

Sperrfrist für alle Medien

Veröffentlichung erst nach der Medienkonferenz zur Gemeinderatssitzung

Beantwortung**Schriftliche Anfrage „Stand der Devestitionsbemühungen des Stadtrats betr. der alten Verwaltungsliegenschaften“**

Am 5. Juli 2018 reichte Gemeinderat Thomas Dufner namens der Fraktion CVP eine schriftliche Anfrage „Stand der Devestitionsbemühungen des Stadtrats betr. der alten Verwaltungsliegenschaften“ ein (Beilage 1).

Der Stadtrat beantwortet die Fragen wie folgt:

An der Sitzung vom 8. September 2016 behandelte der Gemeinderat die Botschaft „Kreditbegehren zuhanden der Volksabstimmung für das Gesamtprojekt Neubau eines zentralen Verwaltungsgebäudes (Stadthaus), Bau einer Tiefgarage und Neugestaltung der Festwiese in der Höhe von CHF 47.5 Mio“. In der Botschaft an den Gemeinderat wurde das Thema „Nutzung der Altliegenschaften“ thematisiert (Beilage 2).

Das Positionspapier „Vision Korona 2025“ der CVP deckt sich weitgehend mit den Absichten und Planungen des Stadtrats. Im Vordergrund steht nicht ein Verkauf von Land zu einem möglichst hohen Verkaufspreis, sondern das Fördern einer innerstädtischen Entwicklung, die zu einer Aufwertung des Zentrums führt. Ein zentrales Element bei der Zentrumsentwicklung ist das Gebiet „Hauptstrasse Boulevard - Marktstrasse - Sonnenstrasse - Sonnenweg“ mit den Liegenschaften Marktstrasse 4 und 6 sowie dem heutigen Stadthaus Hauptstrasse 62. Für dieses Gebiet soll mit externer Unterstützung und möglichst unter Miteinbezug der betroffenen Grundeigentümer in diesem Gebiet eine Machbarkeitsstudie erstellt werden, die mögliche Nutzungen aufzeigt und deren bauliche Umsetzung prüft. Auf dieser Grundlage kann auch entschieden werden, ob die Ausarbeitung eines Gestaltungsplans benötigt wird.

Der Stadtrat beantwortet die Fragen wie folgt:

1 Hat der Stadtrat zwischenzeitlich konkrete Interessenten für den Erwerb oder die Nutzung der alten Verwaltungsliegenschaften und wenn ja, welche bzw. für welche Nutzungen? Gibt es feste Reservierungen?

Es haben bisher keine konkreten Gespräche für den Abschluss von Mietverträgen stattgefunden. Reservationen bzw. Zusagen bestehen ebenfalls nicht. Es haben aber Gespräche mit möglichen Interessenten aus dem Sektor öffentliche Dienstleistungen stattgefunden. Bei den Gesprächen mit Miet-Interessenten besteht das Problem, dass der Zeithorizont für einen Objekt-Bezug sehr ungewiss ist, was die Planungen der Interessenten erschwert.

2 Wie ist der Verhandlungsstand mit der Schulgemeinde Kreuzlingen betreffend Schulpräsidiumsstandort/-liegenschaft?

Mit Vertretern der Schule Kreuzlingen wurden im Frühjahr 2017 die Liegenschaften Hauptstrasse 88 und 74 (Haus Sallmann) besichtigt. Weitere Verhandlungen haben aufgrund der personellen Situation bei den Schulbehörden nicht stattgefunden. Mit den Schulbehörden wurde auch über die Integration des Schulpräsidiums in das geplante Stadthaus in einem eigenständigen Bereich gesprochen. Die Schulbehörden sehen jedoch von einer solchen Lösung ab und favorisieren eine externe Lösung.

3 Hat der Stadtrat die Nutzungsstudien für die alten Verwaltungsliegenschaften bereits in Auftrag gegeben? Wann liegen diese vor?

Wie in der Gemeinderats-Botschaft erwähnt, wird die zukünftige Nutzung der Altliegenschaften pro Objekt unter Einbezug der gemeinderätlichen Kommissionen erfolgen.

Für das Gebiet an der Marktstrasse soll mit externer Unterstützung und möglichst unter Einbezug der betroffenen Grundeigentümer eine Machbarkeitsstudie erstellt werden. Diese Studie kann auch als Grundlage für die Ausarbeitung eines Gestaltungsplans dienen, falls die beabsichtigte Umsetzung nicht nach Regelbauweise realisiert werden kann. Bis zum Frühling 2019 ist geplant, Gespräche mit den Grundeigentümern zu führen, um zu klären, wer Interesse an einer gemeinsamen Entwicklung hat.

Für die weiteren Verwaltungsliegenschaften können folgende Aussagen gemacht werden:

- a. **Stadthaus Hauptstrasse 62**
Die Liegenschaft befindet sich im erwähnten Planungsgebiet. Mögliche Nutzungen dieses Gebäudes werden ebenfalls in die Projektstudie einfließen. Im Vordergrund steht die Vermietung oder Abgabe im Baurecht für Nutzungen in den Bereichen Dienstleistungen, Verwaltungen und Büros.
- b. **Hauptstrasse 74**
Das „Haus Sallmann“ steht unter Denkmalschutz und verbleibt in städtischer Hand. Im Budget 2019 sind energetische Massnahmen vorgesehen. Im Vordergrund steht die Vermietung für Nutzungen in den Bereichen Dienstleistungen, Verwaltungen und Büros. Gespräche mit möglichen Mieterinnen und Mietern (aus dem Sektor öffentliche Dienstleistungen) haben bereits stattgefunden. Aufgrund des unklaren Zeithorizonts infolge der Einsprachen zum neuen Stadthaus, können Interessenten gegenüber jedoch noch keine konkreten Aussagen gemacht werden.
- c. **Hauptstrasse 88 und 90**
In der Zwischenzeit hat sich geklärt, dass hinter den betroffenen Liegenschaften der Erweiterungsbau für das Familien- und Freizeitbad Egelsee realisiert werden kann. Die Liegenschaft Hauptstrasse 90 ist voll vermietet (Wirtschaftsinstitut der Universität Konstanz sowie Geschäftsstelle der Internationalen Bodensee-Hochschule). Für die Liegenschaft Hauptstrasse 88 steht ebenfalls eine Vermietung oder Abgabe im Baurecht für Nutzungen in den Bereichen Dienstleistungen, Verwaltungen und Büros im Vordergrund. Auch hier haben bereits Gespräche mit Interessierten aus dem Sektor öffentliche Dienstleistungen stattgefunden.

Die künftige Nutzung der Altliegenschaften wird jeweils individuell beurteilt. Der Stadtrat bezieht auch die gemeinderätlichen Kommissionen in die Entscheidungen mit ein. Weil noch keine verbindlichen Aussagen über Bezugstermine gemacht werden können, sind die Gespräche mit Mietinteressenten momentan erschwert. Der Stadtrat ist überzeugt, dass mit dem Vorliegen einer rechtskräft-

tigen Baubewilligung für das neue Stadthaus und damit eines konkreten Zeitplans auch die Gespräche mit den Miet-Interessierten konkretisiert werden können. Vorarbeiten und Grundlagenschaffung (z. B. Projektstudie und allenfalls Gestaltungsplan an der Marktstrasse) werden nach Möglichkeit vorgezogen.

4 Wie beurteilt der Stadtrat im Rahmen der Nutzung der Liegenschaft Marktstrasse 4+6 das Konzept Corona 2025 der CVP?

Für den Stadtrat steht an diesem Standort durchmischtes Wohnen im Vordergrund (z. B. Generationenhäuser, preisgünstiger Wohnraum, Gewerbe mit publikumsintensiver Nutzung gemäss Cityzone im Erdgeschoss, Grün- und Aufenthaltsflächen, Kindertagesstätten und -horte, öffentliche Tiefgarage). Die Vision Corona 2025 der CVP aus dem Jahre 2016 entspricht bezüglich der angestrebten Nutzungen weitgehend den Vorstellungen des Stadtrats.

Wie bereits in der Beantwortung der schriftlichen Anfrage vom Juni 2018 erwähnt, zieht der Stadtrat aufgrund der anstehenden Projekte im Investitions- und Finanzplan der Stadt Kreuzlingen die Unterstützung eines gemeinnützigen Bauträgers (Stiftung oder Genossenschaft) und den Abschluss eines Baurechtsvertrags vor. Im nächsten Schritt soll mit externer Unterstützung eine Machbarkeitsstudie über das gesamte Gebiet erstellt werden. Vorgängig werden die betroffenen Grundeigentümer persönlich orientiert. Bei diesen Kontakten werden auch mögliche Arrondierungen der städtischen Grundstücke zur besseren Ausnutzung des Gebiets diskutiert werden.

Die Machbarkeitsstudie definiert die gewünschten Nutzungen, wie Freiflächen, Wohn- und Arbeitsbereiche sowie Dienstleistungsangebote und prüft deren bauliche Umsetzung im zur Verfügung stehenden Areal. Der Gemeinderat und insbesondere die Kommission Bau und Umwelt (BU) werden jeweils über die einzelnen Projektphasen informiert.

Kreuzlingen, 27. November 2018

Stadtrat Kreuzlingen

Thomas Niederberger, Stadtpräsident

Michael Stahl, Stadtschreiber

Beilagen

1. Schriftliche Anfrage
2. Auszug aus der GR-Botschaft vom 12. Juli 2016 (Seiten 24 bis 27)

Mitteilung an

- Gemeinderat Thomas Dufner, Gaissbergstrasse 26, 8280 Kreuzlingen
- Mitglieder des Gemeinderats
- Medien



Schriftliche Anfrage gemäss Art. 49 GR-Reglement Stand der Devestitionsbemühungen des Stadtrates betr. der alten Verwaltungsliegenschaften

Am 27. November 2016 stimmten die Kreuzlinger Stimmberechtigten dem Baukredit für das neue Stadthaus zu. Gemäss den Ausführungen in der Botschaft wollte der Stadtrat nach der Zustimmung zum neuen Stadthaus über die künftige Nutzung der frei werdenden alten Verwaltungsliegenschaften Hauptstrasse 62 (Stadthaus), Marktstrasse 4+6, Hauptstrasse 76 (Haus Sallmann) und Hauptstrasse 88 (Bauverwaltung) aufgrund einer vertieften Nutzungsstudie entscheiden. Der Marktwert der Liegenschaften, welche für Devestitionen zur Verfügung stehen, wurde in der Botschaft mit rund 9 Mio. angegeben.

Der Stadtrat hatte im Weiteren in Aussicht gestellt, für das grössere Areal an der Marktstrasse 4+6 eine separate Nutzungsstudie zu erstellen, die Grundlage eines Gestaltungsplanes sein sollte. Die CVP hatte bezüglich dieser Liegenschaft bereits im Jahre 2016 ihre Vision mit ihrem Konzept **Korona 2025** der Öffentlichkeit vorgestellt.

Vor diesem Hintergrund ersucht die CVP-Fraktion den Stadtrat um Beantwortung folgender Fragen:

1. Hat der Stadtrat zwischenzeitlich konkrete Interessenten für den Erwerb oder die Nutzung der alten Verwaltungsliegenschaften und wenn ja, welche bzw. für welche Nutzungen? Gibt es feste Reservierungen?
2. Wie ist der Verhandlungsstand mit der Schulgemeinde Kreuzlingen betreffend Schulpräsidiumsstandort/-liegenschaft?
3. Hat der Stadtrat die Nutzungsstudien für die alten Verwaltungsliegenschaften bereits in Auftrag gegeben? Wann liegen diese vor?
4. Wie beurteilt der Stadtrat im Rahmen der Nutzung der Liegenschaft Marktstrasse 4+6 das Konzept Korona 2025 der CVP (vgl. Beilage)?

Kreuzlingen, den 5. Juli 2018

Für die CVP-Fraktion

Dr. Thomas Dufner
Fraktionspräsident

Beilage: Vision Korona 2025

Auszug aus der GR-Botschaft vom 12. Juli 2016 (Seite 24 bis 27)**4 Nutzung der Altliegenschaften**

Nach dem Bezug des neuen Stadthauses auf dem Bärenplatz werden folgende Liegenschaften von der Stadtverwaltung nicht mehr benötigt:

- Hauptstrasse 62 (altes Stadthaus, inkl. Parkplatz-Parzelle)
- Marktstrasse 4 und 6 (inkl. 3 weitere Parzellen an der Marktstrasse)
- Hauptstrasse 74 (Haus Sallmann, ohne Scheune)
- Hauptstrasse 88 (Bauverwaltung)

Der Stadtrat wird nach dem Volksentscheid zum neuen Stadthaus – und damit nach Klärung der Frage, ob die Altliegenschaften überhaupt frei werden – das Thema der Nachnutzungen umfassend angehen und dann seine Absichten Gemeinderat und Volk vorlegen. Dabei steht immer das öffentliche Interesse im Vordergrund. In jedem Fall kann die Stadt als Eigentümerin die Bedingungen für die künftigen Nutzungen festlegen. Dabei wird auch der Gemeinderat miteinbezogen, wie es im Zusammenhang mit der Ausarbeitung neuer Baurechtsverträge vom Stadtrat vorgeschlagen wurde.

4.1 Nutzungskonzept

Für alle Liegenschaften wird der Stadtrat nur Nutzungen zulassen und vertraglich vereinbaren, die im Interesse der weiteren Stadt- bzw. Zentrumsentwicklung sinnvoll und erwünscht sind. Dabei stützt er sich auf die vorhandene kommunale Richt- und Ortsplanung ab. Die Nutzung ist abhängig vom jeweiligen Gebäude oder Ensemble und ist ausgerichtet auf die Umgebung und Zonierung. Dabei ist zwischen den „Solitären“ Sallmannhaus und Hauptstrasse 88 einerseits und dem grossen zusammenhängenden Areal mit dem Stadthaus und den Parzellen um die Marktstrasse 4 und 6 andererseits zu unterscheiden. Für das ganze Areal Marktstrasse inkl. angrenzende Grundstücke wird ein Nutzungskonzept erstellt. Auf dieser Grundlage wird anschliessend ein Gestaltungsplan ausgearbeitet.

4.2 Eigentumsverhältnisse

Grundsätzlich können Parzellen auf drei Arten anderen Nutzungen durch Dritte überlassen werden, mit entsprechenden Folgen auf die Eigentumsverhältnisse:

- Vermietung: Stadt bleibt Eigentümerin
- Abgabe im Baurecht: Stadt bleibt Eigentümerin
- Verkauf: Eigentum wird übertragen

Der Stadtrat hat die klare Absicht, die vier denkmalgeschützten Gebäude (Hauptstrasse 62, Hauptstrasse 74 und Hauptstrasse 88 und 90) im Eigentum der Stadt zu behalten. Entsprechend können diese Liegenschaften nur vermietet oder im Baurecht abgegeben werden.

Da die Gebäude Marktstrasse 4 und 6 inmitten eines grösseren Areals liegen, ist im Rahmen einer Gesamtplanung zu entscheiden, ob diese im Besitz der Stadt bleiben (Vermietung oder Baurecht) oder unter von der Stadt bestimmten Nutzungsvorgaben verkauft werden. In jedem Fall werden nur Projekte verfolgt, deren Nutzung im Einklang mit der gewünschten städtebaulichen Entwicklung des Zentrums stehen. Dabei ist im Sinne der Sicherstellung eines breiten Angebots an Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten dessen Erschwinglichkeit sowie der sozialen und demografischen Durchmischung besondere Beachtung zu schenken.

Sollen die Liegenschaften vermietet werden, ist die weiter oben erwähnte bauliche und energetische Sanierung (vgl. 1.3.2 Sanierung der Altliegenschaften) durch die Stadt auszuführen und zu finanzieren. Werden sie im Baurecht abgegeben, kann die notwendige Sanierung dem Baurechtsnehmer übertragen werden, mit einem entsprechenden Nachlass beim Baurechtszins. Für die Abgabe im Baurecht ist der Gemeinderat die beschliessende Instanz.

Bei einem Verkauf wird die erforderliche bauliche und energetische Sanierung von den Nutzern übernommen, mit Folgen auf den Erlös für die Stadt. Da sich die Liegenschaften im Verwaltungsvermögen befinden, können sie aber nicht verkauft werden, ohne dass die dafür zuständige Instanz die Bewilligung erteilt hat. Dies ist je nach dem Wert der Liegenschaft der Gemeinderat oder das Volk.

4.3 Die vier städtischen Liegenschaften

4.3.1 Hauptstrasse 62

Das alte Stadthaus auf der Parzelle Nr. 247 (Beilage 14) besteht aus einem denkmalgeschützten vorderen Teil und einem nachträglich erstellten, nicht unter Schutz stehenden Anbau. Der Verkehrswert der Liegenschaft mit angrenzender Parzelle (Besucherparkplatz) wird aktuell auf CHF 2.6 Mio. geschätzt. Aufgrund der Gebäudestruktur kommt am ehesten eine Nutzung für Dienstleistungen, Verwaltungen und Büros in Frage. Allenfalls kann der denkmalgeschützte Teil

des Gebäudes durch einen Neubau ergänzt werden. Die konkrete Lösung wird wie erwähnt im Rahmen eines Gestaltungsplans für das gesamte Areal einschliesslich der Marktstrasse erarbeitet werden. Je nach Ergebnis dieses Nutzungskonzepts kann die Hauptstrasse 62 auch isoliert betrachtet und zusammen mit der angrenzenden Parzelle Nr. 198 einer separaten Lösung zugeführt werden.

4.3.2 Marktstrasse 4 und 6

Das viergeschossige ehemalige Wohnhaus sowie der zweigeschossige Gewerbebau befinden sich frei stehend zwischen Stadthaus und Sonnenstrasse (Beilage 14). Sie stehen somit mitten in einem Areal mit fünf Parzellen entlang der Marktstrasse, für das sich ein Gesamtprojekt anbietet. Die beiden Gebäude stehen nicht unter Schutz. Im Interesse einer sinnvollen städtebaulichen Lösung ist der Abriss der Gebäude zuzulassen.

Da sich diese Grundstücke in einem Wohnquartier befinden, wird sich die Nutzung schwergewichtig auf das Wohnen konzentrieren, beispielsweise Wohnen im Alter, bezahlbarer Wohnraum, Betreuungseinrichtungen sowie Frei- und Grünräume. Gleichzeitig liegen sie in der City-Zone, was eine Ergänzung mit adäquater, für die Stadtentwicklung erforderlicher, gewerblicher Nutzung und/oder Dienstleitungen nahe legt. Auch soziale bzw. öffentliche Einrichtungen wie Kindertagesstätten sind denkbar. Der bestehende Parkplatz Marktstrasse soll gemäss dem Konzept der dezentralen öffentlichen Parkieranlagen als öffentlich nutzbare Tiefgarage in eine künftige Überbauung des Areals integriert werden. Der Verkehrswert der Parzellen Nrn. 2043, 1647, 1569, 2420 und 197 beträgt CHF 3.4 Mio.

4.3.3 Hauptstrasse 74

Das als „Haus Sallmann“ bekannte, unter Denkmalschutz stehende Gebäude wird gemäss einer Vorentscheidung des Stadtrates in städtischer Hand bleiben und fremdvermietet. Somit obliegt die bauliche und energetische Sanierung der Stadt als Eigentümerin. Der jetzige Ausbau des Gebäudes lässt nur Büros und evtl. Kundensalons für Dienstleister oder Verwaltungen zu. Offen ist, ob das Sozialprojekt der Männer am Ort (in der Scheune) verbleibt oder ob es mit dem Sozialprojekt der Frauen räumlich zusammengeführt wird, hier oder an einem anderen Standort. Ersteres würde eine entsprechende Renovation der Scheune

erfordern (vgl. 1.3.2 Sanierung der Altliegenschaften). Der Versicherungswert der Liegenschaft beträgt rund CHF 4.6 Mio.

4.3.4 Hauptstrasse 88 und 90

Auf den benachbarten städtischen Parzellen Nrn. 582 und 1434 befinden sich die beiden denkmalgeschützten Gebäude Hauptstrasse 88 und 90 sowie dahinter das Gebäude mit dem Z88 und dem Chlausenkeller. Kann das Projekt der Erweiterung des Thermalbades Egelsee realisiert werden, wird der südliche Teil der Parzelle dafür verwendet. Möglicherweise würde dann der später erstellte östliche Anbau der Hauptstrasse 88 wieder entfernt. Der Verkehrswert der Parzelle mit den beiden Gebäuden an der Hauptstrasse beträgt CHF 2.9 Mio. Das Gebäude Hauptstrasse 90 wird bereits heute an zwei öffentliche Institutionen vermietet, an das Wirtschaftsinstitut der Universität Konstanz sowie an die Geschäftsstelle der Internationalen Bodensee-Hochschule. Eine ähnliche Nutzung durch Dienstleister wäre auch für die Hauptstrasse 88 denkbar bzw. sinnvoll, da das Gebäude bereits so ausgebaut ist.

5 Zeitplan und weiteres Vorgehen

- 15.12.2011: Gemeinderat genehmigt Planungskredit von CHF 450'000
- 08.06.2012: EKD empfiehlt Standort Bärenplatz
- 15.11.2012: Gemeinderat stimmt Standort Bärenplatz zu
- 03.10.2014: Stadtrat schreibt Projektwettbewerb aus
- 31.03.2015: Jury wählt Siegerprojekt der Architekten Niggli + Zbinden, St. Gallen
- 26.01.2016: Stadtrat verabschiedet Botschaft für Baukredit von CHF 47.5 Mio.
- 17.03.2016: Gemeinderat weist Botschaft für Baukredit von CHF 47.5 Mio. zur Überarbeitung zurück
- 12.07.2016: Stadtrat verabschiedet überarbeitete Botschaft für Baukredit von CHF 47.5 Mio.
- 08.09.2016: Gemeinderat behandelt überarbeitete Botschaft für Baukredit von CHF 47.5 Mio. und gibt Empfehlung ans Volk ab
- 27.11.2016: Volk stimmt über Botschaft für Baukredit von CHF 47.5 Mio. ab

Heisst das Volk die Botschaft gut, erfolgt umgehend die Detailplanung, das Baubewilligungsverfahren und die Auftragsvergabe. Bei der Detailplanung können