

Sperrfrist für Medien und Gemeinderat

Veröffentlichung erst nach der Medienkonferenz zur Gemeinderatssitzung

Botschaft an den Gemeinderat

Kreditbegehren für

- a. **das Projekt "Sanierung und Erweiterung der bestehenden städtischen Verwaltungsliegenschaften" in Höhe von CHF 49'369'500, indexiert, und den**
- b. **Übertrag der Parzelle 196 vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen der Stadt Kreuzlingen in Höhe von CHF 1'770'000 und den**
- c. **Landabtausch der Parzellen 1871, 1851 und 1477 im Austausch für die Parzellen 197 und 2420 innerhalb des Verwaltungsvermögens und die**
- d. **Aufhebung des Kreditbeschlusses gemäss Volksabstimmung vom 27. November 2016 für das "Gesamtprojekt Neubau eines zentralen Stadthauses, Bau einer Tiefgarage und Neugestaltung der Festwiese" (Projekt "Schlussstein")**

zuhanden der Volksabstimmung

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit dieser Botschaft beantragt Ihnen der Stadtrat, dem Kreditbegehren für das Projekt "Sanierung und Erweiterung der bestehenden städtischen Verwaltungsliegenschaften" zuzustimmen. Die Volksinitiative "zur Freihaltung der Festwiese beim Bärenplatz" ist durch das Vorlegen der Volksbotschaft umgesetzt.

1 Die Ausgangslage

Die Qualität der heute durch die Stadtverwaltung genutzten Liegenschaften ist sehr unterschiedlich. Vor allem in den Bereichen Behindertengleichstellung, Brandschutz und Energieeffizienz besteht dringender Handlungsbedarf, um mindestens die gesetzlichen Vorgaben zu erfüllen. Verwaltungsliegenschaften sind in erster Linie Dienstleistungszentren für die Bevölkerung. Die Kundinnen und Kunden wollen nicht den Schalter suchen oder im Flur warten müssen. Sie wünschen sich eine einfache Orientierung und einen ansprechenden Warteraum, der auch mit Kinderwagen, Rollator oder Rollstuhl erreichbar ist. Sie möchten rasch, kompetent und diskret bedient werden. Und die Kundinnen und Kunden werden immer mehr. Kreuzlingen ist heute mit über 23'300 Einwohnenden bereits eine mittelgrosse Stadt mit wichtigen Zentrumsfunktionen. Auch die gesetzlichen Anforderungen und die Komplexität der an die Stadt übertragenen Aufgaben sind gestiegen. Darauf muss die Stadtverwaltung mit einer zeitgemässen Infrastruktur reagieren. Nur so kann sie ihre vielfältigen Aufgaben zum Wohle der Bevölkerung erfüllen.

Die Chronologie der Standortsuche reicht bis in die 1990er-Jahre zurück. Seitdem wurden verschiedene Varianten und Standorte geprüft. Am 27. November 2016 wurde bei einer Stimmbeteiligung von 50.4 % mit 2'068 Ja- zu 2'063 Nein-Stimmen das Kreditbegehren für das "Gesamtprojekt Neubau eines zentralen Stadthauses, Bau einer Tiefgarage und Neugestaltung der Festwiese" (Projektname "Schlussstein") am Standort Bärenplatz vom Volk angenommen (Beilage 1). Nach der Annahme durch die Kreuzlinger Stimmberechtigten wurde umgehend die Erarbeitung des Vorprojektes an die Hand genommen. Für das Projekt "Schlussstein" sind bis zum Projektstopp folgende Ausgaben angefallen:

Position	CHF, gerundet
Projektwettbewerb für das "Gesamtprojekt Neubau eines zentralen Stadthauses, Bau einer Tiefgarage und Neugestaltung der Festwiese" (Projektname "Schlussstein") am Standort Bärenplatz bis und mit Volksabstimmung 2016, inkl. Nachtragskredit	484'000.–
Kosten Vorprojekt "Schlussstein" zulasten des bewilligten Kredits	1'204'500.–
Total	1'688'500.–

Nicht berücksichtigt sind die internen personellen Aufwendungen sowie die seit 1991 aufgelaufenen Planungskosten von rund CHF 578'000.–.

1.1 Chronologie 1991 bis 2022

Jahr	Prüfungen und Entscheide
1991	Der Gemeinderat genehmigt den Planungskredit für einen "Stadtsaal mit Stadthaus auf dem Sallmannschen Areal".
1993	Der Gemeinderat lehnt das Siegerprojekt "Stadthaus" für einen "Stadtsaal mit Stadthaus auf dem Sallmannschen Areal" ab.
1999	Prüfung Miete oder Kauf der Liegenschaft des Bankvereins. Die Liegenschaft erweist sich als ungeeignet.
2000	Die vom Stadtrat eingesetzte Kommission zur Evaluation möglicher Standorte empfiehlt zu gleichen Teilen die Standorte Marktstrasse und Festwiese. Der Stadtrat bevorzugt den Standort Marktstrasse. Vorbereitung eines Projektwettbewerbs mit Machbarkeitsstudie. Die Machbarkeitsstudie empfiehlt den Standort Festwiese. Der Stadtrat erteilt den Auftrag für eine zweite Studie, um die beiden Standorte zu vergleichen.
2001	Die Vergleichsstudie empfiehlt den Standort Festwiese. Der Stadtrat entscheidet sich für den Standort Festwiese.
2002	Das Wettbewerbsprogramm "Neubau Verwaltungsgebäude / Neugestaltung Festwiese, öffentliches Parkhaus" wird erstellt.
2002	Der Projektwettbewerb "Neubau Verwaltungsgebäude / Neugestaltung Festwiese, öffentliches Parkhaus" wird wegen der Zustimmung vom Volk zum Kuspo-Projekt (Dreispietz Sport- und Kulturzentrum) sistiert.

Jahr	Prüfungen und Entscheide
2003	Die Varianten Miete, Löwenareal, Festwiese werden geprüft.
2008	Die Standortfrage wird neu aufgeworfen.
2011	Der Gemeinderat genehmigt den "Planungskredit für den Bau eines zentralen Verwaltungsgebäudes im Dreispitzpark".
2012	Die Eidgenössische Kommission für Denkmalpflege (EKD) beurteilt die städtebauliche Situation neu. Sie hält fest, dass der Dreispitzpark nicht bebaut werden darf. Auf der Festwiese sei ein unterirdisches Parkhaus mit einem qualitativ gestaltetem Stadthaus unter bestimmten Voraussetzungen möglich.
2012	Der Stadtrat beantragt die Standortänderung unter Verknüpfung der beiden Projekte "Neubau Stadthaus" und "Tiefgarage / Gestaltung Festwiese".
2012	Der Gemeinderat genehmigt die Standortänderung mit der Verknüpfung der beiden Projekte "Neubau Stadthaus" und "Tiefgarage / Gestaltung Festwiese".
2014	Der Projektwettbewerb "Neubau Stadthaus mit Tiefgarage und Neugestaltung Festwiese" wird durchgeführt.
2015	Das Siegerprojekt "Schlussstein" aus dem Projektwettbewerb "Neubau Stadthaus mit Tiefgarage und Neugestaltung Festwiese" wird öffentlich präsentiert.
2016	Der Gemeinderat weist am 17. März 2016 die Botschaft für das Kreditbegehren für das "Gesamtprojekt Neubau eines zentralen Stadthauses, Bau einer Tiefgarage und Neugestaltung der Festwiese" an den Stadtrat zurück.
2016	Der Gemeinderat genehmigt am 8. September 2016 die Botschaft für das Kreditbegehren für das "Gesamtprojekt Neubau eines zentralen Stadthauses, Bau einer Tiefgarage und Neugestaltung der Festwiese" zu Händen der Volksabstimmung.
2016	Das Volk genehmigt das Kreditbegehren für das "Gesamtprojekt Neubau eines zentralen Stadthauses, Bau einer Tiefgarage und Neugestaltung der Festwiese" am 27. November 2016.
2017	Projektstart.
2018	Auflage Baugesuch Vorentscheid. Es gehen sechs Einsprachen ein, wovon eine zurückgezogen wird.
2018	Projektstopp wegen hängiger Einsprachen.
2019	Das Departement für Bau und Umwelt des Kantons Thurgau (DBU) erteilt die Ausnahmegewilligung. Dagegen werden beim Verwaltungsgericht drei Beschwerden erhoben.
2019	Einreichung der Volksinitiative "zur Freihaltung der Festwiese beim Bärenplatz".
2020	Das Verwaltungsgericht hebt den Entscheid des DBU auf. Die Voraussetzungen für eine Ausnahmegewilligung zur Überschreitung der Gebäudelänge seien nicht gegeben.
2020	Der Gemeinderat weist am 11. Juni 2020 die Botschaft betreffend die Volksinitiative "zur Freihaltung der Festwiese beim Bärenplatz" an den Stadtrat zurück.

Jahr	Prüfungen und Entscheide
2020	Neubehandlung der Botschaft betreffend die Volksinitiative "zur Freihaltung der Festwiese beim Bärenplatz" im Gemeinderat am 12. November 2020. Der Gemeinderat erklärt die Initiative für gültig, lehnt sie jedoch ab.
2021	Das Volk stimmt der Initiative "zur Freihaltung der Festwiese beim Bärenplatz" am 7. März 2021 zu.
2022	Der Gemeinderat genehmigt den Planungskredit für die "Sanierung und Erweiterung der bestehenden städtischen Verwaltungsliegenschaften" am 17. März 2022 und den Zusatz-Kredit am 5. September 2024.

2 Die Entwicklung des vorliegenden Projekts im Detail

Die vorliegende Botschaft ist komplex, was den vorangegangenen Entscheiden zwischen den Jahren 2016 bis 2022 geschuldet ist. Aufgrund der rechtlich kausalen Verknüpfung müssen Parlament und Volk über vier Teilfragen abstimmen (Beilage 2):

- a. Einerseits setzt sich das Kreditbegehren für das Projekt "Sanierung und Erweiterung der bestehenden städtischen Verwaltungsliegenschaften" aus drei Teilprojekten zusammen:
 - Sanierung bestehendes Stadthaus (Hauptstrasse 62)
→ Siehe Kapitel 4.1.1 Sanierung bestehendes Stadthaus
 - Erweiterung durch einen Neubau (Kernfläche Hauptstrasse/Marktstrasse)
→ Siehe Kapitel 4.1.2 Erweiterung durch Neubau inklusive Tiefgarage
 - Sanierung Haus Sallmann und Ausbau Scheune (Hauptstrasse 74)
→ Siehe Kapitel 4.2.1 Sanierung Haus Sallmann (Haupthaus) und 4.2.2 Ersatz Zwischenbau
→ Siehe Kapitel 4.2.3 Ausbau Scheune

Die Kosten für diese drei Teilprojekte müssen gesamthaft ausgewiesen und dem Projekt "Schlussstein" von 2015 gegenübergestellt werden.
- b. Andererseits sind aus buchhalterischen Gründen vom Bau betroffene Liegenschaften bzw. Parzellen dem Verwaltungsvermögen zuzuweisen.
→ Siehe Kapitel 3.1 Zuweisung Parzelle 196 zum Verwaltungsvermögen
→ Siehe Kapitel 3.2 Parzellen im Landabtausch
- c. Im Weiteren ist für den Neubau (Kernfläche Hauptstrasse/Marktstrasse) zwingend ein Landabtausch mit der Firma Häberlin Architekten AG erforderlich. Ansonsten kann das geplante Projekt nicht realisiert werden.
→ Siehe Kapitel 3.2 Parzellen im Landabtausch
- d. Zu guter Letzt muss die Volksabstimmung von 2016 zum Projekt "Schlussstein" aufgehoben werden.
→ Siehe Kapitel 8 Aufhebung Volksabstimmung "Schlussstein"

Diese Elemente wurden im Projektverlauf bearbeitet:



Von der Initiative zum Realisierungskredit

2.1 Die Initiative



Am 19. August 2019 wurde mit 1'135 gültigen Unterschriften die Volksinitiative "zur Freihaltung der Festwiese beim Bärenplatz" mit folgendem Wortlaut eingereicht:

"Stadtrat und Gemeinderat der Stadt Kreuzlingen werden aufgefordert, ein Projekt für einen andern Standort als die Festwiese beim Bärenplatz zum Schaffen von neuen, zweckdienlichen Räumen für die Stadtverwaltung oder zur Erweiterung des bestehenden Stadthauses auszuarbeiten und zur Abstimmung zu bringen."

Im Rahmen einer allgemeinen Überprüfung der Initiative hält PD Dr. iur. Goran Seferovic in den Erläuterungen zum Rechtsgutachten vom 8. Juni 2020 fest, dass bei Annahme der Initiative durch das Volk eine Beschlussvorlage ausgearbeitet werden muss. Gemäss dem Rechtsgutachten muss wie folgt vorgegangen werden: "Mit dieser Beschlussvorlage sollen die Stimmberechtigten über das Kreditbegehren für ein – zuvor noch auszuarbeitendes – alternatives Projekt beschliessen. Da auch die Aufhebung des Beschlusses über das Kreditbegehren für das "Gesamtprojekt Neubau eines zentralen Stadthauses, Bau einer Tiefgarage und Neugestaltung der Festwiese" in der Höhe von CHF 47.5 Mio. einer Volksabstimmung untersteht und diese Aufhebung durch den Beschluss über ein alternatives Projekt präjudiziert wird, sind diese beiden Beschlüsse der Stimmbevölkerung als einheitlicher Beschluss zu unterbreiten."

Der Gemeinderat erklärte die Initiative am 12. November 2020 in Form einer allgemeinen Anregung für gültig, lehnte sie jedoch ab. Das Volk nahm die Initiative am 7. März 2021 bei einer Stimmbeteiligung von 53.4 % mit 2'342 Ja- zu 2'055 Nein-Stimmen an.

2.2 Der Planungskredit für das alternative Projekt



Mit der Annahme der Volksinitiative hat der Stadtrat den Auftrag erhalten, den Initiativtext umzusetzen. In Vorbereitung auf das weitere Vorgehen wurden unter anderem die folgenden Fragestellungen vertieft beleuchtet:

- Auswirkung Standort Stadtverwaltung auf die Zentrumsentwicklung
- Ideensammlung und Bewertung Standortvarianten
- Künftige Organisationsform der Stadtverwaltung

Nach Auswertung der Analyse konzentrierte sich der Stadtrat auf das Potenzial der bestehenden städtischen Liegenschaften. Er favorisierte von den diskutierten Varianten eine Lösung beim heutigen Stadthaus sowie entlang des Boulevards, um die Adresse der Stadtverwaltung direkt mit dem Zentrum zu verknüpfen und eine Identität für die Stadt zu schaffen. Entsprechend fällte der Stadtrat folgende Entscheide:

- Konzentration auf bestehende Verwaltungsliegenschaften. Erweiterungen wo notwendig und möglich.
- Sicherstellung zugänglicher Räume für Kundengespräche, wo nötig mit der erforderlichen Diskretion. Sicherstellung ausreichende Anzahl Arbeits- und Sitzungsräume. Erstellung mittelfristiger Reserveflächen und Aufzeigen langfristiger Reserveflächen.
- Berücksichtigung der Veränderungen in der Arbeitsweise. Die bereits früher erkannte Entwicklung in Richtung flexiblere Arbeitszeitmodelle, Kommunikation über elektronische Medien und Home-Office als Bestandteil der Arbeitskultur hat sich – nicht zuletzt durch die Erfahrungen während Corona – im Arbeitsalltag manifestiert.

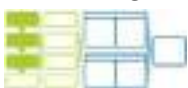
Am 17. März 2022 genehmigte der Gemeinderat den Planungskredit in Höhe von CHF 1.4 Mio. für die Durchführung eines Architekturwettbewerbs und die Ausarbeitung bis und mit Volksabstimmung für das Projekt "Sanierung und Erweiterung der bestehenden städtischen Verwaltungsliegenschaften". Weiter genehmigte der Gemeinderat am 5. September 2024 einen Zusatzkredit von CHF 0.3 Mio., sodass sich ein Gesamtkredit in Höhe von CHF 1.7 Mio. ergab.

Zusatzinformation zum Planungskredit Tiefgarage Festwiese

Zeitgleich mit dem Planungskredit "Sanierung und Erweiterung der bestehenden städtischen Verwaltungsliegenschaften" legte der Stadtrat dem Gemeinderat ein Kreditbegehren für die Durchführung eines Wettbewerbs und die Projektierung bis und mit Volksabstimmung für die Erstellung einer Tiefgarage unter dem Bärenplatz und die Gestaltung der Festwiese vor. Der Gemeinderat lehnte diese Botschaft an seiner Sitzung vom 17. März 2022 ab. Die Gründe für die Ablehnung waren vielschichtig:

- Unklare Situation betreffend geplante Parkhausprojekte (z. B. Hafenbahnhof).
- Unklare Situation betreffend Siegerprojekt "DIÀLOGOS" aus Projektwettbewerb "Neugestaltung "Fäschtwiese" mit Tiefgarage" von 2007.
- Unklare Situation betreffend Projekt "Schlussstein" von 2016 bzw. der neu auszuarbeitenden Alternative "Sanierung und Erweiterung der bestehenden städtischen Verwaltungsliegenschaften".

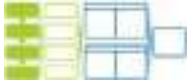
2.3 Die Bauherrenvertretung



Für die bevorstehenden Phasen wurde zur fachlichen Unterstützung eine Bauherrenvertretung gesucht. Die Ausschreibung erfolgte nach dem öffentlichem Vergaberecht. Beauftragt wurde das Büro Helbling Beratung + Bauplanung AG, Zürich. Dieses übernahm die operative, bauherrenseitige Projektleitung sowie weitere treuhänderische Aufgaben. Das Mandat läuft grundsätzlich bis zum Abschluss der Garantieabnahme

nach zwei Jahren in Bezug auf die Arbeiten der letzten Bauetappe, wobei die Aufträge phasenweise ausgelöst werden. Vorbehalten bleibt immer die Genehmigung der Folgephasen durch die zuständigen Gremien, wie Gemeinderat beziehungsweise Volk.

2.4 Die Machbarkeitsstudie



Um die in die Betrachtung einzubeziehenden Liegenschaften klar abzugrenzen, wurden folgende Perimeter definiert (Beilage 3):

Perimeter	Liegenschaften
Kernfläche	– Hauptstrasse 58, ehemaliges Kino Bodan
Hauptstrasse/ Marktstrasse	– Hauptstrasse 58a, heutiges Geschäftshaus – Hauptstrasse 60, heutiges Geschäftshaus (ehemalige Metzgerei "Schlemmerzentrum") – Hauptstrasse 60a, heutiges Geschäftshaus – Hauptstrasse 62, heutiges Stadthaus (Präsidium, Stadtkanzlei, Steueramt) – Marktstrasse 4, heutige Stadtverwaltung (Gesellschaft und Liegenschaften, Bestattungsamt, Schlichtungsbehörde) – Marktstrasse 4a, heutige Stadtverwaltung (Sozialversicherungen, Prämienverbilligung, Feuerwehr, Zivilschutz und Ordnungsdienst) – Marktstrasse 6, heutige Stadtverwaltung (Arbeitsintegration)
Haus Sallmann	– Hauptstrasse 74, Haus Sallmann mit Zwischenbau und Scheune, heutige Stadtverwaltung (Berufsbeistandschaft, Sozialhilfe, Arbeitsintegration)
Peripheriefläche	– Hauptstrasse 88, heutige Stadtverwaltung (Bauverwaltung) – Hauptstrasse 90, heutige Stadtverwaltung (Finanzen, Personaldienst und Bauverwaltung)

In Vorbereitung auf den durchzuführenden Architekturwettbewerb wurde eine Machbarkeitsstudie mit folgenden Aufgabenstellungen durchgeführt:

Perimeter	Fragestellung
Kernfläche	– Wie können die Räume mit den geforderten Nutzflächen angeordnet werden?
Hauptstrasse/ Marktstrasse	– Wie kann eine spätere Erweiterung der Verwaltung (Reservefläche) angeordnet werden? – Wie können lagegerechte Wohnnutzung und Dienstleistungsflächen sowie eine Tiefgarage das Gefüge ergänzen? – Wie ist für die verzahnten Parzellen eine sinnvolle Bereinigung der Parzellengrenzen möglich?
Haus Sallmann	Wie kann das denkmalgeschützte Gebäude Haus Sallmann mit den geforderten Nutzflächen belegt und durch einen Ersatzbau des bestehenden westlichen Anbaus (Scheune) ergänzt werden?
Peripheriefläche	Ist es erforderlich, dass die beiden Liegenschaften Hauptstrasse 88 und Hauptstrasse 90 die "Kernfläche" ergänzen?

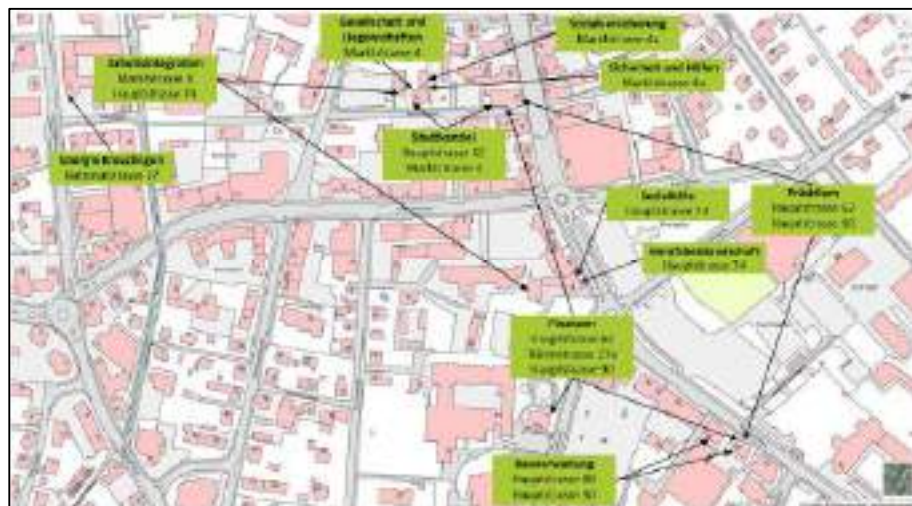
Das mit der Machbarkeitsstudie beauftragte Büro Ryf Partner Architekten AG, Zürich und Kreuzlingen, bestätigte, dass der Bedarf gemäss Raumprogramm sowie die zuzüglich geforderte Reservefläche innerhalb der geplanten Perimeter "Kernfläche Hauptstrasse/Marktstrasse" und "Haus Sallmann" abgedeckt sind und auf eine künftige Nutzung der "Peripheriefläche" verzichtet werden kann.

Bereits im März 2023 unterstützte der Stadtrat den Ansatz, die Arbeitsintegration ebenfalls in der Scheune beim Haus Sallmann unterzubringen. Das Gesamtergebnis der Machbarkeitsstudie genehmigte der Stadtrat an seiner Sitzung vom 30. Mai 2023. Dabei begrüßte er vor allem die Erkenntnis, dass die grundsätzliche Zusammenführung der Verwaltung im Perimeter "Kernfläche Hauptstrasse/Marktstrasse" möglich ist.

2.5 Das Raumprogramm



Die Zusammenführung der aktuell dezentral untergebrachten Abteilungen der Stadtverwaltung bietet die Chance für eine kundenorientierte Dienstleistungserbringung durch die gezielte Nutzung räumlicher, organisatorischer und betrieblicher Synergieeffekte.



Abteilungen und ihre heutigen Standorte, Quelle Plan: ThurGIS

Bereits im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurde basierend auf Interviews und Workshops mit den Arbeitsgruppen Nutzung und Betrieb "Kernfläche Hauptstrasse/Marktstrasse" und "Haus Sallmann" das Raumprogramm erarbeitet. Externe Personen, die gezielt die Sicht der Kundschaft einbrachten, unterstützten die beiden Arbeitsgruppen. Basierend auf dem Raumprogramm wurde das jeweilige Raumbezugsschema entwickelt (Beilage 4). Das Raumprogramm und das Raumbezugsschema wurden während des gesamten Prozesses immer wieder kritisch hinterfragt und auf Synergiemöglichkeiten geprüft. So wurde die Bestellung in den Bereichen Raumbedarf, benötigte Infrastruktur und gesetzliche Anforderungen laufend geschärft. Bei allen Überlegungen standen stets die Bedürfnisse der künftigen Nutzenden – Kundschaft und Mitarbeitende – im Zentrum. So sind z. B. die Räumlichkeiten flexibel ausgestaltet und können jederzeit neuen Bedürfnissen oder Erkenntnissen angepasst werden. Beispielsweise

lassen sich die Bürotrennwände ohne grossen Aufwand versetzen oder ganz entfernen. Zudem wurde im gesamten Prozess darauf geachtet, dass die Oberflächen- und Bodenflächenmaterialien einfach zu reinigen sind.

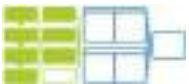
2.6 Einbezug der Denkmalpflege



Parallel zum Start der Machbarkeitsstudie wurde auch die denkmalpflegerische Einschätzung der Objekte im Bearbeitungsperimeter erfragt. So machte die kantonale Denkmalpflege Thurgau zu jedem Gebäude und seinen Bestandteilen Aussagen zur denkmalpflegerischen Bedeutsamkeit. Sie war ausserdem jeweils in der Jury der beiden Verfahren vertreten. Auch in der weiteren Überarbeitung wurden die geplanten baulichen Massnahmen jeweils in Absprache erarbeitet.

3 Der Erwerb der erforderlichen Fläche

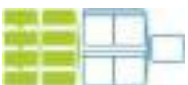
3.1 Zuweisung Parzelle 196 zum Verwaltungsvermögen



Nachdem die Volksinitiative "zur Freihaltung der Festwiese beim Bärenplatz" im März 2021 angenommen worden war, leitete der Stadtrat umgehend die notwendigen Schritte ein, um die Stadthausplanung voranzutreiben. Mit Fokus auf die Sanierung und die Erweiterung der bestehenden städtischen Verwaltungsliegenschaften suchte der Stadtrat unter anderem das Gespräch mit den Liegenschaftsbesitzern der Parzelle Nr. 196, auf der unter anderem die ehemalige Metzgerei "Schlemmerzentrum" untergebracht war. Nach mehreren Verhandlungsrunden konnte der Stadtrat im Jahr 2022 die Liegenschaft für CHF 3.95 Mio. erwerben. Damit sicherte sich die Stadt Kreuzlingen eine strategisch äusserst wichtige Parzelle für das aktuelle Stadthausprojekt und steigerte die Handlungsfähigkeit in diesem Areal eminent.

Der Kauf wurde über das Landkreditkonto abgewickelt. Die Überführung ins Verwaltungsvermögen erfolgt zum aktuellen Verkehrswert von CHF 1'770'000.–. Da der aktuelle Verkehrswert niedriger ist als die Anlagekosten, verringert sich der verfügbare Kredit im Landkreditkonto um die entsprechende Differenz.

3.2 Parzellen im Landabtausch



Um ein sinnvolles Neubauprojekt umsetzen zu können, war der Erwerb der Nachbarparzelle Nr. 1871 ein weiteres Ziel. Diesbezüglich wurden sehr früh Gespräche mit der Häberlin Architekten AG, vertreten durch Yves Häberlin, geführt. Die Häberlin Architekten AG ist die Eigentümerin der Parzellen Nrn. 1871, 1851 und 1477. Basierend auf den Gesprächen wurde vereinbart, dass diese Parzellen im Tausch gegen die Parzellen Nrn. 197 und 2420 an die Stadt abgegeben werden sollen. Erst dadurch wurde es möglich, ein Projekt auszuarbeiten, dass das erforderliche Volumen an dieser Lage ermöglicht.



Übersicht abzutauschende Parzellen, Quelle Plan: ThurGIS

Am 11. September 2023 wurde ein Vorvertrag zum Abschluss eines Tauschvertrages unterzeichnet. In diesem Vorvertrag wurde unter anderem geregelt, dass die Tauschobjekte durch Iw liegenschaftenwerte gmbh, Sulgen, und ImmoPromote Franziska Wirth, Fruthwilen, zu bewerten sind. Nachdem diese Schätzungen vorlagen, konnte am 24. Juni 2024 der eigentliche Tauschvertrag unterzeichnet werden. Die Parteien vereinbarten, dass die Bewertung der Tauschobjekte im Rahmen der Erstellung der Volksbotschaft durch die gleichen Schätzbüros zu aktualisieren und die aktualisierten Werte für die Bestimmung des Tauschaufgeldes einzusetzen sind. Entsprechend wurden die Schätzungen Anfang 2025 aktualisiert (Beilagen 5 und 6):

Eigentümerin	Parzellen	Schätzung Iw liegen- schaften- werte gmbh, CHF	Schätzung Immo- Promote Franziska Wirth, CHF	Mittelwert, CHF
Stadt Kreuzlingen	Nr. 197 Nr. 2420	4'990'000.–	5'269'000.–	5'129'500.–
Häberlin Architekten AG	Nr. 1477 (Hauptstrasse 58, ehemaliges Kino Bodan) Nr. 1851 Nr. 1871 (Kernfläche Hauptstrasse/Markt- strasse)	4'790'000.–	4'685'000.–	4'737'500.–
Differenz / Tauschaufgeld				392'000.–

Aus den aktualisierten Schätzungen ergibt sich ein Tauschaufgeld von CHF 392'000.– zugunsten der Stadt. Der Tauschvertrag wurde angepasst und grundbuchamtlich beurkundet (Beilage 7), wobei die Rechtsgültigkeit erst nach Zustimmung zum vorliegenden Kreditbegehren durch das Volk eintritt. Dann werden die Parzellen Nrn. 1851 und 1871 (Kernfläche Hauptstrasse/Marktstrasse) dem Verwaltungsvermögen und die Parzelle Nr. 1477 (ehemaliges Kino Bodan) dem Finanzvermögen zugeordnet.

Der Tauschvertrag hält fest, dass die Liegenschaften Nr. 197 (Parkplatz) und Nr. 2420 (Marktstrasse 6, Büro- und Lagergebäude) bis zur Fertigstellung der neuen Räumlichkeiten, spätestens bis zum 1. Januar 2030, in der bisherigen Form weiter genutzt werden können. Hierfür werden separate Mietverträge zu marktgerechten Konditionen abgeschlossen. Die Stadt wird gemäss ersten Gesprächen einen pauschalen Betrag bezahlen und im Gegenzug die Einnahmen aus den Parkgebühren behalten.

4 Ein Studienauftrag und ein Planerwahlverfahren

Basierend auf den Ergebnissen der vorbereitenden Arbeiten ergaben sich übergeordnete Anforderungen an die neuen Räumlichkeiten:

- Sicherstellung einfache und komfortable Erreichbarkeit sowie Vereinfachung Orientierung innerhalb der Verwaltung
- Sicherstellung Einhaltung Barrierefreiheit
- Sicherstellung Einhaltung aktuelle Vorschriften und Normen, insbesondere Brandschutzvorschriften
- Einhaltung Diskretion bei Schalterkontakten
- Optimierung Raumaufteilung
- Reduktion Energiebedarf und Optimierung Wärmeerzeugung
- Gewährleistung tiefere Lebenszykluskosten, z. B. auch gute Material- und Bauqualität (dauerhaft, unterhaltsarm) und sparsame, reparaturfreundliche Installationen
- Hohe städtebauliche Qualität im Kontext mit den bestehenden Gebäuden

Dabei boten die beiden Perimeter eine sehr unterschiedliche Ausgangslage, was eine differenzierte Ausrichtung der Planerteams notwendig machte:

Perimeter Kernfläche Hauptstrasse/Marktstrasse (heutiges Stadthaus und Umgebung)

- | | |
|---------------------------|---|
| Ausgangssituation | <ul style="list-style-type: none">– Sanierung des unter Schutz gestellten Kopfbaus des Stadthauses und des nicht geschützten, aber als erhaltenswert eingestuft, Anbaus– Der Umgang mit dem Bestand ist unter Einbezug der denkmalpflegerischen Rahmenbedingungen vielfältig möglich– Der Perimeter ermöglicht sehr unterschiedliche städtebauliche Setzungen eines oder mehrerer Neubauvolumen– Planung Erweiterung unter optimaler Nutzung der zur Verfügung stehenden Flächen (Landabtausch erforderlich)– Einbezug der Liegenschaft Marktstrasse 4/4a bezüglich Erschliessung und Einbettung in den Kontext– Die Aussenraumgestaltung ist ein wichtiger Bestandteil der künftigen Anlage |
| Erforderliches Fachwissen | <ul style="list-style-type: none">– Kompetenz in Instandsetzung und Umbau historischer Bauten von hoher architektonischer Qualität– Erarbeitung einer Neubaulösung unter Berücksichtigung der geltenden baurechtlichen Vorgaben |
-

**Perimeter Kernfläche Hauptstrasse/Marktstrasse
(heutiges Stadthaus und Umgebung)**

- Einordnung der Neubaulösung inkl. Freiräume mit hoher architektonischer Qualität, um die städtebauliche Zentrumsentwicklung zu fördern
 - Berücksichtigung vielfältiger Abhängigkeiten bezüglich Betriebsabläufen und Nutzungsverteilung
-

Haus Sallmann

- Ausgangssituation
- Sanierung des als "wertvoll" eingestuften Haupthauses
 - Ausbau / Umbau des Zwischenbaus und der Scheune
 - Der Umfang des bestehenden Gebäudeensembles ist vorgegeben und die mögliche Eingriffstiefe im Bestand ist beschränkt
-

Erforderliches Fachwissen Kompetenz in Instandsetzung und Umbau historischer Bauten von hoher architektonischer Qualität

Für beide Ausgangslagen wurde gemeinsam mit der Vor-Baukommission das jeweils passende Verfahren bestimmt:

Perimeter	Aufgabenstellung	Ziel	Verfahren
Kernfläche Hauptstrasse/Marktstrasse (heutiges Stadthaus und Umgebung)	Sanierung des heutigen Stadthauses (Hauptstrasse 62) und Erweiterung durch einen Neubau (Landabtausch erforderlich)	Zusammenführung der Verwaltung an einen zentralen Standort	Studienauftrag mit Präqualifikation
Haus Sallmann	Sanierung Haus Sallmann (Hauptstrasse 74) mit umfassendem Ausbau der Scheune	Zusammenführung aller Ressorts der Sozialen Dienste an einen Standort	Planerwahlverfahren mit Präqualifikation

4.1 Studienauftrag Kernfläche Hauptstrasse/Marktstrasse



Nach der offenen Ausschreibung des nicht-anonymen Studienauftrags im Juli 2023 wurden im Rahmen der Präqualifikation sechs Planerteams mit der Ausarbeitung eines Projektes beauftragt. Im Dezember 2023 fand die Zwischenbesprechung mit allen Teams statt. Im März 2024 erfolgten an einem Tag sämtliche Schlusspräsentationen und an einem weiteren Tag die Schlussbeurteilung durch das Beurteilungsgremium. Die Sach- und die Fachmitglieder des Beurteilungsgremiums sowie die anwesenden Expertinnen und Experten empfahlen dem Stadtrat einstimmig das Projekt "Alice" von Romero Schaeffle Partner Architekten AG zur Weiterbearbeitung. Der Stadtrat stimmte dem Siegerprojekt am 2. April 2024 zu.

Im Jurybericht (Beilage 8) ist insbesondere zu lesen: "Der Projektbeitrag überzeugt in seiner Gesamtheit. Er integriert sich feinfühlig in die anspruchsvolle Umgebung ein. Die beiden denkmalgeschützten Häuser werden respektiert. Deren innere Umbauten sind behutsam angedacht. Die städtebauliche Setzung ergibt klare und stimmig umgesetzte Aussenräume. Die Architektur übersetzt die Anforderungen und Bedingungen

des Raumprogramms in ein gut funktionierendes, als öffentliches Haus erkennbares Gebäude. Das statische System, die Konstruktion sowie deren Materialisierung sind logisch. Gleichzeitig entsprechen diese den hohen ökologischen Anforderungen der Stadt Kreuzlingen. Im Vergleich mit den anderen Projektbeiträgen ist dieser einer der Wirtschaftlichsten."

Das Ergebnis des Verfahrens wurde der Öffentlichkeit vom 15. bis 31. Mai 2024 im Rahmen einer Ausstellung präsentiert. Die Erarbeitung des Vorprojekts startete Mitte Mai mit dem Generalplanerteam Romero Schaeffle + Caretta Weidmann (Beilage 9).

4.1.1 Sanierung bestehendes Stadthaus

1874 (Kopfbau) bzw. 1916 (Anbau) wurde das heutige Stadthaus erstellt. Es war ursprünglich als Wohnhaus konzipiert, später kaufte es die Gemeinde und nutzte es als Gerichts- und Gemeindehaus. Es soll zurückhaltend saniert werden, um es an die heutigen funktionalen, sicherheitstechnischen und bauphysikalischen Anforderungen anzupassen. Gleichzeitig soll der ursprüngliche Charme bewahrt bzw. wieder erlebbar gemacht werden. Die bauzeitlichen Elemente werden, soweit möglich, wieder freigelegt, instandgesetzt und weiterverwendet. Wo dies nicht möglich ist, orientiert sich die Sanierung am historischen Bestand. Beispiele sind Türen, Fenster, Bodenbeläge und das Treppenhaus. Der für die hindernisfreie Erschliessung notwendige Aufzug stellt die grösste bauliche Massnahme dar. Er wird im inneren Lichthof platziert, wodurch der Ein- bzw. Ausstieg auf jedem Zwischenstockwerk ohne weitere aufwändige Baumassnahmen ermöglicht wird.

4.1.2 Erweiterung durch Neubau inklusive Tiefgarage

Der geplante Neubau fügt sich passgenau in die gegebene Situation zwischen dem bestehenden Stadthaus (Hauptstrasse 62), dem ehemaligen Volksbad (Marktstrasse 4/4a) sowie dem ehemaligen Kino Bodan (Hauptstrasse 58) ein. Der Haupteingang befindet sich an der Hauptstrasse (Beilage 10).

Der Empfangsschalter direkt beim Haupteingang ermöglicht eine kundenfreundliche Zuweisung an die zuständigen Mitarbeitenden. Die meistfrequentierten Kundenschalter – wie z. B. das Einwohneramt oder das Steueramt – befinden sich direkt in der Schalterhalle im Erdgeschoss. Über eine Treppe oder den Lift können die weiteren öffentlichen und halböffentlichen Nutzungen im ersten Obergeschoss bequem aus der Schalterhalle erreicht werden. Hier sind darüber hinaus die Sitzungszimmer angeordnet, die den Gremien und Vereinen auch ausserhalb der Öffnungszeiten der Stadtverwaltung zur Verfügung stehen. Im zweiten und im dritten Obergeschoss sind weitere Arbeitsplätze, Besprechungszimmer usw. angesiedelt.

Im Erdgeschoss, direkt zur Hauptstrasse gelegen, befindet sich ein Raum für gewerbliche Zwecke. Der Raum ist ca. 45 m² gross und erstreckt sich in der Länge über drei Arkadenbögen. Bei der geplanten Ausstattung wurde darauf geachtet, dass verschiedenartige Nutzungen möglich sind. Die Nutzungsevaluation erfolgt im Rahmen der Realisierung.

Die Ein- und die Ausfahrt der Tiefgarage befinden sich an der Marktstrasse. Die Tiefgarage bietet 38 Parkplätze, wovon sieben für Dienstfahrzeuge (z. B. Feuerwehr, Bauverwaltung) und zwei für externe Dienstleistende (z. B. Lieferantinnen und Lieferanten, Handwerkerinnen und Handwerker) vorgesehen sind. Die übrigen Parkplätze stehen der Öffentlichkeit während und ausserhalb der Öffnungszeiten der Verwaltung zur Verfügung. Mitarbeitende können ihre Fahrzeuge z.B. auf dem nahen Bärenplatz parkieren. Rund um das Stadthaus und den Neubau wird es ca. 50 Veloabstellplätze geben.

4.1.3 Erfüllung der heutigen gesetzlichen Anforderungen

Beim Neubau werden die Gesetze, Verordnungen und Normen vollumgänglich eingehalten. Beim heutigen Stadthaus können mit den geplanten Sanierungsmassnahmen die heutigen gesetzlichen Anforderungen ebenfalls erfüllt werden. Ohne diese Eingriffe weist das Gebäude Defizite in verschiedenen Bereichen auf (Aufzählung nicht abschliessend):

- Hindernisfreiheit
- Brandschutz
- Energieeffizienz
- Nachhaltigkeit (z. B. Optimierung der ökologischen und ökonomischen Lebenszykluskosten)

Beispielsweise ist der Einbau eines Aufzugs erforderlich, so dass die längst überfällige hindernisfreie Erschliessung gewährleistet ist.

Im Neubau wird eine regenerative Energieerzeugung mittels Erdsondenwärmepumpe eingebaut, die künftig auch das alte Stadthaus versorgen wird. Die heutige Gas-Heizung entfällt damit. Die bestehende Wärmeverteilung im Altbau wird weiterverwendet. Die Wärmepumpe heizt im Winter beide Gebäude und kühlt im Sommer den Neubau ("Free-Cooling"). Mit der Photovoltaikanlage auf dem Dach des Neubaus kann rund ein Drittel des jährlichen Strombedarfs selbst gedeckt werden.

4.1.4 Aussenraumgestaltung

Die Hauptfassade des neuen Stadthauses ist zwischen dem bestehenden Stadthaus (Hauptstrasse 62) und dem ehemaligen Kino Bodan (Hauptstrasse 58) geplant, wobei der Neubau von der Hauptstrasse zurückversetzt ist. Dadurch entsteht ein zentraler Platz für öffentliche Nutzungen. Die bestehende Baumreihe an der Hauptstrasse wird ergänzt. Der neue Stadtplatz kann mit mobilem Mobiliar (z. B. Sitzgelegenheiten oder Marktständen) vielfältig genutzt werden und ermöglicht Begegnungen, die das Stadtzentrum beleben. Zwischen dem ehemaligen Volksbad (Marktstrasse 4), dem ehemaligen Kino Bodan (Hauptstrasse 58) und dem Neubau entsteht ein weiterer begrünter Begegnungsort. Zur Verbesserung des Mikroklimas wird der Boden entsiegelt und der Platz mit Bäumen bepflanzt. Diese spenden Schatten und reduzieren die sommerliche Hitzebelastung. Mit einer Brunnenschale und einfachen Sitzgelegenheiten lädt der Platz zum Verweilen ein. Umrahmt wird der gesamte Bereich bis an den Brunnenplatz an der Marktstrasse von einer Gartenlandschaft. Der dort bestehende Signer-Brunnen mit den Sitzbänken wird mit zwei ergänzenden Platanen in seiner Präsenz gestärkt.



Stadthaus mit Neubau und Erweiterungsbau mit Platzgestaltung Richtung Kino Bodan
 Visualisierungen: OVI Images GmbH

Das Zentrum wird erlebbar

Durch die versetzt angeordneten Gebäudeteile integriert sich das Ensemble optimal in das Quartier. Das Stadthaus und der Neubau sind von allen Seiten zugänglich. Der neue Stadtplatz und die begrünten Freiräume laden mit hoher Aufenthaltsqualität zur Begegnung ein – mitten in der Stadt.

4.1.5 Mittelfristige und langfristige Reserveflächen

Im bestehenden Stadthaus werden einzelne Büroräume (total ca. 155 m²) für mittelfristige Entwicklungen freigehalten. Langfristig ist ein Ausbau des Dachstocks mit weiteren ca. 75 m² möglich. Mit dem Neubau wird eine mittelfristige Reservefläche von rund 200 m² realisiert, die vorübergehend für temporäre Nutzungen verwendet werden kann. Die langfristige Reserve wird nicht gebaut. Hier ermöglicht die Holzsystembauweise ein einfaches Erweitern, Austauschen oder Versetzen der modularen Fassadenelemente. Dadurch kann bedarfsgerecht zwischen 500 bis 1'000 m² zusätzliche Nutzfläche erstellt werden. Dabei werden die neu geschaffenen Freiräume möglichst wenig beeinträchtigt.

4.1.6 Marktstrasse 4/4a

Die heutige kleinteilige Parzellenstruktur im Bereich des künftigen Stadthauses wird bereinigt, wobei das genaue Vorgehen betreffend die Parzelle an der Marktstrasse 4 und 4a gesondert geprüft wird. Das ehemalige Wohnhaus (Marktstrasse 4) und das ehemalige Volksbad (Marktstrasse 4a) sind im Besitz der Stadt Kreuzlingen.



Gebäude Marktstrasse 4/4a

Die beiden Gebäude stehen frei in der Mitte zwischen Stadthaus und Sonnenstrasse. Die Denkmalpflege betrachtet sie als wichtige Zeitzeugen. Wegen ihres typischen

Wohnhauscharakters werden sie nicht mehr als Büroräumlichkeiten für die Verwaltung benötigt. Sie befanden sich für den Studienauftrag nicht im Kernperimeter, sondern im erweiterten Betrachtungsperimeter. Die Umgebungsgestaltung und insbesondere die Erschliessung wurden im Studienauftrag mitgedacht.

Die Gebäude an der Markstrasse 4/4a können gemäss Machbarkeitsstudie und in Rücksprache mit der Denkmalpflege im Dachgeschoss ausgebaut werden. Mit dieser Massnahme ist die Erfüllung des baurechtlich vorgeschriebenen Wohnanteils von 10 % für das Areal des Stadthauses erreicht. Aus diesem Grund müssen die beiden Gebäude im Eigentum der Stadt Kreuzlingen verbleiben, können jedoch im Baurecht abgegeben werden.

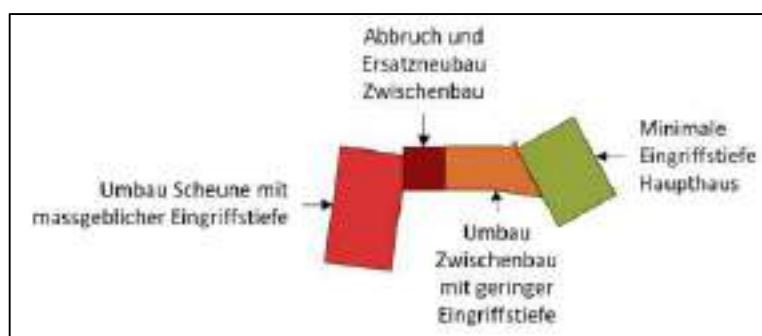
4.2 Planerwahlverfahren Haus Sallmann (Hauptstrasse 74)



Nach der Ausschreibung des Planerwahlverfahrens im selektiven Verfahren im Juli 2023 wurden im Rahmen der Präqualifikation fünf Planerteams für die Abgabe eines Angebots nominiert. Im Januar 2024 fanden die Angebotspräsentation aller Teams sowie die Schlussbeurteilung durch das Bewertungsgremium statt. Das Bewertungsgremium hat dem Stadtrat das Angebot des Generalplanerteams Ryf Scherrer Ruckstuhl Architekten (Beilage 11) einstimmig zur Weiterbearbeitung empfohlen. Der Stadtrat hat dem Siegerprojekt am 6. Februar 2024 zugestimmt.

Das Ergebnis des Verfahrens wurde der Öffentlichkeit vom 15. bis 31. Mai 2024 im Rahmen einer Ausstellung präsentiert. Die Erarbeitung des Vorprojekts startete Ende April mit dem Generalplanerteam Ryf Scherrer Ruckstuhl Architekten (Beilage 9).

Das Haus Sallmann ist ein bedeutendes Schutzobjekt an prominenter Lage mitten in der Stadt Kreuzlingen. Das Gebäudeensemble besteht aus drei Teilen: Haupthaus, Zwischenbau und Scheune. Das Siegerprojekt sieht für die drei Gebäudeteile jeweils unterschiedliche Eingriffstiefen vor (Beilage 12).



Übersicht Bauteile und Eingriffstiefe

4.2.1 Sanierung Haus Sallmann (Haupthaus)

Das Haupthaus ist ein Fachwerkbau von 1748, zur Hauptstrasse hin ergänzt durch ein prägnantes Vorderhaus von 1815. Drei der fünf Ressorts der Abteilung Soziale Dienste sind bereits heute im Haupthaus und im Zwischenbau untergebracht. Entsprechend wurde das Haus Sallmann bereits mehrfach saniert, zuletzt vor sechs Jahren. Es soll daher aus wirtschaftlichen Gründen nur punktuell angepasst werden. Der geplante Eingriff konzentriert sich auf die noch fehlenden brandschutztechnischen und

energetischen Massnahmen. Ausserdem wird das Entrée von den Schaltereinbauten befreit und räumlich grosszügiger und übersichtlicher gestaltet.

4.2.2 Ersatz Zwischenbau

Der Bau zwischen Haupthaus und Scheune wurde nach der Mitte des 19. Jahrhunderts (genauer Zeitpunkt unbekannt) hinzugefügt, wodurch das Haupthaus und die Scheune zu einem Ensemble zusammenwachsen. Der zweigeschossige Teil des Zwischenbaus soll durch einen Neubau in Holzbauweise ersetzt werden. Die Fassade mit diagonaler Holzlattung verbindet die einzelnen Bauteile optisch miteinander. In diesem Gebäudeteil wird zudem der Lift platziert.

4.2.3 Ausbau Scheune

Mitte des 19. Jahrhunderts wurde eine freistehende Scheune realisiert. Diese soll ausgebaut werden, um die Zusammenführung aller Ressorts des Departements Soziale Dienste an der Hauptstrasse 74 zu ermöglichen. Entsprechend ist hier die Eingriffstiefe am grössten. Abgesehen von einigen schützenswerten Wänden/Einbauten im Erdgeschoss wird die Scheune vollständig entkernt und mit einer neuen Holzkonstruktion ausgebaut. Dabei wird der verbleibende historische Dachstuhl in Szene gesetzt.

4.2.4 Erfüllung der heutigen gesetzlichen Anforderungen

Zur Einhaltung der zutreffenden Gesetze, Verordnungen und Normen sind in den drei Gebäudeteilen unterschiedlich tiefgreifende Massnahmen erforderlich. Dies betrifft unter anderem (Aufzählung nicht abschliessend):

- Hindernisfreiheit
- Brandschutz
- Energieeffizienz
- Nachhaltigkeit
- Denkmalschutz

Beispielsweise wird durch den optimal platzierten Lift im Zwischenbau die barrierefreie Zugänglichkeit aller Regelgeschosse im Zwischenbau, in der Scheune und in der Verbindung zum Haupthaus gewährleistet. Auch das Untergeschoss des Haus Sallmann wird mit dem Lift erschlossen, so dass der dort befindliche "Narrenkeller" (inkl. WC-Anlage) schwellenlos erreichbar sein wird.

Beim Ausbau der Scheune wird die Gebäudehülle energetisch ertüchtigt und das Dach gedämmt sowie vollflächig mit Photovoltaikpanelen belegt. Mit dieser Photovoltaikanlage kann ein Teil des Energiebedarfs selbst gedeckt werden. Für das gesamte Ensemble wird die heutige Gas-Heizung durch eine ökologische Wärmeerzeugung mittels Erdsonden in Kombination mit zwei Sole-Wasser-Wärmepumpen ersetzt.

4.2.5 Aussenraumgestaltung

Mit der Aussenraumgestaltung bleibt die Parkanlage als wertvoller grüner Freiraum erhalten. Lediglich der bestehende Asphalt wird durch einen rollstuhlgängigen, sickerfähigen Belag ersetzt, was das Ensemble optisch besser in die Parkanlage integriert.



Haus Sallmann mit Zwischenbau und Scheune, Visualisierung: OVI Images GmbH

Die bestehende Parkierungslösung wird verbessert. Die Fahrzeuge der Arbeitsintegration können künftig hinter der Scheune parkiert werden, was den Hof des Ensembles zum Eingangsbereich aufwertet. Die Veloabstellplätze werden am Rand des Vorplatzes in der Nähe zum Eingangsbereich angeordnet.

4.2.6 Mittelfristige und langfristige Reserveflächen

Als Reserve dienen ein aktuell nicht verplanter Raum mit 16 m² und die Möglichkeit der inneren Verdichtung bei den Arbeitsplätzen. Dadurch stehen insgesamt rund 100 m² Reserve zur Verfügung.

4.2.7 "Narrenkeller"

Das Vereinslokal im Haupthaus war ursprünglich nicht Teil des Projekts. Dem Stadtrat ist es jedoch ein grosses Anliegen, dass das Vereinslokal weiterhin betrieben werden kann. Vor allem soll das bei der Bevölkerung beliebte Jahrmarkts-Fondue erhalten bleiben, unter Einhaltung der brandschutztechnischen Vorschriften und der Gewährleistung des barrierefreien Zugangs. Im Rahmen des Projekts wurde daher geprüft, ob die Vereinsküche mit einfachen Mitteln an die allgemeine Schmutzwasserpumpe angeschlossen werden kann und ob eine Erweiterung des Lüftungskonzepts zur Entschärfung der störenden Geruchsimmissionen (insbesondere Fondue) umsetzbar ist. Beides hat sich als sinnvoll und machbar erwiesen.

Neu ist das Vereinslokal durch den Lift im Zwischentrakt schwellenlos erreichbar. Zudem erlauben die räumlichen Korridorabschlüsse auch bei geschlossener Verwaltung die Nutzung der im Untergeschoss neu erstellten WC-Anlage. Dadurch wird der "Narrenkeller" vielseitiger und vor allem barrierefrei nutzbar. Auch die Stadtverwaltung kann den "Narrenkeller" in Koordination mit der Narrengesellschaft Emmishofen als Besprechungs- oder Workshopraum nutzen.

Die Kosten für die Massnahmen belaufen sich auf ca. CHF 200'000.– und sind in den verschiedenen Projektpositionen enthalten.



5

Der Realisierungskredit

Unter der Leitung der Projektsteuerung haben die beiden Teams "Kernfläche Hauptstrasse/Marktstrasse" und "Haus Sallmann" gemeinsam mit spezialisierten Fachplanern die Ergebnisse weiterentwickelt.

Bei beiden Teams erfolgten mehrere Verzichtsrunden, um einen sorgsamem Umgang mit den zur Verfügung stehenden Geldern sicherzustellen.

Perimeter	Ausgeschöpftes Sparpotential
Generell	<ul style="list-style-type: none"> – Verzicht auf neue Anlage, die die Stromversorgung bei mehrtägigem Stromausfall ermöglicht – Zurückhaltung bei der Ausstattung von Büroräumen und Nasszellen, Fokus auf Funktionalität und Flexibilität – Wiederverwendung des bestehenden Mobiliars – Bewusste Auswahl von robustem, pflegeleichtem und langlebigem Material
Kernfläche Haupt-/ Marktstrasse	<ul style="list-style-type: none"> – Verzicht auf Ausbau zweites unterirdisches Parkdeck – Verzicht auf unterirdische Verbindung zwischen dem heutigen Stadthaus und der Erweiterung
Haus Sallmann	<ul style="list-style-type: none"> – Ideale Liftposition, um auf zweiten Lift verzichten zu können – Beschränkung Sanierung im Haupthaus auf Behebung aktueller Mängel (nichts sanieren, was bereits zielführend saniert ist) – Nicht verwendete Räume bleiben unverplant

Dennoch ergibt sich eine Preissteigerung im Vergleich zur ersten Schätzung auf Basis des Wettbewerbs im Frühjahr 2024. Sie ist vor allem auf folgende Umstände zurückzuführen:

- Bei der damaligen Berechnung stand die relative Vergleichbarkeit aller eingereichten Projekte im Zentrum.
- Bei der damaligen Berechnung war keine individuelle Materialisierung enthalten (ausser der Differenzierung in die Grundsysteme: Holzbau, Massivbau etc.).
- Bei der damaligen Berechnung waren keine Reserven enthalten.
- Die heutige Kostenschätzung basiert auf konkreten Benchmarks (Kosten der einzelnen Bauteile auf Basis eines Pools abgeschlossener Projekte) und teilweise auf konkreten Richtofferten zum individuellen Projekt.
- Die Genauigkeit der Kostenberechnung wurde von +/- 30 % auf +/- 15 % gesteigert.

5.1 Kostenvoranschlag Investitionen +/- 15 %

Die Architekten haben sämtliche Kosten erhoben. Die exact Kostenplanung AG hat diese Erhebungen geprüft und die Plausibilität bestätigt.

BKP 1-stellig, CHF, inkl. MwSt., Kostengenauigkeit +/- 15 %

BKP	Bezeichnung	Kernfläche Hauptstrasse/Marktstrasse			Haus Sallmann
		Sanierung Stadthaus Hauptstrasse 62	Erweiterung Stadthaus	Tiefgarage (Erweiterung Stadthaus)	Sanierung Haus Sallmann Hauptstrasse 74
0	Grundstück	0.–	0.–	0.–	0.–
1	Vorbereitungsarbeiten, inkl. allfälliger Rückbaukosten	243'000.–	1'448'000.–	432'000.–	376'000.–
2	Gebäude	2'645'000.–	21'531'000.–	2'719'000.–	8'590'000.–
3	Betriebs-einrichtungen	0.–	561'000.–	38'000.–	20'000.–
4	Umgebung	216'000.–	862'000.–	0.–	350'000.–
5	Baunebenkosten	110'000.–	1'171'500.–	140'500.–	379'000.–
9	Ausstattung	16'000.–	897'000.–	0.–	185'000.–
	Total Kosten ohne Reserve, inkl. MwSt.	3'230'000.–	26'470'500.–	3'329'500.–	9'900'000.–
6	Reserve 15 %	484'500.–	3'970'500.–	499'500.–	1'485'000.–
	Total Baukosten	3'714'500.–	30'441'000.–	3'829'000.–	11'385'000.–
	Summe aller Teilprojekte, inkl. "Narrenkeller"		49'369'500.–		
	Schweizerischer Baupreisindex, Region Ostschweiz, Basis jeweils Oktober 2020 = 100 Punkte	Umbau Bürogebäude, Stand Oktober 2024 mit 114.6 Pkt.	Neubau Bürogebäude, Stand Oktober 2024 mit 117.6 Pkt.	Neubau Bürogebäude, Stand Oktober 2024 mit 117.6 Pkt.	Umbau Bürogebäude, Stand Oktober 2024 mit 114.6 Pkt.

Die Genauigkeit der Kostenschätzung beträgt +/- 15 % und bezieht sich auf die Gesamtkosten. Die Unsicherheit von +/- 15 % ist als Reserveposition ausgewiesen und im beantragten Kredit berücksichtigt. Die Honorare richten sich nach den einschlägigen Normen und machen ca. CHF 5'717'000.– ("Kernfläche Hauptstrasse/Marktstrasse", inkl. Tiefgarage) bzw. CHF 2'091'000.– ("Haus Sallmann") aus. Die Summen sind jeweils in BKP 2 enthalten. Die Kostenschätzung versteht sich ohne Förderbeiträge. Diese werden im Projektverlauf (nach den dann gültigen Rechtsgrundlagen) evaluiert und beantragt.

5.2 Gebäudekennwerte

Die Kennwerte für den Neubau auf der Kernfläche entsprechen der Komplexität und der Ausgestaltung des Projekts:

- Die Stadtverwaltung untersteht dem öffentlichen Beschaffungswesen. Damit sind Direktvergaben und Nachverhandlungen ausgeschlossen.
- Die Stadtverwaltung hat eine gesetzliche Vorbildfunktion in Sachen Nachhaltigkeit und ökologisches Bauen, was bei der Materialisierung (Holzbau) zum Tragen kommt.
- Die Stadt möchte mit dem Erscheinungsbild ihrer Bauten und der Gestaltung der umgebenden Freiräume die Aufenthaltsqualität im Zentrum verbessern.

- Der Lage des Neubaus ist Rechnung zu tragen. So ist ein harmonisch ins Stadtbild eingegliedertes Projekt einem nüchternen Zweckbau vorzuziehen.
- Die Eingliederung der Erweiterung in die vorhandene Struktur mit den umgebenden Altbauten (Stadthaus, Marktstrasse 4 und Kino Bodan) gelingt mit einem gegliederten Bauvolumen besser als mit einem kubischen Bau.
- Die Stadtverwaltung muss Verwerfungen im Marktumfeld mitdenken und eine eher vorsichtige Kostenschätzung abgeben.

Beim bestehenden Stadthaus an der Hauptstrasse 62 werden vor allem die aktuellen Defizite betreffend Behindertengleichstellung, Brandschutz und Energieeffizienz behoben. Beim Haupthaus des Haus Sallmann werden die noch fehlenden brandschutztechnischen Massnahmen nachgerüstet und energetische Defizite bereinigt. Im weiteren Ensemble erfordert der Ersatz des Zwischentrakts sowie der umfassende Ausbau der Scheune, unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes, komplexe Massnahmen.

Entsprechend muss bei den Gebäudekennwerten zwischen den Teilprojekten unterschieden werden:

Bauteil	Kernfläche Hauptstrasse/Marktstrasse		Haus Sallmann
	Sanierung Hauptstrasse 62 (Stadthaus)	Erweiterung Stadthaus, inkl. Tiefgarage	Sanierung Haus Sallmann
Geschossfläche	1'759 m ²	6'104 m ²	1'891 m ²
Anlagekosten BKP 2, inkl. Honorare, inkl. MwSt., ohne Reserve	1'502.– CHF/m ² Geschossfläche	3'973.– CHF/m ² Geschossfläche	4'543.– CHF/m ² Geschossfläche
Gebäudevolumen	5'063 m ³	20'506 m ³	5'322 m ³
Anlagekosten BKP 2, inkl. Honorare, inkl. MwSt., ohne Reserve	522.– CHF/m ³ Gebäudevolumen	1'183.– CHF/m ³ Gebäudevolumen	1'614.– CHF/m ³ Gebäudevolumen

5.3 Die Betriebskosten

Die Betriebskosten setzen sich aus mehreren Komponenten zusammen:

- Liegenschaftsverwaltung, Gebäudeversicherung
- Versorgung: Strom, Wasser, technische Medien / Entsorgung: Abwasser, Abfall etc.
- Reinigung: Unterhaltsreinigung, Grundreinigung, Spezialreinigung (Fenster, Fassade), Reinigung technischer Anlagen
- Bedienung, Inspektion und Wartung der technischen Anlagen
- Pflege der Umgebung: befestigte Flächen, Grünflächen, technische Anlagen
- Sicherheit und Bewachung: Probealarmierungen, Verkehrssicherheit, Objektschutz, Zugangskontrollen, Schliessdienst
- Instandhaltung und Instandsetzung

Betriebskosten CHF/Jahr	2025	2031
Personalkosten, inkl. Liegenschaftsverwaltung und Bewachung	484'000.–	440'000.–
Verbrauchs- und Reinigungsmaterial	40'000.–	40'000.–
Wartung Anlagen und Geräte / Serviceverträge	70'000.–	90'000.–
Unterhalt / Reparaturen	220'000.–	300'000.–
Energie, inkl. Wasser / Abwasser*	190'000.–	120'000.–
Summe	1'004'000.–	990'000.–

*Die PV-Anlagen auf dem Dach des Neubaus (Kernfläche Hauptstrasse/Marktstrasse) und dem Dach der Scheune (Haus Sallmann) tragen zur Reduktion der Energiekosten bei.

Die Betriebskosten verstehen sich inklusive der Tiefgarage. Diese wird als Teil des Stadthauses betrachtet und bietet insbesondere den Kundinnen und Kunden eine bequeme Möglichkeit, direkt im Haus zu parkieren. Eine Parkgebühr wird erst mit längerem Aufenthalt fällig und orientiert sich an den Gebühren der umliegenden Parkmöglichkeiten. Im Sinne einer Belebung des Boulevards wird das Parkhaus auch ausserhalb der Öffnungszeiten der Verwaltung zugänglich sein.

5.4 Finanzdienst

Der anfallende Finanzdienst ist jährlich zu budgetieren:

Position	Kernfläche Hauptstrasse/Marktstrasse			Haus Sallmann	Ansatz/ Nutzungsdauer
	Sanierung Hauptstrasse 62 (Stadthaus), CHF	Erweiterung Stadthaus, CHF	Tiefgarage (Erweiterung Stadthaus), CHF	Sanierung Haus Sallmann, CHF	
Baukosten	3'714'500.–	30'441'000.–	3'829'000.–	11'385'000.–	
Grundstück Schlemmerzentrum		1'770'000.–			
Summe Anlagekosten	3'714'500.–	32'211'000.–	3'829'000.–	11'385'000.–	
Vorfinanzierung (siehe 5.5)		-7'700'000.–			
Abzuschreibender Restbuchwert	3'714'500.–	24'511'000.–	3'829'000.–	11'385'000.–	
Abschreibung Gebäude auf Nutzungsdauer	112'600.–	742'800.–	116'000.–	345'000.–	33 Jahre
Kalkulatorischer Zins 3 % von 50 % der Anlagekosten	55'700.–	483'200.–	57'400.–	170'800.–	3 %
Total Kapitalkosten			2'083'500.–		

5.5 Vorfinanzierung Stadthaus

In den vergangenen Jahren wurde für den Bau eines neuen Stadthauses eine Vorfinanzierung gebildet. Der Bilanzwert per Ende 2024 beträgt CHF 7.7 Mio. Die Auflösung erfolgt analog der Nutzungsdauer ab Nutzungsbeginn. Damit reduzieren sich die jährlichen Abschreibungskosten um rund CHF 230'000.– pro Jahr.

5.6 Umgang mit Altliegenschaften

Das vorliegende Projekt konzentriert sich auf die beiden Perimeter "Kernfläche Hauptstrasse/Marktstrasse" und "Haus Sallmann". Die Liegenschaften Marktstrasse 4/4a sowie die denkmalgeschützten Gebäude an der Hauptstrasse 88 und 90 werden nicht mehr für die Tätigkeit der Stadtverwaltung benötigt. Beim ehemaligen Kino Bodan an der Hauptstrasse 58 ist von einer Totalsanierung auszugehen. Das Gebäude ist gemäss Hinweisinventar Bauten des Kantons Thurgau als "wertvoll" eingestuft, der Schutzenscheid seitens Gemeinde ist noch pendent. Hier ist insbesondere der Gesamteindruck mit dem neu entstehenden Stadthausplatz entscheidend.

Liegenschaft	Mittelwert, CHF Schätzung 1. Quartal 2025	Option
Marktstrasse 4/4a, Parzellen 1569 und 1647	1'257'000.–	Baurecht (mit Auflagen)
Hauptstrasse 88, Parzelle 582	1'430'000.–	Baurecht/Verkauf
Hauptstrasse 90, Parzelle 1434	1'420'000.–	Baurecht/Verkauf
Hauptstrasse 58, Parzelle 1477 (ehemaliges Kino Bodan)	835'000.–	Baurecht/Verkauf (mit Auflagen)
Summe	4'942'000.–	

Der Mittelwert basiert auf aktuellen Schätzungen durch die Iw liegenschaftenwerte gmbh und die ImmoPromote Franziska Wirz.

6 Das Projekt "Schlussstein" von 2016

Für einen nachvollziehbaren Vergleich hat die exact Kostenplanung AG das Projekt "Schlussstein" teuerungsbereinigt berechnet (Beilage 13). Basis war der vom Bund publizierte Baupreisindex. Dieser bildet die Entwicklung der Preise im Vergleich zum Zeitpunkt der Volksabstimmung ab und dient der Korrektur des Kostenvoranschlags. Zudem wurde die Erhöhung des Mehrwertsteuersatzes per 1. Januar 2024 auf 8.1 % berücksichtigt.

Zusatzinformation Baupreisindex

Das Bundesamt für Statistik (BFS) berechnet seit Oktober 1998 periodisch den Baupreisindex. Seit der Volksabstimmung "Schlussstein" im November 2016 hatten verschiedene Einflüsse (z. B. Corona-Pandemie, hohe Bautätigkeit, Tiefzinsen) einen starken Preisanstieg zur Folge. Dies macht die Korrektur des damaligen Budgets erforderlich.

	"Schlussstein", Botschaft, Oktober 2015, 8 % MwSt.	"Schlussstein", exact, inkl. Teuerung, März 2025, 8.1 % MwSt.	Stadthaus neues Pro- jekt, Architekten und exact, März 2025, 8.1 % MwSt.
Sanierung Stadthaus H62			3'230'000.–
Neubau an jeweiligem Standort (Schlussstein = Festwiese, Neues Projekt = Erweiterung in Kernflä- che Hauptstrasse/Markt- strasse)	31'050'000.–	35'825'000.–	29'800'000.–
Sanierung Haus Sallmann			9'900'000.–
Tiefgarage Festwiese	11'300'000.–	12'964'000.–	
<i>Tiefgarage Marktstrasse</i>			3'329'500.– (in Kosten Erweiterung Stadt- haus enthalten)
Gestaltung Festwiese	3'150'000.–	3'627'000.–	
<i>Aussenraumgestaltung Kernfläche Haupt- strasse/Marktstrasse</i>			1'078'000.– (in Gesamtkosten enthalten)
<i>Aussenraumgestaltung Sallmannscher Park</i>			350'000.– (in Kosten Sanierung Haus Sallmann enthalten)
Reserve 5 % BKP 1/2/4	2'000'000.–	2'304'000.–	
Kosten Total, inkl. 5 % Reserve BKP 1/2/4	47'500'000.–	54'720'000.–	
Reserve Differenz 5 % BKP 1/2/4 zu 15 % pauschal		5'558'400.–	
Reserve 15 % pauschal			6'439'500.–
Kosten Vorprojekt "Schlussstein" zulasten des bewilligten Kredits bis Projektstopp		-1'204'500.–	
Kosten Total, inkl. 15 % Reserve		59'073'900.–	49'369'500.–

Somit müsste heute für das 2016 genehmigte Projekt mit Kosten von rund CHF 59 Mio. gerechnet werden. Das heute vorliegende Projekt kostet rund CHF 49.4 Mio.

Zu beachten ist ausserdem, dass für eine Realisierung das damalige Projekt "Schlussstein" überarbeitet und neu berechnet werden müsste. Die bisher für das Bauprojekt "Schlussstein" erarbeiteten Ergebnisse können nicht ohne zusätzliche Aufwände weiterverwendet werden. Seit dem 1. Januar 2025 sind in der Stadt Kreuzlingen der neue Zonenplan und das neue Baureglement vollständig in Kraft getreten. Der Bärenplatz ist der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen. In dieser Zone sind Neubauten mit einer Gebäudelänge von max. 180 m zulässig. Falls das Projekt 1:1 umgesetzt werden würde, wäre nach neuem Recht zwar lediglich die Überschreitung der

Baulinie entlang der Haupt- bzw. der Pestalozzistrasse als Ausnahme vom kommunalen bzw. kantonalem Recht zu beantragen. Demgegenüber stehen jedoch neue Anforderungen für die Einreichung eines Baugesuchs, was eine Überarbeitung und eine Neuberechnung des Projekts "Schlussstein" unter Berücksichtigung der geänderten baurechtlichen Vorgaben erfordern würde.

Zusatzinformation die Tiefgaragen der beiden Projekte im Vergleich

Die ursprünglich unter dem Stadthaus auf der Festwiese geplante Tiefgarage sollte die Freifläche "Festwiese / Bärenplatz" aufwerten, indem die aktuell auf dem Bärenplatz befindlichen Parkplätze in den Untergrund verlegt werden. Die Anzahl der vorgesehenen Parkplätze sollte als Entlastung für die teilweise angespannte Parksituation des Dreispitz Sport- und Kulturzentrums, des Bad Egelsee, der Pädagogischen Hochschule Thurgau, der Primarschulgemeinde Kreuzlingen sowie den Besucherinnen und Besuchern des Kreuzlinger Zentrums dienen.

Die Tiefgarage unter der Erweiterung zum bestehenden Stadthaus richtet sich an die Kundinnen und Kunden der Stadtverwaltung. Zur Belebung des Boulevards stehen die verfügbaren Parkplätze der Öffentlichkeit während und ausserhalb der Öffnungszeiten der Verwaltung zur Verfügung.

7 Weiteres Vorgehen / Terminplan

Genehmigen die Stimmberechtigten das Kreditbegehren, erfolgen umgehend die Ausarbeitung des Bauprojekts, das Baubewilligungsverfahren und die weiteren Planungsschritte für die Ausschreibung der Arbeiten. Um Provisorien zu vermeiden, wird die Erweiterung des Stadthauses priorisiert. Nach dessen Bezug und den damit verbundenen Umzügen aus den bestehenden Gebäuden ist deren Sanierung bzw. Umbau möglich. Folgende zeitliche Grobplanung ist angedacht:

Bauteil	Sanierung Hauptstrasse 62 (Stadthaus)	Erweiterung in Kernfläche Hauptstrasse/ Marktstrasse, inkl. Tiefgarage	Sanierung Haus Sallmann
Planung Bauprojekt, Bewilligungsverfahren, Planung Ausführung	3. Quartal 2026 – 4. Quartal 2027	3. Quartal 2026 – 4. Quartal 2027	3. Quartal 2026 – 4. Quartal 2027
Realisierung (inkl. Zwischenlösungen)	1. Quartal 2028 – 1. Quartal 2030	1. Quartal 2028 – 1. Quartal 2030	1. Quartal 2028 – 4. Quartal 2029
Bezug / Einweihung	2. Quartal 2030	2. Quartal 2030	1. Quartal 2030

Die Stadt als Bauherrin wird für die Umsetzung das gleiche Modell wie beim Bau des Bad Egelsee wählen. Das Einzelleistungsträgermodell (einzelne Unternehmen) ermöglicht die zielführenden Vergaben eher als das GU- oder TU-Modell. Alle Vergaben unterliegen dem öffentlichen Vergaberecht mit den entsprechenden Schwellenwerten.

Der Baustart der einzelnen Teilprojekte erfolgt erst, wenn jeweils 80 % der Bausumme durch definitive Vergaben an Firmen gesichert sind.

Eine breit abgestützte Baukommission wird die Arbeiten in der Realisierungsphase begleiten.

Zusatzinformation Ausblick Festwiese

Es ist das erklärte Ziel des Stadtrats das Parkhaus unter der Festwiese nach der Klärung der Standortfrage zum Stadthaus anzugehen. Daher würde parallel zum Bauprojekt die Planung für einen Kreditantrag für die Erstellung einer Tiefgarage unter der Festwiese und die damit verbundene Gestaltung der Festwiese aufgenommen.

8 Aufhebung Volksabstimmung "Schlussstein"

Lehnt das Stimmvolk den Kreditbeschluss für das vorliegende Projekt (und damit die Aufhebung des früheren Beschlusses) ab, so bleibt der bisherige Rechtszustand bestehen. Gemäss Gutachten von PD Dr. iur. Goran Seferovic aus dem Jahr 2021 tritt mit der Ablehnung des vorliegenden Projekts der frühere Beschluss über das Kreditbegehren in der Höhe von CHF 47.5 Mio. für das "Gesamtprojekt Neubau eines zentralen Stadthauses, Bau einer Tiefgarage und Neugestaltung der Festwiese" (Projekt "Schlussstein") wieder in Kraft.

Die beiden Beschlüsse (Entscheid vorliegendes Kreditbegehren und Aufhebung des früheren Beschlusses) sind demnach zu verbinden und als formell einheitlicher Beschluss zu fassen (Stichwort: "Einheit der Materie").

9 Der Nutzen im Überblick

Viele Einwohnerinnen und Einwohner sind selten im Verwaltungsgebäude. Aber wenn es dazu kommt, wollen die Kundinnen und Kunden ihre Angelegenheit schnell, diskret und unkompliziert regeln. Die aktuell von der Stadtverwaltung genutzten Häuser sind schön und historisch wertvoll. Gleichzeitig bieten sie keinerlei kundenfreundliche Orientierung, viel zu wenig Diskretion und zu wenig Platz. In den Bereichen Behindertengleichstellungsgesetz, Brandschutzvorschriften und energetische Vorschriften besteht ebenfalls dringender Handlungsbedarf. Gefordert ist daher eine Lösung, die das Stadthaus (Hauptstrasse 62) und das Haus Sallmann (Hauptstrasse 74) wertschätzt und sich nach den Bedürfnissen der Kundschaft ausrichtet, wie z. B.:

- Vereinfachung des Zugangs und der Orientierung
- Barrierefreie Zugänglichkeit zu den Schaltern und den Besprechungsräumen
- Gewährleistung der Diskretion bei vertraulichen Gesprächen
- Verbesserung des Kundenservices und -komforts (Empfang, Wartebereiche, Lift, Kunden-WC etc.)
- Erleichterte interne Abläufe
- Einsparungen durch die gemeinsame Nutzung der Infrastruktur (Sitzungszimmer, Aufenthaltsraum, Drucker, Material)
- Einsparung von Betriebskosten (Energie, Wärme, Gebäudeunterhalt)
- Zentrumsbelebung durch Gewerbefläche im Erdgeschoss

- Öffentlich zugängliche und nutzbare begrünte Flächen zur Begegnung und für die Pause im Zentrum

Der grossen Investition steht ein realer und nachhaltiger Gegenwert gegenüber: einerseits im Verwaltungsvermögen der Stadt, andererseits als wichtiges Element der Stadt- und Zentrumsentwicklung. Das Projekt bietet ein modernes, für alle Bürgerinnen und Bürger zugängliches und übersichtliches Verwaltungszentrum sowie begrünte Begegnungsräume mitten in der Stadt. Der Neubau mit dem vorgelagerten Stadtplatz direkt zum Boulevard wird das Zentrum und somit das Gewerbe auf und um den Boulevard beleben und stärken. Zusammen mit den anderweitig nutzbaren Altliegenschaften wird ein wertvoller städtebaulicher Akzent gesetzt.

Das vorliegende Projekt respektiert die Geschichte der Gebäude, die seit über 150 Jahren (Stadthaus) bzw. über 200 Jahren (Haus Sallmann) das Stadtbild prägen, und schlägt mit der Erweiterung an der Hauptstrasse eine Brücke in die Zukunft. Wie in dieser Zukunft die Arbeitsplätze aussehen werden oder wie sich Kreuzlingen bevölkerungsmässig weiterentwickeln wird, kann heute niemand sagen. Aus diesem Grund wurden flexible Räumlichkeiten geplant und künftige Ausbaumöglichkeiten mitgedacht. Für die Verwendung als Verwaltungsliegenschaften steht der praktische Nutzen für die Bevölkerung – jetzt und für die nächsten Generationen – im Vordergrund.

10 Grosse Projekte in der Stadt Kreuzlingen

Die Stadt Kreuzlingen hat verschiedene grössere Projekte auf der Agenda. Davon hat sie fünf definiert, deren Umsetzung sie zeitnah anstrebt.

Langfristige Finanzplanung	Kult-X	<ul style="list-style-type: none"> • CHF 7 Mio. • Genehmigt am 22. September 2024 • Realisierung in Arbeit
	Parkhaus Hafenbahnhof	<ul style="list-style-type: none"> • CHF 18.8 Mio. • Abgelehnt • Neue Lösung: Baurechtsvertrag
	Betriebsgebäude Energie Kreuzlingen	<ul style="list-style-type: none"> • CHF 39.8 Mio. • Genehmigt am 9. Februar 2025 • Realisierung in Arbeit
	Bodensee-Arena	<ul style="list-style-type: none"> • CHF 26.1 Mio. • Genehmigt am 28. September 2025 • Realisierung in Arbeit
	Sanierung und Erweiterung Verwaltungsliegenschaften	<ul style="list-style-type: none"> • CHF 49.4 Mio. • Vollabstimmung im Juni 2026

Übersicht laufende und geplante grosse Projekte Stadt Kreuzlingen

Dabei ist zu beachten, dass sich im Laufe der Jahre ein Investitionsstau bei den Infrastrukturprojekten gebildet hat, den es nun abzutragen gilt. Im Gegensatz zu privaten Unternehmen, die in erster Linie Gewinn erzielen möchten, ist die öffentliche Verwaltung dazu angehalten Investitionen für gesetzliche öffentliche Aufgaben zu realisieren, Investitionen für den Entwicklungsbedarf zu priorisieren und Investitionen in den Wunschbedarf zu meiden. Massgebend für den Zeitpunkt der geplanten Realisierung ist neben den gesetzlichen Vorgaben bzw. den technischen Notwendigkeiten die Priorisierung in Absprache mit dem Gemeinderat. Basis dafür ist die langfristige Finanzplanung.

Der Finanzplan der Stadt Kreuzlingen sieht vor, kurzfristig auf eine Steuerfusserhöhung zu verzichten. Im Jahr 2029 muss der vom Thurgauer Stimmvolk beschlossene Wegfall der Liegenschaftensteuer kompensiert werden. Um die finanzielle Stabilität zu gewährleisten, überprüft der Stadtrat die städtischen Ausgaben und Leistungen laufend auf Sparpotenzial und Verzichtsmöglichkeiten.

Die Stadt Kreuzlingen verfügt über ein Liegenschaftsportfolio im Wert von rund CHF 64 Mio. Durch eine gezielte und strategisch ausgerichtete Bewirtschaftung dieser Vermögenswerte kann bei dringendem Bedarf zusätzliches finanzielles Potenzial erschlossen werden. Ziel ist es, mit einer verantwortungsvollen Liegenschaftspolitik die Nutzung und die Erträge aus dem Liegenschaftenbestand weiter zu optimieren und damit den städtischen Finanzierungsbedarf nachhaltig zu senken. Dies stärkt die langfristige Stabilität des Haushalts.

11 Die Abstimmungsfrage

Die Abstimmungsfrage fällt komplex aus, da sie notwendigerweise unterschiedliche Beschlüsse vereint:

Einerseits ist das vorliegende Projekt "Sanierung und Erweiterung der bestehenden städtischen Verwaltungsliegenschaften" mit seinen drei Teilprojekten (Sanierung bestehendes Stadthaus, Erweiterung im Kernperimeter Hauptstrasse/Marktstrasse, Sanierung Haus Sallmann) als Einheit konzipiert. Dessen Realisierung setzt zwingend die Zustimmung sowohl zum Kreditbegehren als auch zum Landabtausch voraus.

Mit der Zustimmung werden die Parzellen Nrn. 1851 und 1871 (Kernfläche Hauptstrasse/Marktstrasse) dem Verwaltungsvermögen und die Parzelle Nr. 1477 (ehemaliges Kino Bodan) dem Finanzvermögen zugeordnet.

Gleichzeitig muss die Zustimmung zur Aufnahme der Landparzelle Nr. 196 ins Verwaltungsvermögen erteilt werden, da diese Bindung von Finanzvermögen kreditrechtlich eine Ausgabe darstellt.

Diese Teilaspekte sind zwingend in einer Abstimmungsfrage zu verbinden, damit ein formell einheitlicher Beschluss gefasst wird. Ansonsten drohen widersprüchliche Ergebnisse (z. B. Kreditbegehren "Ja", Landabtausch und/oder Aufnahme ins Verwaltungsvermögen "Nein"), welche die Realisierung des Projekts verunmöglichen würden.

Andererseits steht das vorliegende Projekt "Sanierung und Erweiterung der bestehenden städtischen Verwaltungsliegenschaften" in Bezug zu dem an der Volksabstimmung vom 27. November 2016 gutgeheissenen Kreditbegehren für das Projekt "Schlussstein". Die Rechtsgutachten von PD Dr. iur. Goran Seferovic kamen zum Schluss, dass dieser Kreditbeschluss durch die Annahme der Volksinitiative "zur Freihaltung der Festwiese beim Bärenplatz" nicht aufgehoben wurde und somit weiterhin in Kraft ist. Der Auftrag der Volksinitiative wiederum besteht aus zwei Beschlüssen, welche sich

gegenseitig bedingen und eine logische Einheit bilden: Stimmt das Stimmvolk dem Kreditbegehren für das Projekt "Sanierung und Erweiterung der bestehenden städtischen Verwaltungsliegenschaften" zu, so spricht es sich damit gleichzeitig für den Widerruf des früheren Beschlusses über das Kreditbegehren "Schlussstein" aus. Die beiden Beschlüsse (Entscheid über das vorliegende Kreditbegehren und Aufhebung des früheren Beschlusses) sind demnach zu verbinden und als formell einheitlicher Beschluss zu fassen (Stichwort: "Einheit der Materie").

Die Abstimmungsfrage verbindet somit die untrennbar zusammengehörenden Teilaspekte des vorliegenden Projekts "Sanierung und Erweiterung der bestehenden städtischen Verwaltungsliegenschaften" und schafft andererseits Klarheit bezüglich der Volksabstimmung vom 27. November 2016 ("Schlussstein").

Sollte das vorliegende Kreditbegehren und damit verbunden die Aufhebung des früheren Beschlusses abgelehnt werden, bleibt der bisherige Rechtszustand bestehen und der frühere Kreditbeschluss vom 27. November 2016 ("Schlussstein") in Kraft.

12 Zusammenfassung

Schon lange wird in Kreuzlingen eine Lösung für ein Stadthaus gesucht. Sämtliche aktuell von der Verwaltung genutzten Gebäude haben grosse Mängel in den Bereichen Zugänglichkeit für Menschen mit Beeinträchtigungen, Brandschutz und Energieeffizienz. Es wurde bereits viel Aufwand für Planungen investiert, ohne dass das Problem gelöst werden konnte. Heute liegt ein sorgfältig ausgearbeitetes und breit abgestütztes Projekt vor. Die weiterhin von der Verwaltung genutzten städtischen Liegenschaften werden mit Respekt saniert. Zudem entsteht im Herzen von Kreuzlingen ein Neubau, der sich ausgezeichnet ins Stadtbild eingliedert. Der neu gestaltete Stadthausplatz an der Hauptstrasse schafft einen wichtigen städtischen Begegnungs- und Veranstaltungsort. Im Neubau werden zentral alle städtischen Dienstleistungen angeboten, die eine hohe Kundenfrequenz mit sich bringen (z. B. Einwohneramt, Steueramt, Stadtkanzlei, Bauverwaltung etc.). Gleichzeitig können mit dem Ausbau der Scheune beim Haus Sallmann die Dienstleistungen der Sozialen Dienste zentral zusammengefasst werden.

Die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger von Kreuzlingen haben jetzt die einmalige Möglichkeit, ein über Jahrzehnte aufgestautes Problem zu lösen und einen Schlussstrich um die Diskussionen bezüglich des Projekts "Schlussstein" von 2016 und die damit verbundene Volksinitiative "zur Freihaltung der Festwiese beim Bärenplatz" zu ziehen. Der Stadtrat ist vom vorliegenden Projekt überzeugt.

Lehnen die Stimmberechtigten das Kreditbegehren zum vorliegenden Projekt ab, wird das Projekt nicht umgesetzt und die investierten Planungskosten von CHF 1.7 Mio. sind verloren. Auch die zuvor investierten Planungsgelder müssten abgeschrieben und weitere kostenintensive Planungen an die Hand genommen werden. Damit würden weitere Planungsjahre verstreichen. Zudem würde die Diskussion über die Legitimität oder die Beziehung zwischen "Schlussstein" und "Initiative" wieder die Stadtpolitik prägen.

Nach vielen Jahren der Planung ist es an der Zeit die Zukunft aktiv anzupacken. Das vorliegende Projekt erfüllt sämtliche Anforderungen an ein zukunftsfähiges Projekt. Es schafft neben einem zeitgemässen Dienstleistungszentrum einen weiteren Mehrwert für die Bevölkerung. Der neue Stadthausplatz im Boulevard an der Hauptstrasse, die mit Bäumen bepflanzte Umgebung und die umspielende Gartenlandschaft bieten Möglichkeiten zur Begegnung im öffentlichen Raum. Begegnung wiederum ist essenziell für eine lebendige Stadt, mit der sich die Bewohnerinnen und Bewohner verbunden fühlen. Das Kreuzlinger Zentrum wird für die Bevölkerung und das Gewerbe aufgewertet. Die Zeit ist reif, mit der Umsetzung des Projekts "Sanierung und Erweiterung der bestehenden Verwaltungsliegenschaften" die Identität des Zentrums zu stärken.

**Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren**

Der Stadtrat beantragt Ihnen, dem

Kreditbegehren für

- a. das Projekt "Sanierung und Erweiterung der bestehenden städtischen Verwaltungsliegenschaften" von CHF 49'369'500, indexiert, und den**
 - b. Übertrag der Parzelle 196 vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen der Stadt Kreuzlingen in Höhe von CHF 1'770'000 und den**
 - c. Landabtausch der Parzellen 1871, 1851 und 1477 im Austausch für die Parzellen 197 und 2420 innerhalb des Verwaltungsvermögens und die**
 - d. Aufhebung des Kreditbeschlusses gemäss Volksabstimmung vom 27. November 2016 für das "Gesamtprojekt Neubau eines zentralen Stadthauses, Bau einer Tiefgarage und Neugestaltung der Festwiese" (Projekt "Schlussstein")**
- zuhanden der Volksabstimmung**

zuzustimmen.

Kreuzlingen, 18. November 2025

Stadtrat Kreuzlingen

Thomas Niederberger, Stadtpräsident

Michael Stahl, Stadtschreiber

Beilagen

1. Botschaft Volksabstimmung vom 27. November 2016
2. Übersicht Chronologie und inhaltliche Zusammenhänge
3. Plan Perimeter Kernfläche, Haus Sallmann, Peripheriefläche
4. Raumbezugsschema "Kernfläche Hauptstrasse/Marktstrasse" und "Haus Sallmann"
5. Verkehrswertschätzung Liegenschaften lw liegenschaftenwerte gmbh
6. Verkehrswertschätzung Liegenschaften ImmoPromote
7. Tauschvertrag Stadt / Häberlin Architekten AG
8. Studienauftrag, Jurybericht
9. Projektorganigramm, Stand Vorprojekt
10. Broschüre Vorprojekt "Kernfläche Hauptstrasse/Marktstrasse" *
11. Planerwahlverfahren, Abgabe Ryf Scherrer Ruckstuhl
12. Broschüre Vorprojekt "Haus Sallmann" *
13. Kostenplausibilisierung "Schlussstein", exact Kostenplanung AG, März 2025

*** Die Beilagen 10 und 12 können ausgedruckt auf A3 bei der Kanzlei eingesehen werden.**



Volksabstimmung vom 27. November 2016

**Kreditbegehren für das Gesamtprojekt
Neubau eines zentralen Stadthauses, Bau einer Tiefgarage und
Neugestaltung der Festwiese in der Höhe von CHF 47.5 Mio.**

Inhalt

1	Worum geht es?	3	5	Teilprojekt Gestaltung Festwiese	16
			5.1	Freiräume im Zentrum	16
2	Ausgangslage	6	6	Kosten	18
2.1	Vorgeschichte	6	6.1	Investitionen	18
2.2	Vorteile für Kunden und Verwaltung	6	6.2	Jährlicher Aufwand	19
2.3	Standort Bärenplatz / Festwiese	7	7	Nutzung der Altliegenschaften	20
2.4	Sanierung Altliegenschaften	7	7.1	Hauptstrasse 62	20
2.5	Projektwettbewerb	8	7.2	Marktstrasse 4 und 6	20
3	Teilprojekt Stadthaus	9	7.3	Hauptstrasse 74	21
3.1	Raumprogramm / Gebäude	9	7.4	Hauptstrasse 88 und 90	21
3.2	Reserven	9	8	Realisierung / Weiteres Vorgehen	22
3.3	Energie	13	9	Zusammenfassung / Antrag	23
3.4	Verkehrerschliessung	13			
4	Teilprojekt Tiefgarage	14			

1 | Worum geht es?

Selbstbewusste Stadt

Stadthäuser sind öffentliche Orte und Dienstleistungszentren für die Bevölkerung. Im Stil, wie Städte ihre Verwaltungen und Ämter gestalten, drückt sich auch ihr Selbstbewusstsein aus. Kreuzlingen ist stetig gewachsen und mit 21'500 Einwohnern eine mittelgrosse Stadt geworden, die schweizweit wahrgenommen wird. Auf das Erreichte sind wir stolz. Auf die gestiegenen Anforderungen und Ansprüche der Gesellschaft müssen die Städte mit einer verbesserten und zeitgemässen Infrastruktur reagieren – auch im Bereich der Verwaltung. Nur so können sie die vielen, ihnen übertragenen Aufgaben zum Wohle der Bevölkerung erfüllen.

Alles unter einem Dach

Der neue Verwaltungsbau vereint alle städtischen Ämter und Anlaufstellen unter einem Dach (ohne Technische Betriebe, Werkhof und Gärtnerei). Davon werden alle Einwohnerinnen und Einwohner profitieren. Monatlich kommen fast 5'000 Personen auf die Kreuzlinger Stadtverwaltung. Auch wenn schon heute einiges per Post oder Internet erledigt werden kann, schätzen viele Kunden nach wie vor das persönliche Gespräch, wenn sie Unterlagen abgeben oder abholen. Sie wünschen Erklärungen und wollen sicher gehen, alles richtig verstehen und die Formulare korrekt ausgefüllt zu

haben. Auch für die Mitarbeitenden der Abteilungen wird sich die Arbeitssituation verbessern: Kurze Wege erleichtern den Austausch und die Zusammenarbeit – was sich wiederum positiv auf die Servicequalität für die Kundinnen und Kunden auswirkt.

Keine Diskriminierung mehr

Heute werden in unserer Verwaltung einige Kundinnen und Kunden stark benachteiligt: Wer im Rollstuhl sitzt, eine Gehhilfe benötigt oder schlecht zu Fuss ist, hat es schwer die Schalter oder Arbeitsstellen aufzusuchen, da in keinem der alten Häuser ein Lift vorhanden ist. Alle Eingänge sind mit Stufen versehen. Auch Mütter mit Kinderwagen sind auf fremde Hilfe angewiesen. Zudem kann die Stadt aus dem gleichen Grund keine Mitarbeitenden mit einer körperlichen Behinderung anstellen. Verhältnisse, wie sie heute für öffentliche Verwaltungen nicht mehr tolerierbar und für Kreuzlingen beschämend sind.

Drei Projekte in einem

Das vorliegende Gesamtprojekt besteht nicht nur aus einem neuen Verwaltungsgebäude. Es wurde mit einer grossen öffentlichen Tiefgarage und der Gestaltung der Festwiese kombiniert. Da alles miteinander zusammenhängt und baulich verbunden ist, kommen die drei Teilprojekte als Gesamtprojekt mit einem

Kostendach für alles zur Abstimmung. Voraussetzend wurde in früheren Jahren für den Bau des neuen Stadthauses eine Vorfinanzierung gebildet. Dort befinden sich heute CHF 7.7 Mio. Damit verringern sich die jährlichen Kosten der Abschreibung spürbar.

Parkierende Autos finanzieren Tiefgarage

Die Tiefgarage wird von ihren Nutzern und nicht von den Steuerzahlern finanziert. Denn die Einnahmen aus der Parkplatzbewirtschaftung in Kreuzlingen fliessen in eine Spezialfinanzierung. Daraus werden alle Aufwände für die Parkieranlagen der Stadt bezahlt. Heute beträgt der Stand fast CHF 11 Mio., jährlich kommen etwa CHF 1.5 Mio. dazu. Sämtliche jährlichen Kosten der neuen Tiefgarage unter der Festwiese können problemlos aus diesem Topf gedeckt werden. Und es besteht Spielraum für weitere Parkhäuser oder Tiefgaragen.

Die «Festwiese» kommt zurück

Dass auf der «Festwiese» vor der Basilika St. Ulrich Autos abgestellt werden, passt weder zum Namen noch zum prominenten Ort. Mit der Neugestaltung der Festwiese können dort nicht nur die Jahrmarkts-Chilbi sondern auch andere Feste und Anlässe stattfinden. Der befestigte Rasenbelag wird den verschiedenen Belastungen standhalten. Die Messeleitung der Kreuzlinger Gewerbeausstellung hat

angekündigt, künftig die «GEWA» auf der Festwiese im Zentrum der Stadt durchführen zu wollen.

In der Stadtmitte

Das neue Stadthaus von Kreuzlingen wird genau in der geografischen Mitte der Stadt entstehen. Das hat sowohl eine symbolische Bedeutung als auch einen praktischen Grund: Der Bärenplatz ist für die Bewohner aller Kreuzlinger Quartiere und mit sämtlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar. Der Bushof Bärenplatz als zentrale Drehscheibe für alle Linien ist nur wenige Schritte entfernt. Auch mit dem Auto ist die Tiefgarage unter dem Stadthaus einfach und bequem zu erreichen, ohne dass man in die Begegnungszone oder in ein Wohnquartier einfahren muss.

Beitrag zur Zentrumsentwicklung

Das neue Stadthaus wird an diesem Ort einen wesentlichen Beitrag zur Zentrumsentwicklung leisten. Zusammen mit dem benachbarten Stadtsaal (im Dreispitz Sport- und Kulturzentrum), der Basilika St. Ulrich als Wahrzeichen der Stadt, dem Campus Bildung Kreuzlingen, der Schulverwaltung sowie der Nähe zu den Einkaufsstrassen entsteht in der Mitte der Stadt ein öffentliches Zentrum. Zusammen mit den Grün- und Freiflächen macht es die Besonderheit unserer jungen Stadt deutlicher sichtbar und erlebbar. Ein so gestaltetes modernes Stadtzentrum wirkt identitätsstiftend für eine Bevölkerung, die sich durch ihre Vielfalt auszeichnet und deshalb gemeinsamer Symbole bedarf.

Gesunde Stadtfinanzen

Der Zeitpunkt ist günstig für eine grosse, zukunftsweisende Investition. Die Zinsen sind auf einem historischen Tiefstand. Und die Stadtfinanzen sind so gesund, dass auch angesichts dieser kommenden Investition die Steuern zeitlich begrenzt gesenkt werden können. Dieser grossen Investition steht ein realer Gegenwert im Verwaltungsvermögen der Stadt gegenüber. Und diese Investition ist nachhaltig: So, wie die alten Verwaltungsgebäude heute über 100 Jahre alt sind, wird auch das neue Gebäude für mehrere Generationen Bestand haben. Deshalb wurden schon heute ausreichend Reserveflächen eingeplant – gebaute und noch nicht gebaute.

Stadtrat und Gemeinderat beantragen, dem Kreditbegehren zuzustimmen.

Blick von Osten auf Stadthaus und Festwiese (Visualisierung). ►



2 | Ausgangslage

2.1 | Vorgeschichte

1991 bewilligte der Gemeinderat erstmals einen Planungskredit für ein Projekt «Stadthaus mit Stadtsaal» auf dem Sallmannschen Areal. Den Baukredit lehnte er später jedoch ab. Inzwischen wurde der Stadtsaal im Dreispitz Sport- und Kulturzentrum auf der Festwiese realisiert. In der Folge wurden verschiedene andere Standorte für ein Stadthaus geprüft. Im Jahr 2000 kam ein Fachgutachten zum Schluss, dass der Standort Bärenplatz klare Vorteile gegenüber allen anderen mit sich bringt. Nach der Bewilligung des Planungskredits am 15. Dezember 2011 sprach sich der Gemeinderat am 15. November 2012 dann auch zu Gunsten des Standortes Festwiese und für die gemeinsame Planung des Stadthauses mit der Tiefgarage und der Gestaltung der Festwiese aus. Dazu bedurfte es auch der Zustimmung der Eidgenössischen Kommission für Denkmalpflege (EKD), die für den angemessenen Schutz des unter Schutz stehenden Kulturdenkmals Basilika St. Ulrich besorgt ist.

Der Bedarf war seit der ersten Planung 1991 unbestritten. Seither ist er noch weiter gestiegen. Die Kreuzlinger Bevölkerung nahm in den letzten 25 Jahren um rund 5'000 Einwohner (+ 30 %) zu, was zu einem deutlichen Anstieg des Arbeitsvolumens der Verwaltung führte. Überdies trug die Zuweisung neuer Aufgaben

von Bund und Kanton an die Gemeinden zur Steigerung des Arbeitsvolumens und der dafür benötigten Kapazitäten bei.

2.2 | Vorteile für Kunden und Verwaltung

Die Notwendigkeit eines zentralen Verwaltungsgebäudes für sämtliche Abteilungen – mit Ausnahme der Technischen Betriebe, des Werkhofs und der Gärtnerei – hat sich in den letzten Jahren stetig verschärft. Die heute genutzten Liegenschaften sind buchstäblich bis unter das Dach mit Arbeitsplätzen gefüllt; es gibt keine Raumreserven mehr. Es besteht zudem ein dringender Sanierungsbedarf in baulicher und energetischer Hinsicht. Alle Liegenschaften müssten von Gesetzes wegen barrierefrei sein.

Folgende Argumente belegen den dringenden Bedarf und die Vorteile eines Neubaus:

- Es entsteht eine einzige Anlaufstelle (mit einer Adresse) für alle Kontakte und Geschäfte der Einwohnerinnen und Einwohner mit der Verwaltung. Der Zugang zu den Dienstleitungen der Stadt wird erleichtert.
- Der Kundenservice und -komfort wird zeitgemäss und deutlich verbessert (Empfang, Wartebereiche, Lift, Kunden-WC etc.).
- Vertrauliche Gespräche mit Kunden können in geschlossenen Diskretionsschaltern geführt werden.

- Alle Schalter und Besprechungsräume werden barrierefrei zugänglich, also auch für Kunden mit Gehhilfen, Rollstühlen oder Kinderwagen begehbar. Das ermöglicht dann auch die Anstellung von Mitarbeitenden mit einer körperlichen Behinderung.
- Die Sitzungszimmer können auch durch die Öffentlichkeit genutzt und damit ausserhalb der Bürozeiten besser ausgelastet werden.
- Dank kurzer Wege wird die Zusammenarbeit zwischen den Abteilungen und Ämtern verbessert. Die neue Anordnung der Abteilungen und der Büros ermöglicht eine deutliche Verbesserung der internen Abläufe.
- Aufgrund der von den Architekten gewählten Rasterbauweise kann die Raumstruktur den Arbeitsabläufen und den sich ändernden Bedürfnissen der Verwaltung jederzeit angepasst werden.
- Die gemeinsame Nutzung der Infrastruktur (Sitzungszimmer, Aufenthaltsraum, Drucker, Material für den Gebäudeunterhalt) durch mehrere Abteilungen ermöglicht kostensparende Synergien, da diese nicht mehr an vier Standorten bereitgestellt werden muss.
- Für Mitarbeitende mit sogenannten Risikokunden kann die Sicherheit besser gewährleistet werden.
- Durch die heutige Bauweise werden die Betriebskosten deutlich reduziert (Energie, Wärme, Gebäudeunterhalt).

- Für den mittelfristigen Bedarf werden Reservübereflächen gebaut und für den langfristigen Bedarf planerisch vorgesehen.

2.3 | Standort Bärenplatz / Festwiese

Wie schon eine Studie im Jahr 2000 kam auch die neue Prüfung 2011 zum Schluss, dass die Festwiese der richtige Standort für das neue Stadthaus ist. Ein Neubau an der Marktstrasse – mit oder ohne Einbezug des alten Stadthauses – wurde eingehend geprüft. Die Nachteile überwiegen aber deutlich:

- Die Raumverhältnisse an der Marktstrasse sind eng und begrenzt, was sich ungünstig auf die Gebäudeform und somit auf die Anordnung der Büros und Verkehrsflächen auswirkt und die Bildung von Raumreserven erschwert.
- Da das alte Stadthaus unter Denkmalschutz steht und in seiner Gestalt und Struktur nicht verändert werden darf, könnte der barrierefreie Haupteingang nicht an der Hauptstrasse liegen. Der erhoffte belebende Effekt auf den «Boulevard» würde somit ausbleiben. Dafür würde in der Marktstrasse, also in einem Wohnquartier mit Schulzentrum zusätzlicher, hier unerwünschter Verkehr erzeugt.
- Die Bauphase wäre sehr umständlich, müssten doch zwei aufwändige Umzüge organisiert sowie Provisorien für den Um- bzw. Neubau der beiden Gebäude (Hauptstrasse 62 und Marktstrasse 4) irgendwo in der Stadt finanziert werden. Bei einem Neubau an der Marktstrasse ergäben sich keine

Vorteile gegenüber der gewählten Variante Bärenplatz.

- Auch aus raumplanerischer Sicht ist es angezeigt, zur häuslicheren Nutzung der beschränkten Raumreserven in der City-Zone an der Marktstrasse zusätzliche Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungskapazitäten zu schaffen. Wogegen auf der Festwiese gemäss Zonenplan nur öffentliche Bauten und Anlagen möglich sind.

Mehrere gute Gründe sprechen für den Bärenplatz als optimalen Standort des zentralen Verwaltungsgebäudes:

- Ein architektonisch hochstehendes öffentliches Gebäude setzt einen wichtigen städtebaulichen Akzent und ist ein wesentlicher Beitrag zur Zentrumsgestaltung.
- Der Bärenplatz ist das geografische Zentrum der Stadt Kreuzlingen. Ein dort platziertes Verwaltungsgebäude ist somit für die Einwohnerinnen und Einwohner aller Quartiere gleich gut zu erreichen.
- Der Bärenplatz ist für den Verkehr optimal erschlossen und mit allen Verkehrsmitteln, mit dem Velo und zu Fuss leicht zu erreichen. Der zentrale Bushof befindet sich in unmittelbarer Nähe. Das Stadthaus mit der grossen öffentlichen Tiefgarage steht genau zwischen den beiden Ost-West-Hauptachsen, die über die Pestalozzi- bzw. Bärenstrasse direkt erschlossen sind.
- Mit der Aufhebung des oberirdischen Parkplatzes kann ein grosser Teil der Festwiese schön gestaltet und der Öffentlichkeit zur freien Nutzung zurückgegeben werden.

- Auf dem Areal befindet sich bereits der Stadtsaal (Dreispietz Sport- und Kulturzentrum), der in früheren Planungen mit dem Stadthaus kombiniert wurde. Daraus ergeben sich verschiedene Synergien: Nutzung als Tagungsort mit Schulungsräumen, Tiefgarage, Unterhalt etc.
- Kreuzlingen erhält ein «öffentliches Zentrum» mit der Basilika St. Ulrich als Wahrzeichen der Stadt, dem Campus Bildung Kreuzlingen mit städtischen und kantonalen Schulen, dem Stadtsaal im Dreispitz Sport- und Kulturzentrum, der Nähe zu den Einkaufsstrassen und zur «grünen Mitte» unserer Stadt mit Festwiese, Dreispitz- und Sallmannpark.

Neben der Studie Matta (2000) befürworteten auch das Architekturforum Kreuzlingen-Konstanz (2008), die Stadtbildkommission Kreuzlingen (2010), die Eidgenössische Kommission für Denkmalpflege (2012) sowie unter bestimmten – mittlerweile erfüllten – Bedingungen auch die Kirchenvorsteherschaft der Katholischen Kirchgemeinde Kreuzlingen-Emmishofen (2013) den Standort Bärenplatz.

2.4 | Sanierung Altliegenschaften

Als Alternative zu einem zentralen Neubau wurde auch die Sanierung der vier Altliegenschaften geprüft. Dabei müssten neben einer umfassenden baulichen und energetischen Sanierung (Verstärkung Deckenstruktur, Verbesserung Raumstrukturen, Wärmeisolationen, neue Heizungsanlagen etc.) aufwändige Massnahmen getroffen werden, um alle vier

Bauten barrierefrei zu machen (Lifte, Türschwelle, Treppen, Stufen etc.).

Um die aktuellen Raumbedürfnisse abdecken zu können und um Reserveflächen zu erhalten, müsste auch bei dieser Variante ein zusätzlicher Erweiterungsbau erstellt werden. Dadurch weist diese Variante ein schlechtes Kosten-/Nutzen-Verhältnis auf. Insbesondere würden keine der Nachteile des heutigen Zustands aufgehoben. Die Verwaltung wäre weiterhin dezentral in verschiedenen Gebäuden in der Stadt verteilt. Zudem würde die Sanierung teure Provisorien in zugemieteten Fremdbauten sowie je einen zusätzlichen Umzug während der Bauphase erfordern.

Eine Grobschätzung (+/- 25%) im Jahr 2013 ergab Sanierungskosten von mindestens CHF 16.5 Mio., wobei rund die Hälfte auf die Sanierung und Erweiterung des alten Stadthauses entfällt. Noch nicht eingerechnet sind die erwähnten Zusatzkosten für Provisorien und Umzüge der Abteilungen.

2.5 | Projektwettbewerb

Am 3. Oktober 2014 wurde der Projektwettbewerb in Anlehnung an die SIA-Norm 142 öffentlich ausgeschrieben. Aus den eingegangenen Bewerbungen wurden in einer Präqualifikation die zwanzig für diese Aufgabe am besten geeigneten Architekturbüros ausgewählt. Das siebenköpfige Preisgericht wählte unter Einbezug einer breit abgestützten Expertengruppe mit Vertretern der Kreuzlinger Ortsparteien, von Quartiervereinen, Katholischer Kirchgemein-

de, Schulgemeinde, Gewerbeverein, Denkmalpflege und Nutzern am 31. März 2015 einstimmig das Siegerprojekt der Architekten Niggli + Zbinden, St. Gallen, und empfahl es zur Weiterbearbeitung.



Der offizielle Kundenschalter im jetzigen Stadthaus.

Das von ihren Verfassern «Schlussstein» genannte Projekt überzeugte das Preisgericht aus folgenden Gründen: Die Setzung des Stadthauses am nördlichen Rand des Planungspereimeters, parallel zum bestehenden Dreispitz-Gebäude ergebe eine grosse, «vielfältig nutzbare Festwiese und gleichzeitig die freie, unverbaute Sicht auf das Kloster». Dadurch werde die «historische grüne Mitte» Kreuzlingens gestärkt. Die Volumetrie des Gebäudes nehme «durch eine differenzierte Höhenentwicklung einen direkten Bezug zum Dreispitz Sport- und Kulturzentrum», sie bildeten «zusammen ein funktionales Ensemble».

Es wurde zudem betont, dass die Architekten gekonnt Bezug auf die Umgebung, besonders auf die architektonisch ebenfalls bedeutenden Bauten des Campus Bildung Kreuzlingen nehmen würden. Mit dem «Schlussstein» erhalte dieser seine bis jetzt fehlende südliche Begrenzung. Ausserdem gelinge mit dem praktischen gedeckten Zugang zum Haupteingang des Stadthauses vom Bärenkreisel bzw. Bushof her eine stimmige Strukturierung der beiden Freiräume Dreispitzpark und Festwiese.

Dem Projekt wird «eine hohe Betriebstauglichkeit und Akzeptanz zugestanden», heisst es im Bericht des Preisgerichts. Es vermöge «in seiner städtebaulichen und architektonischen Qualität zu überzeugen». Summarisch erfülle es «die definierten Beurteilungskriterien am besten». Das Projekt lasse überdies «im Quervergleich der rangierten Projekte niedrige Erstellungskosten erwarten».

3 | Teilprojekt Stadthaus

3.1 | Raumprogramm / Gebäude

Das Raumprogramm wurde von einem Fachberater mit den Mitarbeitenden erarbeitet und von den Architekten im Projekt umgesetzt. In enger Zusammenarbeit mit den Abteilungen der Stadtverwaltung wurde es noch einmal überprüft und in Bezug auf die Arbeitsabläufe verbessert. Alle hochfrequentierten Räume und Schalter werden im Erdgeschoss untergebracht. Dies erleichtert den Kunden die Orientierung, verkürzt die Wege und macht die Schalter und Büros leicht zugänglich.

Eine wesentliche Verbesserung des Neubaus ist die Barrierefreiheit. Sie ist in allen Räumen und Geschossen für in der Bewegung eingeschränkte Kunden wie auch für Mitarbeitende gewährleistet. Da die Barrierefreiheit gesetzliche Pflicht ist, war sie eine Vorgabe für das Projekt. Im Rahmen der Detailplanung bzw. des Baubewilligungsverfahrens wird sie mit Vertretern von Pro Infirmis nochmals überprüft.

Das niedrige Gebäude mit nur zwei Hauptgeschossen hat gegenüber einem mehrstöckigen hohen Haus den positiven Effekt, dass sich die Mitarbeitenden auf der gleichen Ebene begegnen. Im östlichen Dachgeschoss befinden sich unterschiedlich grosse Sitzungszimmer und der Aufenthaltsraum. Diese sind auch für die öffentliche Nutzung vorgesehen – vor allem aus-

serhalb der Verwaltungszeiten. Deshalb sind sie mit einem separaten Eingang mit Direktzugang von der Tiefgarage oder durch den Nebeneingang erreichbar. Mit der unmittelbaren Nähe der Sitzungsräume zum Dreispitz-Saal gewinnt dieser eine neue Qualität als Tagungsort.

Die Grundfläche des Gebäudes beträgt 110.3 m x 27.8 m. Das Obergeschoss ist 21.6 m breit. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 11.9 m, das Obergeschoss ist 7.3 m hoch. Das Gebäudevolumen (nach GV SIA 416) beträgt 29'804 m³, das Volumen der Tiefgarage 21'270 m³. Die Geschossfläche (nach GF SIA 416) beläuft sich auf 7'648 m² (ohne Tiefgarage). Die gesamte Bürofläche beträgt 2'260 m² (heute 1'637 m²). Darin eingerechnet sind ca. 16 noch nicht benötigte Arbeitsplätze sowie ein Spielraum zur «inneren Verdichtung» für weitere 17 Arbeitsplätze, bevor eine Reserve aktiviert werden muss. Damit ergibt sich für die bis 2030 voraussichtlich notwendigen 153 Arbeitsplätze (heute 120) eine durchschnittliche Fläche von rund 15 m² pro Arbeitsplatz, gegenüber 14 m² heute.

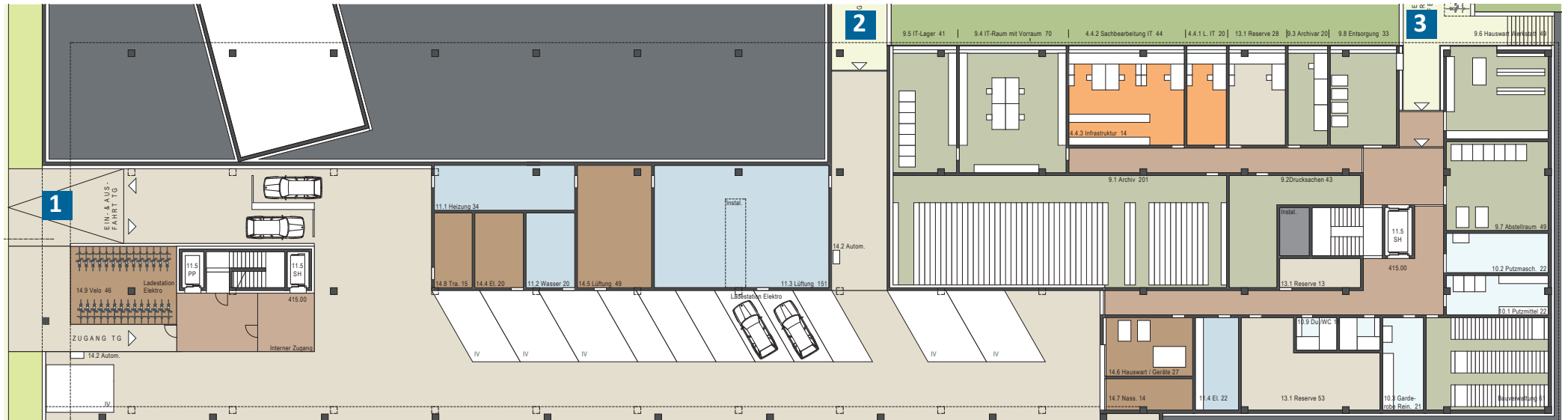
Im Raumprogramm nicht vorgesehen war der Rathaussaal. Der Ratssaal ist seit Gründung des Parlaments im heutigen «Rathaus» an der Löwenstrasse untergebracht. Im Jahr 2001 wurde das Gebäude mit dem rund 200 m²

grossen Saal für den Betrag von rund CHF 2.5 Mio. aufwändig und sehr sorgfältig renoviert und für die Ratssitzungen ausgerüstet. Eine Verlegung drängt sich daher nicht auf.

3.2 | Reserven

Das neue Verwaltungsgebäude soll den Raumbedarf heute sowie mittel- und langfristig sicherstellen. Es sind gebaute und ungebauete Reserveflächen vorgesehen. Ein Teil der Reserve ist bereits im aktuellen Bürolayout enthalten, so dass Platz für eine bestimmte Anzahl weiterer Arbeitsplätze ist, ohne dass bauliche Massnahmen erforderlich wären. Zudem werden im Obergeschoss und im Dachgeschoss Büroreserveflächen von rund 380 m² ausgewiesen. Diese werden solange an öffentliche oder gemeinnützige Organisationen fremdvermietet oder anders genutzt, bis sie von der Verwaltung benötigt werden.

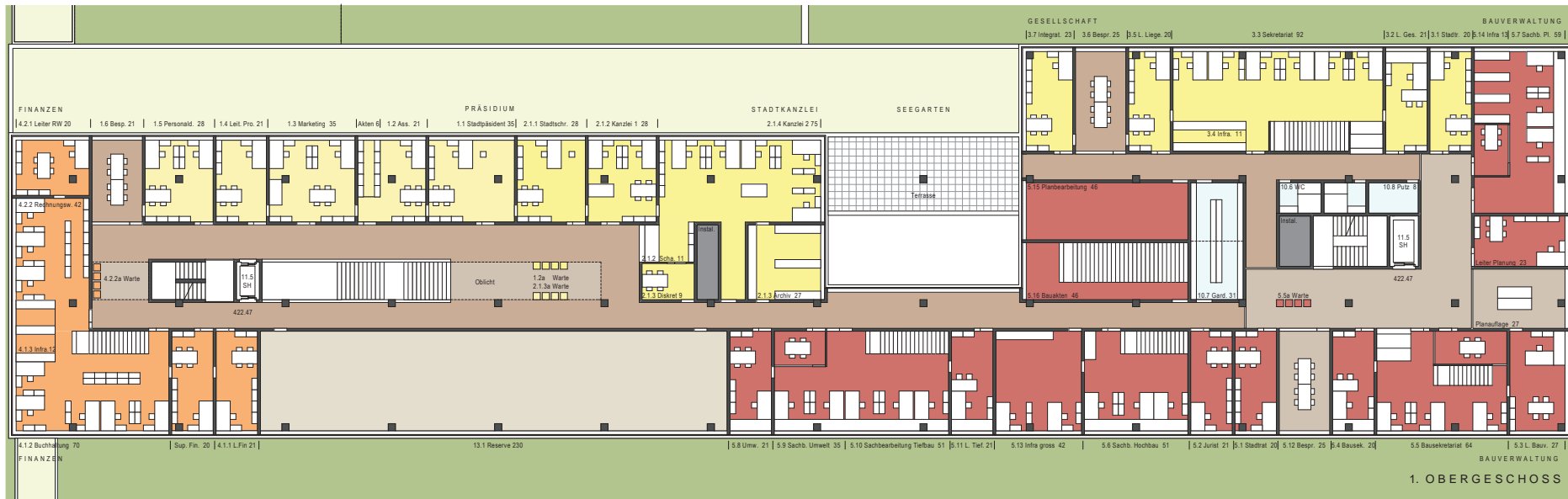
Langfristig könnte auf dem freien westlichen Teil des Dachs ein weiteres Stockwerk aufgesetzt werden. Das ergäbe noch einmal Büroflächen von ca. 580 m². Gewisse Entwicklungen könnten zusätzlichen Bedarf erfordern: Zentrumsgemeinden übernehmen immer mehr Dienstleistungen für Nachbargemeinden, die kleinere Verwaltungen nicht mehr erbringen können. Langfristig möglich sind auch Zusammenlegungen von Behörden und Gemeinden.



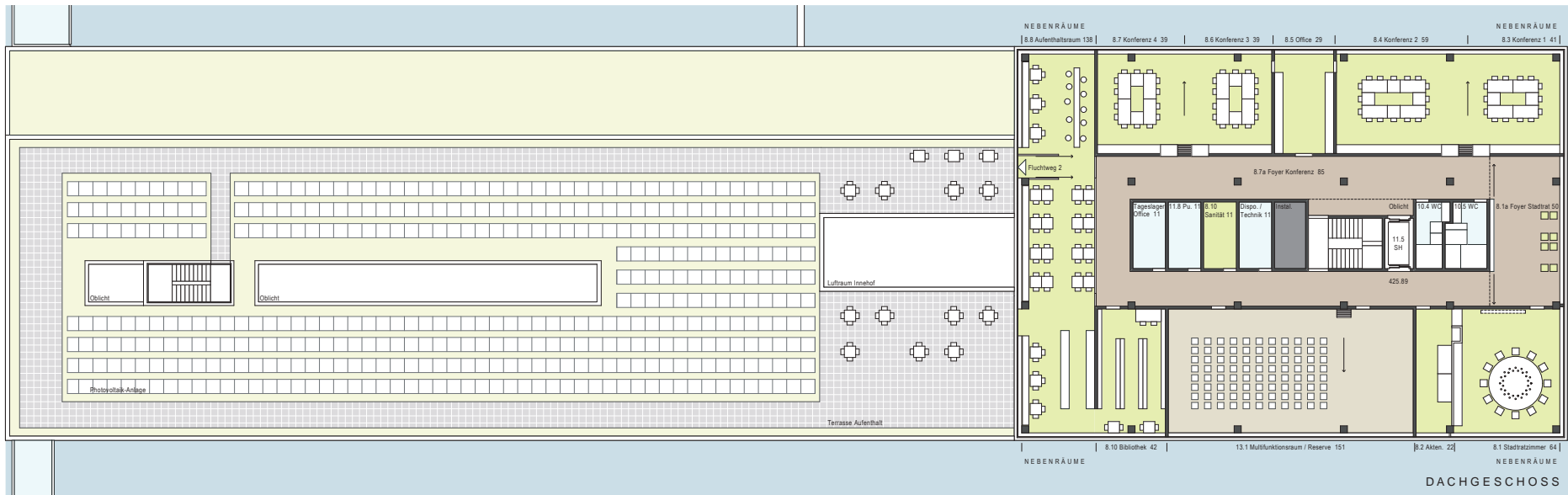
Grundriss Untergeschoss (Ausschnitt ohne Parkplätze), 1 = Ein- / Ausfahrt Tiefgarage, 2 = Zugang Dreispitz Tiefgarage, 3 = Nebeneingang Konferenzräume (mit Lift).



Grundriss Erdgeschoss, 4 = Haupteingang, 5 = Nebeneingang.



Grundriss Obergeschoss.



Grundriss Dachgeschoss (rechts).



Stadthaus, Ansicht aus Richtung Festwiese.



Stadthaus, Ansicht aus Richtung Dreispitzpark mit Basilika St. Ulrich im Hintergrund und Fussgängerallee entlang der Hauptstrasse.

3.3 | Energie

Laut Energierichtplan der Stadt hat Kreuzlingen eine Führungsfunktion in Energie- und Umweltbelangen. Mit dem Label «Energistadt» wurde eine Verpflichtung zum energie- und umweltgerechten Bauen eingegangen. Entsprechend verlangte die Ausschreibung zum Projektwettbewerb für das Gebäude den Minergie-P-Standard. Dieser Standard bewirkt nicht nur einen energiesparenden Betrieb sondern auch ein gutes Raumklima für die Gebäudenutzer. Dies wird unter anderem durch eine hochwertige Bauhülle und eine systematische Lüfterneuerung erreicht. Zudem sichert der Minergie-P-Standard eine verbesserte Werterhaltung und gegenüber heute deutliche Einsparungen bei den Energiekosten.

Für die Strom- und Wärmeversorgung wird eine optimale Ausnutzung von lokalen oder regionalen Energiequellen angestrebt. Folgende Varianten stehen zur Auswahl:

- Die Holzschnitzelheizung des Wärmeverbundes «Campus» hat genügend Kapazitäten, um auch das Stadthaus zu beliefern. Es wird mit einem Bedarf von ca. 190'000 kWh/Jahr gerechnet. Diese Heizung der Technischen Betriebe erzeugt die Wärme im Schnitt mit 75 Prozent Holz aus regionaler Produktion und 25 Prozent Erdgas.
- Als weitere Variante ist der Einsatz einer Wärmepumpe mit Erdsonden zu prüfen.
- Auf den Flachdächern des Obergeschosses und des Dachgeschosses erstellen die Technischen Betriebe eine Photovoltaikanlage, wie sie auch auf dem benachbarten

Dreispitz-Gebäude in Betrieb ist. Die zur Verfügung stehende Fläche beträgt ca. 1'000 m², was einem jährlichen Stromertrag von etwa 180'000 bis 200'000 kWh entspricht. Der Elektrizitätsbedarf des Stadthaus ohne Tiefgarage wird aktuell auf jährlich ca. 140'000 kWh geschätzt.

Für die definitive Wahl der Technologie für die Strom- und Wärmeversorgung müssen die Möglichkeiten aufeinander abgestimmt werden. Um die bestmögliche Variante zu erhalten, werden in der Detailplanung die Technologien vertieft untersucht. Dabei werden auch die Kombination mehrerer Quellen oder gebäudeübergreifende Lösungen geprüft.

3.4 | Verkehrserschliessung

Der Bärenplatz im Zentrum der Stadt ist verkehrlich optimal erschlossen. Im Rahmen der Detailplanung werden sämtliche Verkehrsbeziehungen im Projektperimeter «Neubau Stadthaus» und seinem Umfeld auf der Basis einer Studie vertieft geprüft, in einem separaten Verfahren öffentlich aufgelegt und dann von den zuständigen Instanzen genehmigt werden:

- Der zentral gelegene Bushof Bärenplatz mit Anschluss an alle Linien von Stadtbus und Postauto befindet sich in nächster Nähe.
- Das neue Stadthaus wird für Fussgänger und Velofahrer optimal an die Einkaufsstrassen (Boulevard, Löwenstrasse) angebunden. Dazu werden die Übergänge und Wegführungen im Sinne des Langsamverkehrs überprüft und verbessert.
- Für Fussgänger in verschiedener Hinsicht

praktisch ist die überdachte Passerelle zwischen Bärenplatz und Stadthaus mit direktem Zugang zum Dreispitz Sport- und Kulturzentrum sowie ins Campus-Areal. Neben Witterungsschutz bietet sie auch Orientierung und Wegleitung.

- Den Kunden mit Velo steht ein Velounterstand neben dem Haupteingang und ein weiterer am hinteren bzw. nördlichen Eingang (Zugang Sitzungszimmer) zur Verfügung. Die Mitarbeitenden stellen ihre Velos in der Tiefgarage ab.
- Die Zulieferung zum Stadthaus erfolgt hauptsächlich über die Tiefgarage. Grösse Transporte erreichen das Stadthaus entweder via Schulstrasse von Norden her, wie heute die Zulieferung zum Dreispitz Sport- und Kulturzentrum, oder über die Festwiese zum Osteingang. Der «Obere Schulweg» ist grundsätzlich für den Langsamverkehr bestimmt (ausgenommen Spezialtransporte und Rettungsfahrzeuge).
- Die Zu- und Wegfahrt zur Festwiese – etwa für Lastwagen mit Material für den Jahrmarkt – erfolgt über die Hauptstrasse.
- Der motorisierte Individualverkehr gelangt über die Pestalozzistrasse in die Tiefgarage. Mit den beiden Verbindungsstrassen Pestalozzistrasse und Bärenstrasse ist das Stadthaus gut an die übergeordneten Ost-West-Verkehrsachsen Hafen-/Bahnhof sowie Romanshorner-/Egelseestrasse angebunden.
- Es wird weiterhin die Möglichkeit für den Ein- und Ausstieg für Passagiere von Cars bestehen.

4 | Teilprojekt Tiefgarage

Im Anschluss an den Bau des Dreispitz Sport- und Kulturzentrums wurde unter dem Bärenplatz eine Tiefgarage geplant. 2007 führte die Stadt einen Projektwettbewerb über das Gebiet des heutigen Parkplatzes auf der Festwiese durch. Gefragt war ein Projekt für die Verlegung der Parkplätze in eine Tiefgarage sowie Vorschläge für die Neugestaltung der Oberfläche als Freiraum. Damals plante man eine riesige Parkierungsanlage mit bis zu 600 Parkplätzen in zwei Tiefgeschossen. Die Realisierung wurde jedoch im Interesse einer Gesamtplanung für das Zentrum sistiert.

Die nun vorliegende Lösung verbindet den Bau einer Tiefgarage mit dem Neubau des Verwaltungsgebäudes, wodurch sich Kostenersparnisse ergeben. Anders als 2007 angedacht, sollen sämtliche Plätze auf einer Ebene angeordnet werden, was angesichts des schwierigen Bau- grounds konstruktions- und kostenmässig vorteilhaft ist. Auch auf eine zweite Ausbautappe mit weiteren 300 Plätzen wird verzichtet.

Der Stadtrat verfolgt die Strategie einer dezentralen Verteilung von Parkhäusern bzw. Tiefgaragen, statt diese – und damit auch den Verkehr – an einem Ort zu konzentrieren. Damit werden auch die Fusswege von den jeweiligen Parkierungsanlagen zu den von den Benutzern gewünschten Orten kürzer.

Die Ein- und Ausfahrt der jetzt geplanten Tiefgarage befindet sich an der Pestalozzistrasse in der Tempo-30-Zone. Die Lage zwischen dem Dreispitz Sport- und Kulturzentrum im Norden und dem Thermalbad Egelsee im Süden ermöglicht die Nutzung der Tiefgarage für beide Anlagen. Bis zu den Einkaufsstrassen Boulevard und Löwenstrasse sind es lediglich 150 Meter. Von den geplanten 251 Parkplätzen werden wie bis anhin 80 Plätze an die Pädagogische Hochschule Thurgau (PH) vermietet. Die Stadtverwaltung beansprucht ca. 70 Plätze.

Damit verbleiben für die öffentliche Nutzung tagsüber rund 101 Parkplätze – vier mehr als heute. Am Abend sowie am Wochenende stehen sämtliche 251 Parkplätze der allgemeinen Nutzung offen. Mit der Verlagerung der Parkplätze der Stadtverwaltung vom Parkplatz an der Marktstrasse in die neue Tiefgarage werden im Stadtzentrum zusätzlich ca. 40 Parkplätze öffentlich nutzbar.

Die Parkplätze werden gemäss den Vorgaben für öffentliche Parkhäuser gebaut (Parkfelder 2.5 x 5 Meter). Neben Behinderten-Parkplätzen sind auch Parkplätze mit Ladestationen für Elektrofahrzeuge geplant. Ausserdem stellen die Mitarbeitenden ihre Velos in der Tiefgarage ab, auch hier sind Ladestationen für E-Bikes vorgesehen.

Die Nutzer können das Parkhaus über insgesamt fünf Ausgänge verlassen und über zwei Eingänge direkt ins Stadthaus gelangen. Von dort erreicht man durch die gedeckte Paserelle auch direkt das Foyer Festwiese, das nun seine ursprüngliche Funktion als Eingang zum Dreispitz Sport- und Kulturzentrum stärker wahrnehmen kann.

Für den optimalen Verkehrsfluss wird die Tiefgarage an das künftige städtische Parkleitsystem angeschlossen.

Parkplätze im Zentrum (heute)

Parkplatz Bärenplatz (inkl. 80 Plätze PH)	177
Tiefgarage Egelsee	52
Tiefgarage ceha!	120
Parkplätze Boulevard und Umgebung	158
Parkplatz TKB (nur Abend und Wochenende)	44
Parkplatz Helvetiaplatz	25
Tiefgarage Karussell	345
Parkplatz Karussell	30
Parkplatz Marktstrasse	48
Total	999

5 | Teilprojekt Gestaltung Festwiese

Die Gestaltung der Festwiese hatte zwei Vorgaben zu erfüllen: Zum einen musste der von der Denkmalpflege geforderte Sichtbezug zur Basilika St. Ulrich von Westen her gewahrt bleiben. Das vorliegende Projekt erfüllt diese wichtige Vorgabe in der Beurteilung durch die Jury am besten. Kein anderes Projekt erreichte diesen grosszügigen Freiraum und diese optimale Sichtbarkeit der Basilika. Zum anderen sollte es weiterhin möglich sein, auf der Festwiese den Jahrmarkt zu platzieren. Hierfür wird ein Teil des Bodens nicht unterkellert (A), damit die schweren Bahnen des Jahrmarkts aufgebaut werden können. Ausserdem musste der Aufbau des Bodens darauf ausgelegt werden, dass er stark belastbar und strapazierfähig ist und lediglich eine kurze Regenerationszeit benötigt. Auch diese Vorgabe wurde erfüllt.

Auf diese Weise ist es den Architekten gelungen, dem Ort seinen Charakter als «Festwiese» zurückzugeben. Er steht der Bevölkerung zur freien Nutzung und Bespielung mit Anlässen offen. Für Veranstaltungen wurde ein Infrastrukturräum im Erdgeschoss (B) des Stadthauses geschaffen. Zudem sind bereits Strom- und Wasseranschlüsse eingeplant. Unsere Stadt erhält so neben dem Hafenaerial und dem Boulevard einen weiteren freien Raum für Feste, kulturelle und sportliche Veranstaltungen oder Ausstellungen und Messen.

Die meiste Zeit wird die Festwiese jedoch frei bleiben und für die Bevölkerung individuell nutzbar sein. Der Freiraum wird bewusst nicht mit fest montierten Park-Bepflanzungen oder Kleinbauten belegt. Vorgesehen sind jedoch verschiebbares Mobiliar wie Sitzgelegenheiten oder Tische und mobile Pflanzgefässe (C), damit für Veranstaltungen leicht Platz geschaffen werden kann.

Eingefasst wird die Festwiese durch einen breiten Gehweg aus Hartbelag. Der rechteckige Freiraum selber wird auf allen Seiten eingerahmt vom gedeckten Zugang zum Haupteingang, vom Stadthaus, von der Basilika St. Ulrich und von der Baumallee entlang der Hauptstrasse.

Zum Teilprojekt Festwiese gehört neben dem begrünten Platz auch die gesamte Umgebungsgestaltung: Dazu gehören die Neuanlage des Fussgängerwegs in der Allee entlang der Hauptstrasse (1) sowie des Oberen Schulwegs (2), die Freiraumgestaltung zwischen dem neuen Stadthaus und dem Dreispitz Sport- und Kulturzentrum (3) sowie der gedeckte Zugang vom Bärenkreisel bis zum Stadthaus (4) bzw. zum Dreispitz Sport- und Kulturzentrum (4a).

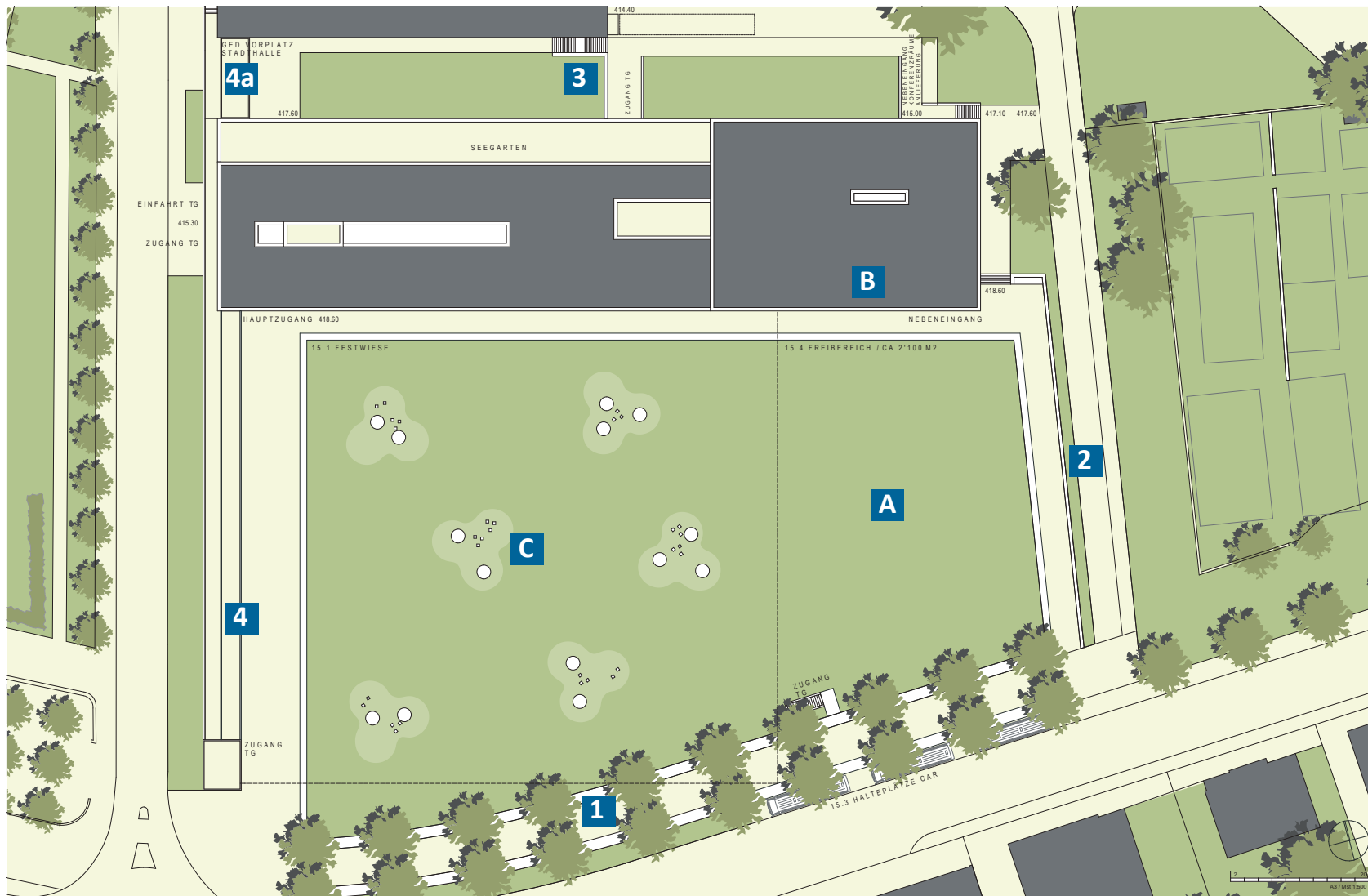
Die heutige Glassammelstelle und der Mobility-Parkplatz auf dem Bärenplatz werden an

einen anderen, noch zu bestimmenden Ort verschoben.

5.1 | Freiräume im Zentrum

Mit der Freihaltung und Gestaltung der Festwiese bewahrt die Stadt Kreuzlingen ein Zentrum, das man auch als «grüne Mitte» der Stadt bezeichnen kann. Neben der Festwiese liegen rund um den Bärenkreisel noch zwei weitere Grün- und Freiräume mit ganz unterschiedlichen Charakteren:

- Der Dreispitzpark ist eine historische Parkanlage, die zwischen 1929 und 1932 gestaltet wurde und wieder in diesen Zustand zurückversetzt werden soll. Dazu werden der Baumbestand überprüft und die Wasserspiele renoviert.
- Der Sallmannpark wird im Zuge der von Privaten geplanten Überbauung des Löwenareals aufgewertet und für die Öffentlichkeit besser zugänglich gemacht. Darauf hat die Stadt bei der Ausarbeitung des Gestaltungsplans Wert gelegt. Der ehemalige Parkcharakter, der Spielplatz und die Fusswegverbindungen werden wieder instand gesetzt und teilweise neu gestaltet.



Gestaltung Festwiese und Umgebung.

6 | Kosten

Das Siegerprojekt der Architekten Niggli + Zbinden ist aufgrund seiner wenigen Geschosse und der einfachen, flexiblen Raumstruktur laut der Fachjury eines der günstigsten der eingereichten Projekte.

Im Folgenden ein paar Kernaussagen zu den verschiedenen Kostenpositionen:

- Der Gesamtbetrag für die Investitionen versteht sich als maximales Kostendach inkl. Mehrwertsteuer. Ebenfalls eingerechnet ist eine Reserve von CHF 2 Mio.
- Dank der vorhandenen Vorfinanzierung für das neue Stadthaus von CHF 7.7 Mio. verringert sich der abzuschreibende Restbuchwert auf CHF 24.7 Mio. Dies ergibt eine jährliche Einsparung beim Abschreibungsaufwand von CHF 231'000.
- Bei einem Gebäudevolumen von 29'804 m³ belaufen sich die Gebäudekosten (BKP 2/m³ GV SIA 416) auf CHF 872 (jeweils inkl. 8 % MWST). Bei der Tiefgarage beträgt der m³-Preis CHF 458, was einen berechneten Durchschnitt von CHF 700 ergibt. Laut Aussage von Fachleuten liegt dieser Wert im Rahmen vergleichbarer Verwaltungsbauten.
- Die jährlichen Kosten für den Unterhalt des Verwaltungsgebäudes sinken gegenüber heute (Kosten aller vier Altliegenschaften) um mindestens 20 Prozent, bei der Energie sind es sogar mehr als 50 Prozent.

- Die Finanzierung der Investition und der Betrieb der Tiefgarage können vollständig aus der Spezialfinanzierung gedeckt werden. Der Stand per Ende 2015 beträgt rund CHF 11 Mio. Jährlichen Einlagen in die Spezialfinanzierung von ca. CHF 1.5 Mio. stehen Entnahmen für die Tiefgarage von ca. CHF 618'000 pro Jahr gegenüber. Damit belastet die Tiefgarage die Steuerzahler nicht, sie wird verursachergerecht finanziert. Und es bleibt noch Spielraum für die Finanzierung weiterer Parkieranlagen.
- Mit dem 2015 erneut sehr positiven Rechnungsabschluss der Stadt hat sich die Ausgangslage für die vorliegende Investition noch einmal verbessert. Aufgrund des Überschusses von CHF 5.4 Mio. beträgt das freie Eigenkapital der Stadt per Ende 2015 CHF 35.4 Mio.
- Mit dem ab 2016 geltenden reduzierten Steuerfuss wird sich das Eigenkapital in den nächsten Jahren wie geplant verringern. Schon beim Beschluss im Gemeinderat wurde darauf hingewiesen, dass es sich bei der Steuersenkung in Anbetracht verschiedener anstehender Investitionen um eine zeitlich begrenzte Massnahme handelt.

6.1 | Investitionen

(in CHF, inkl. 8 % MWST, Stand Oktober 2015)

Stadthaus

1 Vorbereitungsarbeiten	800'000
2 Gebäude	26'000'000
3 Betriebseinrichtungen	1'300'000
5 Baunebenkosten	
(exkl. Finanzierung während Bauphase)	1'000'000
8 Reserve (ca. 5 % von BKP 1/2/4)	1'350'000
9 Ausstattung	1'950'000
Total Stadthaus BKP 1 - 9	32'400'000

Tiefgarage

1 Vorbereitungsarbeiten	950'000
2 Gebäude	9'750'000
3 Betriebseinrichtungen	400'000
5 Baunebenkosten	
(exkl. Finanzierung während Bauphase)	200'000
8 Reserve (ca. 5 % von BKP 1/2/4)	500'000
Total Tiefgarage BKP 1 - 9	11'800'000

Festwiese und Umgebung

4 Umgebung	3'050'000
5 Baunebenkosten	
(exkl. Finanzierung während Bauphase)	50'000
8 Reserve (ca. 5 % von BKP 1/2/4)	150'000
9 Ausstattung	50'000
Total Festwiese BKP 1 - 9	3'300'000

Gesamtinvestitionen

47'500'000

6.2 | Jährlicher Aufwand

Die Betriebskosten für das Verwaltungsgebäude wurden von internen und externen Fachstellen in Relation zu den heute für den Betrieb der vier Verwaltungsliegenschaften aufgewendeten Kosten gesetzt. Damit können verlässliche Aussagen über den künftigen Betriebs- und Unterhaltsaufwand gemacht werden.

Für den Betrieb der Tiefgarage und den Unterhalt der Festwiese wurde auf Erfahrungswerte von internen und externen Fachstellen bzw. auf die Frequenz der Parkierung auf dem Bärenplatz zurückgegriffen.

In den Finanzplänen ab dem Jahr 2010 wurden für den Neubau des Stadthauses zwischen CHF 20 Mio. und CHF 33 Mio. eingestellt. Diesen Werten lag jedoch ein überholtes Raumprogramm und kein berechnetes Projekt zugrunde. Für eine Tiefgarage mit Gestaltung Festwiese ging man von höheren Kosten von bis zu CHF 18.2 Mio. aus. Im Finanzplan 2015 bis 2018 betrug der geschätzte Gesamtaufwand CHF 45.7 Mio., im neuen Finanzplan 2017 bis 2020 schliesslich CHF 47.5 Mio., so wie er jetzt für das Projekt «Schlussstein» mit Stand Oktober 2015 konkret berechnet wurde. Darin sind eine Reserve von CHF 2 Mio. sowie die Mehrwertsteuer inbegriffen.

Experten schätzen die Marktentwicklung so ein, dass angesichts der nachlassenden privaten Bautätigkeit die Preise im Bauhaupt- und Nebengewerbe stagnieren oder gar sinken werden.

6.2.1 | Betriebskosten (Hochrechnung)

(in CHF, Stand Oktober 2015)

Stadthaus	heute ¹	neu	Differenz
Betrieb/Unterhalt (inkl. Personalkosten)	550'000	440'000	- 20 %
Strom/Wärme/Wasser/Abwasser	85'000	40'000	- 53 %
Stadthaus Total	635'000	480'000	
Tiefgarage Total	37'000	100'000	
Festwiese und Umgebung Total	5'000	30'000	

¹ Vier Altliegenschaften bzw. Parkplatz Bärenplatz.

6.2.2 | Finanzdienst

	Stadthaus	Tiefgarage	Festwiese und Umgebung
Nettokredit Gesamtinvestition	32'400'000	11'800'000	3'300'000
Direkte Abschreibung Vorfinanzierung	7'700'000		
Abzuschreibender Restbuchwert	24'700'000	11'800'000	3'300'000
Abschreibung Gebäude auf 33 Jahre	682'500	354'000	
Abschreibung Ausstattung auf 8 Jahre	243'800		
Abschreibung Festwiese auf 40 Jahre			82'500
Kalkulatorische Zinsen 4 % ø Nettokredit	648'000	236'000	66'000
Finanzdienst	1'574'300	590'000	148'500
Betriebskosten	480'000	100'000	30'000
Ertrag		- 160'000	
Gesamtkosten / Jahr	2'054'300	530'000	178'500
Heutige Kosten	- 635'000	- 37'000	- 5'000
Heutiger Ertrag	-	125'000	-
Mehrkosten gegenüber heute	1'419'300	618'000²	173'500

² Deckung aus Spezialfinanzierung «Parkplatzbewirtschaftung» (vgl. Ziff. 6 Kosten).

7 | Nutzung der Altliegenschaften

Nach dem Bezug des neuen Stadthauses werden folgende Liegenschaften von der Stadtverwaltung nicht mehr benötigt und können anderen Nutzungen zugeführt werden:

- Hauptstrasse 62 (altes Stadthaus, inkl. Besucherparkplatz)
- 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 die konkreten Absichten dem Gemeinderat und der Öffentlichkeit vorlegen. Dabei steht immer das öffentliche Interesse im Vordergrund. In jedem Fall kann die Stadt als Eigentümerin der Liegenschaften die Bedingungen für die künftigen Nutzungen festlegen. Dabei wird auch der Gemeinderat miteinbezogen.

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. Es 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 wird unter Einbezug der angrenzenden Grundstücke ein Nutzungskonzept erstellt. Auf dieser Grundlage wird anschliessend ein Gestaltungsplan ausgearbeitet.

Der Stadtrat hat die klare Absicht, die vier unter Denkmalschutz stehenden Gebäude im Eigentum der Stadt zu behalten. Für einzelne der vier Liegenschaften wurde bereits Interesse angemeldet, unter anderem von der Schule Kreuzlingen, die an ihrem heutigen Standort ebenfalls unter Platznot leidet.

Soll eine Liegenschaft vermietet werden, ist die erwähnte umfangreiche bauliche und energetische Sanierung durch die Stadt auszuführen und zu finanzieren. Wird sie im Baurecht abgegeben, kann die Sanierung dem Baurechtsnehmer übertragen werden. Für die Abgabe im Baurecht ist der Gemeinderat die beschliessende Instanz.

7.1 | Hauptstrasse 62

Das alte Stadthaus auf der Parzelle Nr. 247 besteht aus einem denkmalgeschützten vorderen Teil und einem nachträglich erstellten,

nicht unter Schutz stehenden Anbau. Der Verkehrswert der Liegenschaft mit angrenzender Parzelle (Besucherparkplatz) wird auf CHF 2.6 Mio. geschätzt. Aufgrund der Gebäudestruktur kommt nur eine Nutzung für Dienstleistungen, Verwaltungen und Büros in Frage. Allenfalls kann der denkmalgeschützte Teil des Gebäudes mit einem Neubau ergänzt werden. Die konkrete Lösung wird im Rahmen eines Nutzungskonzepts bzw. Gestaltungsplans für das gesamte Areal einschliesslich der Marktstrasse erarbeitet werden.

7.2 | Marktstrasse 4 und 6

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

Da sich diese Grundstücke in einem Wohnquartier befinden, wird sich die Nutzung schwer gewichtig 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 Dienstleistungen nahelegt. Auch soziale bzw. öffentliche Einrichtungen wie Kindertagesstätten sind denkbar. Der bestehende Parkplatz Marktstrasse soll gemäss dem Konzept der dezentralen öffentlichen Parkierungsanlagen als öffentlich nutzbar

re Tiefgarage in eine künftige Überbauung des Areals integriert werden. Der Verkehrswert der Parzellen Nrn. 2043, 1647, 1569, 2420 und 197 beträgt derzeit CHF 3.4 Mio.

7.3 | Hauptstrasse 74

Das als «Haus Sallmann» bekannte und unter Denkmalschutz stehende Gebäude wird ge-

mäss einem Vorentscheid 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. Kundenschalter 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, hier oder an einem anderen Standort, räumlich zusammengeführt wird. Ersteres würde eine entsprechende Renovation der Scheune erfordern. Der Versicherungswert der Liegenschaft beträgt rund CHF 4.6 Mio.

7.4 | 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. 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. Der Verkehrswert der Parzelle mit den beiden Gebäuden an der Hauptstrasse beträgt CHF 2.9 Mio.



Die vier Altliegenschaften.

8 | Realisierung / Weiteres Vorgehen

Baukommission

Für die Realisierung des Vorhabens wird eine breit zusammengesetzte Baukommission mit Politikern, Fachleuten und Vertretern von Institutionen wie Schul- und Kirchenbehörde, Quartiervereinen etc. eingesetzt. Diese wird die Detailplanung und den Bau bis zur Fertigstellung begleiten. Zu den Aufgaben der Baukommission gehören unter anderem die Auftragsvergaben gemäss gesetzlichen Auflagen und Submissionsverordnung.

Bei der Detailplanung können noch Optimierungen bei der Funktionalität und der Materialisierung erfolgen. Dies betrifft besonders die Fassade, die von den Architekten unter Begleitung der Fachpreisrichter und/oder der Stadtbildkommission überprüft und definitiv festgelegt wird.

Auftragsvergaben

Das Bauvorhaben bzw. die Bauleitung kann mittels Einzelvergaben durch ein von der Stadt geleitetes Generalplanerteam oder mit einem externen Generalunternehmer realisiert werden. Über das definitive Realisierungsmodell entscheidet der Stadtrat, sobald die Projektorganisation für die Realisierungsphase festgelegt ist und mit den Mitteln des Baukredits das ordentliche Submissionsverfahren durchgeführt werden kann.

Baubewilligung

Bewilligungsinstanz für einen städtischen Bau ist der Kanton. Bezüglich der Gebäudelänge bedarf es einer Ausnahmewilligung. Aufgrund der raumplanerischen und städtebaulichen Beurteilung durch die Jury und der Denkmalpflege sowie eines positiven Volksentscheids ist sie jedoch ausreichend legitimiert.

Nutzung der Altliegenschaften

Der Stadtrat wird für die Nutzung der frei werdenden Altliegenschaften ein Nutzungskonzept erstellen und im Bereich Marktstrasse einen Gestaltungsplan erlassen. Dieser Prozess erfolgt sinnvollerweise erst dann, wenn das Volk den Auftrag zur Realisierung des neuen Stadthauses erteilt hat. Der Stadtrat wird die erforderlichen Entscheidungen von den zuständigen Instanzen zum gegebenen Zeitpunkt separat einholen.

Energiekonzept

Die definitive Wahl der Technologie für die Strom- und Wärmeversorgung erfolgt in der Detailplanung. Die in Frage kommenden Möglichkeiten werden vertieft untersucht, um die bestmögliche Variante zu eruieren. Dabei werden auch innovative Ansätze, z. B. die Kombination von Energiequellen oder gebäudeübergreifende Lösungen in die Überlegungen einbezogen.

Verkehrerschliessung

Sämtliche Verkehrsbeziehungen im Projektpereimeter «Neubau Stadthaus» und seinem Umfeld werden auf der Basis einer Studie vertieft geprüft, in einem separaten Verfahren öffentlich aufgelegt und dann von den zuständigen Instanzen genehmigt.

Nutzung Reserven

Für die gebaute, noch nicht auf die Abteilungen verteilte Reservefläche im Obergeschoss ist ein passender Mieter zu finden.

Parkieren während der Bauphase

Während der Bauphase werden die Autofahrerinnen und Autofahrer auf die zahlreich vorhandenen Parkierungsmöglichkeiten im Zentrum umgeleitet. Zudem werden im Bereich Hafenbahnhof am Standort des geplanten öffentlichen Parkhauses provisorische Parkplätze für die Öffentlichkeit und die Mieter der Pädagogischen Hochschule geschaffen.

Zeitplan

Nach einem positiven Volksentscheid erfolgen die Detailplanung, das Baubewilligungsverfahren und die Auftragsvergabe. Der Baubeginn könnte Anfang 2018 erfolgen. Nach einer gut zweijährigen Bauzeit würde das neue Stadthaus und die Tiefgarage im Jahr 2020 bezogen.

9 | Zusammenfassung / Antrag

Stadtrat und Gemeinderat empfehlen gemeinsam, dem vorliegenden Kreditbegehren für das Gesamtprojekt «Stadthaus mit Tiefgarage und Gestaltung Festwiese» zuzustimmen.

Das neue Stadthaus von Kreuzlingen soll in der geografischen Mitte der Stadt auf dem Bärenplatz entstehen. Dieser Ort ist aus allen Kreuzlinger Quartieren und mit allen Verkehrsmitteln gut erreichbar. Der architektonisch und städtebaulich gelungene Verwaltungsbau vereint alle städtischen Ämter und Anlaufstellen unter einem Dach (ohne Technische Betriebe, Werkhof und Gärtnerei). Davon werden alle Einwohnerinnen und Einwohner profitieren.

Mit dem Neubau kann – und muss – auch ein Missstand behoben werden, der unserer Stadt unwürdig ist: Die heutigen alten Verwaltungsgebäude sind für Menschen mit eingeschränkter Gehfähigkeit oder für Eltern mit Kinderwagen nicht begehbar. Barrierefreiheit für Kunden wie auch für Mitarbeitende ist jedoch gesetzliche Pflicht, der wir baldmöglichst nachkommen müssen.

Das Projekt eines neuen Stadthauses wurde mit einer öffentlichen Tiefgarage und der Gestaltung der Festwiese als neuer Frei- und Grünraum kombiniert. Diese Teilprojekte hängen baulich und gestalterisch zusammen und

wurden deshalb als Gesamtprojekt geplant, für das ein einziger Baukredit abgeholt wird. Für das neue Stadthaus existiert bereits eine Vorfinanzierung von CHF 7.7 Mio. Die Tiefgarage belastet den Steuerzahler nicht, sie wird ausschliesslich mit den Einnahmen aus den Parkierungsgebühren finanziert.

Der Zeitpunkt für diese Investition in die Zukunft unserer Stadt könnte nicht besser sein:

- Bedarf und Nutzen sind seit Langem ausgewiesen und heute noch dringender.
- Der «Schlusstein» ist ein städtebaulich und architektonisch hervorragendes Projekt.
- Der gesunde Haushalt der Stadt erlaubt Investitionen in dieser Grössenordnung.
- Die Zinsen sind auf einem historischem Tiefstand und verringern die jährlichen Kosten.

Der grossen Investition steht ein realer und nachhaltiger Gegenwert gegenüber: einerseits im Verwaltungsvermögen der Stadt, andererseits als wichtiges Element der Stadt- und Zentrumsentwicklung. Das Gesamtprojekt wird zusammen mit den anders nutzbaren Altliegenschaften und einem entwickelten Areal Marktstrasse einen städtebaulichen Akzent im Zentrum setzen. Im Vordergrund steht aber der praktische Nutzen für die Bevölkerung, den ein modernes, zentral gelegenes Stadthaus hat – jetzt und für die nächsten Generationen.

Sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Stadtrat und Gemeinderat beantragen Ihnen, dem Kreditbegehren für das Gesamtprojekt Neubau eines zentralen Stadthauses, Bau einer Tiefgarage und Neugestaltung der Festwiese in der Höhe von CHF 47.5 Mio. zuzustimmen.



Der Gemeinderat stimmte der Botschaft am 8. September 2016 mit 30 : 3 Stimmen bei 3 Enthaltungen zu.

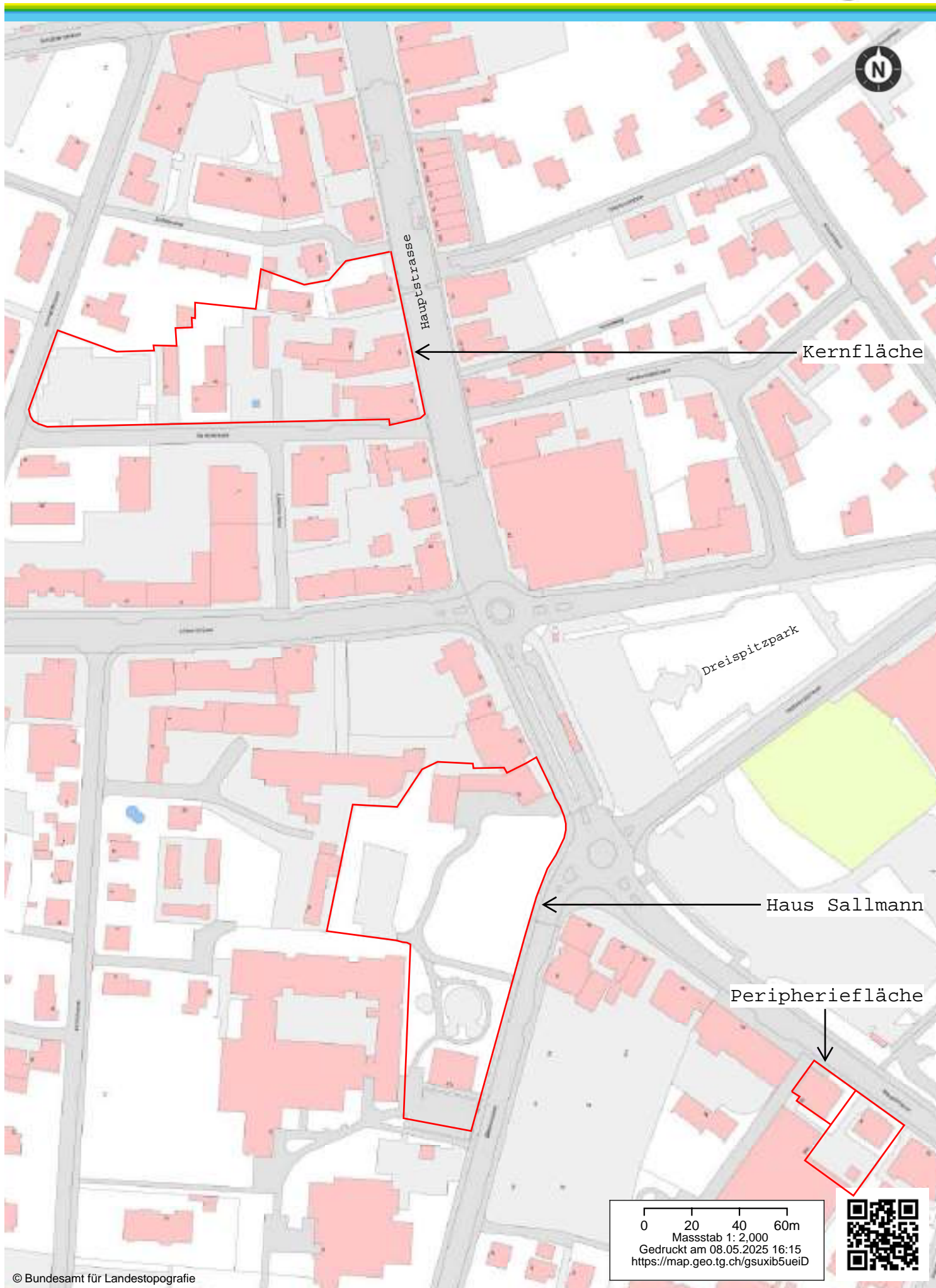


Stadt Kreuzlingen

Hauptstrasse 62
8280 Kreuzlingen
Tel. 071 677 61 11
stadt@kreuzlingen.ch
www.kreuzlingen.ch

Chronologie und inhaltliche Zusammenhänge

2016 - 2022	Botschaft 2026	→ Abstimmungsfrage	
<p>2022: Gemeinderatsbotschaft "Durchführung eines Architekturwettbewerbs und die Projektierung bis und mit Volksabstimmung für die Sanierung und Erweiterung der bestehenden städtischen Verwaltungsliegenschaften (Alternativprojekt Stadthaus)"</p> <p>2019: Volksinitiative "zur Freihaltung der Festwiese beim Bärenplatz"</p>	<p>a. Das Projekt "Sanierung und Erweiterung der bestehenden städtischen Verwaltungsliegenschaften" besteht aus drei Teilprojekten:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Sanierung bestehendes Stadthaus (Hauptstrasse 62) – Erweiterung durch einen Neubau (Kernfläche Hauptstrasse/Marktstrasse) – Sanierung Haus Sallmann und Ausbau Scheune (Hauptstrasse 74) <p>b. Aus buchhalterischen Gründen müssen die vom Bau betroffenen Liegenschaften bzw. Parzellen dem Verwaltungsvermögen zugewiesen werden.</p> <p>c. Für den Neubau (Kernfläche Hauptstrasse/Marktstrasse) ist zwingend ein Landabtausch mit der Firma Häberlin Architekten AG erforderlich.</p>	<p>Kreditbegehren für</p> <p>a. das Projekt "Sanierung und Erweiterung der bestehenden städtischen Verwaltungsliegenschaften" von CHF 49'369'500, indiziert, und den</p> <p>b. Übertrag der Parzelle 196 vom Finanzins Verwaltungsvermögen der Stadt Kreuzlingen in Höhe von CHF 1'770'000 und den</p> <p>c. Landabtausch der Parzellen 1871, 1851 und 1477 im Austausch für die Parzellen 197 und 2420 innerhalb des Verwaltungsvermögens und die</p>	 <p><i>Stadthaus mit Erweiterungsbau</i></p>  <p><i>Haus Sallmann mit Zwischenbau und Scheune Visualisierungen: OVI Images GmbH</i></p>
<p>2016: Volksabstimmung "Kreditbegehren für das Gesamtprojekt Neubau eines zentralen Stadthauses, Bau einer Tiefgarage und Neugestaltung der Festwiese"</p>	<p>d. Abschliessend muss die Volksabstimmung von 2016 zum Projekt "Schlussstein" aufgehoben werden.</p>	<p>d. Aufhebung des Kreditbeschlusses gemäss Volksabstimmung vom 27. November 2016 für das "Gesamtprojekt Neubau eines zentralen Stadthauses, Bau einer Tiefgarage und Neugestaltung der Festwiese" (Projekt "Schlussstein")</p>	 <p><i>"Schlussstein", Architekten Niggli + Zbinden</i></p>





Raumbezugschema Haus Sallmann

- Nebenträume / Lager_im UG möglich**
Tot. 140m²
- Hauswart:**
_Lager
_Werkstatt (möglichst mit Tageslicht)
_Entsorgung (2xAbfallcontainer)
_1x Garconcontainer
(möglichst im EG nahe Anliefer-Lift)
- IT_10m²**
(möglichst im UG)
- Technik-HUKSE**
_3m²
- Paketplätze**
_2 (VAPP)
_4-5 Betriebsfahrzeuge PP
_2 Handwerker / Lieferant PP
_Rest gemäss VS-Norm SN 641 100
_Frühmaler
_Florianer
- (gedeckte) Anlieferung

- Allgemeine Räume | interne Zone**
Tot. 208m²
- Repositorbezogene Räume AI**
Tot. 599m²
- Repositorbezogene Räume AI**
Tot. 111m²
- Repositorbezogene Räume BB**
Tot. 163m²
- Repositorbezogene Räume SH**
Tot. 226m²
- Repositorbezogene Räume SV**
Tot. 99m²



Frequenz: 1SP / Woche
AI Nähe SH anordnen (bestenfalls im gleichen Gebäudeflügel, Klienten der AI sind immer Klienten der SH)
Beide Eingänge möglich

Frequenz: 40 P / Woche

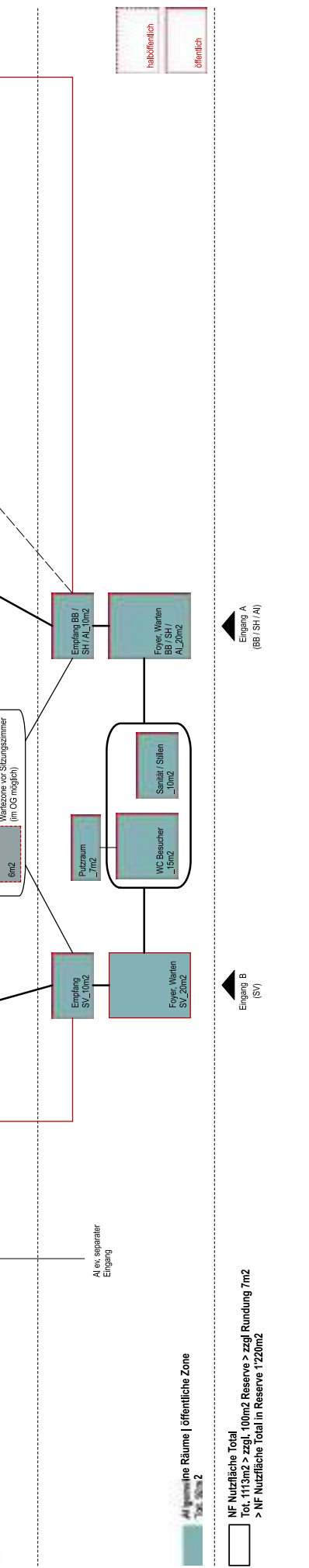
Frequenz: 20 P / Woche

Frequenz: 50-70 P / Woche

AI allgemeine Räume | halböffentliche Zone
Tot. 113m²

AI allgemeine Räume | öffentliche Zone
Tot. 58m²

NF Nutzfläche Total
Tot. 1113m² > zzgl. 100m² Reserve > zzgl. Rundung 7m²
> NF Nutzfläche Total in Reserve 1'220m²



AI ev. separater Eingang

halbböffentlich

öffentlich

Eingang A (BB / SH / AI)

Eingang B (SV)

Eigentumswohnung
Marktstrasse Baulandbewertung
Marktstrasse 4
8280 Kreuzlingen
Schweiz



Marktwert **CHF 4'990'000**

Berichtsdatum	02.03.2025
Qualitätsstichtag	01.01.2027
Bewertungsstichtag	02.03.2025
Bewertungsgrund	Verkaufsbewertung
Auftraggeber	Stadt Kreuzlingen, Hauptstrasse 62, 8280 Kreuzlingen, Schweiz Franziska Zschill, +41 71 677 62 04
Referenznummer Bewertung	lw_2025-117
Liegenschaftsnummer	lw_2025-117
Bewertungs ID	2950-232-100
Projektleiter	Linus Weber, lw liegenschaftenwerte gmbh
Bewerter	Linus Weber, lw liegenschaftenwerte gmbh
Besichtigungsdatum	05.02.2025
Besichtigt durch	L. Weber

Zusammenfassung

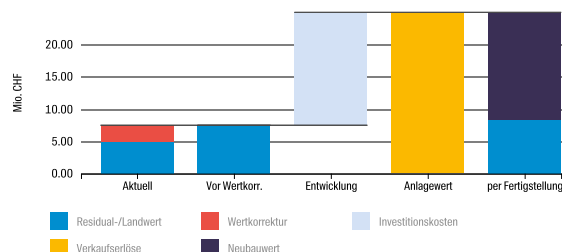
Objekteigenschaften

Eigentumswohnung	
Marktstrasse 4 8280 Kreuzlingen Schweiz	
WGS84: 47.648573 / 9.173606	
Wirtschaftseinheit	Marktstrasse Baulandbewertung
Referenznummer	lw_2025-117
Eigentümer	Stadt Kreuzlingen
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	
Letzte Renovationen	
Auftraggeber	Stadt Kreuzlingen
Kontaktperson	Franziska Zschill franziska.zschill@kreuzlingen.ch
Projektleiter	Linus Weber linus.weber@liwe.ch
Bewerter	Linus Weber linus.weber@liwe.ch +41 71 640 06 06

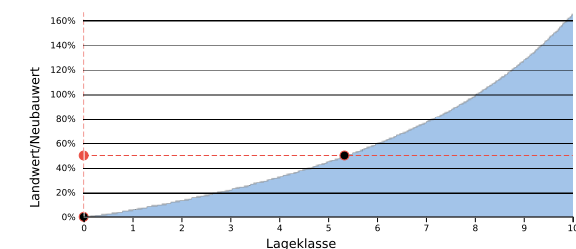
Erträge

Nutzung				Marktmiete Soll					
Typ	Anzahl	m ²	Anteil	p.a. [CHF]	/ m ² [CHF]	Q	Einheit/Mt. [CHF]	Q	Leerstand
Nutzung				Verkaufserlöse SOLL					
Typ	Anzahl	m ²	Anteil	[CHF]	/ m ² [CHF]	/ Einheit [CHF]			
Wohnen	22	2'590		23'030'000	8'892	1'046'818			
Parken innen	50	215		1'884'615	8'750	37'692			
Total	72	2'805		24'914'615	8'881	346'036			

Herleitung Residualwert



Plausibilisierung Landwert



Resultate

Werte	CHF	%
Ertragswert Renditeobjekt per Fertigstellung	0	0.00%
Verkaufserlöse Eigentum	24'914'615	100.00%
Total Anlagewert per Fertigstellung	24'914'615	100.00%
pro m² Nutzfläche		
Investitionskosten	-17'420'000	-69.92%
Residualwert vor Wertkorrekturen	7'494'615	30.08%
Risiko/Gewinn	-2'500'000	-10.03%
Wertkorrekturen	0	0.00%
Residualwert / Bodenwert	4'990'000	20.03%
pro m² Nutzfläche		
pro m² Grundstücksfläche	2'533	
	Brutto	Netto
Kapitalisierung Ertragswert per Fertigstellung	0.00%	0.00%

Auszug

Beschrieb

Auftrag

- Bewertung Grundstücke

Die Stadt Kreuzlingen, Frau Franziska Zschill erteilt der Iw liegenschaftenwerte gmbh, Linus Weber, den Auftrag zur Verkehrswertschätzung folgender Grundstücke:

- Parzelle Nr. 197 mit 1'659 m²
- Parzelle Nr. 2420 mit 311 m²

Bewertungsgrund: Feststellen des aktuellen Verkehrswertes für einen Landabtausch respektive für die strategische Planung.

Annahmen / Bewertungsszenario

- Die zu bewertende Liegenschaft besteht aus der Parzelle Nr.197 und der Parzelle Nr. 2420. Sie befinden sich an der Marktstrasse und der Ecke Marktstrasse/Sonnenstrasse.
- Die Baute auf der Parzelle Nr. 2420, sowie die Parkflächen werden zurückgebaut.
- Erstellen von Wohnbauten im Stockwerkeigentum - Zentrumszone (Bauten gemäss neuem Zonenplan und neuem Baureglement)
- Ausbaustandard leicht überdurchschnittlich - Überbauung mit 2 Baukörpern MFH Sonnenstrasse und MFH Marktstrasse Nutzung der Maximalen Höhe mit 5 Geschossen und einem Attikageschoss. Berechnung der möglichen Bruttogeschossflächen über das Geschossflächentool Amt für Raumplanung - Umrechnung Nettowohnfläche mit Faktor 0.72
- Aufgrund der Grenzabstände und des Grenzverlaufs, sowie der Einbezug des Tiefgaragenbonus wird die maximal mögliche Geschossflächenziffer nicht erreicht.

Kritische/offene Punkte

- Eintrag im Kataster der belasteten Standorte Reg. Nr. 4671 S11 Status Katastereintrag überwachungsbedürftig (gilt für beide Parzellen)
- Für eine Sanierung der Altlasten wurden in den Investitionskosten rund CHF 120'000 berücksichtigt.

Makrolage

Die Gemeinde Kreuzlingen liegt in der Agglomeration Kreuzlingen (CH) und zählt 23'241 Einwohner (Veränderung 2020 bis 2023: 3.8%). Die Zahl der Beschäftigten (Vollzeitäquivalente) im Industrie- und Dienstleistungssektor betrug im Jahr 2022 9'024. Der Anteil der einkommensstarken Personen (steuerbares Jahreseinkommen >75'000 CHF) lag in Kreuzlingen im Jahr 2021 bei 32.2% (Schweiz: 33.9%). Der Anteil der einkommensschwachen Personen (steuerbares Jahreseinkommen <50'000 CHF) lag im Jahr 2021 bei 38.4%

(Schweiz: 37.0%).

Von Kreuzlingen aus können innerhalb einer halben Stunde mit dem Auto 431'143 Einwohner und 217'159 Beschäftigte (Vollzeitäquivalente) in der Schweiz erreicht werden (zum Vergleich Stadt Zürich: 2'120'658 Einwohner und 1'410'037 Beschäftigte). Mit öffentlichen Verkehrsmitteln sind es innerhalb einer halben Stunde 88'853 Einwohner und 45'766 Beschäftigte (Vollzeitäquivalente) (zum Vergleich Stadt Zürich: 723'355 Einwohner und 724'329 Beschäftigte).

Der mittlere Kaufpreis für Eigentumswohnungen liegt bei CHF 7'160 pro m², 6.3% unter dem nationalen Durchschnitt von CHF 7'640 pro m². Die Leerstandsquote bei Mehrfamilienhaus-Wohnungen lag im Mittel der letzten fünf Jahre mit 1.3% im Bereich des Schweizer Referenzwertes von 1.6%. Die Angebotsquote für Eigentumswohnungen (Anzahl ausgeschriebener Immobilien im Verhältnis zum Bestand) bewegt sich bei 5.1% (Schweiz: 4.6%).

In Kreuzlingen gibt es total 12'083 Wohneinheiten. Der Anteil Eigentumswohnungen beträgt 16.6%. Von 2018 bis 2022 wurden jährlich im Mittel 114 neue Wohnungen gebaut, was 1.1% des Bestandes entspricht (Schweiz: 1.1%).

Im Standort- und Marktrating von Wüest Partner, welches auf Basis von rund 300 Faktoren die Standortattraktivität für Eigentumswohnungen für jede Gemeinde berechnet, gilt Kreuzlingen als Ort mit sehr guter Standortqualität (4.3 Punkte auf einer Skala von 1 [Gemeinde mit extrem schlechter Standortqualität] bis 5 [Gemeinde mit exzellenter Standortqualität]). In den letzten 3 Jahren hat sich das Standort- und Marktrating für Eigentumswohnungen für die Gemeinde Kreuzlingen kaum verändert um -0.1 Punkte.

Mikrolage

Lage in der Gemeinde:

ausgezeichnet / Die zu bewertenden Liegenschaften befinden sich im Zentrum von Kreuzlingen, in der Ecke Marktstrasse-Sonnenstrasse. Die Lage ist ruhig und gut besonnt.

Öffentlicher und privater Verkehr:

sehr gut / Der Bahnhof Kreuzlingen liegt in einer Distanz von 750 m der Autobahnanschluss Kreuzlingen mit dem Grenzübergang ist rund 2 km entfernt.

Infrastruktur:

ausgezeichnet / Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungsangebote und Schulen befinden sich in einem Umkreis von 500 m.

Auszug

Vorbewertung

Vorbewertung vom 10.07.2023

- Anpassung der Verkaufswerte
- Anpassung der Baukosten
- Anpassung der Grundstücksflächen (ohne Anteil Parzelle Nr. 1569)

Gebäude/Areal

Konstruktion:

- Massive Konstruktionen mit entsprechender Gebäudehülle im Minergie P Standard.

Raumprogramm:

- MFH Sonnenstrasse: je eine Gartenwohnung mit 5.5 und 3.5 Zimmer Wohnung, je 4 Etagenwohnungen mit 5.5 und 3.5-Zimmer, Attikawohnung 5.5 Zimmer
- MFH Marktstrasse: je 2 Gartenwohnung mit 4.5 Zimmer, 10 Etagenwohnungen mit 4.5-Zimmer, Attikawohnung mit 5.5 Zimmer
- Tiefgarage mit 50 Plätzen
- 3.5-Zi WHG total 5
- 4.5-Zi WHG total 10
- 5.5-Zi WHG total 7
- Total 22 Wohnungen

Grundbuch/Grundstück

Grundbucheinträge:

Parzelle 197:

- Anmerkungen: 1 Eintrag im Kataster der belasteten Standorte
- Vormerkungen: keine
- Dienstbarkeiten: keine

Parzelle 2420:

- Anmerkungen: 1 Eintrag im Kataster der belasteten Standorte
- Vormerkungen: 1 Nachrückungsrecht Papier Namen schuldbrief
- Dienstbarkeiten: 4 Durchleitungsrecht, Grenzbaurechte, Anschlussrecht Kanalisation

Erschliessung/Topografie:

- Polygone Grundstücke in ebener Topografie. Erschlossen ab der Marktstrasse respektive Sonnenstrasse

Bauvorschriften:

- Die beiden Liegenschaften befinden sich in der Zentrumszone Z
- Bauvorschriften gemäss Baureglement Stadt Kreuzlingen

Materialisierung/Zustand/Standard

Zustand:

- Neuwertig

Standard:

- leicht überdurchschnittlich

Ausbau und Technik

- leicht überdurchschnittlich

Wirtschaftlichkeit

- Baulandparzellen können mit der Vergleichswert, der Lageklassen- oder der Residualwertmethode bewertet werden. Die vorliegende Bewertung basiert auf der Residualwertmethode

- Durch persönliche Wert-, Architektur und Nutzungsgestaltungen kann der Erstellungspreis (Anlagekosten) deutlich vom handelbaren Verkehrswert abweichen. Eine gut gewählte Lage (Makro- und Mikrolage), eine zeitlose, stimmige und funktionale Architektur sowie die sorgsame und unterhaltsfreundliche Nutzung sind für den Wert der Liegenschaft mitentscheidend.

Verkäuflichkeit/Marktliquidität

- Aufgrund der Lage und der möglichen Bebaubarkeit kann von einer guten Veräußerbarkeit ausgegangen werden.

Grundstück
Variante Rückbau und Neubau
Hauptstrasse 58
8280 Kreuzlingen
Schweiz

Marktwert CHF 4'790'000



Berichtsdatum	02.03.2025
Qualitätsstichtag	01.01.2027
Bewertungsstichtag	27.02.2025
Bewertungsgrund	Akquisitionsbewertung
Auftraggeber	Stadt Kreuzlingen, Hauptstrasse 62, 8280 Kreuzlingen, Schweiz Franziska Zschill, +41 71 677 62 04
Referenznummer Bewertung	lw_2025-114
Liegenschaftsnummer	lw_2025-114
Bewertungs ID	2950-231-100
Projektleiter	Linus Weber, lw liegenschaftenwerte gmbh
Bewerter	Linus Weber, lw liegenschaftenwerte gmbh
Besichtigungsdatum	01.03.2025
Besichtigt durch	L. Weber

Marktwert per m2 Grundstücksfläche CHF 2'194

Auszug

Zusammenfassung

Objekteigenschaften

Grundstück

Hauptstrasse 58
8280 Kreuzlingen
Schweiz

WGS84: 47.648977 / 9.174728

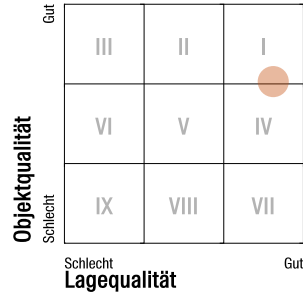
Wirtschaftseinheit	Variante Rückbau und Neubau
Referenznummer	Iw_2025-114
Eigentümer	Häberlin Architekten HTL/STV AG
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	
Letzte Renovationen	

Auftraggeber	Stadt Kreuzlingen
Kontaktperson	Franziska Zschill franziska.zschill@kreuzlingen.ch
Projektleiter	Linus Weber linus.weber@liwe.ch
Bewerter	Linus Weber linus.weber@liwe.ch +41 71 640 06 06

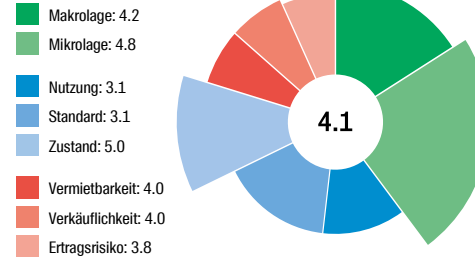
Resultate

Werte	CHF	%
Ertragswert Renditeobjekt per Fertigstellung	2'200'000	8.94%
Verkaufserlöse Eigentum	22'422'222	91.06%
Total Anlagewert per Fertigstellung	24'622'222	100.00%
pro m² Nutzfläche		
Investitionskosten	-17'630'000	-71.60%
Residualwert vor Wertkorrekturen	6'992'222	28.40%
Risiko/Gewinn	-2'200'000	-8.94%
Wertkorrekturen	0	0.00%
Residualwert / Landwert	4'790'000	19.45%
pro m² Nutzfläche		
pro m² Grundstücksfläche	2'198	
	Brutto	Netto
Kapitalisierung Ertragswert per Fertigstellung	5.04%	3.50%

Marktmatrix



Qualitätsprofil



Hinweis: 1 = schlechteste Note, 5 = beste Note

Nachhaltigkeit

Energieklassifizierung (m = modelliert, r = reported)

Primäre
Wärmeerzeugung
Divers

EU-Taxonomie
Klimaschutz
Keine Verifikation

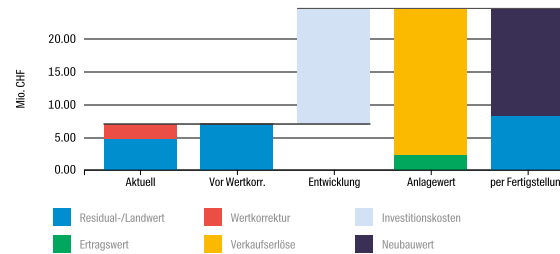
Erneuerbare Energie
Divers

Erträge

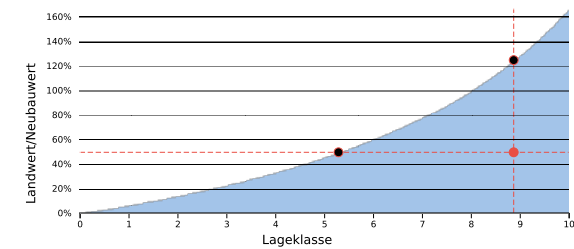
Nutzung				Marktmiete Soll				
Typ	Anzahl	m²	Anteil	p.a. [CHF]	/ m² [CHF]	Q	Einheit/Mt. [CHF]	Q Leerstand
Büro	2	346	72%	79'800	231	76%	3'325	
Parken innen	20	0	28%	31'200			130	
Total	22	346	100%	111'000	231		420	

Nutzung				Verkaufserlöse SOLL		
Typ	Anzahl	m²	Anteil	[CHF]	/ m² [CHF]	/ Einheit [CHF]
Wohnen	20	2'300	99%	20'902'222	9'088	1'045'111
Parken innen	40	158	1%	1'520'000	9'590	38'000
Total	60	2'458	100%	22'422'222	9'120	373'704

Herleitung Residualwert



Plausibilisierung Landwert



Auszug

Beschrieb

Auftrag

- Bewertung Baulandparzellen

Die Stadt Kreuzlingen, Frau Franziska Zschill erteilt der lw liegenschaftenwerte gmbh, Linus Weber, den Auftrag zur Verkehrswertschätzung folgender Baulandparzellen in 8280 Kreuzlingen:

- Parzelle Nr. 1477 Hauptstrasse 58
- Parzelle Nr. 1851 Hauptstrasse 58a
- Parzelle Nr. 1871 Hauptstrasse 60a

Bewertungsgrund: Feststellen des aktuellen Verkehrswertes für einen Landabtausch respektive für die strategische Planung

Annahmen / Bewertungsszenario

Ausgangslage:

- Die Parzellen Nr. 1871, 1851 und 1477 werden als 1 Parzelle betrachtet
- Sämtliche Bestandesbauten werden zurück gebaut
- Erstellen von Wohn- respektive Wohn-Gewerbebauten
- Zentrumszone (Bauten gemäss neuem Zonenplan und neuem Baureglement)
- Wohnungen im Stockwerkeigentum
- Ausbaustandard leicht überdurchschnittlich
- Überbauung mit 3 Baukörpern MFH Ost, MFH Mitte und MFH West Nutzung der Maximalen Höhe mit 5 Geschossen und einem Attikageschoss.
- Berechnung der möglichen Bruttogeschossflächen über das Geschossflächentool Amt für Raumplanung
- Umrechnung Nettowohnfläche mit Faktor 0.72
- Aufgrund der Grenzabstände und des Grenzverlaufs, sowie der Einbezug des Tiefgaragenbonus wird die maximal mögliche Geschossflächenziffer nicht erreicht.

Kritische/offene Punkte

- Die zu bewertenden Parzellen Nr. 1871 und Nr. 1851 werden vom Eintrag Nr. 4671 S11 im Kataster der belasteten Standorte belastet. Eintrag Überwachungsbedürftig. Die Parzelle Nr. 1477 ist vom Eintrag nicht betroffen
- Belastete Fläche total 992 m²
- Für eine allfällige Sanierung der Altlast wurden in den Investitionskosten rund CHF 100'000 berücksichtigt.
- Eintrag "wertvoll" Gebäude Nr. 58 im Hinweisinventar der Denkmalpflege Thurgau. Es ist jedoch unklar ob wirklich noch historische Infrastruktur vorhanden ist. Der Schutzentscheid ist noch Pendent.

- Eintrag im Kataster der belasteten Standorte Reg. Nr. 4671 S11 Status Katastereintrag überwachungsbedürftig (Parzellen Nr. 1851 und Nr. 1871)

Vorbewertung

Vorbewertung vom 10.07.2023

- Anpassung der Miet- und Verkaufspreise
- Anpassung der Baukosten

Makrolage

Allgemeine Standortfaktoren

Die Gemeinde Kreuzlingen liegt in der Agglomeration Kreuzlingen (CH) und zählt 23'241 Einwohner (Veränderung 2020 bis 2023: 3.8%). Der Anteil der einkommensstarken Personen (steuerbares Jahreseinkommen >75'000 CHF) lag in Kreuzlingen im Jahr 2021 bei 32.2% (Schweiz: 33.9%). Der Anteil der einkommensschwachen Personen (steuerbares Jahreseinkommen <50'000 CHF) lag im Jahr 2021 bei 38.4% (Schweiz: 37.0%).

Von Kreuzlingen aus können innerhalb einer halben Stunde mit dem Auto 431'143 Einwohner und 217'159 Beschäftigte (Vollzeitäquivalente) in der Schweiz erreicht werden (zum Vergleich Stadt Zürich: 2'120'658 Einwohner und 1'410'037 Beschäftigte). Mit öffentlichen Verkehrsmitteln sind es innerhalb einer halben Stunde 88'853 Einwohner und 45'766 Beschäftigte (Vollzeitäquivalente) (zum Vergleich Stadt Zürich: 723'355 Einwohner und 724'329 Beschäftigte).

Die Anzahl der Beschäftigten im Industrie- und Dienstleistungssektor (Vollzeitäquivalente) betrug im Jahr 2022 9'024, wovon 68.9% im Dienstleistungssektor arbeiteten (Schweiz: 76.1%). Seit 2019 ist die Anzahl der in Kreuzlingen Beschäftigten um 6.1% gesunken, wobei sowohl im Industrie- als auch im Dienstleistungssektor Arbeitsplätze abgebaut wurden. In der Gemeinde Kreuzlingen hat die Anzahl Arbeitsstätten innert drei Jahren um 4.4% zugenommen auf 1'761 Arbeitsstätten im Jahr 2022.

Mietwohnungen

Die mittlere Angebotsmiete (netto) für Mietwohnungen liegt bei CHF 218 pro m² und Jahr, 9.9% unter dem nationalen Durchschnitt von CHF 242 pro m² und Jahr. Die Leerstandsquote bei Mehrfamilienhaus-Wohnungen lag im Mittel der letzten fünf Jahre mit 1.3% im Bereich des Schweizer Referenzwertes von 1.6%. Die Angebotsquote für Mietwohnungen (Anzahl ausgeschriebener Immobilien im Verhältnis zum Bestand) bewegt sich bei 4.0% (Schweiz: 3.7%).

In Kreuzlingen gibt es total 12'083 Wohneinheiten. Der Mietwohnungsanteil beträgt 70.2%. Von 2018 bis 2022 wurden jährlich im Mittel 114 neue Wohnungen gebaut, was 1.1% des Bestandes entspricht (Schweiz: 1.1%).

Gewerbe- und Industrienutzungen

In Kreuzlingen liegen die mittleren Angebotsmieten (netto) für Gewerbe / Industrie bei CHF 172 pro m² und Jahr. Dieser Wert liegt unter dem Schweizer Referenzwert von CHF 189 pro m² und Jahr.

In der Agglomeration Kreuzlingen (CH) gibt es insgesamt ca. 543'000 m² Industrie- und Gewerbefläche (davon 514'000 m² in Kreuzlingen). Gemessen am Schweizer Mittelwert bewegten sich in der Agglomeration Kreuzlingen (CH) die Neubauinvestitionen in Industrie- und Gewerbeflächen (in Bezug auf den Flächenbestand) in den vergangenen Jahren auf einem durchschnittlichen Niveau.

Fazit

Gemäss Standort- und Marktrating von Wüest Partner gilt Kreuzlingen als Ort mit guter Standortqualität für Mietwohnungen (4.1 Punkte) und guter Standortqualität für Gewerbe- und Industrieflächen (4.1 Punkte auf einer Skala von 1 [Gemeinde mit extrem schlechter Standortqualität] bis 5 [Gemeinde mit exzellenter Standortqualität]). In den letzten 3 Jahren hat sich das Standort- und Marktrating für Mietwohnungen für die Gemeinde Kreuzlingen nicht verändert. Jenes für Gewerbe- und Industrieflächen hat sich kaum verändert um 0.1 Punkte.

Mikrolage

Lage in der Gemeinde:

ausgezeichnet / Die zu bewertenden Liegenschaften befinden sich im Zentrum von Kreuzlingen, zwischen der Hauptstrasse (58) im Osten und der Sonnenstrasse im Westen, sowie zwischen dem Sonnenweg und der Marktstrasse. Die Lage ist ruhig und gut besonnt.

Öffentlicher und privater Verkehr:

sehr gut / Der Bahnhof Kreuzlingen liegt in einer Distanz von 750 m der Autobahnanschluss Kreuzlingen mit dem Grenzübergang ist rund 2 km entfernt.

Infrastruktur:

ausgezeichnet / Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungsangebote und Schulen befinden sich in einem Umkreis von 500 m

Gebäude/Areal

Konstruktion:

- Massive Konstruktionen mit entsprechender Gebäudehülle im Minergie P Standard.

Raumprogramm:

- MFH Ost: Praxisräume im EG, 4 Etagenwohnungen mit 4.5 Zimmer, Attikawohnung mit 2.5 Zimmer
- MFH Mitte: Praxisräume im EG, je 4 Etagenwohnungen mit 3.5 und mit 4.5 Zimmer, Attikawohnung mit 4.5 Zimmer
- MFH West: 1 Gartenwohnung und 4 Etagenwohnungen mit 4 Zimmer, Attikawohnung mit 3.5 Zimmer
- Tiefgarage mit 60 Plätzen
- Praxis/Büro/Verkaufsräume total 346 m²
- 2.5-Zi WHG 1
- 3.5-Zi WHG 5
- 4.5-Zi WHG 15

Grundbuch/Grundstück

Grundbucheinträge:

Parzelle 1477:

- Anmerkungen: keine
- Vormerkungen: keine
- Dienstbarkeiten: keine

Parzelle 1851:

- Anmerkungen: 2 Eintrag im Kataster der belasteten Standorte, Grenzbaurecht
- Vormerkungen: keine
- Dienstbarkeiten: keine

Parzelle 1871:

- Anmerkungen: 1 Eintrag im Kataster der belasteten Standorte
- Vormerkungen: keine
- Dienstbarkeiten: 10 (Fuss und Fahrwegrechte, Durchleitungsrechte, Näherbaurecht, Gemeinschaftliches Hofrecht, Bauverbot, Grenzbaurecht)

Erschliessung/Topografie:

- Polygone Grundstücke in ebener Topografie, erschlossen ab der Hauptstrasse.

Bauvorschriften:

- Die Grundstücke befinden sich in der Zentrumszone Z
- Bauvorschriften gemäss Baureglement Stadt Kreuzlingen

Materialisierung/Zustand/Standard

Zustand:

- neuwertig

Standard:

- leicht überdurchschnittlich

Ausbau und Technik

- leicht überdurchschnittlich

Wirtschaftlichkeit

- Baulandparzellen können mit der Vergleichswert, der Lageklassen- oder der Residualwertmethode bewertet werden. Die vorliegende Bewertung basiert auf der Residualwertmethode

- Durch persönliche Wert-, Architektur und Nutzungsgestaltungen kann der Erstellungspreis (Anlagekosten) deutlich vom handelbaren Verkehrswert abweichen. Eine gut gewählte Lage (Makro- und Mikrolage), eine zeitlose, stimmige und funktionale Architektur sowie die sorgsame und unterhaltsfreundliche Nutzung sind für den Wert der Liegenschaft mitentscheidend.

Verkäuflichkeit/Marktliquidität

- Baulandparzellen sind im Zentrum von Kreuzlingen sehr gesuchte Objekte. Es kann von einer ausgeglichenen Verkäuflichkeit ausgegangen werden.

Auszug



ERMITTLUNG LANDWERTE

OBJEKTBEZEICHNUNG	Hauptstrasse / Marktstrasse 8280 Kreuzlingen
LIEGENSCHAFT NR.	Liegenschaften Nr. 1477, 1851 und 1871 (Stadt Kreuzlingen) Liegenschaften Nr. 197 und 2420 (Häberlin Architekten HTL/STV AG)
AUFTRAGGEBER	Stadt Kreuzlingen, Franziska Zschill, Marktstrasse 4, 8280 Kreuzlingen
BEWERTUNGSEXPERTIN	ImmoPromote, Franziska Wirz, Weingartenstrasse 10, 8269 Fruthwilen
BEWERTUNGSZWECK	Aktualisierung Ermittlung Landwerte für Landabtausch
BEWERTUNGSSTICHTAG	24. Februar 2025

ÜBERSICHT LANDWERTE	siehe Seite 2
----------------------------	---------------

Übersicht Werte

Bewertung Hauptstrasse	Parzelle 1477, 1851 und 1871 Abbruch alle Gebäude / Neue Bebauung <i>pro Quadratmeter</i>	4'685'000 CHF 2'150 CHF
Bewertung Marktstrasse	Parzelle 197 und 2420 Abbruch Parkplatz und Gebäude / Neue Bebauung <i>pro Quadratmeter</i>	5'269'000 CHF 2'675 CHF

Bemerkungen

Bei dieser Bewertung handelt es sich um eine Aktualisierung der bestehenden Bewertung vom 10.07.2023. Veränderung bei der Bewertung Marktstrasse. Die Teilfläche (90 m²) von Parzelle 1569 fällt weg und ist nicht mehr Bestandteil dieser Aktualisierung.

Bei den oben aufgeführten Bewertungen werden die Daten (Baukosten und Verkaufspreise) überarbeitet und auf den heutigen Stand angepasst. Der Baupreisindex ist nur leicht angestiegen. Die Verkaufspreise sind stabil geblieben. Die übrigen Annahmen für die Projektbauten gemäss Bewertung vom 10.07.2023 bleiben unverändert.

Hinweise

Diese Wertermittlung erfolgt nach bestem Wissen und Gewissen auf Grund der vorhandenen und zur Verfügung gestellten Unterlagen, sowie der erteilten Auskünfte, beruht aber auch auf verschiedenen Annahmen.

Alle eingesetzten Zahlen und Faktoren entsprechen objektiven Erfahrungswerten. Die Berechnungen haben Schätzungscharakter und es muss jegliche Haftung für die Wertbeurteilung abgelehnt werden.

Die Preise werden nach Angebot und Nachfrage bestimmt. Die Schätzung erfolgt nach den Regeln des Schätzungs-wesens und unseren Erfahrungen, aber ohne Haftung auf die Realisierbarkeit. Wie bei einer Bewertung üblich, handelt es sich um keine absolute Grösse, sondern um einen im Rahmen des Ermessensspielraumes ermittelten Wertes. Diese Expertenbeurteilung stellt keine Verkaufsdokumentation dar, sie ist eine objektive Betrachtung der Expertin unter Berücksichtigung der bewertungsrelevanten Gegebenheiten.

Rechtsverzicht

Die Angaben dieser Bewertung lassen keine Rückschlüsse auf eine Beziehung zwischen dem Auftraggeber, Eigentümer und der Bewerterin oder Interessenten der Liegenschaft sowie anderen Personen zu.

Fruthwilen, 24. Februar 2025

IMMOPROMOTE

BERATUNG SCHÄTZUNG VERKAUF



Franziska Wirz

Immobilien-schätzerin mit eidg. FA

Auftrag

Im Rahmen der öffentlichen Beurkundung vom 24.06.2024 für den Neubau des Stadthauses werden zwischen der Firma Häberlin Architekten HTL/STV AG und der Stadt Kreuzlingen Grundstücke und Teilflächen abgetauscht werden.

Folgende Grundstückswerte werden aktualisiert:

Bewertung Hauptstrasse (Eigentümerin: Häberlin Architekten HTL/STV AG)

Grundstücksfläche total 2'179 m² / Parzellen 1477, 1851, 1871.

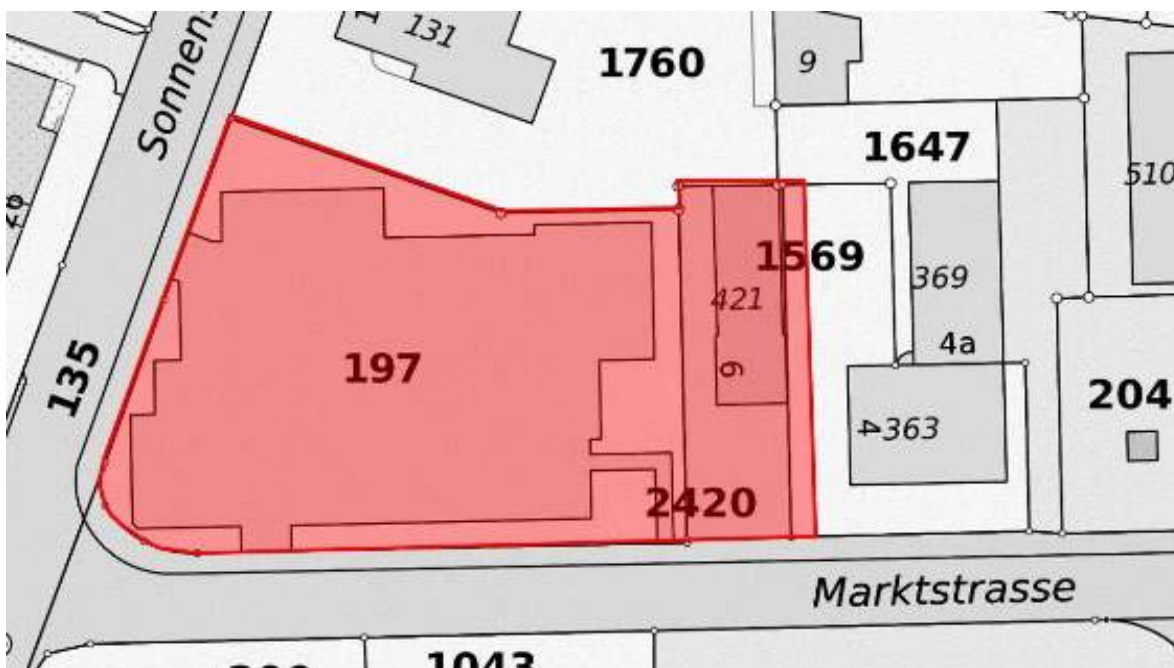
Abbruch von sämtlichen Gebäuden auf den Parzellen Nr. 1477, 1851 und 1871. Projektbauten gemäss Planbeilage Hauptstrasse. Hinweise: Aufgrund der verwinkelten Parzellenform ist die Bebauung mit dem Grenzabstand von 6 m nicht optimal. Ausnützung nur zirka 60 % möglich.



Bewertung Marktstrasse (Eigentümerin: Stadt Kreuzlingen)

Grundstücksfläche total 1'970 m² / Parzellen 197 und 2420.

Abbruch von Parkplatz und Gebäude auf Parzellen 197 und 2420. Projektbaute gemäss Planbeilage Bewertung Marktstrasse. Hinweis: Reduzierte Baulinie gemäss Baulinienplan. Sehr gute Parzellenform, optimale und hohe Ausnützung.



Annahmen

Für die Projektbauten werden folgende Annahmen getroffen:

Aufgrund der zentralen Lage, der Cityzone sowie den umliegenden Gebäuden ist die Marktstrasse für Mehrfamilienhäuser mit Wohnnutzung geeignet. Für das Gebäude Hauptstrasse wird eine gemischte Nutzung (Wohnen/ Gewerbe) angenommen. Aufgrund der Nachfrage nach Eigentumswohnungen im Stadtzentrum geht die Bewerberin von Eigentumswohnungen aus. Die Berechnung erfolgt nach dem neuen Zonenplan und Baureglement (gültig ab 01.09.2023) der Stadt Kreuzlingen mit Berechnung der Geschossflächenziffer und den vorgeschriebenen Grenzabständen und Baulinienplänen. Die Berechnung erfolgt über die Residualwertmethode auch Rückwärtsrechnung genannt. Bei der Residualwertmethode werden die Investitionskosten (Abbruch, Neubaukosten, Umbaukosten, Bau-nebenkosten, Vermarktungskosten, Risiko/Gewinn) vom Ertrag (Verkaufserlös) abgezogen. Daraus resultiert der Rohbaulandwert.

Marktsituation

Die Gemeinde Kreuzlingen liegt in der Agglomeration Kreuzlingen (CH) und zählt 23'241 Einwohner (Veränderung 2020 bis 2023: 3.8%). Die Zahl der Beschäftigten (Vollzeitäquivalente) im Industrie- und Dienstleistungssektor betrug im Jahr 2022 9'024. Der Anteil der einkommensstarken Personen (steuerbares Jahreseinkommen >75'000 CHF) lag in Kreuzlingen im Jahr 2020 bei 31.3% (Schweiz: 33.7%). Der Anteil der einkommensschwachen Personen (steuerbares Jahreseinkommen <50'000 CHF) lag im Jahr 2020 bei 39.1% (Schweiz: 37.3%). Von Kreuzlingen aus können innerhalb einer halben Stunde mit dem Auto 360'711 Einwohner und 167'043 Beschäftigte (Vollzeitäquivalente) in der Schweiz erreicht werden (zum Vergleich Stadt Zürich: 1'680'510 Einwohner und 1'208'307 Beschäftigte). Mit öffentlichen Verkehrsmitteln sind es innerhalb einer halben Stunde 46'460 Einwohner und 23'521 Beschäftigte (Vollzeitäquivalente) (zum Vergleich Stadt Zürich: 929'752 Einwohner und 847'932 Beschäftigte).

Der mittlere Kaufpreis für Eigentumswohnungen liegt bei CHF 7'130 pro m², 7.5% unter dem nationalen Durchschnitt von CHF 7'710 pro m². Die Leerstandsquote bei Mehrfamilienhaus-Wohnungen lag im Mittel der letzten fünf Jahre mit 1.3% im Bereich des Schweizer Referenzwertes von 1.6%.

Die Angebotsquote für Eigentumswohnungen (Anzahl ausgeschriebener Immobilien im Verhältnis zum Bestand) bewegt sich bei 4.2% (Schweiz: 4.6%). In Kreuzlingen gibt es total 12'083 Wohneinheiten.

Der Anteil Eigentumswohnungen beträgt 16.6%. Von 2018 bis 2022 wurden jährlich im Mittel 114 neue Wohnungen gebaut, was 1.1% des Bestandes entspricht (Schweiz: 1.1%).

Im Standort- und Marktrating von Wüest Partner, welches auf Basis von rund 300 Faktoren die Standortattraktivität für Eigentumswohnungen für jede Gemeinde berechnet, gilt Kreuzlingen als Ort mit sehr guter Standortqualität (4.5 Punkte auf einer Skala von 1 [Gemeinde mit extrem schlechter Standortqualität] bis 5 [Gemeinde mit exzellenter Standortqualität]). In den letzten 3 Jahren hat sich das Standort- und Marktrating für Eigentumswohnungen für die Gemeinde Kreuzlingen kaum verändert um 0.1 Punkte.

RESIDUALWERT / Überbauung Bewertung A

Fläche Grundstück	2'179 m2	in Wohnzone
GFZ	2.20	gemäss neuem Baureglement
zzgl. Bonus GFZ	1.03	gemäss Berechnung Geschossflächenziffer Formular Kanton Thurgau
GFZ Total max.	3.23	
GFZ tatsächlich	1.99	gemäss Annahme Projektbaute gemäss Planbeilage

Annahme Bebauung:

Aufgrund der Unförmigkeit der drei Parzellen ist eine maximale Bebauung nicht möglich

MFH 1 an der Hauptstrasse 10 x 12 m / UG, 5 Vollgeschosse plus Attikageschoss / Wohnen und Gewerbe (Laden, Büro)

MFH 2 im hinteren Bereich 30 x 15 m / UG, 5 Vollgeschosse plus Attikageschoss

Untergeschoss für Keller- und Nebenräume, Technik, plus eine gemeinsame Tiefgarage

GF = Geschossflächen total in m2 / NGF = reine Wohnfläche NWF, ohne Treppenhaus, Gangbereich, Lift, Terrassen

	GF	NGF	Fr./m2	Ertrag	GF	RH	m3 Preis	Baukosten
MFH 1 / UG	120				120 m2	3.50 m	Fr. 450 Fr.	189'000
MFH 1 / EG	120	96	5'000	480'000	120 m2	3.00 m	Fr. 800 Fr.	288'000
MFH 1 / 1.OG - 4.OG	480	384	6'500	2'496'000	480 m2	3.00 m	Fr. 800 Fr.	1'152'000
MFH 1 / Attika	80	64	8'500	544'000	80 m2	3.00 m	Fr. 900 Fr.	216'000
Terrassen					6 Stk. à Fr. 50'000		Fr.	300'000
MFH 2 / UG	250				250 m2	3.50 m	Fr. 450 Fr.	393'750
MFH 1 / EG - 4. OG	2'250	1'800	7'200	12'960'000	2'250 m2	3.00 m	Fr. 800 Fr.	5'400'000
MFH 1 / Attika	240	192	8'000	1'536'000	240 m2	3.00 m	Fr. 900 Fr.	648'000
Terrassen					17 Stk. à Fr. 50'000		Fr.	850'000
TG Plätze ca.	40 Stk.		35'000	1'400'000	800 m2	3.50 m	Fr. 500 Fr.	1'400'000
Total BKP 2							Fr.	10'836'750
Umgebung					2'089 m2		m2 Preis Fr. 120 Fr.	250'680
				19'416'000				

Ertrag	Verkauf von Stockwerkeigentum	Fr. 19'416'000
Aufwand		Fr. 14'730'970
BKP 1 Abbruch/Vorbereitung	<i>Abbruch von sämtlichen Gebäuden</i>	Fr. 250'000
BKP 2 Gebäude		Fr. 10'836'750
BKP 4 Umgebung		Fr. 250'680
BKP 5 Baunebenkosten	<i>ca. 8 % von BKP 2</i>	Fr. 866'940
Kosten Grundbuch Erwerb	<i>ca. 0,75 % vom Landwert</i>	Fr. 35'000
Kosten Vermarktung	<i>ca. 3 % von Verkaufserlös (Käuferbetreuung, Honorare, Marketing, STWE Begr.)</i>	Fr. 550'000
Risiko/Gewinn	<i>ca. 10 % von Verkaufserlös</i>	Fr. 1'941'600

Landwert für 2'179 m2 Grundstücksfläche Fr. 4'685'030

pro m2 Fr. 2'150

RESIDUALWERT / Überbauung Bewertung C

Fläche Grundstück	1'970 m ²	in Wohnzone
GFZ	2.20	gemäss neuem Baureglement
zzgl. Bonus GFZ	1.07	gemäss Berechnung Geschossflächenziffer Formular Kanton Thurgau, inkl. Bonus
GFZ Total max.	3.27	
GFZ tatsächlich	3.15	gemäss Annahme Projektbaute gemäss Planbeilage

Annahme Bebauung:

Neubau MFH, 45 x 20 m / UG, 5 Vollgeschosse plus Attikageschoss, Tiefgarage, 2 Treppenhäuser

GF = Geschossflächen total in m² / NGF = reine Wohnfläche NWF, ohne Treppenhaus, Gangbereich, Lift, Terrassen

Lagebedingt exklusive Stadtwohnungen mit grossen Terrassen

	GF	NGF	Fr./m ²	Ertrag	GF	RH	m ³ Preis	Baukosten
MFH / UG	450				450 m ²	3.50 m	Fr. 500	Fr. 787'500
MFH / EG - 4. OG	4'500	3'240	7'500	24'300'000	4'500 m ²	3.00 m	Fr. 900	Fr. 12'150'000
MFH / Attika	450	324	8'500	2'754'000	450 m ²	3.00 m	Fr. 1'000	Fr. 1'350'000
Terrassen					22 Stk. à 85'000			Fr. 1'870'000
Tiefgarage		40 Stk.	35'000	1'400'000	800 m ²	3.50 m	Fr. 500	Fr. 1'400'000
<i>Total BKP 2</i>								Fr. 17'557'500
Umgebung					2'060 m ²		m ² Preis Fr. 120	Fr. 247'200
				28'454'000				

Ertrag	Verkauf von Stockwerkeigentum	Fr. 28'454'000
Aufwand		Fr. 23'184'700
BKP 1 Abbruch/Vorbereitung	<i>Abbruch Parkplatz und Gebäude Parzellen 197 und 2420</i>	Fr. 200'000
BKP 2 Gebäude		Fr. 17'557'500
BKP 4 Umgebung		Fr. 247'200
BKP 5 Baunebenkosten	<i>ca. 8 % von BKP 2</i>	Fr. 1'404'600
Kosten Grundbuch Erwerb	<i>ca. 0,75 % vom Landwert</i>	Fr. 40'000
Kosten Vermarktung	<i>ca. 3 % von Verkaufserlös (Käuferbetreuung, Honorare, Marketing, STWE Begr.)</i>	Fr. 890'000
Risiko/Gewinn	<i>ca. 10 % von Verkaufserlös</i>	Fr. 2'845'400

Landwert	für 1'970 m² Grundstücksfläche	Fr. 5'269'300
		pro m² Fr. 2'675



ÖFFENTLICHE URKUNDE

über

Tauschvertrag

zwischen der

Stadt Kreuzlingen

und der

Häberlin Architekten HTL/STV AG

Grundbuchamt Kreuzlingen
8280 Kreuzlingen



Tauschvertrag

I. Vertragsparteien

Häberlin Architekten HTL/STV AG, Geschäftshaus Ruet, 8555 Müllheim Dorf,
vertreten durch Yves Häberlin, Mitglied des Verwaltungsrats mit Einzelunterschrift

(Alleineigentümerin der Liegenschaften Nr. 1477, 1851 und 1871 Grundbuch Kreuzlingen)

- nachstehend "erwerbende Partei / veräussernde Partei" genannt -

und

Stadt Kreuzlingen, Hauptstrasse 62, 8280 Kreuzlingen,
vertreten durch Thomas Niederberger, Stadtpräsident und Michael Stahl, Stadtschreiber

(Alleineigentümerin der Liegenschaften Nr. 197 und 2420 Grundbuch Kreuzlingen)

- nachstehend "erwerbende Partei / veräussernde Partei" genannt -

II. Tausch

A) Die **Häberlin Architekten HTL/STV AG** veräussert an die **Stadt Kreuzlingen** zu
Alleineigentum:

Grundbuch Kreuzlingen

1. Liegenschaft Nr. 1477

Plan Nr. 7, Kreuzlingen

Gesamtfläche 668 m², Geschäftshaus Büro Laden Vers.Nr. 394.321, Hauptstrasse 58 [274 m²]
übrige befestigte Fläche [154 m²], Gartenanlage [240 m²]

**Erwerbstitel**

Kauf 25.02.2021 Beleg 739k

Anmerkungen

Keine

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Keine

Grundpfandrechte

Pfandstelle 1

Fr. 150'000.– Franken eins fünf null null null 00/100

Register-Schuldbrief Nr. 21170.o671

Gläubiger: Häberlin Architekten HTL/STV AG, UID: CHE-105.884.318, mit Sitz in Müllheim TG, Müllheim Dorf

Höchstzinsfuss 6.00 %

29.01.1925 Beleg 31o

Dieser Schuldbrief ist nicht mehr belehnt und wird beim Grundbucheintrag auf die erwerbende Partei oder die finanzierende Bank übertragen.

2. Liegenschaft Nr. 1851

Plan Nr. 7, Kreuzlingen

Gesamtfläche 431 m², Schopf Vers.Nr. 394.458 [29 m²]

Verkaufsmagazin Vers.Nr. 394.85, Hauptstrasse 58a [155 m²]

Gartenanlage [247 m²]

Erwerbstitel

Kauf 28.04.2020 Beleg 1196k



Anmerkungen

ID 1133.k671

Aufnahme in den Kataster der belasteten Standorte gemäss Abfallgesetz, eingetragen im ÖREB-Kataster
25.05.2023 Beleg 1399k

ID 2525.o671

Grenzbaurecht
zulasten und zugunsten Grundstück Nr. 1541
08.02.1985 Beleg 126o

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Keine

Grundpfandrechte

Pfandstelle 1

Fr. 1'100'000.-- Franken eins eins null null null null null 00/100

Register-Schuldbrief Nr. 156.k671

Gläubiger: Häberlin Architekten HTL/STV AG, UID: CHE-105.884.318, mit Sitz in Müllheim TG, Müllheim Dorf

Höchstzinsfuss 10 %

mitverpfändet: Grundstück Nr. 1871

30.08.2017 Beleg 2544k

Dieser Schuldbrief ist nicht mehr belehnt und wird beim Grundbucheintrag auf die erwerbende Partei oder die finanzierende Bank übertragen.

3. Liegenschaft Nr. 1871

Plan Nr. 7, Kreuzlingen

Gesamtfläche 1'080 m², Wohnhaus Laden Vers.Nr. 394.13, Hauptstrasse 60a [269 m²]

Garagen Vers.Nr. 394.510 [133 m²]

Schopf (nv) [12 m²]

übrige befestigte Fläche [666 m²]



Erwerbstitel

Kauf 28.04.2020 Beleg 1196k

Anmerkungen

ID 1133.k671

Aufnahme in den Kataster der belasteten Standorte gemäss Abfallgesetz, eingetragen im ÖREB-Kataster
25.05.2023 Beleg 1399k

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

ID 1076.o671

Recht: Fuss- und Fahrwegrecht
zulasten Grundstück Nr. 2043
28.05.1920 Beleg SP 76o

ID 1077.o671

Recht: Recht auf Fortbestand der Grenzmauer
zulasten Grundstück Nr. 198
28.05.1920 Beleg SP 77o

ID 2422.o671

Last: Fusswegrecht
zugunsten Grundstück Nr. 1760
20.01.1938 Beleg 14o

ID 3083.o671

Recht: Fuss- und Fahrwegrecht
zulasten Grundstück Nr. 196
29.04.1938 Beleg 89o

ID 3084.o671

Recht: Aufbaurecht
zulasten Grundstück Nr. 196
29.04.1938 Beleg 89o

ID 3085.o671

Recht: Bauverbot
zulasten Grundstück Nr. 196
29.04.1938 Beleg 89o



ID 3116.o671
Recht/Last: Gemeinschaftliche Dachwasserableitung
zulasten und zugunsten Grundstück Nr. 196
29.04.1938 Beleg 89o

ID 3083a.o671
Recht/Last: Gemeinschaftliches Hofrecht
zulasten und zugunsten Grundstück Nr. 196
29.04.1938 Beleg 89o

ID 3045.o671
Recht: Näherbaurecht
zulasten Grundstück Nr. 196
06.05.1953 Beleg 144o

ID 4129.o671
Recht/Last: Grenzbaurecht für einstöckige Autogaragen
zulasten und zugunsten Grundstück Nr. 198
10.04.1970 Beleg 180o

Grundpfandrechte

siehe vorstehende Ziffer 2

- B) Die **Stadt Kreuzlingen** veräussert an die **Häberlin Architekten HTL/STV AG** zu Alleineigentum:

Grundbuch Kreuzlingen

1. Liegenschaft Nr. 197

Plan Nr. 7, Kreuzlingen
Gesamtfläche 1'659 m², Gartenanlage [425 m²], übrige befestigte Fläche [1'234 m²]

Erwerbstitel

Gemeindezusammenschluss 18.01.1927 Beleg 22o



Anmerkungen

ID 1133.k671

Aufnahme in den Kataster der belasteten Standorte gemäss Abfallgesetz, eingetragen im ÖREB-Kataster
25.05.2023 Beleg 1399k

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Keine

Grundpfandrechte

Keine

2. Liegenschaft Nr. 2420

Plan Nr. 7, Kreuzlingen

Gesamtfläche 311 m², Büro Lager Vers.Nr. 394.421, Marktstrasse 6 [124 m²]
übrige befestigte Fläche [187 m²]

Erwerbstitel

Kauf 10.09.1996 Beleg 1062o

Anmerkungen

ID 1133.k671

Aufnahme in den Kataster der belasteten Standorte gemäss Abfallgesetz, eingetragen im ÖREB-Kataster
25.05.2023 Beleg 1399k

Vormerkungen

ID 22116.o671

Nachrückungsrecht Papier-Namenschuldbrief Nr. 22116.o671
25.09.1985 Beleg 852o



Dienstbarkeiten und Grundlasten

ID 2287.o671

Last: Durchleitungsrecht für die Kanalisation
zugunsten Grundstück Nr. 1647
01.08.1930 Beleg 226o

ID 3495.o671

Recht/Last: Grenzbaurecht für einstöckige Bauten
zulasten und zugunsten Grundstück Nr. 1760
21.09.1961 Beleg 500o

ID 6057.o671

Recht: Grenzbaurecht
zulasten Grundstück Nr. 1569
25.09.1985 Beleg 850o

ID 6057a.o671

Recht: Anschlussrecht an die Kanalisation
zulasten Grundstück Nr. 1569
25.09.1985 Beleg 850o

Grundpfandrechte

Pfandstelle 1

Fr. 240'000.-- Franken zwei vier null null null null 00/100
Papier-Namenschuldbrief Nr. 22115.o671
Gläubiger: Stadt Kreuzlingen, UID: CHE-115.083.550, Kreuzlingen
Höchstzinsfuss 8.50 %
25.09.1985 Beleg 851o

Pfandstelle 2

Fr. 60'000.-- Franken sechs null null null null 00/100
Papier-Namenschuldbrief Nr. 22116.o671
Gläubiger: Stadt Kreuzlingen, UID: CHE-115.083.550, Kreuzlingen
Höchstzinsfuss 8.50 %
mit Nachrückungsrecht (Vormerkung),
25.09.1985 Beleg 852o

Hinweis auf Artikel 103 Grundbuchverordnung:

Ausser beim Register-Schuldbrief entfaltet die Bezeichnung einer eingetragenen berechtigten Person keine Grundbuchwirkungen.

Gemäss den Angaben der Stadt Kreuzlingen sind diese Schuldbriefe nicht mehr belehnt. Die Schuldbriefe sind anlässlich des Grundbucheintrages von der veräussernden Partei der erwerbenden Partei oder der finanzierenden Bank mit dem erforderlichen Indossament auszuhändigen.

H Häberlin 7



III. Entschädigung

Die Parteien haben die Tauschobjekte durch die ImmoPromote Franziska Wirz, Fruthwilen, und durch die Iw liegenschaftenwerte gmbh, Sulgen, bewerten lassen.

Berechnung

Eigentümerin:	Parzelle:	Schätzung Iw liegenschaftenwerte gmbh:	Schätzung Immo Promote Franziska Wirz:	Mittelwert:
Stadt Kreuzlingen	Nr. 197 Nr. 2420	Fr. 4'990'000.00	Fr. 5'269'000.00	Fr. 5'129'500.00
Häberlin Architekten HTL/STV AG	Nr. 1477 Nr. 1851 Nr. 1871	Fr. 4'790'000.00	Fr. 4'685'000.00	Fr. 4'737'500.00

Somit ergibt sich eine **Tauschaufzahlung** von

Fr. 392'000.-- (Franken drei neun zwei null null null 00/100)
zugunsten der Stadt Kreuzlingen.

Diese Tauschaufzahlung wird von der Häberlin Architekten HTL/STV AG beim Grundbucheintrag ausseramtlich, ohne Mitwirkung und Verantwortung des Grundbuchamtes Kreuzlingen, an die Stadt Kreuzlingen bezahlt.

Die Parteien werden auf die gesetzlichen Bestimmungen des Verkäuferpfandrechts gemäss Artikel 837 und 838 ZGB hingewiesen.



IV. Weitere Vertragsbestimmungen

1. **Besitzeserwerb und Grundbucheintrag**

Der Besitzeserwerb der Vertragsobjekte durch die jeweils erwerbende Partei, mit Übergang von Nutzen und Gefahr, erfolgt mit dem Grundbucheintrag (Eigentumsübertragung). Der Grundbucheintrag hat in gegenseitigem Einverständnis innert 90 Tagen nach Vorliegen der Zustimmung durch das Kreuzlinger Stimmvolk gemäss Ziffer 17 zu erfolgen. Nach Ablauf dieses Termins ist die säumige Partei in Verzug, und es ist ihr eine angemessene Frist zur nachträglichen Vertragserfüllung gemäss Art. 107 OR anzusetzen.

2. **Grundbuchgebühren und Handänderungssteuer**

Die Vertragsparteien vereinbaren, dass die Stadt Kreuzlingen und die Häberlin Architekten HTL/STV AG die Gebühren und Auslagen des Grundbuchamtes je zur Hälfte bezahlen. Eine Handänderungssteuer für den Vertragsteil II, Litera A entfällt (§ 75 Absatz 1 Ziffer 3 kantonales Steuergesetz).

Die Vertragsparteien vereinbaren, dass die Häberlin Architekten HTL/STV AG die Handänderungssteuer im Zusammenhang mit dem Vertragsteil II, Litera B bezahlt. Für Handänderungssteuern, Gebühren und Auslagen haften die Beteiligten solidarisch (§ 141 Abs. 2 StG und § 3 GGG).

Den Vertragsparteien ist bekannt, dass gemäss § 141 StG für die Handänderungssteuer die jeweils erwerbende Partei steuerpflichtig ist, selbst dann, wenn die Parteien eine abweichende Zahlungsvereinbarung getroffen haben. Das heisst, dass nur die jeweils erwerbende Partei gegen die Handänderungssteuerveranlagung Einsprache erheben kann.

3. **Steuern und Abgaben**

Die mit den Vertragsobjekten verbundenen Steuern und Abgaben belasten die jeweils erwerbende Partei vom Antrittstag an. Eine allfällige Abrechnung erfolgt zwischen den Parteien ausseramtlich.

4. **Grundstückgewinnsteuer - Vertragsteil II, Litera A**

Bei der Häberlin Architekten HTL/STV AG handelt es sich um eine juristische Person, deren Gewinne aus der Veräusserung von Grundstücken nicht der Grundstückgewinnsteuer nach § 126 ff. StG unterliegen.

Ein allfälliger Gewinn ist Gegenstand der Gewinnbesteuerung nach § 76 StG. Die Parteien verzichten auf eine Sicherstellung.

5. **Grundstückgewinnsteuer - Vertragsteil II, Litera B**

Den Vertragspartei ist bekannt, dass bezüglich des Verkaufs der Liegenschaften Nr. 197 und 2420 Grundbuch Kreuzlingen, keine Grundstückgewinnsteuer anfällt, da die Stadt Kreuzlingen von der Steuerpflicht befreit ist; § 75 Absatz 1 Ziffer 3 kantonales Steuergesetz.



6. **Gesetzliche Pfandrechte**

Den Vertragsparteien ist bekannt, dass gemäss § 68 EG ZGB für die vom Grundeigentum zu entrichtenden Steuern (Liegenschafts-, Handänderungs- und Gewinnsteuern), die Grundbuchgebühren sowie weitere öffentliche Abgaben ein gesetzliches Grundpfandrecht ohne Eintragung in das Grundbuch auf den Vertragsobjekten besteht.

Die Parteien bestätigen, dass ihnen im heutigen Zeitpunkt mit Ausnahme der mit dieser Handänderung anfallenden Abgaben keine Forderungen bekannt sind, für welche ein gesetzliches Pfandrecht besteht.

Die Vertragsparteien verzichten auf eine Sicherstellung möglicher Forderungen und insbesondere auf die Berechnung und Sicherstellung der allfälligen aus diesem Tausch resultierenden Gewinnsteuer.

7. **Belasteter Standort**

Auf den Liegenschaften Nr. 197, 1851, 1871 und 2420 Grundbuch Kreuzlingen befindet sich ein im Kataster der belasteten Standorte (KbS TG) eingetragener Standort. Die Veräusserung bedarf deshalb gemäss Art. 32d^{bis} Abs. 3 USG der Bewilligung des Amtes für Umwelt des Kantons Thurgau.

Die rechtskräftige Zustimmung muss spätestens beim Grundbucheintrag vorliegen. Wenn die Zustimmung verweigert wird, fällt dieser Vertrag beidseits entschädigungslos dahin. Bereits erfolgte Leistungen wären zinslos zurückzuerstatten. Die bereits angefallenen Grundbuchgebühren wären in diesem Fall von den Vertragsparteien je zur Hälfte zu bezahlen.

8. **Aufhebung der Gewährleistung (Freizeichnung)**

Die Vertragsparteien haben Kenntnis von folgenden gesetzlichen Bestimmungen:

- Art. 221 i.V.m. Art. 192 ff. OR über die Rechtsgewährleistung

- Art. 219 und Art. 221 i.V.m. Art. 197 ff. OR über die Sachgewährleistung.

Die jeweils erwerbende Partei übernimmt die Vertragsobjekte in dem ihr bekannten, heutigen Zustand.

Jede Gewährspflicht (Haftung) der jeweils veräussernden Partei für Rechts- und Sachmängel an den Vertragsobjekten wird im gesetzlich zulässigen Rahmen aufgehoben. Davon ausgenommen sind anderslautende Vereinbarungen in diesem Vertrag und allfällige von der jeweils veräussernden Partei ausserhalb dieses Vertrages ausdrücklich abgegebene Zusicherungen.

Die Parteien sind von der Urkundsperson über die Bedeutung dieser Freizeichnung orientiert worden, auch darüber, dass diese Vereinbarung ungültig ist, wenn die veräussernde Partei der erwerbenden Partei die Gewährsmängel absichtlich oder grobfahrlässig bzw. arglistig verschwiegen hat (Art. 100 Abs. 1, 192 Abs. 3 und 199 OR).

9. **Bestehende Miet-, Pacht- und Bewirtschaftungsverhältnisse**

Die bestehenden Miet-, Pacht- und Bewirtschaftungsverhältnisse gehen mit der Eigentumsübertragung an die jeweils erwerbende Partei über. Die Parteien haben sich über die einzelnen Vertragsverhältnisse vollständig informiert und dokumentiert.



10. Abschluss neue Mietverträge

Die Stadt Kreuzlingen ist darauf angewiesen, die Liegenschaften Nr. 197 (Parkplatz) und Nr. 2420 (Marktstrasse 6, Büro- und Lagergebäude) bis zur Fertigstellung der neuen Räumlichkeiten, spätestens bis zum 1. Januar 2030, in der bisherigen Form weiter zu nutzen. Die Häberlin Architekten HTL/STV AG überlässt der Stadt Kreuzlingen die Liegenschaften zum Gebrauch. Die Parteien beabsichtigen, in diesem Zusammenhang separate Mietverträge zu marktgerechten Konditionen abzuschliessen.

11. Erschliessungskosten

Die Vertragsobjekte werden von der jeweils erwerbenden Partei im heutigen Erschliessungsstand gekauft. Alle künftigen Perimeterbeiträge und Erschliessungskosten gehen zulasten der jeweils erwerbenden Partei.

12. Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen

Die jeweils erwerbende Partei wird darauf hingewiesen, dass auf den Vertragsobjekten öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen (Nutzungsvorschriften und -beschränkungen, Bau- und Strassenlinienpläne, baurechtliche Vorschriften und Auflagen, Altlasten, usw.) unabhängig von einer Eintragung oder Anmerkung im Grundbuch rechtsgültig bestehen können. Die jeweils erwerbende Partei hat sich über solche Beschränkungen bei den zuständigen Amtsstellen und im ÖREB-Kataster direkt zu informieren.

13. Niederspannungsinstallationen

Die Vertragsparteien nehmen davon Kenntnis, dass nach Ziffer 3 des Anhanges zur Verordnung über elektrische Niederspannungsinstallationen vom 7. November 2001 (NIV, SR 734.27) die elektrischen Niederspannungsinstallationen mit zehn- oder zwanzigjähriger Kontrollperiode bei jeder Handänderung kontrolliert werden müssen, wenn seit der letzten Kontrolle mehr als fünf Jahre vergangen sind.

Die Vertragsparteien erklären, dass die vorgeschriebene Kontrolle der elektrischen Installationen erst nach dem Grundbucheintrag des definitiven Tauschvertrages durch die jeweilige erwerbende Partei veranlasst wird. Sämtliche anfallenden Kosten, auch solche zur Behebung allfälliger Mängel, sind von der jeweiligen erwerbenden Partei zu bezahlen. Die jeweils veräussernde Partei ist diesbezüglich von jeder Gewährleistungspflicht befreit.

14. Versicherungsverträge

Die Vertragsparteien werden darauf aufmerksam gemacht, dass allfällige die Vertragsobjekte betreffende private Sachversicherungen gemäss Art. 54 VVG auf die jeweils erwerbende Partei übergehen. Die Versicherungspolice werden ihr direkt und ausseramtlich übergeben. Die jeweils erwerbende Partei kann den Übergang der Verträge bis spätestens 30 Tage nach der Handänderung mit einer Erklärung schriftlich oder in einer anderen Form, die den Nachweis durch Text ermöglicht, beim Versicherer ablehnen. Rechte und Pflichten aus Vermögensversicherungen (Grundeigentümerhaftpflichtversicherung, Mietertragsausfallversicherung usw.) gehen nicht von Gesetzes wegen auf die erwerbende Partei über. Der Abschluss solcher Versicherungen für die Vertragsobjekte liegt in der Verantwortung der jeweiligen erwerbenden Partei.

Die obligatorische Versicherung bei der kantonalen Gebäudeversicherung besteht unverändert weiter.



15. Abklärungen, Vorbereitungs- und Projektierungsarbeiten

Die Parteien sind ab der öffentlichen Beurkundung dieses Tauschvertrages entschädigungslos berechtigt, auf eigenes Risiko und auf eigene Kosten ein Projekt für die Überbauung der Tauschobjekte auszuarbeiten und zu diesem Zweck die Tauschobjekte zu betreten, darauf Bauvisiere zu erstellen und Sondier-Bohrungen etc. vorzunehmen. Die Parteien sind zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands verpflichtet.

16. Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland

Der Vertreter der Häberlin Architekten HTL/STV AG bestätigt, dass sich das gesamte Gesellschaftskapital im Besitz von Personen befindet, die nicht als Personen im Ausland (Art. 5 BewG) gelten und dass sämtliches Kapital für den Erwerb und für eine allfällige Überbauung der Vertragsobjekte nicht von Personen im Ausland stammt.

Zusätzlich wird auf die Angaben im Formular "Grundstückserwerb" verwiesen. Dieses hat bis zum Grundbucheintrag vorzuliegen.

Auf ein Bewilligungsverfahren kann verzichtet werden.

Der erwerbenden Partei sind die Straf- und Widerrufsbestimmungen gemäss Art. 25 ff. BewG bekannt.

17. Zustimmung Kreuzlinger Stimmvolk / Obligatorische Gemeindeabstimmung

Dieser Tauschvertrag ist dem Kreuzlinger Stimmvolk im Rahmen einer obligatorischen Gemeindeabstimmung zur Abstimmung zu unterbreiten (Art. 12 lit. g Gemeindeordnung).

Sollte das Kreuzlinger Stimmvolk die Zustimmung nicht erteilen, ist der Stadtrat von Kreuzlingen - gestützt auf einen entsprechenden Grundsatzentscheid zur Wahrung der Interessen und der Handlungsfreiheit betreffend zukünftige Entwicklung des Boulevards - bereit, den Tauschvertrag innert 18 Monaten nach der Abstimmung nochmals dem Kreuzlinger Stimmvolk vorzulegen. Wenn auch dann das Kreuzlinger Stimmvolk die Zustimmung nicht erteilt, fällt dieser Tauschvertrag entschädigungslos dahin. In diesem Fall hat keine der Parteien, weder die Häberlin Architekten HTL/STV AG noch die Stadt Kreuzlingen, einen Anspruch auf eine Entschädigung.



So vereinbart und abgeschlossen:

Kreuzlingen, 28. Mai 2025


Die Tauschparteien:

Häberlin Architekten HTL/STV AG




Yves Häberlin

Stadt Kreuzlingen



Thomas Niederberger, Stadtpräsident



Michael Stahl, Stadtschreiber


Öffentliche Beurkundung Nr. 893K

Diese Urkunde enthält den mir mitgeteilten Parteiwillen und ist von den Vertragsparteien in meiner Gegenwart selbst gelesen worden.

Die im Gesetz und in der Verordnung vorgeschriebenen Formen wurden eingehalten.

Kreuzlingen, 28. Mai 2025

Grundbuchamt Kreuzlingen
Der Grundbuchverwalter


M. Heidegger



STUDIENAUFTRAG IM SELEKTIVEN VERFAHREN BERICHT DES BEURTEILUNGSGREMIUMS

Sanierung und Erweiterung Verwaltungsliegenschaften, Kreuzlingen



Visualisierung Siegerprojekt "Alice" (Romero Schaeffle Partner Architekten AG)

Impressum

Herausgeberin

Stadt Kreuzlingen
Vertreten durch Stadtpräsident Thomas Niederberger und
Stadtschreiber Michael Stahl
Hauptstrasse 62
CH-8280 Kreuzlingen

Tel. +41 71 677 61 11

www.kreuzlingen.ch

Redaktion und Layout

Helbling Beratung + Bauplanung AG
Dominique Wyttenbach
Hohlstrasse 614
CH-8048 Zürich

Tel. +41 44 438 18 11

www.helbling.ch

Modellfotografie

Andreas Widmer
Widmer Fotografie
Weststrasse 14
8570 Weinfelden

Tel. +41 71 636 22 44

www.widmer-fotografie.ch

Kreuzlingen, April 2024

Vorwort und Dank

Seit über 30 Jahren bestehen in Kreuzlingen Bemühungen für die Realisierung eines neuen Stadthauses für die Stadtverwaltung im Zentrum von Kreuzlingen.

Im November 2016 stimmten die Kreuzlinger Stimmberechtigten einem Projekt auf der Festwiese zu. Anschliessend wurde eine Initiative "zur Freihaltung der Festwiese beim Bärenplatz" eingereicht, welcher die Stimmberechtigten im März 2021 zustimmten. Der Stadtrat wurde somit beauftragt, an einem anderen Standort ein Projekt zu planen.

Der Gemeinderat hat im März 2022 einem entsprechenden Kreditbegehren für die Durchführung eines Architekturwettbewerbs und die Projektierung bis und mit Volksabstimmung zugestimmt.

Der Stadtrat hat in der Folge einen breit angelegten Prozess gestartet und mit verschiedenen Interessengruppen die Planung in Angriff genommen. Nach der Ausarbeitung einer Machbarkeitsstudie erfolgten zwei Ausschreibungen: Ein Planerwahlverfahren beim Haus Sallmann und ein Studienauftragsverfahren für die Sanierung und Erweiterung der städtischen Verwaltungsliegenschaften im Bereich Boulevard/Marktstrasse beim bestehenden Stadthaus.

Beim Studienauftragsverfahren wurden nach einer offenen Ausschreibung sechs Planerteams mit der Ausarbeitung eines Projektes beauftragt. Im Dezember 2023 fand die Zwischenbesprechung mit allen Teams statt. Im März 2024 an einem Tag die Schlusspräsentationen und an einem Tag die Schlussbeurteilung.

Die Fach- und Sachmitglieder des Beurteilungsgremiums sowie die anwesende Expertenrunde haben dem Stadtrat das Projekt "Alice" von Romero Schaeffle Partner Architekten AG einstimmig zur Weiterbearbeitung empfohlen. Der Stadtrat hat dem Siegerprojekt am 2. April 2024 zugestimmt.

Ganz besonders hervorheben möchte ich, dass sich die sechs Planerteams intensiv mit der Aufgabe auseinandergesetzt und sehr gute Lösungen bzw. Projekte erarbeitet haben. Bereits in dieser Bearbeitungsphase wurden sehr viele Details berücksichtigt.

Beeindruckend war auch, wie sich die Projekte nach der Zwischenbesprechung bis zur Schlussabgabe positiv weiterentwickelt haben. Das Beurteilungsgremium hatte dadurch eine Auswahl von Projektvorschlägen, erarbeitet von hochqualifizierten Planerteams.

An dieser Stelle möchte ich mich bei allen Planerteams für die Arbeit, bei Patrick Gmür für die umsichtige Führung des Beurteilungsgremiums, bei den Fach- und Sachmitgliedern sowie dem Experten-Team, der Bauherrenvertreterin und der Projektkoordinatorin für das Engagement bedanken.

Romero Schaeffle Partner Architekten AG gratuliere ich ganz herzlich zum Siegerprojekt und freue mich auf die gemeinsame Weiterbearbeitung mit dem Ziel einer klaren Annahme des Baukredits durch die Kreuzlinger Stimmberechtigten.

*Thomas Niederberger
Stadtpräsident
Vorsitzender des Beurteilungsgremiums*

Inhalt

Einleitung	5
Ausgangslage.....	5
Verfahrenswahl.....	5
Perimeter.....	5
Aufgabenstellung	6
Aufgabe	6
Ziel des Studienauftrags.....	6
Beurteilungskriterien.....	6
Rahmenbedingungen	6
Formelles.....	7
Verfahren	7
Termine.....	7
Entschädigung.....	7
Beurteilungsgremium.....	7
Beurteilung.....	8
Präqualifikation.....	8
Zwischenpräsentation.....	8
Schlusspräsentation	8
Beurteilungstag.....	8
Empfehlung	9
Entscheid Stadtrat	9
Projekte	10
Team um Romero Schaeffle Partner Architekten AG	10
Team um :mlzd	16
Team um :Zimmer Schmidt Architekten GmbH	22
Team um Scheitlin Syfrig Architekten AG	28
Team um Ryf Scherrer Ruckstuhl Architekten AG	34
Team um Itten + Brechbühl AG	40
Genehmigung	47

Einleitung

Ausgangslage

Eine zentrale städtische Verwaltung ist in Kreuzlingen schon lange ein Bedürfnis. Die aktuell durch die Stadtverwaltung genutzten Liegenschaften bieten zu wenig Platz, zu wenig Diskretion und keine kundenfreundliche Orientierung. Gefordert ist eine Lösung, die sich am Kundenbedürfnis orientiert und rund 130 Arbeitsplätzen Platz bietet.

Die Chronologie der Standortsuche reicht über 30 Jahre zurück. Seither wurden verschiedene Varianten und Standorte für die Stadtverwaltung geprüft. Nun soll es mit einem neuen, in der Bevölkerung breit abgestützten Ansatz, zum Abschluss kommen.

Nachdem die Stimmbevölkerung 2021 die Volksinitiative zur Freihaltung der Festwiese beim Bärenplatz angenommen hatte, verschob sich der Fokus auf das Potenzial der bestehenden städtischen Liegenschaften.

Am 17.03.2022 genehmigte der Gemeinderat den Planungskredit für die Sanierung und Erweiterung der bestehenden städtischen Verwaltungsliegenschaften (Alternativprojekt Stadthaus).

In der Folge wurden verschiedene Anspruchsgruppen in Nutzerworkshops und via Sounding Board (Vor-Baukommission) abgeholt.

Parallel dazu wurden der Liegenschaftsbestand durchleuchtet, die baulichen Machbarkeiten und zwingenden Massnahmen abgeklärt, ein provisorisches Raumprogramm und weitere Anforderungen definiert.

Verfahrenswahl

Als Erkenntnis aus der langjährigen und anspruchsvollen Vorgeschichte wurde die Art des Verfahrens festgelegt:

Aufgrund der vielfältigen Abhängigkeiten bezüglich Betriebsabläufen und Nutzungsverteilung hat sich die Auftraggeberin für ein Verfahren mit direktem Dialog zwischen dem Beurteilungsgremium und den Teilnehmenden entschieden. Es wurde ein nicht anonymer Studienauftrag mit Präqualifikation und Zwischenpräsentation durchgeführt.

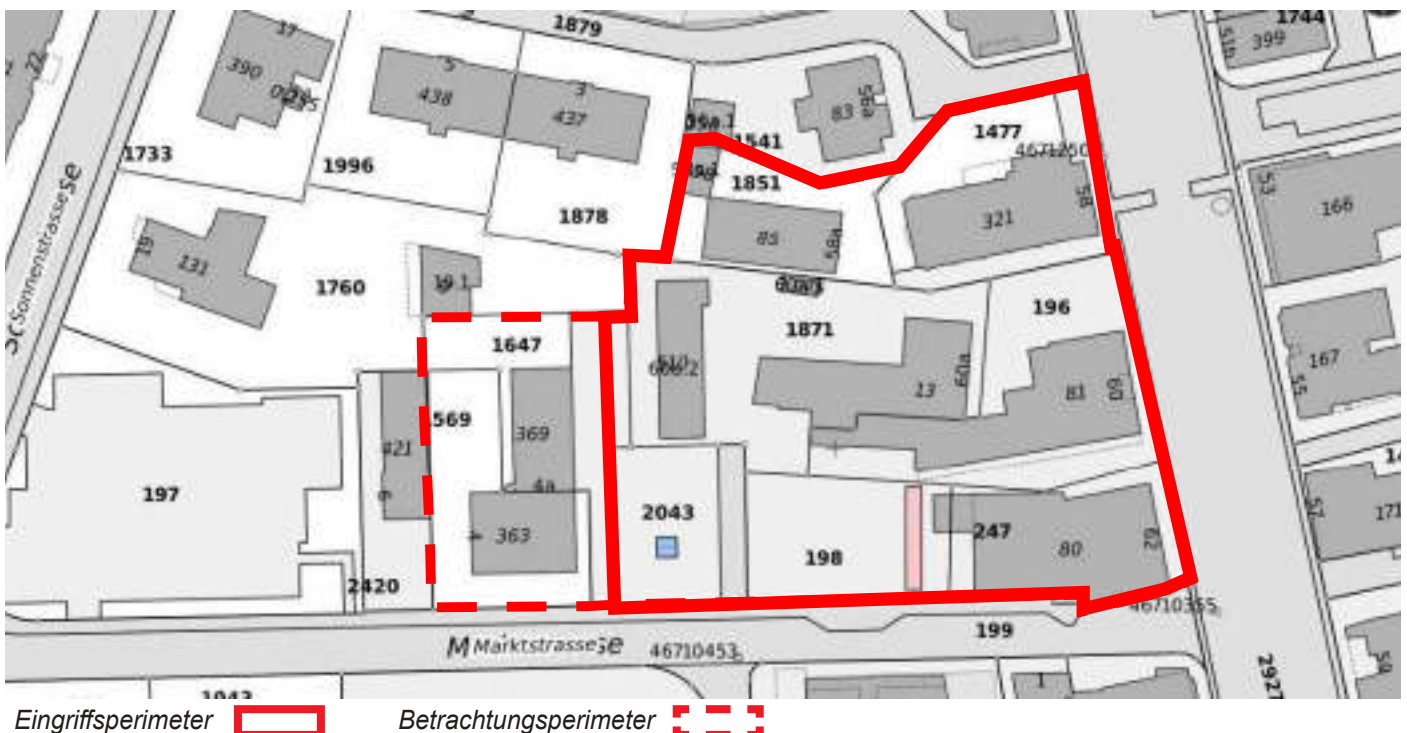
Ziele des Verfahrens waren der Erhalt von Projektstudien sowie die Evaluation eines in seiner Gesamtheit überzeugenden Projektbeitrags und der entsprechende Folgeauftrag an die Verfassenden.

Perimeter

Da der Planungsperimeter wesentlich von einem adäquaten Landabtausch mit benachbarten Parzellen der städtischen Grundstücke abhängt, war auch der Einbezug der benachbarten Liegenschaftsbesitzer wichtig.

Mit dem Ziel, den Planungsperimeter zu fixieren, wurden in einer Machbarkeitsstudie verschiedene Varianten geprüft.

Auf Grundlage der Machbarkeitsstudie fand sich eine Lösung mit den Nachbarn. Der Perimeter für den Studienauftrag wurde entsprechend unter Voraussetzung eines Landabtauschs festgelegt.



Eingriffspereimeter 

Betrachtungspereimeter 

Aufgabenstellung

Aufgabe

Die Aufgabe des Studienauftrages sah einerseits einen Neubau vor und andererseits die Sanierung und Umnutzung von teilweise denkmalgeschützten, bestehenden Liegenschaften.

Der Perimeter spannt sich zwischen drei denkmalpflegerisch wertvollen Gebäuden auf: Hauptstrasse 62, Marktstrasse 4/4a und Hauptstrasse 58. Die anderen Gebäude im Perimeter können zu Gunsten eines Neubauvolumens zurückgebaut werden.

Mit der Ausschreibung des Studienauftrags sollten ein Siegerprojekt und ein Generalplanerteam für die Phasen Projektierung bis Ausführung (31-53 nach SIA) bestimmt werden.

Für die Teammitglieder aus den Bereichen Architektur, Baumanagement und Landschaftsarchitektur waren im Rahmen der Präqualifikation Referenzprojekte anzugeben. Alle weiteren Fachplaner waren zu deklarieren.

Für die Präqualifikation bestand ein Generalplanerteam zwingend aus Fachleuten der folgenden Bereiche:

- Architektur (Referenzprojekte anzugeben)
- Landschaftsarchitektur (Referenzprojekte anzugeben)
- Baumanagement inkl. Kostenplanung (Referenzprojekte anzugeben)
- Tragwerksplanung
- HLKKS
- Elektroplanung
- Bauphysik

Ziel des Studienauftrags

Der Studienauftrag bietet einerseits die Chance eine kundenfreundliche Stadtverwaltung zu schaffen, andererseits den Ort aufzuwerten.

Der Perimeter liegt im Zentrum von Kreuzlingen. Die Aufgabe hatte daher im Wesentlichen auch eine städtebauliche Bedeutung. Der künftige Standort der Verwaltung soll eine ortsbauliche Selbstverständlichkeit ausstrahlen. Das gesamte Areal soll einen öffentlichen Charakter sowie eine Durchlässigkeit erhalten.

Der Fokus lag auf dem Bedarf der städtischen Verwaltung inklusive mittelfristigen Reserveflächen. Da im Perimeter weitaus mehr Fläche realisierbar ist, als die Verwaltung benötigt, sollte einerseits auch eine langfristige Reserve für die Verwaltung ausgewiesen werden. Andererseits waren ergänzende Nutzungen (z.B. städtische Bibliothek) zur Unterstützung des angestrebten öffentlichen Charakters vorzusehen.

Beurteilungskriterien

Die Projektstudien wurden gemäss folgenden Kriterien beurteilt:

- Städtebau, Architektur, Landschaftsarchitektur
 - Umgang mit historischer Bausubstanz
 - Ortsbauliche Qualität
 - Architektonische Qualität
- Funktionalität
 - Umsetzung des Raumprogramms
 - Erfüllung der betrieblichen Anforderungen
 - Ermöglichen einer effizienten, kundenorientierten Verwaltung
 - Ermöglichen von dem heutigen Standard entsprechenden Arbeitsplätzen
- Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit
 - Wirtschaftliche Umsetzbarkeit
 - Unterhalt- und Betriebsaufwand
 - Ökologische Aspekte
 - Landschaftsgestalterische Qualität

Die Reihenfolge bezeichnete keine Gewichtung. Das Beurteilungsgremium hat aufgrund der aufgeführten Beurteilungskriterien eine Gesamtwertung vorgenommen.

Rahmenbedingungen

Die Rahmenbedingungen für die Projektierung wurden im Studienauftragsprogramm und in einer Reihe von weiteren abgegebenen Unterlagen beschrieben.

Formelles

Verfahren

Der nicht anonyme Studienauftrag wurde gemäss folgendem Verfahren durchgeführt:

- Selektiv mit Präqualifikation
- Gemäss Ordnung SIA 143
- Einstufig
- Mit Fragerunde in der Studienauftragsphase
- Mit Projektpräsentation durch die Projektteams

Die Auftraggeberin beschränkte anhand der Präqualifikation die Zahl der zur Abgabe der Projektstudie eingeladenen Teams auf 6 Teilnehmende und 2 Ersatzteams.

Termine

Publikation Verfahren	06.07.2023
Eingabetermin Teilnahmeantrag	14.08.2023
Benachrichtigung Präqualifikation	30.08.2023
Infoveranstaltung, Begehung, Ausgabe	27.09.2023
Zwischenbesprechung	18.12.2023
Schlussabgabe Pläne	19.02.2024
Projektpräsentation	14.03.2024
Beurteilungstag	21.03.2024

Entschädigung

Die Teilnahme an der Präqualifikation wurde nicht entschädigt.

Eine Pauschalentschädigung von CHF 35'000.- (inkl. MWST) wurde jedem selektiertem Team ausbezahlt, wenn die Schlussabgabe der Projektstudie termingerecht und vollständig eingereicht und zur Beurteilung zugelassen wurde.

Beurteilungsgremium

Sachmitglieder

Thomas Niederberger	Stadtpräsident, Vorsitz
Seraina Fehr	Leiterin Einwohneramt
Urs Schläpfer	Leiter Rechnungswesen
Ernst Zülle (Ersatz)	Stadtrat, Vorsteher Departement Bau

Fachmitglieder

Patrick Gmür (Moderation)	Dipl. Architekt ETH BSA SIA, Zürich
Nilufar Kahnemouyi	Dipl. Architektin ETH SIA, Zürich
Esther Deubelbeiss	Dipl. Ing. Architektin ETH BSA SIA, Zürich
Patrick Altermatt	Landschaftsarchitekt BSLA, Zürich
Michael Schmidt (Ersatz)	Leiter Bauverwaltung

Beratendes Expertenteam (ohne Stimmrecht)

Ljiljana Tatic
Thomas Leuch
Jost Rüegg
Fabrizio Ribezzi
Brigitte Späth
Sandra Petrocelli
Beni Merk
Elina Müller
Ivan Semeraro
Cvjetko Miljic
Attila Wohlrab

Fachliche Begleitung und Vorprüfung (ohne Stimmrecht)

Dominique Wyttenbach	Bauherrenvertretung, Helbling Beratung + Bauplanung AG
Bruno Wegmüller	exact Kostenplanung AG
Andrea Pulch	Denkmalpflege Kanton Thurgau
Franziska Zschill	Leiterin Liegenschaften
Anthony Sarno	Leiter Stadtplanung
Roman Schwarz	Energiebeauftragter
Stefan Braun	Umweltbeauftragter
Sandro Nöthiger	Leiter Tiefbau

Beurteilung

Präqualifikation

Aufgrund der eingereichten Bewerbungsunterlagen nahm das Beurteilungsgremium eine Selektion geeigneter Generalplanerteams vor. Die Präqualifikation erfolgte gemäss den im Programm definierten Eignungs- und Selektionskriterien.

An der Sitzung des Beurteilungsgremiums am 16. August 2023 zur Präqualifikation wurden die Bewerbungen durchwegs als sehr gut befunden. Das Beurteilungsgremium wählte in insgesamt drei Rundgängen die folgenden 6 Teams für die Teilnahme am Studienauftrag aus:

- Team um Zimmer Schmidt Architekten GmbH
- Team um Ryf Scherrer Ruckstuhl Architekten AG
- Team um Scheitlin Syfrig Architekten AG
- Team um Romero Schaeffle Partner Architekten AG
- Team um :mlzd
- Team um Itten + Brechbühl AG

Zwischenpräsentation

Am 18. Dezember 2023 fand die Zwischenbesprechung statt. Die Teams präsentierten ihre ersten Ideen anhand von Plänen und Modellen dem Beurteilungsgremium. Die Vielfalt an Ideen für diese wichtige Bauaufgabe im Zentrum der Stadt war beeindruckend. Das Gremium diskutierte nach der Präsentation jeweils die Projektideen ausführlich. Die stimmberechtigten Mitglieder des Gremiums (Sach- und Fachmitglieder) wurden dabei durch Inputs des 20-köpfigen Expertenteams beratend unterstützt.

In der schriftlichen Rückmeldung an die Teams wurde ihnen im Namen der Bauherrschaft für die differenziert ausgearbeiteten Projektvorschläge und die dahinterstehende Arbeit gedankt. Bezugnehmend auf die Aufgabenstellung, das Raumprogramm sowie die Fragenbeantwortung wurden die Teams einerseits nochmals auf wichtige allgemeine Bedingungen hingewiesen, und andererseits erhielten die Teams individuelles Feedback zu ihren Projektansätzen.

Schlusspräsentation

Die Abgabe der Pläne hatte bis zum 19. Februar 2024 und die Abgabe der Modelle bis zum 4. März 2024 zu erfolgen. Sämtliche Teams reichten die Unterlagen fristgerecht und vollständig ein. Des Weiteren ergab die Vorprüfung der Unterlagen keine Verstösse, die zu einem Ausschluss hätten führen müssen. Es waren somit alle Projekte für die Beurteilung zugelassen.

Am 14. März 2024 fand die Schlusspräsentation statt. Dem Beurteilungsgremium wurde zu Beginn des Tages eine Übersicht des Vorprüfberichts abgegeben, um während der Präsentationen auf die entsprechenden Punkte achten zu können.

Die Teams präsentierten ihre Projekte während 15 Minuten

dem Beurteilungsgremium. Anschliessend wurden Fragen gestellt und danach erfolgte eine projektspezifische Diskussion des Beurteilungsgremiums. Erneut war das Gremium über die Qualität der Projektvorschläge sehr erfreut. Insbesondere fiel auf, dass die Teams sehr gut auf die Rückmeldungen zur Zwischenpräsentation reagiert hatten und nun teilweise frappante Lösungen präsentierten.

Beurteilungstag

Zu Beginn des Beurteilungstags am 21. März 2024 wurde der detaillierte Vorprüfbericht verteilt. Beim ersten Rundgang (Informationsrundgang) führten alle Experten kurz durch die von ihnen geprüften Punkte bzw. Befunde.

Nach dem ersten Rundgang wurde nochmals betont und gewürdigt, dass die Teams enorme Leistungen erbracht hatten und man insgesamt sehr zufrieden mit den eingegangenen Arbeiten ist. Gerade auch die Vielfalt an Ideen beeindruckte.

Im zweiten Rundgang (1. Beurteilungsrundgang) kam das Beurteilungsgremium zum Schluss, dass drei der Projekte im Vergleich zu den anderen drei bezüglich der städtebaulichen und betrieblichen Qualitäten mehr zu überzeugen vermochten. Die anderen drei Projekte wurden daher ausgeschieden.

Im dritten Rundgang (2. Beurteilungsrundgang) wurden die drei verbliebenen Projekte einander direkt gegenübergestellt. Gerade auch im Modell zeigten sich qualitative Vor- und Nachteile. Die Fachmitglieder des Beurteilungsgremiums fassten die wesentlichen Aspekte jedes Projekts nochmals zusammen.

Das Projekt des Teams von Romero Schaeffle Partner Architekten AG wurde im 3. Rundgang einstimmig als Siegerprojekt gewählt.

Am Ende des Beurteilungstages reflektierte das Gremium nochmals die Beurteilung der Teams im Vergleich. Der grosse Einsatz aller Teams ist in den Beiträgen ersichtlich und verdient Anerkennung.

Nachfolgend werden die Projekte in der Reihenfolge ihrer Präsentation vom 14. März 2024 vorgestellt. Die detaillierte Beurteilung der Projekte ist im Projektbeschrieb festgehalten.

Empfehlung

Das Beurteilungsgremium beschloss einstimmig, das Projekt des Teams von Romero Schaeffle Partner Architekten AG zur Weiterbearbeitung zu empfehlen.

Dabei sind die folgenden allgemeinen Erkenntnisse sowie spezifischen Empfehlungen zu beachten:

- Nutzungsvarianten für Café im Erdgeschoss
- Sonnenschutz (Klimawandel muss mitgedacht werden, Beschattung muss umsetzbar sein)
- Sommerliche Kühlung (Geocooling vermutlich nicht ausreichend)
- Unterhalt Fenster
- Aufgang zu Dach für Unterhalt (aber Achtung: Dachterrasse würde Projekt nicht vertragen)
- Ausbau Tiefgarage prüfen: Auf 41 oder auf 50 Parkplätze
- Verkehrssicherheit Einfahrt Marktstrasse
- Prüfung, ob Dachbegrünung intensiver möglich ist, damit Kühlung effizienter genutzt werden kann (Statik)
- Prüfung Öffnung Seitenwand Kino Bodan (aus Sicht Denkmalpflege vorstellbar)

Entscheid Stadtrat

Der Stadtrat folgte in seiner Sitzung am 2. April 2024 der Empfehlung des Beurteilungsgremiums und fällte den Vergebungsentscheid.



Impressionen des Beurteilungstags



Modellfoto

Architektur

Romero Schaeffle Partner Architekten AG

Baumanagement

Caretta+Weidmann Generalplaner AG

Landschaftsarchitektur

Johannes von Pechmann Stadtlandschaft GmbH

Tragwerksplanung

IHT Ingenieurbüro für Holz + Technik AG

Elektroplanung

GODE AG ZÜRICH Ingenieurgesellschaft für Elektrotechnik

Gebäudetechnikplanung

RMB Engineering AG

Bauphysik

BAKUS Bauphysik + Akustik AG



Visualisierung

Schon in der Zwischenbesprechung vom Dezember 2023 überzeugten sowohl die sorgfältige historische städtebauliche Analyse Kreuzlingens als auch die präzisen Beobachtungen des Perimeters des Studienauftrags sowie der näheren Nachbarschaft. Diese Erkenntnisse werden für die Schlussabgabe weiter vertieft. Zusätzlich sind die Hinweise aus der Zwischenkritik des Beurteilungsgremiums aufge-

nommen. Gekonnt reagieren die Projektverfassenden auf diese Empfehlungen. Der Entwurf wird wo nötig überarbeitet und fachkundig weiterentwickelt. Bei Bedarf werden aber auch neue, der Aufgabenstellung oder dem Raumprogramm entsprechende, Lösungen präsentiert. Der in der Weiterbearbeitung geschickt verkleinerte Fussabdruck des Gebäudes erlaubt, diesen passgenau in die be-

stehende Situation einzufügen. Aus drei Gebäudeteilen wird gekonnt ein einseitig offener Hoftypus gebildet. Zusammen mit der als Herzstück im Hof eingefügten eingeschossigen Schalterhalle entsteht eine stimmige städtebauliche Figur. Mit deren Oberlichtern und dem grossen Fenster zum neuen "Birkenhain" wird diese Halle zur öffentlichen Mitte. Darüber hinaus entspricht jene der angestrebten Bedeutung des neuen Verwaltungsgebäudes für Kreuzlingen.

Zusätzlich wird dieser Aufbau für eine klare und einfache Konstruktionsweise genutzt. Die Untergeschosse bilden zusammen mit dem Haupterschliessungskern, dem zur Marktgasse hin zugeordneten Zwischengeschoß und der Schalterhalle eine massive (betonierte) Basis. Dank dieser Massnahme ist sowohl die Erdbeben-, als auch die Aufnahme der Windlasten wie selbstverständlich gewährleistet.

Für die verbleibenden Obergeschosse wird eine vorgefertigte Holzstruktur vorgeschlagen. Mit grossem Fachwissen schlagen die Planenden vor, dass für die Decken des Holzsystembaus ein Hybridsystem aus einem Holz-Beton-Verbund mit integrierter Schalldämmung und Heiz-/Kühlsystem verwendet wird.

Virtuos ist auch der Umgang mit dem vorhandenen gewachsenen Terrain. Der Haupteingang erfolgt richtigerweise über den Stadthausplatz. Dessen Eingangskote ist leicht angehoben. Diese feine, kaum spürbare Massnahme stärkt die Bedeutung dieses für Kreuzlingen wichtigen Gebäudes. Zusätzlich erlaubt dieser raffinierte Planungsentscheid gegenüber der Marktgasse ein Zwischengeschoß als Sockel in Ortbeton auszubilden. In diesem befinden sich Ein- und Ausfahrt sowie die Anlieferung.

Einzig die Anzahl der geforderten Parkplätze in der Einstellhalle entspricht nicht den Forderungen des Raumprogramms. Eine Variante mit genügend Parkierungsmöglichkeiten wird aber aufgezeigt.

Diese Setzung mit den drei Bauteilen fasst zusammen mit den geschützten Bauten und der unmittelbaren Umgebung drei Freiräume: Ein lebhafter Stadthausplatz mit Markttreiben und Café an der Hauptstrasse, ein einladender Brunnenplatz an der Marktstrasse und ein grüner Pocketpark mit Schotterrasen als Rückzugsort. Jeder Ort wird von einer eigenen Baumart geprägt: Gleditschien am Stadthausplatz, Schirmplatanen am Brunnenplatz und Birken im Pocketpark, umgeben von einheimischen Bäumen und Sträuchern in Grünflächen. Die Entsiegelung und Reduzierung von Hartbelägen verbessert die Aufenthaltsqualität, während naturnahe, wasserdurchlässige Oberflächen für ein gutes Mikroklima sorgen. Die funktionalen Aspekte wie die Behindertengerechtigkeit, Feuerwehr oder Veloparkierung sind pragmatisch und gut gelöst. Die unterschiedliche Ausgestaltung der drei Räume gibt ihnen jeweils einen eigenen Charakter. Trotz ihrer Klarheit und Grosszügigkeit wirken sie nicht langweilig. Mit wenig gestalterischen Mitteln werden die Orte in Ihrer Art gestärkt oder neu erschaffen.

Die Organisation der Grundrisse entspricht präzise den Nut-

zungsanforderungen des Raumprogramms. Der Empfangschalter direkt beim Haupteingang garantiert die direkte und unkomplizierte Zuweisung der Kunden nach deren Bedürfnissen an die entsprechenden Fachstellen der Stadtverwaltung. Die meistfrequentierten Kundenschalter liegen direkt an der hellen, sorgfältig gestalteten Schalterhalle. Hier kann gewartet werden, gleichzeitig ist aber auch die gewünschte Diskretion der Nutzenden dank baulichen Massnahmen gegeben.

Über eine attraktive Wendeltreppe sind die weiteren öffentlichen und halböffentlichen Nutzungen (wie z.B. Sitzungszimmer) erreichbar. Das zweite und dritte Obergeschoß beherbergen weitere Arbeitsplätze, wie diejenigen der Bauverwaltung oder der Finanzen.

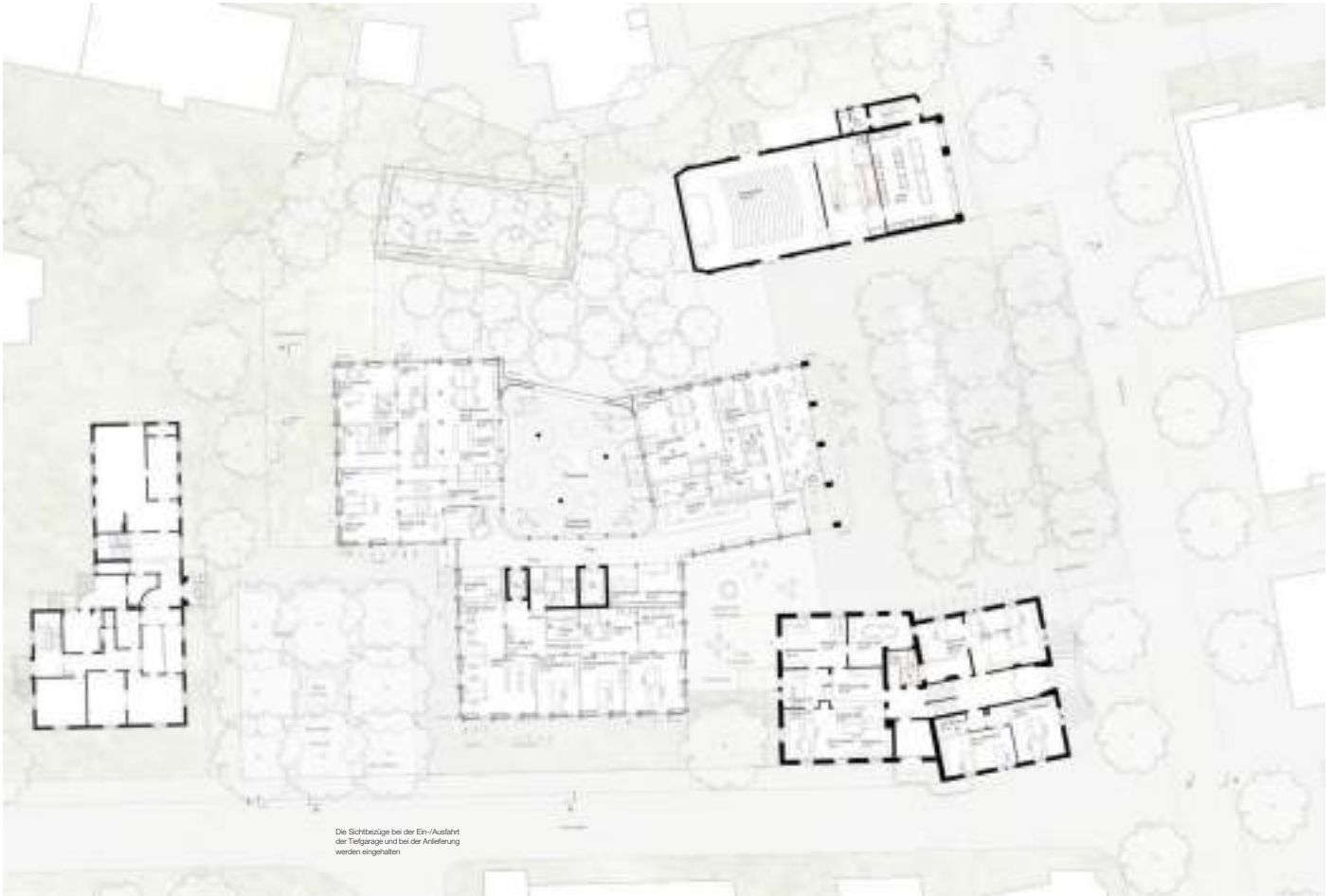
Der Erschliessungsbereich auf jedem Geschoss ist gut belichtet. Eine übersichtliche und einfache Orientierung ist garantiert. Darüber hinaus kann dieser Bereich für kurze Pausen oder wichtige informelle Treffen genutzt werden. Der vorgeschlagene sorgfältige Innenausbau verspricht gut nutzbare Arbeitsplätze mit einer angenehmen, dem Wohlbefinden und der Produktivität dienlichen Atmosphäre.

Die denkmalgeschützten Bauten werden nur minimal und wo nötig im Innern umgebaut. Das bestehende Verwaltungsgebäude wird dank einem behutsam eingebauten Lift barrierefrei erschlossen. Das Erscheinungsbild dieser beiden Bauten bleibt, wie von der kantonalen Denkmalpflege gefordert, unangetastet.

Die gut proportionierten Fassaden folgen der Gesetzmässigkeit des Holzsystembaus. Vier elegante Bögen zeichnen die Hauptfassade gegenüber dem Stadthausplatz aus und betonen deren öffentliche Bedeutung. Einzig die Idee des Cafés neben dem Haupteingang sowie der prägende, textile Sonnenschutz werden innerhalb des Beurteilungsgremiums intensiv diskutiert. Ob die Stadt an dieser Stelle ein kleines Café situieren soll oder den Raum für eine nicht kommerzielle Nutzung nutzen soll, muss in der weiteren Bearbeitung nochmals geprüft werden.

Der Projektbeitrag überzeugt in seiner Gesamtheit. Er integriert sich feinfühlig in die anspruchsvolle Umgebung ein. Die beiden denkmalgeschützten Häuser werden respektiert. Deren inneren Umbauten sind behutsam angedacht. Die städtebauliche Setzung ergibt klare und stimmig umgesetzte Aussenräume. Die Architektur übersetzt die Anforderungen und Bedingungen des Raumprogramms in ein gut funktionierendes, als öffentliche Haus erkennbares Gebäude. Das statische System, die Konstruktion sowie deren Materialisierung sind logisch. Gleichzeitig entsprechen diese den hohen ökologischen Anforderungen der Stadt Kreuzlingen. Im Vergleich mit den anderen Projektbeiträgen ist dieser einer der Wirtschaftlichsten.

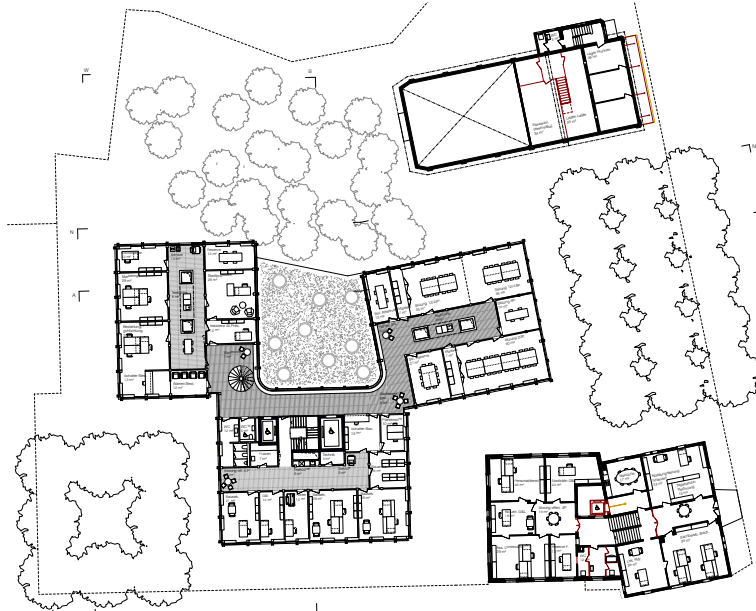
Das Projekt wird unter sämtlichen Aspekten als sehr ausgewogen und robust befunden. Es erscheint am geeignetsten, um auf verschiedene Bedürfnisse einzugehen und hat städtebaulich das grösste Potential.



Situationsplan Erdgeschoss



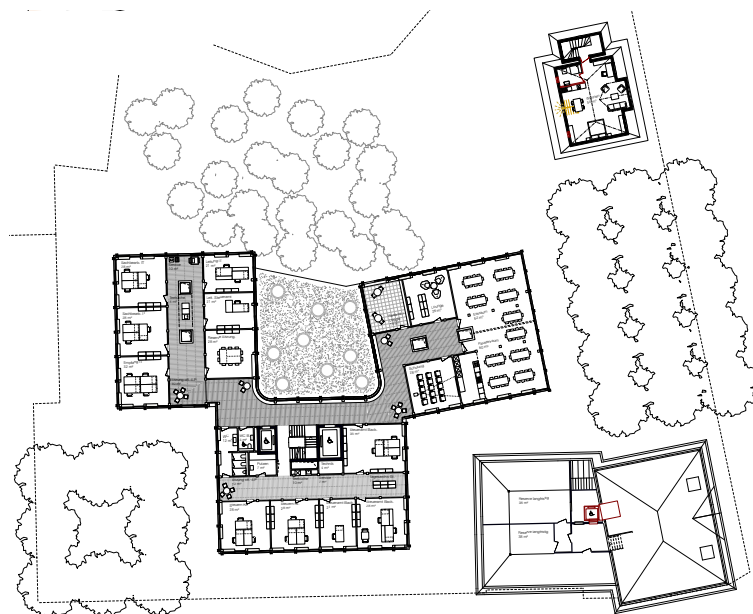
Visualisierung Schalterhalle



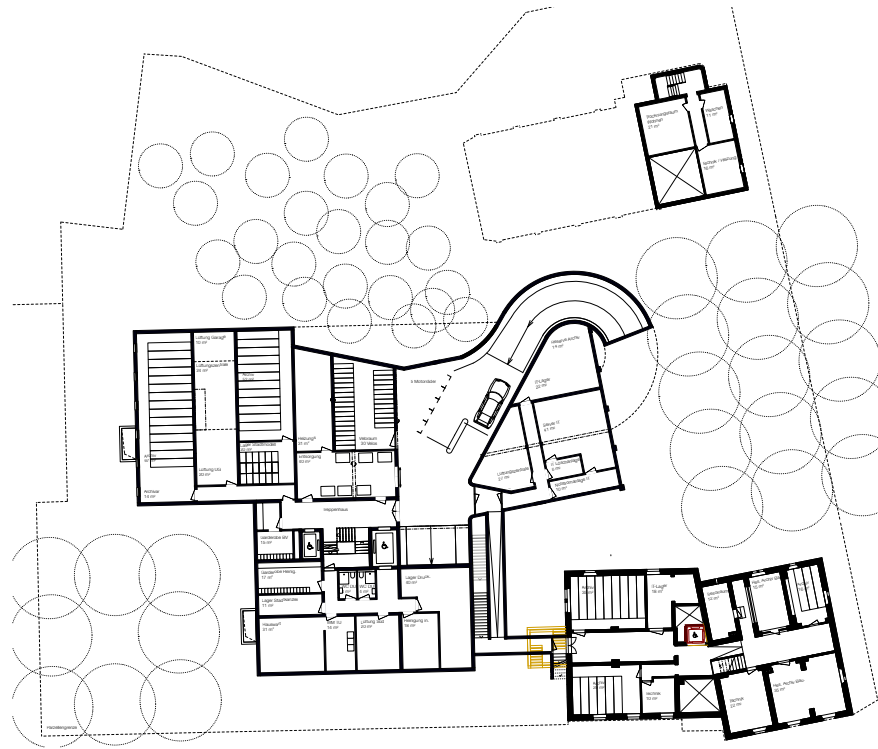
Grundriss 1. Obergeschosse



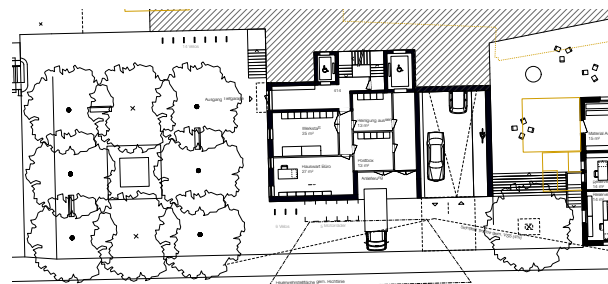
Grundriss 2. Obergeschosse



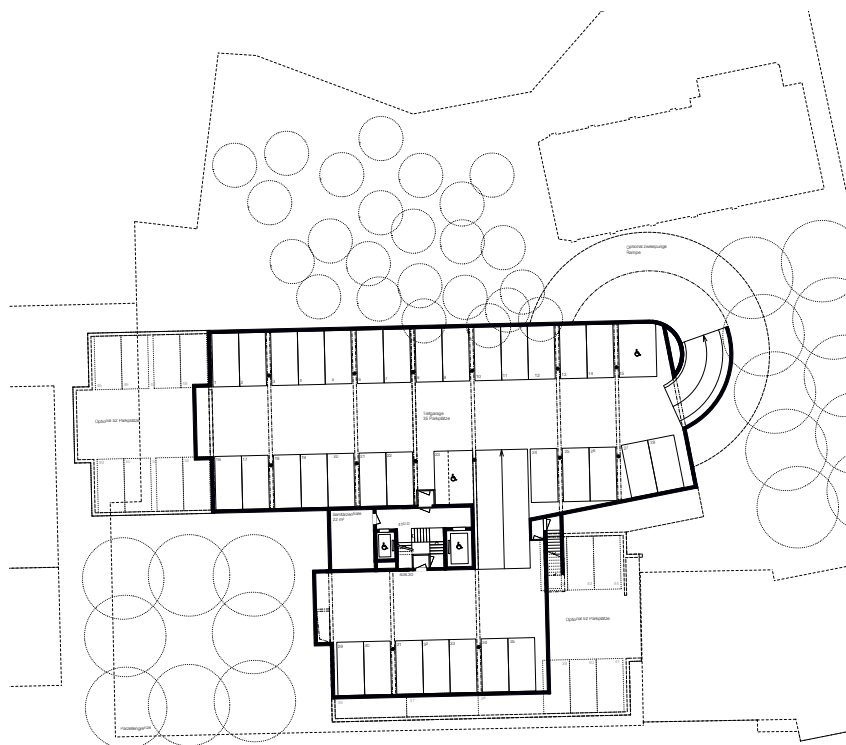
Grundriss 3. Obergeschosse



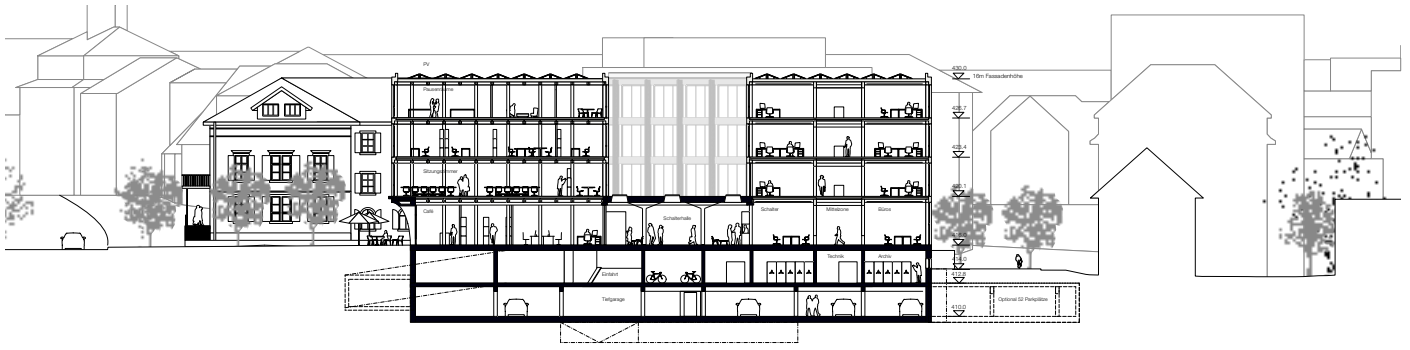
Grundriss 1. Untergeschoss



Grundriss Zwischengeschoss



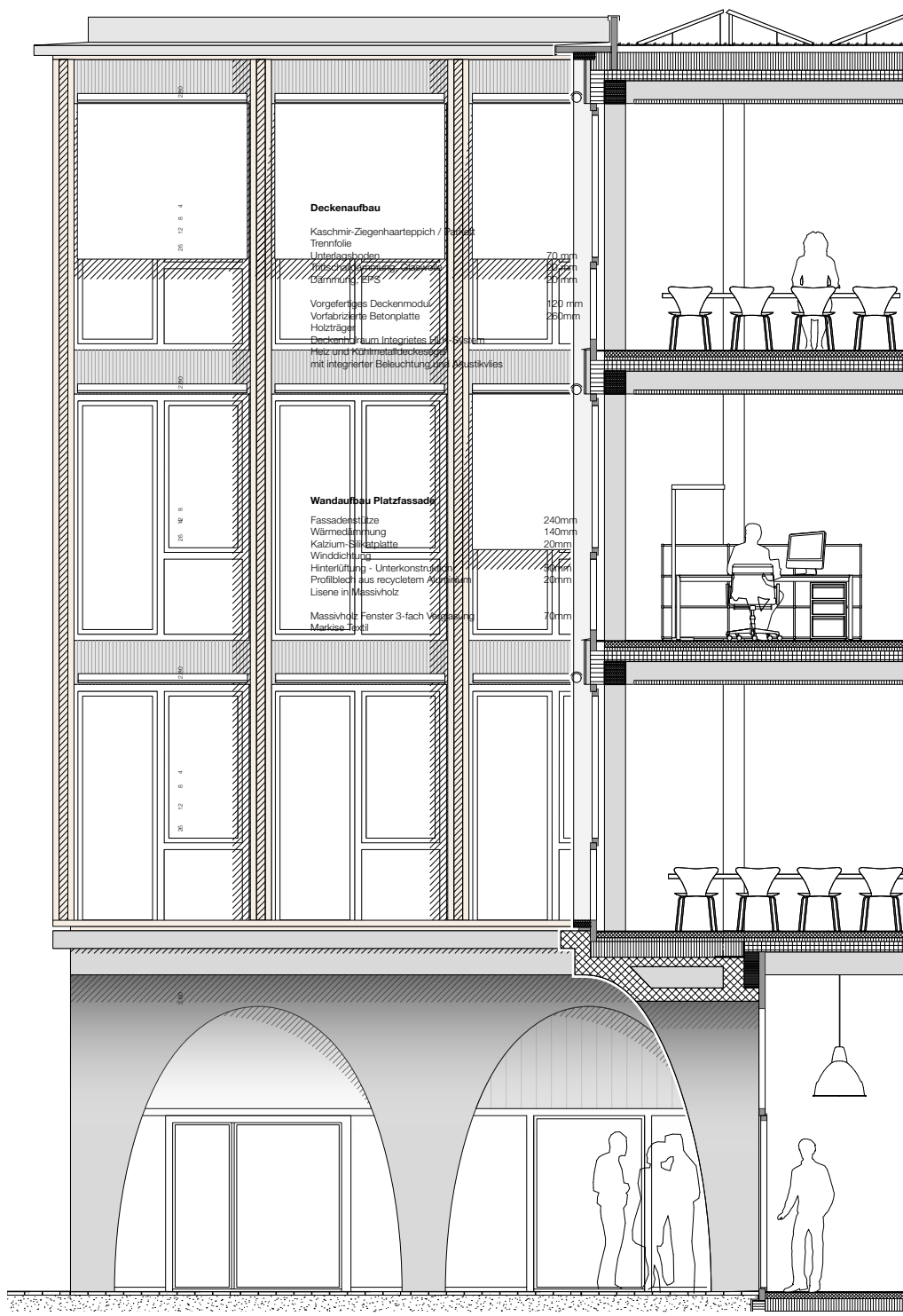
Grundriss 2. Untergeschoss



Längsschnitt

26 12 27

26 12 27



Deckenaufbau

- Kaschmir-Ziegenhaarteppich / Parkett
- Trennfolie
- Unterlagsboden
- Trittschalldämmung, Glaswolle
- Dämmung, EPS
- Vorgefertigtes Deckenmodul
- Vorfabrizierte Betonplatte
- Holzträger
- Decken-Holzraum Integriertes HLK-System
- Heiz- und Kühlmetallecksiegel mit integrierter Beleuchtung und Akustikvlies

Wandaufbau Platzfassade

- Fassadenstütze 240mm
- Wärmedämmung 140mm
- Kalzium-Silikatplatte 20mm
- Winddichtung
- Hinterlüftung - Unterkonstruktion 40mm
- Profilblech aus recyceltem Aluminium 20mm
- Lisene in Massivholz
- Massivholz-Fenster 3-fach Verglasung
- Markise Textil 70mm

Deckenaufbau

- Kaschmir-Ziegenhaarteppich / Parkett
- Trennfolie
- Unterlagsboden
- Trittschalldämmung, Glaswolle
- Dämmung, EPS
- Vorgefertigtes Deckenmodul
- Vorfabrizierte Betonplatte
- Holzträger
- Decken-Holzraum Integriertes HLK-System
- Heiz- und Kühlmetallecksiegel mit integrierter Beleuchtung und Akustikvlies

Wandaufbau Platzfassade

- Fassadenstütze
- Wärmedämmung
- Kalzium-Silikatplatte
- Winddichtung
- Hinterlüftung - Unterkonstruktion
- Profilblech aus recyceltem Aluminium
- Lisene in Massivholz
- Massivholz-Fenster 3-fach Verglasung
- Markise Textil

Fassadenansicht

Fassadenschnitt



Modellfoto

Architektur

:mlzd

Baumanagement

Vollenweider Baurealisation GmbH

Landschaftsarchitektur

Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur und Städtebau GmbH

Tragwerksplanung

wh-p Ingenieure AG

Elektroplanung

Amstein + Walthert AG

Gebäudetechnikplanung

Amstein + Walthert AG

Bauphysik

Zehnder & Kälin AG



Visualisierung

Das städtebauliche Konzept der miteinander über die Eingangshalle verbundenen starken Freiräume mit "Stadtforum" und "Brunnenhof" wurde beibehalten und weiterentwickelt.

Die städtebauliche Volumetrie mit einem fünfgeschossigen Mittelbau und zwei Seitenflügeln, von denen der eine direkt mit dem alten Stadthaus verbunden ist, folgt der Logik der Freiräume.

Allerdings bringt die Massigkeit des Baus mit seinen mächtigen Seitenflügeln und dem hohen Zentralbau eine unerwünschte Dramaturgie des Stadtraumes mit sich, der sich schlecht mit den historischen Gebäuden verträgt, und diesen zu nahekommmt. Der Massstabskontrast würde sich mit einer Aufstockung für die langfristigen Reserven noch verstärken. Das Anbauen an das alte Stadthaus mit Abbruch des Erweiterungsbaus vereinfacht die betriebliche Verbindung und beruhigt die Gebäudesilhouette im Vergleich mit der Zwischenabgabe, aber der Massstabsprung gegenüber dem Schutzobjekt wirkt immer noch erdrückend. Obwohl der Abbruch des Stadthausanbaus nicht ausgeschlossen ist, müsste durch die neue Situation an dieser Stelle ein Mehrwert entstehen. Dies bleibt das Projekt schuldig: Das Splitlevel zum Stadthaus bleibt bestehen.

Die "Loggia" ist vom Kino Bodan losgelöst und in seiner Gestaltung dem Ort angemessen und attraktiv. Dem Kino Boden wird eine Ladenfläche, Wohnungen und ein Kulturraum eingeschrieben. Letzterer scheint als Synthese gedacht für die gewünschten Nutzungen Bibliothek und Vereinslokal.

Das Freiraumkonzept gliedert sich in drei gut erkennbare und miteinander verbundene Bereiche. Je nach Zielgruppe und Nutzung erhalten diese Bereiche unterschiedliche Gestaltungsmerkmale: Der Brunnenhof an der Marktstrasse bleibt erhalten, wird jedoch durch kleine Anpassungen aufgewertet. Das Forum dient als grosser Identifikationsraum und öffentlicher Treffpunkt, der als Haupteingang zur Verwaltung fungiert und für verschiedene Veranstaltungen genutzt werden kann. Der Gartenbereich bietet einen Rückzugsort und markiert einen sanften Übergang zu den umliegenden Siedlungsstrukturen und Gärten. Die Ausgestaltung der Bereiche wird durch den guten Einsatz spezifischer Vegetation gestärkt. Auch funktional entsteht ein Mehrwert für die Öffentlichkeit, stärkt so den öffentlichen Ort. Trotz dieser klaren Struktur der Freiräume bleiben Fragen offen: Ist die der neuen Loggia vorgelagerte Baumstruktur nicht zu viel? Ist die grosse Geste des Platzes durch das Haus mit dem Nebenbau für die Velos richtig aufgefangen? Wird durch den Zusammenbau von Neu- und Altbau die Durchwegung zu stark eingeschränkt?

Die innere Organisation ist klar und ebenfalls konsequent auf die Gebäudefigur mit Mittelteil und Seitenflügel abgestimmt. Die transparente und einladende, sorgfältig gestaltete Eingangshalle beherbergt den Empfang. Die Schalter sind in den Obergeschossen zum Platz orientiert in grosszügigen, eher überdimensionierten Hallen untergebracht. Das Unterbringen der kundenintensiven Schalter im Obergeschoss

wird von der Verwaltung eher kritisch betrachtet. Die Struktur der Büroräumlichkeiten ist flexibel und könnte auch eine zentralere Anordnung der Sitzungszimmer ermöglichen.

Der Ausdruck des neuen Verwaltungsgebäudes ist wieder konsequent aus der Figur und die innere Struktur abgeleitet: Die offenen vertikalen Hallen, die mit ihrer strukturellen Holz-Glas-Fassade die Öffentlichkeit zum Platz hin abbilden sind einladend und attraktiv. Die geschlosseneren Seitenflügel sind mit Kalksandstein materialisiert. Die Haltung ist grundsätzlich nachvollziehbar. Aber der bestehende Stadtraum dazu scheint nicht der Richtige. Die Situation ist zu beengt und die Materialität zu fremd. Die wandartigen Endfassaden der Seitenflügel treten zu prominent am Platz in Erscheinung.

Der konstruktive Ansatz eines Stahlskelettbaus mit Holz-wandausfachungen ist denkbar. Die Kombination mit einem Kalksandsteinmauerwerk wird jedoch kritisch betrachtet.

Die Flachdecken, sowie die Kalksandsteinmauern sind in Bezug auf CO₂-Emissionen ungünstig. Bezüglich Kosten liegt das Projekt leicht über dem Durchschnitt.

Dieser Projektvorschlag nutzt die Chance mit einem öffentlichen Bau grosszügige öffentliche Räume zu schaffen und den Kreuzlingerinnen und Kreuzlingern einen Begegnungsort sowie ein zeichenhaftes Stadthaus zu schenken. Leider ist es nicht gelungen, den Gedanken in eine für den Kontext der historischen Bauten verträgliche Figur und Ausdruck überzuführen. Auch wenn das Projekt in sich stringent und gut ausgearbeitet ist.



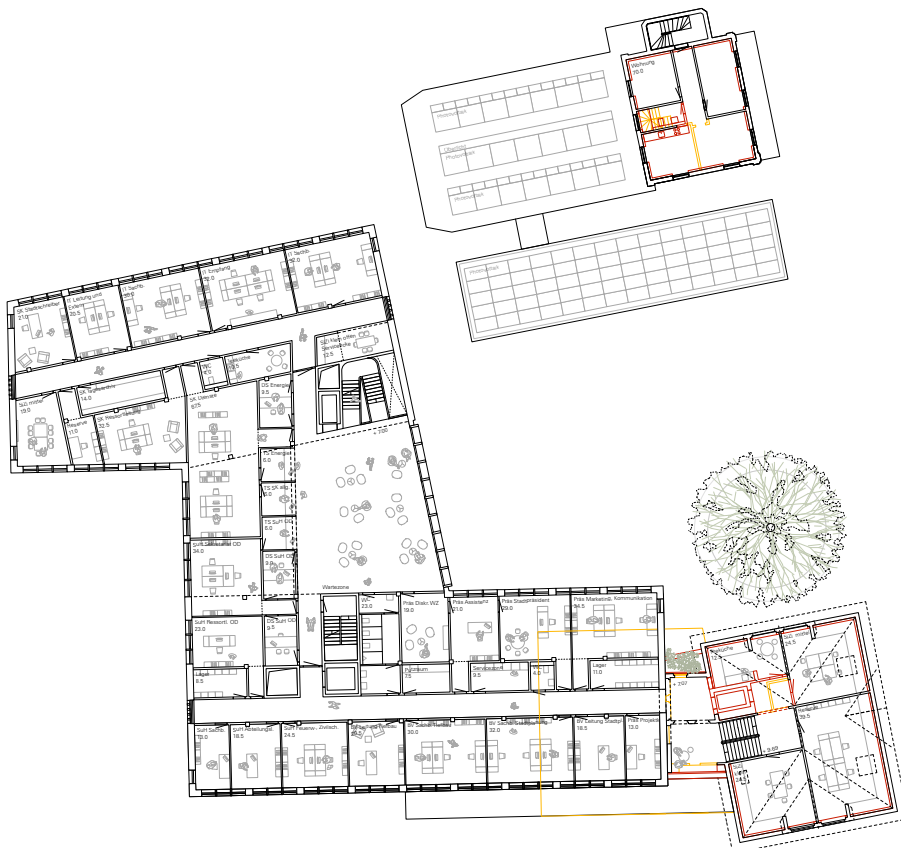
Situationsplan Erdgeschoss



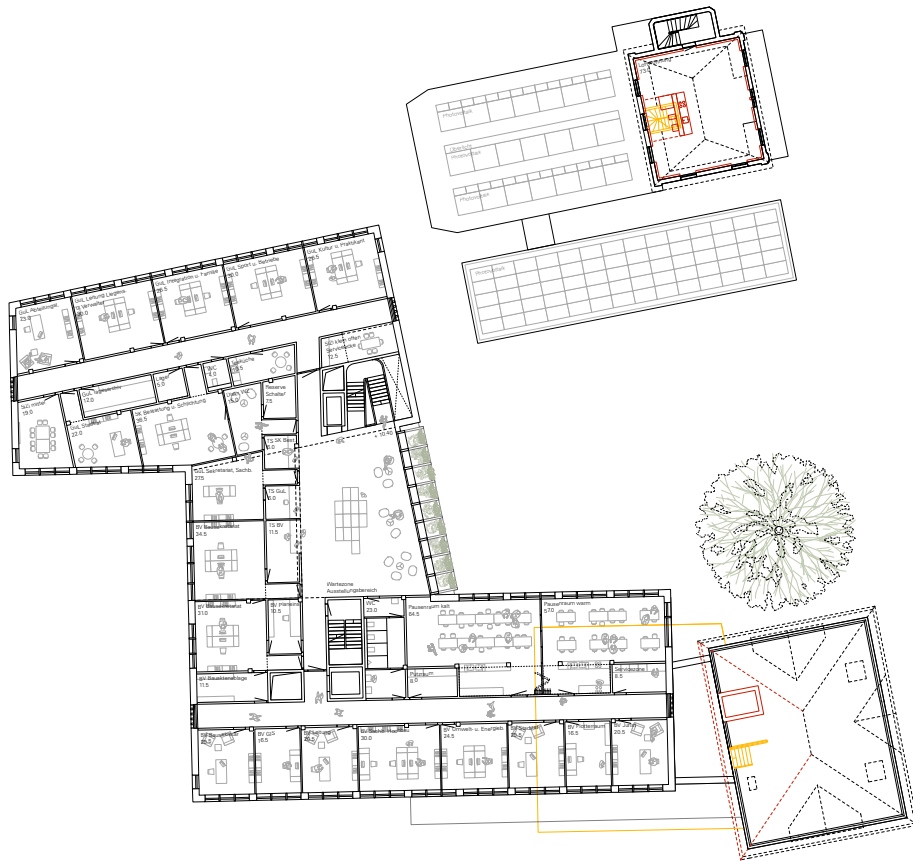
Visualisierung Eingangsbereich



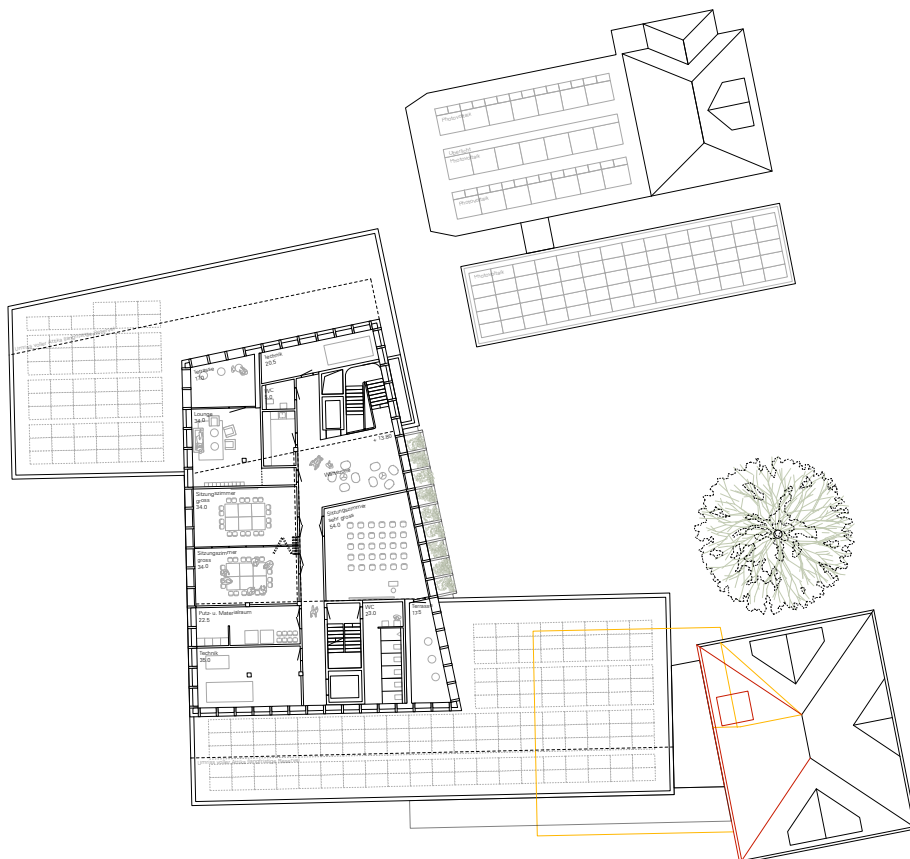
Grundriss 1. Obergeschoss



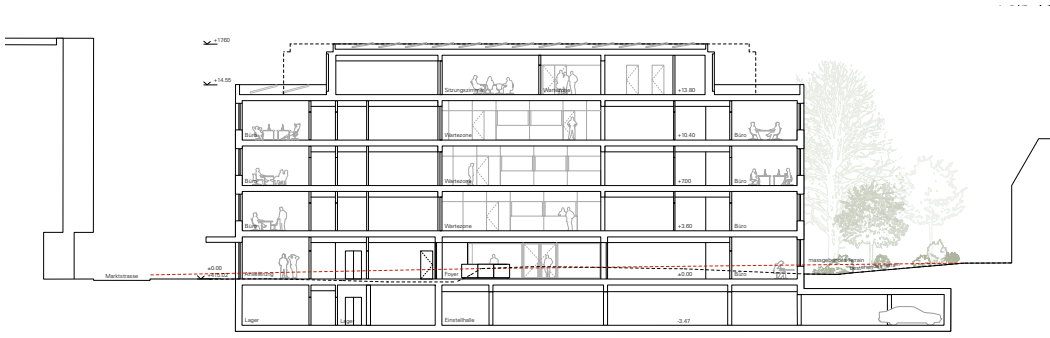
Grundriss 2. Obergeschoss



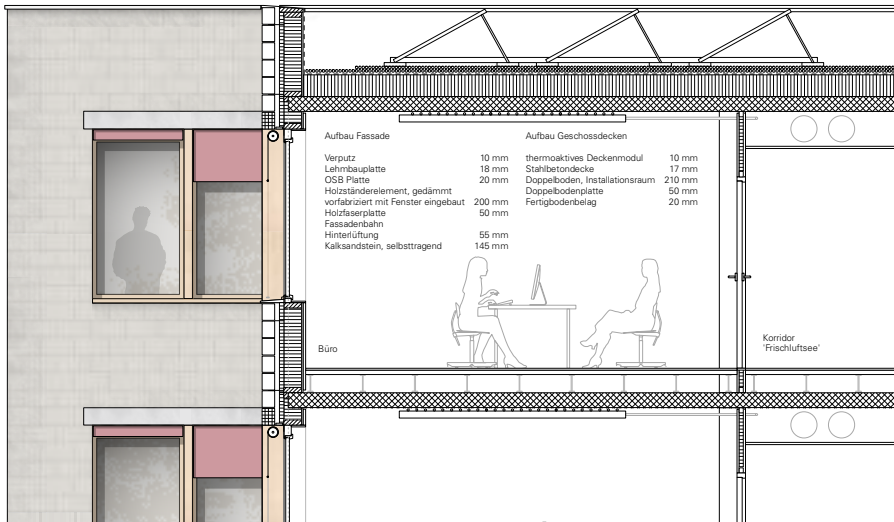
Grundriss 3. Obergeschoss



Grundriss 4. Obergeschoss

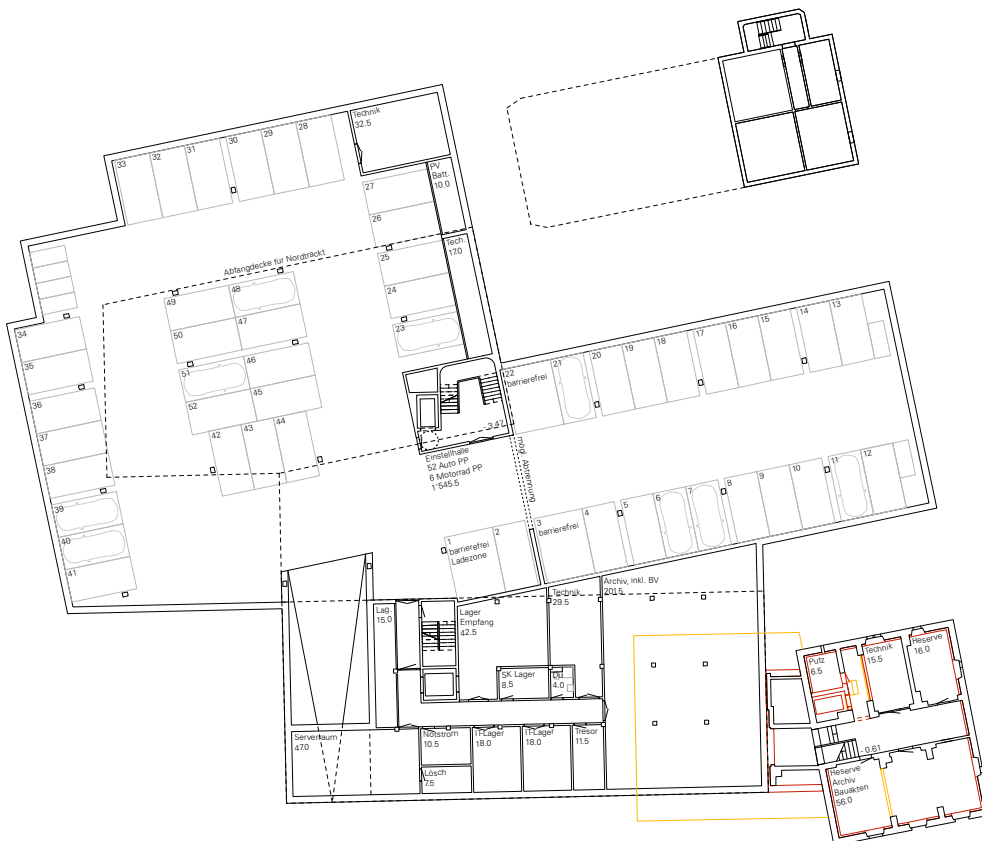


Längsschnitt



Fassadenansicht

Fassadenschnitt



Grundriss 1. Untergeschoss



Modellfoto

Architektur

Zimmer Schmidt Architekten GmbH

Baumanagement

Schertenleib Baumanagement Partner GmbH

Landschaftsarchitektur

Haag Landschaftsarchitektur

Tragwerksplanung

Schnetzer Puskas Ingenieure AG

Elektroplanung

Wirkungsgrad Ingenieure AG

Gebäudetechnikplanung

Wirkungsgrad Ingenieure AG

Bauphysik

Visplanum GmbH



Visualisierung

Das Verfassersteam hatte mit der Zwischenpräsentation eine vielversprechende Ausgangslage geschaffen, die es auch mit der Überarbeitung weiterentwickelte.

Das schlichte Konzept, den Neubau in einen Hauptbau mit Annex zu gliedern, überzeugt nicht nur städtebaulich, sondern bildet gleichzeitig die innere Nutzung ab. Die leichte Rückversetzung gegenüber der Hauptstrasse bildet einen angemessen dimensionierten Vorplatz, während der kleine Park mit dem Signer-Brunnen weiterhin existiert. Durch die Zweiteiligkeit des Baukörpers und das Abknicken des Volumens schmiegt sich der Neubau zwischen die Bestandsbauten und reagiert feinmassstäblich darauf. Das Kino Bodan und das Hofhaus werden in einer identitätsstiftenden Weise integriert, denn Sie nehmen die öffentliche Nutzung der Bibliothek, respektive des Vereinslokals auf, was für den Ort einen Mehrwert darstellt.

Der Aussenraum des Verwaltungsgevierts spielt eine wichtige Rolle an der Schnittstelle zwischen städtischem Boulevard und ländlich geprägten Freiraumstrukturen. Er verbindet den Stadtraum mit den grünen Gärten und wird von zwei Spangen umfasst, die unterschiedliche Freiraumtypologien schaffen. Der Platz vor dem Kopfbau wird von einer grossen Linde dominiert, während die angrenzenden Gassen mit "Stadtwildpflanzen" und Sträuchern bepflanzt sind. Der Annex im Stadtgarten wird von verschiedenen Grünräumen gesäumt. Die Vegetation reagiert auf die verschiedenen Freiraumtypologien, indem sie sich durch die Auswahl von Gehölzen entsprechend gliedert. Der wertvolle Baumbestand des Stadtgartens wird um grosse, alterungs-fähige Parkbäume erweitert. Die generelle Haltung kann als möglich angesehen werden, in der Umsetzung bedrängt der rückwärtige Baukörper zu stark den Park und ist schwierig an die Marktstrasse angebunden.

Die Organisation des Verwaltungsbaus überzeugt sowohl betrieblich als auch räumlich. Dass nur ein Treppen Kern benötigt wird, ist wirtschaftlich und flächenmässig effizient. Die Verteilung der Schalter und Wartezonen wird als ideal erachtet. Das Atrium mit der Treppe im Hauptbaukörper gefällt und wirkt hinsichtlich der Öffentlichkeit in diesem Gebäudeteil angemessen. Die Hybridbauweise prägt den Baukörper im Innern und verleiht mit dem Sichtbeton und den Hohlkastendecken in Holz eine zeitgemässe und attraktive Arbeitsatmosphäre.

Der architektonische Ausdruck und die Fassadengliederung überzeugen nicht im gleichen Mass. Eine etwas offenere Front im Erdgeschoss wäre wünschenswert und ein angemessener Übergang von Innen-Aussen im Bereich des Eingangs wird vermisst. Das schmale Vordach vermag dies nicht zu leisten. Gleichzeitig gibt es Vorbehalte hinsichtlich der Ästhetik der Materialisierung mit den Glasfaserbetonpaneelen. Der Baukörper wird über dem Erdgeschoss stellenweise mit einem Vordach versehen. Ansonsten erfährt der Neubau lediglich eine kleine Akzentuierung mit einem vorstehenden Fries, das Bezug nimmt auf die Traufhöhe, der

umliegenden Bauten. Dies wird zwar geschätzt, dennoch wirkt die Fassade etwas streng und wenig differenziert, vermutlich auch weil der Rhythmus der Fenster über alle Geschosse und alle Fassaden gleichbleibt. Hier gäbe es noch Potential für einen subtileren Ansatz.

Die Gedanken zum nachhaltigen Gebäudekonzept werden sehr geschätzt und gewürdigt. Die Idee zur Erweiterung wird aber kritisch diskutiert. Es ist wirtschaftlich nachteilig, zuerst das Hofhaus zu sanieren, um es dann später durch einen Neubau zu ersetzen. Die prognostizierten Kosten liegen im mittleren Bereich, obwohl eine gute Flächeneffizienz vorliegt. Dabei schlägt die teure Fassadenkonstruktion zu Buche.

Insgesamt überzeugt der Entwurf mit einem starken Konzept, das subtil auf den Kontext reagieren kann. Beim architektonischen Ausdruck wird jedoch eine genauso sensible Haltung vermisst, während der Aussenraums teilweise noch Defizite aber auch Potential aufweist.



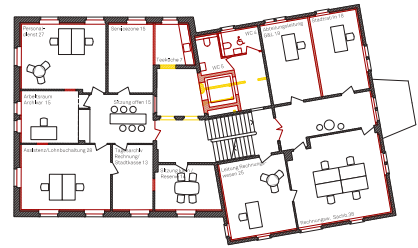
Situationsplan Erdgeschoss



Visualisierung Schalterhalle



Neubau - 1. Obergeschoss



Altbau Verwaltung - 1. Obergeschoss



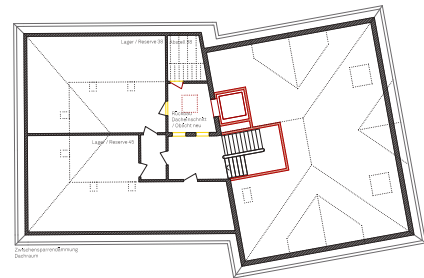
Neubau - 2. Obergeschoss



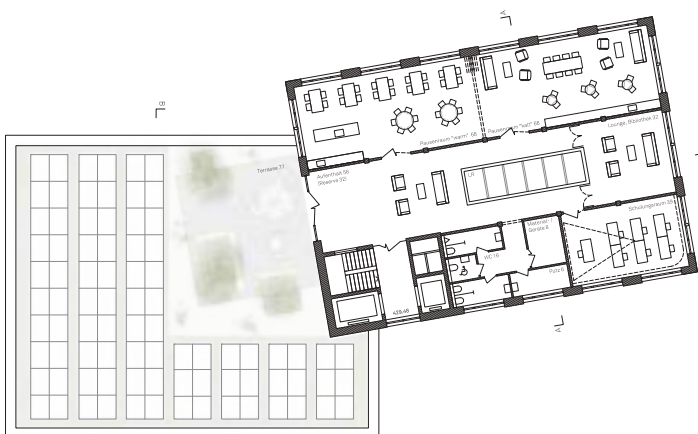
Altbau Verwaltung - 2. Obergeschoss



Neubau - 3. Obergeschoss



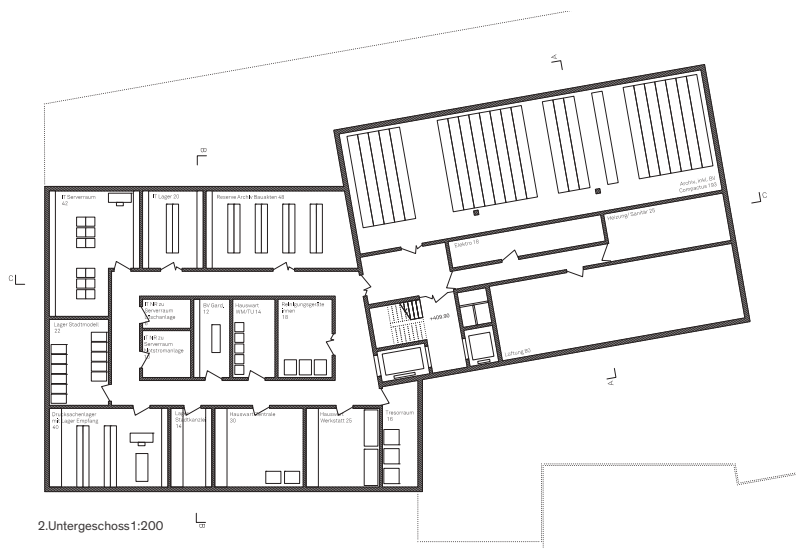
Altbau Verwaltung - 3. Obergeschoss



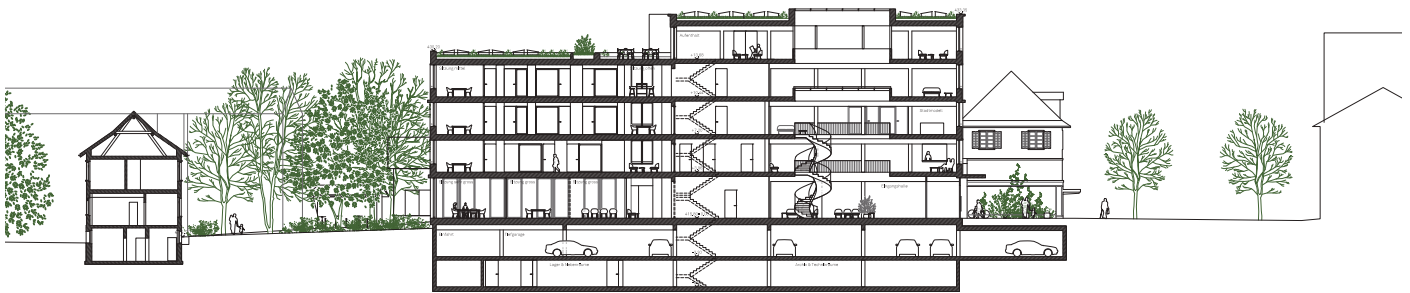
Neubau - 4. Obergeschoss



Grundriss 1. Untergeschoss



Grundriss 2. Untergeschoss



Längsschnitt



Fassadenschnitt

Fassadenansicht



Modellfoto

Architektur

Scheitlin Syfrig Architekten AG

Baumanagement

Takt Baumanagement AG

Landschaftsarchitektur

vetschpartner Landschaftsarchitekten AG

Tragwerksplanung

BlessHess AG

Elektroplanung

Amstein + Walthert Luzern AG

Gebäudetechnikplanung

Amstein + Walthert Luzern AG

Bauphysik

Gartenmann Engineering AG



Visualisierung

Mit den abgegebenen Plänen sowie der Schlusspräsentation reagieren die Projektverfassenden auf die schriftliche Zwischenkritik des Beurteilungsgremiums vom Dezember 2023.

Das Kino Bodan als Schutzobjekt wird respektiert und in seiner äusseren Form belassen. Statt einem Anbau und einer Überformung des Kinos wird neu ein neues Gebäude, von den Planenden "Hofhaus" genannt, eingeführt. Zwischen dem Schutzobjekt und dem Hofhaus wird ein vielfältig nutzbarer Raum – ein Gartenzimmer – vorgeschlagen.

Auch das Stadthaus wird mit der Weiterbearbeitung neu organisiert. Sowohl die Grundrisse, als auch Schnitt und Fassaden werden von Grund auf neugestaltet. Das Beurteilungsgremium würdigt dieses Vorgehen und wertschätzt die damit verbundenen Leistungen.

Die Umgebungsgestaltung mit den neuen Stadträumen schafft eine Vielfalt öffentlicher Freiräume. Unterschiedlich gestaltete Höfe beziehen sich auf die Nutzungen und Adressen der Gebäude. Der Stadthof fungiert als Hauptadresse des Areals und bietet eine klare Orientierung. Ausgestattet mit Sitzgelegenheiten und dem umplatzierten Wasserspiel von Roman Signer, ermöglicht das kiesige Aufenthaltsfeld flexible Nutzungsmöglichkeiten wie Märkte oder Ausstellungen. Der angrenzende Grünraum strukturiert den Hof mit durchgrünten Inseln und bietet ruhige Aufenthaltsbereiche. Der Hof zwischen dem ehemaligen Volksbad und dem Neubau bietet mit schattigen Bäumen und Sitzgelegenheiten einen geschützten Rückzugsort. Das Gartenzimmer verweist auf die Geschichte des Hauses Bodan und bildet einen halböffentlichen Raum als historische Oase. Der Zentrumsbelag verbindet die drei Höfe und ermöglicht eine Versickerung von Oberflächenwasser vor Ort, während einheimische und standortgerechte Bäume zur Verbesserung des Gebietsklimas beitragen.

Die Intensionen im Freiraum sind gut und zeitgemäss, funktional und gestalterisch richtig. Einzig das Versetzen des Signer Brunnens aufgrund der Tiefgarageneinfahrt wird kritisch gesehen.

Das Gebäude der heutigen Stadtverwaltung bleibt zusammen mit dem bestehenden Schopf erhalten. Sie werden nur im Innern umgebaut. Dank dem Ausdrehen des Stadthauses aus der Geometrie der Marktgasse und mit der Übernahme des rechten Winkels der Hauptstrasse gelingt es, die städtebauliche Situation geschickt und mit einfachsten Mitteln zu klären. Zusammen mit den neuen Proportionen des "Stadthofs" – so wird der städtische Platz vor dem neuen Hauptverwaltungsgebäude genannt – verbessert sich die räumliche Setzung der Neubauten. Alt und neu ergänzen sich stimmig über die Aussenräume. Ein Ensemble entsteht. Richtigerweise werden auch mit den Grundrissen, mit dem Schnitt sowie den Fassaden des Stadthauses auf diesen neuen Stadtraum reagiert. Der eingezogene Eingangsbereich befindet sich nun mittig. Von dieser wettergeschützten Vorzone wird das Gebäude über zwei sich vis-à-vis befin-

denden Türen betreten. Bei einem Eingang erreicht man das Foyer, beim anderen die Wartezone. Leider wird durch diesen Entscheid, zwei Ein- und Ausgänge anzubieten, eine klare Hierarchisierung verpasst.

Beide Bereiche öffnen sich räumlich nach oben. Mit einer gekonnten Schnittfigur entstehen zwei gleichwertige und dreidimensional interessante öffentliche Räume. Obwohl dieser Aufbau mit seiner Architektur gefällt, stellen sich in Bezug auf die alltägliche Nutzung auch Fragen. Insbesondere die Verteilung der öffentlichen Schalter über vier Geschosse wird als wenig kundenfreundlich empfunden.

Dank der spezifischen Mauerung der Klinkersteine vor den Fenstern entstehen spannende Lichtspiele, die diese öffentlichen Räume zusätzlich aufwerten. Gleichzeitig wird der Ausdruck der Hauptfassade vom Beurteilungsgremium intensiv diskutiert. Schliesslich wird hinterfragt, ob dieses Erscheinungsbild zu Kreuzlingen passt.

Obwohl das Tragwerk im Hauptbau gradlinig und regelmässig strukturiert ist und damit eine hohe Nutzungsflexibilität garantiert werden kann, bleiben bezüglich Eignung für die alltäglichen Bedürfnisse der Verwaltung einige Fragen offen. Das Auslagern sowohl der Sitzungsräume als auch Pausenbereiche in das Hofhaus respektive in den Schopf wird wegen den langen, wettergeschützten Wegen kontrovers besprochen. Zudem hat das Projekt mehrere baurechtliche Verstösse, die nicht einfach zu heilen sind.

Obwohl die städtebauliche Setzung der zwei neuen Volumina mit den drei bestehenden teilweise geschützten Häusern klare Stadträume ergeben, bleiben betreffend dem vorgeschlagenen architektonischen Ausdruck offene Fragen. Die vorgeschlagene Nutzungsverteilung insbesondere der Schalterhalle über vier Geschosse, sowie die Auslagerung der Pausenbereiche und der Sitzungszimmer aus dem Hauptgebäude werden kritisch hinterfragt.



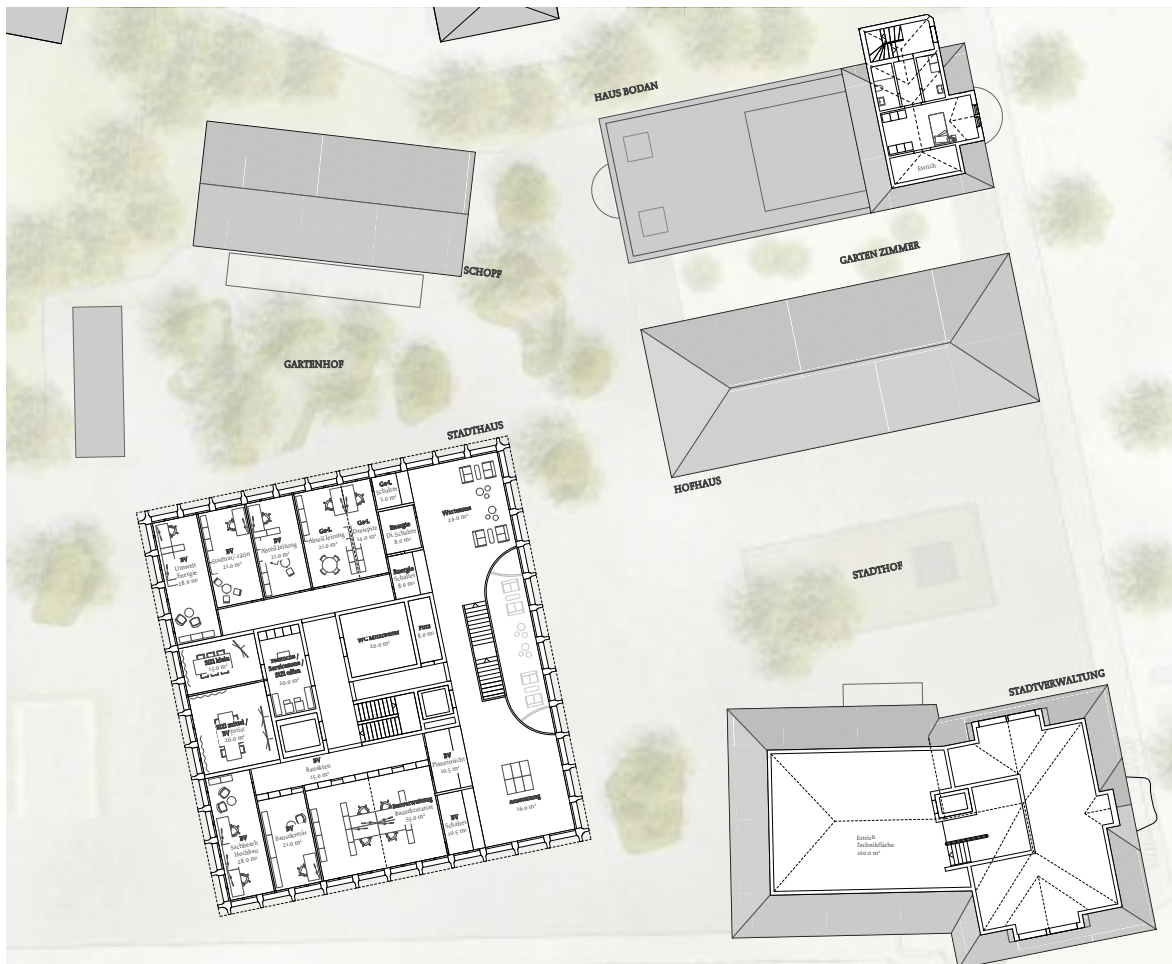
Grundriss Erdgeschoss



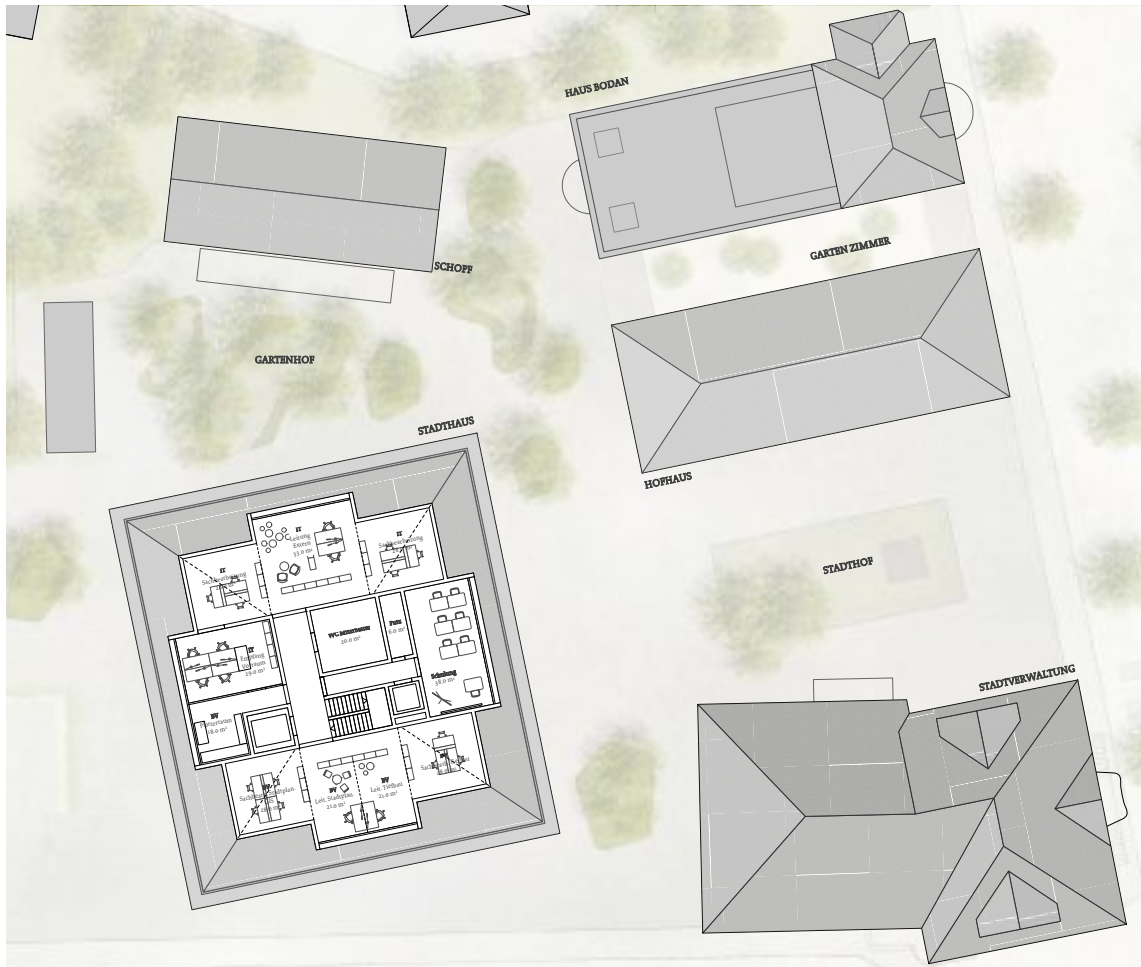
Grundriss 1. Obergeschoss



Grundriss 2. Obergeschoss



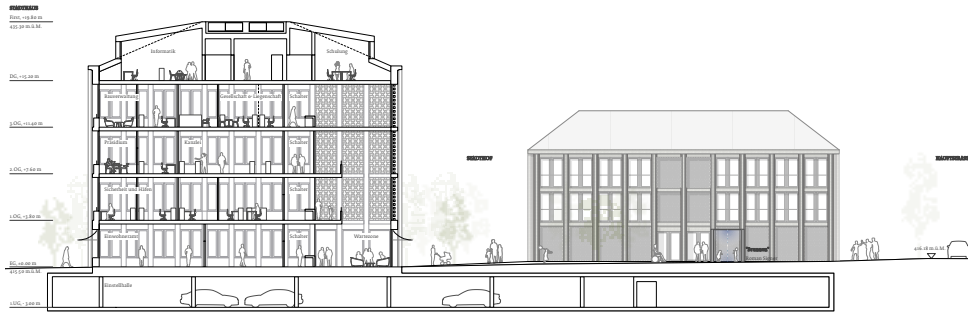
Grundriss 3. Obergeschoss



Grundriss 4. Obergeschoss



Grundriss Untergeschoss



Längsschnitt



Visualisierung Schalterhalle



Modellfoto

Architektur

Ryf Scherrer Ruckstuhl Architekten AG

Baumanagement

Ryf Scherrer Ruckstuhl Architekten AG

Landschaftsarchitektur

Pauli | Sticker GmbH Landschaftsarchitekten
BSLA

Tragwerksplanung

Synaxis AG Zürich

Elektroplanung

3-Plan AG

Gebäudetechnikplanung

3-Plan AG

Bauphysik

3-Plan AG



Visualisierung

Der Projektvorschlag geht von einem Neubau aus, der sich amorph in die Situation einpasst: zur Hauptstrasse hoch und zum rückwärtigen niedrigeren Quartier abgestuft. Der fünfgeschossige Kopfbau nimmt Bezug auf die vorhandene Kopfbauthypologie an der Hauptstrasse, wie es schon beim Kino Bodan und beim alten Stadthaus erkennbar ist. Die Setzung dieses Kopfbaus wurde gegenüber der Zwischenbesprechung präzisiert, verschafft den beiden Bestandesbauten eine würdigere Präsenz und verbessert das Verhältnis von Hauptfassade zum Vorplatz.

Die Abstufung im hinteren Bereich wirkt immer noch etwas beliebig. Die räumliche Fassung des Brunnenhofes ist noch nicht geklärt.

Gegenüber der feinfühligem Idee, sich in die umgebenden Massstäbe einzuordnen, wirkt die Fassade zu "wuchtig".

Die Setzung des Gebäudevolumens schafft verschiedene Freiräume mit unterschiedlichen Stimmungen und Nutzungsmöglichkeiten. Ein teppichartiger Platz vor dem Kopfbau markiert dessen öffentliche Funktion als Verwaltungsgebäude, ergänzt durch Beton- oder Natursteinplatten und eine Brunnenplastik für eine repräsentative Ankunft. An der Längsseite des Volumens und der Bibliothek entsteht ein Platz, der in einen Hofgarten mit Grüninseln übergeht, gegliedert durch stadtklimagerechte Gehölzgruppen und einheimische Staudenunterpflanzungen für Aufenthalt und Begegnung. Die chaussierte Flanierzone zwischen dem Stadthaus und dem Verwaltungsbau bietet Sitzgelegenheiten und bepflanzte Baumscheiben, während der Pocketpark mit einem Brunnen von Roman Signer und sechs Platanen als Schotterrasenfläche gestaltet wird. Ein Weg entlang der Marktstrasse ermöglicht eine optimale Durchwegung des Perimeters zum zentralen Hofgarten.

Die konzeptionelle Stärke der Umgebung wird in der Detailgestaltung nicht eingelöst. Die "Flaniermeile" ist zu stark besetzt, die Anlieferung fällt qualitativ ab und die Anschlüsse an das Stadthaus sind zu direkt und werfen Fragen der Einsicht auf.

Die innere Organisation mit einem öffentlichen, dem Vorplatz zugewendeten, Kopfvolumen mit attraktivem und gut gestaltetem Atrium wird geschätzt. Ebenso die erdgeschossige Anordnung der kundenintensiven Schalter. Die vorgeschlagenen Wartezonen erinnern eher an eine Arztpraxis als an eine öffentliche Stadtverwaltung.

Die Anordnung der Nutzungen sind generell gut überlegt, jedoch sind teils die Abteilungen auf unterschiedlichen Geschosse verteilt. Immer noch negativ fallen die Treppenstufen in den hinteren Flügel auf, welche in einem Umbau akzeptiert werden können, aber in einem Neubau schwer zu rechtfertigen sind.

Alle Bestandesbauten inkl. rückwärtigem Gewerbebau werden einer Nutzung zugeführt: Das alte Stadthaus beinhaltet neben mittelfristigen Reserven auch langfristige Reserven und sollen vorläufig als Büroflächen fremdvermietet werden. Das Integrieren der langfristigen Reserven vergrössert das

Gesamtvolumen heute schon und ist eine Vorinvestition, welche die Stadt bereit sein muss, zu investieren.

Die Umnutzung des rückwärtigen Gewerbebaus mit Wohnungen wird nicht verstanden. Gewürdigt wird jedoch, dass sowohl die Bibliothek als auch das Vereinslokal einen Ort finden.

Denkmalpflegerisch sind die Eingriffe in die Schutzobjekte Kino Bodan und altes Stadthaus vertretbar. Der Zwischenraum zwischen altem und neuem Stadthaus ist jedoch beengt und mit der Einfahrt der Tiefgarage belastet.

Die Tragstruktur nimmt Rücksicht auf die Klimafrage durch eine intelligent gewählte Hybridkonstruktion in Holz- und Beton. Die vorgeschlagene Verkleidung mit Faserzementplatten und deren architektonischer Ausdruck wurden im Beurteilungsgremium kontrovers diskutiert.

Dieser Projektvorschlag liegt mit den Kosten am obersten Ende der Projektbeiträge, was sich aus der ineffizienten Organisation der Tiefgarage, den Vorinvestitionen für die langfristigen Reserven und drei Erschliessungskernen ergibt.

Das Projekt zeichnet sich durch eine angemessene volumetrische Geste zur Hauptstrasse aus mit der Idee eines Kopfbaus und die geradlinige Folgerung der Unterbringung der öffentlichen Nutzung darin. Jedoch vermochte die Ausformulierung des abgestaffelten rückwertigen Baus sowie der Ausdruck zum Platz an der Hauptstrasse nicht zu überzeugen.



Situationsplan Erdgeschoss



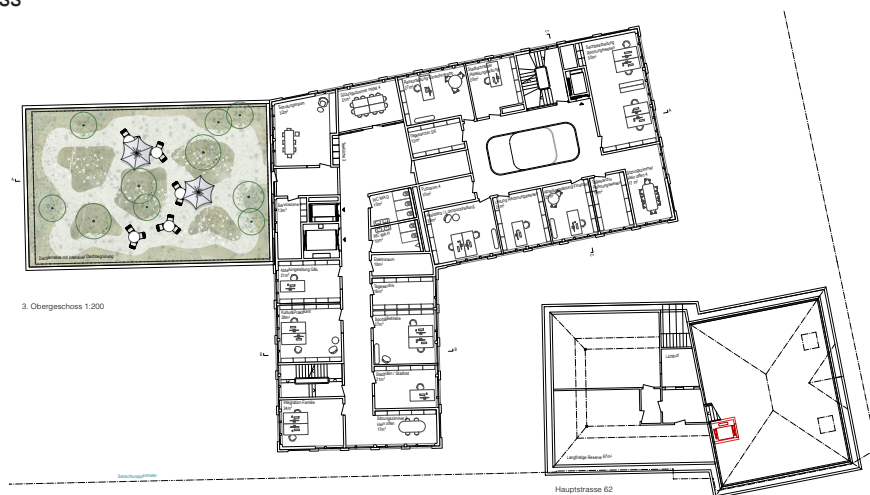
Visualisierung Schalterhalle



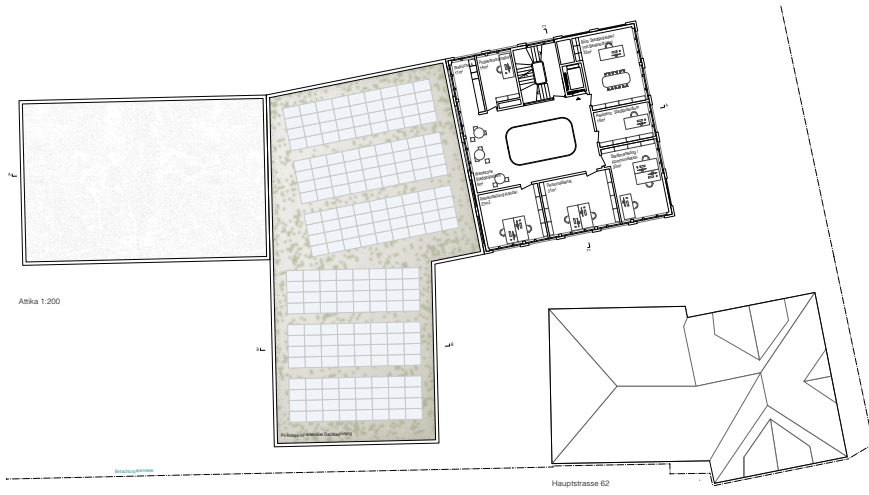
Grundriss 1. Obergeschoss



Grundriss 2. Obergeschoss



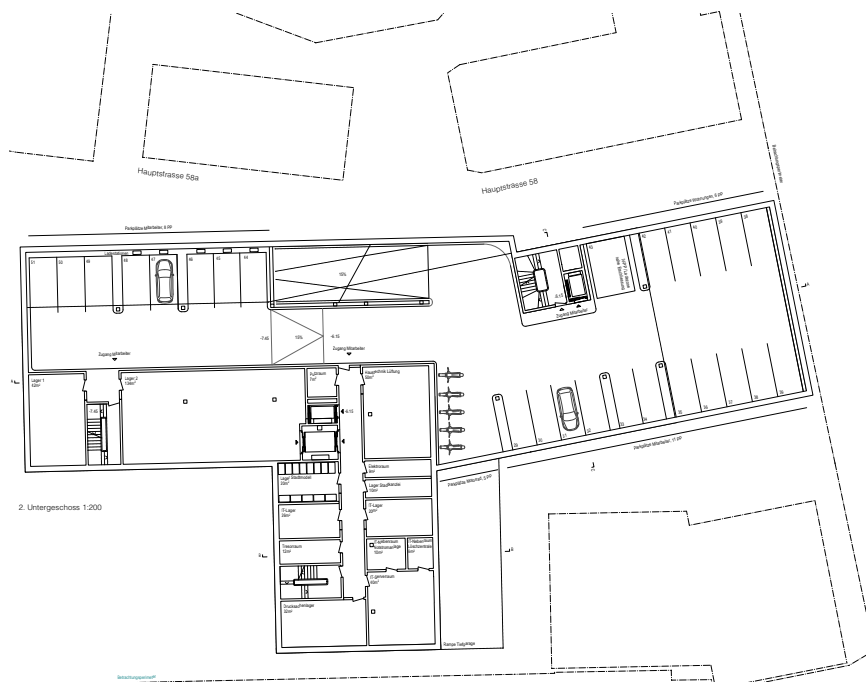
Grundriss 3. Obergeschoss



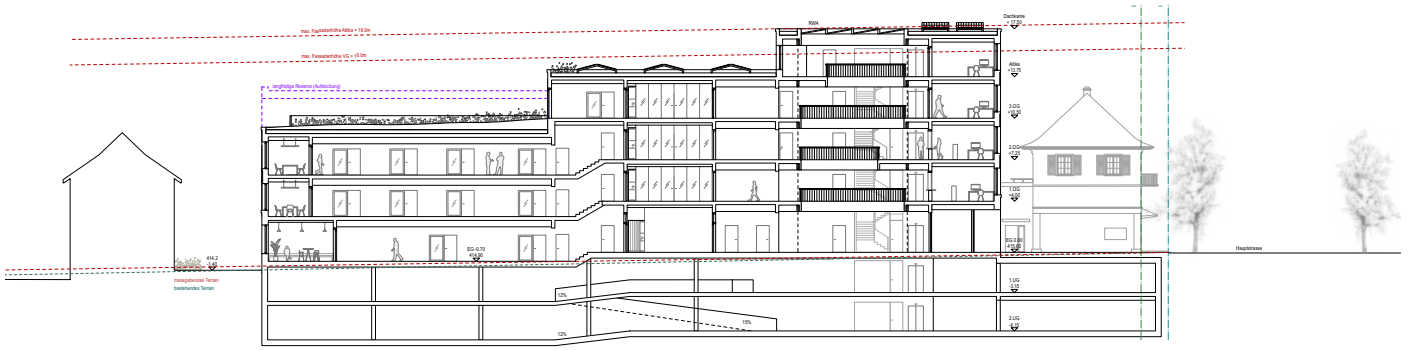
Grundriss Attika



Grundriss 1. Untergeschoss



Grundriss 2. Untergeschoss



Längsschnitt



Fassadenansicht

Fassadenschnitt



Modellfoto

Architektur
Itten + Brechbühl AG

Baumanagement
Itten + Brechbühl AG

Landschaftsarchitektur
parbat landschaftsarchitektur gmbh

Tragwerksplanung
ZPF Structure AG

Elektroplanung
IBG Engineering AG

Gebäudetechnikplanung
Vadea AG

Bauphysik
Kuster+Partner



Visualisierung

Seit der Zwischenpräsentation wurde das Projekt präzise weiterentwickelt und ein windmühleartiger Gebäudetyp entwickelt. Die Dimension der vorgerückten Gebäudeflügel orientiert sich an der Massstäblichkeit der umliegenden Bauten, was im Modell stimmig wirkt.

An der Idee, einen grosszügigen Platz zur Hauptstrasse auszubilden, wurde festgehalten, entsprechend wurde der Neubau dazu orthogonal ausgerichtet, mit der Konsequenz, dass dies an der Marktgasse zu einer ortsbaulich eigenwilligen Situation führt. Zudem kann der grosse Platz nur entstehen, weil das Konzept den kleinen Park mit dem Signerbrunnen eliminiert und den Neubau dicht an den westlich angrenzenden Bau aufrückt, wodurch dieser etwas in Bedrängnis gerät. Die Verfasser schlagen vor, den Brunnen zu verschieben und als neue Attraktion auf dem Platz zu inszenieren. Der Neubau respektiert städtebaulich die Präsenz der geschützten Gebäude wie dem ehemaligen Kino und dem Stadthaus entlang der Hauptstrasse und ermöglicht dennoch eine klare Adressierung zum Haupteingang und zum neuen Café. Allerdings ist der Haupteingang des neuen Verwaltungsbaus seitlich hinter dem vorspringenden Gebäudeflügel versteckt, was wenig intuitiv ist.

Die Gestaltung des Freiraums für das neue Verwaltungsgebäude Kreuzlingen demonstriert eine vorbildliche nachhaltige und umweltbewusste Planung, die Aspekte wie Retention, Mikroklima, artenreiche Bepflanzung und nachhaltige Beläge berücksichtigt. Der neu entstandene Stadtplatz von Kreuzlingen öffnet sich zwischen dem ehemaligen Kino und dem Stadthaus und wird durch einen warmen, in Beige- und Grautönen gehaltenen Klingerbelag charakterisiert, der zum Verweilen einlädt. Dieser einzigartige Belag hebt den Platz hervor und unterstützt die öffentliche Nutzung durch Sitzgelegenheiten und das neue Café. Der Brunnen von Roman Signer und die einladende Möblierung tragen zur Attraktivität des Platzes bei und ermöglichen eine vielfältige Nutzung für Veranstaltungen wie Weihnachtsmärkte oder Apéros. Die Fokussierung des Freiraums auf den Platz scheint zulasten differenzierter Freiräume zu gehen. Die anderen Seiten des Neubaus weisen deutlich weniger qualitätvolles Abstandsgrün auf, welches den Ausdruck von Rückseiten hat.

Für die äussere Materialisierung sehen die Verfasser ein verputztes Einsteinmauerwerk vor, das in der Vertikalen in einen Sockelbereich, einen Hauptteil und ein Dachgeschoss gegliedert ist. Dies verhilft dem Baukörper sich im Kontext einzubinden, während ansonsten eine etwas feinere und weniger hart wirkende Ausformulierung vermisst wird. Der Bau strahlt nicht per se eine öffentliche Nutzung aus, sondern erinnert eher an einen Bankenbau oder Firmensitz.

Die vorgeschlagene Hybridbauweise ist insbesondere im Atrium erlebbar und trägt zu einer angenehmen Atmosphäre bei, wobei das Motiv des Maschendrahtgeländers im Kontext eines Verwaltungsbaus zu diskutieren gab. Der zentrale Lichthof bildet das Herzstück des Neubaus. Gleichzeitig wirkt die Organisation und Anordnung der Büroräumlich-

keiten um das Atrium teilweise umständlich und führt stellenweise zu einer Verdoppelung der Korridorflächen, was ineffizient ist. Der Neubau wird über die Tiefgarage mit dem bestehenden Stadthaus verbunden, was betrieblich zwar ideal ist, hinsichtlich Kosten-Nutzenverhältnis jedoch nochmals überprüft werden müsste, insbesondere die Absenkung des Untergeschossniveaus ist baulich anspruchsvoll und aufwändig. Dass das Kino Bodan zukünftig die Bibliothek beherbergen soll, wird sehr begrüsst und kann auch aus denkmalpflegerischer Sicht unterstützt werden.

Für die Erweiterung schlägt das Verfassersteam vor den Baukörper um einen Flügel zu erweitern. Im Modell wirkt der Endzustand stimmiger, weil während der ersten Etappe vorerst eine etwas zu lange Gebäudefront entsteht. Den Umständen und Beeinträchtigungen während der Bauzeit der zweiten Etappe wird mit Besorgnis entgegen geschaut. Beides würde dafür sprechen, dass man bereits jetzt den Endausbau realisiert, was aber mit den Vorstellungen zu den geplanten Investitionen nicht übereinstimmt.

Die prognostizierten Erstellungskosten liegen eher im unteren Bereich, was vermutlich der spartanischen Fassadenmaterialisierung geschuldet ist, denn hinsichtlich Flächeneffizienz schneidet das Projekt unterdurchschnittlich ab.

Insgesamt wird die sorgfältige Entwicklung und Überarbeitung sehr geschätzt und regte zu spannenden Diskussionen an. Unter anderem zeigt das Projekt sehr augenfällig, was der Preis eines grossen Platzes an der Hauptstrasse ist und welchen Mehrwert ein so grosser Vorbereich überhaupt bieten würde. Der architektonische Ausdruck müsste weiterentwickelt werden und eine spezifischere Gestaltung annehmen. Gleichzeitig haben die Grundrisse im Neubau noch betriebliches Optimierungspotential.



Situationsplan Erdgeschoss



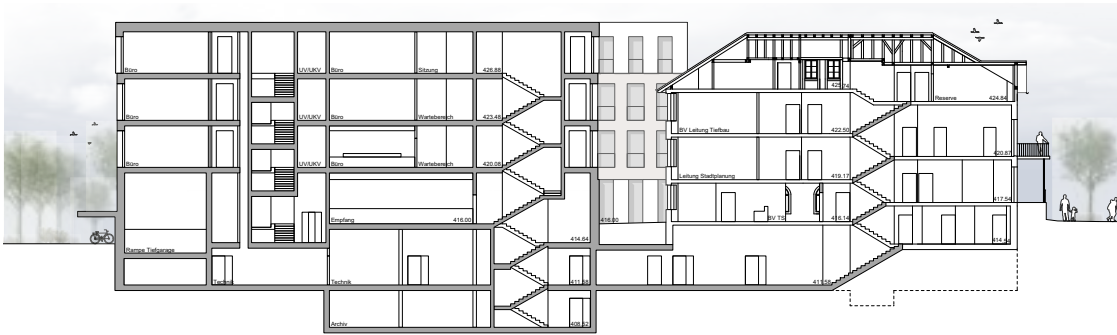
Visualisierung Schalterhalle



Grundriss 1. Obergeschoss



Grundriss 2. Obergeschoss



Längsschnitt



Schnitt D

Fassadenansicht

Fassadenschnitt

Genehmigung

Thomas Nidorberger (Vorsitz)



Sarina Fehr



Urs Schläpfer



Ernst Zulla (Ersatz)



Patrick Gmur



Nilufer Köhnemouyl



Esther Deubelbeiss

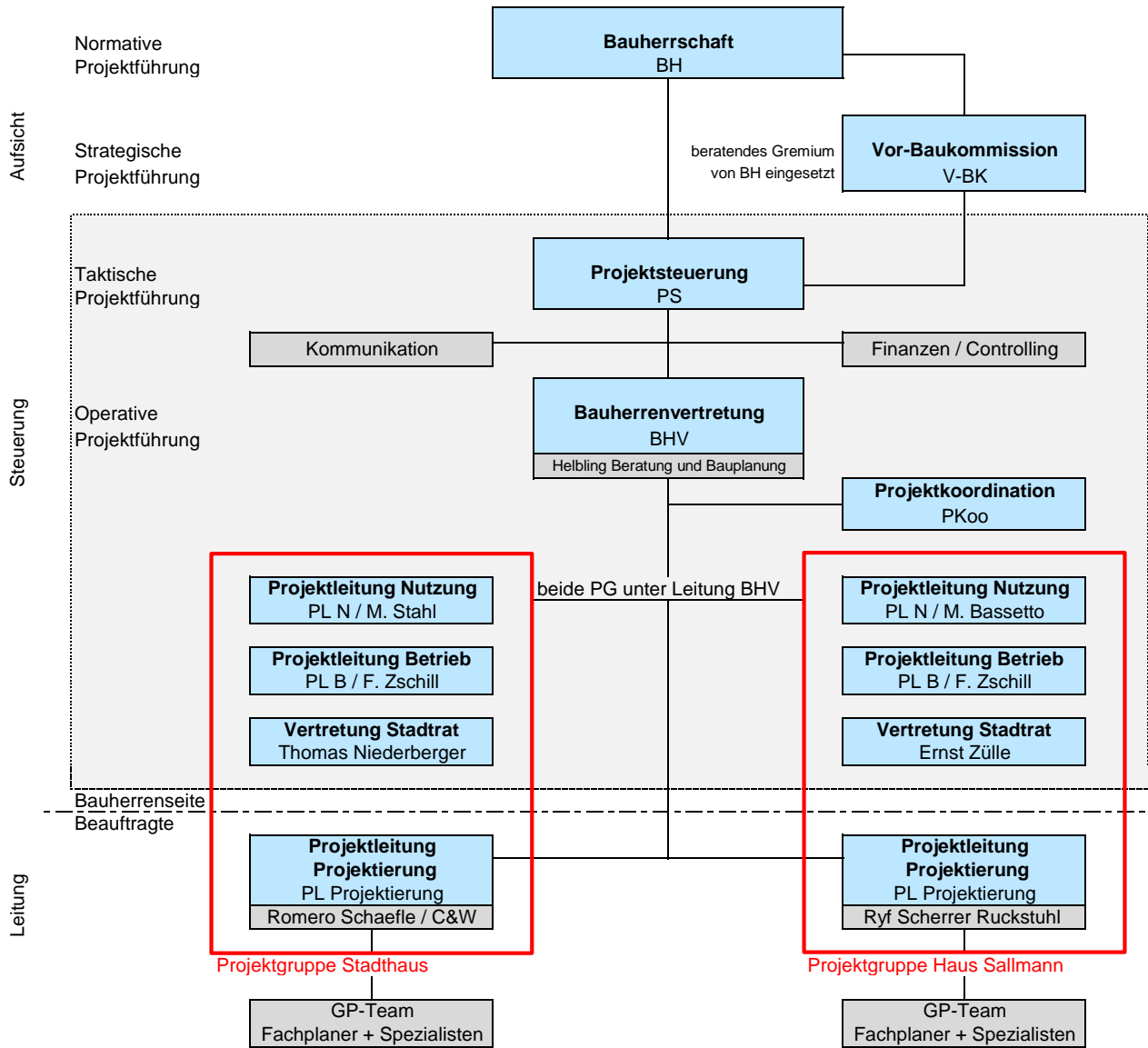


Patrick Allematt



Michael Schmidt (Ersatz)





Dossier Vorprojekt Plus Stadthaus

Sanierung und Erweiterung Verwaltungsliegenschaften, Kreuzlingen



Zusammenfassung

Das Projekt zur Sanierung und Erweiterung der städtischen Verwaltungsgebäude in Kreuzlingen basiert auf einer langjährigen Standortsuche und einem anspruchsvollen planerischen Prozess. Mit grossem Engagement wurde nach einem zentral gelegenen Standort gesucht, der den vielfältigen Bedürfnissen der Stadtverwaltung und der Bevölkerung gleichermaßen gerecht wird.

In einem selektiven Auswahlverfahren mit hochkarätigen Planerteams überzeugte das Projekt «Alice» mit seinen gestalterischen, funktionalen und wirtschaftlichen Konzepten und erhielt die einstimmige Empfehlung des Beurteilungsgremiums sowie den Auftrag des Stadtrates zur Weiterbearbeitung.

Die vorliegende Broschüre dokumentiert die erste Bearbeitungsphase nach dem Wettbewerb, die Phase 31 Vorprojekt Plus (SIA 102). Das «Plus» bezieht sich auf vorgezogene Leistungen in Form von Abklärungen zur Bewilligungsfähigkeit des Projektes, die gemäss SIA erst in der Phase 32/33 vorgesehen wären.

Im Anschluss an den Wettbewerb wurde im Vorprojekt Plus ein umfassendes Konzept entwickelt, das alle wesentlichen Aspekte der Planung in einem interdisziplinären Ansatz vereinte. Die vorliegende Dokumentation stellt ein Gesamtkonzept vor, das alle Fachplanungen miteinander verknüpft und deren Arbeiten detailliert darstellt.

Ausgangspunkt ist die architektonische Gestaltung, die den Neubau harmonisch in das Stadtbild einfügt und gleichzeitig eine funktionale, nutzungsorientierte und barrierefreie Raumaufteilung ermöglicht. Durch die Holzsystembauweise ist es dem Projekt gelungen, eine durchdachte Rasterstruktur mit modularen Raumeinheiten zu entwerfen, die in der Nutzung problemlos angepasst werden können. Für die Bevölkerung bedeutet dies, dass ein modernes, leicht zugängliches und übersichtliches Verwaltungsgebäude entsteht, das einerseits den Service für alle Bürgerinnen und Bürger deutlich verbessert und

andererseits eine sehr gute Grundlage für zukünftige Bedürfnisse bietet.

Auch die Freiraumplanung wurde im Vorprojekt Plus weiter bearbeitet. Ergänzend zu dem mehrflügeligen Neubau wurden mehrere Plätze vorgesehen, die den Neubau umschliessen. Die statische Planung wurde sowohl im Holzbau als auch im Massivbau weiter verfeinert und detailliert. Im Hinblick auf die Erdbebensicherheit wurden moderne Berechnungs- und Materialkonzepte für eine stabile und zukunftssichere Bauweise angewendet. Ebenso wurde das Brandschutzkonzept konkretisiert, das durch die Bildung von Brandabschnitten und effektiven Fluchtwegen höchste Sicherheitsstandards sowohl für den Neubau als auch für den denkmalgeschützten Altbau gewährleistet. Ein weiterer zentraler Bereich des Vorprojekts Plus war die Gebäudetechnik. Hier wurden innovative Energiekonzepte zur nachhaltigen Energieerzeugung und zur Reduzierung des Energieverbrauchs unter Berücksichtigung des Komforts geplant. Parallel dazu setzte die Elektroplanung auf energieeffiziente und flexible Systeme zur Stromverteilung und Steuerung. Besonders wichtig für die Bevölkerung sind auch die ausgefeilten Nachhaltigkeitsaspekte des Projekts: die Ausrichtung auf die Minergie-P-Zertifizierung und der Einsatz von umweltfreundlichen Materialien und energieeffizienten Technologien. Diese tragen zur Optimierung der ökologischen und ökonomischen Lebenszykluskosten bei. Im Bereich der Bauphysik und des Schallschutzes kamen moderne Dämmkonzepte zum Einsatz, die ein angenehmes, energiesparendes und störungsfreies Raumklima gewährleisten. Im Vorprojekt Plus wurden auch auf der Kostenseite detaillierte Kostenschätzungen und Mengengerüste erarbeitet und der gezielte Einsatz von Fördermitteln vorgesehen.

Zahlreiche Fachplaner und Spezialisten trugen wesentlich zur hohen Qualität des Vorprojekts Plus bei. Wichtig war auch die gute Zusammenarbeit in der Projektgruppe mit der Bauherrschaft, der Projektgruppe der Stadt Kreuzlingen, den Workshops



Neues Sadthaus an der Hauptstrasse

Visualisierung: OVI Images GmbH

mit den einzelnen Nutzenden und Interessengruppen sowie den städtischen Ämtern.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass das abgeschlossene Vorprojekt Plus alle im Pflichtenheft definierten Ziele erfüllt. Die enge Verzahnung von behutsamer Bestandssanierung und visionärem Neubau, die konsequente Umsetzung technischer Standards sowie die wirtschaftlich fundierte Planung bilden eine solide Basis für die weitere Projektbearbeitung.

Aufgabe, Anforderungen, Ziele

Aufgabe und Anforderungen

Das Projekt bietet einerseits die Chance eine kundenfreundliche Stadtverwaltung zu schaffen, andererseits den Ort aufzuwerten. Der Perimeter an der Hauptstrasse von Kreuzlingen bietet die Möglichkeit, ein neues Zentrum mit Marktplatz zu schaffen. Die Aufgabe hat daher im Wesentlichen auch eine städtebauliche Bedeutung. Der künftige Standort der Verwaltung soll eine ortsbauliche Selbstverständlichkeit ausstrahlen. Das gesamte Areal soll einen öffentlichen Charakter sowie Durchlässigkeit erhalten. Für den Neubau einer zentralen Stadtverwaltung wurde eine sehr gute Einordnung ins Areal mit hoher architektonischer Qualität gewünscht. Der Fokus liegt auf dem Bedarf der städtischen Verwaltung inklusive mittelfristigen Reserveflächen. Es wurde eine kompakte Bauweise mit einem guten Flächen-Volumen-Verhältnis angestrebt. Grosser Wert wurde auch auf eine stimmige Anordnung der Räume innerhalb des Volumens sowie auf die Umsetzung der betrieblichen Anforderungen gelegt. Daraus resultieren vielfältige Aufgabenstellungen:

- Sicherstellung einfache und komfortable Erreichbarkeit für alle Nutzerinnen und Nutzer
- Sicherstellung Barrierefreiheit
- Vereinfachung Orientierung für Nutzerinnen und Nutzer innerhalb der Verwaltung
- Verbesserung Diskretion bei Schalterkontakten
- Sicherstellung Einhaltung der Brandschutzvorschriften
- Optimierung Raumaufteilung basierend auf den Bedürfnissen der Kundschaft
- Optimierung Raumeinteilung basierend auf den internen Prozessen
- Bereitstellung dem heutigen Standard entsprechender Arbeitsplätze
- Reduktion Energiebedarf bei der Wärmeerzeugung (z. B. durch den Einbau von Klimatisierung / Lüftung bzw. Erreichung der heute geforderten Dämmwerte)
- Optimierung Wärmeerzeugung (z. B. Ersatz der Heizsysteme durch solche ohne fossile Brennstoffe, Nutzung von Sonnenenergie / Photovoltaik)

Projektziele

- Effiziente Verwaltung, optimierte Raumeinteilung basierend auf den internen Prozessen
- Berücksichtigung und Einplanung von neuen Arbeitsformen
- Hohe Nutzendengerechtigkeit: Komfortable Erreichbarkeit, Barrierefreiheit, einfache Orientierung, Diskretion bei Schalterkontakten, auf Bedürfnissen der Kundschaft optimierte Raumaufteilung
- Hohe städtebauliche und architektonische Qualität im Kontext mit Gebäudebestand
- Überprüfung und Präzisierung des denkmalpflegerischen Schutzbereichs der Altbauten
- Sicherstellung Einhaltung aktueller Vorschriften und Normen, insb. Brandschutzvorschriften
- Tefere Lebenszykluskosten
- Die jährlich wiederkehrenden Betriebskosten sind ebenso hoch zu bewerten wie die Investitionskosten

Ziele nachhaltiges Bauen

- Gute Material- und Bauqualität (dauerhaft, unterhaltsarm)
- Sparsame, reparaturfreundliche gebäudetechnische Installationen
- Nachhaltiges Energiekonzept: Reduktion Energiebedarf und Optimierung Wärmeerzeugung
- Minimale Belastung für Mensch und Umwelt bei Herstellung, Verarbeitung, Einsatz und Pflege,
- Rückbau und Entsorgung
- Verwendung ökologischer Baukonstruktionen und Materialien mit geringen Schadstoffemissionen und langer Nutzungsdauer

Perimeter

Der Perimeter spannt sich zwischen drei denkmalpflegerisch wertvollen Gebäuden auf. Hauptstrasse 62, Marktstrasse 4 / 4a und Hauptstrasse 58. Die anderen Gebäude im Perimeter werden zugunsten eines Neubaus zurückgebaut.



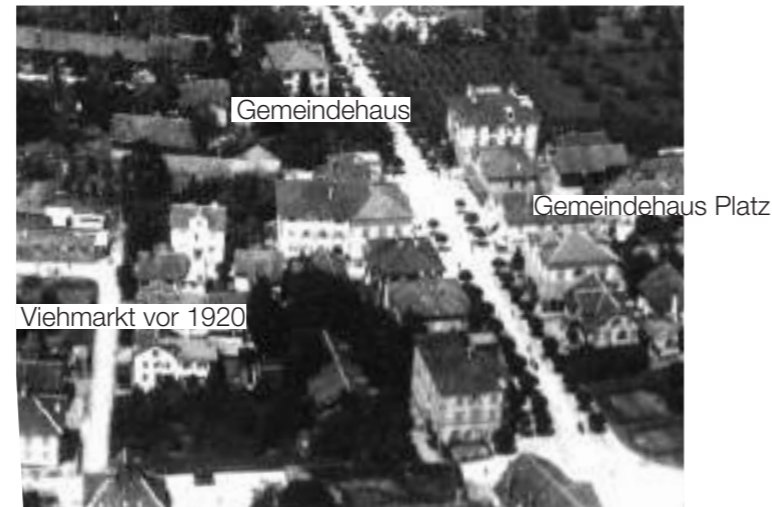
Situationsplan mit Projektperimeter M. 1:1000

Städtebauliche Situation und geschichtliche Entwicklung

Weiterbauen und Zentralitäten stärken

Im vorliegenden Projekt war es von grosser Bedeutung, einen Entwurf für das neue Stadthaus zu entwickeln, der sich aus der Geschichte der Stadt Kreuzlingen ableitete. Zum einen, weil der geplante Neubau als öffentliches Gebäude die Identität der Stadt Kreuzlingen repräsentieren soll, zum anderen, weil sich das Projekt an einer sehr zentralen und historisch bedeutsamen Stelle, an der Kreuzung zweier wichtiger Strassen, der Hauptstrasse und der Marktstrasse, zwischen drei bedeutenden denkmalgeschützten Bestandsgebäuden befindet. Um dies zu erreichen, sieht der Entwurf eine gezielte Fortführung des bestehenden Ensembles vor. Die drei denkmalgeschützten Altbauten werden behutsam instandgesetzt, der Neubau ergänzt das städtebauliche Gefüge und stärkt die historische Charakteristik der Gesamtanlage.

Kreuzlingen ist nicht wie die meisten europäischen Städte um einen alten, klar definierten Kern herum gewachsen, sondern hat sich vor allem im 19. und 20. Jahrhundert entlang der Hauptstrasse entwickelt, der wichtigsten Ausfallstrasse vor Konstanz, die den Kanton Thurgau, aber auch andere Schweizer Gebiete mit dem nördlichen Nachbarland verband. Vor allem um 1830 setzte ein beträchtlicher Aufschwung ein, der das Strassenbild innert weniger Jahre grundlegend veränderte. Viele Menschen suchten ihren Wohnsitz, ihre Handelsbeziehungen und ihre persönliche Freiheit südlich der Grenze. Der Kreuzlinger Markt (früher Schöpfle Markt) blühte auf und zog sowohl Kundschaft aus Konstanz als auch dem Thurgau an. Die Bedeutung der Hauptstrasse wurde von der Stadtverwaltung erkannt und in die Stadtplanung einbezogen. Man begann, die Hauptstrasse mit einer Baumallee zu säumen und die Bebauung entlang des neuen Boulevards nach dem Pariser Vorbild zu entwickeln. Im Projekt wurde auf diese entscheidende Phase der Stadtentwicklung Bezug genommen, in der sich die Stadt Kreuzlingen als zentraler Ort im Thurgau herausgebildet hat. In diesem Sinne wurde ein Projekt entwickelt, das durch seine städtebauliche Setzung und identitätsstiftende Präsenz die zentralitätsprägende Funktion der Hauptstrasse stärken sollte.



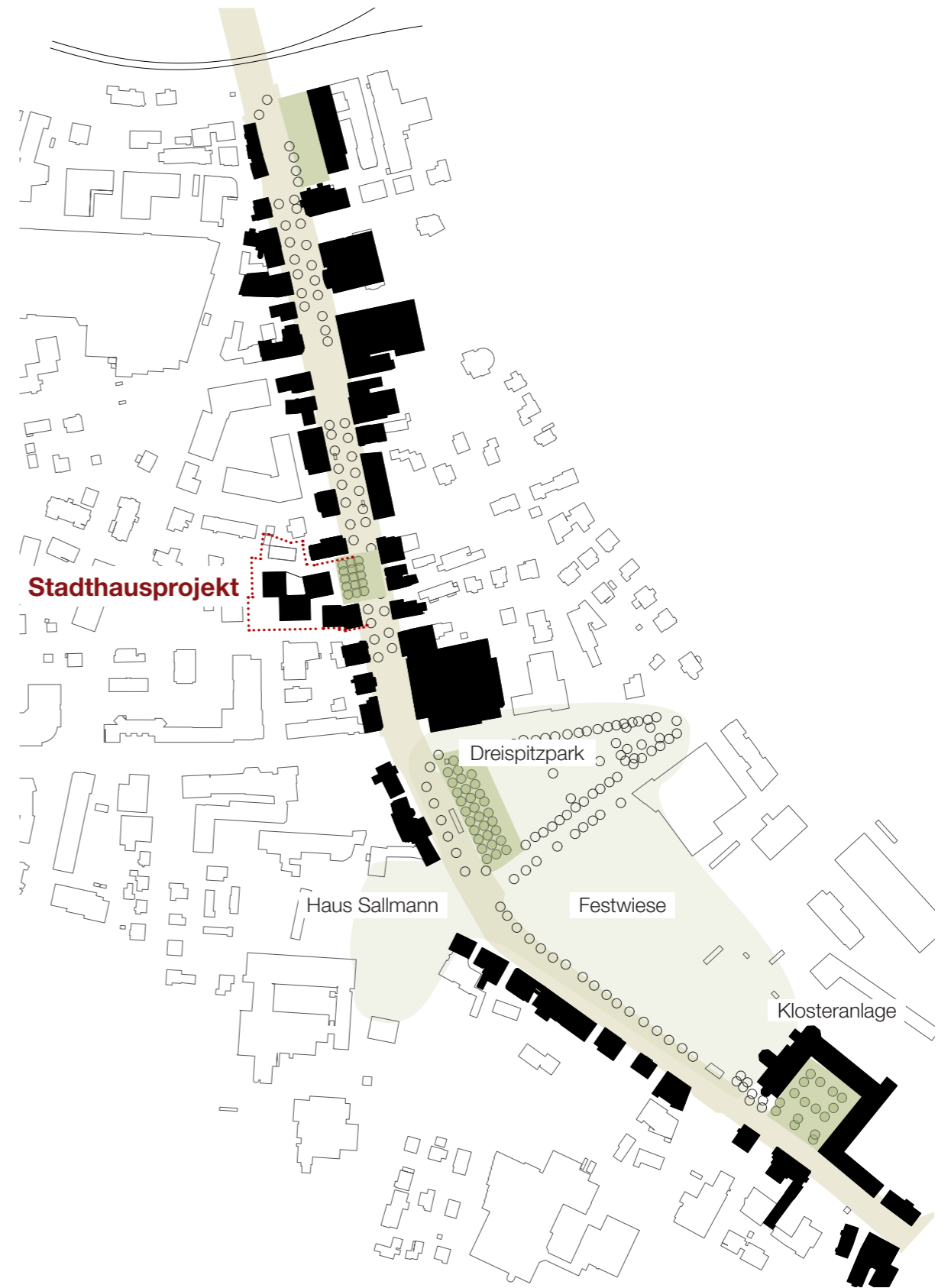
Ehemaliges Ensemble Gemeindehausplatz (Bild vor 1920), KDS Band VII



Boulevard - Ende 19. Jahrhundert, KDS Band VII



Ursprüngliche Metzgerei Gross, vor 1963
Archiv Stadt Kreuzlingen



Analyse Boulevard mit Taschenplätzen

Projektverfasser: GP-Team Romero Schaeffe + Caretta Weidmann

Städtebauliche Situation

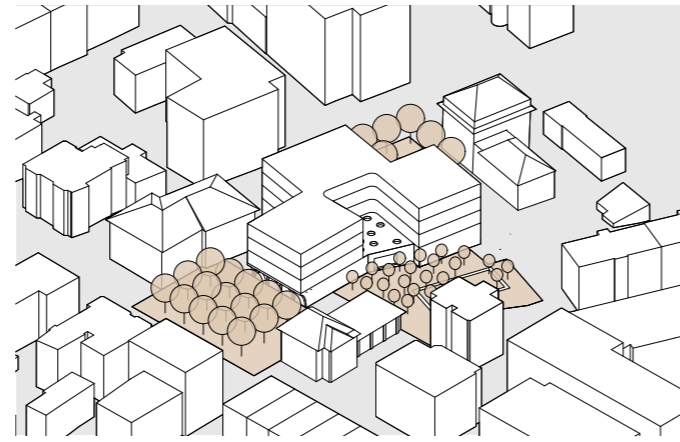
Städtebauliche Setzung

Durch die Platzierung der dreiteiligen Figur um eine Gebäudetiefe von der Hauptstrasse zurückversetzt, entsteht zwischen dem bestehenden Stadthaus und dem ehemaligen Kinogebäude ein baumbestandener Stadtplatz als öffentlicher Raum für z.B. den Wochenmarkt und als Auftakt für die Fassade der neuen Stadtverwaltung. Das südlich gelegene Teilvolumen der Figur bezieht sich auf die Marktstrasse, rahmt mit der Fassade des Westkubus den kleinen Park des Signerbrunnens und orientiert sich nach Westen zu den Freiräumen der angrenzenden Wohnbebauung sowie nach Norden zum vorgeschlagenen Birkenhain als direktem Aussenbezug der Schalterhalle. Hier erinnert das Rechteck der Grundmauern als Relief an das heute noch bestehende Ladenlokal 58a und wird zum Element der Aussenraumgestaltung.

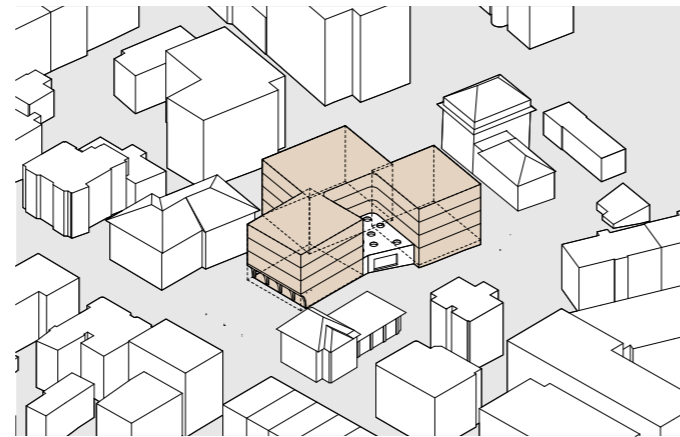
Die dreiteilige Figur nimmt in Massstab und Körnung Bezug auf den Kontext der umgebenden Stadtstruktur. Mit der vorgeschlagenen Viergeschossigkeit ist das Verwaltungsgebäude mit seiner Eingangsfassade an der Hauptstrasse um ein Geschoss höher als seine denkmalgeschützten Nachbarn; die daraus resultierende angemessene Präsenz und Bedeutung für den öffentlichen Auftritt des Verwaltungsgebäudes respektiert durch seine Position in zweiter Reihe zur Hauptstrasse den historischen Wert seiner flankierenden Nachbarn.

Denkmalpflege

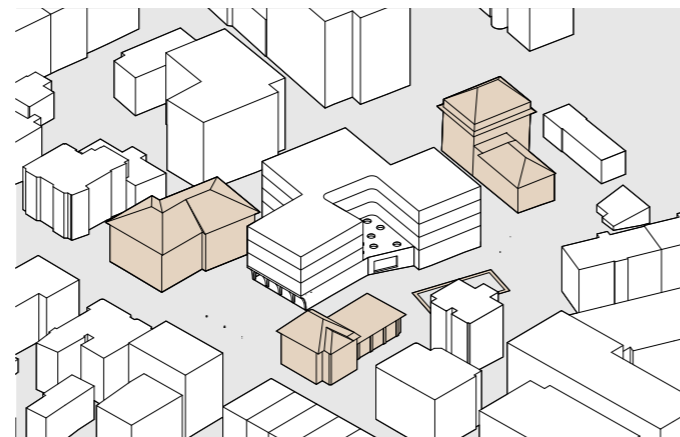
Das Gebäude Hauptstrasse 62 ist ein klassizistisches Beispiel für das Wohnhaus aus der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts und bildet zusammen mit anderen Gebäuden entlang der Hauptstrasse ein charakteristisches Ensemble. Obwohl durch Umbauten und Modernisierungen viele originale Baelemente verändert wurden, spielt das Stadthaus weiterhin eine wichtige Rolle als städtebauliches und historisches Wahrzeichen von Kreuzlingen. Kopfbau (1874) und Hinterhaus (1916) sind markante Elemente der Struktur, wobei der Kopfbau aus ortsbaulicher und städtebaulicher Sicht als besonders schützenswert gilt.



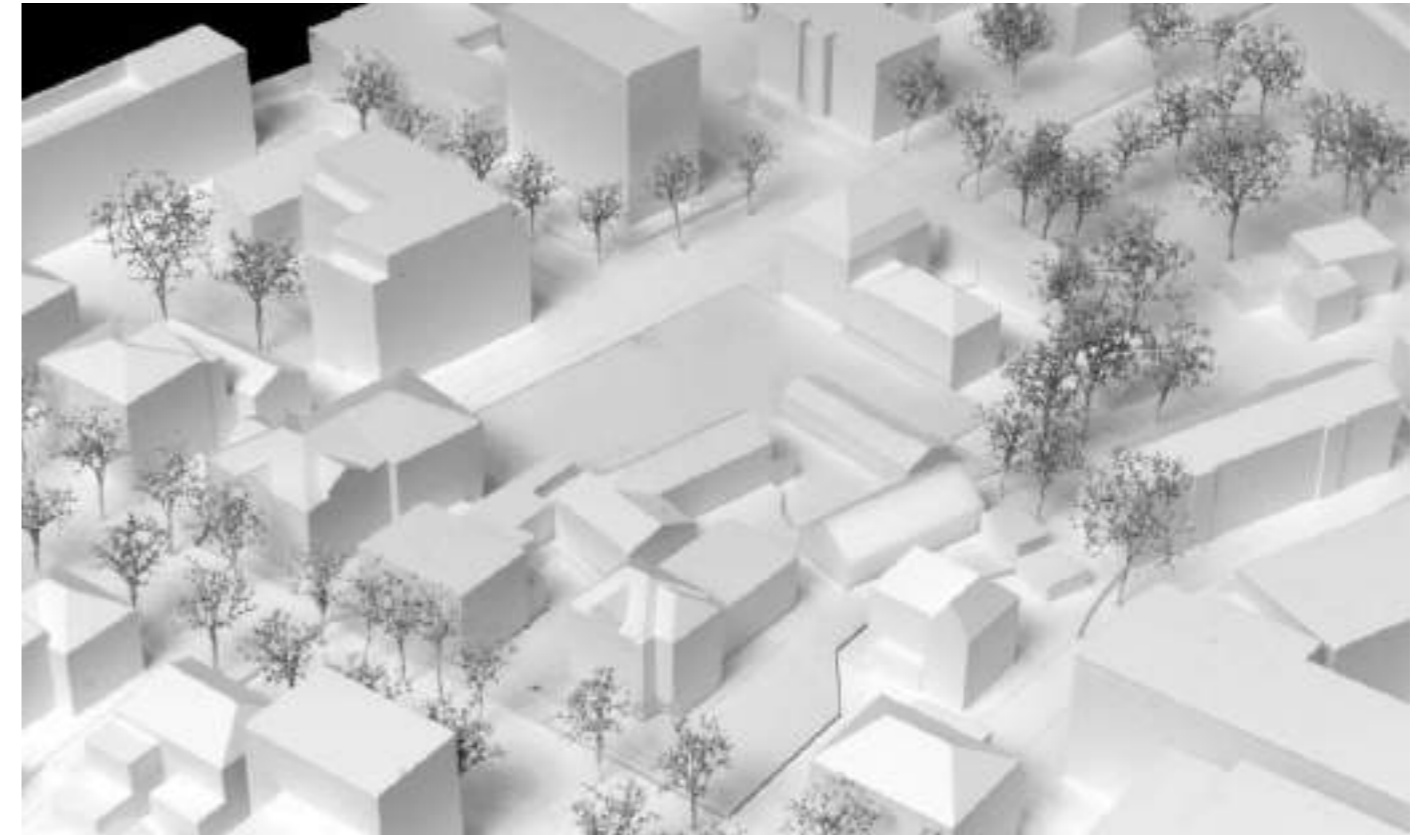
Drei Freiräume



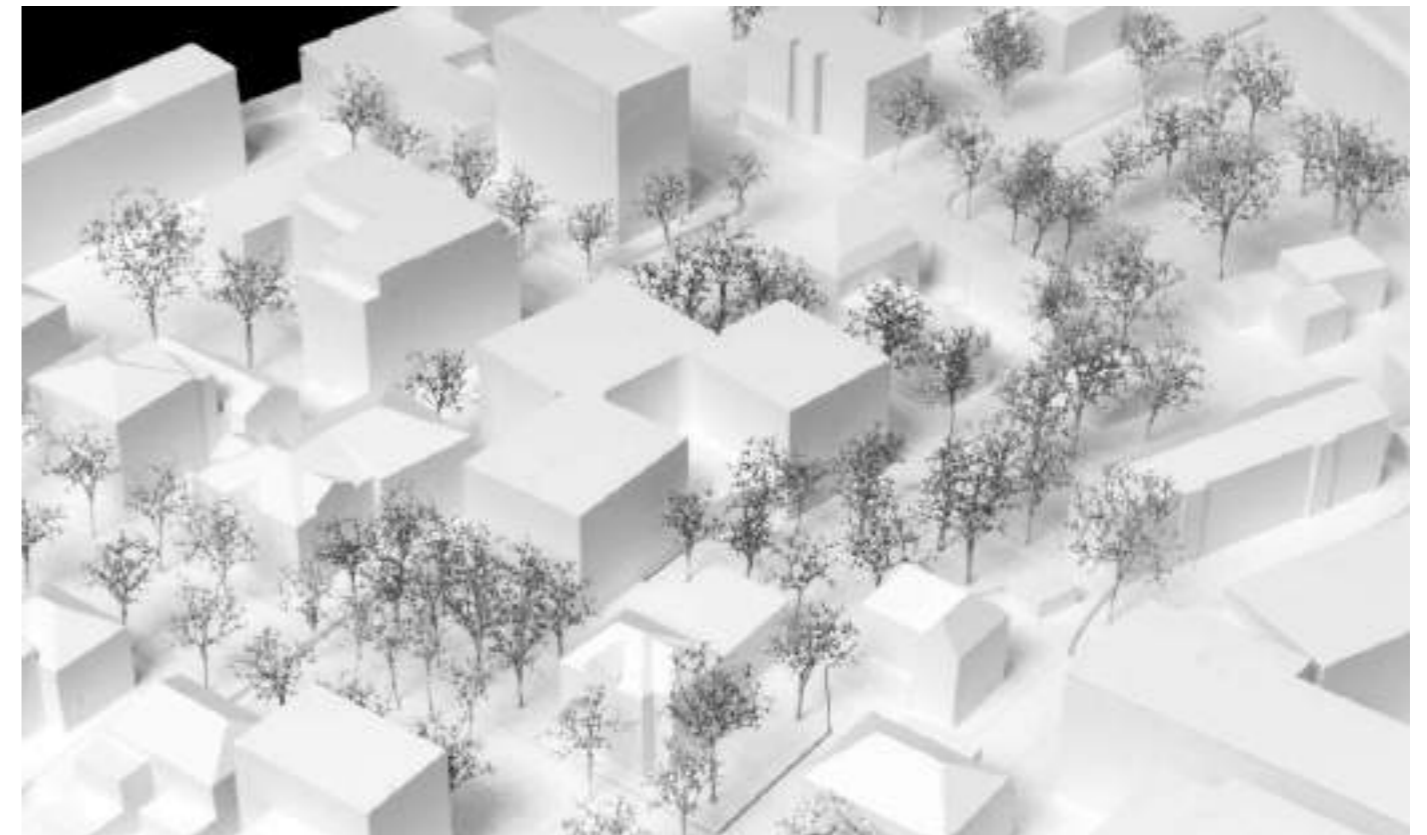
Drei Figuren - Ein Ganzes



Respektvoller Umgang mit dem Bestand



Modellbild Bestand, Romero Schaeffle Partner Architekten



Modellbild Projekt, Romero Schaeffle Partner Architekten

Projektverfasser: GP-Team Romero Schaeffle + Caretta Weidmann

Architektur

Typologie und Ausdruck

Beim neuen Stadthaus handelt es sich um einen einseitig offenen Hoftypus, der tektonisch als Hybrid mit variablem Steinsockel als Basis für die aufgehenden Geschosse in Holzkonstruktion konzipiert ist. Zur Hauptstrasse, zum neuen Marktplatz hin, erscheint der Sockel in gestocktem Kalkbeton eingeschossig mit vier parabelförmigen Bögen als Zeichen seiner öffentlichen Funktion mit Haupteingang und einem publikumsorientierten Raum wie Laden/Gewerbe. In den Hof eingeschoben, gleichsam als Herzstück der Gebäudekonstellation, liegt die eingeschossige Schalterhalle. Mit ihren drei Pilzstützen, der Fassade zum Birkenhain und der darauf aufliegenden, für die Oberlichter perforierten Flachdecke als Betonkonstruktionen erweitert sie situativ das Prinzip des steinernen Sockels als Basis. Im tektonischen Ausdruck wird eine leichte, transparente, nahbare und doch elegante Präsenz angestrebt.

In der Gegenwart verankerte Differenz

Das Projekt sucht mit seiner Architektur bewusst eine fein austarierte, in der Gegenwart verankerte Differenz zum historischen Kontext, wobei der steinerne Sockel an die Tektonik der Bestandsbauten erinnert. Teile der Erdgeschossfassade und die Obergeschossfassaden bestehen aus geschosshohen, vorgefertigten Holzelementen mit eingesetzten Holz-Fenstern und Lüftungsflügeln. Zusätzlich eingesetzte stabförmige Füllungen als Holzelemente variieren das Öffnungsprinzip spannungsreich. Die Holzelemente sind seitlich mit tiefen Holzprofilen gefasst, die am Elementstoss eine Fuge bilden. Dadurch entsteht die gewünschte betonte Vertikalität der Fassaden, die der Gebäudekonstellation eine prägnante Struktur verleiht. Im Zusammenspiel mit den textilen Sonnenschutz kommt die luftige Transparenz spielerisch zur Geltung.



Birkenhain im Hinterhof

Visualisierung: OVI Images GmbH

Architektur

Raumgestaltung und Materialkonzept

Betritt man als Besucher das Erdgeschoss des neuen Stadthauses durch den Torbogen, gelangt man in den seitlich angeordneten Empfangsbereich. Von hier aus weitet sich der Zugang zur Schalterhalle, die durch die drei Pilzstützen und die mit runden Oberlichtern perforierte Decke räumlich definiert wird und eine offene, freundliche Raumstimmung prägt. Nach Norden öffnet ein tief liegendes Fenster den Blick in den Birkenhain und verortet die Schalterhalle in Bezug zum Aussenraum. Die holzverkleideten Wände der Schalterhalle kontrastieren mit der weissen, Licht tragenden Decke und den polygonal verlegten Terrazzoplatten des Bodens. Die indirekte Beleuchtung an Stützen und Wänden unterstützt die Tektonik des Raumes. An der Peripherie befinden sich alle publikumsrelevanten Schalter. Das Fluchttreppenhaus und zwei Aufzüge für die Mitarbeitenden führen in kurzer Gehdistanz zu den Büroetagen. Für Besuchende führt zusätzlich die Wendeltreppe ins erste Obergeschoss zu den halböffentlichen Bereichen. Die dortigen Büroräume können flexibel im Rhythmus der Achsmasse unterteilt werden. Geplant ist ein transparenter Ausbau mit Holz- und Glasflächen, der die Kommunikation zwischen den Mitarbeitenden stimmungsvoll unterstützt. Entlang des Innenhofes befinden sich Begegnungszonen und Aufenthaltsbereiche. Natürliche Materialien und eine zirkadiane Lichtsteuerung schaffen ein gesundes und angenehmes Arbeitsklima.



Schalterhalle mit Blick auf Birkenhof
Visualisierung: OVI Images GmbH

Architektur

Innere Organisation

Ziel des Projektes ist es, einerseits die Anforderungen und Bedürfnisse der zukünftigen Nutzerinnen und Nutzer sicherzustellen und andererseits bisher nicht mögliche Synergien zwischen den Abteilungen zu ermöglichen. Zu diesem Zweck ist folgende Anordnung der Flächen vorgesehen:

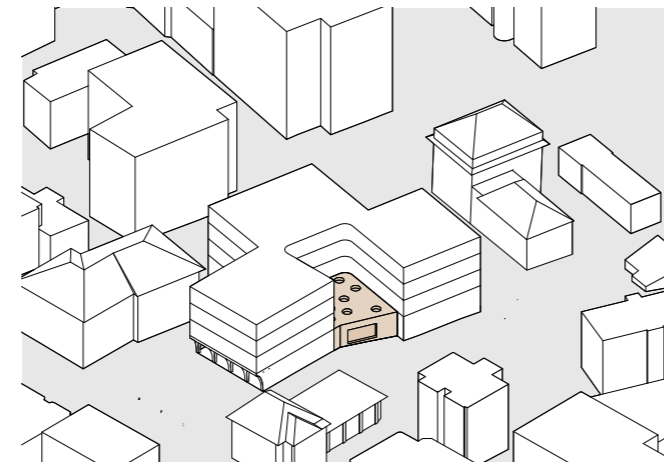
Die Schalter mit der höchsten Frequenz, das Einwohneramt und das Steueramt, befinden sich beide in unmittelbarer Nähe zueinander im Erdgeschoss. Nicht nur diese beiden Ämter, sondern auch die Schalter der Energie Kreuzlingen, der Stadtkanzlei und von Sicherheit und Häfen befinden sich mit den dazugehörigen Backoffices und Wartezonen im Erdgeschoss in der Schalterhalle. Dadurch ergeben sich einerseits für die Mitarbeitende dieser Ämter verschiedene Synergiebereiche und andererseits für die Kundinnen und Kunden eine sehr übersichtliche Raumsituation. Die Kundenorientierung erfolgt über den Empfangstresen, der eine direkte Sichtbeziehung zur Schalterhalle sowie zu den beiden Treppen und Aufzügen hat.

Im ersten Obergeschoss sind die übrigen öffentlichen und halböffentlichen Nutzungen untergebracht. Hier befinden sich die Büros des Präsidiums mit den dazugehörigen Bereichen wie Stadtmarketing, Kommunikation, Partizipation und die weniger frequentierten Schalter der Bauverwaltung. Auch die halböffentlichen Sitzungsräume befinden sich hier. Von der Schalterhalle aus gelangt man entweder über die Wendeltreppe oder direkt mit dem Aufzug von der Schalterhalle in das erste Obergeschoss. Die halböffentlichen Sitzungsräume sind somit auch ausserhalb der Öffnungszeiten separat zugänglich.

Entlang des grossen Hofes und zwischen den beiden Raumschichten befinden sich ab dem ersten Obergeschoss polyvalente Erschliessungszonen mit offenen Besprechungsecken, die für Besprechungen von 2 bis 4 Personen zur Verfügung stehen. Sie sind für alle Abteilungen im Innenbereich vorgesehen und sollen Synergien fördern. Teilweise sind Stehtische kombiniert mit Teeküchen vorgesehen, teilweise kleine Sitzgruppen und immer entlang des Hofes eine lange

Bank mit vorgelagertem Tisch und Einzelstühlen, wo die Mitarbeitenden informelle Besprechungen abhalten können. Dieser Erschliessungszone werden anteilig allgemeine Räume wie Besprechungszimmer, Servicebereiche etc. zugeordnet.

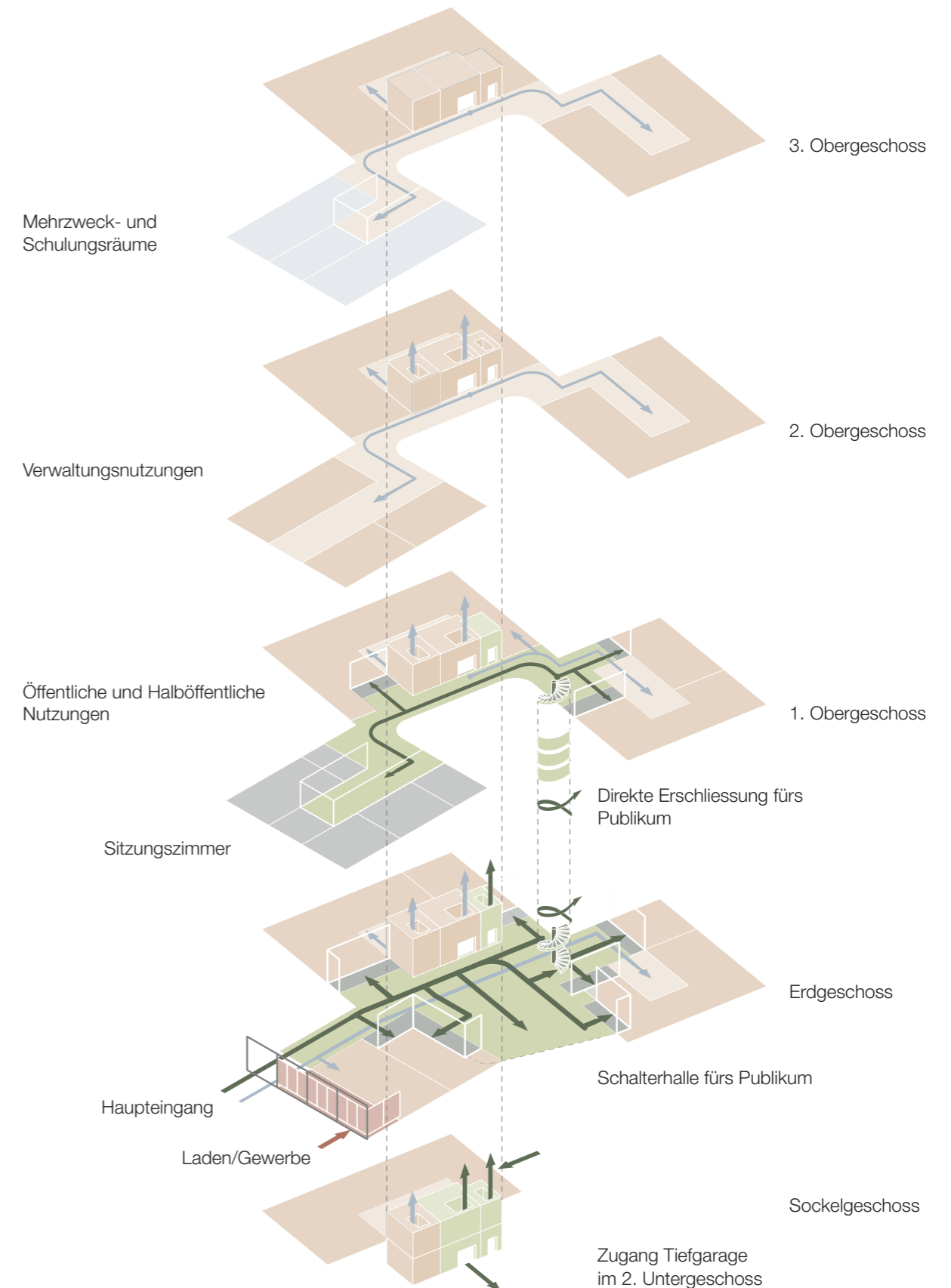
Im letzten Geschoss befinden sich die Mehrzweck- und Pausenräume, Schulungsräume und eine Lounge mit Loggia, die für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter einen weiteren internen Bereich bilden.



Schalterhalle als öffentliche Mitte



Wartebereiche in der Schalterhalle



Schema Zirkulation, Kundenflussdiagramm

Architektur

Nutzungsanordnung

Das neue Gebäude soll mit der Bestandsliegenschaft Stadthaus Hauptstrasse 62 Platz für rund 130 Arbeitsplätze bieten und dabei den unterschiedlichen Bedürfnissen der Abteilungen gerecht werden. Es wurde eine Lösung angestrebt, die sich an den Anforderungen der Nutzenden orientiert und gleichzeitig Synergien zwischen den Abteilungen fördert. Struktur, Hauptaufgaben und Funktionsweise einer städtischen Verwaltung wurden präzise analysiert, um einen idealen Betrieb gebäudeunabhängig zu beschreiben.

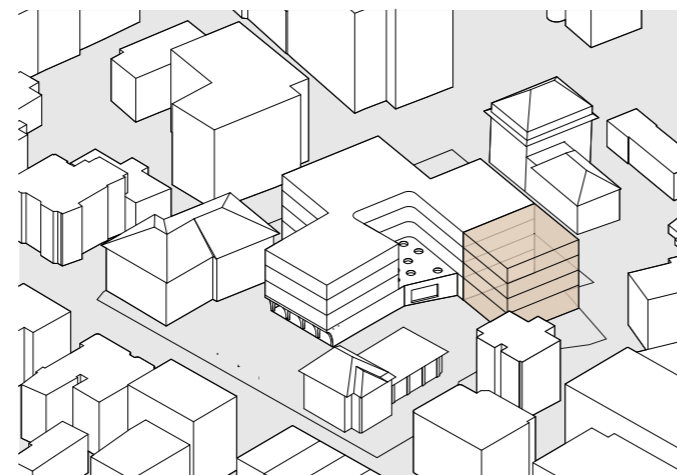
Mithilfe von Workshops aller beteiligter Gremien und Nutzenden wurden ein Raumprogramm und ein Raumbezugsschema (siehe Seite 15) erstellt, welches im Projekt umgesetzt wurde. Zu den Abteilungen, die im neuen Stadthaus untergebracht werden sollen, gehören das Präsidium, die Stadtkanzlei (inkl. Finanzen), Bauverwaltung, Sicherheit und Häfen, sowie der Kundenschalter Energie Kreuzlingen. Abteilungen mit weniger Kundenkontakt, wie die Abteilung Gesellschaft und Liegenschaften oder bestimmte Einheiten der Abteilungen Präsidium und Finanzen, sind getrennt vom restlichen Verwaltungsbereich im bestehenden Stadthaus untergebracht.

Alle Abteilungen haben Zugang zu allgemeinen Räumen wie Sitzungszimmern und Servicezonen und Teeküchen. Die Raumaufteilung wird so gestaltet, dass eine effiziente und flexible Nutzung der Arbeitsbereiche möglich ist. Büros, Sitzungsräume, Empfangs- und Projekträume werden gruppiert, um eine bessere Zusammenarbeit und den Austausch zwischen den verschiedenen Abteilungen zu fördern. Dies führt zu einer besseren Nutzung der Räume und erleichtert die Kommunikation innerhalb der Verwaltung.

Langfristige Reserve und Erweiterbarkeit

Der Perimeter des Projekts ermöglicht mehr Bauvolumen, als die Stadtverwaltung derzeit benötigt, weshalb auch ergänzende Nutzungen vorgesehen sind (Reservefläche für spätere Erweiterungen). Ein weiterer wichtiger Punkt ist die Schaffung einer Tiefgarage, die auch öffentlich nutzbar ist, da mehr Parkplätze als gesetzlich erforderlich generiert werden können.

Im Programm wurden mögliche Ergänzungsnutzungen aufgezeigt, da die Nutzung mehr Fläche ermöglicht, als vorläufig benötigt wird. Die langfristige Reserve als eine dieser Möglichkeiten wurde im Projekt von Anfang an als wichtiger Bestandteil gesehen und in die Planung integriert. Die Langzeitreserve ist als Erweiterungsvolumen an der Nordwestseite der Gesamtanlage vorgesehen, wo 500 bis 1'000 m² Nutzfläche projektiert werden können, wobei die Freiräume wenig beeinträchtigt werden und die volumetrische Grunddisposition des neuen Verwaltungsgebäudes in seiner Dreigliedrigkeit erhalten werden kann. Die Holzsystembauweise ermöglicht ein einfaches Erweitern, Austauschen oder Versetzen der modularen Fassadenelemente. Der Erweiterungsbau ist so konzipiert, dass das neue Volumen je nach Wunsch als Anbau oder als freistehender Baukörper konzipiert werden kann.



Langfristige Ausätzungsreserve, Szenario Anbau

Nutzungsschemas



Architektur

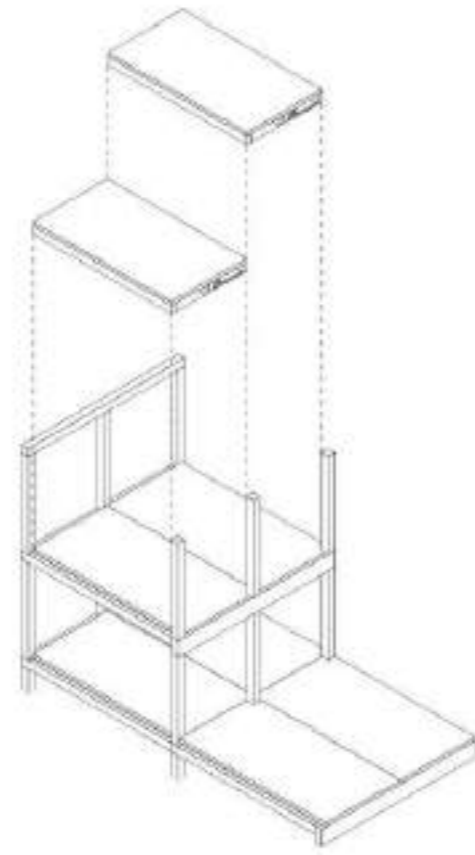
Konstruktion - ein zukunftsfähiges Haus

Neben bauhistorischen und städtebaulichen Aspekten prägten Überlegungen zur Nachhaltigkeit die Konstruktion und Materialwahl der neuen Baukörper. Die im Programm definierten Raumbedürfnisse sollen in einer nachhaltigen und widerstandsfähigen Struktur untergebracht werden. Als Energiestadt Gold strebt die Stadt Kreuzlingen ein zukunftsfähiges Gebäude an. Dies erfordert eine ganzheitliche Betrachtung über den gesamten Lebenszyklus. Durch den hohen Vorfertigungsgrad und die Systematisierung im Holzbau werden die Ziele einer Kreislaufwirtschaft im Projekt konsequent verfolgt. Zukünftige Wartungs- und Instandsetzungszyklen werden durch die Holzsystembauweise vereinfacht und Umnutzungen besser ermöglicht. Der CO₂-Fussabdruck und der Verbrauch von grauer Energie werden durch die Holzbauweise massiv reduziert. Es werden einheimische Materialien verwendet, welche zu einer lokalen Wertschöpfung beitragen.

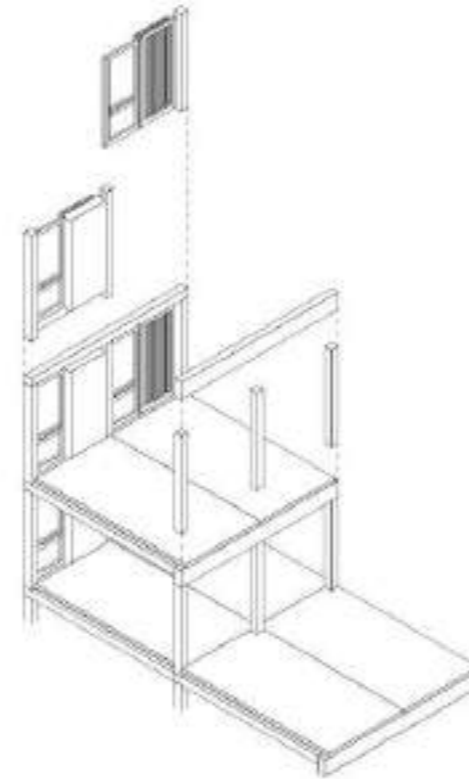
Der Projektvorschlag ermöglicht den ungestörten Weiterbetrieb der beiden Verwaltungsgebäude an der Marktstrasse bis zur Fertigstellung der Bauarbeiten. Durch die Holzsystembauweise werden die Bauarbeiten sehr schnell und emissionsarm durchgeführt. Nach Fertigstellung des Neubaus können die Nutzende der Stadtverwaltung in den Neubau umziehen. Danach kann die Liegenschaft Hauptstrasse 62 saniert werden und die Nutzende der Liegenschaft Marktstrasse 4 können in das sanierte Objekt umziehen. Dadurch werden Provisorien vermieden.



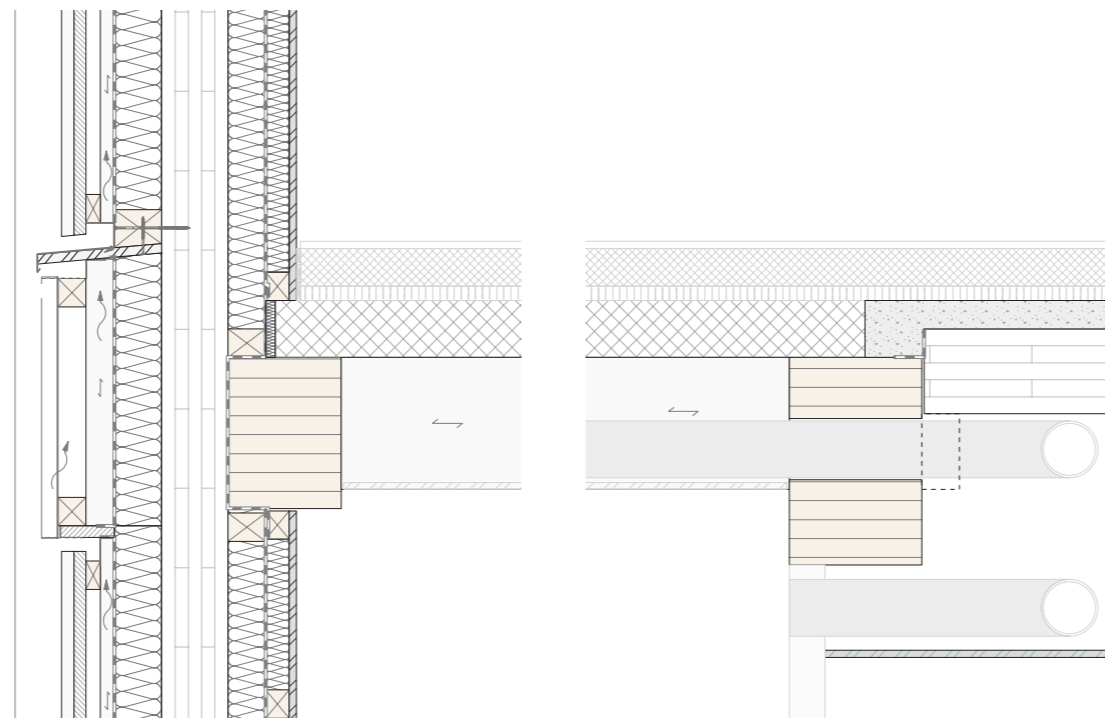
Ehemaliges Gemeindehaus Kreuzlingen in Holzbau



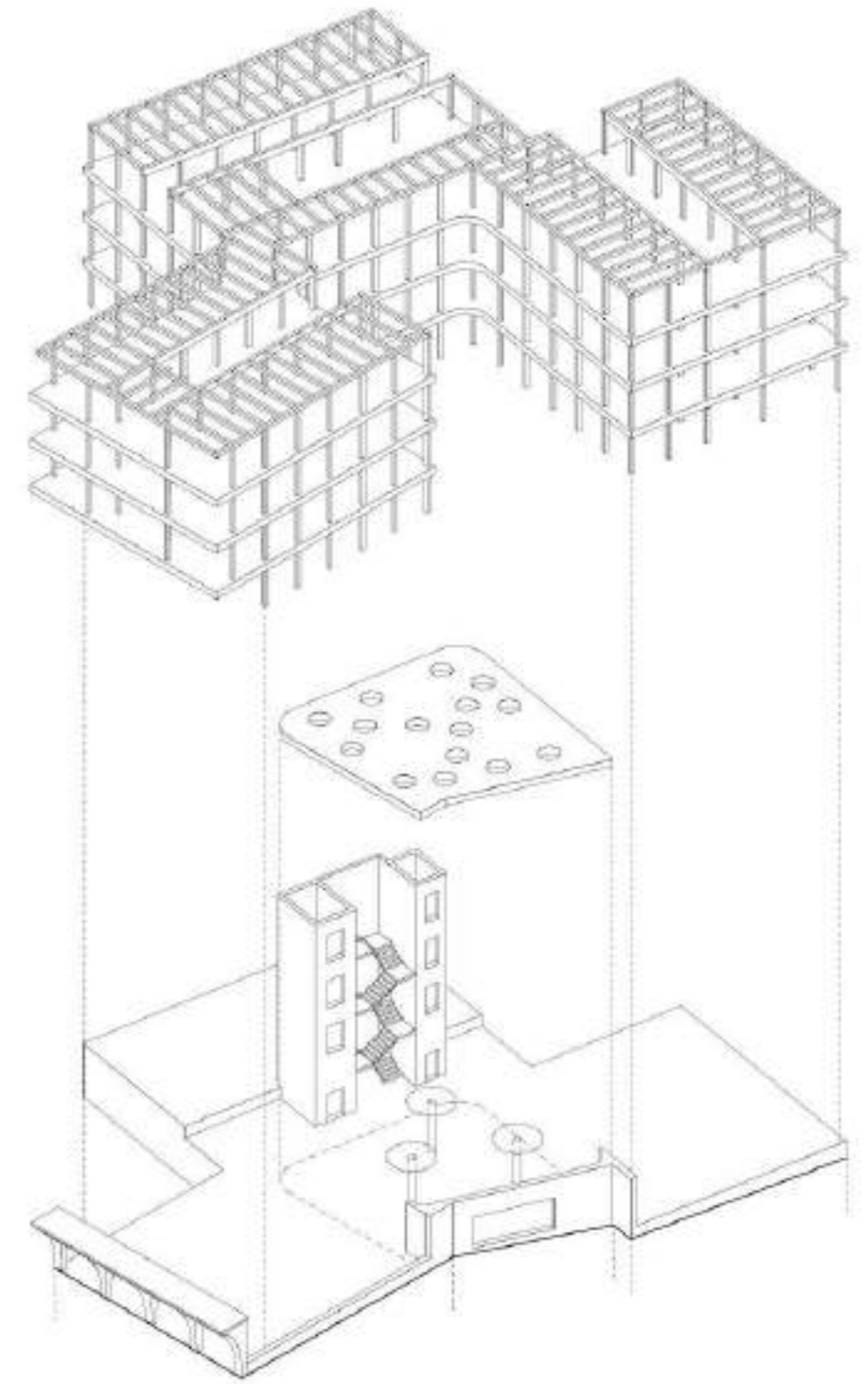
Prinzip Holzmodulbau Rippendecken



Prinzip Holz-Modulbau Fassade



Fassaden Regeldetails und Deckenkonstruktion - IHT INGENIEURBÜRO FÜR HOLZ + TECHNIK AG

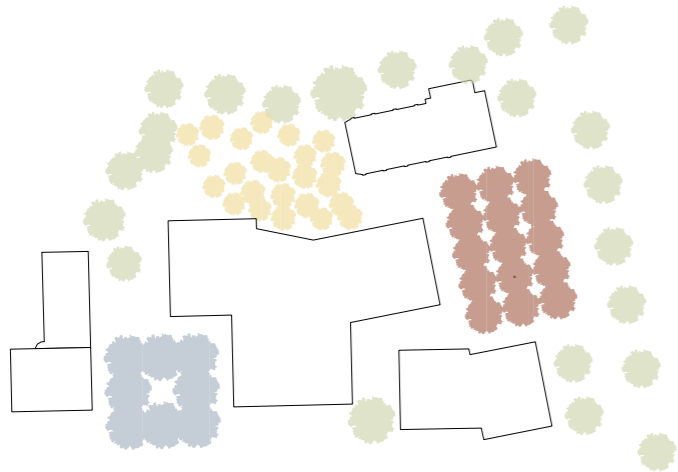


Strukturschema Holzbau und Sockel

Umgebungsgestaltung

Ergänzend zum dreigliedrigen Neubau werden mit der Freiraumgestaltung auch mehrere, den Neubau rundherum umspielende Orte vorgeschlagen: der Stadthausplatz an der Hauptstrasse als zentraler Ankunfts- und Veranstaltungsort; der bestehende Brunnenplatz auf der Seite der Marktstrasse, ein luftiger Birkenhain auf der Nordseite und eine grüne, blühende Gartenlandschaft westlich des Neubaus. Alle Bereiche sind öffentlich zugänglich und eine fussläufige Durchquerung ist rund um den Neubau möglich.

Jeder Ort wird durch eine eigene, besondere einheimische Baumart geprägt: der Stadthausplatz erhält eine Erweiterung der Allee. Auf dem Brunnenplatz vervollständigen zwei ergänzende Platanen die hier bereits bestehenden Schirmpalmen. Und die Birken des Birkenhains mit ihren weissen Stämmen erhalten mit den dunklen Stämmen der Erlen und Traubenkirschen der umfliessenden Gartenlandschaft einen willkommenen Rahmen.



Umgebungskonzept



Umgebungsgestaltung M. 1:350, Johannes von Pechmann Stadtlandschaft

Projektverfasser: GP-Team Romero Schaeffle + Caretta Weidmann

Umgebungsgestaltung

Der Stadthausplatz wird mit oberflächlich geschnittenem und somit barrierefreiem Natursteinpflaster als wichtiger, städtischer Ort hervorgehoben. Aus Nachhaltigkeitsüberlegungen ist hierfür die Verwendung von bereits gebrauchtem (und im Werk oberflächlich barrierefrei geschnittenem) Natursteinpflaster angestrebt. Für die übrigen Umgebungsflächen und -wege ist dahingegen die Verwendung einer eher zurückhaltenden Chausseierung vorgesehen.

Während für den Stadthausplatz nur mobile und somit bei Veranstaltungen leicht verstaubare Metallstühle vorgeschlagen werden, erhält der Brunnenplatz fix montierte, klassische Sitzbänke. Ein am Rande platzierter Trinkbrunnen auf dem Stadthausplatz und eine Brunnenchale im Birkenhain möchten die fröhlich plätschernde Wasserthematik des bestehenden Brunnens von Roman Signer fortsetzen.

Oberirdisch werden 5 Abstellplätze für Motorräder und 50 Abstellplätze für Velos an unterschiedlichen Orten angeboten. Das anfallende Meteorwasser wird auf dem begrünten Flachdach zurückgehalten und in der Umgebung wo immer möglich direkt vor Ort 'über die Schulter' versickert. Wo dies nicht möglich ist, wird das Regenwasser zwecks Rückhalt und Versickerung in unterirdische Kieskörper geleitet.



Marktsituation unter den Bäumen



Frei anordbare Bistrotische- und Stühle



Plätschernder Brunnen



Erhalt des Signerbrunnens an der Marktstrasse



Marktsituation unter den Bäumen

Kostenschätzung ±15% BKP 1-stellig

Gliederung nach BKP		Einheit	Neubau	Umbau	Total	%
0	Grundstück	CHF	0	0	0	0%
1	Vorbereitungsarbeiten	CHF	1'881'344	243'145	2'124'489	6%
2	Gebäude	CHF	18'533'407	2'012'445	20'545'851	62%
3	Betriebseinrichtungen	CHF	598'874	0	598'874	2%
4	Umgebung	CHF	862'054	215'514	1'077'568	3%
5	Baunebenkosten	CHF	1'312'336	109'956	1'422'292	4%
7	Honorare	CHF	5'717'340	629'855	6'347'195	19%
9	Ausstattung	CHF	897'230	16'215	913'445	3%
0-9	Anlagekosten inkl. MwSt. 8.1% und exkl. Reserve	CHF	29'802'585	3'227'130	33'029'715	100%
	Rundung	CHF	-2'585	2'870	285	
0-9	Anlagekosten inkl. MwSt. 8.1% und exkl. Reserve	CHF	29'800'000	3'230'000	33'030'000	
6	Reserve 15%	CHF	4'470'000	484'500	4'954'500	
0-9	Anlagekosten inkl. Reserven und MwSt. 8.1%	CHF	34'270'000	3'714'500	37'984'500	

Kostenanteil Einstellhalle	% von Neubau
CHF 432'400	23%
CHF 2'080'925	11%
CHF 37'835	6%
CHF 140'530	11%
CHF 637'790	11%
CHF 3'329'480	11%

Kennzahlen

Kennwert Anlagekosten BKP 0-9 (inkl. MwSt.)	CHF/m ² NGF	11'130	3'377	9'089
Kennwert Gebäudekosten BKP 2 (inkl. Honorare, inkl. MwSt.)	CHF/m ² NGF	7'876	2'402	6'435
Kennwert Anlagekosten BKP 0-9 (inkl. MwSt.)	CHF/m ² GF	5'614	2'112	4'831
Kennwert Gebäudekosten BKP 2 (inkl. Honorare, inkl. MwSt.)	CHF/m ² GF	3'973	1'502	3'420
Kennwert Anlagekosten BKP 0-9 (inkl. MwSt.)	CHF/m ³ GV	1'671	734	1'486
Kennwert Gebäudekosten BKP 2 (inkl. Honorare, inkl. MwSt.)	CHF/m ³ GV	1'183	522	1'052

Kostengenauigkeit:

Die Genauigkeit der Kostenschätzung beträgt ±15%. Die Kostengenauigkeit bezieht sich auf die Gesamtkosten der Kostenschätzung und nicht auf die einzelnen Arbeitsgattungen. Grössere Abweichungen innerhalb der einzelnen Arbeitsgattungen und BKP-Hauptgruppen sind zulässig und gelten nicht als Kostenüberschreitungen. Die Anlagekosten beinhalten keine Budgetbeträge (Reserven) für Zusatzwünsche und Projektänderungen. Auf dem Rohstoffmarkt und in der Produktion herrschen aktuell bedeutende Engpässe, die zu Preissteigerungen führen können.

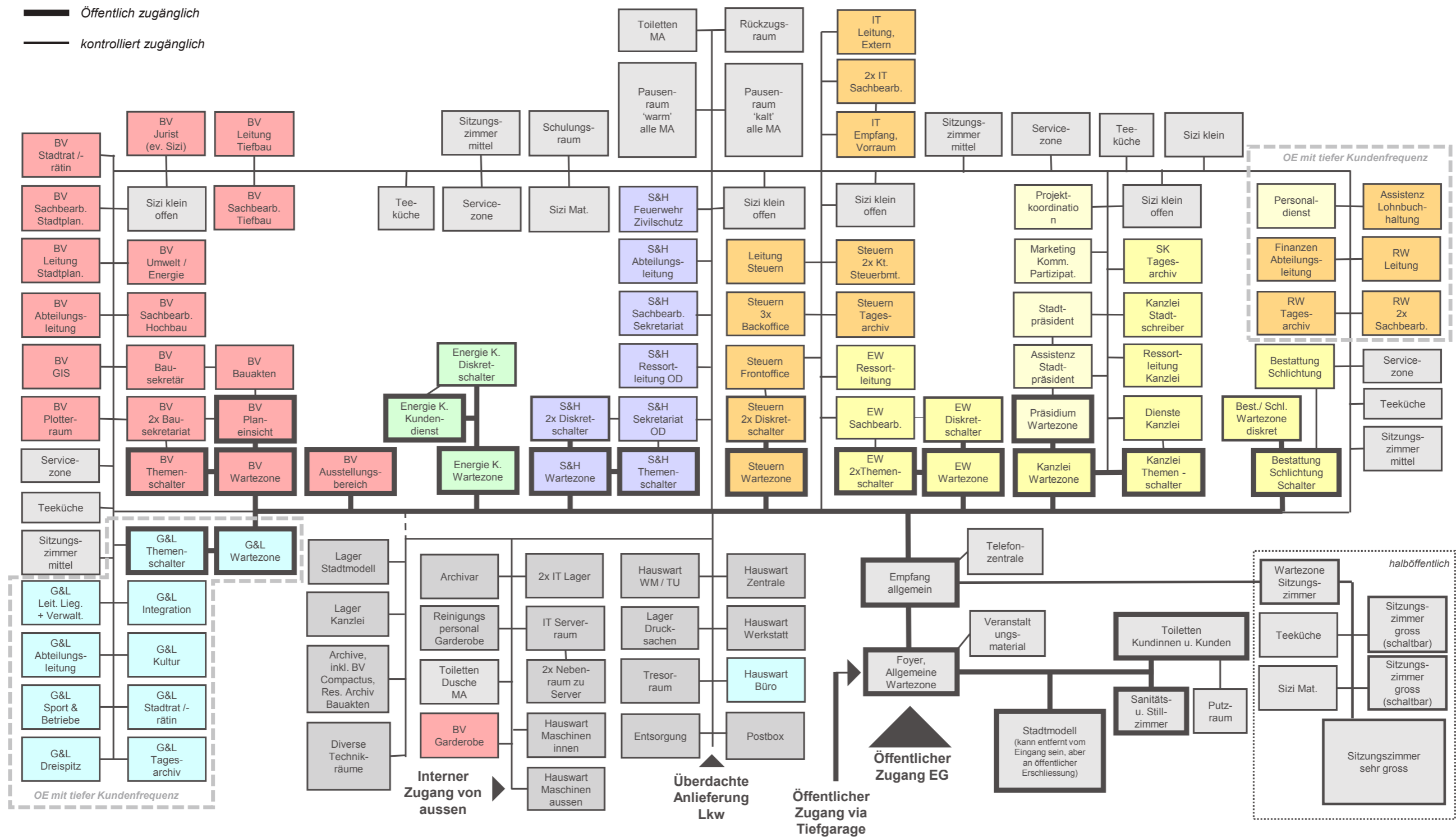
Stichtag für den Preisstand:

Schweizerischer Baupreisindex, Region Ostschweiz, Neubau Bürogebäude, Stand Oktober 2024 mit 117.6 Pkt. (Basis Oktober 2020), resp. Renovation Bürogebäude, Stand Oktober 2024 mit 114.6 Pkt. (Basis Oktober 2020). Die Gesamtanlagekosten erhöhen bzw. vermindern sich allenfalls um die Mehr- bzw. Minderkosten, welche durch die Bauteuerung in der Zeit zwischen dem Stichtag und der Bauausführung entstehen. Ebenso können Kostenveränderungen infolge von Veränderungen der gesetzlichen Abgaben (MwSt. etc.) entstehen. Zukünftige Preissteigerungen und Terminverzögerungen ab Baupreisindex 01.10.2024 bezüglich Markt und Produktion sind nicht berücksichtigt.

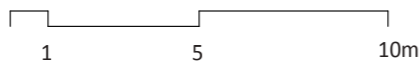
Terminprogramm

	2024				2025				2026				2027				2028				2029				2030							
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV				
Projektwettbewerb		■	■																													
Vorprojekt Plus			■	■	■																											
Politischer Prozess						■	■	■	■																							
Volksabstimmung									■																							
Erarbeitung Bauprojekt										■	■	■																				
Bewilligungsverfahren										■	■	■																				
Submissionsphase												■	■	■	■	■																
Ausführungsplanung												■	■	■	■	■	■															
Realisierung																	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■				
Inbetriebnahme																													■	■		
Eröffnung																													■			

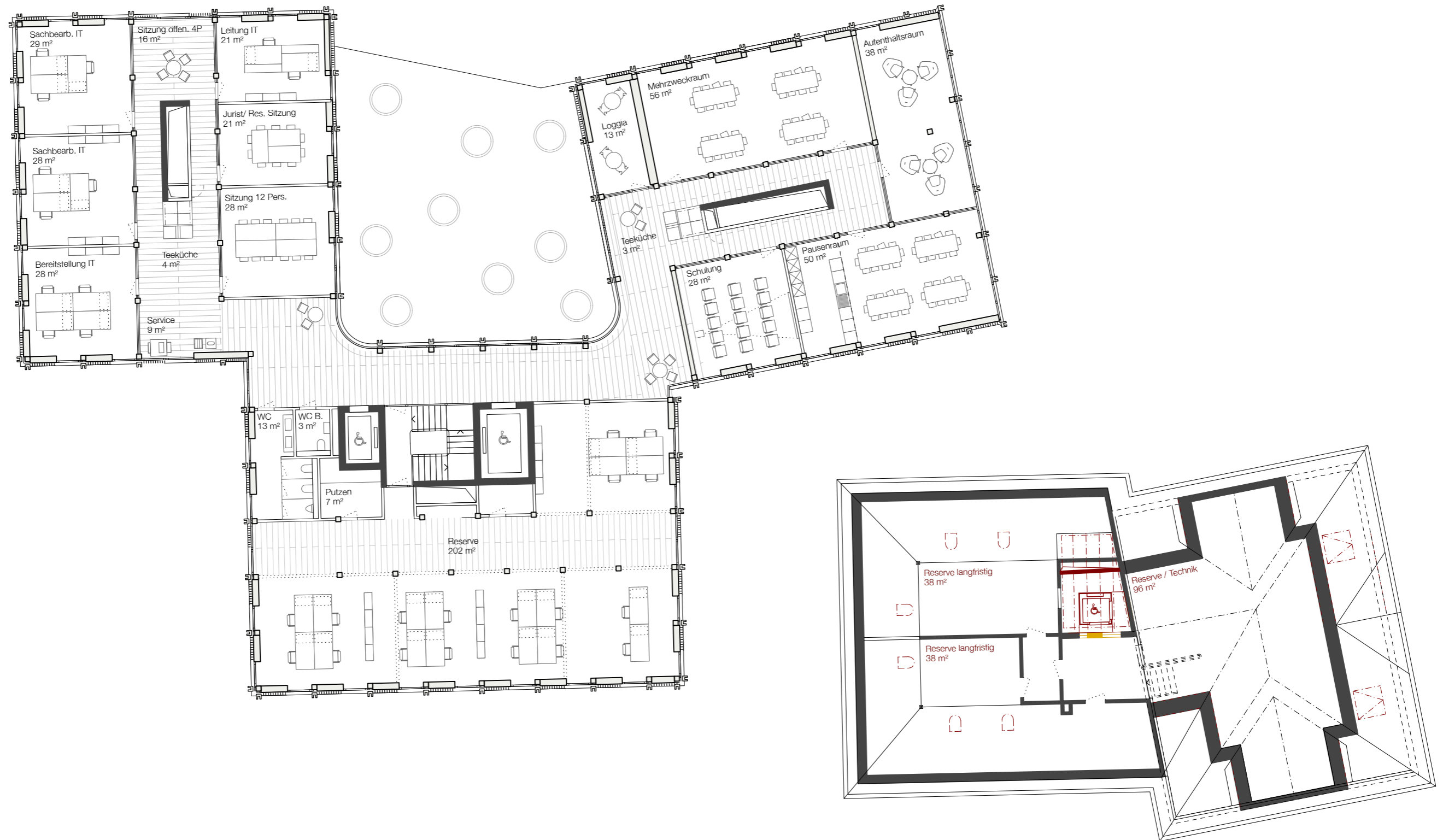
Raumbezugsschema









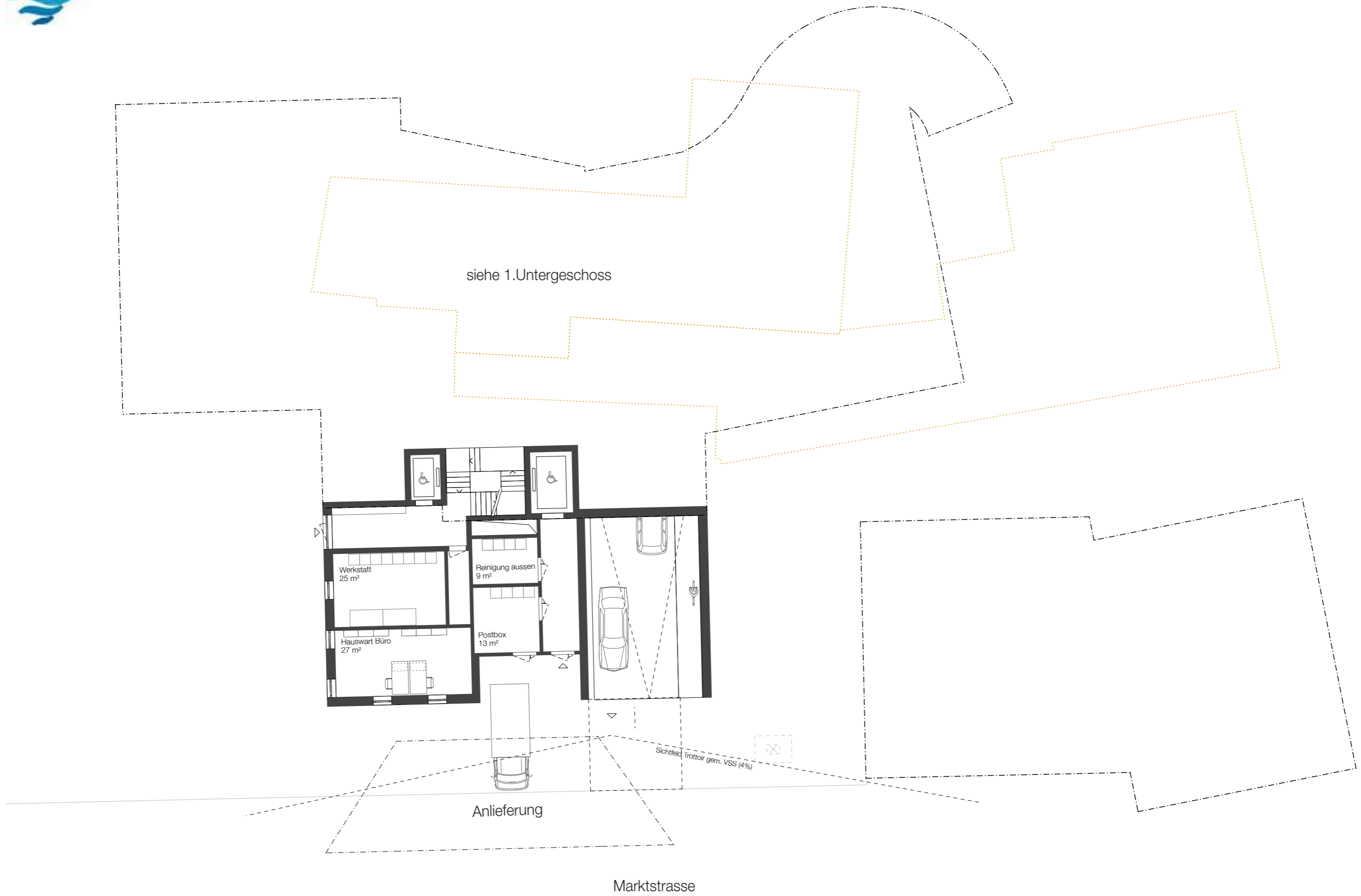


Grundriss 3.Obergeschoss
 Masstab 1:200



Sanierung Hauptstrasse 62

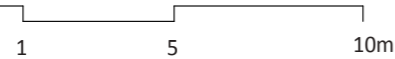
- Bestand
- Neu
- Abbruch

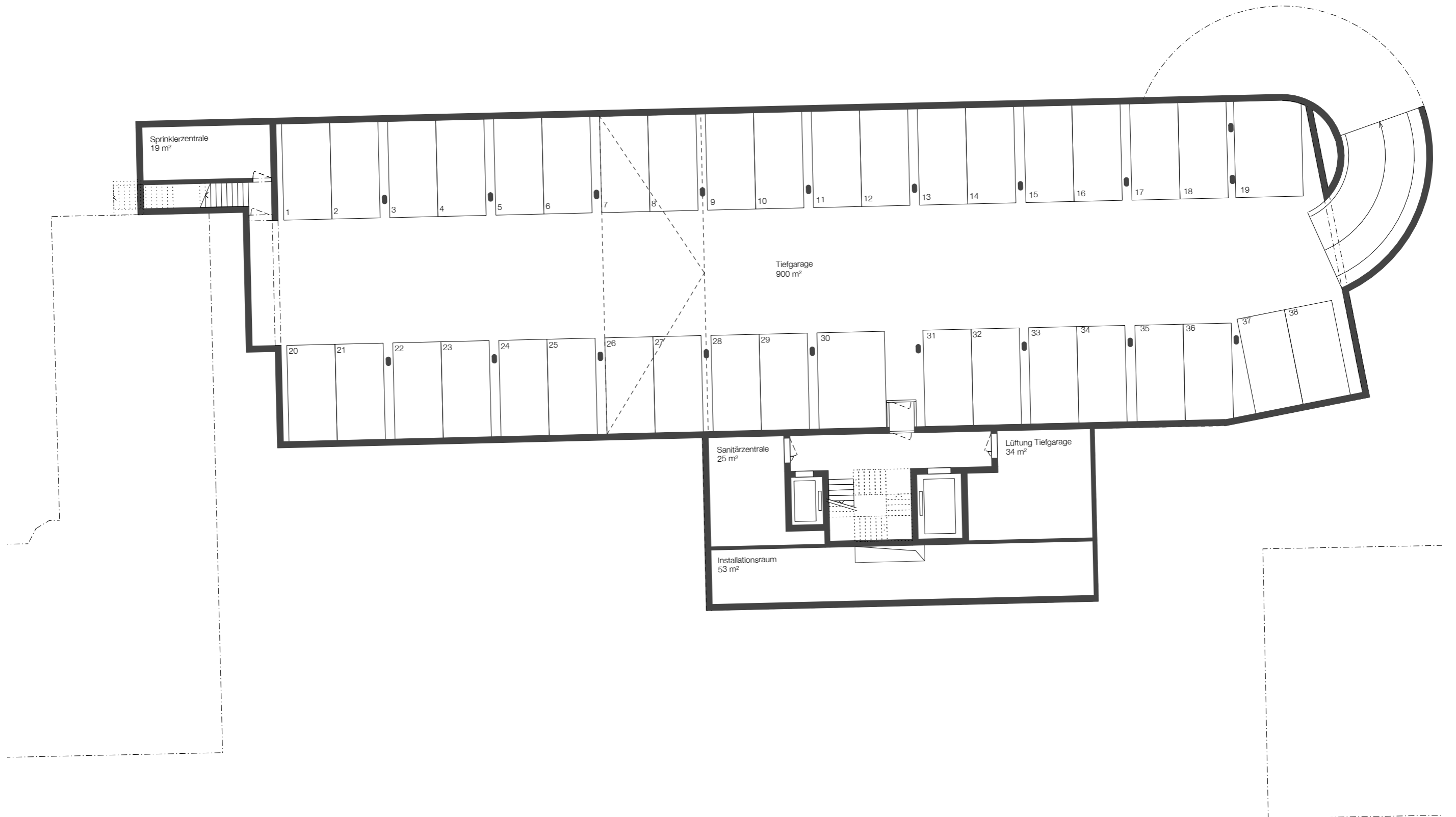


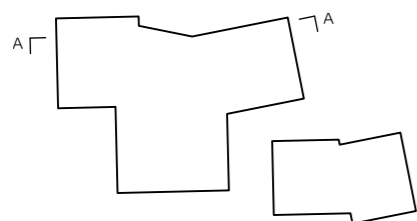
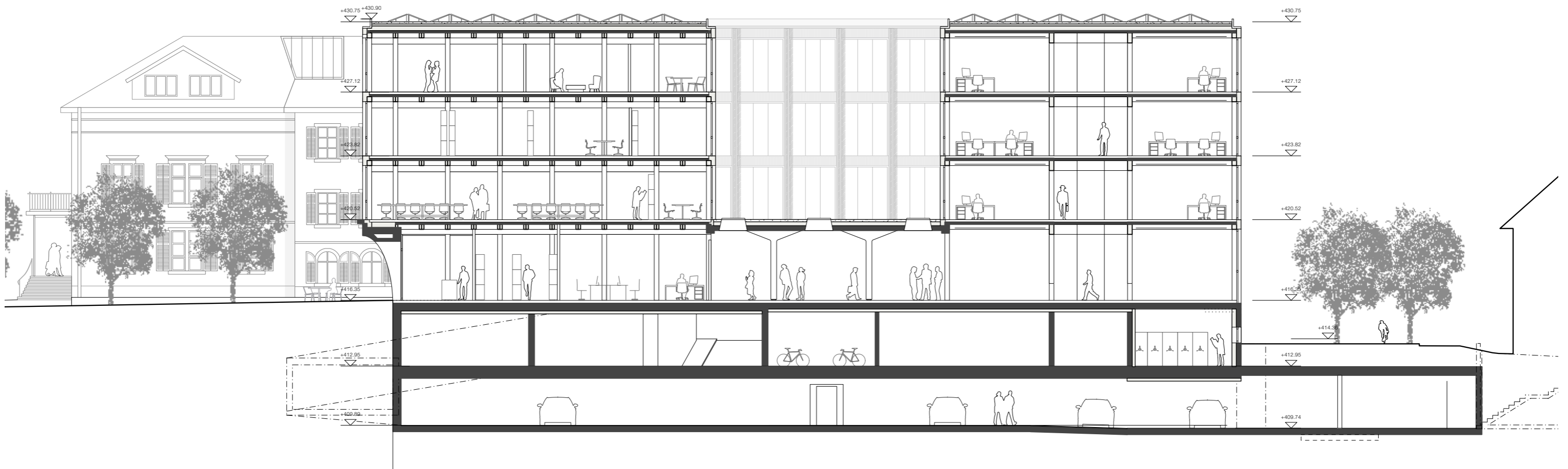


Grundriss 1. Untergeschoss

Massstab 1:200

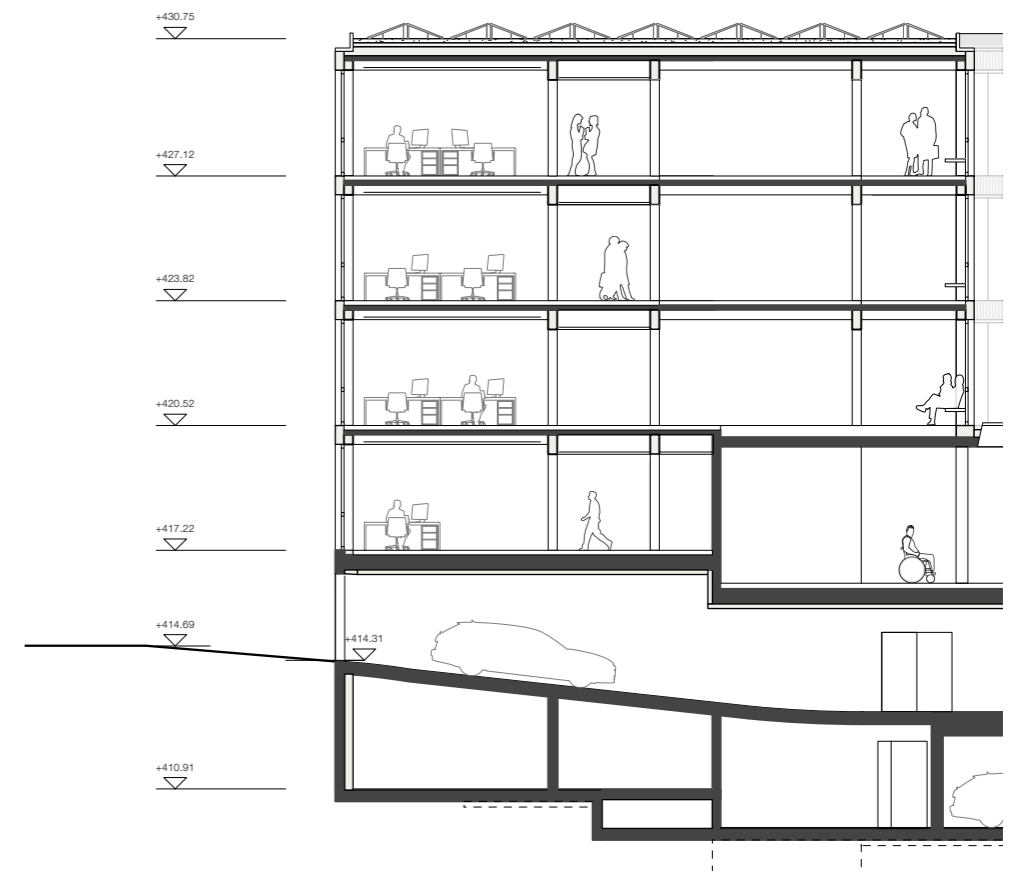
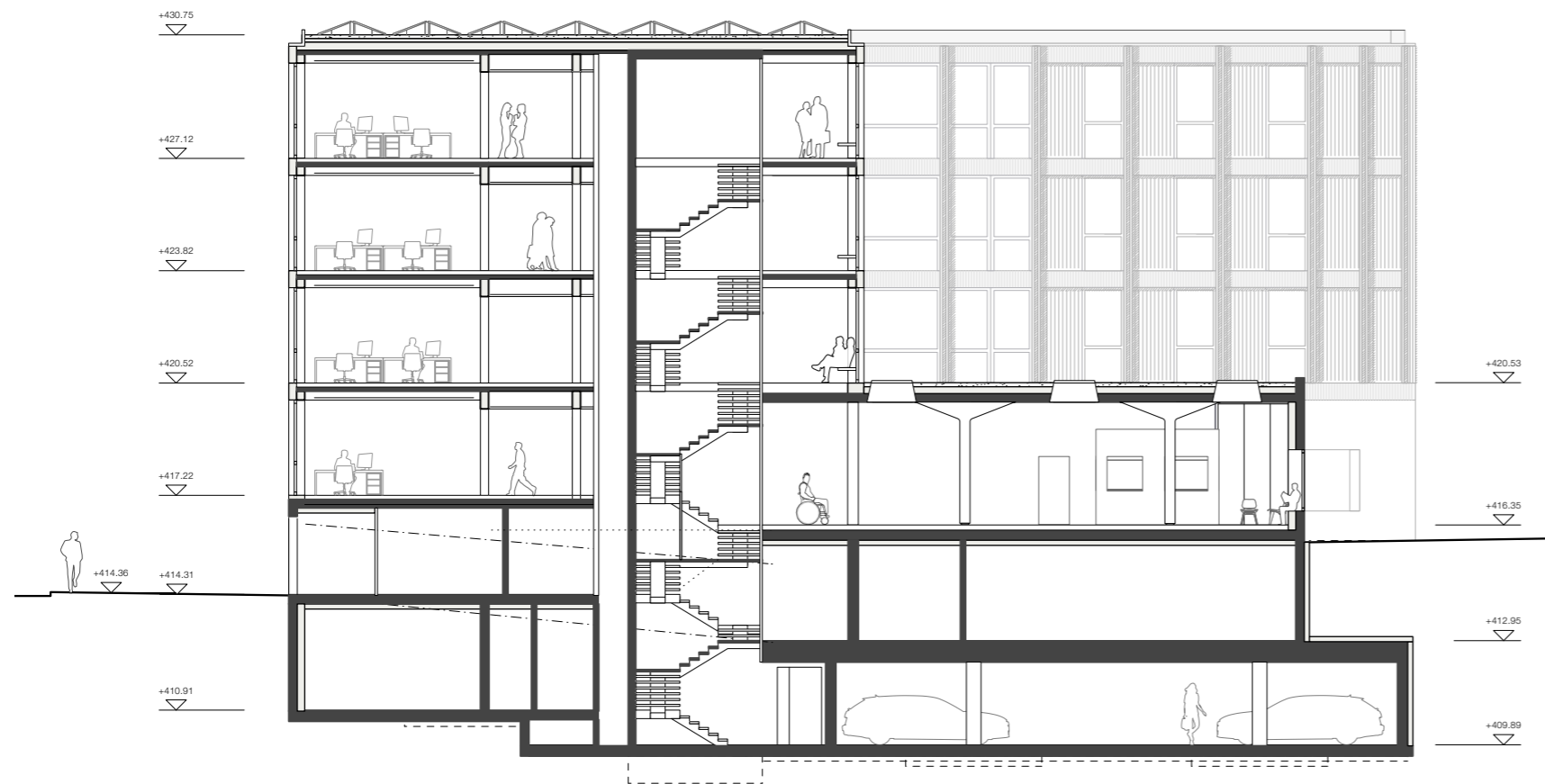






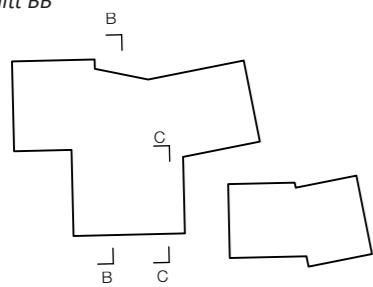
Schnitt AA
 Masstab 1:200





Schnitt BB

Schnitt CC



Schnitt BB, CC
 Massstab 1:200

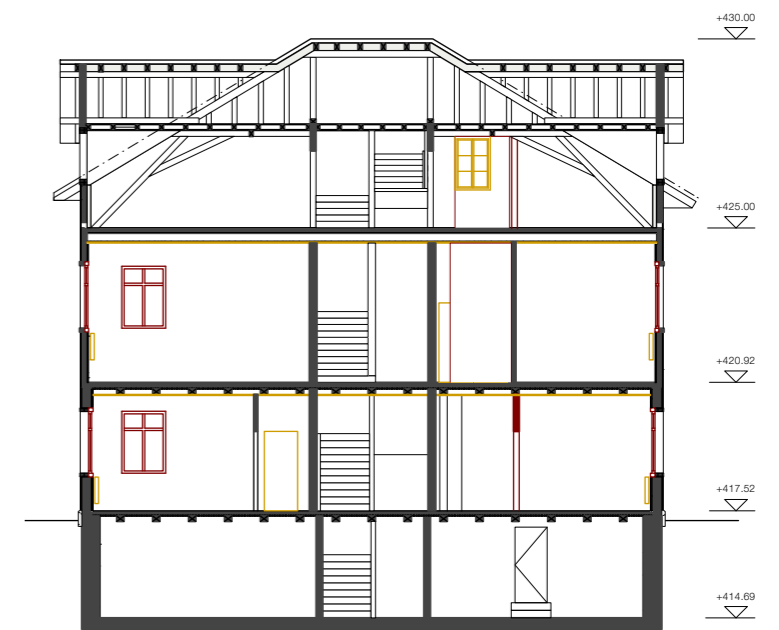




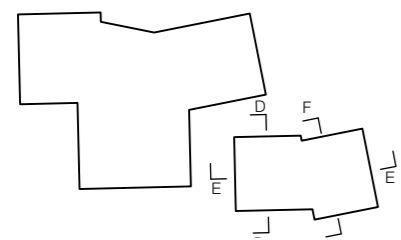
Schnitt DD



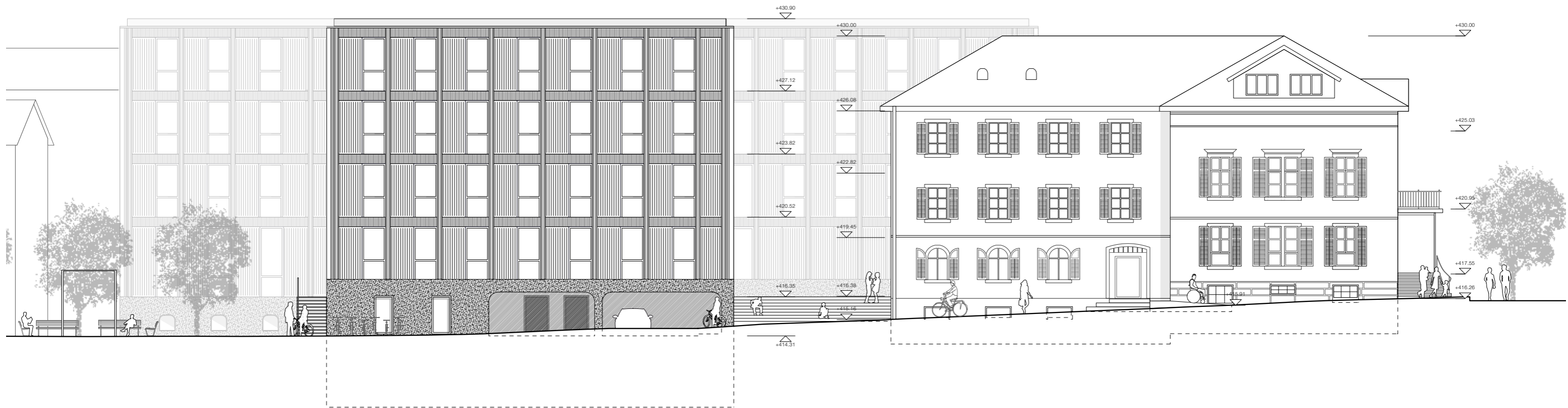
Schnitt EE

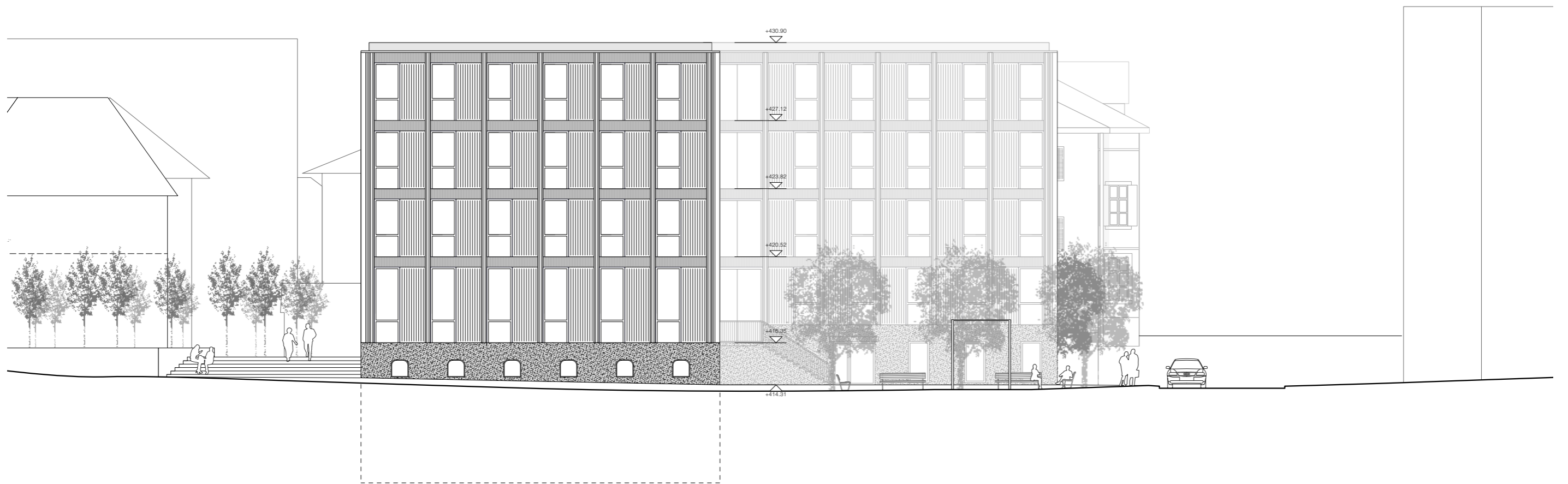


Schnitt FF



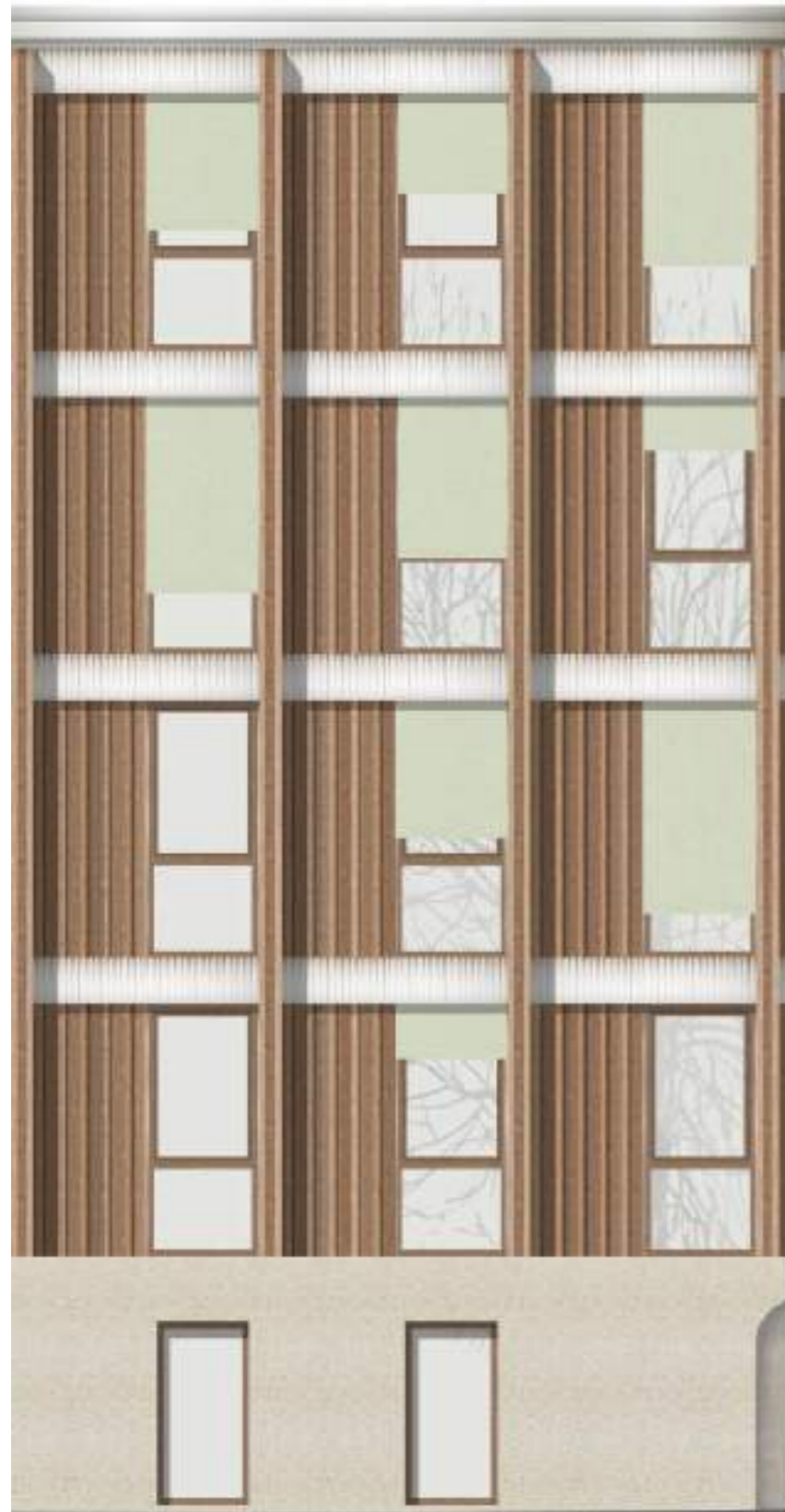








**Materialkonzept Neubau
Fassaden**



Südfassade



Ostfassade



Ausstellmarkise

z.B. Schenker Storen AM 95

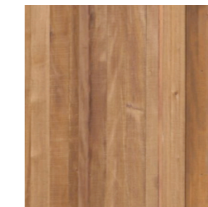
Vertikalstoffstore, windstabil

z.B. Schenker Storen VSe Zip
Aluminiumgestell mit Acryl-,
Glasfaser- oder Polyesterstoff
bespannt (je nach Lichtdurchlässigkeits-
oder Verdunkelungsgrad)



Horizontale Blende

z.B. Montana Ag, swiss Panel
Wellbandprofil aus Aluminiumblech,
12,5 mm stark,
Achsmass Rundungen ca. 50-70 mm
Aluminium natur oder pulverbeschichtet
mit IGP Farbton



Holzfassade

Fichte oder Tanne,
druckimprägniert, braun
geölt



Fenster

Holzrahmen
Fichte oder Tanne,
druckimprägniert, braun geölt

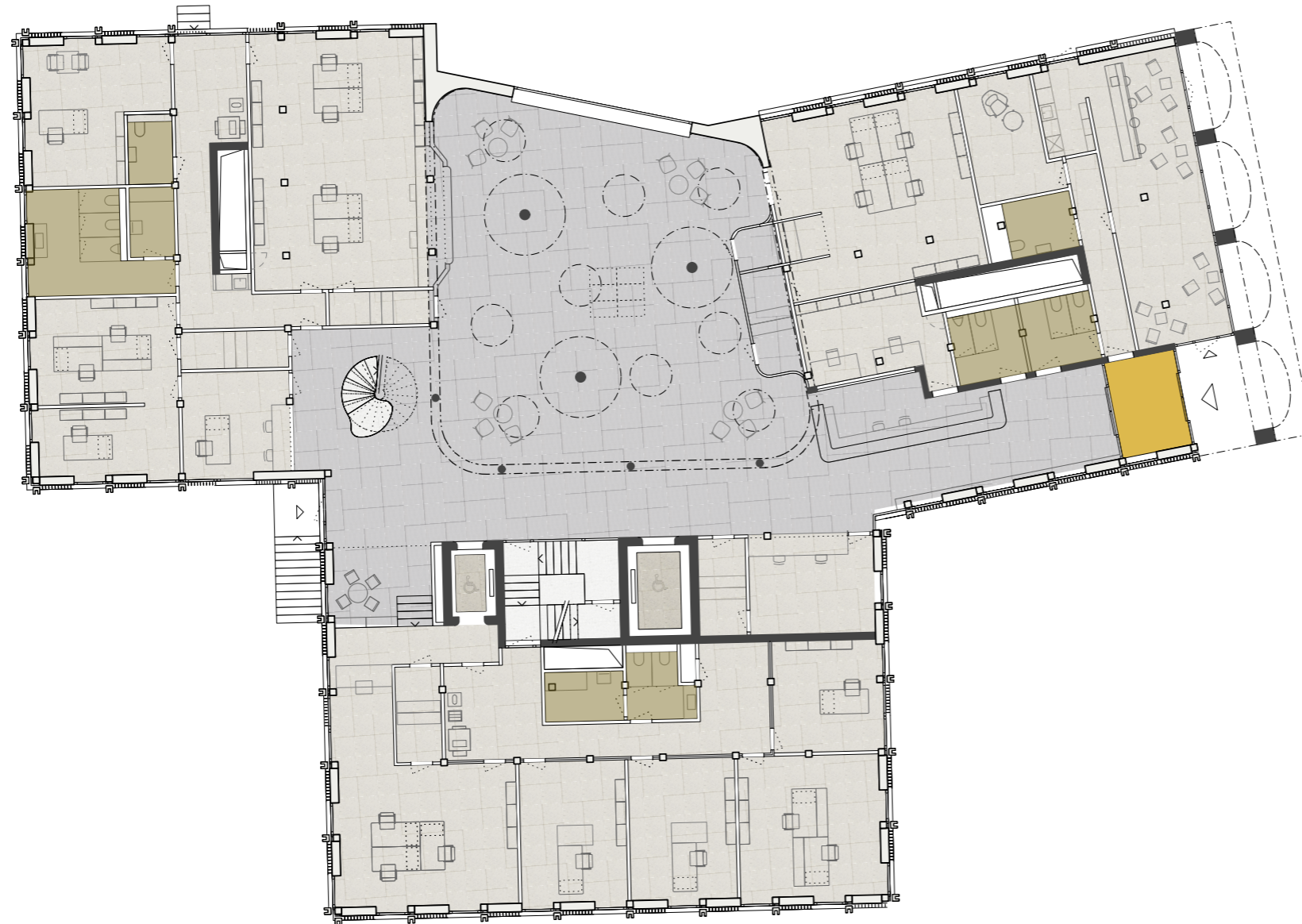
3-fach Isolierverglasung



Betonsockel

gestockte Betonoberfläche,
grobkörnige, ebene Struktur von
ca. 6 mm Tiefe
melierte Farbtonung je nach Mörtelmatrix
und Gesteinskörnung
mit Graffitienschutz imprägniert

**Materialkonzept Neubau
Erdgeschoss**



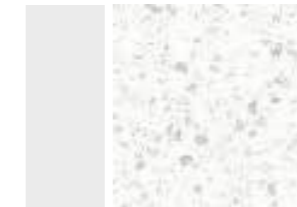
**Bodenbelag
Eingangsbereich und Schalterhalle**

Terrazzo
Farbton: 4 verschiedene Farbmischungen mit Steinen und Farbzuschlägen
Verlegeart: verschiedene Formate, wild verlegt
Fugenfarbe: Steingrau



Bodenbelag Räume

Anhydritboden
Oberfläche: geschliffen, versiegelt
Farbton: Farbzuschlag und Körnung gem. Angaben Architekt



Treppenhaus und Wendeltreppe

Kunststeinplatten
1300 x 50 mm,
Farbmischung nach Angabe Architekt



Schmutzschleuse

Brossenmatte aus Kokosfasern,
z.B. Belcolor
Farbe natur, Stärke 17 mm, oberflächenbündig
verlegt mit umlaufendem Metalltrennstreifen



Wandoberflächen Schalterhalle

Stabelemente Buche gebeizt massiv,
mit Nut- und Kammverbindung,

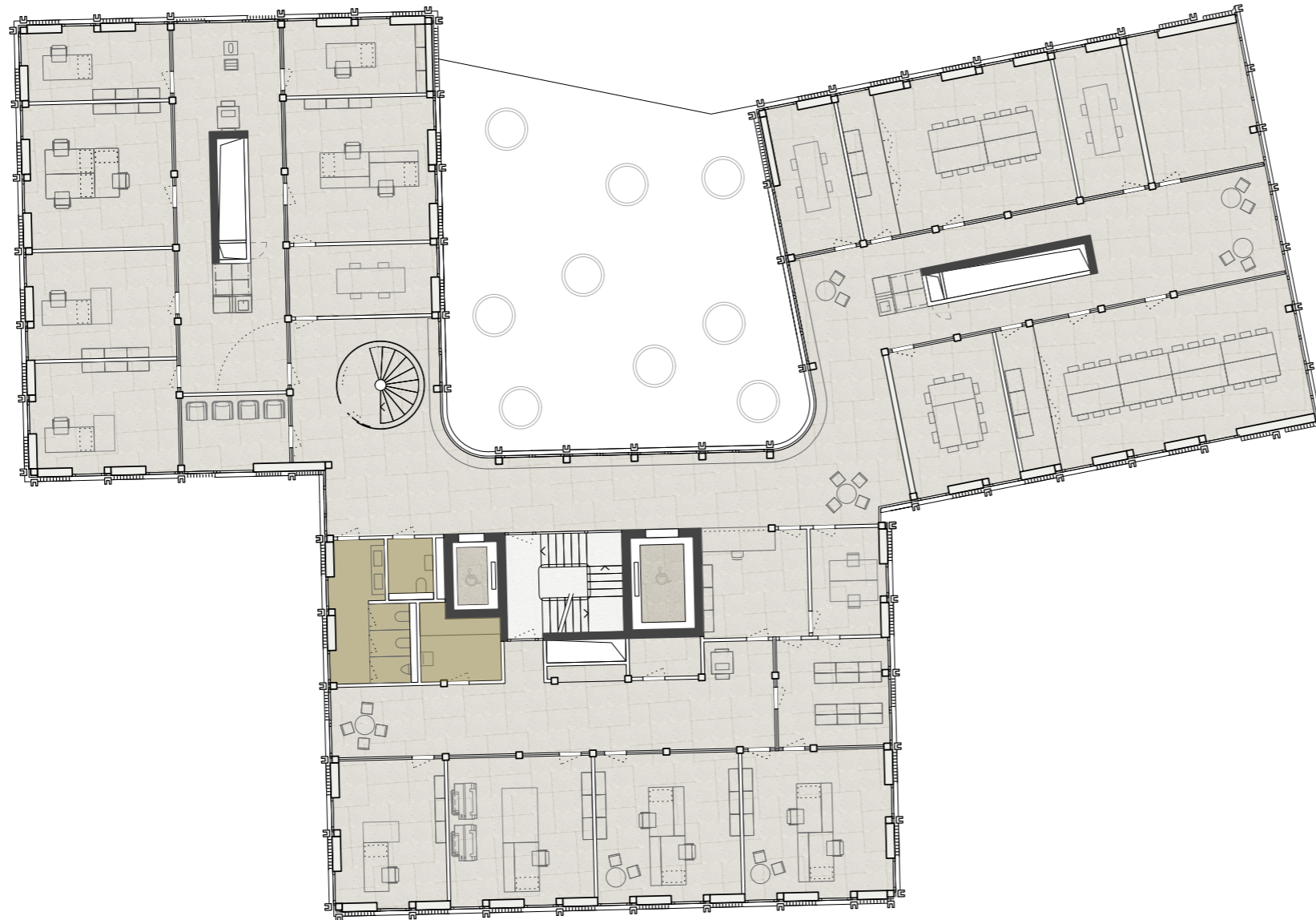
Stäbe mit 100 mm Fuge zum Boden
(Sockelleiste zurückversetzt Holz, schwarz
gestrichen)



Stützen und Decke Schalterhalle

gestockte Betonoberfläche, grobkörnige,
ebene Struktur von ca. 6 mm Tiefe
melierte Farbtonung je nach Mörtelmatrix
und Gesteinskörnung

**Materialkonzept Neubau
Regelgeschoss**



Bodenbelag Räume

Anhydritboden
 Oberfläche: geschliffen, versiegelt
 Farbton: Farbzuschlag und Körnung
 gem. Angaben Architekt



Bodenbelag Sanitäranlagen und Putzräume

Feinsteinzeug
 z.B. MOSA stage oder glw., Farbe 3512,
 Format 30 x 60 cm



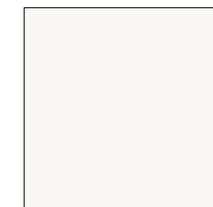
Treppenhaus und Wendeltreppe

Kunststeinplatten
 1300 x 50 mm,
 Farbmischung nach Angabe
 Architekt



Büro Trennwandsystem

Fenstertüre Holz / Glas
 Rahmen FSG zertifiziertes Massiv- Hartholz mit
 Brandschutzglas EI 30, einflügelig
 Isolierverglasung



Wandoberflächen Büros

Wände in Weissputz, mineralisch
 Oberfläche: Abrieb (Wände)
 Anstrich: Silikatfarbe
 Farbton: NCS S 1000-N



Wandoberflächen Büros

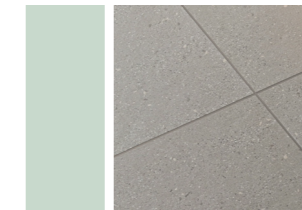
Akustikplatten z.B. MAKUSTIK FeinMikro
 MDF Platte mit Akustikvlies auf Rückseite
 Oberfläche: Holz furnier mit Mikroperforierung



Decken Büros

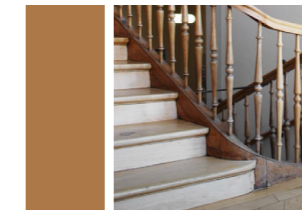
Heiz- Kühldecken von KST ag oder glw.
 WKD-S Alu/WKD-S Stahl
 Segeldecke in Aluminium- oder Stahlausführung,
 weiss

Materialkonzept Sanierung Erdgeschoss



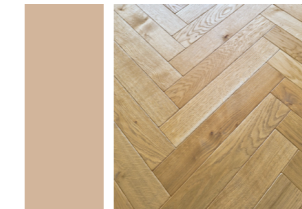
Nasszellen

Feinsteinzeug z.B. MOSA stage oder glw.,
Farbe 3508, Format 30 x 60 cm



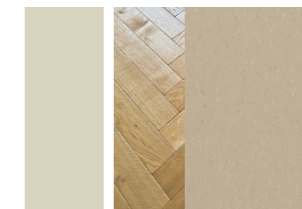
Stufen Treppenhaus

Vollholzstufen Eiche,
Bestand neu geschliffen und geölt
oder gemäss Bestand nachgebaut



Teeküche

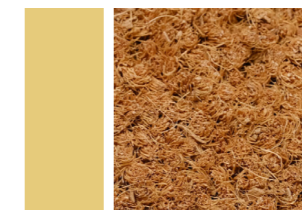
Fischgratparkett Eiche,
Bestand neu geschliffen und geölt
oder gemäss Bestand nachgebaut



Räume

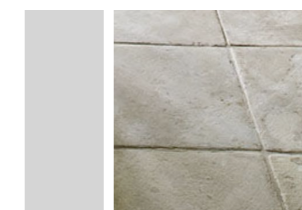
Fischgratparkett Eiche,

Optional als Sparoption
Linoleum z.B. Forbo Walton uni oder
gleichwertig, colour: 3376 peat



Schmutzschleuse

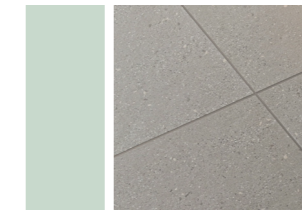
Brossenmatte aus Kokosfasern,
z.B. Belcolor
Farbe natur, Stärke 17 mm,
oberflächenbündig
verlegt mit umlaufendem Metalltrennstreifen



Boden Eingänge und Korridor

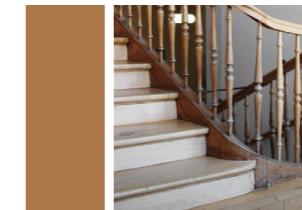
Platten gemäss Bestand,
Rohrschacher Sandstein, Oberfläche gesägt
oder geschliffen, Kanten gefräst
grau, Format 30 x 60 cm

Materialkonzept Sanierung Regelgeschoss



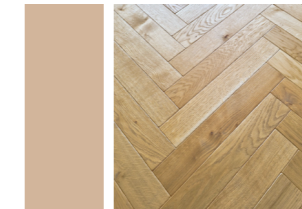
Nasszellen

Feinsteinzeug z.B. MOSA stage oder glw.,
Farbe 3508, Format 30 x 60 cm



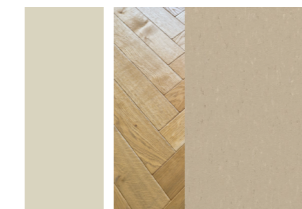
Stufen Treppenhaus

Vollholzstufen Eiche,
Bestand neu geschliffen und geölt
oder gemäss Bestand nachgebaut



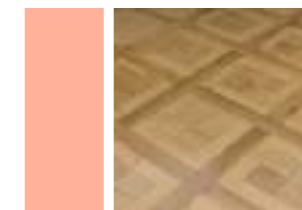
Korridor, Teeküche

Fischgratparkett Eiche,
Bestand neu geschliffen und geölt
oder gemäss Bestand nachgebaut



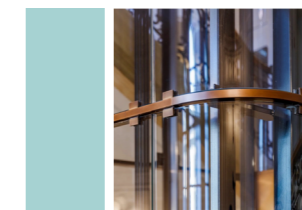
Räume

Fischgratparkett Eiche,
Optional als Sparoption
Linoleum z.B. Forbo Walton uni oder
gleichwertig, colour: 3376 peat



Parkett

Kassettenparkett,
bauzeitlicher Bestand, schleifen und ölen



Lift

Stahl Glas Konstruktion im Lichthof

Projektorganisation

Bauherrschaft

Stadtverwaltung Kreuzlingen, Hauptstrasse 62, 8280 Kreuzlingen

Bauherrenvertretung

Helbing Beratung + Bauplanung AG, Hohlstrasse 614, 8048 Zürich

Generalplanung

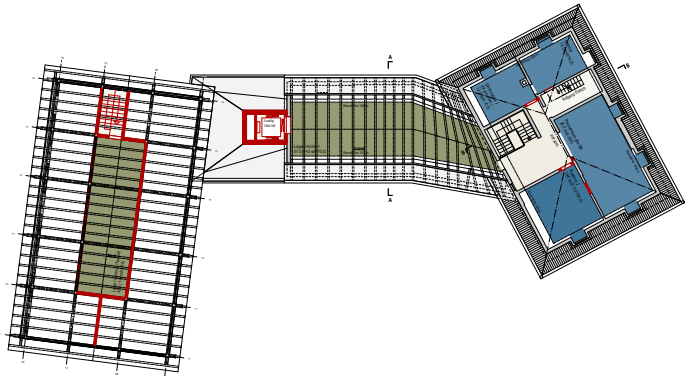
GP-Team Romero Schae fle + Caretta Weidmann

Architektur

Romero Schae fle Partner Architekten AG
Zweierstrasse 106, 8003 Zürich

Baumanagement

Caretta Weidmann
Langgrütstrasse 112, 8047 Zürich



Legende Nutzungen

- Berufsbestandschaft BB
- Soziale Hilfe SH
- Arbeitsintegration AI
- Sozialversicherungen SV
- Allgemeine Räume öffentliche Zone
- Allgemeine Räume halböffentliche Zone
- Allgemeine Räume interne Zone
- Nebenräume / Reserve

Nutzungsvorgaben und räumliche Umsetzung

Ausgangslage und Ziele
Die räumliche Umsetzung des Raumprogramms erfolgt gemäss Raumbezugsschema, unter Berücksichtigung der im Nutzungs- und Betriebskonzept definierten Ziele. Nebst einer möglichst weitgehenden Barrierefreiheit im Gesamtensemble soll eine vertikale Orientierung innerhalb der Veranlagung und eine verbesserte Diktion bei den Schallkontakten erreicht werden. Alle baulichen Massnahmen erfolgen unter Berücksichtigung der denkmalpflegerisch wertvollen Bausubstanz, der Einhaltung der Brandschutzvorschriften und der Erfüllung zeitgemässer energetischer Anforderungen.

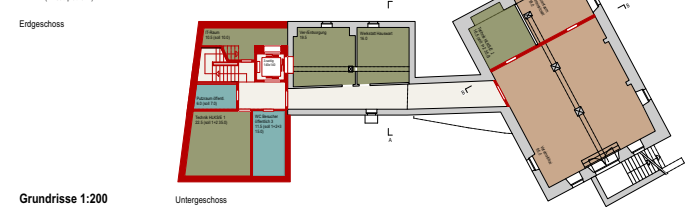
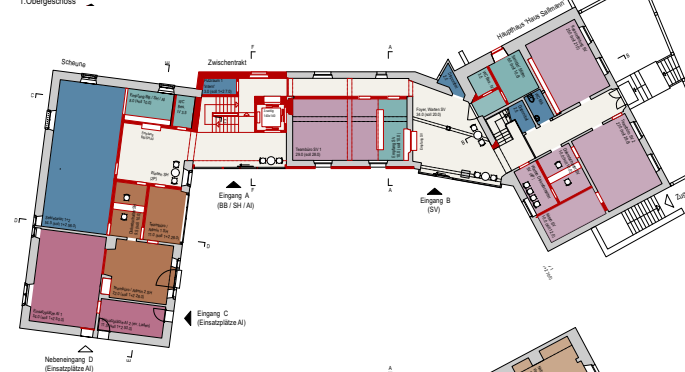
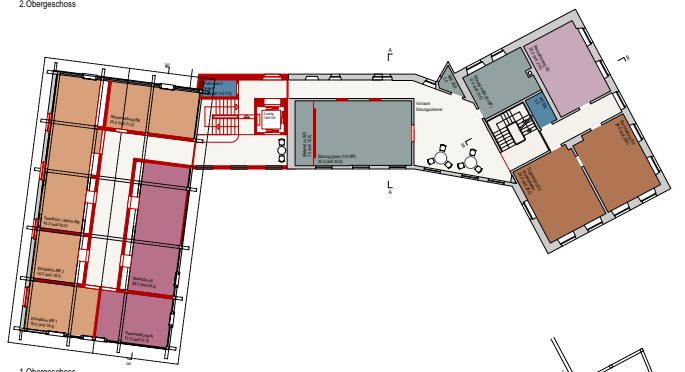
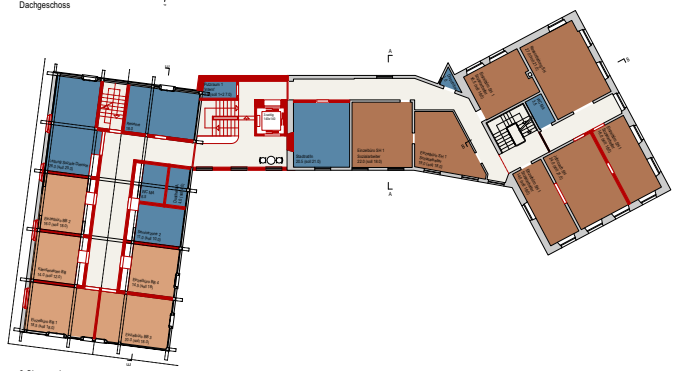
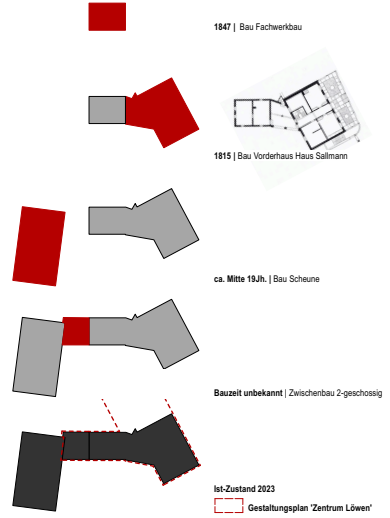
Konzept bauliche Eingriffe:
Das erst vor fünf Jahren unlesend umgebaute und sanierte Haupthaus 'Haus Sallmann' soll aufgrund wirtschaftlicher und nachhaltiger Aspekte möglichst unangestastet bleiben und erhält nur punktuelle Eingriffe. Aus diesen Überlegungen wird am bestehenden, neu erstellten, barrierefreien Eingang im südlichen Bereich des Zwischentraktes festgehalten. Das Erdgeschoss wird jedoch von den Schallerebauflächen befreit und räumlich grosszügiger und übersichtlicher gestaltet. Als Pendant dazu wird ein neuer zweiter, gleichwertiger Eingang am westlichen Ende des Zwischentraktes situert. An beiden Eingängen angelegt ist jeweils eine Vertikalschliessung - im Falle des neuen westlichen Eingangs ergänzt durch einen Lift. Die Entscheidung für die Lift-Platzierung innerhalb des Gesamtensembles basiert auf einer detaillierten Analyse der daraus folgenden (barrierefreien) Erreichbarkeiten sowie der Eingriffstiefe in die denkmalgeschützte Bausubstanz. Folgerichtig wird vorgeschlagen, das nicht bauzeitliche und wenig effiziente, zweigeschossige Zwischenbaustück durch ein viergeschossiges Neubau-Passstück zu ersetzen. Dadurch kann (nebst allen Regelgeschossen von Scheune und Zwischentrakt) sowohl das Untergeschoss wie das Dachgeschoss des Zwischenbaus mit dem neuen Lift erschlossen werden. Abhängig von der volumetrischen Ausgestaltung des Dachvolumens des neuen Passstücks ist ergänzend eine Lifterschliessung des Dachraumes der Scheune denkbar. Durch den vorgeschlagenen Lift-Standort ist neu ebenfalls der Lebensraum im Untergeschoss des Haupthauses 'Haus Sallmann' barrierefrei erreichbar. Entsprechende räumliche Konditionen erlauben auch für Abendnutzungen (bei geschlossener Verwaltung) die Nutzung von Lift und WC-Anlagen durch die Vereine.

Konzept Nutzungsanordnung:
Die Verteilung der Ressorts innerhalb des Gesamtensembles folgt pragmatischerweise den räumlichen Gegebenheiten der Erdgeschossflächen. So wird vorgeschlagen, in der flächenmässig grosszügigen Scheune die grossen Flächeneinheiten der Einsatzplätze der Arbeitsintegration zu platzieren. Diese können - unabhängig von den beiden Haupteingängen - direkt von aussen erschlossen werden. Aufgrund der optimalen räumlichen Nähe von Arbeitsintegration und Sozialhilfe (gleiche Kunden) und der grossen Sekretariatsfläche, wird der neue westliche, neben der Scheune liegende Eingang den Ressorts Berufsbestände (BB), Soziale Hilfe (SH) und Arbeitsintegration (AI) zugewiesen. Das Ressort Sozialversicherung (SV) wird über den bestehenden östlichen Eingang erschlossen. Grosszügige Eingangsbereiche bei beiden Eingängen bieten adäquate Wartazonen für die angrenzenden (Diskret-) Schalter, welche jeweils über ein angrenzendes 'Backoffice' verfügen. Das erste Obergeschoss des Zwischentraktes beherbergt den Sitzungsdiskret mit entsprechenden Vorbereich. Dieser ist von beiden Eingängen / Vertikalschliessungen einfach und gleichwertig erreichbar und bildet den Vermittler zwischen den Ressorts in der westlichen Scheune und denjenigen im östlichen Haupthaus 'Haus Sallmann'. Das erste Obergeschoss der Scheune beherbergt weitere Nutzungen mit Publikumsverkehr (Büros Berufsbestände). Die weiteren Obergeschosse der Scheune sowie alle Obergeschosse des Haupthauses Sallmann sind der internen Nutzung vorbehalten. Der Pausenraum bleibt am bestehenden Ort im Dachgeschoss des Haupthauses 'Haus Sallmann' und bildet den privatesten Rückzugsort. Die Dachgeschosse aller Trakte stellen Reservierflächen dar oder können als Lagerflächen genutzt werden.



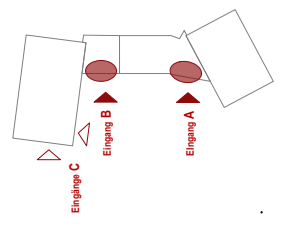
Haus Saunthay, Lithografie 1832

Historie Bauzeit



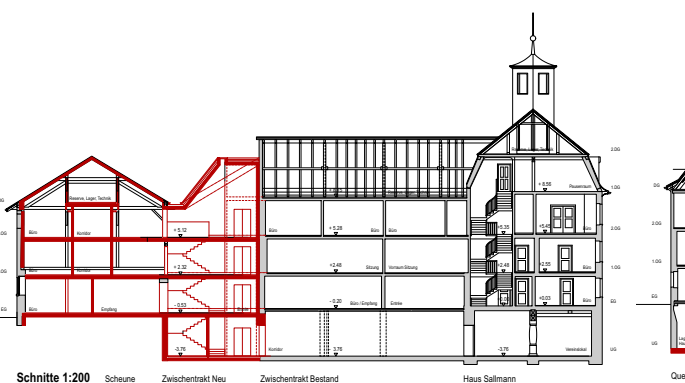
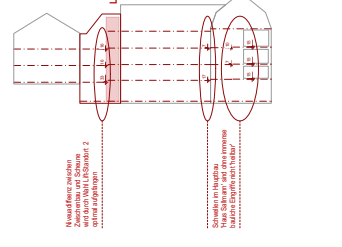
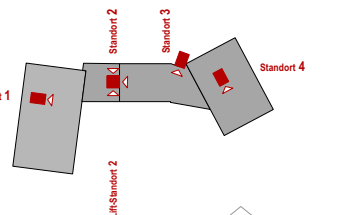
Eingänge Ressorts

- Eingang A:** Ressort SV
- Eingang B:** Ressorts BB / SH / AI
- Eingang C:** Ressort AI (Einsatzplätze)



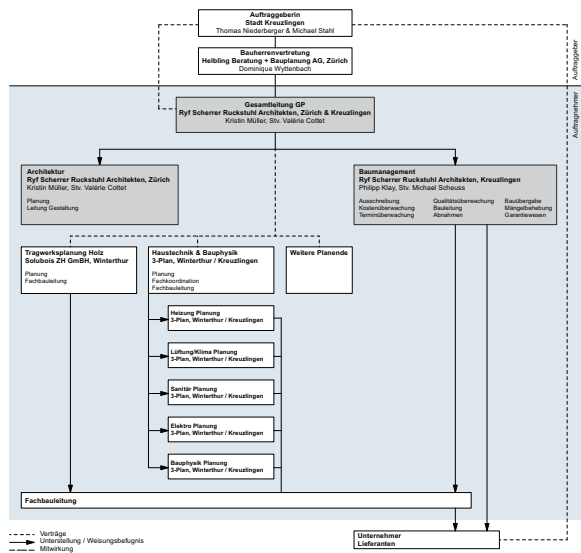
Analyse Standorte Lift

	Standort 1	Standort 2	Standort 3	Standort 4
Scheune	erschliessung Dachgeschoss Scheune			
	erschliessung Obergeschoss Scheune			
Zwischenbau	erschliessung Dachgeschoss Zwischenbau			
	erschliessung Obergeschoss Zwischenbau			
	erschliessung Untergeschoss Zwischenbau			
Hauptbau	erschliessung Dachgeschoss Hauptbau			
	erschliessung Obergeschosse Hauptbau (Schwellen Zimmer)			
	erschliessung Untergeschoss Hauptbau			
Eingriffstiefe Bausubstanz				
Kein resp. marginaler Eingriff in historische Baustruktur				
Keine Beeinträchtigung historische Gebäudehülle				



Querschnitt A, Zwischentrakt Bestand Querschnitt B, Zwischentrakt Neu

Organisation Generalplanerteam



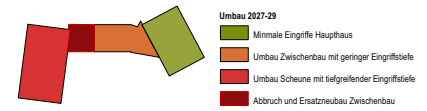
Gesammlung GP Ryt Scherrer Ruckstuhl Architekten, Zürich (Planung) und Kreuzlingen (Ausführung)

Projektspezifische Themenfelder | Klärung projektrelevanter Fragestellungen

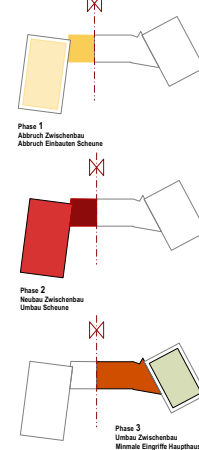
Überarbeitung des Projekt-Standes Planerwahlverfahren unter Berücksichtigung nachstehender Themenfelder / Entscheidungsträger

Themen	Entscheidungsträger / Fachstellen
1 Grundlagen-Erarbeitung Beauftragung Bestandesaufnahmen Erstellung Plangrundlagen (Gebäudeaufnahmen Geologie) Beurteilung Bausubstanz Zwischenbau und Scheune (Zustandsanalysen Haustechnik, Bauphysik, Tragstruktur)	Bauherrschaf / Nutzerschaf Architekt / Baumanagement Fachplaner
2 Bauherrschaf / Nutzerschaf Kick-off-Sitzung mit Bauherrschaf / Nutzerschaf: Vorstellung Grundriss-Layout / Nutzungskonzept durch Architekten und Klärung nutzungspezifischer Anforderungen bezüglich Anordnung der Ressorts innerhalb der Trakte unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheiten und der erforderlichen Öffentlichkeitsgrade und gewünschten Raumbezüge.	Bauherrschaf / Nutzerschaf Architekt / Baumanagement Fachplaner
3 Denkmalschutz Präsentation Eingriffsbereiche in historische / denkmalgeschützte Bausubstanz zu Händen der Denkmalpflege. Klärung der architektonischen Eingriffe im Umgang mit folgenden Themen - hauptsächlich betreffend der Scheune: - Tenor: Scheune > Belichtung dahinter liegender Räume - Historisch bedeutende Balkendecke in ehemaliger Werkstatt Scheune > Tieferlegen auf neue Deckenhöhe möglich / einvoellig - Einflügen neuer Fenster in Scheune für ausreichende Belichtung der Arbeitsplätze Die Eingriffe im Haupthaus 'Haus Sallmann' beschränken sich auf ein Minimum.	Architekt / Baumanagement Fachplaner
4 Brandschutz / Tragstruktur / Erdbbensicherheit Haupthaus 'Haus Sallmann' Gemäss der Zustands- und Erdbenenbeurteilung von WBL AG, befindet sich das Tragwerk vom Haupthaus 'Haus Sallmann' grundsätzlich in einem guten Allgemeinstand. Da keine Anpassungen im Tragwerk geplant sind, muss im Zuge der Umbauarbeiten lediglich der Ist-Zustand verifiziert und überprüft werden, mit speziellem Augenmerk auf die Tragfähigkeit im Brandfall. Es wird, wenn immer möglich, angestrebt, den Nachweis des Brandwiderstand rechnerisch unter Berücksichtigung des Abbrands zu erbringen, sodass die Holzkonstruktion sichtbar belassen werden könnte. Zwischenbau Die Erdbbensicherheit weist gemäss oben erwähnten Bericht Handlungsbedarf auf, weshalb hier eine genaue statische Beurteilung ohnehin unumgänglich ist. Neues Passstück Neubau Passstück Zwischenbau zur Aufnahme der neuen vertikalen Erschliessung mit Anschluss an die unterschiedlichen Geschoss-Koten in Mitteltrakt und Scheune. Die neue Unterkellerung wird Sicherungsmassnahmen insbesondere an der angrenzenden Scheune zur Folge haben, was als gut machbar beurteilt wird. Scheune Entwicklung Tragwerkskonzept für die neuen Geschosse in der Scheune unter Berücksichtigung der bestehenden Aussemmern und dem Dachstuhl. Während dem Bauzustand wird die bestehende Konstruktion mit temporären Sicherungsmassnahmen (z.B. Verstrebungen, Abspannungen etc.) stabilisiert. Um die neuen bzw. zusätzlichen Geschosse zu lagern und den Bestand nicht zu überlasten, wird als Primärstruktur eine Stützen-Unterzugkonstruktion in Holzboisweise eingebaut. Um die Deckenstärke so gering wie möglich zu halten, werden hocheffiziente Holkehlensysteme in Holzboisweise oder ggf. Holz-Beton-Verbunddecken eingebaut, wodurch auch die Anforderungen an den Brandwiderstand problemlos erreicht werden können. Einbau einer neuen Bodenplatte in Beton.	Architekt / Baumanagement Fachplaner
5 Energie / Gebäudetechnik Energetische Erschließung der noch nicht sanierten Fassaden- und ev. Dachflächen von Haupthaus 'Haus Sallmann' und Zwischenbau in Abstimmung mit den bereits realisierten Massnahmen und unter der Berücksichtigung des sommerlichen Wärmeschutzes. Energetische Erschließung Gebäudetechnik Scheune (Innenabdichtung zum Erhalt der historischen Riegelfassade) im Zusammenhang mit dem Einbau der neuen Geschosse. Neubau Passstück Zwischenbau auf aktuellem energetischen Standard. Angedacht ist eine robuste, einfache Gebäudetechnik mit Fensterfüllung / Nachtauskühlung und Wärmeabgabe via Heizkörper. Überlagernde Nasszellen sorgen für Effizienz. Eine weitere Thematik ist die Nutzung der erneuerbaren Energie mittels einer PV-Anlage (z.B. auf dem westseitigen, rückwärtigen Scheundachstuhl) und eine alternative Wärmeerzeugung mit dem Ziel der Erreichung der Miniereganzahl mit ECO-Zusatz (> Kreuzlingen Energiespende Gold).	Architekt / Baumanagement Fachplaner
6 Hindernisfreies Bauen Ziel ist, möglichst viele Räume barrierefrei zu erreichen. Überprüfung der Platzierung der seltenen Nutzerschaf benannten bezüglich hindernisfreier Erreichbarkeit. Sämtliche Büros im Hauptbau haben aufgrund der bereits erfolgten Sanierung teils hohe Schwellen. Auch ein Einbau eines Lifes im Haupthaus 'Haus Sallmann' kann die Situation nicht helfen, da nur der Korridor danach barrierefrei erreichbar ist, nicht aber die Räume. Aus diesem Grund wird vom Einbau eines Lifes im 'Haus Sallmann', welcher einen massiven Eingriff in die historische Bausubstanz darstellen würde, abgesehen. Der neue Lift soll so platziert werden, dass er möglichst viel Nutzungsfähigkeit einschliesst, dies wird mit der vorgeschlagenen Platzierung im neuen Passstück Zwischenbau erreicht (siehe Schermer Analyse Standorte Lift). Auch das Vernetzwerk im LG 'Haus Sallmann' kann so barrierefrei erschlossen werden.	Bauherrschaf / Nutzerschaf Architekt / Baumanagement Fachplaner
7 Kosten / Termine Sämtliche vorgeschlagenen Baumanmassnahmen werden stets bezüglich Wirtschaftlichkeit hinterfragt und gewichtet. Gegenüber der in der Machbarkeitsstudie abgeschätzten Baukosten werden für die vorgeschlagene Lösung mit dem neuen Passstück leicht höhere Gesamtkosten erwartet. Diese sind - insbesondere im Hinblick auf das grosse Baubudget im Haupthaus 'Haus Sallmann' - im Vorprojekt zu präzisieren. Die phasenweise vorgeschlagene Bauabwicklung gewährleistet eine möglichst reibungslose Weiterführung des laufenden Betriebs der Abteilungen im Zwischenbau und Haupthaus 'Haus Sallmann'. Nach erfolgreichem Abschluss der Bauphasen 1 und 2 (siehe Schemen rechts) erfolgt der Umzug in die bereits erneuerten westlichen Trakte (Scheune und neuer Zwischenbau) und die Umsetzung der punktuellen Baumanmassnahmen der Phase 3.	Bauherrschaf / Nutzerschaf Architekt / Baumanagement Fachplaner

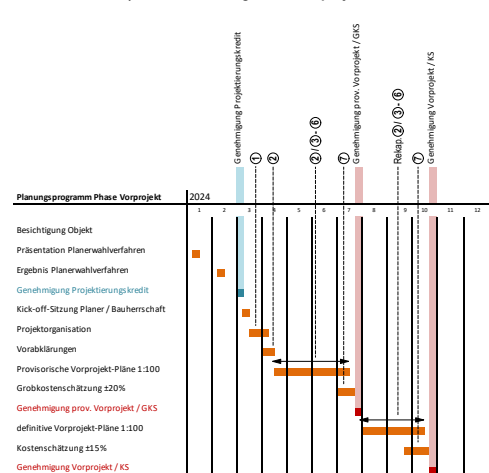
Eingriffstiefen



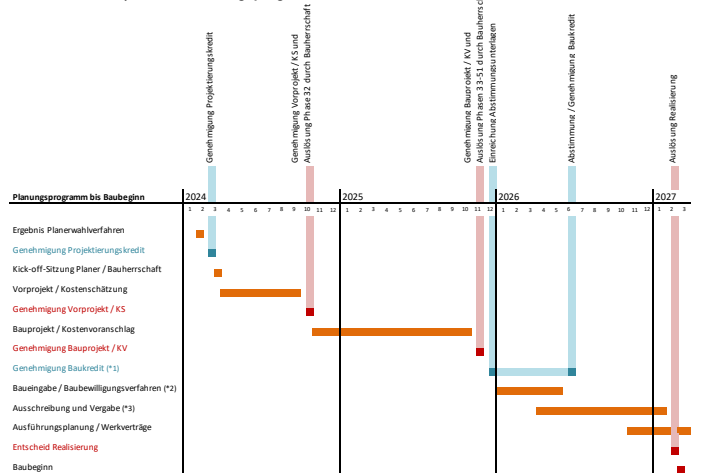
Bauphasen



Zeitlicher Ablauf | Entwurf Planung Phase Vorprojekt



Zeitlicher Ablauf | Entwurf Planungsprogramm bis Baustart



(*) Annahme Abstimmung nötig
 (**) Optimierungsvorschlag: Baubewilligungsphase parallel zu Abstimmungsphase laufen lassen
 (***) Optimierungsvorschlag: Start Ausschreibungen vor Erhalt Baubewilligung / Baukredit; Vergabe vorbehaltlich Erhalt Baubewilligung und Kreditgenehmigung
 > Fazit: gemäss obenstehend skizzierten Planungsprogramm ist ein Baubeginn im Q1 2027 (vorbehaltlich der Kreditgenehmigung und des Erhalts der Baubewilligung) realistisch.

Dossier Vorprojekt Plus Haus Sallmann

Sanierung und Erweiterung Verwaltungsliegenschaften, Kreuzlingen



Visualisierung: Ensemble Haus Sallmann, Blick von Süden, OVI Images GmbH

Projektverfasser: Generalplanerteam Ryf Scherrer Ruckstuhl Architekten, Kreuzlingen

Zusammenfassung

Die derzeit von der Stadtverwaltung genutzten Liegenschaften an der Hauptstrasse 62 sowie an der Hauptstrasse 74 (Haus Sallmann) bieten nicht genügend Raum, mangelnde Diskretion und keine kundenfreundliche Orientierung.

Auf der Grundlage einer Machbarkeitsstudie, die 2023 von Ryf Partner Architekten AG im Auftrag der Stadt Kreuzlingen erstellt wurde, führte die Stadt in der Folge zwei Wettbewerbsverfahren zur Sanierung und Erweiterung der städtischen Verwaltungsgebäude durch. Im Verfahren für das Umbauprojekt "Haus Sallmann" setzte sich das Generalplanerteam Ryf Scherrer Ruckstuhl Architekten durch, das über eine umfassende Erfahrung im Umgang mit historischen, denkmalgeschützten Bauten verfügt. Es wurde mit der Ausarbeitung der Vorprojektphase beauftragt, welche mittlerweile abgeschlossen ist. Der Baukredit soll im Frühling 2026 der Bevölkerung zur Abstimmung vorgelegt werden.

Die Liegenschaft "Haus Sallmann", die sich aus mehreren aneinanderggebauten Gebäudeteilen zusammensetzt, befindet sich auf einem grosszügigen Grundstück. Dieses umfasst neben dem Hauptgebäude eine weitere Liegenschaft, einen Parkplatz sowie eine weitläufige Parkanlage und unterliegt einem rechtskräftigen Gestaltungsplan.

Das zentrale Gebäude – das sogenannte "Sallmann'sche Haus" – ist im Hinweisinventar der Denkmalpflege als schützenswertes Kulturobjekt mit der Einstufung "wertvoll" erfasst. Zudem ist es auf Bundesebene im Kulturgüterinventar KGS als B-Objekt gelistet und auf Gemeindeebene durch eine Einzelverfügung geschützt. Die angrenzende grosse Scheune, welche das Ensemble auf der Westseite abschliesst, unterliegt zwar keinem Denkmalschutz, bietet laut Machbarkeitsstudie jedoch ein hohes Potenzial für einen umfassenden Umbau und soll erhalten und saniert werden.

Das architektonische Konzept des Generalplanerteams sieht je nach Gebäudeteil des Ensembles unterschiedliche Eingriffstiefen vor. Das Haupthaus "Haus Sallmann", das erst vor fünf Jahren umfassend saniert wurde, soll aus wirtschaftlichen und nachhaltigen Gründen weitgehend unangetastet bleiben und nur punktuell angepasst werden.

Der derzeitige Haupteingang im östlichen Teil des Zwischenbaus bleibt bestehen, wird jedoch räumlich optimiert und neu gestaltet. Der westlich anschliessende zweigeschossige Zwischenbau wird rückgebaut und durch ein neues Verbindungsstück ersetzt. Dieses beinhaltet einen zweiten Haupteingang sowie eine neue vertikale Erschliessung mit Lift, die den Anforderungen an Brandschutz und Barrierefreiheit gerecht wird.

Die Scheune wird (mit Ausnahme des Dachstuhls) vollständig entkernt und mit einer neuen inneren Holzkonstruktion – einer "Haus-in-Haus"-Lösung – neu ausgebaut. Schlanke Deckenkonstruktionen ermöglichen grosszügige Raumhöhen. Die neuen Innenflächen bestehen aus farbig lasierten Dreischichtplatten und schaffen eine angenehme Arbeitsatmosphäre. Der historische Dachstuhl bleibt sichtbar erhalten. Die Gebäudehülle der Scheune wird energetisch auf den aktuellen Stand gebracht, das Dach gedämmt und vollständig mit Photovoltaikmodulen ausgestattet.

Auch der neue (Ersatz-) Zwischenbau wird in Holzbauweise errichtet und erhält eine diagonale Holzlattung als Fassade, die die bestehende Holzschindelverkleidung aufgreift und die verschiedenen Bauteile des Ensembles optisch verbindet.

Für die umfassend sanierte Scheune und den neuen Zwischenbau ist eine mechanische Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung vorgesehen.

Nach Abschluss der Bauarbeiten wird auch der Aussenraum im direkten Umfeld des Ensembles leicht angepasst. Der Innenhof wird entsiegelt, was sowohl gestalterische als auch ökologische Verbesserungen mit sich bringt.

Nach der Sanierung wird das modernisierte und nachhaltig ertüchtigte Ensemble "Haus Sallmann" rund 45 zeitgemässe Arbeitsplätze bieten und optimal auf die Bedürfnisse der Kundschaft ausgerichtet sein.

Ausgangslage

Anforderungen

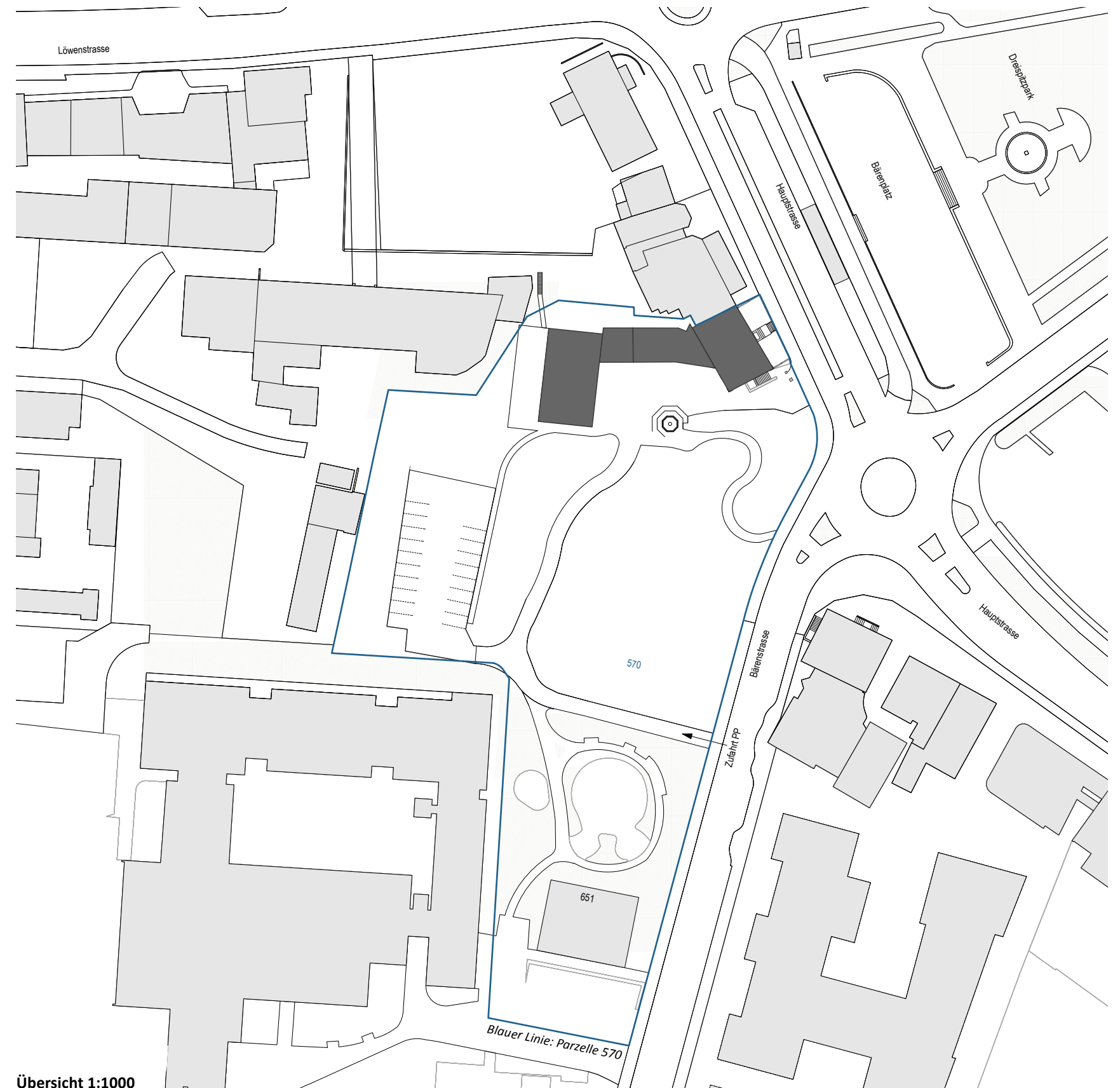
Für die Liegenschaft an der Hauptstraße 74 („Haus Sallmann“) wurde ein Projektvorschlag gesucht, um die aktuellen Platzprobleme zu lösen und gleichzeitig die Diskretion sowie die Kundenorientierung zu verbessern.

Gefordert war eine Lösung, die sich an den Bedürfnissen der Kundschaft orientiert und etwa 45 Arbeitsplätze bietet. Zudem besteht in den Bereichen Brandschutz, energetische Vorschriften und Behindertengleichstellungsgesetz Handlungsbedarf, um alle gesetzlichen Anforderungen zu erfüllen.

Bearbeitungsperimeter

Die Liegenschaft "Haus Sallmann" befindet sich auf einer grossen Parzelle (Parzelle Nr. 570), die eine weitere Liegenschaft (Nr. 651), einen Parkplatz und eine grosse Parkanlage beherbergt. Die Parzelle ist Teil eines rechtskräftigen Gestaltungsplans.

Der geplante Eingriff beschränkt sich auf die beiden Gebäude Nr. 42 und 43 (Hauptstrasse 74) sowie die unmittelbare Umgebung der Gebäude. Die heutige Zufahrtssituation und Parkierung beim "Haus Sallmann" ist in der Projektierung zu überprüfen.



Übersicht 1:1000

Aufgabe und Ziele

Aufgabe

Die vier Ressorts des Departements Soziale Dienste; Sozialhilfe (SH), Berufsbeistandschaft (BB), Sozialversicherung (SV) und Arbeitsintegration (AI) sind heute in Kreuzlingen auf drei Standorte verteilt und sollen am Standort Hauptstrasse 74, "Haus Sallmann", zusammengeführt werden. Zwei der vier Ressorts sind bereits heute in der Liegenschaft beheimatet.

Zusätzlich zu den heute genutzten Flächen soll nun auch der Anbau, eine ehemalige Scheune, für die Nutzung aktiviert werden, um die Zusammenführung aller Ressorts zu ermöglichen. Ein Teil der Scheune wird bereits heute von der Arbeitsintegration genutzt.

Die Aufgabe sieht einerseits einen Totalumbau der ehemaligen Scheune vor und andererseits die Sanierung und teilweise Umnutzung des denkmalgeschützten Gebäudes "Haus Sallmann".

Projektziele

Folgende Projektziele sind gemäss Projekthandbuch zu verfolgen:

- Effiziente Verwaltung mit optimierter Raumeinteilung
- Berücksichtigung und Einplanung von neuen Arbeitsformen
- Hohe Nutzergerechtigkeit: Komfortable Erreichbarkeit, Barrierefreiheit, einfache Orientierung, Diskretion bei Schalterkontakten, auf Kundenbedürfnisse optimierte Raumaufteilung
- Hohe städtebauliche und architektonische Qualität im Kontext mit Gebäudebestand
- Überprüfung und Präzisierung des denkmalpflegerischen Schutzzumfangs
- Sicherstellung Einhaltung aktueller Vorschriften und Normen, insb. Brandschutzvorschriften
- Tiefere Lebenszykluskosten
- Die jährlich wiederkehrenden Betriebskosten sind ebenso hoch zu bewerten wie die Investitionskosten

Ziele nachhaltiges Bauen gemäss den wichtigsten Punkten der SIA-Empfehlung 112/1:

- Gute Material- und Bauqualität (dauerhaft, unterhaltsarm)
- Sparsame, reparaturfreundliche gebäudetechnische Installationen
- Nachhaltiges Energiekonzept: Reduktion Energiebedarf und Optimierung Wärmeerzeugung
- Minimale Belastung für Mensch und Umwelt bei Herstellung, Verarbeitung, Einsatz und Pflege, Rückbau und Entsorgung
- Verwendung ökologischer Baukonstruktionen und Materialien mit geringen Schadstoffemissionen und langer Nutzungsdauer

Daraus resultieren vielfältige Aufgabenstellungen:

- Sicherstellung einfache und komfortable Erreichbarkeit für Nutzerinnen und Nutzer
- Sicherstellung Barrierefreiheit
- Vereinfachung Orientierung für Nutzerinnen und Nutzer innerhalb der Verwaltung
- Verbesserung Diskretion bei Schalterkontakte
- Sicherstellung Einhaltung der Brandschutzvorschriften
- Optimierung Raumaufteilung basierend auf den Bedürfnissen der Kundschaft
- Optimierung Raumeinteilung basierend auf den internen Prozessen
- Bereitstellung dem heutigen Standard entsprechender Arbeitsplätze
- Reduktion Energiebedarf bei der Wärmeerzeugung (z. B. durch den Einbau von Klimatisierung / Lüftung bzw. Erreichung der heute geforderten Dämmwerte
- Optimierung Wärmeerzeugung (z. B. Ersatz der Heizsysteme durch solche ohne fossile Brennstoffe, Nutzung von Sonnenenergie / Photovoltaik)

Städtebauliche Situation und geschichtliche Entwicklung

Die Liegenschaft "Haus Sallmann" ist ein bedeutendes Schutzobjekt an prominenter Lage mitten in der Stadt Kreuzlingen. Das Ensemble "Haus Sallmann" besteht aus mehreren aneinandergeschlossenen Gebäudeteilen aus unterschiedlichen Epochen.

Der Kernbau ist ein Fachwerkbau von 1748, welcher 1815 durch ein prägnantes Vorderhaus gegen die Hauptstrasse ergänzt wurde. Mitte 19. Jahrhundert wurde westseitig eine freistehende Scheune realisiert, welche später durch einen hinzugefügten Zwischenbau (Bauzeit unbekannt) mit den Bestandesbauten zu einem zusammenhängenden Ensemble zusammenwuchs. Das Ensemble ist – mit Ausnahme der Scheune – Teil des Gestaltungsplans "Zentrum Löwen".

Im Süden des baulichen Ensembles erstreckt sich ein grosszügiger Park mit altem Baumbestand und einer provisorischen Parkierungsanlage. Auf der gegenüberliegenden Strassenseite befindet sich der Dreispitzpark.

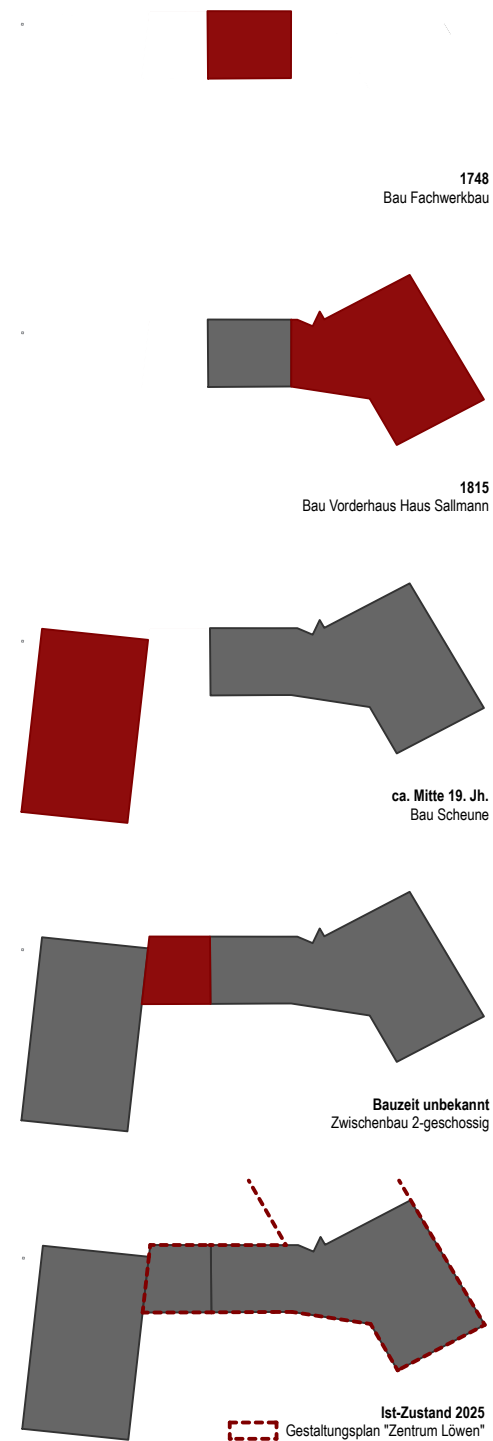
Denkmalpflege

Das "Sallmann'sche Haus" ist gemäss Hinweisinventar ein rechtskräftig geschütztes Kulturobjekt mit der Einstufung "wertvoll".

Auf Bundesebene ist es im Kulturgüterinventar KGS als B-Objekt aufgelistet, auf Gemeindeebene mit einer Einzelverfügung eingetragen.

Zum Ensemble wurden "Ampelpläne" zur Beurteilung der Bedeutung der Bausubstanz erarbeitet und die Bauteile klassifiziert.

Geschichtliche Entwicklung



Architektur

Konzept bauliche Eingriffe

Das architektonische Umbaukonzept des GP-Teams Ryf Scherrer Ruckstuhl Architekten sieht für die unterschiedlichen Gebäudeteile des Ensembles variierende Eingriffstiefen vor.

Das erst vor fünf Jahren umgebaute und umfassend sanierte Haupthaus "Haus Sallmann" soll aufgrund wirtschaftlicher und nachhaltiger Aspekte möglichst unangetastet bleiben und erhält nur punktuelle Eingriffe.

Der bestehende, kürzlich erstellte barrierefreie Eingang im östlichen Bereich des Ensembles bleibt erhalten und wird angepasst. Das Entrée wird von den Schaltereinbauten befreit und räumlich grosszügiger und übersichtlicher gestaltet. Als Pendant dazu wird ein zweiter, gleichwertiger Eingang am westlichen Ende des Zwischenbaus situiert. An beiden Eingängen angelagert ist jeweils eine Vertikalerschliessung – im Falle des neuen westlichen Eingangs ergänzt durch einen Lift.

Die Entscheidung für die Lift-Platzierung innerhalb des Gesamtensembles basiert auf einer detaillierten Analyse der daraus folgenden (barrierefreien) Erreichbarkeiten sowie der Eingriffstiefe in die denkmalgeschützte Bausubstanz. Folgerichtig wird vorgeschlagen, das nicht bauzeitliche und wenig effiziente, zweigeschossige Zwischenbaustück durch ein viergeschossiges Neubau-Passstück zu ersetzen. Dadurch kann (nebst allen Regelgeschossen von Scheune und Zwischentrakt) sowohl das Untergeschoss wie das Dachgeschoss des Zwischenbaus mit dem Lift erschlossen werden.

Durch den vorgeschlagenen Lift-Standort ist neu ebenfalls der Vereinsraum im Untergeschoss des Haupthauses "Haus Sallmann" schwellenlos erreichbar und somit vielseitiger nutzbar.

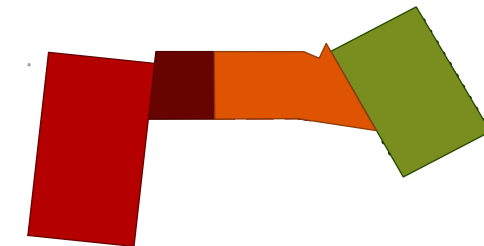
Entsprechende räumliche Korridorabschlüsse erlauben auch für Abendveranstaltungen (bei geschlossener Verwaltung) die Nutzung des Lifts und der im Untergeschoss neu erstellen WC-Anlagen.

Die Scheune wird (mit Ausnahme des Dachstuhls) ausgeräumt und mit einem neuen Innenleben – einer "Haus-in-Haus"-Holzkonstruktion – gefüllt. Minimale Deckenkonstruktionen erlauben maximale lichte Raumhöhen. Die inneren Oberflächen bestehen neu aus farbig lasierten Dreischichtplatten, welche eine einladende Arbeitsumgebung schaffen. Der bauzeitliche, gut erhaltene Dachstuhl bleibt sichtbar. Die gesamte Gebäudehülle der Scheune wird energetisch auf einen zeitgemässen Standard gebracht, das Dach wird gedämmt und neu vollflächig mit Photovoltaikpaneelen belegt.

Der neue (Ersatz-) Zwischenbau ist ebenfalls als Holzbau geplant und wird aussen mit einer diagonal verlegten Holzlattung bekleidet. Diese strickt die hözerne Schindelverkleidung des bestehenden Zwischenbaus weiter und bindet die unterschiedlichen Bausteine zu einem Gesamtensemble zusammen.

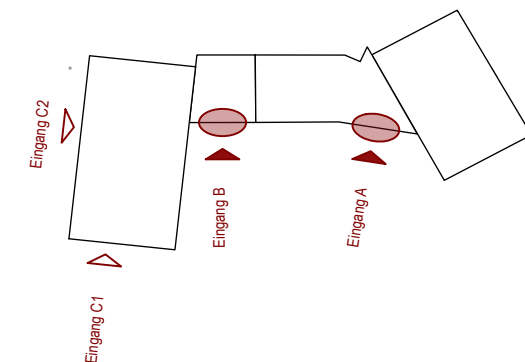
Eingriffstiefe

- Gebäude mit minimaler Eingriffstiefe
- Umbau mit geringer Eingriffstiefe
- Umbau mit tiefgreifender Eingriffstiefe
- Abbruch und Ersatzneubau

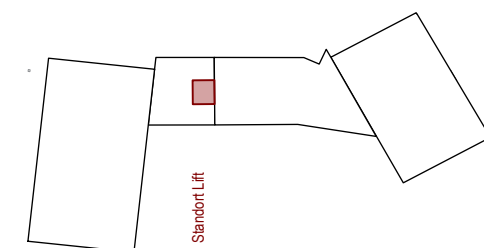


Zugänge Ensemble

- Eingang A: Ressort SV
- Eingang B: Ressort BB, SH, AI
- Eingänge C: Ressort AI (Einsatzplätze)



Vertikale Erschliessung



Architektur

Konzept Nutzungsanordnung

Die Verteilung der Ressorts innerhalb des Gesamtensembles folgt pragmatischerweise den räumlichen Gegebenheiten der Erdgeschossflächen.

So wird vorgeschlagen, in der flächenmässig grosszügigen Scheune die grossen Flächeneinheiten der Einsatzplätze der Arbeitsintegration zu platzieren. Diese können – unabhängig von den beiden Haupteingängen – direkt von Aussen erschlossen werden.

Aufgrund der optimalerweise räumlichen Nähe von Arbeitsintegration (AI), Sozialhilfe (SH) und der Sekretariatsfläche, wird der neue westliche, neben der Scheune liegende Eingang den Ressorts Berufsbeistände (BB), Sozialhilfe (SH) und Arbeitsintegration (AI) zugewiesen. Das Ressort Sozialversicherung (SV) wird über den bestehenden östlichen Eingang erschlossen. Grosszügige Eingangsbereiche bei beiden Eingängen bieten adäquate Wartezonen für die angrenzenden (Diskret-) Schalter, welche jeweils über ein angrenzendes Backoffice verfügen.

Das erste Obergeschoss des Zwischenbaus beherbergt den Sitzungscluster mit entsprechendem Vorbereich. Dieser ist von beiden Eingängen / Vertikalerschliessungen einfach und gleichwertig erreichbar und bildet den Vermittler zwischen den Ressorts in der westlichen Scheune und denjenigen im östlichen Haupthaus.

Das erste Obergeschoss der Scheune beherbergt weitere Nutzungen mit Publikumsverkehr (Büros Berufsbeistände).

Die weiteren Obergeschosse der Scheune sowie alle Obergeschosse des Haupthauses sind der internen Nutzung vorbehalten. Der Pausenraum bleibt am bestehenden Ort im Dachgeschoss des Haupthauses und bildet den nicht öffentlichen Bereich.

Die Dachgeschosse der Trakte sind energetisch ertüchtigt und können als vollwertige Lagerflächen genutzt werden. Das Dachgeschoss der Scheune ist der Technik vorbehalten.

Nach Abschluss der Umbauarbeiten bietet das nachhaltig ertüchtigte Ensemble des "Haus Sallmann" rund 45 zeitgemässe Arbeitsplätze und orientiert sich am heutigen Bedürfnis der Kundschaft.

Eingriffstiefe

- Berufsbeistandschaft BB
- Sozialhilfe SH
- Arbeitsintegration AI
- Sozialversicherungen SV
- Erschliessung
- Allgemein
- Nebenräume (Technik, Lager, WC usw.)
- Reserve
- Externe Nutzung



Umgebung

Für die Gestaltung der Umgebung war es ein grosses Anliegen, die vorhandenen städtebaulichen Qualitäten zu bewahren und nur bescheidene Eingriffe vorzunehmen.

Die südlich angrenzende Parkanlage bleibt vollständig erhalten – als wertvoller grüner Freiraum für die Bevölkerung. Auch die bestehende Parkierung wird im jetzigen Planungsstand pragmatischerweise beibehalten und im Rahmen des Projekts ergänzt, sodass die funktionalen Bedürfnisse weiterhin erfüllt sind, ohne die Grünflächen zu beeinträchtigen.

Ein wesentlicher Bestandteil der Umgestaltung ist die Optimierung der Bodenbeläge in der unmittelbaren Umgebung des baulichen Ensembles. Der bestehende Asphaltbelag vor dem Gebäude wird durch einen festen (rollstuhlgängigen) Kiesbelag ersetzt, was sowohl ästhetische als auch funktionale Vorteile bietet: Der neue Belag fügt sich harmonisch in die natürliche Umgebung ein und fördert eine bessere Integration des Gebäudes in die Parkanlage. Der Bereich westlich der Scheune wird asphaltiert und dient der Arbeitsintegration als Umschlags- und Parkplatz.



Umgebung Neu 1:500

Kostenschätzung ±15% BKP 1-stellig

Kosten BKP 0-9			
Zusammenstellung nach Hauptgruppen inkl. MwSt.	CHF	CHF/m2	CHF/m3
Anlagekosten			
BKP 0 Grundstück	0.00		
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	376'000.00		
BKP 2 Gebäude	8'590'000.00	4'543.00	1'614.00
BKP 3 Betriebseinrichtungen	20'000.00		
BKP 4 Umgebung	350'000.00	248.00	
BKP 5 Baunebenkosten	379'000.00		
BKP 9 Ausstattung	185'000.00		
Total Kosten ohne Reserve, inkl. MwSt. (CHF)	9'900'000.00		
BKP 6 Reserve	1'485'000.00		
Total Anlagekosten inkl. Reserve, inkl. MwSt. (CHF)	11'385'000.00		

Bemerkung:

- _Diverse bauherrseitigen Kostenangaben sind gemäss Liste vom 08.01.2025 in der Kostenschätzung enthalten.
- _Planungs-Honorare- und Sondierungskosten für die Phase Vorprojekt werden über den Planungskredit abgerechnet und sind nicht Bestandteil dieser Kostenschätzung.
- _Reserveposition BKP 6 als Bauherrenentscheid im Umfang von rund 15 % der Bausumme.
- _Alle Kostenangaben inkl. 8.1 % MwSt.

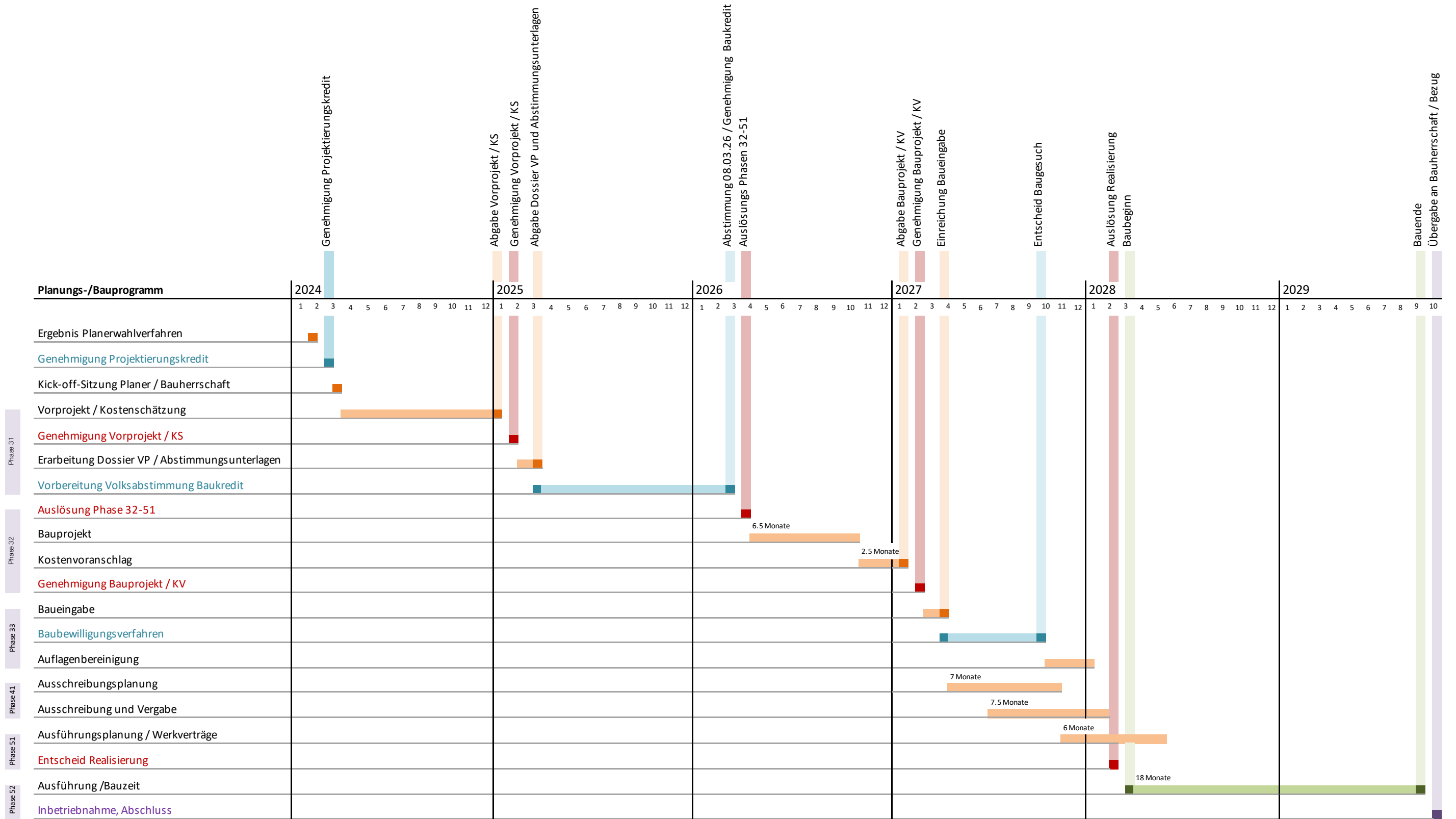
Grundlagen:

- _Vorprojektpläne Ryf Partner Architekten AG von September 2024 und Januar 2025.
- _Angaben der Bauingenieure Synaxis und Solbois für Aushub, Massiv- und Holzbau von Januar 2025.
- _Elektrokonzept und Kosten 3-Plan Haustechnik AG von Januar 2025.
- _Haustechnikkonzepte HLS und Kosten 3-Plan Haustechnik AG von Januar 2025

Preisstand:

- _Schweizerischer Baupreisindex, Grossregion Ostschweiz, Hochbau, Renovation/Umbau Bürogebäude, Oktober 2024 = 114.6 Punkte (Basis Oktober 2020 = 100 Punkte).

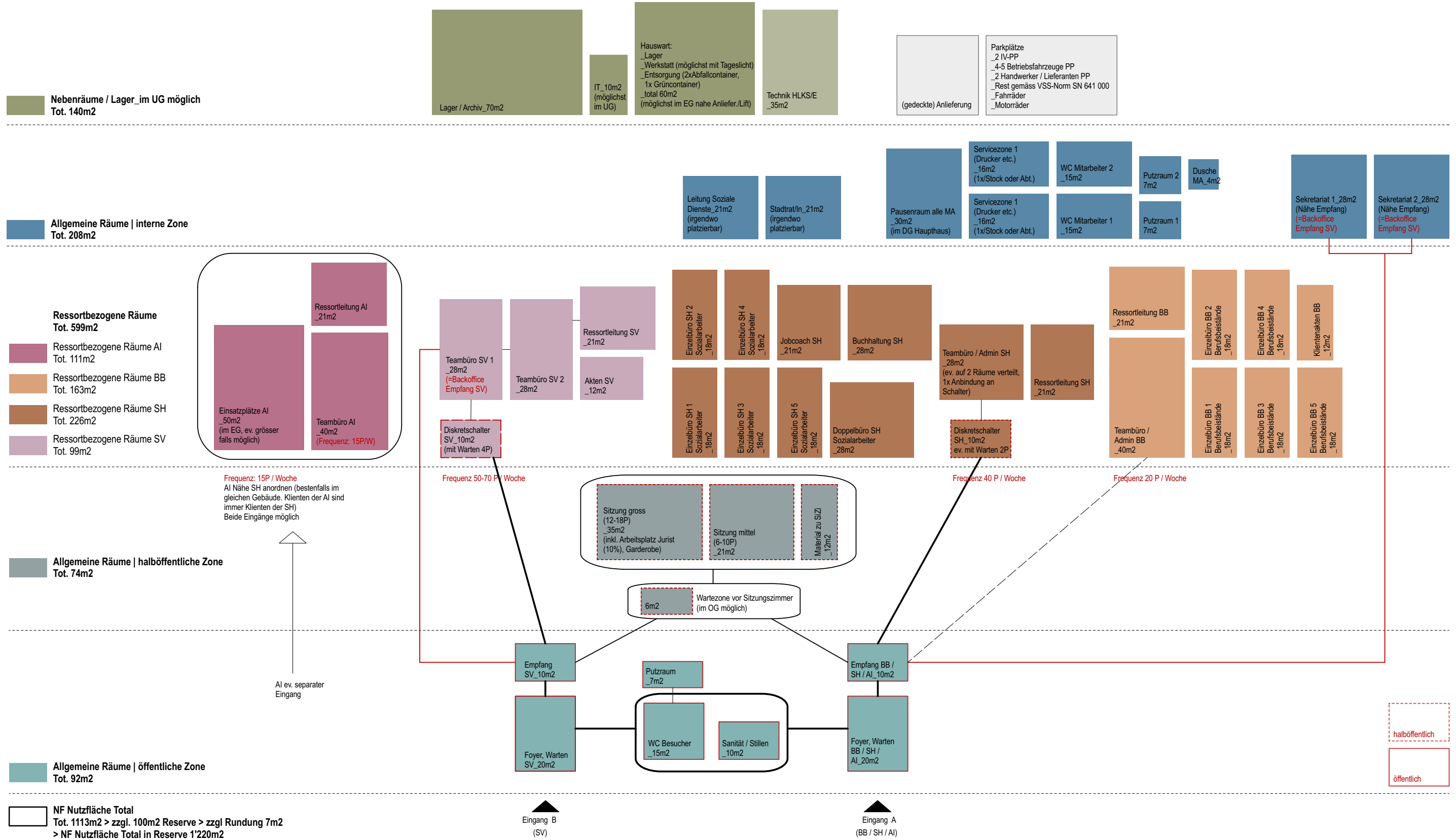
Terminprogramm

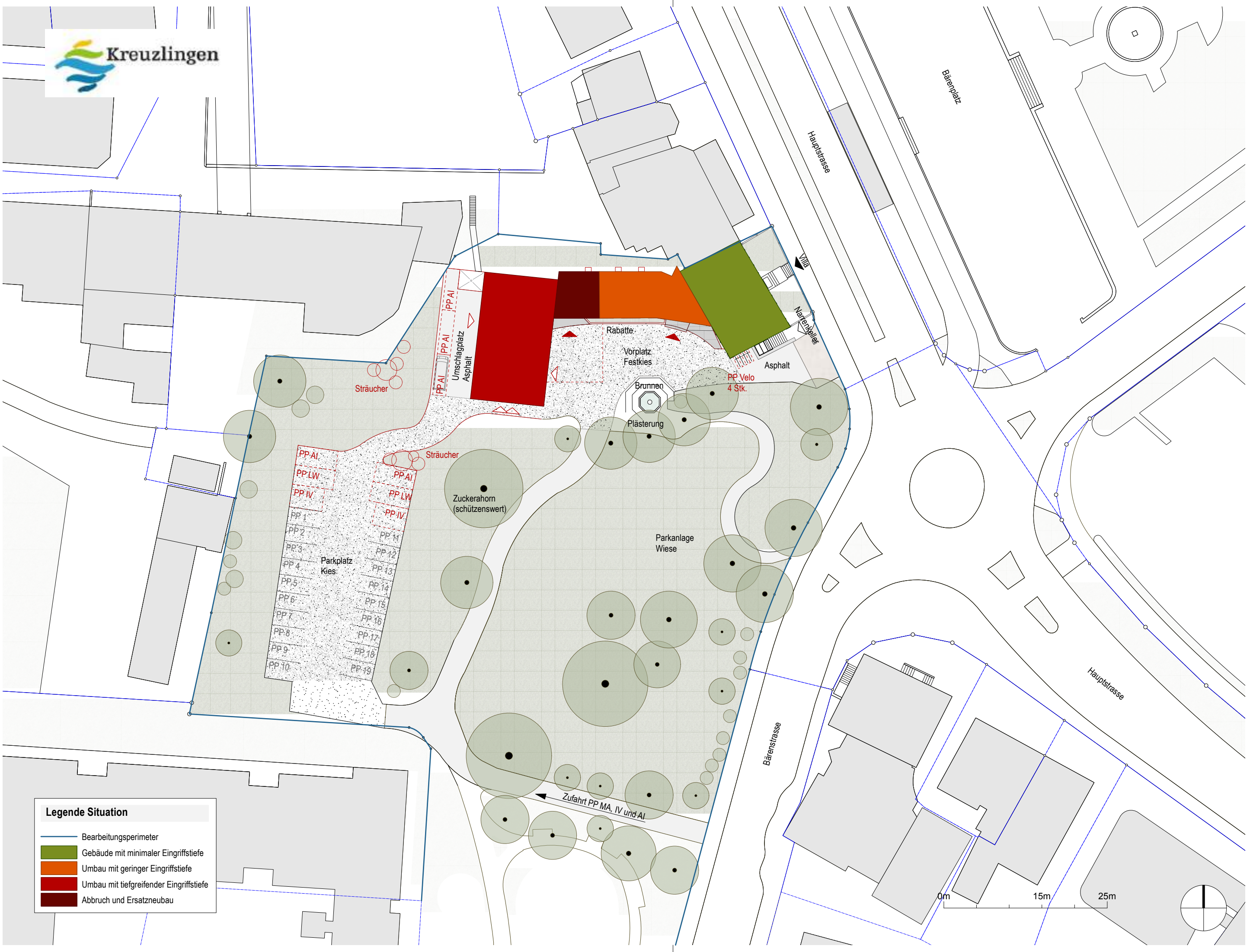




Büro in umgebauter Scheune, OVI Images GmbH

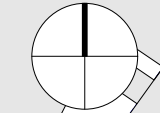
Raumbezugschema



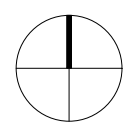
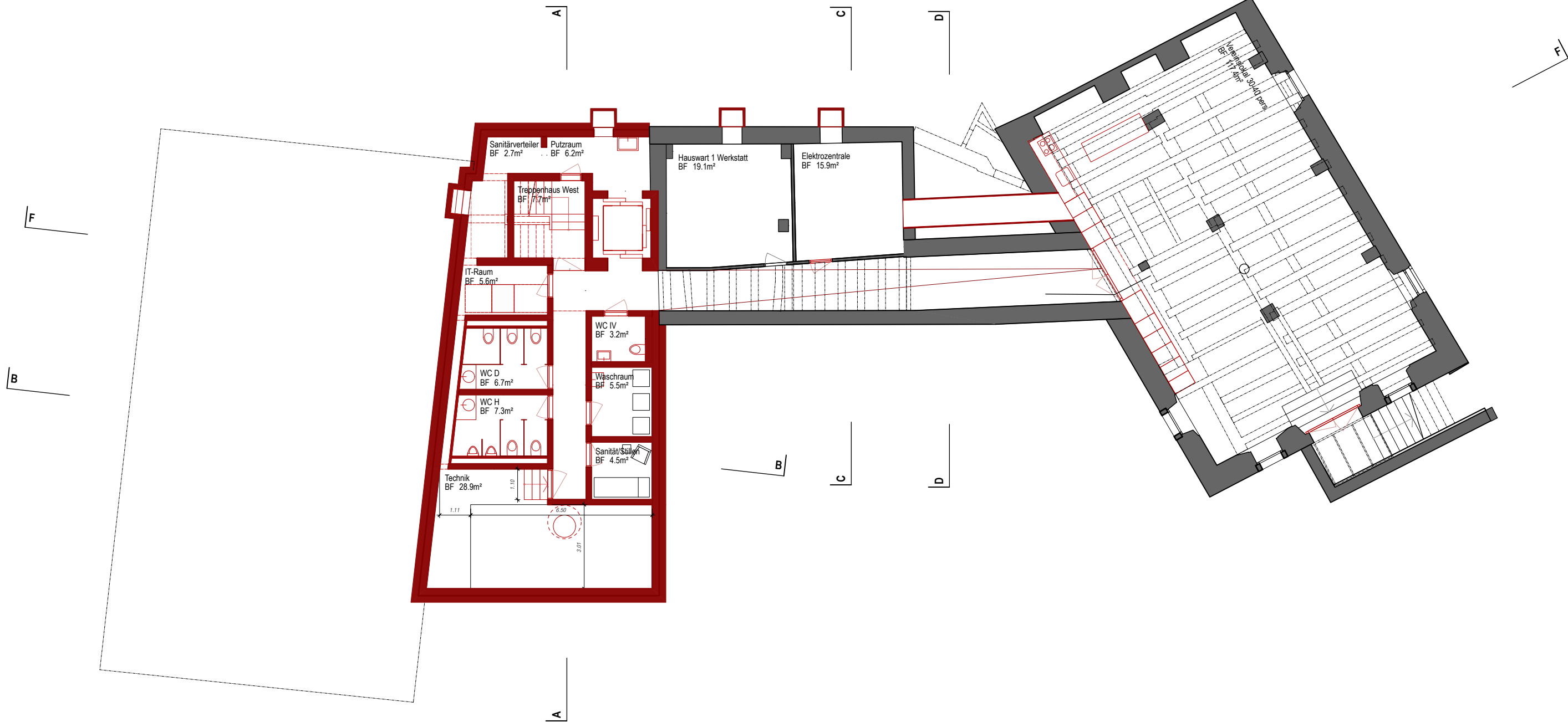


Legende Situation

- Bearbeitungsperimeter
- Gebäude mit minimaler Eingriffstiefe
- Umbau mit geringer Eingriffstiefe
- Umbau mit tiefgreifender Eingriffstiefe
- Abbruch und Ersatzneubau



Scheune Zwischenbau Neu Zwischenbau Bestand Villa



Umbau Haus Sallmann | Hauptstrasse 74, Kreuzlingen

Grundriss UG

Planung ryf | scherrer | ruckstuhl Langstrasse 64
 Realisation ryf | scherrer | ruckstuhl Konstanzerstrasse 20

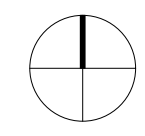
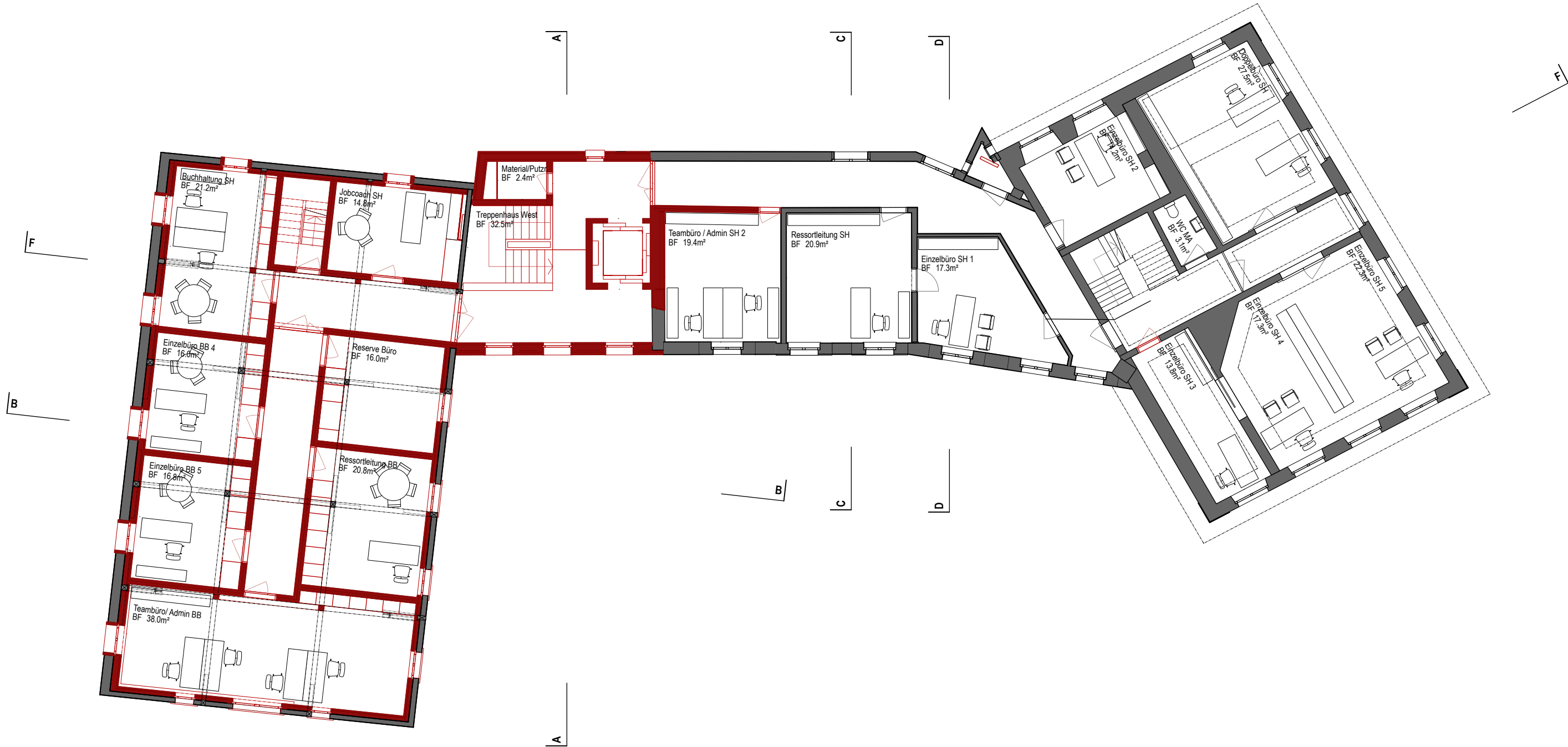
T 044 299 30 10
 T 071 670 10 10

architektur@rsrag.ch
 info@rsrag.ch

Vorprojekt
1:150

Objekt Nr. 261
 Plannummer: 261-2-821
 Format: DIN A3
 Erstellungsdatum: 06.09.24 - ep
 Revisionsdatum: 08.01.25 - nv

Scheune Zwischenbau Neu Zwischenbau Bestand Villa



Umbau Haus Sallmann | Hauptstrasse 74, Kreuzlingen

Grundriss 2.OG

Planung ryf | scherrer | ruckstuhl Langstrasse 64
 Realisation ryf | scherrer | ruckstuhl Konstanzerstrasse 20

8004 Zürich 8280 Kreuzlingen

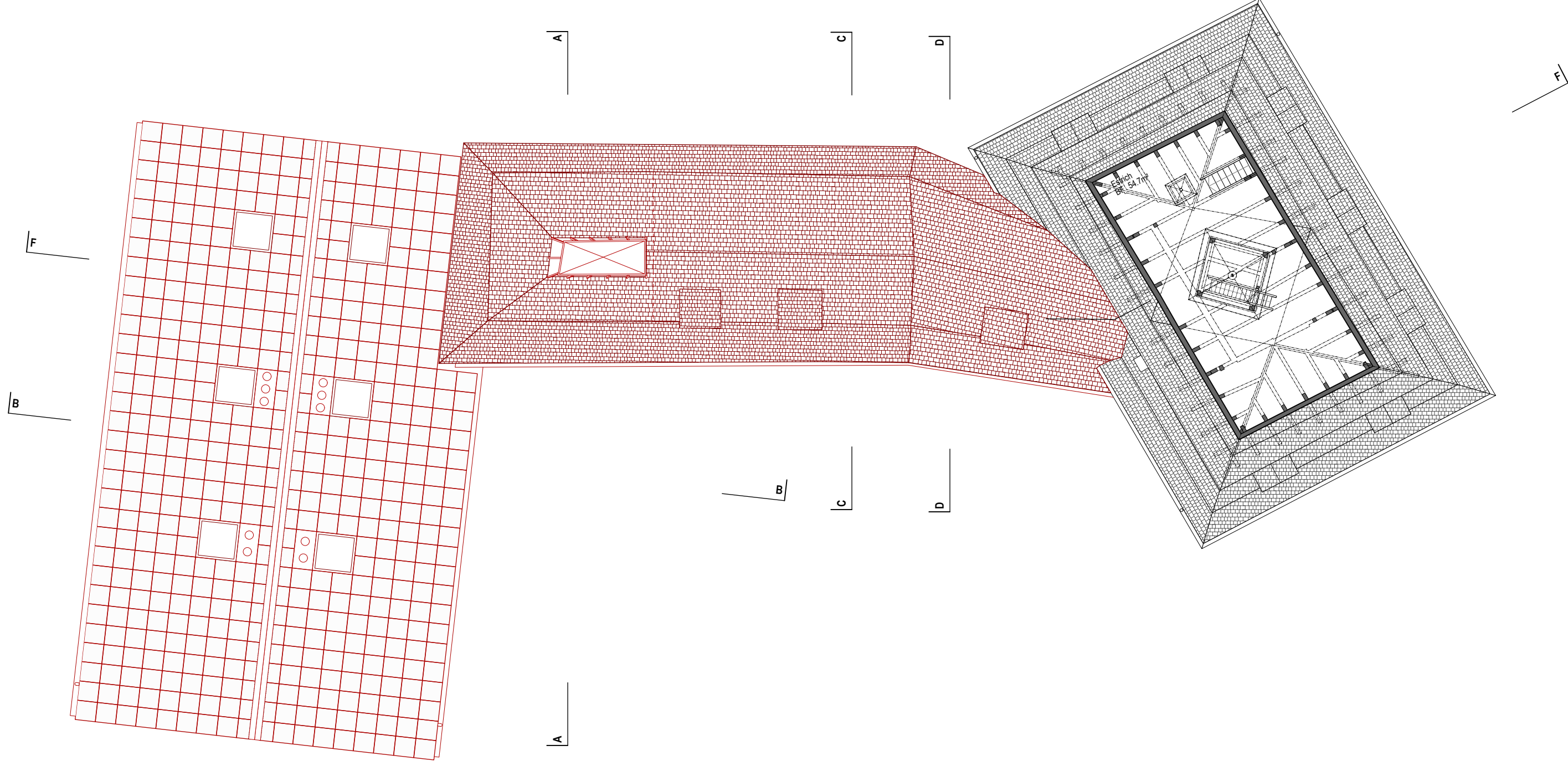
T 044 299 30 10 T 071 670 10 10

architektur@rsrag.ch info@rsrag.ch

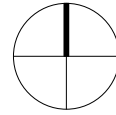
Vorprojekt
1:150

Objekt Nr. 261
 Planummer: 261-2-824
 Format: DIN A3
 Erstellungsdatum: 06.09.24 - ep
 Revisionsdatum: 08.01.25 - nv





0m 5m



Umbau Haus Sallmann | Hauptstrasse 74, Kreuzlingen

Dachaufsicht

Planung ryf | scherrer | ruckstuhl
 Realisation ryf | scherrer | ruckstuhl

Langstrasse 64
 Konstanzerstrasse 20

8004 Zürich
 8280 Kreuzlingen

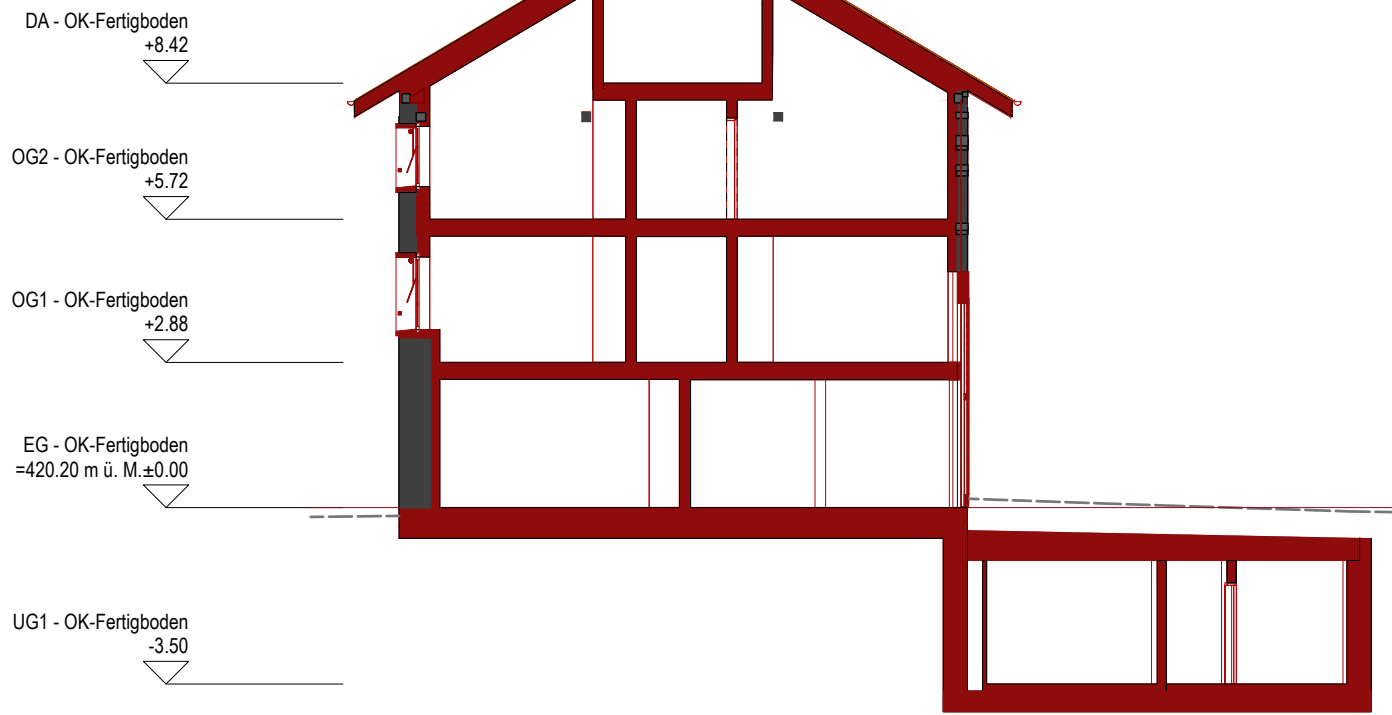
T 044 299 30 10
 T 071 670 10 10

architektur@rsrag.ch
 info@rsrag.ch

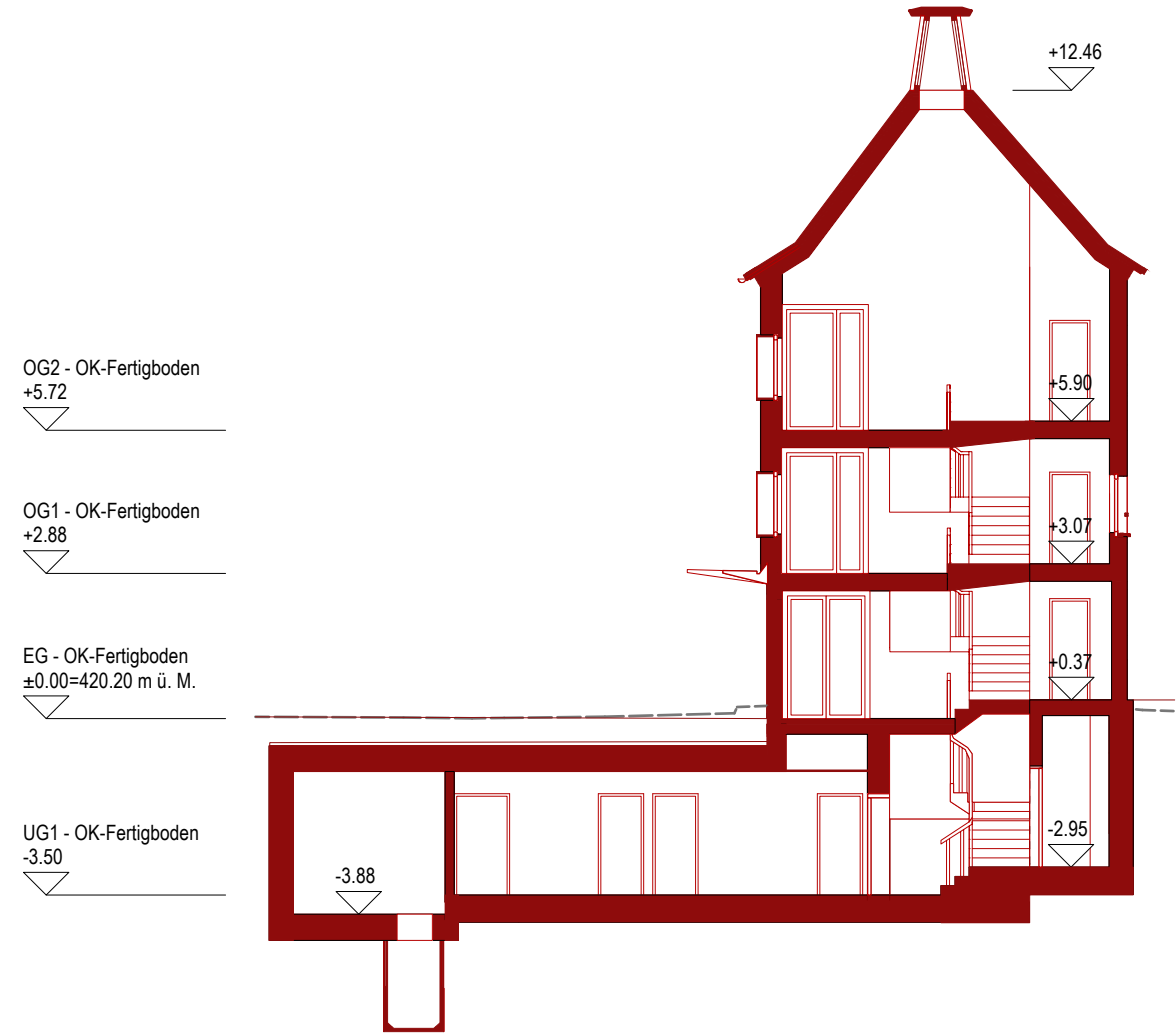
Vorprojekt

1:150

Objekt Nr. 261
 Plannummer: 261-2-826
 Format: DIN A3
 Erstellungsdatum: 05.12.24 - ep
 Revisionsdatum: **08.01.25 - nv**

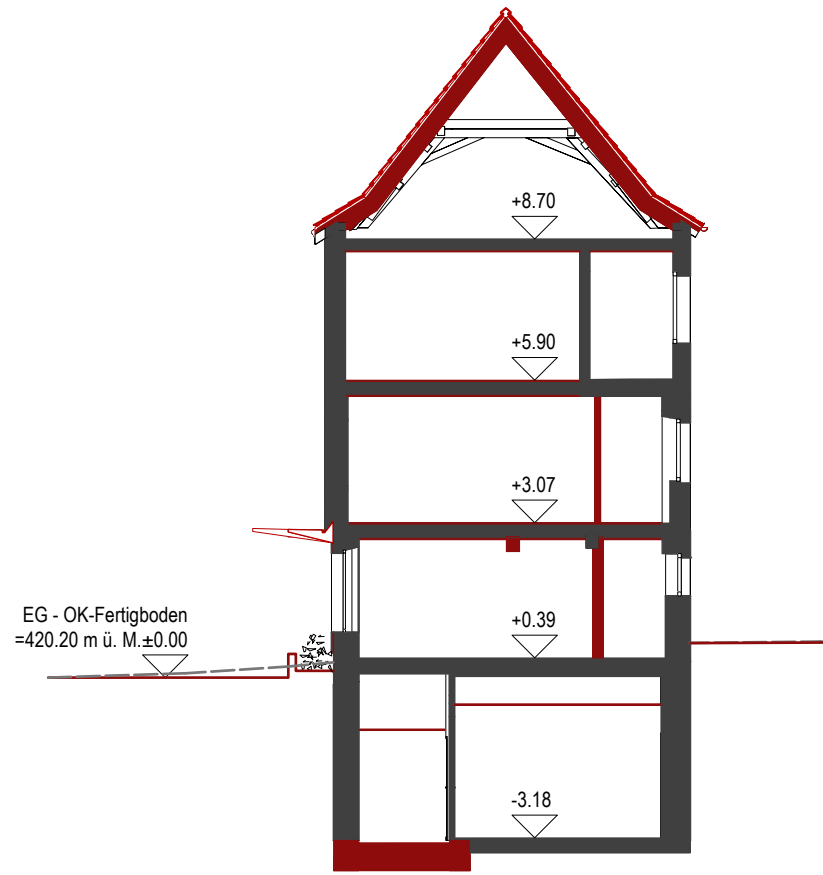


Querschnitt Scheune B

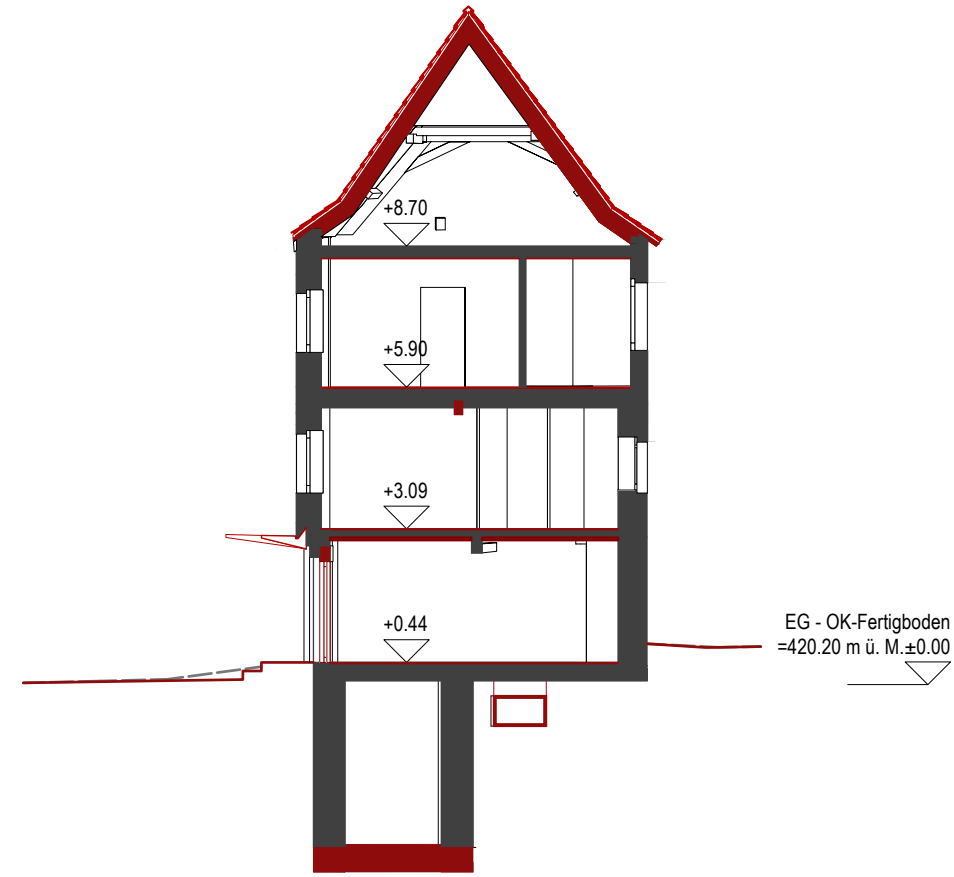


Querschnitt Zwischenbau Neu A



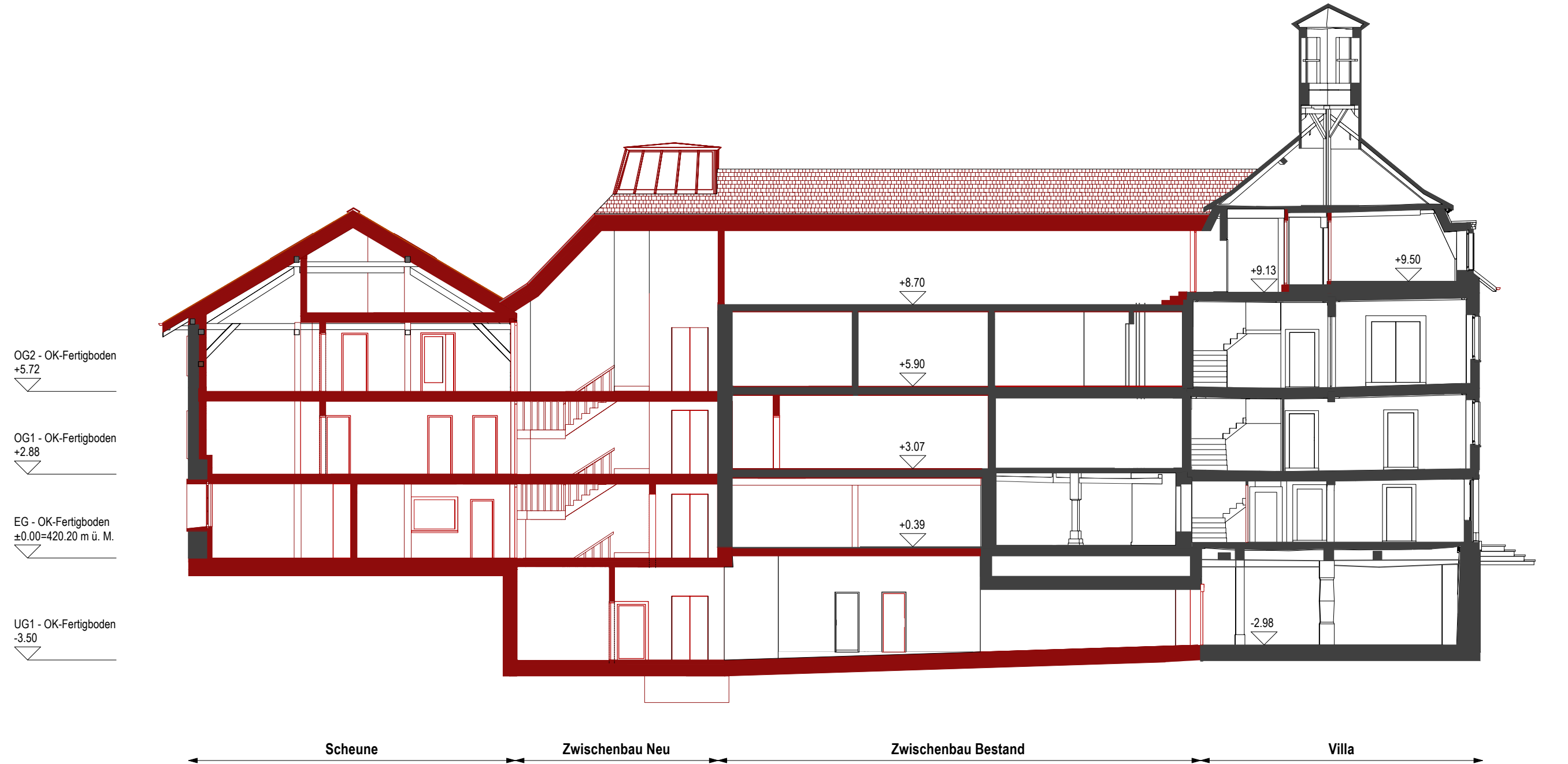


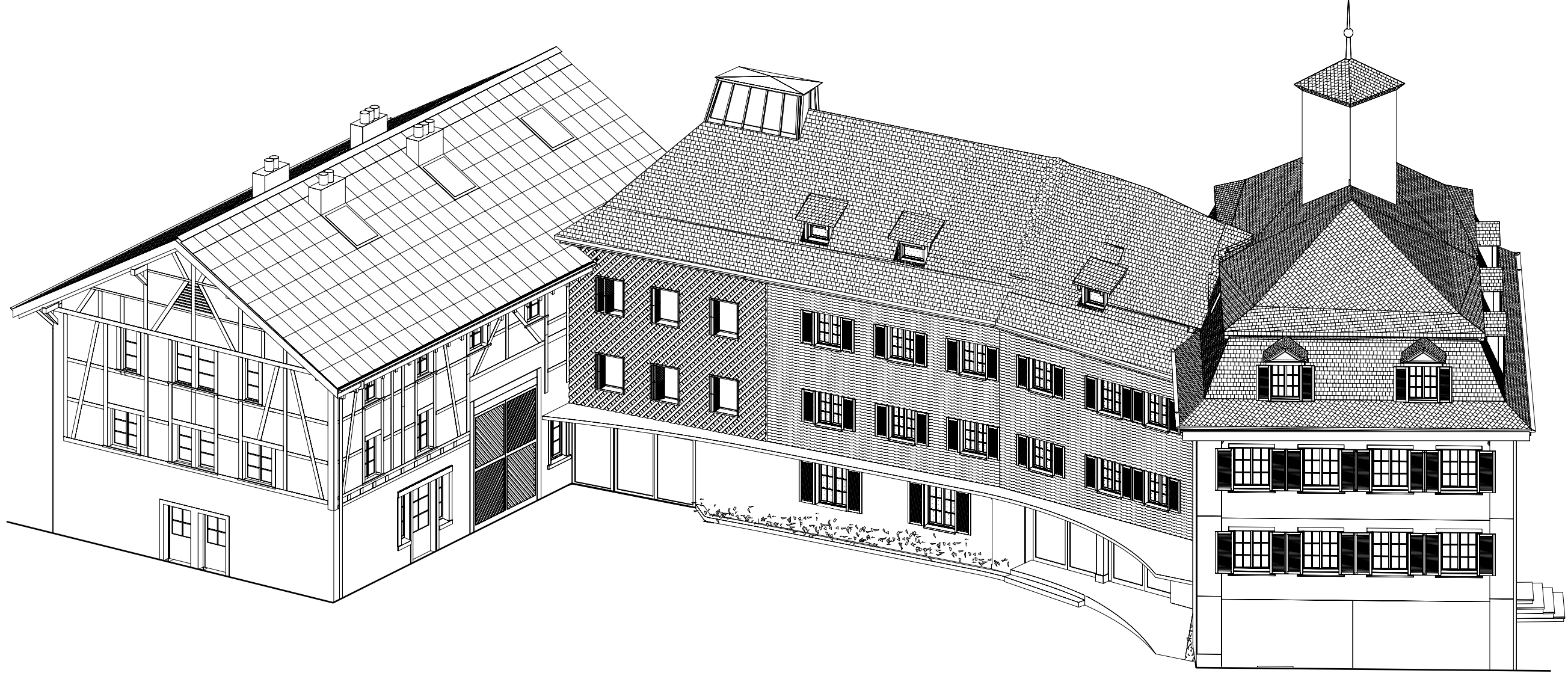
Querschnitt Zwischenbau Bestand C

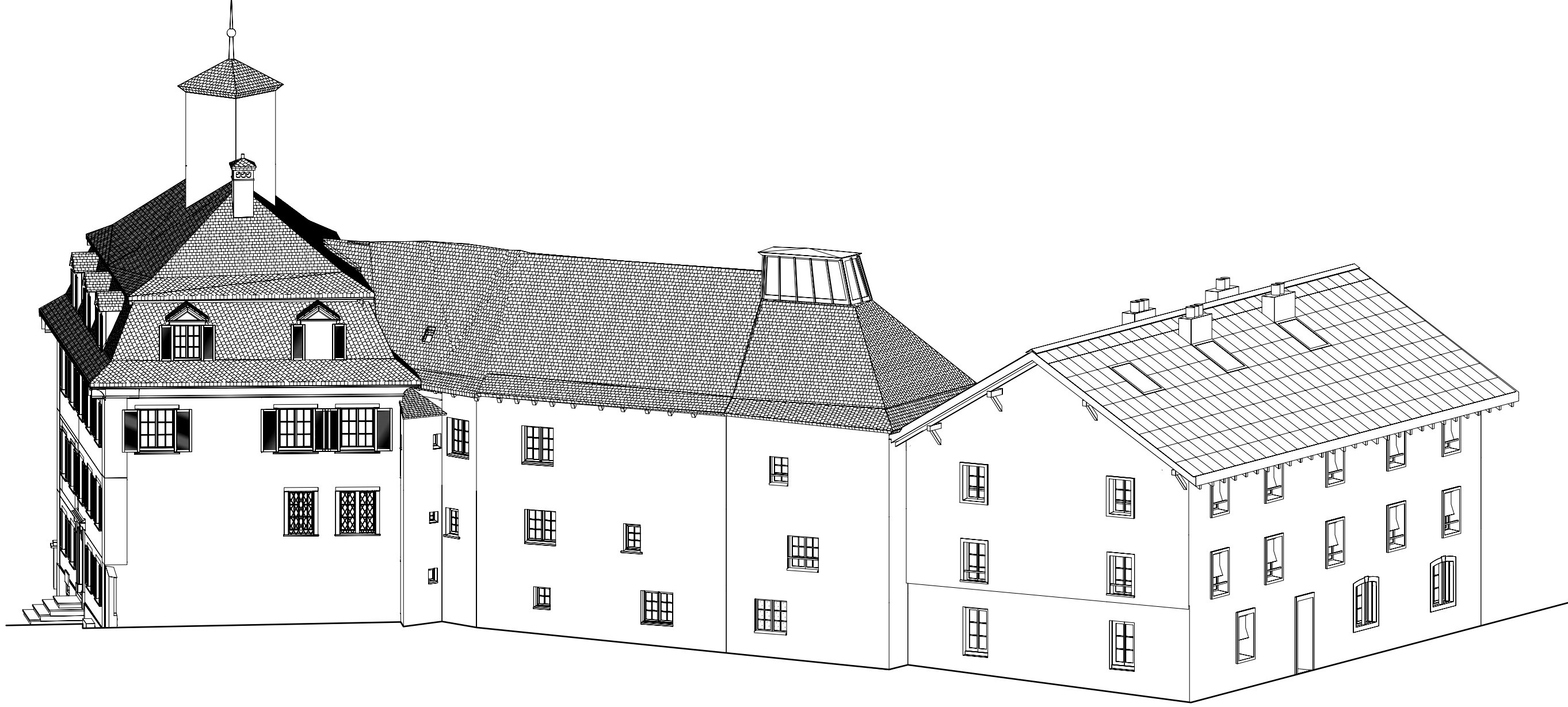


Querschnitt Zwischenbau Bestand D













Neubau Schlussstein - Stadt Kreuzlingen

Bericht Kostenverifizierung



Projekt: 1758 Verwaltung Kreuzlingen – Kostenverifizierung Machbarkeitsstudie

Version: 1.2

Berichtverfasser: Bruno Wegmüller (exact Kostenplanung AG)

Auftraggeber: Stadt Kreuzlingen, Hauptstrasse 62, 8280 Kreuzlingen

Datum: 07.03.2025

Version 1.0	Entwurf vom 19.02.2025
Version 1.1	Ergänzung Schema, Überarbeitung Kostenverifizierung
Version 1.2	Ergänzung 1. Kostenschätzung mit Kosten Botschaft (Historie)

Inhaltsverzeichnis

0.	Grundlagen, Methode und Vorgehen	3
0.1	Aufgabe	3
0.2	Grundlagen	3
0.3	Vorgehen Kostenplausibilisierung / Benchmark exact	3
0.4	Schnittstelle Tiefgarage (blaue Fläche)	4
1.	Kostenschätzungen	5
1.1	Kosten Botschaft 2015 (Niggli+Zbinden Architekten)	5
1.2	Kosten IEC 2015 nach BKP (Beurteilung Kosten Niggli+Zbinden Architekten)	5
1.3	Kosten exact 2024 nach BKP (Beurteilung Kosten Niggli+Zbinden Architekten)	6
1.4	Nicht enthaltene Kosten	6
1.5	Zusammenfassung Kostenhistorie	7
2.	Kostenplausibilisierung Kostenschätzung inkl Mwst nach BKP	8
2.1	Gesamtgebäude (Kosten BKP 1 – 9)	8
2.1.1	1 Vorbereitungsarbeiten	8
2.1.2	2 Gebäude	8
2.1.3	3 Betriebseinrichtungen	8
2.1.4	4 Umgebung	8
2.1.5	5 Baunebenkosten, exkl. Finanzierung	8
2.1.6	8 Reserve	8
2.1.7	9 Ausstattung	8
2.1.8	Honorare / Planungskosten	8
2.1.9	Mehrwertsteuer 8.1%	8
3.	Fazit	9
3.1	Erkenntnisse aus der Kostenplausibilisierung	9
3.2	Risiken	9
3.3	Generelle Kostentreiber (Mögliches Sparpotential)	9
4.	Anhang Kostenplausibilisierung nach BKP und Teilobjekten	10

0. Grundlagen, Methode und Vorgehen

0.1 Aufgabe

Die Firma exact Kostenplanung AG wird beauftragt, eine vorliegende **Kostenschätzung ±15%** der Machbarkeitsstudie von Niggli+Zbinden Architekten aus dem Jahr 2015 zu verifizieren.

Dabei sollen die wichtigsten Hauptmengen überprüft und die vorliegende Kostenermittlung nach BKP dargestellt werden. Anhand von Flächen- und Kostenkennwerten (Benchmark exact) soll die Kostenermittlung überprüft werden.

In einem Kurzbericht sollen die wichtigsten Erkenntnisse dargestellt werden.

0.2 Grundlagen

- Plandokumentation vom November 2018 (Verfasser: Niggli+Zbinden Architekten)
- Kostenschätzung vom 16. Oktober 2015 (Verfasser: Niggli+Zbinden)
- Bauökonomische Beurteilung vom 16. Oktober (Verfasser: IEC Institut pour l'Economie de la Construction sa)
- Diverse Besprechungen

0.3 Vorgehen Kostenplausibilisierung / Benchmark exact

Exact Kostenplanung AG verfügt über eine Datenbank von über 500 abgerechneten Objekten der letzten 25 Jahre. Für diese Aufgabe wurden diverse Projekte herangezogen, die bezüglich Komplexität und Nutzung in einzelnen Bereichen oder Elementen vergleichbar sind.

Der daraus resultierende **«Benchmark exact»** wird den Projektkennwerten der vorliegenden Kostenermittlung gegenübergestellt. Daraus konnten eine bauökonomische Beurteilung erstellt und mögliche Optimierungen (Kostentreiber) oder zu knapp eingestellte Kosten abgeleitet werden. Bei der Beurteilung wurde der Fokus auf hohe und mittlere Abweichungen zum Benchmark exact gelegt. Weiter wurde das Augenmerk auf eine vollständige Ermittlung der Kosten gelegt.

0.4 Schnittstelle Tiefgarage (blaue Fläche)

Die Tiefgarage beinhaltet sämtliche Parkplätze sowie die Ein- und Ausfahrt und die Veloparkings neben der Vertikalerschliessung beim Eingang



1. Kostenschätzungen

1.1 Kosten Botschaft 2015 (Niggli+Zbinden Architekten)

CH Baupreisindex Hochbau 04/2015

Objekt	Kennwerte	Bauwerkskosten	Erstellungskosten
Bezeichnung	CHF / m ² GF CHF / m ³ GV	CHF exkl. MWST	CHF inkl. MWST
Stadthaus			
GF:	m ² (sia 416)		
GV:	29'804 m ³ (sia 416)	26'000'000.—	32'400'000.—
Tiefgarage			
GF:	m ² (sia 416)	9'750'000.—	
GV:	21'288 m ³ (sia 416)	2'020.— / m ² GF 458.— / m ³ GV	11'800'000.—
Festwiese			
BUF:	12'432 m ² (sia 416)	245.— / m ² BUF	(3'050'000.—)
Total inkl. 8.0 % Mwst			
GF:	m ² (sia 416)	35'750'000.—	47'500'000.—
GV:	51'092 m ³ (sia 416)	700.— / m ³ GV	

Mengen nach Ausmass Niggli+Zbinden Architekten (GV) eingestellt

1.2 Kosten IEC 2015 nach BKP (Beurteilung Kosten Niggli+Zbinden Architekten)

Kostengenauigkeit: ±15%, Beträge gerundet

CH Baupreisindex Hochbau 04/2015

Objekt	Kennwerte	Bauwerkskosten ¹	Erstellungskosten ²
Bezeichnung	CHF / m ² GF CHF / m ³ GV	CHF exkl. MWST	CHF inkl. MWST
Stadthaus			
GF:	7'656 m ² (sia 416)	23'890'000.—	
GV:	29'497 m ³ (sia 416)	3'121.— / m ² GF 810.— / m ³ GV	32'490'000.—
Tiefgarage			
GF:	6'932 m ² (sia 416)	8'800'000.—	
GV:	20'609 m ³ (sia 416)	1'269.— / m ² GF 427.— / m ³ GV	11'590'000.—
Festwiese			
BUF:	13'000 m ² (sia 416)	250.— / m ² BUF	(3'250'000.—)
Total inkl. 8.0% Mwst			
GF:	14'588 m ² (sia 416)	32'690'000.—	47'330'000.—
GV:	50'106 m ³ (sia 416)	2'242.— / m ² GF 653.— / m ³ GV	

Mengen nach Ausmass IEC (GF, GV) eingestellt

¹ Bauwerkskosten: Kosten exkl. Mehrwertsteuer für das eigentliche Gebäude (Rohbau, Gebäudetechnik, Fassade, Bedachung, Ausbau)

² Erstellungskosten: Die Erstellungskosten enthalten zusätzlich zu den Bauwerkskosten noch Kosten für die Bauvorbereitung (Baustelleninstallation, Werkleitungen, Abbrüche, Baugrube, Gerüste etc.) sowie für die Umgebung, Honorare, Nebenkosten, Reserven und die Mehrwertsteuer.

1.3 Kosten exact 2024 nach BKP (Beurteilung Kosten Niggli+Zbinden Architekten)

Kostengenauigkeit: $\pm 15\%$, Beträge gerundet auf 5'000.—

CH Baupreisindex Hochbau 04/2015, auf indexiert CH Baupreisindex Hochbau 10/2024

Objekt		Kenntwerte	Bauwerkskosten ³	Erstellungskosten ⁴
Bezeichnung		CHF / m ² GF CHF / m ³ GV	CHF exkl. MWST	CHF inkl. MWST
Stadthaus				
GF:	7'998 m ² (sia 416)	3'442.— / m ² GF		
GV:	29'725 m ³ (sia 416)	926.— / m ³ GV	27'530'000.—	37'380'000.—
Tiefgarage				
GF:	6'719 m ² (sia 416)	1'536.— / m ² GF		
GV:	22'094 m ³ (sia 416)	467.— / m ³ GV	10'320'000.—	13'540'000.—
Festwiese				
BUF:	12'432 m ² (sia 416)	260.— / m ² BUF	(3'230'000.—)	3'800'000.—
Total inkl. 8.1% Mwst				
GF:	14'717 m ² (sia 416)	2'571.— / m ² GF	37'850'000.—	54'720'000.—
GV:	51'819 m ³ (sia 416)	730.— / m ³ GV		

Bemerkung:

Mengen nach Ausmass exact Kostenplanung (GF, GV) eingestellt

1.4 Nicht enthaltene Kosten

- Grundstückserwerb- und Erschliessung
- Rückbauten
- Sanierung und Entsorgung von Altlasten und Belastungen
- Provisorien
- Etappierungen
- Teuerungen ab Kostenstand
- Betriebs- und Unterhaltskosten
- Finanzierung
- Expertisen
- Umzugskosten
- Zwischennutzungskosten
- Kosten ausserhalb des Bearbeitungsperimeters
- Bisherige Projektkosten
- Notariats- und Gerichtskosten, Selbstbehalt im Schadensfall
- Kosten für Abänderungseingabe
- Zusätzliche Bewilligungskosten welche nicht in den Baugebühren enthalten sind
- Allgemeine Nebenkosten, die nicht in der KS enthalten sind

³ Bauwerkskosten: Kosten exkl. Mehrwertsteuer für das eigentliche Gebäude (Rohbau, Gebäudetechnik, Fassade, Bedachung, Ausbau)

⁴ Erstellungskosten: Die Erstellungskosten enthalten zusätzlich zu den Bauwerkskosten noch Kosten für die Bauvorbereitung (Baustelleninstallation, Werkleitungen, Abbrüche, Baugrube, Gerüste etc.) sowie für die Umgebung, Honorare, Nebenkosten, Reserven und die Mehrwertsteuer.

1.5 Zusammenfassung Kostenhistorie

Kostenermittlung	Botschaft 2015	IEC 2015	exact 2024
Verfasser	Niggli-Zbinden	Niggli-Zbinden	Niggli-Zbinden
	in CHF	in CHF	in CHF
	in %	in %	in %
Erstellungskosten	47'500'000	47'330'000	54'720'000
BKP 1-9	100%	100%	115%
Index 2024 + MWSt.	7'220'000	7'195'000	eingerechnet
15.2%			
Erstellungskosten	54'720'000	54'525'000	54'720'000
indexiert	100%	100%	100%

Berechnung der Teuerung

CH Baupreisindex: Hochbau, 04/2015 Kostenschätzung ± 15%; 100.2

CH Baupreisindex: Hochbau, 10/2024 Kostenplausibilisierung; 115.3

Teuerung: 15.1 Pt. > +15.07%

Mehrwertsteuer ab 01.01.2024 erhöhter Satz: 8.1% (vormals 8.0%)

Erhöhung: +0.1%

Indexteuerung und Erhöhung MWSt.: +15.17% = 15.2%

2. Kostenplausibilisierung Kostenschätzung inkl Mwst nach BKP

2.1 Gesamtgebäude (Kosten BKP 1 – 9)

s. Tabellen im Anhang

2.1.1 1 Vorbereitungsarbeiten

Die Kosten für die Vorbereitungsarbeiten erachten wir eher tief.

2.1.2 2 Gebäude

TO1 Stadthaus

Die Kosten BKP 21/22 in der Summe erachten wir als plausibel. Die Kennwerte für Technik BKP 23 / 24 in Summe sind plausibel. BKP 25 Sanitär ist eher niedrig.

Die Ausbaurkosten BKP 27 / 28 sind in der Summe mit einem gesamthaften Kennwert von CHF 565.-plausibel.

2.1.3 3 Betriebseinrichtungen

Für nutzungsspezifische Anlagen sind Kosten für Elektroanlagen, Parkieranlage und Transportanlagen eingerechnet. Diese haben wir nicht bewertet, da diese Kosten projektspezifisch sind

2.1.4 4 Umgebung

Die eingestellten Kosten für die Umgebungsarbeiten sind aus unserer Sicht in Ordnung.

2.1.5 5 Baunebenkosten, exkl. Finanzierung

Die Kosten für die Baunebenkosten (Bewilligungsgebühren, Versicherungen, Bewirtungskosten, etc.) sind hoch jedoch plausibel. Bauherrenleistungen sind enthalten.

2.1.6 8 Reserve

Es sind 5% Reserven eingerechnet. Der Ansatz mit 5% erscheint uns für einen Neubau als angemessen.

2.1.7 9 Ausstattung

Für die Ausstattung sind Kosten für Mobiliar, Kleininventar, Textilien und Kunst am Bau eingestellt. Kennwert ist plausibel, jedoch projektspezifisch.

2.1.8 Honorare / Planungskosten

Die eingestellten Kosten für Honorare inkl. Kosten für die Nebenkosten erachten als plausibel.

2.1.9 Mehrwertsteuer 8.1%

In der vorliegende Kostenschätzung sind die Erstellungskosten inkl. Mwst. In der auf Indexierung der Kosten ist auch die Erhöhung des Mehrwertsteuersatz (01.01.2024) berücksichtigt.

3. Fazit

3.1 Erkenntnisse aus der Kostenplausibilisierung

Die Kostenermittlung von Niggli+Zbinden Architekten ist vollständig und weist einen guten Detaillierungsgrad nach BKP (Phase 21) auf. Es lässt auf eine vollständige Arbeit schliessen.

Bemerkung: Eine Aufteilung nach eBKP-H liegt nicht vor. Eine Kostengliederung nach eBKP-H für eine detaillierte Überprüfung eignet sich deutlich besser als die BKP-Struktur.

Die Mengen der Projektverfasser sind plausibel und weisen zu unseren Ermittlungen nur geringe Abweichungen auf.

Wir erachten die eingestellten Kosten grundsätzlich als plausibel. Auf folgende Punkte möchten wir im speziellen hinweisen:

- Vorbereitung BKP 1: eher tief eingestellt (Erschliessungsleitungen)
- Sanitäranlagen: eher niedrig eingestellt

3.2 Risiken

Teuerung durch aktuelle instabile Lage (Krieg in der Ukraine) und somit unvorhersehbare Entwicklung der Energie- und Rohstoffpreise. Es empfiehlt sich möglicherweise eine zusätzliche strategische Reserve von weiteren 5% aufzurechnen.

3.3 Generelle Kostentreiber (Mögliches Sparpotential)

- Lage, Konstruktion und Energielabel
 - o Untergeschoss Konstruktion Wasserdichtigkeit (Seenähe)
 - o Material der Konstruktion (Beton / Holz)
 - o Einhaltung Energielabel
- Innausbau
 - o Wahl der Materialien
- Fassadenmaterial
 - o Wahl des Fassadenmaterials

4. Anhang Kostenplausibilisierung nach BKP und Teilobjekten

Legende

GSF	Grundstücksfläche (Norm sia 416)
GF	Geschossfläche (Norm sia 416)
BUF	Bearbeitete Umgebungsfläche (Norm sia 416)
BOF	Bodenfläche (Footprint)
FAW	Äussere Wandbekleidung
FB	Fläche Bedachung

Kostenabweichung bis < > 25%	Kostenabweichung zu hoch, nicht plausibel
Kostenabweichung bis < > 15%	Kostenabweichung hoch, nur bedingt plausibel
Kostenabweichung = oder < > 10%	Kosten plausibel

Teuerung: 04/ 2015 - 01/2025

CH Baupreisindex: Hochbau, 04/2015 Kostenschätzung ± 15%; 100.2

CH Baupreisindex: Hochbau, 10/2024 Kostenplausibilisierung; 115.3

Mehrwertsteuer ab 01.01.2024 erhöhter Satz: 8.1%

- + 15.07 %
- + 0.10 %
- + 15.2 % Total Teuerung

TOTAL - Schlusstein		Benchmark exact			Kostenschätzung Niggli+Zbinden Architekten BSA SIA						Bemerkung / Begründung der Kosten
Code	BKP	CHF/m2	Bezugsgrösse in m2 oder CHF	100%	Betrag 2015	inkl. Teuerung bis 01/2025 (Mwst 8.1%)		Kennwert	Abweichung zu Benchmark exact		
					in CHF	+15.2% in CHF	Bezug		m2/m3/%	absolut	
0	Grundstück	-	GSF	100%	-	-	GSF	15'264	0	0%	Keine Kosten eingerechnet
1	Vorbereitung	142	GF	100%	1'750'000	2'019'000	GF	14'717	115	81%	Kennwert tief
10	Bestandesaufnahmen, Baugrunduntersuchungen	10	GF	100%	40'000	46'000	GF	14'717	3	32%	Kennwert tief
11	Räumungen, Terrainvorbereitungen	5	GF	100%	20'000	24'000	GF	14'717	2	33%	Kennwert tief
12	Sicherungen, Provisorien	8	GF	100%	30'000	35'000	GF	14'717	2	31%	Kennwert tief
13	Gemeinsame Baustelleneinrichtung	15	GF	100%	260'000	300'000	GF	14'717	20	135%	Kennwert hoch
14	Anpassung an bestehende Bauten	4	GF	100%	50'000	58'000	GF	14'717	4	100%	
15	Anpassungen an best. Erschliessungsleitungen	14	GF	100%	50'000	58'000	GF	14'717	4	28%	Kennwert tief
17	Spez. Fundationen, Baugrubensicherung	86	GF	100%	1'020'000	1'175'000	GF	14'717	80	93%	
19	Honorare		CHF	100%	280'000	323'000	CHF	14'717	22	0%	
2	Gebäude	3'038	GF	100%	35'750'000	41'184'000	GF	14'717	2'798	92%	Kennwert niedrig
20	Baugrube	70	GF	100%	1'600'000	1'843'000	VOA	28'709	64	91%	
21	Rohbau 1	900	GF	100%	8'950'000	10'311'000	GF	14'717	701	78%	Kennwert niedrig
22	Rohbau 2	486	GF	100%	6'250'000	7'200'000	GF	14'717	489	101%	Kennwert plausibel
23	Elektroanlagen	328	GF	100%	3'050'000	3'514'000	GF	14'717	239	73%	Kennwert niedrig
24	Heizungsanlagen	361	GF	100%	2'600'000	2'995'000	GF	14'717	204	56%	Kennwert tief
25	Sanitäranlagen	60	GF	100%	350'000	403'000	GF	14'717	27	46%	Kennwert tief TO1+TO2 zu niedrig
27	Ausbau 1	530	GF	100%	3'600'000	4'147'000	GF	14'717	282	53%	Kennwert tief 27/28 zusammen plausibel
28	Ausbau 2	211	GF	100%	3'600'000	4'147'000	GF	14'717	282	134%	Kennwert hoch 27/28 zusammen plausibel
29	Honorare		CHF	100%	5'750'000	6'624'000	CHF	14'717	450	0%	Kennwert plausibel
3	Betriebseinrichtungen	238	GF	100%	3'040'000	3'501'000	GF	14'717	238	100%	aus Projekt übernommen
33	Elektroanlagen	86	GF	100%	1'100'000	1'267'000	GF	14'717	86	100%	
36	Transportanlagen, Aufzug	19	GF	100%	240'000	276'000	GF	14'717	19	100%	
39	Honorare		CHF	100%	1'700'000	1'958'000	CHF	14'717	133	0%	
4	Umgebung	282	BUF	100%	3'050'000	3'512'000	BUF	12'432	282	100%	plausibel
40	Terraingestaltung	13	BUF	100%	140'000	161'000	BUF	12'432	13	100%	
41	Roh- und Ausbauarbeiten	129	BUF	100%	1'390'000	1'601'000	BUF	12'432	129	100%	
42	Gartenanlagen	59	BUF	100%	640'000	737'000	BUF	12'432	59	100%	
44	Installationen	7	BUF	100%	80'000	92'000	BUF	12'432	7	100%	
45	Erschliessung durch Leitungen	11	BUF	100%	120'000	138'000	BUF	12'432	11	100%	
49	Honorare		CHF	100%	680'000	783'000	CHF	14'717	53	0%	
5	Baunebenkosten, exkl. Finanzierung	98	GF	100%	1'250'000	1'440'000	GF	14'717	98	100%	Kosten hoch. Bauherrenleistungen hier enthalten
8	Reserve (5% von BKP 1/2/4)	0.05	CHF	100%	2'000'000	2'304'000	CHF	46'715'000	0.05	99%	Total 5% plausibel
9	Ausstattung	157	GF	100%	2'000'000	2'304'000	GF	14'717	157	100%	aus Projekt übernommen
1-9	Erstellungskosten total (inkl. Mwst 7.7% / 8.1%)	3'672	GF	100%	47'500'000	54'721'000	GF	14'717	3'406	93%	Mwst 8.1% ab 01.01.2024

Legende

GSF	Grundstücksfläche (Norm sia 416)
GF	Geschossfläche (Norm sia 416)
BUF	Bearbeitete Umgebungsfläche (Norm sia 416)
BOF	Bodenfläche (Footprint)
FAW	Äussere Wandbekleidung
FB	Fläche Bedachung

Kostenabweichung bis < > 25%	Kostenabweichung zu hoch, nicht plausibel
Kostenabweichung bis < > 15%	Kostenabweichung hoch, nur bedingt plausibel
Kostenabweichung = oder < > 10%	Kosten plausibel

Teuerung: 04/ 2015 - 01/2025

CH Baupreisindex: Hochbau, 04/2015 Kostenschätzung ± 15%; 100.2

CH Baupreisindex: Hochbau, 10/2024 Kostenplausibilisierung; 115.3

Mehrwertsteuer ab 01.01.2024 erhöhter Satz: 8.1%

- + 15.07 %
- + 0.10 %
- + 15.2 % Total Teuerung

T01 Neubau Stadthaus - Schlussstein		Benchmark exact			Kostenschätzung Niggli+Zbinden Architekten BSA SIA						Bemerkung / Begründung der Kosten
Code	BKP	CHF/m2	Bezugsgrösse in m2 oder CHF		Betrag 2015	inkl. Teuerung bis 01/2025 (Mwst 8.1%)		Kennwert		Abweichung zu Benchmark exact	
					in CHF	+15.2% in CHF	Bezug	m2/m3/%	absolut	in %	
0	Grundstück	-	GSF	100%	-	-	GSF	0	-	0%	Keine Kosten eingerechnet
1	Vorbereitung	127	GF	100%	800'000	923'000	GF	7'998	97	77%	
10	Bestandesaufnahmen	5	GF	100%	15'000	17'000	GF	7'998	2	43%	Kennwert eher tief
11	Räumungen, Terrainvorbereitungen	5	GF	100%	10'000	12'000	GF	7'998	2	30%	Kennwert eher tief
12	Sicherungen, Provisorien	5	GF	100%	10'000	12'000	GF	7'998	2	30%	
13	Gemeinsame Baustelleneinrichtung	25	GF	100%	170'000	196'000	GF	7'998	25	98%	
14	Anpassung an bestehende Bauten	4	GF	100%	30'000	35'000	GF	7'998	4	109%	aus Projekt übernommen
15	Anpassungen an best. Erschliessungsleitungen	25	GF	100%	40'000	46'000	GF	7'998	6	23%	
17	Spez. Fundationen, Baugrubensicherung	58	GF	100%	400'000	461'000	GF	7'998	58	99%	aus Projekt übernommen
19	Honorare	0.25	CHF	100%	125'000	144'000	CHF	923'000	0.16	62%	
2	Gebäude	3'084	GF	100%	26'000'000	29'952'000	GF	7'998	3'152	102%	
20	Baugrube	70	VOA	100%	400'000	461'000	VOA	6'615	70	99%	
21	Rohbau 1	800	GF	100%	4'550'000	5'242'000	GF	7'998	655	82%	Kennwert tief 21/22 zusammen plausibel
22	Rohbau 2	600	GF	100%	5'650'000	6'509'000	GF	7'998	814	136%	Kennwert hoch 21/22 zusammen plausibel
23	Elektroanlagen	328	GF	100%	2'400'000	2'765'000	GF	7'998	346	106%	
24	Heizungsanlagen	361	GF	100%	2'250'000	2'592'000	GF	7'998	324	90%	
25	Sanitäranlagen	50	GF	100%	250'000	288'000	GF	7'998	36	72%	Kennwert tief
27	Ausbau 1	450	GF	100%	3'350'000	3'859'000	GF	7'998	482	107%	Kennwert plausibel 27/28 zusammen hoch
28	Ausbau 2	425	GF	100%	2'950'000	3'398'000	GF	7'998	425	100%	Kennwert hoch 27/28 zusammen hoch
29	Honorare	0	CHF	100%	4'200'000	4'838'000	CHF	29'952'000	0.16	65%	
3	Betriebseinrichtungen	195	GF	100%	1'350'000	1'555'000	GF	7'998	194	100%	aus Projekt übernommen
4	Umgebung	-	BUF	100%	-	-	BUF	12'432	0	0%	Kosten Teilobjekt 3
40	Terraingestaltung		BUF	100%	-	-	BUF	0	#DIV/0!	0%	
41	Roh- und Ausbauarbeiten		BUF	100%	-	-	BUF	0	#DIV/0!	0%	
42	Gartenanlagen		BUF	100%	-	-	BUF	0	#DIV/0!	0%	
44	Installationen		BUF	100%	-	-	BUF	0	#DIV/0!	0%	
45	Erschliessung durch Leitungen		BUF	100%	-	-	BUF	0	#DIV/0!	0%	
49	Honorare		CHF	100%	-	-	CHF	0	#DIV/0!	0%	
5	Baunebenkosten, exkl. Finanzierung	144	GF	100%	1'000'000	1'152'000	GF	7'998	144	100%	Kosten eher hoch. Achtung Bauherrenleistungen!
8	Reserve (5% von BKP 1/2/4)	0.05	CHF	100%	1'350'000	1'555'000	CHF	30'875'000	0.05	101%	
9	Ausstattung	281	GF	100%	1'950'000	2'246'000	GF	7'998	281	100%	aus Projekt übernommen
1-9	Erstellungskosten total (inkl. Mwst 7.7% / 8.1%)	3'550	GF	100%	32'450'000	37'383'000	GF	7'998	3'869	109%	Mwst 8.1% ab 01.01.2024

Legende

GSF	Grundstücksfläche (Norm sia 416)
GF	Geschossfläche (Norm sia 416)
BUF	Bearbeitete Umgebungsfläche (Norm sia 416)
BOF	Bodenfläche (Footprint)
FAW	Äussere Wandbekleidung
FB	Fläche Bedachung

Kostenabweichung bis < > 25%	Kostenabweichung zu hoch, nicht plausibel
Kostenabweichung bis < > 15%	Kostenabweichung hoch, nur bedingt plausibel
Kostenabweichung = oder < > 10%	Kosten plausibel

Teuerung: 04/ 2015 - 01/2025

CH Baupreisindex: Hochbau, 04/2015 Kostenschätzung ± 15%; 100.2

CH Baupreisindex: Hochbau, 10/2024 Kostenplausibilisierung 115.3

Mehrwertsteuer ab 01.01.2024 erhöhter Satz 8.1%

- + 15.07 %
- + 0.10 %
- + 15.2 % Total Teuerung

T02 Tiefgarage		Benchmark exact			Kostenschätzung Niggli+Zbinden Architekten BSA SIA						Bemerkung / Begründung der Kosten
Code	BKP	CHF/m2	Bezugsgrösse in m2 oder CHF	100%	Betrag 2015	inkl. Teuerung bis 01/2025 (Mwst 8.1%)		Kennwert		Abweichung zu Benchmark exact	
					in CHF	+15.2% in CHF	Bezug	m2/m3/%	absolut	in %	
0	Grundstück	-	GSF	100%	-	-	GSF	0	-	0%	Keine Kosten eingerechnet
1	Vorbereitung	127	GF	100%	950'000	1'096'000	GF	6'719	136	107%	
10	Bestandesaufnahmen,	5	GF	100%	25'000	29'000	GF	6'719	4	86%	
11	Räumungen, Terrainvorbereitungen	5	GF	100%	10'000	12'000	GF	6'719	2	36%	
12	Sicherungen, Provisorien	5	GF	100%	20'000	23'000	GF	6'719	3	68%	
13	Gemeinsame Baustelleneinrichtung	25	GF	100%	90'000	104'000	GF	6'719	15	62%	
14	Anpassung an bestehende Bauten	4	GF	100%	20'000	23'000	GF	6'719	3	86%	
15	Anpassungen an best. Erschliessungsleitungen	25	GF	100%	10'000	12'000	GF	6'719	2	7%	Kennwert eher niedrig
17	Spez. Fundationen, Baugrubensicherung	58	GF	100%	620'000	714'000	GF	6'719	106	183%	
19	Honorare	500	CHF	100%	155'000	179'000	CHF	1'096'000	0.16	0%	
2	Gebäude	1'272	GF	100%	9'750'000	11'232'000	GF	6'719	1'220	96%	
20	Baugrube	70	VOA	100%	1'200'000	1'382'000	VOA	22'094	63	89%	Kennwert eher niedrig
21	Rohbau 1	750	GF	100%	4'400'000	5'069'000	GF	6'719	754	101%	
22	Rohbau 2	100	GF	100%	600'000	691'000	GF	6'719	103	103%	
23	Elektroanlagen	112	GF	100%	650'000	749'000	GF	6'719	111	100%	
24	Heizungsanlagen	60	GF	100%	350'000	403'000	GF	6'719	60	100%	
25	Sanitäranlagen	20	VOA	100%	100'000	115'000	VOA	6'719	17	86%	Kennwert eher niedrig
27	Ausbau 1	60	VOA	100%	250'000	288'000	VOA	6'719	43	71%	Kennwert eher niedrig
28	Ausbau 2	100	GF	100%	650'000	749'000	GF	6'719	111	111%	Kennwert eher niedrig
29	Honorare	0.25	CHF	100%	1'550'000	1'786'000	CHF	11'232'000	0.16	64%	
3	Betriebseinrichtungen	60	GF	100%	350'000	403'000	GF	6'719	60	100%	aus Projekt übernommen
4	Umgebung	-	BUF	100%	-	-	BUF	12'432	0	0%	Kosten im Teilobjekt 3
5	Baunebenkosten, exkl. Finanzierung	34	GF	100%	200'000	231'000	GF	6'719	34	100%	Bewertung Teilobjekt Gesamt
8	Reserve (5% von BKP 1/2/4)	0.05	CHF	100%	500'000	576'000	CHF	12'962'000	0.044	89%	Bewertung Teilobjekt Gesamt
9	Ausstattung	-	GF	100%	-	-	GF	6'719	0	0%	
1-9	Erstellungskosten total (inkl. Mwst 7.7% / 8.1%)	1'494	GF	100%	11'750'000	13'538'000	GF	6'719	1'451	97%	Mwst 8.1% ab 01.01.2024

Legende

GSF Grundstücksfläche (Norm sia 416)
 GF Geschossfläche (Norm sia 416)
 BUF Bearbeitete Umgebungsfläche (Norm sia 416)
 BOF Bodenfläche (Footprint)
 FAW Äussere Wandbekleidung
 FB Fläche Bedachung

Kostenabweichung bis < > 25%	Kostenabweichung zu hoch, nicht plausibel
Kostenabweichung bis < > 15%	Kostenabweichung hoch, nur bedingt plausibel
Kostenabweichung = oder < > 10%	Kosten plausibel

Teuerung: 04/ 2015 - 01/2025

CH Baupreisindex: Hochbau, 04/2015 Kostenschätzung ± 15%; 100.2

CH Baupreisindex: Hochbau, 10/2024 Kostenplausibilisierung; 115.3

Mehrwertsteuer ab 01.01.2024 erhöhter Satz: 8.1%

+ 15.07 %

+ 0.10 %

+ 15.2 % Total Teuerung

T03 Festwiese		Benchmark exact			Kostenschätzung Niggli+Zbinden Architekten BSA SIA					Bemerkung / Begründung der Kosten	
Code	BKP	CHF/m2	Bezugsgrösse in m2 oder CHF	100%	Betrag 2015	inkl. Teuerung bis 01/2025 (Mwst 8.1%)		m2/m3/%	Kennwert		Abweichung zu Benchmark exact
					in CHF	+15.2% in CHF	Bezug		absolut	in %	
0	Grundstück	-	GSF	100%	-	-	GSF	15'264	0	0%	Keine Kosten eingerechnet
1	Vorbereitung	-	GF	100%	-	-	GF	0	0	0%	
2	Gebäude	-	GF	100%	-	-	GF	0	0	0%	
3	Betriebseinrichtungen	-	GF	100%	-	-	GF	0	0	0%	
4	Umgebung	245	BUF	100%	3'050'000	3'512'000	BUF	12'432	220	90%	
40	Terraingestaltung	15	BUF	100%	140'000	161'000	BUF	12'432	13	86%	
41	Roh- und Ausbaurbeiten	130	BUF	100%	1'390'000	1'601'000	BUF	12'432	129	99%	
42	Gartenanlagen	80	BUF	100%	640'000	737'000	BUF	12'432	59	74%	
44	Installationen	10	BUF	100%	80'000	92'000	BUF	12'432	7	74%	
45	Erschliessung durch Leitungen	10	BUF	100%	120'000	138'000	BUF	12'432	11	111%	
49	Honorare	0.25	CHF	100%	680'000	783'000	CHF	3'800'000	0.21	82%	
5	Baunebenkosten, exkl. Finanzierung	8	GF	100%	50'000	57'000	GF	6'719	8	110%	
51	Bewilligungen, Gebühren	2	GF	100%	10'000	12'000	GF	6'719	2	100%	
52	Muster, Modell, Vervielfältigungen, Doku	1	GF	100%	7'000	8'000	GF	6'719	1	100%	
53	Versicherungen	0	GF	100%	3'000	3'000	GF	6'719	0	100%	
54	Finanzierung ab Baubeginn exkl.	-	GF	100%	-	-	GF	6'719	0	0%	
55	Bauherrenleistungen	2	GF	100%	15'000	17'000	GF	6'719	2	100%	
56	Übrige Baunebenkosten	2	GF	100%	15'000	17'000	GF	6'719	2	100%	
8	Reserve (5% von BKP 1/2/4)	0.05	CHF	100%	150'000	173'000	CHF	3'512'000	0.05	99%	
9	Ausstattung	5	BUF	100%	50'000	58'000	BUF	12'432	5		aus Projekt übernommen
1-9	Erstellungskosten total (inkl. Mwst 7.7% / 8.1%)	250	BUF	100%	3'300'000	3'800'000	BUF	12'432	224	90%	Mwst 8.1% ab 01.01.2024