

Bauverwaltung Kreuzlingen
Andreas Netze
Hauptstrasse 88
8280 Kreuzlingen

Reto Mästinger
Präsident

Kreuzlingen, 07. November 2014
KP 4514-16K

**Stellungnahme sia Thurgau
Ergänzende Bestimmungen im Baureglement zum Bau von höheren Häusern und Hochhäusern und das Hochhauskonzept**

Geschätzter Herr Netze

schweizerischer
ingenieur- und
architektenverein

société suisse
des ingénieurs
et des architectes

società svizzera
degli ingegneri
e degli architetti

swiss society
of engineers
and architects

Der sia Thurgau schätzt es sehr und bedankt sich, als Stimme der regionalen Planer zum städtebaulichen Konzept für die Planung von Hochhäusern in Kreuzlingen äussern zu dürfen. Die Hochhausthematik liegt dem sia Thurgau seit jeher am Herzen und wurde im Jahr 2011 in Form einer Vortragsserie thematisiert und eingehend erörtert. Gerne nutzt der sia Thurgau auch die aktuelle Möglichkeit, grundsätzliche Überlegungen und Hinweise zum vorliegenden Konzept anzubringen.

Im Thurgau allgemein und auch im Raum Kreuzlingen sind die zentralen Orte wenig dichte Siedlungsgebiete. Städte wie Kreuzlingen verfügen meist über einen homogenen Kern, sind aber sonst als Agglomerationsgebiete zu lesen. In die Betrachtung der Stadt Kreuzlingen sind dabei zwingend auch die Übergänge und Zäsuren zu den Nachbargemeinden und der Bezug zur Stadt Konstanz einzubeziehen. In Konstanz ist oder soll die Traufhöhe auf 22m plafoniert werden, um die hochwertige Kulisse wahren zu können.

Überlegungen zum Grundsatz

Der sia Thurgau beobachtet die im Planungsbericht formulierte grosse Bautätigkeit im Raum Kreuzlingen und die dadurch schwindenden Bauzonenreserven. Laut Bericht soll für eine optimale Nutzung der verbleibenden Baureserven ein Wachstum in die Höhe ermöglicht werden. Diese Argumentation steht aus Sicht des sia Thurgau nur bedingt im Zusammenhang mit der Hochhausthematik und reicht nicht aus, um deren Notwendigkeit zu legitimieren. Der Hochhausbau steht für Freiraum und bringt somit meist keine Mehrausnutzung zu herkömmlichen Verdichtungskonzepten mit sich. Die Umgebungsgestaltung und deren Ausdehnung ist ein wichtiger Aspekt bei der Adressbildung eines Hochhauses. Sie artikuliert den Übergang vom Haus zur Öffentlichkeit und zum Massstab des Ortes.

Abweichungen von der Regelbauweise – besonders bei Hochhäusern – sind für eine Stadt und ihr Erscheinungsbild von hoher Relevanz und können eine gesamte Stadtgestalt nachhaltig verändern. Eine Beurteilung ist daher nur im Kontext mit der Stadtstruktur und gleichermassen

mit den stadträumlichen und landschaftlichen Bedingungen möglich. Die städtebaulichen Aspekte des Hochhausbaus stehen mit dem Gewebe der Regelbauweise in einem engen Zusammenhang. Damit verbunden sind auch Themen wie etwa Logistik, Verkehr und Infrastruktur. Diese und weitere Aspekte sind, als integrale Bestandteile der Stadtentwicklung, mit einzuplanen. Alle Indikatoren haben dem Standort, der Ausdehnung aber auch der Auslegung des Hochhauses Rechnung zu tragen und sind daher in einer konzeptionellen Planung mit- bzw. anzudenken. Der sia Thurgau vermisst im vorliegenden Konzept eine Abstützung auf die solide Basis eines verbindlichen Stadtentwicklungs- und Verdichtungsplans. In diesem für die Stadt zentralen Plan müssten auch die zwischen den Verdichtungen liegenden Gebiete mit ihren unterschiedlichen Empfindlichkeiten spezifisch evaluiert werden, und speziell an diesen Stellen müssten – basierend auf sorgfältig durchgeführten Verfahren – für die Stadt nachhaltige Projekte entstehen.

Nebst den wirtschaftlichen Überlegungen fehlen dem sia Thurgau klare Indizien für ein handfestes städtebauliches Bedürfnis, am Standort Kreuzlingen Hochhäuser zu erstellen. Das Motiv für diesen städtebaulichen Akzent bedarf einer übergeordneten strategischen und städtebaulichen Ausrichtung, sei dies z.B. die Identitätsbildung neben Konstanz oder auch eine Reanimierung der entschwundenen Zentrumsbildung in Kreuzlingen. Der Bericht hält fest, dass für die potentiell geeigneten Gebiete positive Voraussetzungen für das Bauen von Hochhäusern vorlägen, auch wenn diese noch nicht alle nachgewiesen und in künftigen Prozessen weiter zu prüfen seien. Diese Argumentation scheint dem sia Thurgau unzureichend. Es stellt sich die Frage, ob die Themen schwindende Bauzonenreserven und Zentrumsbildung nicht auch im Sinne einer sorgsameren Verdichtung angegangen werden könnten – mit Rücksicht auf die Kulisse und Silhouette, losgelöst von der Hochhausthematik und in Anlehnung an die Revision des Planungs- und Baugesetzes. Instrumente wie ein Gestaltungsplan ermöglichen gleichermaßen eine Abweichung von der Regelbauweise zu Gunsten einer für die Stadt und den Ort vorzüglichen Lösung. Die Hochhausfrage sollte nicht von anderen städtebaulichen Herausforderungen ablenken.

schweizerischer
ingenieur- und
architektenverein

société suisse
des ingénieurs
et des architectes

società svizzera
degli ingegneri
e degli architetti

swiss society
of engineers
and architects

Hinweise zu den Inhalten des Konzeptes

Das vorliegende städtebauliche Konzept von Feddersen & Klostermann ist klar aufgebaut und gut strukturiert. Die Argumentationen sind fundiert und fachmännisch, aber meist etwas allgemeingültig gehalten und verfasst.

Hochhäuser sollen zur Klärung und Lesbarkeit des Stadtbildes beitragen und im Zusammenspiel mit ihrem Umfeld sowie mit dem öffentlichen Raum eine überzeugende Komposition bilden. Basierend auf dieser im Konzept formulierten Zielsetzung erscheint das ausgeschiedene Zentrumsgebiet als legitim, passend und angemessen. Beim Kolosseumsplatz stellt sich die Frage nach den Landressourcen für notwendige Freiräume rund um mögliche Hochhäuser, beim Gebiet Alcan Areal West nach der Ausbildung und Verträglichkeit zum Seerücken und zum Raum in Richtung Tägerwilien hin. Auch sollte weiter erforscht werden, ob die Höhenausdehnung bis 45m für diese beiden Bereiche opportun ist, speziell in Bezug auf das Stadtgefüge rund um das Alcan Areal aber auch in Bezug auf den Gedanken der Einbindung der hohen Häuser rund um den Kolosseumsplatz.

Die Verschmelzung von Siedlungs- und Landschaftsbild stellt die Stadtplanung vor neue Herausforderungen. Trotzdem scheint die Antwort von peripheren hohen Häusern für diese Problemstellung nicht die richtige Lösung zu sein. Beim Gebiet Gaissberg ist es die privilegierte Höhenlage, beim Seepark die Nähe zum See, welche nebst der Schwächung des Zentrums durch dezentrale Hochhäuser eher eine Verunklärung in Aussicht stellen. Die Auslegung und die Herleitung der Ausschlussgebiete wie auch der empfindlichen Zonen erscheinen hingegen klar, eindeutig und adäquat.

Die Formulierungen im Kapitel Anforderungen an die ortsbauliche und architektonische Qualität sind allgemeingültig und zutreffend. Die Kriterien betreffen insbesondere den städtebaulichen Ausdruck, die Eingliederung ins Stadt- und Landschaftsbild, die verkehrstechnische Erschliessung, sowie den zu erzielenden Beitrag zur häuslicheren Nutzung des Bodens.

Ein Hochhaus braucht im klassischen Sinne ein freundliches Gesicht. Hierzu dient ein allseitig ausgerichteter Baukörper mit feingliedriger Fassadenstruktur in der Regel als angemessenes Rezept. Hybride Nutzungssysteme bei Hochhäusern sind in Kernstädten gängig, jedoch in der Umsetzung für den Standort Kreuzlingen zu hinterfragen, so exemplarisch die Verwendung des obersten Geschosses für öffentliche Nutzungen auch sein mag.

Umsetzung und rechtliche Auslegung

Hochhäuser, deren Ausformulierungen bzw. deren Standorte sind aus Sicht des sia Thurgau keine einzelstädtischen Themen. Im Idealfall würde das Thema im kantonalen Richtplan behandelt – was aktuell nicht der Fall ist. Dort müsste in Zusammenarbeit mit den Regionen ein Leitfaden erstellt werden, in welchem alle Kriterien, Auslegungen und Verfahren zur Beurteilung von Hochhausprojekten festzuhalten wären.

Ein Instrument zur Erarbeitung und Beurteilung sowie zur Begleitung der Umsetzung ist zentral und von hoher Bedeutung. Die angemessen formulierten Anforderungen zur ortsbaulichen und architektonischen Qualität werden über das Instrument des Gestaltungsplans gesichert. Dieses Verfahren ist für Objekte dieser Tragweite zwingend notwendig. Gleichermassen tragen, wie die Erfahrung zeigt, gut arrangierte Konkurrenzverfahren zu einer klaren Qualitätssicherung bei und sind dem Gestaltungsplan vorgeschaltet.

Aus Sicht des sia Thurgau ist eine Planungsbegleitung durch die Bauverwaltung nicht ausreichend. Bei solch umfangreichen, anspruchsvollen und komplexen Bauaufgaben ist die Begleitung durch ein neutrales Architektenkollegium oder eine Stadtbildkommission unerlässlich und zu verankern. Dies wird auch in anderen Städten so gehandhabt und gelebt. Wichtig auch hier, die Bewilligungsinstanz darf nicht in den Entscheidungsprozess involviert sein.

Der sia Thurgau hat das Dokument der Stadt Kreuzlingen „Ergänzungen einer Bestimmung im Baureglement“ (Art. 35 ff.) ohne Anspruch auf rechtliche Verbindlichkeit und Vollständigkeit studiert. Hierzu stellt sich allgemein die Frage, ob Formulierung und Tiefe dem Ausmass und der Grösse der Aufgabenstellung entsprechen.

Das Konzept von Fedderson & Klostermann wird im Art. 35.1 wie folgt erwähnt: „... ist im entsprechenden Gestaltungsplan die Übereinstimmung des Bauvorhabens mit den Vorgaben und Anforderungen des Hochhauskonzeptes vom 15. Juli 2014 nachzuweisen ...“. Wird dieser Artikel so berücksichtigt, so erlangt die Studie im Sinne einer Verordnung eine verbindliche Rechtskraft, was der sia Thurgau angesichts der teils oberflächlich gehaltenen Tiefe im Konzept als ausgesprochen heikel erachtet.

Schlussbemerkungen

Aus Sicht des sia Thurgau handelt es sich beim vorliegenden Konzept um eine Studie im Sinne einer Absichtserklärung und nicht um eine präzise Darlegung der Grundlagen, der Anforderungen und der Auslegung zur Erstellung von Hochhäusern. Von der Herleitung bis hin zur Formulierung der Rahmenbedingungen wirkt das Konzept nicht ausreichend, um als Grundlage mit gesetzlicher Rechtskraft zum Thema Hochhausbau dienen zu können. Hierzu notwendig wäre eine Weiterführung zur Präzisierung. Sei es im Bereich der baurechtlichen Auslegung oder im Bereich der planerischen Parameter – die offenen und unbestimmten Punkte bedürfen der Klärung.

Die Stadt Kreuzlingen als Vertreter von Planungs- und Bauaufgaben ist mitverantwortlich für deren Umsetzung sowie für das Endergebnis. Es gehört zu ihren wesentlichen Aufgaben, die im städtischen Umfeld geplanten Bauten und Anlagen so zu lenken, dass diese als Ganzes in Stadt und Landschaft positiv in Erscheinung treten.

schweizerischer
ingenieur- und
architektenverein

société suisse
des ingénieurs
et des architectes

società svizzera
degli ingegneri
e degli architetti

swiss society
of engineers
and architects

nationalstrasse 19
postfach 1841
ch 8280 kreuzlingen
www.sia.ch/tg
t 071 677 00 80
f 071 677 00 99
e thurgau@sia.ch

sektion **thurgau**

Hochhäuser und hohe Häuser bilden räumliche Akzente, schaffen Stadtraum oder werden zu Merk- und Orientierungspunkten in Quartieren, jedoch kann eine grundsätzliche Stadtreparatur nicht mit Hochhäusern betrieben werden. In diesem Sinne empfehlen wir das Thema Hochhauskonzept im Zuge einer notwendigen Überarbeitung des Zonenplanes mit dem Baureglement im Gesamtkontext zu bearbeiten. Die Dringlichkeit von zwei Gestaltungsplänen alleine darf nicht der Grund sein, ein für das Stadtbild solch prägendes Thema, als Einzellösung für eine Übergangszeit in Kraft zu setzen. Im Sinne einer verantwortungsbewussten Gestaltung des Lebens- und Arbeitsumfelds im Kanton Thurgau bittet die sia Thurgau darum, die angesprochenen Punkte und den Umsetzungsprozess zu überprüfen.

Mit freundlichen Grüssen

Reto Mästinger
Präsident



Rico Lauper
Vertretung Architektur

schweizerischer
ingenieur- und
architektenverein

société suisse
des ingénieurs
et des architectes

società svizzera
degli ingegneri
e degli architetti

swiss society
of engineers
and architects

nationalstrasse 19
postfach 1841
ch 8280 kreuzlingen
www.sia.ch/tg
t 071 677 00 80
f 071 677 00 99
e thurgau@sia.ch