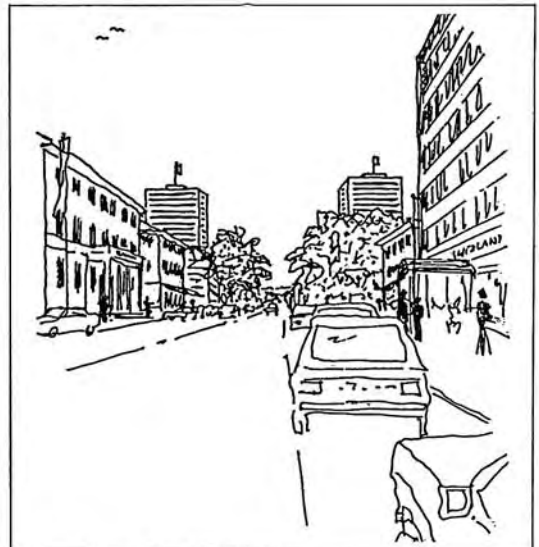


Raumkonzept mit integraler Erhaltung des englischen Parkes.



«Tor zur Schweiz», vom Zoll her gesehen.

Wie das «Bellevue»-Areal neu genutzt werden könnte:

## «Das Tor zur Schweiz», traditionsbewusst und international

### Zur Diskussion gestellt

Die Diskussion über das «Bellevue»-Areal dreht sich hauptsächlich um die Frage der Verwendbarkeit einzelner Teile des Parkes. Ein wirtschaftlich tragbares wie städtebaulich dem Ort entsprechendes Raum- und Nutzungskonzept für das Ganze jedoch fehlt. Im folgenden stellen die Architekten Rita Schiess und Thomas Pfister ein solches vor. Rita Schiess ist in Kreuzlingen aufgewachsen und betreibt mit Thomas Pfister in Zürich ein Architekturbüro.

Seit der Schliessung des Sanatoriums «Bellevue» im Jahre 1980 versucht die Eigentümerin als auch die Stadt Kreuzlingen, das grosse Areal einer neuen Nutzung zuzuführen. Diese Aufgabe ist anspruchsvoll, sind doch die Voraussetzungen alles andere als gewöhnlich. Die Lage zwischen zwei Städten, die Grundstückgrösse von 70 000 qm, ein englischer Park und die Jugendstil-Villen sind ausserordentlich, wenn nicht gar einmalig.

#### Eine spezielle Lage

Das «Bellevue»-Areal liegt am Rande der Stadt Kreuzlingen, gross und grün liegt es wie eine Insel im Häusermeer, zwischen Kreuzlingen und Konstanz und zwischen zwei Grenzen, der Landesgrenze im Norden und dem SBB-Einschnitt im Süden. Die Bahnlinie trennt das Areal vom übrigen Kreuzlingen ab. Grundsätzlich anders als das ebenfalls nördlich der Eisenbahn liegende Seeburgareal grenzt das «Bellevue» auf der Nordseite nicht an den See, sondern an Konstanz. Wegen dieser Tatsache ist das «Bellevue» besonders situiert; es liegt in einer Übergangszone zwischen Deutschland und der Schweiz. Ein deutliches Zeichen dafür ist auch die Hauptstrasse, die sich vom Helvetiaplatz an nordwärts ganz anders entwickelte. Deshalb ist das «Bellevue»-Areal den meisten Kreuzlingern fremd.

#### Das internationale «Bellevue»

Von Anfang an hatte das «Bellevue» eine wirtschaftlich internationale Basis und war damit von seiner unmittelbaren Umgebung nur indirekt abhängig. Geld brachten die reichen Klinikpatienten aus ganz Europa. Zum guten Ruf trug internationale Prominenz aus Kunst und Wissenschaft bei, die im Hause «Bellevue» ein- und ausging. Nicht zuletzt war es dieser kulturelle internationale Geist, der dem Ort seine einmaligen Vorzüge wie Lage, Grösse, Park und Villen verlieh.

#### Ein wirtschaftliches Potential

Aufgrund dieser besonderen Eigenschaften hat das Areal eine Wirtschaftlichkeit, die sich langfristig zu einem ebenso wichtigen Impuls für das Leben von Stadt und Region entwickeln könnte. Eine Voraussetzung dafür ist ein Raumkonzept, das sich dieses wirtschaftliche Potential zunutze macht, indem es die wesentlichen Vorzüge des «Bellevues» berücksichtigt. Nur sie garantieren die zukünftige Existenz des Areals als Ganzheit als auch Nutzungen, die vorwiegend international orientiert sind.

#### Der vorliegende Gestaltungsplan

Nach der Schliessung der Klinik versuchte die Eigentümerin, das «Bellevue»-Areal in bloc zu verkaufen. Was jedoch dabei fehlte, war ein Raum- wie Nutzungskonzept für das gesamte Grundstück, das die wirtschaftlichen Möglichkeiten aufgezeigt hätte. Ein Käufer blieb aus. Erst jetzt entschloss sich die Eigentümerin, ein

Raum- und Nutzungskonzept (Gestaltungsplan) für das Areal auszuarbeiten zu lassen. Anstelle der nun zwar verspäteten Konzeption für das Grundstück als Ganzes war das Konzept auf die Zerstückelung des Areals angelegt. Dieser nun vorliegende Gestaltungsplan entzieht dem Areal die wirtschaftlich wie städtebaulich wesentlichen Qualitäten. Die Parzellierung bewirkt erstens die Auflösung der Grösse des Grundstückes, zweitens die Zerstörung des englischen Parkes als Gesamtheit durch Auffüllen der Räume zwischen den Bäumen mit Neubauten und drittens den Abbruch der Villen. Wegen des Verlustes dieser Qualitäten könnte sich künftig der übriggebliebene Vorteil, nämlich die spezielle Lage in der deutsch-schweizerischen Übergangszone, nachteilig auswirken: Denn jetzt ist die wirtschaftliche Basis der Parzellen die unmittelbare Umgebung geworden. Geplante Wohnungen wären in erster Linie für Grenzgänger, die ihre Steuern in Deutschland bezahlen, attraktiv, weil der gestättigte Wohnungsmarkt den Kreuzlingern weniger peripher gelegene Angebote machen kann. Das Gewerbe, das in dieser Übergangszone stark von den Währungsschwankungen abhängt, scheint nicht gerade expansionsbedürftig zu sein. Einzig die zu erwartende Änderung am Zoll im Zusammenhang mit der N7 dürfte eine beschränkte Nachfrage nach sich ziehen. So könnte die Risikominderung, die sich die Eigentümerin mit der Parzellierung erhofft, aufgrund der speziellen Lage sich als das Gegenteil entpuppen.

#### Ein Raumkonzept für das gesamte Grundstück

Im Gegensatz zum obenerwähnten Gestaltungsplan sei hier ein Raumkonzept für das Areal als Ganzheit vorgestellt, das den englischen Park und die Villen in die neuen Nutzun-

gen integriert. Es beinhaltet grundsätzlich folgende Massnahmen wie Randbebauung, konzentrierte Bebauung (Hochhaus), Neubauten am Ort abbruchreifer Bauten sowie Renovation erhaltenswerter Bauten (vgl. Plan oben). Am Arealrand stehen Bauten mittlerer Grösse (Randbebauung), die den Park auf der Nordseite abschliessen. Die konzentrierte Bauweise in Form eines Hochhauses erlaubt einerseits, Teile des Parks zu erhalten, die ansonsten überbaut worden wären, und kompensiert dadurch aufgrund seiner wirtschaftlichen Bauweise die Mehrkosten zur Erhaltung der Villen an der Hauptstrasse. Andererseits erzeugt das Hochhaus eine städtebauliche Qualität, denn es bildet zusammen mit dem schon bestehenden und gegenüberliegenden Hochhaus Freie eine torartige Baugestalt, die prägnant zur Grenzstadt Kreuzlingen als «Tor zur Schweiz» passen würde. Ferner kommen zwei bis drei Grossbauten hinzu, die abbruchreife Altbauten ersetzen und so weitere Nutzflächen schaffen, ohne den Park zu tangieren. Parallel zur Hauptstrasse liegt im Park eine Zubringerstrasse, d.h. unmittelbar an der Brücken- und Gartenstrasse sind Zufahrten zu unterirdischen Parkplätzen unter den Grossbauten vorgesehen.

#### Warum keine öffentliche Nutzung?

Für eine öffentliche Nutzung ist das «Bellevue»-Areal wegen seiner peripheren Lage ungeeignet. Als öffentlicher Erholungsraum ohne Seeanstoss unterliegt der Park qualitätsmässig dem Seeburgpark. Zudem verfügt die Stadt Kreuzlingen über ausreichende Erholungsräume am See. Deswegen ist eine private Nutzung des Areals vorzuziehen, von der die Öffentlichkeit jedoch indirekt Nutzen ziehen könnte (z.B. neue Arbeitsplätze). Nebst den Vorzügen des Areals selbst sollte die neue Nutzung auch die

grossräumlich-standortspezifischen Eigenschaften sich zunutze machen: Die Lage innerhalb der Schweiz weist die bekannten Vorteile auf. Die Lage an der Landesgrenze begünstigt Beziehungen zum süddeutschen Raum. Die wirtschaftlichen Schwerpunkte Deutschlands verlagern sich zunehmend von Norden nach Süden. Im Dreieck Stuttgart/München/Zürich wird Kreuzlingen-Konstanz ein zunehmend wichtiger Grenzübergang. Vom Flughafen Kloten ist Kreuzlingen mit Zug und Auto sehr gut erreichbar. Die ländliche Umgebung von Kreuzlingen bietet zusammen mit der Stadt Konstanz (Altstadt, Universität, Theater, Casino etc.) eine Erlebnisvielfalt an.

#### Integrierte Nutzungen

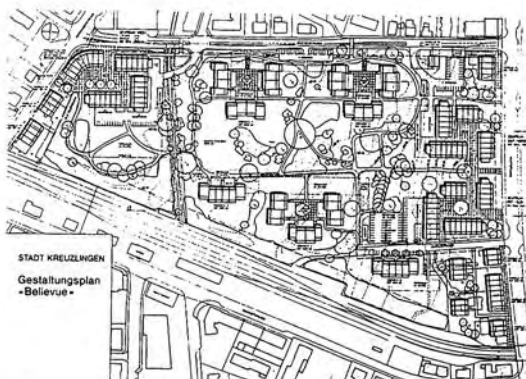
Im Gegensatz zur ehemaligen Klinik eröffnet dieses Raumkonzept eine Vielfalt von Nutzungsmöglichkeiten. Beispielsweise eignen sich die Villen an der Hauptstrasse mit klassischem Entrée und Foyer als Teil eines Erstklasshotels, das Kreuzlingen wirklich brauchbar könnte. Die Zimmer würden sich im Hochhaus befinden mit Sicht auf See und Landschaft. Hotelapartements könnten auch Teile der Randbebauung belegen. Der englische Park würde einem Erstklasshotel den entsprechenden Rahmen geben wie auch einer Kongresshalle im Nordosten des Areals, die internationalen Konferenzen als auch zeitweise der Öffentlichkeit als Stadthalle dienen würde. Weitere mögliche Nutzungen der Grossbauten könnten Ausstellungen und kleinere Messen sein. Freizeiteinrichtungen wie Schwimmhalle, Tennisplätze usw. wären im Park verteilt angelegt. In der Randbebauung wären auch gemischte Funktionen wie Wohnen, Verkauf, Dienstleistungen etc. denkbar.

#### Die Abstimmung

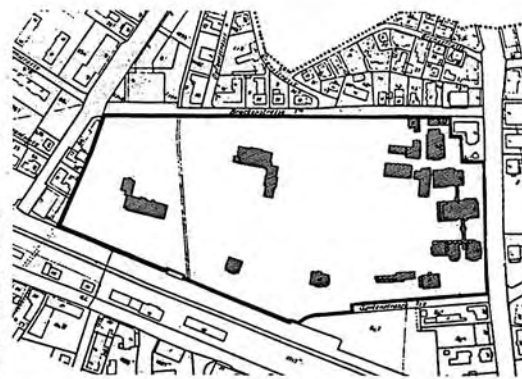
Mit der Abstimmung vom kommenden 24./25. August entscheidet die Kreuzlinger Bevölkerung über den Kauf des ganzen Grundstückes. Mit einer allfälligen Ablehnung wären höchstwahrscheinlich die Weichen endgültig gestellt, das «Bellevue»-Areal mittels des vorliegenden Gestaltungsplanes zu parzellieren, womit dieser Ort in Zukunft seine ehemals bedeutende Rolle in Kreuzlingen verlieren dürfte.

Mit einem positiven Entscheid ersteinde die Stadt das Areal für 15 Mio Franken. Eine rein öffentliche Nutzung ist aus obengenannten Gründen ungünstig. Kauft die Stadt das Grundstück jedoch mit der Absicht, es mit einem neuen, integrierenden Raum- und Nutzungskonzept Privaten im Baurecht zuzuführen, besteht nebst Erhaltung von Park und Villen sowie der Schaffung städtebaulicher Qualitäten die Möglichkeit, das Potential des «Bellevues» vollumfänglich auszuschöpfen und so für Stadt und Region einen wirtschaftlich und kulturell langfristigen Impuls zu aktivieren.

Rita Schiess, dipl. Architektin ETH



Heutiger Gestaltungsplan mit indifferenter Parzellierung des Areals.



Heutiges «Bellevue»-Areal mit bestehenden Bauten.