



Volksabstimmung vom 14. Juni 2026

Sanierung und Erweiterung der bestehenden städtischen Verwaltungsliegenschaften

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»)

Inhaltsverzeichnis

1	Worum geht es?	4
2	Ausgangslage	6
3	Projektbeschrieb	8
3.1	Studienauftrag Sanierung und Erweiterung Stadthaus (Hauptstrasse 62)	8
3.2	Planerwahlverfahren Sanierung Haus Sallmann (Hauptstrasse 74)	8
4	Vorprojekt	9
4.1	Raumprogramm	9
4.2	Einbezug der Denkmalpflege	9
4.3	Zuweisung Parzelle 196 zum Verwaltungsvermögen	11
4.4	Parzellen im Landabtausch	11
5	Sanierung und Erweiterung des bestehenden Stadthauses	13
5.1	Sanierung bestehendes Stadthaus	13
5.2	Erweiterung durch Neubau	13
5.3	Parkierung	14
5.4	Erfüllung der heutigen gesetzlichen Anforderungen	15
5.5	Mittelfristige und langfristige Reserveflächen	15
5.6	Aussenraumgestaltung	16

6	Sanierung Haus Sallmann	18
6.1	Sanierung Haus Sallmann (Haupthaus)	18
6.2	Ersatz Zwischenbau	18
6.3	Ausbau Scheune	19
6.4	Erfüllung der heutigen gesetzlichen Anforderungen	20
6.5	Mittelfristige und langfristige Reserveflächen	20
6.6	Aussenraumgestaltung	21
6.7	Vereinslokal «Narrenkeller»	22
7	Umgang mit Altliegenschaften	23
8	Finanzen	24
8.1	Kostenvoranschlag Investitionen +/- 15 %	24
8.2	Kapitaldienst	25
8.3	Betriebskosten	26
9	Das Projekt «Schlussstein» von 2016 am Standort Bärenplatz	27
10	Weiteres Vorgehen / Terminplan	30
11	Was passiert bei einer Ablehnung?	31
12	Die Abstimmungsfrage	32
13	Zusammenfassung	33
14	Antrag	35

1 Worum geht es?

Die Bevölkerungszahl der Stadt Kreuzlingen ist in den letzten Jahrzehnten stark gestiegen. Mit über 23'300 Einwohnenden ist Kreuzlingen eine mittelgrosse Stadt mit wichtigen Zentrumsfunktionen. Auch die Anzahl und die Komplexität der an die Stadt übertragenen Aufgaben sind gestiegen. Darauf muss die Stadtverwaltung mit einer zeitgemässen Infrastruktur reagieren, insbesondere als Dienstleistungszentrum für die Bevölkerung.

Die Qualität der heute durch die Stadtverwaltung genutzten Liegenschaften ist sehr unterschiedlich. Vor allem in den

Zeitgemässe Infrastruktur als Dienstleistungszentrum für die Bevölkerung

Bereichen Behindertengleichstellung, Brandschutz und Energieeffizienz werden die gesetzlichen Vorgaben nicht erfüllt. Die historischen und teilweise denkmalgeschützten Liegenschaften müssen zwingend saniert werden.

Seit über 40 Jahren sucht Kreuzlingen nach einer Lösung. Im November 2016 genehmigten die Kreuzlinger Stimmberechtigten einen Baukredit für das Projekt «Schlussstein» am Standort Bärenplatz. Mit der Initiative «zur Freihaltung der Festwiese beim Bärenplatz» wurde dem Stadtrat und dem Gemeinderat jedoch der Auftrag erteilt, ein neues Projekt zu erarbeiten.

Das neu erarbeitete und in dieser Botschaft vorgestellte Projekt «Sanierung und Erweiterung der bestehenden städtischen Verwaltungsliegenschaften» konzentriert sich auf den heutigen Standort des Stadthauses, sowie das Haus Sallmann:

- Sanierung des heutigen Stadthauses an der Hauptstrasse 62
- Erweiterung des Stadthauses durch einen Neubau mit Tiefgarage im Bereich Hauptstrasse/Marktstrasse
- Sanierung des Hauses Sallmann an der Hauptstrasse 74 mit Ausbau der Scheune

Mit Annahme der vorliegenden Botschaft erhält Kreuzlingen die Chance, eine seit Jahrzehnten bestehende Frage zu klären. Die städtische Verwaltung wird auf zwei Standorte zentralisiert und zukunftsfähig gestaltet. Die bestehenden Liegenschaften werden respektvoll erneuert und entsprechen anschliessend wieder den gesetzlichen Anforderungen. Dadurch können der Werterhalt der bestehenden Liegenschaften und die Verbesserung der räumlichen Situation durch Erweiterung bzw. Ausbau ideal kombiniert werden – für heute und die kommenden Generationen.

Ein neuer, offener Stadtplatz wertet das Zentrum auf

Gleichzeitig erhält Kreuzlingen einen neuen, offenen Stadtplatz an der Hauptstrasse. Durch diese städtebauliche Aufwertung wird ein Mehrwert für Kreuzlingen geschaffen: die Aufenthaltsqualität im Zentrum wird gestärkt und dem Boulevard zusätzliche Attraktivität verliehen.

Stadtrat und Gemeinderat beantragen, der vorliegenden Botschaft zuzustimmen.

Der Gemeinderat stimmte der Botschaft am 22. Januar 2026 mit 28 Ja-Stimmen zu 6 Nein-Stimmen bei 2 Enthaltungen zu.

2 Ausgangslage

Die Chronologie der Standortsuche für ein neues Stadthaus reicht bis in die 1990er-Jahre zurück. Seitdem wurden verschiedene Varianten und Standorte geprüft. Am 27. November 2016 nahm das Volk das Kreditbegehren für das «Gesamtprojekt Neubau eines zentralen Stadthauses, Bau einer Tiefgarage und Neugestaltung der

Fokus auf das Potenzial bestehender Liegenschaften

Festwiese» (Projekt «Schlussstein») am Standort Bärenplatz an. Nach dem Start der Arbeiten wurde 2019 die Initiative «zur Freihaltung der Festwiese beim Bärenplatz» eingereicht. 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 an.

Damit war ein neues Projekt zu erarbeiten. Der Stadtrat nahm bei seiner Auslegung die Kritikpunkte ernst. Bei der Erarbeitung der neuen Lösung konzentrierte er sich auf das Potenzial der bestehenden städtischen Liegenschaften. Er favorisierte eine Lösung beim heutigen Stadthaus sowie entlang des Boulevards, um die Adresse der Stadtverwaltung direkt mit dem Zentrum zu verknüpfen.

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». Einen Zusatzkredit von CHF 0.3 Mio. genehmigte der Gemeinderat am 5. September 2024, so dass sich ein Gesamtkredit in Höhe von CHF 1.7 Mio. ergab.

In der Folge wurde das Projekt «Sanierung und Erweiterung der bestehenden städtischen Verwaltungsliegenschaften» im Detail ausgearbeitet, um es den Stimmberechtigten der Stadt Kreuzlingen zur Abstimmung vorzulegen. Dabei muss mit einer einzigen Antwort («Ja» oder «Nein») über vier zwingend zusammenhängende Teilfragen entschieden werden.

Wo finde ich was?

Kreditbegehren für a. das Projekt «Sanierung und Erweiterung der bestehenden städtischen Verwaltungsliegenschaften» in Höhe von CHF 49'369'500, indexiert – Sanierung bestehendes Stadthaus S. 13 – Erweiterung durch Neubau S. 13 – Parkierung S. 14 – Aussenraumgestaltung S. 16 – Sanierung Haus Sallmann (Haupthaus) S. 18 – Ersatz Zwischenbau S. 18 – Ausbau Scheune S. 19 – Aussenraumgestaltung S. 21	 
b. Übertrag der Parzelle 196 vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen der Stadt Kreuzlingen in Höhe von CHF 1'770'000 – Zuweisung Parzelle 196 zum Verwaltungsvermögen S. 11	
c. Landabtausch der Parzellen 1871, 1851 und 1477 im Austausch für die Parzellen 197 und 2420 innerhalb des Verwaltungsvermögens – Parzellen im Landabtausch S. 11	
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») – Das Projekt «Schlussstein» von 2016 am Standort Bärenplatz S. 27	

Übersicht Bestandteile Abstimmungsfrage mit Seitenverweis Botschaft

Bild1: Stadthaus mit Erweiterungsbau, Visualisierung: OVI Images GmbH

Bild 2: Haus Sallmann mit Zwischenbau und Scheune, Visualisierung: OVI Images GmbH

Bild 3 und 4, Parzellenplan, Quelle: Geometer Wälli AG, Kreuzlingen

Bild 5: Titelbild Volksbotschaft November 2016, Projekt «Schlussstein» am Standort Bärenplatz

3 Projektbeschreibung

In Vorbereitung auf den Architekturwettbewerb wurde eine Machbarkeitsstudie durchgeführt. Das beauftragte Büro Ryf Partner Architekten AG bestätigte, dass der Flächenbedarf sowie die geforderte Reserve mit einer Erweiterung des heutigen Stadthauses und dem Haus Sallmann abgedeckt sind.

Die beiden Standorte boten mit ihrer individuellen Aufgabenstellung eine sehr unterschiedliche Ausgangslage. Deswegen wurde für die Sanierung und Erweiterung des bestehenden Stadthauses ein «Studienauftrag mit Präqualifikation» und für die Sanierung des Haus Sallmann ein «Planerwahlverfahren mit Präqualifikation» durchgeführt.

3.1 Studienauftrag Sanierung und Erweiterung Stadthaus (Hauptstrasse 62)

Nach der offenen Ausschreibung des nicht anonymen Studienauftrags im Juli 2023 wurden im Rahmen der Präqualifikation sechs Planerteams mit der Ausarbeitung eines Projektes beauftragt. Das Beurteilungsgremium empfahl dem Stadtrat einstimmig das Projekt «Alice» von Romero Schaeffle Partner Architekten AG. Der Stadtrat stimmte dem Siegerprojekt am 2. April 2024 zu. Die Erarbeitung des Vorprojekts startete Mitte Mai 2024 mit dem Generalplanerteam Romero Schaeffle + Carretta Weidmann.

3.2 Planerwahlverfahren Sanierung 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. Das Bewertungsgremium hat dem Stadtrat das Angebot des Generalplanerteams Ryf Scherrer Ruckstuhl Architekten einstimmig empfohlen. Der Stadtrat hat dem Siegerprojekt am 6. Februar 2024 zugestimmt. Die Erarbeitung des Vorprojekts startete Ende April 2024 mit dem Generalplanerteam Ryf Scherrer Ruckstuhl Architekten.

4 Vorprojekt

4.1 Raumprogramm

Die Zusammenführung der heute auf neun Standorte verteilten Abteilungen der Stadtverwaltung bietet die Chance für eine kundenorientierte Dienstleistungserbringung durch die gezielte Nutzung räumlicher, organisatorischer und betrieblicher Synergieeffekte.

Bereits im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurde das Raumprogramm erarbeitet. Externe Personen, die gezielt die Sicht der Kundschaft und von Menschen mit Beeinträchtigung einbrachten, unterstützten das Projektteam. Basierend auf dem Raumprogramm wurde das jeweilige Raumbezugsschema entwickelt. Beides wurde 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 im Zentrum. So sind z. B. die Räumlichkeiten flexibel ausgestaltet und können jederzeit neuen Bedürfnissen oder Erkenntnissen angepasst werden.

**Die Bedürfnisse
der Kundschaft
im Mittelpunkt**

4.2 Einbezug der Denkmalpflege

Parallel zum Start der Machbarkeitsstudie wurde auch die denkmalpflegerische Einschätzung der Objekte 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 in Absprache erarbeitet.



HAUPTSTRASSE

Hauptstrasse 58
(ehemaliges Kino
Bodan)

1477

Haupt-
strasse 58a
(Geschäfts-
haus)

1851

Hauptstrasse 60
(ehemalige Metzgerei
«Schlemmerzentrum»,
Ersatz durch
Erweiterungsbau)

196

Hauptstrasse 60a
(Ersatz durch
Erweiterungsbau)

1871

Hauptstrasse 62
(heutiges Stadthaus,
geplante Sanierung)

MARKTSTRASSE

Marktstrasse 4a

Marktstrasse 4

Marktstrasse 6

2420

Parkplatz

197

- Parzelle von Landkreditkonto zu Verwaltungsvermögen
- Landabtausch Parzellen Häberlin Architekten AG an Stadt
- Landabtausch Parzellen Stadt an Häberlin Architekten AG

Quelle Plan: Geometer Wälli AG, Kreuzlingen

4.3 Zuweisung Parzelle 196 zum Verwaltungsvermögen

Mit Fokus auf die Sanierung und die Erweiterung der bestehenden städtischen Verwaltungsliegenschaften am Standort Stadthaus suchte der Stadtrat das Gespräch mit dem Liegenschaftsbesitzer der Parzelle Nr. 196 (ehemalige Metzgerei «Schlemmerzentrum»). 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 Projekt und steigerte die Handlungsfähigkeit in diesem Areal eminent.

Der Stadtrat war sich bewusst, dass es sich um einen strategischen Kauf handelte, da ansonsten das Projekt «Sanierung und Erweiterung der bestehenden städtischen Verwaltungsliegenschaften» an diesem Standort kaum realisiert werden könnte. In der Gesamtbetrachtung mit den bereits im Eigentum der Stadt befindlichen Grundstücken war es ein wichtiges, notwendiges und wertvolles Landgeschäft.

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 für den Stadtrat um die entsprechende Differenz.

4.4 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 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.

Am 24. Juni 2024 wurde der Tauschvertrag unterzeichnet. Die zu Grunde liegenden Schätzungen wurden im Rahmen der Erstellung der Volksbotschaft 2025 aktualisiert.

Parzellen	Stadt Kreuzlingen Nr. 197 und 2420		
	Schätzung ¹	Schätzung ²	Mittelwert
	4'990'000.–	5'269'000.–	5'129'500.–
Parzellen	Häberlin Architekten AG Nr. 1477 (Hauptstrasse 58, ehemaliges Kino Bodan), Nr. 1851 und Nr. 1871 (Kernfläche Hauptstrasse/Marktstrasse)		
	Schätzung ¹	Schätzung ²	Mittelwert
	4'790'000.–	4'685'000.–	4'737'500.–
Differenz/Tauschaufgeld zugunsten Stadt			392'000.–

¹ Iw liegenschaftenwerte gmbh, Linus Weber in CHF

² Immo-Promote, Franziska Wirth

Aus den aktualisierten Schätzungen ergibt sich ein Tauschaufgeld von CHF 392'000.– zugunsten der Stadt. Der Tauschvertrag wurde angepasst und grundbuchamtlich

Rechtsgültigkeit erst nach Zustimmung zum Kreditbegehren beurkundet, wobei die Rechtsgültigkeit erst nach Zustimmung zum Kreditbegehren «Sanierung und Erweiterung der bestehenden städtischen Verwaltungsliegenschaften» 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.

5 Sanierung und Erweiterung des bestehenden Stadthauses

5.1 Sanierung bestehendes Stadthaus

Das bestehende Stadthaus von 1874 (Kopfbau) bzw. 1916 (Anbau) 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. Der für die hindernisfreie Erschliessung notwendige Aufzug stellt die grösste bauliche Massnahme im bestehenden Stadthaus dar. Er wird im inneren Lichthof platziert, wodurch der Ein- bzw. Ausstieg auf jedem Zwischenstockwerk ohne weitere aufwändige Baumassnahmen ermöglicht wird.

Zurückhaltende und funktionale Sanierung bestehendes Stadthaus

5.2 Erweiterung durch Neubau

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 (Boulevard).

Der Empfangsschalter direkt beim Haupteingang ermöglicht eine kundenfreundliche Zuweisung an die zuständigen Mitarbeitenden. Die meistfrequentierten Kundenshalter – wie z. B. das Einwohneramt oder das Steueramt – befinden sich direkt

Zentrale Schalterhalle im Erdgeschoss

in der Schalterhalle im Erdgeschoss. Über eine Treppe oder den Aufzug können die weiteren öffentlichen und halb-öffentlichen Nutzungen im ersten Obergeschoss bequem 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.



Neubau Stadthaus, Schalterhalle

Generalplanerteam Romero Schaeffle + Caretta Weidmann

Visualisierung: OVI Images GmbH

Im Erdgeschoss, direkt zur Hauptstrasse gelegen, befindet sich ein Raum für gewerbliche Zwecke. Der Raum ist ca. 45m² 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.

5.3 Parkierung

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 vorgesehen sind. Die übrigen Parkplätze stehen der Öffentlichkeit jederzeit zur Verfügung. Eine Parkgebühr wird erst mit längerem Aufenthalt fällig und orientiert sich an den umliegenden Parkgebühren. Mitarbeitende können ihre Fahrzeuge z. B. auf dem nahen Bärenplatz parkieren. Rund um das Stadthaus und den Neubau wird es ca. 50, mehrheitlich überdachte, Veloabstellplätze geben.

Parkplätze für Öffentlichkeit

5.4 Erfüllung der heutigen gesetzlichen Anforderungen

Das bestehende Stadthaus weist Defizite in verschiedenen Bereichen wie z. B. Hindernisfreiheit, Brandschutz, Energieeffizienz oder Nachhaltigkeit (z. B. Optimierung der ökologischen und ökonomischen Lebenszykluskosten) auf.

Mit den geplanten Sanierungsmassnahmen können die heutigen gesetzlichen Anforderungen wieder erfüllt werden. Beispielsweise kann mit dem Einbau eines Aufzugs die längst überfällige, hindernisfreie Erschliessung gewährleistet werden. Beim Neubau werden die Gesetze, Verordnungen und Normen vollumgänglich eingehalten.

Für die Energieeffizienz wird eine regenerative Energieerzeugung mittels Erdsondenwärmepumpe eingebaut, die 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.

Regenerative Energie- erzeugung mittels Erdsondenwärmepumpe

5.5 Mittelfristige und langfristige Reserveflächen

Im bestehenden Stadthaus werden einzelne Büroräume (total ca. 155 m²) für mittelfristige Entwicklungen (10 bis 20 Jahre) freigehalten. Mit dem Neubau wird eine mittelfristige Reservefläche von rund 200 m² realisiert, die vorübergehend an verwaltungsnahe Institutionen oder Organisationen vermietet werden kann.

Langfristig (20 bis 50 Jahre) ist im bestehenden Stadthaus ein Ausbau des Dachstocks mit weiteren ca. 75 m² möglich. Im Neubau wird die langfristige Reserve nicht gebaut. Hier ermöglicht die Holzsystembauweise ein einfaches Erweitern, Austauschen oder Versetzen der modularen Fassadenelemente. Dadurch kann zu einem späteren Zeitpunkt bedarfsgerecht zwischen 500 bis 1'000 m² zusätzliche Nutzfläche

erstellt werden. Dabei werden die neu geschaffenen Freiräume möglichst wenig beeinträchtigt. Vor einer allfälligen Realisierung muss den Stimmberechtigten der Stadt Kreuzlingen wieder ein Kreditbegehren zur Abstimmung vorgelegt werden.

5.6 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.



Bild oben: Stadthaus mit Neubau, Bild rechts: Platzgestaltung Richtung ehemaligem Kino Bodan
Generalplanerteam Romero Schaeffle + Caretta Weidmann

Visualisierungen: OVI Images GmbH

Zwischen dem Neubau, dem ehemaligen Kino Bodan (Hauptstrasse 58) und dem ehemaligen Volksbad (Marktstrasse 4) 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 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.

Begrünte Begegnungsorte im Zentrum



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.

6 Sanierung Haus Sallmann

Das Haus Sallmann ist ein bedeutendes und historisches Schutzobjekt an prominenter Lage mitten in der Stadt Kreuzlingen. Diese Liegenschaft muss zwingend im Besitz der Stadt Kreuzlingen verbleiben. Es ist zudem sinnvoll, dass sämtliche

Sämtliche Ressorts der Sozialen Dienste an einem Ort vereint

Ressorts des Departements Soziale Dienste an einem Ort vereint werden. So kann an diesem vom Stadthaus losgelösten Standort die Dis-
kretion für die Klientinnen und Klienten gewähr-

leistet werden. Das Gebäudeensemble besteht aus drei Teilen: Haupthaus, Zwischenbau und Scheune. Das Siegerprojekt sieht für die drei Gebäudeteile jeweils angepasste Eingriffstiefen vor.

6.1 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 Sozialen Dienste sind bereits heute im Haupthaus und im Zwischenbau untergebracht. Entsprechend wurde das Haus Sallmann bereits mehrfach

Konzentration auf punktuelle Anpassungen

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.

6.2 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 zusammenwuchsen. Der zweigeschossige Teil des Zwischenbaus soll durch einen Neubau in Holzbauweise ersetzt werden.

Die Fassade mit diagonaler Holzlattung verbindet die einzelnen Bauteile optisch miteinander.

Alle Bereiche hindernisfrei erschlossen

In diesem Gebäudeteil wird zudem der Aufzug platziert, von dem aus alle Bereiche auch im Haupthaus und in der Scheune hindernisfrei erschlossen werden können.

6.3 Ausbau Scheune

Mitte des 19. Jahrhunderts wurde eine freistehende Scheune realisiert. Diese soll ausgebaut werden, um die Zusammenführung aller Ressorts des Departements

Ausbau mit neuer Holzkonstruktion

Soziale Dienste an der Hauptstrasse 74 zu ermöglichen. Entsprechend ist hier die Eingriffstiefe am grössten. Abgesehen von einigen schützenswerten Wänden bzw.

Einbauten im Erdgeschoss wird die Scheune vollständig entkernt und mit einer neuen Holzkonstruktion ausgebaut. Dabei wird der verbleibende historische Dachstuhl in Szene gesetzt.



Haus Sallmann, Innenansicht
Generalplanerteam Ryf Scherrer Ruckstuhl Architekten

Visualisierung: OVI Images GmbH

6.4 Erfüllung der heutigen gesetzlichen Anforderungen

Bereits in den vergangenen Jahren wurde begonnen, die Massnahmen zur Einhaltung der Gesetze, Verordnungen und Normen umzusetzen. Um die Erfüllung abschliessend erreichen zu können, sind in den drei Gebäudeteilen weitere unterschiedlich tiefgreifende Massnahmen erforderlich. Dies betrifft unter anderem (Aufzählung nicht abschliessend) Hindernisfreiheit, Brandschutz, Energieeffizienz, Nachhaltigkeit (z. B. Optimierung der ökologischen und ökonomischen Lebenszykluskosten) und Denkmalschutz.

Beispielsweise wird durch den optimal platzierten Aufzug 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 Aufzug erschlossen, so dass der dort befindliche «Narrenkeller» und die WC-Anlage neu schwellenlos erreichbar sein werden.

Beim Ausbau der Scheune wird die Gebäudehülle energetisch ertüchtigt, 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.

Ökologische Wärmeerzeugung

6.5 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.

6.6 Aussenraumgestaltung

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

**Wertvoller grüner
Freiraum inmitten
der Stadt**



Haus Sallmann mit Zwischenbau und Scheune
Generalplanerteam Ryf Scherrer Ruckstuhl Architekten

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.

6.7 Vereinslokal «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 das bei der Bevölkerung beliebte Jahrmarkts-Fondue soll erhalten bleiben, unter Einhaltung der brandschutztechnischen Vorschriften und der Gewähr-

Auch der «Narrenkeller» wird schwellenlos zugänglich

leistung 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 Aufzug 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. Zusätzlich kann die Stadtverwaltung den «Narrenkeller» in Koordination mit der Narren-gesellschaft Emmishofen künftig als Besprechungs- oder Workshopraum nutzen.

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

7 Umgang mit Altliegenschaften

Das ehemalige Wohnhaus (Marktstrasse 4) und das ehemalige Volksbad (Marktstrasse 4a) sind im Besitz der Stadt Kreuzlingen. 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 künftig nicht mehr als Büroräumlichkeiten für die Verwaltung benötigt. Sie 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 (Auflagen mittels Grundbucheinträgen). Das genaue Vorgehen wird gesondert geprüft.

**Wichtige Zeitzeugen
bleiben erhalten**

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 Schutzentscheid seitens Gemeinde ist pendent. Hier ist insbesondere der Gesamteindruck mit dem neu entstehenden Stadthausplatz entscheidend.

Der beantragte Baukredit beinhaltet keine Investitions- oder Sanierungskosten in die erwähnten Altliegenschaften. Der Stadtrat wird seine Absichten zum Umgang mit den Altliegenschaften (Baurecht, Verkauf oder Verbleib) nach erfolgreicher Volksabstimmung in einer Strategie formulieren und den zuständigen gemeinderätlichen Kommissionen präsentieren, damit gemeinsam das weitere Vorgehen festgelegt werden kann. Über die zukünftige Verwendung der vorerwähnten Liegenschaften wird der Gemeinderat entscheiden.

8 Finanzen

8.1 Kostenvoranschlag Investitionen +/- 15 %

Die Architekten haben sämtliche Kosten erhoben. Anschliessend hat ein unabhängiger Kostenplaner die Erhebungen geprüft und die Plausibilität bestätigt. 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.

Kostenvoranschlag Investitionen

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

BKP Bezeichnung		Kernfläche Hauptstrasse/Marktstrasse			Haus Sallmann
		Sanierung	Erweiterung	Tiefgarage Erweiterung	Sanierung
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	Betriebseinrichtungen	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 ohne Reserve		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.–			
Baupreisindex ¹		114.6 Pkt. ²	117.6 Pkt. ³	117.6 Pkt. ³	114.6 Pkt. ²

¹ Region Ostschweiz, Basis jeweils Oktober 2020 = 100 Punkte

² Umbau Bürogebäude, Stand Oktober 2024

³ Neubau Bürogebäude, Stand Oktober 2024

Die Kostenschätzung versteht sich ohne Förderbeiträge. Diese werden im Projektverlauf evaluiert und beantragt. Da die Realisierung etappiert erfolgt, sind keine Kosten für Provisorien oder befristete Anmietungen notwendig.

8.2 Kapitaldienst

Der anfallende Kapitaldienst ist jährlich zu budgetieren:

Position	Kernfläche Hauptstrasse/Marktstrasse			Haus Sallmann	
	Sanierung	Erweiterung	Tiefgarage Erweiterung	Sanierung	
Baukosten	3'714'500.–	30'441'000.–	3'829'000.–	11'385'000.–	
Grundstück Schlemmer- zentrum		1'770'000.–			
Summe Anlagekosten	3'714'500.–	32'211'000.–	3'829'000.–	11'385'000.–	
Vorfinanzierung*		-7'700'000.–			
Abzu- schreibender 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 von 50% der Anlagekosten	55'700.–	483'200.–	57'400.–	170'800.–	3 %
Total Kapitalkosten	2'083'500.–				

in CHF

*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.

8.3 Betriebskosten

Die Betriebskosten setzen sich aus mehreren Komponenten zusammen:

- Liegenschaftsverwaltung, Gebäudeversicherung
- Versorgung: Strom, Wasser, technische Medien / Entsorgung: Abwasser, Abfall etc.
- Reinigung: Unterhaltsreinigung, Grund-/Spezialreinigung (Fenster, Fassade)
- Bedienung, Inspektion, Reinigung 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. Im Sinne einer Belebung des Boulevards wird das Parkhaus auch ausserhalb der Öffnungszeiten der Verwaltung zugänglich sein.

9 Das Projekt «Schlussstein» von 2016 am Standort Bärenplatz

Für einen nachvollziehbaren Vergleich hat die exact Kostenplanung AG das Projekt «Schlussstein» am Standort Bärenplatz teuerungsbereinigt berechnet. Basis war der vom Bund publizierte Baupreisindex. Zudem wurde die Erhöhung des Mehrwertsteuersatzes per 1. Januar 2024 auf 8.1 % berücksichtigt.



Titelbild Volksbotschaft November 2016, Projekt «Schlussstein» am Standort Bärenplatz

Somit müsste heute für das im Jahr 2016 genehmigte Projekt «Schlussstein» am Standort Bärenplatz mit Kosten von rund CHF 59 Mio. gerechnet werden. Das mit der heute vorliegenden Botschaft vorgestellte Projekt «Sanierung und Erweiterung der bestehenden städtischen Verwaltungsliegenschaften» kostet rund CHF 49.4 Mio.

	«Schlussstein» ¹ Botschaft	«Schlussstein» ² Teuerungsbereinigt	Sanierung und Erweiterung ³
Sanierung Stadthaus			3'230'000.–
Neubau an jeweiligem Standort ⁴	31'050'000.–	35'825'000.–	29'800'000.–
Sanierung Haus Sallmann			9'900'000.–
Tiefgarage Festwiese	11'300'000.–	12'964'000.–	
Tiefgarage Marktstrasse			3'329'500.– (in Kosten Erweiterung Stadthaus enthalten)
Gestaltung Festwiese	3'150'000.–	3'627'000.–	
Aussenraumgestaltung Kernfläche Hauptstrasse / Marktstrasse			1'078'000.– (in Gesamtkosten enthalten)
Aussenraumgestaltung Sallmannscher Park			350'000.– (in Gesamtkosten enthalten)
Reserve 5 % BKP 1/2/4	2'000'000.–	2'304'000.–	
Kosten Total	47'500'000.–	54'720'000.–	
inkl. 5 % Reserve BKP 1/2/4			
Reserve		5'558'400.–	
Differenz 5 % BKP 1/2/4 zu 15 % pauschal			
Reserve 15 % pauschal			6'439'500.–
Kosten bereits erfolgte Arbeiten «Schlussstein» zulasten des bewilligten Kredits bis Projektstopp		-1'204'500.–	
Kosten Total		59'073'900.–	49'369'500.–
inkl. 15 % Reserve			

¹ Botschaft, Stand Oktober 2015, 8 % MwSt.

in CHF

² exact, inkl. Teuerung, März 2025, 8,1 % MwSt.

³ bestehende städtische Verwaltungsliegenschaften, Architekten und exact, März 2025, 8,1 % MwSt.

⁴ Schlussstein = Bärenplatz bzw. Sanierung und Erweiterung = Kernfläche Hauptstrasse/Marktstrasse

Zu beachten sind bei diesem Vergleich zwei Punkte:

1. Die ab der Genehmigung des Kreditbegehrens 2016 bis zum Projektstopp 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. 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 «Schlussstein» 1:1 umgesetzt werden würde, wäre nach neuem Recht zwar lediglich die Überschreitung der Baulinie entlang der Haupt- bzw. der Pestalozzistrasse als Ausnahme zu beantragen. Demgegenüber stehen jedoch neue Anforderungen für die Einreichung eines Baugesuchs. Dies würde eine Überarbeitung und Neuberechnung unter Berücksichtigung der geänderten baurechtlichen Vorgaben erfordern.
2. Beim Stadthaus am Standort Bärenplatz war unter der Festwiese eine Tiefgarage mit rund 250 Plätzen geplant. Die Tiefgarage sollte die Freifläche «Festwiese / Bärenplatz» aufwerten. Die Anzahl der vorgesehen 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. Diese Kosten sind im aktuellen Projektbudget nicht enthalten, da zuerst ein Projekt erarbeitet werden muss. 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 auch unabhängig von den Öffnungszeiten der Verwaltung zur Verfügung.

10 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. Folgende zeitliche Grobplanung ist angedacht:

Bauteil	Sanierung Stadthaus	Erweiterung 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 – 1. 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.

11 Was passiert bei einer Ablehnung?

Lehnt das Stimmvolk den Kreditbeschluss für das mit dieser Botschaft vorgestellte Projekt «Sanierung und Erweiterung der bestehenden städtischen Verwaltungsliegenschaften» ab, wird auch der Beschluss aus dem Jahr 2016 nicht aufgehoben. Das heisst, der bisherige Rechtszustand bleibt bestehen und die 2016 erteilte Genehmigung des Kreditbegehrens für das Projekt «Schlussstein» am Standort Bärenplatz ist weiterhin gültig.

In diesem Fall könnte das Projekt «Sanierung und Erweiterung der bestehenden städtischen Verwaltungsliegenschaften» nicht umgesetzt werden und die dafür investierten Planungskosten von CHF 1.7 Mio. müssten abgeschrieben werden. Auch die bereits für das Projekt «Schlussstein» am Standort Bärenplatz investierten Planungsgelder müssten abgeschrieben werden, da eine neue Auslegeordnung erforderlich wäre. Für die Umsetzung des zehn Jahre alten Projekts «Schlussstein» am Standort Bärenplatz bedarf es neuer Abklärungen.

Daneben würde die Diskussion über die Legitimität oder die Beziehung zwischen dem Projekt «Schlussstein» am Standort Bärenplatz und der Initiative «zur Freihaltung der Festwiese beim Bärenplatz» wieder die Stadtpolitik prägen. Die Konsequenz wären jahrelange Verzögerungen und weitere hohe Planungskosten sowie juristische Aufwendungen.

Bei Ablehnung jahrelange Verzögerungen und weitere Kosten

Unabhängig davon sind die Investitionen in die bestehenden Verwaltungsliegenschaften betreffend Behindertengleichstellung, Brandschutz und Energieeffizienz zwingend erforderlich, um endlich die gesetzlichen Auflagen zu erfüllen.

12 Die Abstimmungsfrage

Die Abstimmungsfrage fällt komplex aus, da sie voneinander abhängige Beschlüsse vereint. Jeder einzelne der vier Teilaspekte ist für eine Realisierung des Projekts «Sanierung und Erweiterung der bestehenden städtischen Verwaltungsliegenschaften» erforderlich.

- a. Für die Realisierung muss das mit dieser Botschaft vorgestellte Projekt «Sanierung und Erweiterung der bestehenden städtischen Verwaltungsliegenschaften» genehmigt werden. Das Projekt ist als Einheit konzipiert und besteht aus drei Teilprojekten:
 - Sanierung bestehendes Stadthaus (Hauptstrasse 62),
 - Erweiterung bestehendes Stadthaus entlang des Boulevards (Hauptstrasse/Marktstrasse) und
 - Sanierung Haus Sallmann (Hauptstrasse 74).
- b. Für die Realisierung muss auch die Zustimmung zur Aufnahme der Landparzelle Nr. 196 ins Verwaltungsvermögen erteilt werden. Diese Bindung von Finanzvermögen stellt kreditrechtlich eine Ausgabe dar.
- c. Für die Realisierung muss auch die Zustimmung zum Landabtausch der Parzellen Nrn. 1871, 1851 und 1477 gegen die Parzellen Nrn. 197 und 2420 erteilt werden. Erst dadurch wird das erforderliche Volumen entlang des Boulevards (Hauptstrasse/Marktstrasse) ermöglicht.
- d. Für die Realisierung muss auch der am 27. November 2016 gefasste Beschluss zum Projekt «Schlussstein» am Standort Bärenplatz aufgehoben werden. Ohne die Aufhebung bleibt der Beschluss von 2016 weiterhin in Kraft.

Über all diese Teilaspekte muss ein formell einheitlicher Beschluss gefasst werden. Ansonsten drohen widersprüchliche Ergebnisse (z. B. Kreditbegehren «Ja», Landabtausch und/oder Aufnahme ins Verwaltungsvermögen «Nein»). Dadurch würde die Realisierung des Abstimmungsergebnisses unmöglich.

**Vier Teilfragen
erfordern eine
einzige Antwort**

13 Zusammenfassung

Die aktuell von der Stadtverwaltung genutzten Häuser sind teils denkmalgeschützt und historisch wertvoll, haben aber grosse Mängel in den Bereichen Behinderten-gleichstellung, Brandschutz und Energieeffizienz. Gleichzeitig bieten sie keinerlei kundenfreundliche Orientierung und zu wenig Diskretion. Es besteht dringender Handlungsbedarf. Gefordert ist eine pragmatische Lösung, die sich an den Bedürfnissen der Kundschaft ausrichtet. Das mit dieser Botschaft vorgestellte Projekt «Sanierung und Erweiterung der bestehenden städtischen Verwaltungsliegenschaften» 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. Es 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.

Die aktuell genutzten Häuser haben grosse Mängel bei Barrierefreiheit, Brandschutz und Energieverbrauch

Die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger von Kreuzlingen haben mit dieser Abstimmung die einmalige Möglichkeit, eine seit Jahrzehnten bestehende Frage zu klären. Das Projekt «Sanierung und Erweiterung der bestehenden städtischen Verwaltungsliegenschaften» ist sorgfältig ausgearbeitet:

- Zugang und Orientierung werden massiv vereinfacht: alle städtischen Dienstleistungen mit hoher Kundenfrequenz (z. B. Einwohneramt, Steueramt, Stadtkanzlei, Bauverwaltung) sind zentral an einem Ort erreichbar – über die gleiche Empfangshalle.
- Die barrierefreie Zugänglichkeit zu den Schaltern und den Besprechungsräumen wird gewährleistet.
- Die Diskretion bei Gesprächen um persönliche Daten wird gewährleistet.
- Der Persönlichkeitsschutz der Kundinnen und Kunden der Sozialen Dienste bleibt gewahrt: die Dienstleistungen sind zentral im Haus Sallmann zusammengefasst.
- Der Kundenservice und -komfort wird verbessert, z. B. mit einem deutlich erkennbaren Empfang, bequemen Wartebereichen, Aufzügen usw.

- Das Zentrum wird durch die Gewerbefläche im Erdgeschoss belebt.
- Im Neubau entsteht eine Tiefgarage, primär für Kundinnen und Kunden, die auch ausserhalb der städtischen Öffnungszeiten genutzt werden kann.

Die weiterhin von der Verwaltung genutzten städtischen Liegenschaften werden mit Respekt saniert und mit der Erweiterung entsteht im Herzen von Kreuzlingen ein Neubau, der sich ausgezeichnet ins Stadtbild eingliedert. Neben all den «sachlichen» Vorteilen entsteht noch ein weiterer: Der neu gestaltete Stadthausplatz an der Hauptstrasse schafft einen wichtigen städtischen Begegnungs- und Veranstaltungsort. Die öffentlich zugänglichen und nutzbaren begrünten Flächen rund um das Stadthaus und den Erweiterungsbau laden ein zur Begegnung im Zentrum.

Neu gestalteter Stadthausplatz als wichtiger Begegnungsort



Visualisierung Eingliederung Erweiterungsbau
Generalplanerteam Romero Schaeffle + Caretta Weidmann

Visualisierung: OVI Images GmbH

14 Antrag

Sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Stadtrat und Gemeinderat beantragen Ihnen, dem 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»)**

zuzustimmen.

Der Gemeinderat stimmte der Botschaft am 22. Januar 2026 mit 28 Ja-Stimmen zu 6 Nein-Stimmen bei 2 Enthaltungen zu.

Ja Stadtrat und Gemeinderat empfehlen,
der Vorlage zuzustimmen.

Mehr Details und Infos finden Sie unter:

[https://www.kreuzlingen.ch/stadt-und-politik/
abstimmungen-und-wahlen](https://www.kreuzlingen.ch/stadt-und-politik/abstimmungen-und-wahlen)



Stadt Kreuzlingen

Hauptstrasse 62

8280 Kreuzlingen

Tel. 071 677 61 11

stadt@kreuzlingen.ch

www.kreuzlingen.ch

gedruckt in der
schweiz

myclimate
Wirkt. Nachhaltig.
Drucksache

myclimate.org/01-26-319392