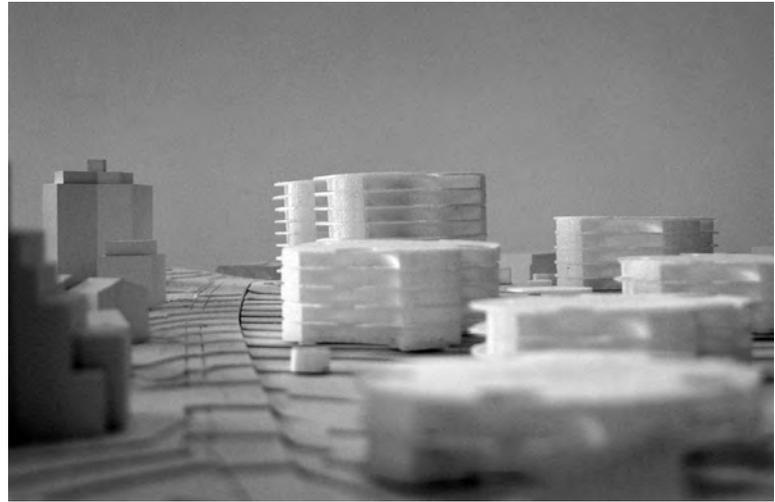
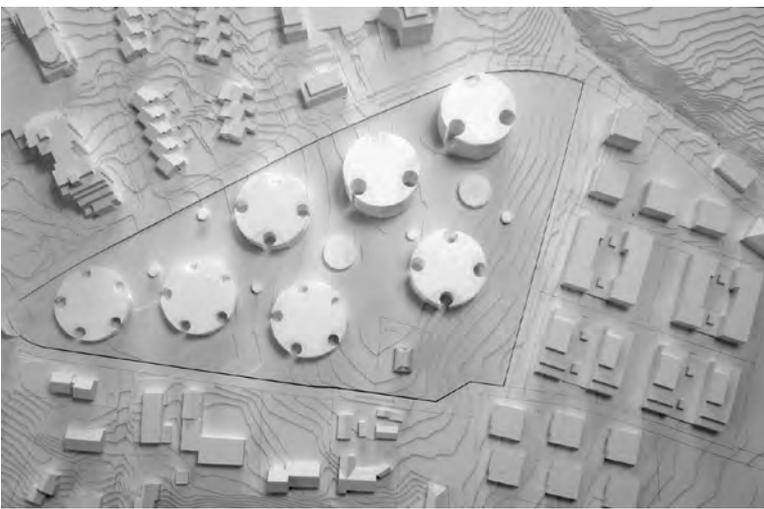
Um von der Regelbauweise und damit u.a. von der maximalen Gesamthöhe abweichen zu können, muss mit dem Projekt ein gegenüber der Regelbauweise besseres architektonisches und ortsbauliches Ergebnis erzielt werden (Siehe Seiten 40ff. der Hochhausstudie). Durch den "Ausbruch" aus der Regelbauweise kann differenziert auf das heterogene städtebauliche Umfeld mit seinen unterschiedlichen Gesamthöhen reagiert werden. Das höhere Haus in der südlichen Nachbarschaft wird in ein Ensemble integriert. Es verliert dadurch seine Isoliertheit und seine unangemessene Auffälligkeit. Dieses Ensemble aus höheren Häusern führt darüberhinaus zu einem weiteren ortsbaulichen Gewinn. Durch die Nutzungskonzentration im Mittel der höheren Häuser entsteht ein grösserer Freiraum und es können bestehende, markante Baumgruppen erhalten werden.

Eine Bebauung in Regelbauweise würde dazu führen, dass eine niedrige aber sehr undurchlässige Siedlung entsteht, welche praktisch die gesamte Fläche des Areales besetzt. Grössere Freiräume mit wertvollen Sichtbeziehungen und Grünstrukturen würden kaum entstehen.

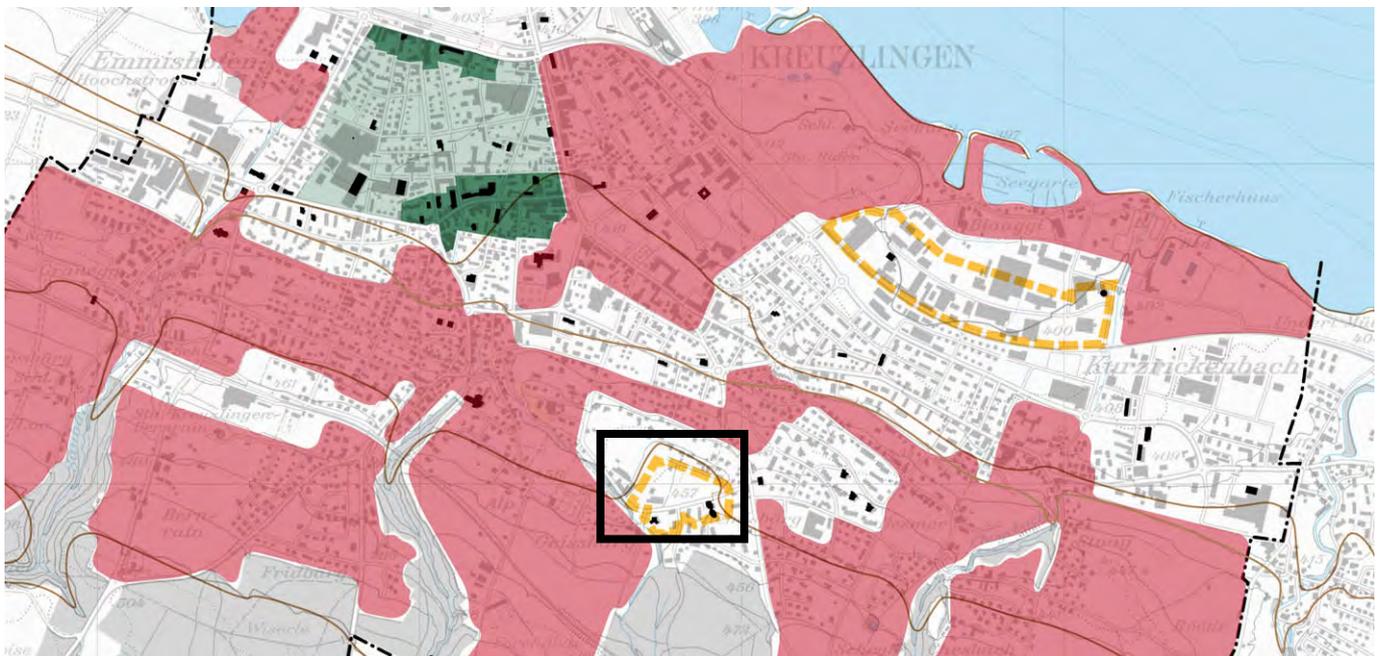
Im Rahmen der im Sommer 2015 erfolgten Überprüfung und Konkretisierung der Hochhausstudie wurde die Verträglichkeit der Höhenentwicklung auf dem Gaissberg mittels 3D-Visualisierungen studiert. Das Resultat ist, dass Gesamthöhen bis 28 m als machbar beurteilt werden. Aufgrund des erfolgten Studienauftrages und der 3D-Visualisierungen ist das Gebiet Gaissberg im Dokument «Grundlagen, Konzept und Anforderungen für den Hochhausbau» vom 29. Oktober 2015 als Potenzialgebiet bis 28 m Gesamthöhe klassifiziert worden.

### ***Empfehlung***

Das vorliegende Projekt Wolfacker-Gaissbergpark erfüllt die Anforderungen der Hochhausstudie. Mit grosser Sicherheit wird durch die städtebaulichen Grunddisposition des Projektes im Vergleich zu einer Überbauung in Regelbauweise (mit gleicher Ausnutzungsziffer wie beim Projekt) ein ortsbaulicher Gewinn erzielt. Darum ist das Projekt aus Sicht der Autoren der Hochhausstudie zu unterstützen.



*Modell des Projektes Gaissbergpark Kreuzlingen, Stand Dezember 2013. Das Bild rechts zeigt die differenzierte Ausbildung der Gesamthöhen, welche auf die heterogene Nachbarschaft reagiert.*



*Ausschnitt des Planes im Kapitel «Zusammenfassung» des Konzeptes Hochhausbau 2015: Die roten Flächen bezeichnen Ausschlussgebiete, die weissen Flächen sind die empfindlichen Gebiete. Schwarz umrandet das Gebiet Wolfacker-Gaissbergpark. Das im Fokus stehende Gebiet ist ein Potenzialgebiete (Gesamthöhe bis 28m). Mit der Durchführung des Studienauftrages und dem Vorliegen der 3D-Visualisierungen sind die Anforderungen dieser Gebietsklasse erfüllt.*