Kreuzlingen

Stadtrat

Sperrfrist für alle Medien
Veröffentlichung erst nach der Medienkonferenz zur Gemeinderatssitzung

Botschaft an den Gemeinderat

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

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.

Das neue Stadthaus an diesem Ort wird 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, das zusammen mit den Grün- und Freiflächen die Besonderheit unserer jungen Stadt deutlicher sicht- und erlebbar macht. Ein so gestaltetes modernes Stadtzentrum wirkt identitätsstiftend für eine Bevölkerung, die sich gerade durch ihre Vielfalt und Unterschiedlichkeit auszeichnet.

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. Die Bevölkerung Kreuzlingens nahm in den letzten 25 Jahren um rund 5'000 Einwohnerinnen und Einwohner (+ 30 %) zu, was zu einem deutlichen Anstieg des Arbeitsvolumens in 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.

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 zuliess, 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 Stadthauses mit der Tiefgarage auf der neu zu gestaltenden Festwiese (Beilage 4). Damit war der Weg frei für den Architekturwettbewerb.

1.2 Raumprogramm

Grundlage des Architekturwettbewerbs bildete das Raumprogramm, das unter fachlicher Beratung des auf diesen Bereich spezialisierten Planers Peter Hegi, Pfäffikon/SZ, von der Verwaltung erarbeitet und mehrfach aktualisiert und am 30. April 2013 vom Stadtrat genehmigt wurde. Dazu wurden neben dem Status quo auch die von der Stadtverwaltung (ohne Werkhof, Gärtnerei und Technische Betriebe) benötigten mittel- und langfristig benötigten Raumreserven ermittelt.

Bei keinem der verschiedenen Planungsanläufe der letzten Jahrzehnte wurde beabsichtig oder gefordert, neben der Stadtverwaltung auch das Stadtparlament und somit das Rathaus im neuen Stadthaus unterzubringen. Der Ratssaal war seit Gründung des Parlaments im heutigen "Rathaus" an der Löwenstrasse (im ehemaligen Saal des Bezirksgerichtes) untergebracht. Erst im Jahr 2001 wurde das ganze Gebäude mit dem rund 200 m^2 grossen Saal für den Betrag von rund CHF 2.5 Mio. aufwändig und sehr sorgfältig für diesen Zweck renoviert und ausgerüstet. Eine so bedeutende Nutzung wie ein Ratssaal hätte von Anfang an im Raumprogramm für den Projektwettbewerb enthalten sein müssen, um den Architekten die Gelegenheit zu geben, dafür eine planerisch und gestalterisch optimale Lösung zu finden, statt damit bereits jetzt eine langfristig benötigte Raumreserve zu besetzen.

1.3 Weitere geprüfte Varianten

Neben den bereits genannten wurden auch folgende Standort-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.

1.3.1 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 und somit auf die Anordnung der Büros und Verkehrsflächen 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. Um eine grosse Schalterhalle mit allen wichtigen Anlaufstellen zu bekommen, müsste der Zugang an der Marktstrasse platziert werden. Der erhoffte belebende Effekt auf den „Boulevard" würde somit ausbleiben. Dafür würde in der Marktstrasse, das heisst in einem Wohnquartier mit Schulzentrum, ein zusätzliches, hier unerwünschtes Verkehrsaufkommen erzeugt. 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 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 gemäss Zonenplan nur öffentliche Bauten und Anlagen möglich sind.

1.3.2 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 bauliche Massnahmen getroffen werden, um alle vier Gebäude 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 keine der Nachteile des heutigen Zustands (vgl. 1.4 Bedarf und Nutzen) gelöst. Die Ver-

waltung wäre weiterhin dezentral in verschiedenen Gebäuden in der Stadt 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.

1.4 Bedarf und Nutzen

Die Notwendigkeit eines zentralen Verwaltungsgebäudes für sämtliche Abteilungen – mit Ausnahme der Technischen Betriebe und dem Werkhof mit der Gärtnerei – ist seit Jahrzehnten ausgewiesen und 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.

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, Warteräume, Kunden-WC etc.).
- Vertrauliche Gespräche mit Kunden können in Diskretionsschaltern 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 von Grund auf neue Anordnung der Abteilungen und der Büros ermöglicht eine klare 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 Synergien, da diese nicht mehr an vier Standorten zur Verfügung gestellt werden muss.
- Für Mitarbeitende mit sogenannten Risikokunden kann die persönliche 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.

1.4.1 Kunden der Stadtverwaltung

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, Planauflagen
Bestattungsamt	Beratungsgespräche
Einwohneramt	Zuzugs-/Umzugs- und Wegzugsmeldungen, Ausweisbestellungen, Aufenthaltsbewilligungen, Unterschriftsbeglaubigungen, Wohnsitz-/Lebendbestätigungen, Hundesteuer
Finanzverwaltung/Stadtkasse	Zahlung von Rechnungen, Beratungsgespräche

Gesellschaft	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 Anwohnerparkkarte, 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

1.5 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 Kirchgemeinde Kreuzlingen-Emmishofen (2013) für diesen Standort aus. Dabei wurden städtebauliche wie auch denkmalpflegerische Aspekte berücksichtigt:

- 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 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 (Dreispitz Sport- und Kulturzentrum), der in früheren Planungen sogar 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. 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.

2 Gesamtprojekt

2.1 Wettbewerb

Am 3. Oktober 2014 erfolgte die öffentliche Ausschreibung des Projektwettbewerbs in Anlehnung an die SIA-Norm 142 (Beilage 5, Projektwettbewerb Planungsperimeter). 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 6).

Das von ihren Verfassern „Schlussstein" genannte Projekt überzeugte das Preisgericht aus folgenden Gründen: Die Setzung des Stadthauses am nördlichen Rand des Planungsperimeters, 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 7).

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 8). 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 und verkürzt die Wege (Beilage 9).

Eine gegenüber dem heutigen Zustand wesentliche Verbesserung des Neubaus ist die Barrierefreiheit, die jetzt für sämtliche Räume auf allen Geschossen für in der Bewegung eingeschränkte Kunden wie auch für Mitarbeitende gewährleistet ist. Da die Barrierefreiheit gesetzliche Pflicht ist, ist sie im Projekt sichergestellt und wird zusätzlich im Rahmen der Detailplanung bzw. des Baubewilligungsverfahrens mit Vertretern von Pro Infirmis geprüft.

2.2.2 Büroflächen

Die heute von den 120 Mitarbeitenden in den Altliegenschaften genutzte Bürofläche beträgt 1'637 m^2. Das sind durchschnittlich 14 m^2 pro Mitarbeiter. Im neuen Stadthaus sind 2'260 m^2 Büroflächen geplant. In den Plänen sind bereits als Reserve Arbeitsplätze für zusätzlich 16 Mitarbeitende eingezeichnet. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit einer weiteren Verdichtung für die Bereitstellung zusätzlicher 17 Arbeitsplätze. Damit ergibt sich für die bis 2030 voraussichtlich notwendigen 153 Arbeitsplätze eine durchschnittliche Fläche von rund 15 m^2 pro Arbeitsplatz.

Die von den Architekten gewählte Grundkonstruktion des Gebäudes ermöglicht eine flexible Aufteilung der Räume, da alle Innenwände verschiebbar sind. Die tragenden Elemente der Grundkonstruktion sind die Aussenwände und die Stützen. Der Innenausbau ist, bis auf die festen Bestandteile im zentralen Mittelgang, wie Treppenhäuser, Lifte und Installationszonen (Strom, Wasser, Abwasser), flexibel. Aus heutiger Sicht ist die geplante Raumeinteilung richtig. Sollte eine andere Organisationsform mittelfristig eine klare Verbesserung zur heutigen Arbeitsweise darstellen, kann die Aufteilung verändert und den Bedürfnissen angepasst werden.

2.2.3 Reserveflächen

Das neue Verwaltungsgebäude soll den Raumbedarf nicht nur heute sondern auch mittel- und langfristig sicherstellen. Es wurden gebaute und ungebaute

Reserveflächen vorgesehen. Bei der gebauten Reserve ist ein Teil bereits im aktuellen Bürolayout enthalten, so dass Platz für ca. 33 weitere Arbeitsplätze vorhanden ist, ohne dass bauliche Massnahmen erforderlich wären. Damit kann der heute absehbare Bedarf bis 2030, wenn die Stadt zwischen 4'000 und 5'000 Einwohnerinnen und Einwohner mehr aufweist, gedeckt werden.

Zudem werden im Untergeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss Reserveflächen von insgesamt rund 380 m^2 ausgewiesen. Diese werden solange an öffentliche oder gemeinnützige Organisationen fremdvermietet, bis sie von der Verwaltung benötigt werden. Diese gebauten Reserven sind für zusätzliche längerfristig benötigte Kapazitäten vorgesehen. Kreuzlingen wird als Zentrumsgemeinde immer mehr Dienstleistungen für die Nachbargemeinden übernehmen, die kleinere Verwaltungen nicht mehr erbringen können. Diese Dienstleistungen werden aber für Kreuzlingen kostenneutral sein. Längerfristig möglich sind auch Zusammenlegungen von Behörden und Gemeinden. Auch dies erfordert mehr Raum. Legt man einen durchschnittlichen Quadratmeterpreis für Büros in Kreuzlingen je nach Nutzung von bis zu CHF 200 zugrunde, könnte etwa der Reserveraum im Obergeschoss mit 230 m^2 eine Jahresmiete von bis zu CHF 46'000 einbringen.

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 10). So könnten noch einmal Büroflächen in der Grössenordnung von 580 m^2 entstehen. Die Statik des Neubaus wird bereits so vorgesehen, und auch der Lift führt schon heute – zum Zweck des Dachunterhalts – bis in den möglichen Dachaufbau.

2.2.4 Kennzahlen / Masse

	Stadthaus	Tiefgarage	Festwiese
Bearbeitete Umgebungsfläche			13'000 m^2
Gebäudevolumen GV SIA 416	29'804 m^3	21'270 m^3	
Geschossfläche GF SIA 416 (inkl. Büros, Sitzungszimmer, Aufenthaltsraum, Lagerflächen, Nebenflächen, Technik, sanitäre Anlagen)	7'648 m^2	6'932 m^2	

	Gebäudemasse Stadthaus
Länge	110.3 m
Breite EG	27.8 m
Breite OG	21.6 m (OG zurückversetzt)
Höhe EG und OG	7.3 m
Höhe inkl. DG	11.9 m

2.2.5 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, öffentliche Institutionen oder Behörden fremdvermietet. Bei der Auswahl wird auf mögliche Synergien mit der Stadtverwaltung geachtet.

Um die Festwiese wieder als Festplatz öffentlich nutzbar zu machen, ist im Erdgeschoss zur Wiese hin ein Infrastrukturraum vorgesehen. Dieser soll als Büro für ein Organisations-Komitee, für technische Anlagen oder als Lager etc. genutzt werden können. Um weiterhin die schweren Bahnen des Jahrmarkts am traditionellen Ort aufstellen zu können, wurde der östliche Teil der Festwiese nicht unterkellert.

2.2.6 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 Lufterneuerung 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 11). Die zur Verfügung stehende Fläche beträgt ca. 1'000 m^2, 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.

2.2.7 Verkehrserschliessung

Der Standort Bärenplatz im Zentrum der Stadt ist verkehrlich sehr gut erschlossen (Beilage 12):

- Der zentral gelegene Bushof Bärenplatz mit Anschluss an alle Linien befindet sich in unmittelbarer Nähe.
- Das neue Stadthaus soll für Fussgänger und Velofahrer optimal an die zentralen Einkaufsstrassen (Boulevard, Löwenstrasse) angebunden werden. Dazu werden die Übergänge und Wegführungen im Sinne des Langsamverkehrs überprüft und verbessert.

- Das Trottoir an der östlichen Seite der Pestalozzistrasse soll aufgehoben werden, um keine Konflikte mit der Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage entstehen zu lassen. Die Nord-/Südverbindung auf der Pestalozzistrasse ist für die Fussgängerinnen und Fussgänger weiterhin schwellenfrei gewährleistet.
- Sämtliche Verkehrsbeziehungen im Projektperimeter „Neubau Stadthaus" und seinem Umfeld werden auf der Basis einer Studie vertieft geprüft und bis zur Einreichung des Baugesuchs in einem separaten Verfahren öffentlich aufgelegt und dann von den zuständigen Instanzen genehmigt.
- Für Fussgänger in verschiedener Hinsicht praktisch ist die überdachte Passerelle zwischen Bärenplatz und Stadthaus mit einem direktem Durchgang 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 ein.
- Es wird weiterhin eine Möglichkeit für den Ein- und Ausstieg für Passagiere von Reisecars 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).
- 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.

2.3 Tiefgarage

Im Anschluss an den Bau des Dreispitz Sport- und Kulturzentrums wurde 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 Ausbauetappe mit weiteren 300 Plätzen wird verzichtet. Der Stadtrat verfolgt heute 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 Parkierungsanlagen 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 13) 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 101 Parkplätze (heute 97). Am Abend sowie am Wochenende stehen sämtliche 251 Parkplätze der allgemeinen Nutzung offen.

Insgesamt stehen heute im und um das Zentrum der Stadt über 800 Parkplätze zur Verfügung. Mit der Verlagerung der Parkplätze der öffentlichen Verwaltung von der Marktstrasse in die Tiefgarage werden zusätzlich 40 Parkplätze öffentlich nutzbar. Ein weiterer Ausbau könnte dann erfolgen, wenn an der Ecke Markt-/Sonnenstrasse im Zuge der Arealentwicklung öffentliche Parkplätze in einer Tiefgarage entstehen. Dies gilt auch für den nördlichen Teil des Boulevards mit den aktuell ebenerdigen Parkplätzen am Helvetiaplatz und im Bereich Bodanstrasse/Steinweg.

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.

Ein direkter unterirdischer Zugang aus der Tiefgarage in das Dreispitz Sport- und Kulturzentrum ist aus baulichen Gründen nicht möglich. Ein gedeckter Zugang besteht jedoch: Von der Tiefgarage gelangt man mit Treppe oder Lift in den Eingangsbereich des Stadthauses und von dort durch die gedeckte Passerelle direkt ins Foyer Festwiese, das nun seine ursprüngliche Funktion als Eingang zum Dreispitz stärker wahrnehmen kann.

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

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. 2.2.5 Öffentliche Nutzungen), steht für Veranstaltungen ein Infrastrukturraum im Erdgeschoss des Stadthauses zur Verfügung. Zudem sind bereits Strom- und Wasseranschlüsse eingeplant. Die Stadt Kreuzlingen erhält so neben dem Hafenareal 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 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 7).

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 geplanten 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 das Gesamtprojekt im Detail.

Die Investitionskosten der drei Teilprojekte belaufen sich auf CHF 32.4 Mio. für das Stadthaus, CHF 11.8 Mio. für die Tiefgarage und CHF 3.3 Mio. für die Gestaltung der Festwiese und der übrigen Umgebung. In der Gesamtsumme von CHF 47.5 Mio. sind die Mehrwertsteuer (8 %) sowie eine Reserve (ca. 2 Mio.) bereits enthalten. Bei den jährlichen Gesamtkosten (Zinsen, Abschreibungen und Betrieb) der drei Teilprojekte belasten nur das Stadthaus und die Gestaltung Festwiese die Rechnung; die Tiefgarage ist vollständig durch die Parkgebühren, die in die Spezialfinanzierung „Parkplatzbewirtschaftung" fliessen, finanziert.

3.1 Investitionen

(alle Werte 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] 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] 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 und Umgebung BKP[1] 1 - 9	**3'300'000**
Gesamtinvestitionen	**47'500'000**

[1] BKP = Baukostenplan; Kostengliederung

Nach heutigem Zustand des Mobiliars der Stadtverwaltung wird davon ausgegangen, dass etwa zwei Drittel aller Büromöbel und Einrichtungen im neuen Stadthaus weiterverwendet werden können. Seit sechs Jahren beschafft die ganze Stadtverwaltung eine einheitliche Büroausstattung über einen zentralen Einkauf.

3.1.1 Kostenkennwerte

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

	Stadt-haus	Tief-garage	Fest-wiese	Gesamt
Gebäudekosten BKP 2/m³ GV SIA 416	872	458		700
Gebäudekosten BKP 2/m² GF SIA 416	3'400	1'407		2'452
Kosten Umgebung BKP 4/m² BUF SIA 416			235	
CH Baupreisindex Hochbau (10/2010 = 100): 04/2015	101.6			

3.2 Jährlicher Aufwand

(alle Werte in CHF, Stand Oktober 2015)

3.2.1 Betriebskosten (Hochrechnung)

Stadthaus	heute[2]	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**	

[2] Vier Altliegenschaften bzw. Parkplatz Bärenplatz

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 von internen und externen Fachstellen bzw. auf die Frequenz der Parkierung auf dem Bärenplatz zurückgegriffen. Da die jährlichen Kosten (Finanzierung, Betrieb, Unterhalt) der städtischen Parkierungsanlagen aus der Spezialfinanzierung bestritten werden, belastet die Tiefgarage die Steuerzahler nicht. Mit jährlichen Einlagen von derzeit CHF 1.5 Mio. weist die Spezialfinanzierung „Parkplatzbewirtschaftung" per Ende 2015 einen Bestand von CHF 10.959 Mio. auf. Für die Tiefgarage würden der Spezialfinanzierung jährlich netto rund CHF 530'000 entnommen, was noch genügend Spielraum für weitere von der Stadt finanzierte Parkierungsanlagen lässt.

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	682'500	354'000	
Abschreibung Ausstattung auf 8 Jahre	243'800		
Abschreibung Festwiese auf 40 Jahre			82'500
Kalkulatorische Zinsen 4 % ∅ 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**[3]	**178'500**
Heutige Kosten	-635'000	-37'000	-5'000
Heutiger Ertrag		125'000	
Mehrkosten gegenüber heute	**1'419'300**	**618'000**	**173'500**

Die im Eigenkapital ausgewiesene Vorfinanzierung für das Stadthaus von CHF 7.7 Mio. verringert den abzuschreibenden Restbuchwert und somit die jährlichen Finanzkosten um CHF 231'000.

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.

[3] Deckung aus Spezialfinanzierung „Parkplatzbewirtschaftung" (vgl. Ziff. 3 Kosten und Ziff. 3.2.1 Betriebskosten)

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.

3.4 Realisierung

Für die Realisierung wird eine breit zusammengesetzte Baukommission mit Politikern, Fachleuten und Interessensvertretern einberufen. Grundlage ihrer Tätigkeit ist das Projekthandbuch, das vom Stadtrat verabschiedet wird. Dort wird die Organisation der Baukommission, deren Aufgaben, Kompetenzen und Verantwortlichkeiten beschrieben. Zu den Aufgaben der Baukommission gehören auch die Auftragsvergaben gemäss gesetzlichen Auflagen und Submissionsverordnung. Beauftragte Unternehmungen müssen von den Paritätischen Berufskommissionen als korrekte Firmen, welche die Gesamtarbeitsverträge einhalten eingestuft und in der „Ständigen Liste" des Kantons geführt werden. Wenn mit Subunternehmer gearbeitet wird, müssen diese der Bauherrschaft als „seriös" eingestuft bekanntgegeben werden. Es gilt seit Mitte Juli 2013 die Subunternehmerhaftung.

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

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

4.1 Nutzungskonzept

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

4.2 Eigentumsverhältnisse

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

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

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

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

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

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

4.3 Die vier städtischen Liegenschaften

4.3.1 Hauptstrasse 62

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

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

4.3.2 Marktstrasse 4 und 6

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

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

4.3.3 Hauptstrasse 74

Das als „Haus Sallmann" bekannte, unter Denkmalschutz stehende Gebäude wird gemäss 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 räumlich zusammengeführt wird, hier oder an einem anderen Standort. Ersteres würde eine entsprechende Renovation der Scheune

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

4.3.4 Hauptstrasse 88 und 90

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

5 Zeitplan und weiteres Vorgehen

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

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

noch Optimierungen bei der Funktionalität und der Materialisierung erfolgen. Dies betrifft besonders die Fassade, die von den Architekten unter Begleitung der Fachpreisrichter oder der Stadtbildkommission überprüft und definitiv festgelegt wird. Zu beachten ist, dass es bezüglich der Gebäudelänge einer Ausnahmebewilligung des Kantons als Bewilligungsinstanz bedarf. Aufgrund der raumplanerischen und städtebaulichen Begründung durch das Fachgremium (Preisgericht) und eines positiven Volksentscheids ist diese jedoch ausreichend legitimiert. Der Baubeginn wäre im 1. Quartal 2018. Nach einer gut zweijährigen Bauzeit könnte das neue Stadthaus noch im Jahr 2020 bezogen werden. Spätestens 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 können vorübergehend in den Bereich Hafenbahnhof verlegt werden. Dazu wird mit der bereits eingeleiteten Verlegung der dortigen Kleingärten die Voraussetzung dafür geschaffen.

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 geografischen 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 notwendig, unserer Verwaltung die zeitgemässe Infrastruktur zur Verfügung zu stellen, die sie heute 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 zusammen mit den frei werdenden Altliegenschaften und einem entwickelten Areal Marktstrasse 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 für das Gesamtprojekt Neubau eines zentralen Verwaltungsgebäudes (Stadthaus), Bau einer Tiefgarage und Neugestaltung der Festwiese in der Höhe von CHF 47.5 Mio. zuhanden der Volksabstimmung zuzustimmen.

Kreuzlingen, 12. Juli 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 Planungsperimeter (2014)
6. Projektwettbewerb, Auszug aus dem Bericht des Preisgerichts (13. April 2015)
7. Plan Situation und Visualisierung Perspektive
8. Visualisierung / Ansichten
9. Grundrisse Untergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss
10. Grundriss ungebaute Reserve
11. Dachaufsicht Photovoltaikanlage
12. Plan Verkehrserschliessung, Provisorischer Vorentwurf
13. Grundriss Tiefgarage
14. Plan Situation Marktstrasse