

Sperrfrist für alle Medien

Veröffentlichung erst nach der Medienkonferenz zur Gemeinderatssitzung

Botschaft an den Gemeinderat**Kreditbegehren zuhanden der Volksabstimmung für das Gesamtprojekt Neubau eines zentralen Verwaltungsgebäudes (Stadthaus), Bau einer Tiefgarage und Neugestaltung der Festwiese in der Höhe von CHF 47.5 Mio.**

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat beantragt Ihnen, dem Kreditbegehren von CHF 47.5 Mio. für das auf dem Bärenplatz geplante Gesamtprojekt bestehend aus dem Neubau eines zentralen Verwaltungsgebäudes, dem Bau einer öffentlichen Tiefgarage sowie der Freiraumgestaltung der Festwiese zuzustimmen. Der Betrag versteht sich als Kostendach für das Gesamtprojekt.

Seit der ersten Planung eines neuen Stadthauses vor über 25 Jahren wurden verschiedene Projekte ausgearbeitet, die jedoch nie bis zur Volksabstimmung gelangten. Der Stadtrat sieht jetzt den Zeitpunkt für gekommen, einen für Kreuzlingen und die Stadtentwicklung zukunftsweisenden Entscheid zu Gunsten des vorliegenden durchdachten und ausgereiften Projekts zu fällen.

1 Ausgangslage**1.1 Vorgeschichte**

Bereits im Jahr 1991 bewilligte der Gemeinderat den Planungskredit für einen Projektwettbewerb zum Bau eines Stadthauses mit Stadtsaal auf dem „Sallmannschen Areal“. Die Realisierung des Siegerprojekts mit berechneten Baukosten von CHF 36.7 Mio. lehnte der Gemeinderat am 26. August 1993 jedoch ab. Inzwischen wurde der Stadtsaal im Dreispitz Sport- und Kulturzentrum auf der Festwiese realisiert, das Stadthaus jedoch noch nicht. Dies, obwohl der Bedarf seit 1991 noch weiter gestiegen ist. Kreuzlingens Bevölkerung nahm in den letzten 25 Jahren um rund 5'000 Einwohner (+ 30 %) zu, was zu einem deutlichen Anstieg des Arbeitsvolumens führte. Überdies trug die Zuweisung neuer Aufgaben von Bund und Kanton an die Gemeinden zur Steigerung des Arbeitsvolumens und der dafür benötigten Kapazitäten in der Verwaltung bei.

Auch die nächste, 1999 eingeleitete Planung führte nicht zum Ziel. Es wurden verschiedene Standorte evaluiert. Dabei kam eine Studie des Zürcher Architekten und Planers Thomas R. Matta im Jahr 2000 zum Schluss, dass von den beiden zuletzt zur Auswahl stehenden Standorten die Festwiese gegenüber der Marktstrasse klare Vorteile besitze und deshalb zu empfehlen sei (Beilage 1). Da die Eidgenössische Kommission für Denkmalpflege (EKD) damals starke Vorbehalte gegen eine Bebauung der Festwiese hatte und eine solche nur ganz im Nordosten zulies, wurde das Stadthaus-Projekt an diesem Standort nicht weiter verfolgt.

Ab 2003 wurden verschiedene Varianten im Löwenareal untersucht. Der Stadtrat lehnte jedoch die von Privaten vorgeschlagene Mietlösung ab. Der Kauf einer Landparzelle im Löwenareal gestaltete sich als sehr schwierig. Zudem konnten aufgrund der unterschiedlichen Interessen der privaten Landeigentümer die Arbeiten an einem neuen Gestaltungsplan bis heute nicht abgeschlossen werden. 2011 verwarf der Stadtrat auch diesen Standort definitiv.

Der letzte Anlauf erfolgte 2008 und mündete in ein Planungskreditbegehren an den Gemeinderat, das dieser am 15. Dezember 2011 guthiess (Beilage 2). Aufgrund einer neuen Stellungnahme der EKD vom 8. Juni 2012 (Beilage 3) beantragte der Stadtrat dem Gemeinderat mit einer weiteren Botschaft die Verlegung des Standorts vom ursprünglich vorgesehenen Dreispitzpark auf die nun auch von der EKD empfohlene Festwiese. Der Gemeinderat bestätigte am 15. November 2012 den neuen Standort und die gemeinsame Planung des Stadthaus mit der Tiefgarage auf der neu zu gestaltenden Festwiese (Beilage 4). Damit war der Weg frei für den Architekturwettbewerb.

1.2 Weitere geprüfte Varianten

Neben den bereits genannten wurden auch folgende Varianten geprüft und aus unterschiedlichen Gründen verworfen:

- Schäfliareal (1999): schwierige, enge Raumverhältnisse, keine Reserven, ungünstige, schlechte Verkehrserschliessung durch Wohnquartier.
- Hauptstrasse 88/90 (2008): zusätzlich benötigte östliche Nachbarparzelle nicht zu zahlbaren Konditionen zu erwerben; schwieriger Einbezug der beiden geschützten historischen Gebäude.

- Dreispitzpark (2010): gute Lage, darf aber seit 2012 nicht mehr bebaut werden, zur Unterschutzstellung empfohlen, grössere Tiefgarage nur separat unter Bärenplatz möglich.

1.2.1 Marktstrasse

Ein Neubau an der Marktstrasse – mit oder ohne Einbezug des alten Stadthauses – wurde ebenfalls eingehend geprüft. Wie schon die Studie Matta kam auch diese Evaluation 2011 zum Schluss, dass die Nachteile gegenüber einem Neubau auf der Festwiese deutlich überwiegen. Die Raumverhältnisse sind hier begrenzt und eng, was sich ungünstig auf die Gebäudeform auswirkt und die Bildung von Reserven verhindert. Da das alte Stadthaus unter Denkmalschutz steht und weder in seiner äusseren noch inneren Struktur verändert werden darf, könnte der Haupteingang nicht an der Hauptstrasse liegen. Der erhoffte Effekt auf den "Boulevard" würde somit ausbleiben. Dafür würde in der Marktstrasse, das heisst in einem Wohnquartier mit Schulzentrum, ein zusätzliches, hier unerwünschtes Verkehrsaufkommen generiert. Die Bauphase wäre zudem sehr umständlich, müssten doch zwei aufwändige Umzüge organisiert sowie Provisorien für den Um- bzw. Neubau der beiden Gebäude, Hauptstrasse 62 und Marktstrasse 4, finanziert werden. Auf Seiten des Neubaus ergäben sich keine Kostenvorteile, in der Gesamtrechnung jedoch sogar Nachteile gegenüber der gewählten Variante Bärenplatz. Zur effizienten Nutzung der beschränkten Raumreserven im Zentrum mit City-Zone ist es angezeigt, an diesem Ort zusätzliche Wohn- und Gewerbekapazitäten zu schaffen. Wogegen auf der Festwiese nur öffentliche Bauten und Anlagen möglich sind.

1.2.2 Sanierung der 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 (Lift, Türschwellen, Stufen etc.). Um die aktuellen Bedürfnisse abdecken zu können sowie um Reserveflächen zu erhalten, müsste auch bei dieser Variante ein Erweiterungsbau erstellt werden. Dadurch weist diese Variante ein schlechtes Kosten-/Nutzen-Verhältnis auf. Insbesondere würden aber keine der Nachteile des heutigen Zustands (vgl. 1.3 Bedarf) gelöst. Die Verwaltung wäre weiterhin dezentral in verschiedenen Gebäuden verteilt. Zudem würde

die Sanierung teure Provisorien sowie je einen zusätzlichen Umzug während der Bauphase erfordern.

Eine Grobschätzung (+/- 25%) durch einen Bauplaner im Jahr 2013 ergab Sanierungskosten von insgesamt CHF 16.5 Mio., wobei rund die Hälfte auf die Sanierung und Erweiterung des alten Stadthauses entfällt.

1.3 Bedarf

Die Notwendigkeit eines zentralen Verwaltungsgebäudes für sämtliche Abteilungen – mit Ausnahme der Technischen Betriebe und dem Werkhof mit 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 Reserven mehr. Es besteht zudem ein dringender Sanierungsbedarf in baulicher und energetischer Hinsicht.

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 wird zeitgemäss und deutlich verbessert (Empfang, Warterräume, Kunden-WC etc.).
- Vertrauliche Gespräche mit Kunden können in einem Diskretionsschalter geführt werden.
- Alle Schalter und Besprechungsräume werden barrierefrei zugänglich, also auch für Kunden mit Gehhilfen, Rollstühlen oder Kinderwagen begehbar.
- Die Sitzungszimmer können durch die Verwaltung wie auch durch die Öffentlichkeit gemeinsam genutzt und damit besser ausgelastet werden.
- Dank kurzer Wege wird die Zusammenarbeit zwischen den Abteilungen und Ämtern verbessert.
- Die Raumstruktur kann den Arbeitsabläufen und den sich ändernden Bedürfnissen der Verwaltung angepasst werden.
- Die gemeinsame Nutzung der Infrastruktur (Sitzungszimmer, Drucker, Gebäudeunterhalt) durch mehrere Abteilungen ermöglicht Synergien, da diese nicht mehr an vier Standorten zur Verfügung gestellt 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 Reservearbeitsplätze gebaut und für den langfristigen Bedarf fest eingeplant.
- Die Investition ist langfristig werthaltig und erfolgt heute zu sehr günstigen Finanzierungs-Konditionen.
- Der Neubau an einer städtebaulich bedeutenden Lage gibt dem Zentrum ein Gesicht und leistet einen Beitrag zur Zentrumsentwicklung und Identität unserer Stadt.

1.3.1 Kunden der Stadtverwaltung Kreuzlingen

Das zentrale Verwaltungsgebäude ist vor allem ein Haus für die Einwohnerinnen und Einwohner der Stadt, also für die Kundinnen und Kunden der Stadtverwaltung Kreuzlingen. Bei monatlich knapp 5'000 Kontakten gehen im Jahr rund 60'000 Personen ein und aus. Viele Kunden schätzen das persönliche Gespräch, wenn sie Unterlagen abgeben oder abholen. Sie brauchen Erklärungen und wollen sicher gehen, alles richtig verstanden und die Formulare korrekt ausgefüllt zu haben.

Abteilung	Kontakt
AHV-Zweigstelle	Krankenkassen-Prämienverbilligung, Meldungen zum Thema Rente, Beratungsgespräche
Bauverwaltung	Abklärungen rund um Bauvorhaben, Planaufgaben
Bestattungsamt	Beratungsgespräche
Einwohneramt	Zuzugs-/Umzugs- und Wegzugsmeldungen, Ausweisbestellungen, Aufenthaltsbewilligungen, Unterschriftsbeglaubigungen, Wohnsitz-/Lebendbestätigungen, Hundesteuer
Finanzverwaltung/Stadtkasse Gesellschaft	Zahlung von Rechnungen, Beratungsgespräche Kultur- und Sportförderung, Integrationsfachstelle, Beratungsgespräche für Vereine, Koordination Freiwilligenarbeit, Veranstaltungskalender, Vermietung Dreispitz Sport- und Kulturzentrum
Informations-Schalter	Auskünfte, Bezug GA-Tageskarten, Verkauf, Give-aways

Liegenschaftsverwaltung	Besprechungen mit Lieferanten und Handwerkern
Ordnungsdienst	Bezug Einwohnerkarte, Zahlung Bussen, Beratungsgespräche
Personaldienst	Vorstellungsgespräche
Präsidium	Persönliche Besprechungen
Schlichtungsstelle Mietfragen	Verhandlungen, Beratungsgespräche
Sozialamt	Beratungsgespräche, Anträge
Stadtkanzlei	Erteilung Wirtepatente, Bewilligungen für Anlässe, Anfragen Einbürgerungen, Beratungsgespräche
Steueramt	Abholung oder Abgabe Steuerformulare, Beratungsgespräche

1.4 Standort Bärenplatz/Festwiese

Mehrere Gründe sprechen für den Bärenplatz als optimalen Standort des zentralen Verwaltungsgebäudes. Neben der Studie Matta (2000) sprachen sich 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 Kirchengemeinde Kreuzlingen-Emmishofen (2013) für diesen Standort aus. Dabei wurden städtebauliche wie auch denkmalpflegerische Aspekte berücksichtigt:

- Der Bärenplatz ist das geografische Zentrum der Stadt Kreuzlingen. Ein dort platziertes öffentliches Gebäude ist somit für die Einwohnerinnen und Einwohner aller Quartiere gleich gut zu erreichen.
- Der Bärenplatz ist verkehrlich optimal erschlossen und mit allen Verkehrsmitteln, dem Velo und zu Fuss leicht zu erreichen. Der zentrale Bushof befindet sich in unmittelbarer Nähe. Das Stadthaus mit der grossen öffentlichen Tiefgarage befindet sich 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 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 Synergien in verschiedenen Bereichen: Nutzung als Tagungsort mit Schulungsräumen, Tiefgarage, Unterhalt etc.
- Die Lage ist zentral in Bezug auf die Einkaufsstrassen Haupt- und Löwenstrasse sowie die Schul-, Sport- und Freizeitanlagen der Stadt.

2 Gesamtprojekt

2.1 Wettbewerb

Am 3. Oktober 2014 erfolgte die öffentliche Ausschreibung des Projektwettbewerbs in Anlehnung an die SIA-Norm 142. Aus den eingegangenen Bewerbungen wurden in einer Präqualifikation die zwanzig für diese Aufgabe am besten geeigneten Architekturbüros ausgewählt. Alle zugelassenen Büros und ihre Fachplaner reichten bis am 27. Februar 2015 ihre Projekte ein. Das siebenköpfige Preisgericht wählte unter Einbezug einer breit abgestützten Expertengruppe mit Vertretern von Gewerbeverband, Quartiervereinen, Kirchgemeinde, Schulgemeinde, Ortsparteien, Denkmalpflege und Nutzern am 31. März 2015 einstimmig das Siegerprojekt der Architekten Niggli + Zbinden, St. Gallen, und empfahl es zur Weiterbearbeitung (Beilage 5).

Das von ihren Verfassern "Schlussstein" genannte Projekt überzeugte das Preisgericht aus folgenden Gründen: Die Setzung des Stadthauses am nördlichen Rand des Planungssperimeters, 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 (Beilage 6).

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".

2.2 Stadthaus

2.2.1 Funktionalität

Die niedrige Gebäudeform mit nur zwei Hauptgeschossen hat gegenüber einem mehrstöckigen hohen Haus den positiven Effekt, dass sich die Mitarbeitenden auf der gleichen Ebene begegnen (Beilage 7). Im östlich aufgesetzten Dachgeschoss befinden sich unterschiedlich grosse Sitzungszimmer und der Aufenthaltsraum. Diese sind auch für die öffentliche Nutzung vorgesehen und mit einem separaten Eingang mit Direktzugang von der Tiefgarage oder durch den Nebeneingang auch ausserhalb der Verwaltungszeiten zugänglich. Mit der unmittelbaren Nähe dieser Sitzungsräume zum Dreispitz-Saal gewinnt auch dieser eine neue Qualität als Tagungsort.

Das vorgängig von den Mitarbeitenden erarbeitete und von den Architekten im Projekt umgesetzte Raumprogramm wurde in enger Zusammenarbeit mit den einzelnen Abteilungen der Stadtverwaltung 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 und barrierefrei zugänglich (Beilage 8).

2.2.2 Reserveflächen

Das neue Verwaltungsgebäude soll den Raumbedarf nicht nur heute sondern auch mittel- und langfristig sicherstellen. Es wurden gebaute und ungebauete Reserveflächen vorgesehen. Bei der gebauten Reserve ist ein Teil bereits im aktuellen Bürolayout enthalten, so dass diese Platz für eine bestimmte Anzahl weiterer Arbeitsplätze bietet, ohne dass bauliche Massnahmen erforderlich wären. Zudem werden im Obergeschoss und im Dachgeschoss Reserveflächen von rund 380 m² ausgewiesen. Diese werden solange an öffentliche oder ge-

meinnützige Organisationen fremdvermietet oder anders genutzt, bis sie von der Verwaltung benötigt werden.

Langfristig kann bei Bedarf auf dem freien westlichen Teil des Dachs ein weiteres – gegenüber dem darunterliegenden Obergeschoss auf allen Seiten zurückversetztes – Stockwerk aufgesetzt und gegebenenfalls mit dem bestehenden Dachgeschoss verbunden werden (Beilage 9). So entstehen noch einmal Büroflächen in der Grössenordnung von 580 m². Die Statik des Neubaus wird bereits so vorgesehen, und auch der Lift führt schon heute – zum Zweck des Dachunterhalts – bis in den möglichen Dachaufbau.

2.2.3 Öffentliche Nutzungen

Ein Stadthaus ist ein öffentliches Gebäude, worin die Angestellten der Stadtverwaltung ihre Dienstleistungen zu Gunsten der Bevölkerung erbringen. Mit der Anordnung aller grösseren Sitzungszimmer, des Multifunktionsraums und des Aufenthaltsraums im Dachgeschoss können diese ausserhalb der Bürozeiten von Kreuzlinger Vereinen und Organisationen oder für Tagungen im benachbarten Dreispitz Sport- und Kulturzentrum genutzt werden.

Die gebaute Reservefläche im Obergeschoss wird vorläufig an gemeinnützige Organisationen oder öffentliche Institutionen fremdvermietet. Bei der Auswahl wird auf mögliche Synergien mit der Stadtverwaltung geachtet.

Um die Festwiese wieder öffentlich nutzbar zu machen, ist im Erdgeschoss zur Wiese hin ein Infrastrukturräum vorgesehen. Dieser soll als Büro für ein Organisations-Komitee, für technische Anlagen oder als Lager etc. genutzt werden können. Da der östliche Teil der Festwiese nicht unterkellert wird, ist es weiterhin möglich, dort die schweren Bahnen des Jahrmarkts aufzustellen.

2.2.4 Energie

Im Energierichtplan der Stadt Kreuzlingen wird eine Führungsfunktion Kreuzlingens in Energie- und Umweltbelangen postuliert. Mit dem Label Energiestadt ist die Stadt Kreuzlingen eine Verpflichtung zum energie- und umweltgerechten Bauen eingegangen. Entsprechend wurde in der Ausschreibung zum Projektwettbewerb für das Gebäude der Minergie-P-Standard verlangt. Dieser Standard fordert nicht nur einen energiesparenden Betrieb, sondern legt auch Wert auf den Komfort 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 Energiekosteneinsparungen.

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 beliefern zu können. Es wird mit einem Bedarf von ca. 190'000 kWh/Jahr gerechnet. Diese Holzschnitzelheizung 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 im Juli 2015 auch auf dem benachbarten Dreispitz-Gebäude in Betrieb genommen wurde (Beilage 10). 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 Stadthauses ohne Tiefgarage wird aktuell auf jährlich ca. 140'000 kWh geschätzt.

Die definitive Wahl der Technologie für die Strom- und Wärmeversorgung muss aufeinander abgestimmt werden. Daher werden in der Detailplanung die Möglichkeiten vertieft untersucht, um die bestmögliche Variante zu eruieren. Dabei werden auch innovative Lösungen, z. B. die Kombination mehrerer Quellen oder gebäudeübergreifende Lösungen in die Überlegungen einbezogen.

2.2.5 Verkehrserschliessung

Der Standort Bärenplatz im Zentrum der Stadt ist verkehrlich optimal erschlossen (Beilage 11):

- Der zentral gelegene Bushof Bärenplatz mit Anschluss an alle Linien befindet sich in unmittelbarer Nähe.
- Die Langsamverkehrswege zwischen Boulevard und Bärenplatz mit den Übergängen über die Park- und die Pestalozzistrasse werden neu angelegt und im Sinne des Langsamverkehrs optimiert. Das Trottoir an der östlichen

Seite der Pestalozzistrasse soll aufgehoben werden, um keine Konflikte mit der Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage entstehen zu lassen.

- In verschiedener Hinsicht praktisch ist die überdachte Passerelle zwischen Bärenplatz und Stadthaus mit direktem Durchgang zum Dreispitz Sport- und Kulturzentrum sowie ins Campus-Areal. Neben Regen- und Sonnenschutz 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.
- Es wird weiterhin die Möglichkeit für den Ein- und Ausstieg von Cars bestehen.
- Die Zulieferung zum Stadthaus erfolgt hauptsächlich über die Tiefgarage. Grössere Transporte erreichen das Stadthaus via Schulstrasse von Norden her, wie heute die Zulieferung zum Dreispitz Sport- und Kulturzentrum. Der "Obere Schulweg" ist grundsätzlich für den Langsamverkehr bestimmt (ausgenommen Spezialtransporte und Rettungsfahrzeuge).
- 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.

2.3 Tiefgarage

Im Anschluss an den Bau des Dreispitz Sport- und Kulturzentrums wurde auf bzw. unter dem Bärenplatz auch 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 heute 177 Parkplätze (ohne Reservefläche Dreispitz Sport- und Kulturzentrum) in eine Tiefgarage sowie Vorschläge für die Neugestaltung der Oberfläche als Freiraum. Die Realisierung wurde jedoch im Interesse einer Gesamtplanung für das Zentrum sistiert.

Die jetzt vorgeschlagene Lösung verbindet den Bau einer Tiefgarage mit dem Neubau eines grossen Verwaltungsgebäudes, wodurch sich Kostenersparnisse

ergeben. Anders als 2007 angedacht, sollen sämtliche Plätze auf einer Ebene angeordnet werden, was angesichts des schwierigen Untergrunds konstruktions- und kostenmässig vorteilhaft ist. Auch auf eine zweite Ausbautappe mit weiteren 300 Plätzen wird verzichtet. Der Stadtrat verfolgt die Strategie der 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 Parkieranlagen zu den von den Benutzern gewünschten Orten kürzer.

Die Ein- und Ausfahrt der vorliegenden 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 251 Parkplätzen (Beilage 12) sollen wie bis anhin 80 Plätze an die Pädagogische Hochschule Thurgau vermietet werden. Die Stadtverwaltung beansprucht weitere ca. 70 Plätze, die von den Nutzern gemietet werden. Damit verbleiben für die öffentliche Nutzung tagsüber rund 101 Parkplätze (heute 97). Am Abend sowie am Wochenende stehen sämtliche 251 Parkplätze der allgemeinen Nutzung offen.

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.

Für den optimalen Verkehrsfluss wird die Tiefgarage an das künftige städtische Parkleitsystem angeschlossen. Die Nutzer können das Parkhaus über insgesamt fünf Ausgänge verlassen und über zwei Eingänge direkt ins Stadthaus gelangen.

2.4 Festwiese

Bezüglich der Gestaltung der Festwiese enthielt die Wettbewerbsausschreibung zwei Vorgaben: Zum einen musste der von der EKD 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 die optimale Sichtbarkeit der Basilika. Zum anderen sollte es weiterhin möglich sein, auf der Festwiese den Jahrmarkt zu platzieren. Der Aufbau des Bodens musste darauf ausgelegt werden, dass er eine hohe Belastbarkeit aufweist, strapazierfähig ist und lediglich eine kurze Regenerationszeit benötigt. Auch diese Vorgabe wurde vom Projekt 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. Wie zuvor erwähnt (vgl. 2.2.3 Öffentliche Nutzungen), steht für Veranstaltungen ein Infrastrukturräum im Erdgeschoss des Stadthauses zur Verfügung. Zudem sind bereits Strom- und Wasseranschlüsse eingeplant. Die Stadt Kreuzlingen erhält so neben dem Hafensareal und dem Boulevard einen weiteren freien Raum für Feste, kulturelle und sportliche Veranstaltungen oder Ausstellungen.

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

Eingefasst wird die Festwiese durch den gedeckten Zugang zum Haupteingang und anschliessender Verbindung zum Dreispitz Sport- und Kulturzentrum, dem Stadthaus und der Basilika St. Ulrich. Entlang der Hauptstrasse führt der Fussweg durch eine Baumallee (Beilage 13).

Die heutige Glassammelstelle und der Mobility-Parkplatz werden an einen anderen, noch zu bestimmenden Ort verschoben.

2.4.1 Frei- und Grünräume

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 Überbauung des Löwenareals aufgewertet und für die Öffentlichkeit besser zugänglich gemacht.

3 Kosten

Erste Schätzungen eines Kostenplaners bestätigten, dass das spätere Siegerprojekt von Niggli + Zbinden aufgrund seiner wenigen Geschosse und der einfachen, flexiblen Raumstruktur eines der günstigsten der eingereichten Projekte war. Um genauere Werte zu erhalten, die dem Volk als Kostendach vorgelegt werden können, berechneten in der Überarbeitungsphase zwei voneinander unabhängige Kostenplaner die Investitionskosten für dieses Projekt im Detail.

Die Betriebskosten für das Verwaltungsgebäude wurden von internen und externen Fachstellen in Relation zu den schon 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 zurückgegriffen.

3.1 Investitionen

(alle Werte in CHF, Stand Oktober 2015)

Stadthaus	
Bau (inkl. Honorare)	32'400'000
Tiefgarage	
Bau (inkl. Honorare)	11'800'000
Festwiese und Umgebung	
Gestaltung (inkl. Honorare)	3'300'000
Gesamtinvestitionen	47'500'000

3.2 Jährlicher Aufwand

(alle Werte in CHF, Stand Oktober 2015)

3.2.1 Betriebskosten

Stadthaus	heute¹	neu	Differenz
Betrieb/Unterhalt (inkl. Personalkosten)	550'000	440'000	- 20%
Strom/Wärme/Wasser/Abwasser	85'000	40'000	- 53%
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

3.2.2 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	741'000	354'000	
Abschreibung Festwiese auf 40 Jahre			82'500
Kalkulatorische Zinsen 4 % Ø Nettokredit	648'000	236'000	66'000
Finanzdienst	1'389'000	590'000	148'500
Betriebskosten	480'000	100'000	30'000
Ertrag		-160'000	
Gesamtkosten / Jahr	1'869'000	530'000²	178'500
Heutige Kosten	-635'000	-37'000	-5'000
Heutiger Ertrag		125'000	
Mehrkosten gegenüber heute	1'234'000	618'000	173'500

3.3 Finanzplanung

Ab dem Finanzplan 2010 wurden für den Neubau des Stadthauses jeweils mindestens CHF 20 Mio. eingestellt. Diesem Wert lag jedoch ein überholtes Raumprogramm und kein konkretes Projekt zugrunde. Mit der Ausschreibung des Wettbewerbs 2014 wurden das Raumprogramm und das Projekt aktualisiert. Für eine Tiefgarage inkl. Gestaltung Festwiese wurden CHF 17.5 Mio. eingestellt. Im Finanzplan 2014 bis 2017 ging der Stadtrat von CHF 33 Mio. für das Stadthaus aus, während der Betrag für die Tiefgarage und Gestaltung Festwiese bei CHF 17.7 Mio. lag. In der Summe belief sich der damals noch nicht auf einem konkreten Projekt beruhende Gesamtaufwand für die drei Teilprojekte auf CHF 50.7 Mio.

² Deckung aus Spezialfinanzierung

Im Finanzplan 2015 bis 2018 betrug der geschätzte Gesamtaufwand 45.7 Mio., im aktuellen Finanzplan 2016 bis 2019 schliesslich 46.2 Mio. Die jetzt auf dem vorliegenden Projekt basierenden Kostenberechnungen, Stand Oktober 2015, gehen von Gesamtkosten von CHF 47.5 Mio. aus. Darin sind jedoch eine Reserve von CHF 2 Mio. sowie die Mehrwertsteuer inbegriffen. Experten schätzen zudem die Marktentwicklung so ein, dass angesichts der nachlassenden privaten Bautätigkeit die Preise im Bauhaupt- und Nebengewerbe stagnieren werden. So gesehen hätte diese Investition der öffentlichen Hand auch einen antizyklischen Charakter.

3.4 Realisierungsphase

Für die Realisierung wird eine breit zusammengesetzte Baukommission mit Politikern, Fachleuten und Interessensvertretern einberufen. Das Bauvorhaben kann mittels Einzelvergaben oder mit einem General- bzw. Totalunternehmer realisiert werden. Bei Einzelvergaben liegt die Bauleitung sowie das Kosten- und Terminmanagement beim Generalplanerteam. Die Realisierung mit einem Generalunternehmer hätte den Vorteil, dass dieser eine Kosten- und Termingarantie für die in den Submissionsunterlagen beschriebenen Leistungen übernimmt. Über das definitive Realisierungsmodell entscheidet der Stadtrat, sobald die Projektorganisation für die Realisierungsphase festgelegt ist und mit den Mitteln des Baukredits das ordentliche Submissionsverfahren gemäss den Bestimmungen des öffentlichen Vergaberechts durchgeführt werden kann.

4 Nutzung der Altliegenschaften

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

- Hauptstrasse 62 (altes Stadthaus)
- Marktstrasse 4 und 6
- Hauptstrasse 74 (Haus Sallmann)
- Hauptstrasse 88

Grundsätzlich können sie auf drei Arten anderen Nutzungen durch Dritte zugeführt werden:

- Vermietung
- Abgabe im Baurecht
- Verkauf

Der Verkehrswert der Liegenschaften beträgt rund CHF 8.9 Mio. (exkl. Anteil Fläche Erweiterung Thermalbad Egelsee und Haus Sallmann). Bei allen drei Varianten und für alle Liegenschaften wird der Stadtrat jedoch nur Nutzungen zulassen und vertraglich vereinbaren, die im Interesse der weiteren Stadtentwicklung sinnvoll und erwünscht sind.

Sollen die Liegenschaften im Eigentum der Stadt bleiben, das heisst vermietet werden, ist die weiter oben erwähnte bauliche und energetische Sanierung (vgl. 1.2.2 Sanierung der Altliegenschaften) durch die Stadt auszuführen und zu finanzieren. Werden sie im Baurecht abgegeben, kann die notwendige Sanierung dem Baurechtsnehmer übertragen werden, mit einem entsprechenden Nachlass beim Baurechtszins. Für die Abgabe im Baurecht ist der Gemeinderat die beschliessende Instanz. Bei einem Verkauf wird die erforderliche bauliche und energetische Sanierung von den Nutzern übernommen, mit entsprechenden Folgen auf den Erlös für die Stadt. Da sich die Liegenschaften im Verwaltungsvermögen befinden, können sie aber nicht verkauft werden, ohne dass die dafür zuständige Instanz die Bewilligung erteilt hat. Dies ist je nach dem Wert der Liegenschaft der Gemeinderat oder das Volk.

4.1 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 aktuell 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 durch einen Neubau ergänzt werden. Die konkrete Lösung soll im Rahmen eines Gestaltungsplans für das gesamte Areal einschliesslich der Marktstrasse erarbeitet werden.

4.2 Marktstrasse 4 und 6

Das viergeschossige ehemalige Wohnhaus sowie der zweigeschossige Gewerbebau befinden sich frei stehend in der Mitte zwischen Stadthaus und Sonnenstrasse. Sie stehen somit einer Gesamtüberbauung der fünf kleineren Parzellen entlang der Marktstrasse etwas im Weg. Da sich diese Grundstücke in einem Wohnquartier befinden, wird sich die Nutzung schwergewichtig auf das Wohnen konzentrieren. Der bestehende Parkplatz Marktstrasse soll gemäss dem Konzept der dezentralen öffentlichen Parkieranlagen zudem als öffentlich nutzbare Tiefgarage in eine künftige Überbauung des Areals integriert werden. Der Verkehrswert der Parzellen Nrn. 2043, 1647, 1569, 2420 und 197 beträgt CHF 3.4 Mio. Im Interesse einer sinnvollen städtebaulichen Lösung ist der Abriss der Gebäude zuzulassen.

4.3 Hauptstrasse 74

Das als "Haus Sallmann" bekannte unter Denkmalschutz stehende Gebäude wird gemäss 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. Kundensalons für Dienstleister oder Verwaltungen zu. Offen ist, ob das Sozialprojekt der Männer am Ort (im Anbau) verbleibt oder ob es mit dem Sozialprojekt der Frauen, hier oder an einem anderen Standort, räumlich zusammengeführt wird. Ersteres würde eine entsprechende Renovation des Anbaus erfordern (vgl. 1.2.2 Sanierung der Altliegenschaften).

4.4 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. Der Verkehrswert der Parzelle mit den beiden Gebäuden an der Hauptstrasse beträgt CHF 2.9 Mio. Das Gebäude Hauptstrasse 90 wird bereits heute an zwei öffentliche Institutionen vermietet, an das Wirtschaftsinstitut der Universität Konstanz sowie an die Geschäftsstelle der Internationalen Bodensee-Hochschule. Eine ähnliche Nutzung durch Dienstleister wäre auch für die Hauptstrasse 88 denkbar bzw. sinnvoll, da die Gebäude bereits so ausgebaut sind.

4.5 Weiteres Vorgehen

Der Stadtrat wird die künftige Nutzung der Altliegenschaften pro Objekt beurteilen und dabei die politischen Instanzen einbeziehen. Dieser Prozess erfolgt sinnvollerweise erst dann, wenn das Volk den Auftrag zur Realisierung des neuen Stadthauses erteilt hat und sich die Erstellung einer Studie oder die Beratung durch Arealentwickler auch lohnt. Der Stadtrat wird die dafür erforderlichen Entscheidungen von den zuständigen Instanzen zum gegebenen Zeitpunkt separat einholen.

5 Zeitplan

- 15.12.2011: Gemeinderat genehmigt Planungskredit von CHF 450'000
- 08.06.2012: EKD empfiehlt Standort Bärenplatz
- 15.11.2012: Gemeinderat stimmt Standort Bärenplatz zu
- 03.10.2014: Stadtrat schreibt Projektwettbewerb aus
- 31.03.2015: Jury wählt Siegerprojekt der Architekten Niggli + Zbinden, St. Gallen
- 26.01.2016: Stadtrat verabschiedet Botschaft für Baukredit von CHF 47.5 Mio.
- 17.03.2016: Gemeinderat behandelt die Botschaft, gibt Empfehlung ans Volk ab
- 05.06.2016: Volk stimmt über Baukredit ab

Sollte das Volk die Botschaft gutheissen, erfolgt umgehend die Detailplanung, das Baubewilligungsverfahren und die Auftragsvergabe. Zu beachten ist, dass es bezüglich der Gebäudelänge einer Ausnahmegewilligung bedarf, die jedoch aufgrund eines positiven Volksentscheids ausreichend legitimiert ist. Der Baubeginn wäre im August 2017. Nach einer gut zweijährigen Bauzeit könnte das neue Stadthaus noch im Jahr 2019 bezogen werden. Ab dann stünde auch die Tiefgarage zur Verfügung.

Während der Bauphase werden die Bevölkerung über alternative Parkplatzmöglichkeiten informiert und die Autofahrerinnen und Autofahrer auf vorhandene Parkmöglichkeiten umgeleitet. Die an die Pädagogische Hochschule Thurgau vermieteten Parkplätze könnten vorübergehend in den Bereich Hafenbahnhof verlegt werden.

6 Zusammenfassung

Moderne Stadthäuser sind öffentliche Orte und Dienstleistungszentren, bei denen die Einwohnerinnen und Einwohner von der Verwaltung Leistungen beziehen können. Im Stil, wie Gemeinden oder Städte ihre Verwaltungen und Ämter gestalten, drückt sich aber auch ihr Selbstbewusstsein aus. Das neue Stadthaus von Kreuzlingen soll in der geographischen Mitte der Stadt entstehen. Der Bärenplatz 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 in erster Linie die Einwohnerinnen und Einwohner profitieren.

Es ist dringend nötig, unserer Verwaltung endlich die zeitgemässe Infrastruktur zur Verfügung zu stellen, die sie zur Erfüllung der ihr übertragenen Aufgaben benötigt. Das vorliegende Projekt ist ausgereift und der Zeitpunkt günstig für grosse, zukunftsweisende Investitionen. Dieser grossen Investition steht indessen ein realer Gegenwert im Verwaltungsvermögen der Stadt gegenüber.

Das vorliegende Projekt Stadthaus wurde mit einer öffentlichen Tiefgarage und der Gestaltung der Festwiese als neuer öffentlicher Frei- und Grünraum kombiniert. Als Ganzes wird dieses Projekt einen städtebaulich wichtigen Akzent im Stadtzentrum setzen und einen nachhaltigen Nutzen für die Bevölkerung stiften.

Sehr geehrter Herr Präsident

Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat beantragt Ihnen, dem Kreditbegehren zuhanden der Volksabstimmung für das Gesamtprojekt Neubau eines zentralen Verwaltungsgebäudes (Stadthaus), Bau einer Tiefgarage und Neugestaltung der Festwiese in der Höhe von CHF 47.5 Mio. zuzustimmen.

Kreuzlingen, 26. Januar 2016

Stadtrat Kreuzlingen

Andreas Netzle, Stadtpräsident

Janine Benz, Stv. Stadtschreiberin

Beilagen

1. Machbarkeitsstudie für die Standortwahl (15. August 2000)
2. Botschaft "Planungskreditbegehren von CHF 450'000 zur Durchführung eines Architekturwettbewerbs für ein zentrales städtisches Verwaltungsgebäude im Mittelteil des Dreispitzparks" (8. November 2011)
3. Stellungnahme EKD "Dreispitzpark, Planung eines Stadthauses" (8. Juni 2012)
4. Botschaft "Planung des Neubaus des Stadthauses am Standort Bärenplatz infolge Neubeurteilung der Eidgenössischen Kommission für Denkmalpflege" (2. Oktober 2012)
5. Projektwettbewerb, Auszug aus dem Bericht des Preisgerichts (13. April 2015)
6. Plan Situation und Visualisierung Perspektive
7. Visualisierungen Fassade
8. Grundrisse Untergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss
9. Grundriss ungebaute Reserve
10. Dachaufsicht Photovoltaikanlage
11. Plan Verkehrserschliessung, Provisorischer Vorentwurf
12. Grundriss Tiefgarage
13. Plan Situation Festwiese