

**Sperrfrist für alle Medien**

Veröffentlichung erst nach der Medienkonferenz zur Gemeinderatssitzung

**Beantwortung****Schriftliche Anfrage zur künftigen Nutzung städtischer Liegenschaften und Grundstücke an der Marktstrasse**

Am 10. September 2018 reichte Gemeinderätin Fabienne Herzog namens der Fraktion SP/GEW/JUSO bei der Stadtkanzlei eine schriftliche Anfrage zur künftigen Nutzung städtischer Liegenschaften und Grundstücke an der Marktstrasse ein (Beilage 1). Anlässlich der Gemeinderatssitzung vom 4. Oktober 2018 wurde die schriftliche Anfrage zur Beantwortung an den Stadtrat übergeben.

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).

In der schriftlichen Anfrage werden Fragen gestellt bezüglich der weiteren Nutzung bzw. Verwendung der Liegenschaften Marktstrasse 4 und 6.

**Der Stadtrat beantwortet die Fragen wie folgt:****1 Sind an der Marktstrasse derzeit Projekte zur Schaffung bezahlbaren Wohnraumes geplant?**

Unter Berücksichtigung des Planungsstands des neuen Stadthauses und der zu erwartenden Verzögerungen aufgrund von Einsprachen, wurden noch keine Planungsaufträge erteilt. Der Stadtrat hat an seiner Klausursitzung im April 2018 die Legislaturziele besprochen und dabei auch das weitere Vorgehen an der Marktstrasse festgelegt.

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, Kinderhort und -tagesstätten, öffentliche Tiefgarage). Wie bereits

in der Beantwortung der schriftlichen Anfrage vom Juni 2018 erwähnt, bevorzugt der Stadtrat die Realisierung eines solchen Projekts in Zusammenarbeit mit einem gemeinnützigen Bauträger (Stiftung oder Genossenschaft). Die Abgabe der Liegenschaft und der Bauten im Baurecht steht im Vordergrund.

In einem nächsten Schritt soll über das gesamte Gebiet Marktstrasse – Sonnenstrasse – Sonnenweg – Hauptstrasse eine Machbarkeitsstudie erstellt werden. Dabei werden die betroffenen Grundeigentümer vorgängig persönlich orientiert und so in den Prozess eingebunden. Bei diesen Kontakten werden auch mögliche Arrondierungen der städtischen Grundstücke zur besseren Ausnutzung des Gebiets diskutiert. Auf der Grundlage dieser Machbarkeitsstudie, bei der auch die bauliche Umsetzung der geplanten Nutzungen, wie Freiflächen, Wohn- und Arbeitsbereiche sowie Dienstleistungsangebote geprüft wird, kann dann entschieden werden, ob über das betroffene Gebiet allenfalls ein Gestaltungsplanverfahren zu einem besseren Ergebnis führen würde.

Nach Abschluss der Gespräche mit den betroffenen Grundeigentümern und vor der Auftragserteilung für eine Machbarkeitsstudie, wird die gemeinderätliche Kommission Bau und Umwelt (BU) orientiert und in die weitere Bearbeitung miteinbezogen.

**2 Falls Nein, wie sieht der Zeitplan des Stadtrats zur Umsetzung dieser in der erwähnten Botschaft geäußerten Absichten aus?**

Wie unter Antwort 1 ausgeführt, wurden bereits erste Vorabklärungen an die Hand genommen. Bis zum Frühling 2019 ist geplant, Gespräche mit den Grundeigentümern innerhalb des Planungsgebiets zu führen, um zu klären, wer Interesse an einer gemeinsamen Entwicklung hat. Danach soll noch im Jahr 2019 die Machbarkeitsstudie erarbeitet werden, ab 2020 ein allfälliger Gestaltungsplan. Erst auf Basis dieser planerischen und städtebaulichen Grundlagen kann dann eine Ausschreibung erfolgen.

Kreuzlingen, 27. November 2018

Stadtrat Kreuzlingen

Thomas Niederberger, Stadtpräsident

Michael Stahl, Stadtschreiber

**Beilagen**

1. Schriftliche Anfrage zur künftigen Nutzung städtischer Liegenschaften und Grundstücke an der Marktstrasse
2. Auszug GR-Botschaft vom 12. Juli 2016 (Seiten 24 bis 27)

**Mitteilung an**

- Gemeinderätin Fabienne Herzog, Holzäckerlistrasse 11b, 8280 Kreuzlingen
- Mitglieder des Gemeinderats
- Medien



Kreuzlingen, 28. August 2018

## **Schriftliche Anfrage zur künftigen Nutzung städtischer Liegenschaften und Grundstücke an der Marktstrasse**

---

Sehr geehrter Stadtrat

Vor dem Hintergrund der von unserer Fraktion eingereichten schriftlichen Anfrage zum Thema des bezahlbaren Wohnraumes in Kreuzlingen im Juni dieses Jahres würden wir diese Thematik am Beispiel der Marktstrasse gerne nochmals aufnehmen.

In der Botschaft „Kreditbegehren für das Gesamtprojekt Neubau eines zentralen Verwaltungsgebäudes (Stadthaus)“ vom 8. September 2016 wurde unter anderem das Nutzungskonzept für die Altliegenschaften der Stadt nach dem Bezug des neuen Stadthauses thematisiert. Die Botschaft sieht vor, dass das öffentliche Interesse bei der Nutzung der Altliegenschaften der Stadt im Vordergrund stehen soll. Bezüglich der Nutzung der Liegenschaften an der Marktstrasse 4 und 6 ist in der Botschaft spezifiziert, dass sich die Nutzung schwergewichtig auf das Wohnen konzentrieren soll, da sich diese Grundstücke in einem Wohnquartier befinden. Als Beispiele für Nutzungsmöglichkeiten der Liegenschaften an der Marktstrasse werden beispielweise Wohnen im Alter, Betreuungseinrichtungen, aber auch die Schaffung bezahlbaren Wohnraumes genannt (Botschaft S. 26).

Als Eigentümerin der Liegenschaften an der Marktstrasse stehen der Stadt diverse Möglichkeiten offen, die es ihr ermöglichen, an diesem Standort bezahlbaren Wohnraum zu schaffen (schriftliche Anfrage Juni). Bisher bleibt dieses Kriterium der Botschaft vom September 2016 jedoch unerfüllt. Die Zusage seitens des Stadtrates für ein Nutzungskonzept, welches unter anderem die Schaffung bezahlbaren Wohnraumes berücksichtigt geht auf klare Forderungen der SP bei der ersten Stadthaus-Botschaft zurück. Daher verfolgen wir die entsprechenden Planungen mit grossem Interesse und setzen uns auch für deren Realisierung ein. Wir sehen den Stadtrat hier klar in der Pflicht, die in der Botschaft genannten Ziele bezüglich der zukünftigen Nutzung der Liegenschaften an der Marktstrasse zu verfolgen.

Wir bitten daher den Stadtrat um die Beantwortung folgender Fragen:

1. Sind an der Marktstrasse derzeit Projekte zur Schaffung bezahlbaren Wohnraumes geplant?
2. Falls Nein, wie sieht der Zeitplan des Stadtrates zur Umsetzung dieser in der erwähnten Botschaft geäusserten Absichten aus?

Für die Fraktion SP/JUSO/GEW

Gemeinderätin Fabienne Herzog

**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