

Kanton Thurgau
Stadt Kreuzlingen

Projektwettbewerb „Stadthaus 2004 Kreuzlingen“

Machbarkeitsstudie für die Standortwahl

Bericht mit Empfehlung an den Stadtrat von Kreuzlingen

Inhalt:

- 1 Ausgangslage
- 2 Aufgabenstellung
- 3 Die bisherigen Abklärungen
- 4 Methodische Vorgehensweise
- 5 Argumentative Beurteilung
- 6 Zusammenfassung und Empfehlung

Anhang:

Plan-Schema Marktstrasse 1:500

Zürich, 15. August 2000

Thomas R. Matta Dipl. Arch. ETH/SIA/FSU, Planer BSP Seefeldstrasse 14 CH-8008 Zürich
Tel. 01 261 27 28 Fax. 01 261 27 29 E-Mail: tmatta@access.ch

1. Ausgangslage

Die Verwaltung der Stadt Kreuzlingen, welche heute auf vier verschiedene Standorte verteilt ist und nicht den Anforderungen an eine moderne Verwaltung entspricht, soll in einem neu zu erstellenden Stadthaus untergebracht werden. Zu diesem Zweck wurden bereits im Jahre 1999 wichtige Vorarbeiten durchgeführt, so zum Beispiel die Ausarbeitung eines Raumhandbuchs durch die Firma bbo planungen ag (genehmigt mit SR-Beschluss 28.9.99). Ein weiterer Punkt betraf die Bestimmung eines für den Neubau geeigneten Grundstückes. Zahlreiche Standortvorschläge wurden in einer „Kommission zur Prüfung möglicher Standorte Neubau Stadthaus“ zusammengetragen und auf Grund zahlreicher Kriterien geprüft und bewertet. An der Sitzung vom 15. März 2000 wurden die Standorte „Festwiese“ und „westliche Marktstrasse“ als gleichwertig bezeichnet. Diese Standorte wurden dem Stadtrat empfohlen und zur Beschlussfassung vorgelegt. Dieser wählte an seiner Sitzung vom 4. April 2000 den Standort „westliche Marktstrasse“.

2. Aufgabenstellung

In der Offertausschreibung für die Vorbereitung des Projektwettbewerbes „Stadthaus 2004 Kreuzlingen“ wurde die Ausarbeitung einer Machbarkeitsstudie für die beiden favorisierten Standorte des Stadthauses verlangt. Diese soll die Entscheidungsgrundlagen sowie eine Empfehlung für einen endgültigen Entscheid bezüglich der Standortwahl und im Hinblick auf den vorgesehenen Projektwettbewerb enthalten. Die vorliegende Studie beschränkt sich daher auf die beiden genannten Standorte, überprüft die bereits vorgenommene Beurteilung und ergänzt diese durch zusätzliche und vertiefende Überlegungen.

3. Die bisherigen Abklärungen

Die Standort-Evaluation der dafür zuständigen Kommission legte der Beurteilung 16 gleich gewichtete Kriterien zugrunde, nämlich:

- Städtebau / Ortsbildschutz
- Repräsentanz
- Publikumsfreundlichkeit (Zentralität)
- Grundstücksbesitz (Stadt / nicht Stadt)
- Grundstücksgrösse
- Grundstücksform
- Öffentlicher Verkehr
- Erweiterbarkeit
- Desinvestitionsmöglichkeiten
- Parkierung / Parkhaus
- Politische Machbarkeit
- Zone
- Verwendung von Restflächen
- Einbezug bestehender Bauten
- Umgebungseinflüsse
- Baugrund

12 verschiedene Standorte wurden einer eingehenden Bewertung unterzogen, wobei nach zwei Durchgängen schliesslich die beiden Standorte „Festwiese“ und „westliche Marktstrasse“ (nachfolgend nur noch „Marktstrasse“) sich punktemässig deutlich absetzten. Es wird deshalb an dieser Stelle auf eine weitere Untersuchung der ausgeschiedenen Standorte verzichtet.

Die vorgenommenen Bewertungen sind im gegebenen Rahmen durchaus nachvollziehbar, wobei allerdings einzelne Punktzahldifferenzen zu diskutieren wären und – wegen der fehlenden Gewichtung der einzelnen Kriterien – das knappe Endresultat etwas zufällig ausgefallen ist (83 zu 81).

Es ist deshalb richtig und verständlich, dass die beiden Standorte noch einmal etwas genauer unter die Lupe genommen werden sollen, zumal dem Standortentscheid ein hoher politischer Stellenwert beizumessen ist.

4. Methodische Vorgehensweise

Da bereits wertvolle Vorarbeit im Rahmen der erwähnten Kommission geleistet wurde, kann sich die vorliegende Untersuchung auf Teilergebnisse der Standortevaluation abstützen.

Die Beurteilung erfolgte damals unter Zuhilfenahme der 16 oben aufgeführten Kriterien; die Bewertung wurde im Sinne einer nicht gewichteten Nutzwertanalyse vorgenommen. Dies ist insofern richtig, als die Erfüllung der wenigsten Kriterien mittels messbaren Indikatoren beurteilt werden kann.

Bei der vorliegenden Studie wird versucht, Analyse und Beurteilung einzelner Teilaspekte über eine Argumenten-Methode darzustellen, wobei auch in diesem Falle keine Gewichtungen eingesetzt werden. Jede Form von „Benotung“ führt zu einer scheinbar wertneutralen und objektiven Beurteilung, welche die Gefahr in sich birgt, dass einer Auseinandersetzung mit den komplexen Rahmenbedingungen ausgewichen wird. Eine operationale Analyse ist nur dann sinnvoll und brauchbar, wenn vorgängig ein Zielsystem entwickelt und auf der (politischen) Entscheidungsebene festgelegt wurde.

Für die Argumentation werden die bereits in der Vorstudie angewendeten Kriterien zugrunde gelegt. Diese werden allerdings gestrafft und teilweise zusammengefasst.

Das Kriterium der „politischen Akzeptanz“ wird fallengelassen. Über eine solche könnte der Verfasser nur spekulieren.

Die folgenden Kriterien werden ebenfalls nicht mehr verwendet, da diese für den Vergleich der beiden bevorzugten Standorte als in gleichem Masse erfüllt gelten können bzw. keine wesentlichen Bewertungsunterschiede festzustellen sind:

- Öffentlicher Verkehr
- Grundstückbesitz
- Baugrund.

Die verbleibenden Kriterien werden in der folgenden Form zusammengefasst bzw. umbenannt:

- | | |
|---------------------------|--|
| 1 Städtebau | <ul style="list-style-type: none">• Städtebau / Ortsbildschutz• Zone |
| 2 Repräsentanz | <ul style="list-style-type: none">• Repräsentanz |
| 3 Publikumsfreundlichkeit | <ul style="list-style-type: none">• Publikumsfreundlichkeit |
| 4 Grundstück | <ul style="list-style-type: none">• Grundstücksgrösse• Grundstücksform• Verwendung von Restflächen• Einbezug bestehender Bauten• Erweiterbarkeit |
| 5 Kostenfolgen | <ul style="list-style-type: none">• Desinvestitionsmöglichkeiten |
| 6 Parkierung | <ul style="list-style-type: none">• Parkierung / Parkhaus |
| 7 Umweltfaktoren | <ul style="list-style-type: none">• Umgebungseinflüsse |

Bei der Formulierung von Kriterien ist darauf zu achten, dass bestimmte Eigenschaften und Wirkungen nicht mehrfach erfasst werden. Man muss sich insbesondere darüber klar werden, was mit einem bestimmten Kriterium wirklich bewertet werden soll. Im weiteren können einzelne Eigenschaften unterschiedliche Wirkungen haben. Dabei handelt es sich aber nicht um eigentliche Bewertungskriterien, sondern um Indikatoren, welche Anhaltspunkte dafür liefern, wie gut bzw. schlecht eine Variante hinsichtlich eines Kriteriums abschneidet.

Eine Gewichtung im Rahmen der Bewertung wird aus bereits erwähnten Gründen nicht eingeführt und müsste von den Entscheidungsträgern aufgrund sachpolitischer Ziele vorgenommen werden.

Zusammenfassend und im Vergleich werden unter Ziff. 6 schematische Beurteilungsprofile für beide Standorte dargestellt.

5. Argumentative Beurteilung

5.1 Städtebau

Standort „Marktstrasse“ Siedlungsmuster/Baustruktur: Dieser Standort ist geprägt durch eine äusserst heterogene bzw. gemischte Baustruktur: 1 bis 2-geschossige Einfamilienhäuser mit Gärten und beachtlichem Baumbestand, mehrgeschossige Wohnblöcke und Geschäftsbauten mit Läden und Restaurants im Erdgeschoss, ein Schulhaus mit Grün- und Platzanlagen etc. In den nächsten Jahren dürfte sich die Erscheinung des Quartiers infolge weiterer Verdichtungen stark verändern (insbesondere entlang der Sonnenstrasse: Bebauung „Sonnenpark“, Manor, Areal SGI/Casino). Es ist jedoch nicht zu erwarten, dass die zahlreichen Einzelwohnbauten in absehbarer Zeit durch grössere Bauten ersetzt werden, da die bestehende Parzellenstruktur dies verhindert. Zonenordnung: Die City-Zone lässt eine gemischte Nutzweise mit einem minimalen Wohnanteil von 10% zu. Die AZ beträgt hohe 1.45 und die Gebäudehöhe ist auf 15m beschränkt (4 bis 5 Geschosse). Die Gebäudelänge ist nicht beschränkt, die Bauweise ist frei.	Standort „Festwiese“ Siedlungsmuster/Baustruktur: Die sog. Festwiese stellt einen Teil des früher weitläufigen Umfeldes der Klosteranlage dar, welche ausserhalb der Stadt Konstanz und der Ortschaften Egelshofen und Kurzrickenbach erstellt wurde. Im Laufe der 2. Hälfte des 19. sowie des 20. Jahrhunderts verdichtete sich die Siedlungsentwicklung entlang den nach Konstanz bzw. den Bahnhaltstellen zustrebenden Strassenachsen. Die Hauptstrasse ist im nördlichen Abschnitt beidseitig bebaut, im Bereich von Dreispitz und Festwiese reihen sich Villen, Hotelbauten und neuere Geschäftshäuser auf der südlichen Strassenseite auf. Somit ist die Ansicht der Klosterkirche aus Richtung Bärenplatz (wenn man von Bushaltestelle und parkierenden Autos absieht) noch weitgehend ungestört. Die Bauten am nördlichen Rand der Wiese (Schulanlage) wirken – dank des leicht abfallenden Geländes – wenig dominant. Zonenordnung: Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen wird überlagert durch eine Umgebungsschutzzone, welche eine Einordnung in die bauliche Umgebung verlangt sowie Bauten und Anlagen nur zulässt, wenn sie dem Schutzzweck nicht widersprechen. Gestattet sind öffentliche bzw. im öffentlichen Interesse liegende Bauten. Die einzigen Baubeschränkungen bestehen aus einer max. Gebäudehöhe von 14 m sowie einer max. Gebäudelänge von 50m. Die bauliche Dichte ist nicht beschränkt (keine AZ).
Beurteilung Einer Bebauung der Grundstücke an der „Marktstrasse“ stehen grundsätzlich keine Bau- oder Nutzungsvorschriften im Wege. Allerdings ist zu beachten, dass bei einer etappenweisen Realisierung die Ausnutzungsziffer auch unter Berücksichtigung der bestehenden Geschossflächen (Häuser 4 und 4a) nicht überschritten wird. Zudem ist ein 10%-iger Wohnanteil nachzuweisen. (siehe dazu Ziffer 5.4). Aus städtebaulicher Sicht wird ein Gebäude, wie es das Stadthaus darstellt (oder ein anderes zonengerechtes Gebäude), zu einer starken baulichen Verdichtung führen und die City-Entwicklung auf Kosten der kleinmasstäblichen Strukturen beschleunigen. Bezüglich der Realisierbarkeit weitaus problematischer jedoch ist das nördliche Nachbargrundstück Kat.Nr. 1760 (Eigentümer: Werner Zuberbühler jun.). Auch die Einhaltung eines Grenzabstandes von 7.5m kann – in Anbetracht der gezwungenermassen grossen Gebäudeausmasse – nicht verhindern, dass diese Liegenschaft auf der Hauptorientierungsseite empfindlich beeinträchtigt wird. Somit ist wohl vermutlich mit langwierigen Rekursverfahren zu rechnen. Es ist eindeutig festzustellen, dass der Standort „Festwiese“ aus städtebaulicher Sicht äusserst sensibel ist und höchste Anforderungen an die Platzierung und Gestaltung von Bauten stellt. Allerdings ist darauf hinzuweisen, dass das Baureglement ausdrücklich die Erstellung von öffentlichen Bauten nicht nur zulässt, sondern als primäre Nutzweise vorsieht. Eine eigentliches Bauverbot besteht nicht, lediglich eine Baubeschränkung im Sinne einer Einordnungspflicht. Es sind Gebäude-Standorte innerhalb des Grundstückes sowie Bauweisen vorstellbar, welche den Anforderungen des Zonenregimes genügen dürften. Diese sowie weitere Rahmenbedingungen wären in jedem Falle in enger Zusammenarbeit mit den zuständigen Personen der Kantonalen Denkmalpflege, ev. der Eidg. Kommission für Denkmalpflege, festzulegen.	

5.2 Repräsentanz

Standort „Marktstrasse“ Zwar befindet sich die Marktstrasse an zentraler Lage, – als repräsentativ kann man den Standort allerdings kaum bezeichnen. Es ist fraglich, ob die Mehrheit der Wohnbevölkerung von Kreuzlingen die Adresse überhaupt kennt. Es handelt sich um eine wenig einprägsame Verbindung zwischen zwei übergeordneten Hauptstrassen (Sonnen- und Hauptstrasse) ohne besondere städtebauliche Qualitäten. Ausser der benachbarten Schulanlage weist der Ort kaum eine öffentliche Bedeutung auf. Die einzig mögliche Lage eines zukünftigen Stadthauses hart am Strassenrand (sehr geringer Planungsspielraum) führt zu einem äusserst knapp bemessenen Aussenraum vor den potentiellen Eingangsbereichen, sodass keine der Bedeutung des Gebäudes entsprechende platzartige Vorzone geschaffen werden könnte.	Standort „Festwiese“ Es dürfte kaum einen bekannteren Ort in der Stadt Kreuzlingen geben, wie den Bereich zwischen Bärenplatz und Klosterkirche: Einkaufsachse Hauptstrasse, Wochenmärkte, Parkanlage Dreispitz, Bushaltestelle, diverse Gaststätten mit Sälen usw. Die historische Bedeutung dieses Bereiches sowie dessen topographischen Merkmale verleihen dem Standort „Festwiese“ eine besondere Ausstrahlung und Anziehungskraft. Es besteht hier zweifelsohne die Möglichkeit, einem Stadthaus eine prominente Lage und Stellung zu verschaffen, welche die Auffindbarkeit erleichtert und die öffentliche Bedeutung des Ortes unterstreicht.
Beurteilung Es kann kaum bestritten werden, dass der Standort „Festwiese“ im Vergleich zur Marktstrasse hervorragende repräsentative Merkmale aufweist. Eine Erweiterung der öffentlichen Funktionen dieses Bereiches durch den Bau eines Stadthauses würde zu einer städtebaulichen und nutzungsmässigen Aufwertung der heute eher unternutzten Flächen führen. Die politisch entscheidende Frage allerdings bleibt, welchen Stellenwert man einem öffentlichen Verwaltungsgebäude (bzw. einem „Dienstleistungszentrum“ im Sinne des „New Public Management“) zuweist. Das Selbstverständnis von Öffentlichkeit ist Gegenstand einer politischen Diskussion und ist immer wieder neu zu definieren. Zu beachten ist ein Wandel des Begriffes „Öffentlichkeit“, welche mit einem Wandel von Machtverhältnissen einhergeht. Die postmoderne Öffentlichkeit ist stark heterogen, wenig dominant und löst sich in zahlreiche Teilöffentlichkeiten auf, – nicht zuletzt auch in eine Virtuelle via Internet und andere neuen Medien. <i>Zitat aus einer Informationsbroschüre über das neue Stadthaus von Dübendorf, Kanton Zürich:</i> <i>„Das Grundstück, auf dem das im Sommer 1997 bezogene Stadthaus steht, befindet sich im Zentrum von Dübendorf, umgeben von Geschäften und Dienstleistungsunternehmen. Diese zentrale Lage bestimmte das architektonische Konzept: Das Stadthaus sollte ein Ort werden, der Verbindungen schafft – zwischen alt und neu, Tradition und Moderne. Und vor allem: zwischen den Einwohnerinnen und Einwohnern von Dübendorf.“</i>	

5.3 Attraktivität

Standort „Marktstrasse“ Die Grundstücke an der Marktstrasse liegen (zur Zeit noch) an wenig publikumsintensiver Lage. Einzig das Geschäftshaus an der Löwenschanz weist eine gewisse Belebtheit auf. Wenn auch zentral gelegen, so wird diese Wegachse nur wenig begangen. Deutlich geschäftiger und belebter ist der Bereich bei der Einmündung in die Hauptstrasse (heutiges Stadthaus) sowie die Löwenstrasse. Eine starke Entwicklung deutet sich entlang der Sonnenstrasse, insbesondere im Bereich des Coop-Zentrums und des SGI-Areals an. Die zukünftige Bebauung „Sonnenpark“ dürfte wohl in den nächsten Jahren kaum zu einem grösseren Angebot an publikumsintensiven Nutzungen führen. Die Erschliessung durch öffentliche Verkehrsmittel ist gut: unweit entfernt befindet sich eine Bushaltestelle an der Löwenstrasse, ferner der Knotenpunkt „Bärenplatz“ in lediglich 200m Distanz. Die Zufahrtsmöglichkeiten für den motorisierten Privatverkehr sind genügend, auch wenn diese teilweise durch Wohngebiete führen. Parkplätze sind quasi keine in nächster Umgebung vorhanden, abgesehen von den Abstellplätzen für die Stadtverwaltung.	Standort „Festwiese“ Das Areal „Festwiese“ liegt ebenfalls ausserhalb des eigentlichen Geschäftszentrums, welches im nördlichen Bereich der Hauptstrasse angesiedelt ist. Die Nutzung der Bauten auf der gegenüberliegenden Seite südlich der Hauptstrasse ist nicht sehr intensiv, - dies könnte sich ändern, wenn in den nächsten Jahren einzelne Liegenschaften saniert werden. Das ganze Areal ist weitläufig und weist wegen seiner Grösse (und des vermutlich nicht in Nähe der Hauptstrasse möglichen Lage für ein Stadthaus) keinen direkten Zusammenhang mit den publikumsintensiven Bereichen auf. Die herausragende Qualität dieses Standortes beruht auf der Vielfalt sich ergänzender öffentlicher Nutzungen: Schul- und Klosteranlage, Park im „Dreispietz“, Vereins-säle, Alterszentrum etc. Zudem befindet sich eines der wichtigsten Haltestellen des öffentlichen Verkehrs am Bärenplatz. Öffentliche (zur Zeit nicht bewirtschaftete) Abstellplätze sind in grosser Anzahl vorhanden.
Beurteilung Keiner der beiden Standorte ist bezüglich der Nähe von publikumsintensiven Nutzungen, wie z.B. Läden, Gaststätten, Dienstleistungen u.ä.m. besonders attraktiv gelegen. Aus diesem Grunde können diese, mind. kurz- und mittelfristig, kaum von entsprechenden Synergien profitieren. Während der Standort „Marktstrasse“ am Rande der sich entwickelnden City-Zone liegt, wird das Areal „Festwiese“ – auch langfristig – kaum stärker von kommerziellen Nutzungen tangiert werden. Dafür befindet es sich aber in einem für öffentliche Nutzungen äusserst attraktiven und gut bekannten Stadtteil. Es bestünde hier die Chance, einen eigentlichen Begegnungsort zu schaffen. Vorteile könnten sich auch bezüglich der Mehrfachnutzung von Parkieranlagen ergeben (vgl. Ziff. 5.5)	

5.4 Grundstück

Standort „Marktstrasse“

Das für die Überbauung zur Verfügung stehende Areal besteht aus 5 Grundstücken: Kat.Nr. 197 (1659 m²), 1569 (547 m²), 1647 (541 m²), 2043 (403 m²), 2420 (311 m²). Die Gesamtfläche beträgt somit 3461 m². Dies führt – aufgrund der λZ von 1,45 in der City-Zone – zu einer max. möglichen Bruttogeschossfläche (BGF) von 5018 m², davon müssten 502 m² für das Wohnen zur Verfügung gestellt werden.

Die bestehenden Gebäude Marktstrasse 4 und 4a weisen eine BGF von 600 m² resp. 290 m² auf, welche jeweils – soweit diese genutzt werden – angerechnet werden müssen. Dies heisst, das für eine erste Etappe – unter Beibehaltung dieser beiden Bauten* – eine BGF von zusätzlich max. 4190 m² zulässig wären, abzüglich den 502 m² für Wohnnutzung, ergibt eine Nutzfläche von max. 3688 m² (Raumhandbuch: mind. 3800 m²!)

Das im Anhang beigelegte Planschema zeigt auf, wie das Areal unter Berücksichtigung aller baurechtlichen Vorgaben (Baulinien, Grenzabstände 7,5m, Gebäudehöhe 15m, 4 Geschosse) und unter Erhaltung des Gebäudes Nr. 4 optimal bebaut bzw. genutzt werden kann. Einzig die Abweichung im Erdgeschoss („Arkade“), die Reduktion der Geschosshöhe beim Zwischenbau der 2. Etappe sowie ein Verzicht auf ein Attika-Geschoss stellen noch planerische Spielräume dar. In der 1. Etappe sind auf diese Weise 3610 m² BGF möglich, in der 2. Etappe weitere 740 m² sowie im Gebäude Nr. 4 mit 600 m² Wohnnutzung: total also 4950 m² BGF.

Die nicht bebauten Restflächen werden durch die Anlage einer Rampe in die Tiefgarage sowie die Felder für Besucherparkplätze (vgl. Ziff. 5.5) und die Antieferung benötigt.

Standort „Festwiese“

Das Grundstück weist eine Grösse von 16'428 m² auf. Im Gegensatz zum Standort „Marktstrasse“, besteht das Problem auf der Festwiese nicht in der schwierigen Ausnützung der Arealfläche und der Einhaltung der baurechtlichen Mindestvorschriften. Hier stellt sich hauptsächlich die Frage nach der städtebaulichdenkmalpflegerisch richtigen bzw. möglichen Platzierung und Ausdehnung eines Neubaus. Die Einhaltung der Gebäudehöhe von max. 14 m sowie der Gebäudelänge von max. 50 m stellt kein Problem dar; eine Ausnutzungsziffer besteht ebenfalls nicht, sodass bezüglich Bauvorschriften keine wesentlichen Beschränkungen zu erwarten sind.

An der nördlichen Grundstücksgrenze befinden sich 2 Schulpavillons, – vermutlich sog. „Provisorien“ älteren Datums. In Anbetracht der bereits erwähnten ortsbau-lichen Empfindlichkeit des Areals ist die Verlegung bzw. der Ersatz dieser Bauten wohl überfällig und unumgänglich.

Abgesehen von der Bestimmung des Bereiches, welcher zur Bebauung freigegeben werden kann, ist ebenfalls noch offen, wie die Restflächen des grossen Grundstückes sinnvoll genutzt werden sollen. Diese Fragen können nur in enger Zusammenarbeit mit den zuständigen Personen der kantonalen Denkmalpflege und unter ev. Beizug der eidg. Denkmalpflegekommission beantwortet werden.

Beurteilung

Die Flächen am Standort „Marktstrasse“ sind äusserst knapp bemessen und führen dazu, dass sowohl bezüglich der Lage eines möglichen Neubaus, wie auch dessen Ausdehnung, faktisch kein planerischer Spielraum besteht: Eine 2-spännige Anlage mit ca. 21 m Gebäudetiefe und 4 Geschossen scheint vorgegeben zu sein. Im übrigen werden die umgebenden Aussenflächen einerseits für eine minimale Eingangsvorzone und andererseits für die Bereitstellung von Besucherparkplätzen und Anlieferung sowie eine Rampe voll genutzt. Weitere Bereiche im Aussenraum können nicht zur Gestaltung der Umgebung verwendet werden.

Bei der „Festwiese“ bestehen, gemessen an der absoluten Parzellengrösse, grundsätzlich keine Schwierigkeiten für die Platzierung eines Stadthauses. Die Restriktionen, welche sich aus Gründen des Stadtbildes und des Umgebungs-schutzes der Klosteranlage ergeben, würden jedoch höchste Anforderungen an die Planung und Projektierung eines öffentlichen Gebäudes an diesem Ort stellen. Entsprechende Vorgaben der Denkmalpflege müssten als einzuhalten-de Rahmenbedingungen in das Wettbewerbsprogramm einfließen. Es ist deshalb müssig, an dieser Stelle bereits konkretere Annahmen zu treffen.

* Ich gehe davon aus, dass das Gebäude Nr. 4 auch langfristig erhalten werden sollte, weist es doch eine gut erhaltene Bausubstanz auf und gute Möglichkeiten, den gemäss Baureglement verlangten Wohnanteil zu realisieren.

5.5 Parkierung

Standort „Marktstrasse“ Es bestehen in nächster Nähe keine Parkieranlagen, welche für ein zukünftiges Stadthaus – im Sinne einer Mehrfachnutzung – mitbenützt werden könnten. Die Abstellplätze auf der Parzelle Kat.Nr. 198 an der Marktstrasse stehen nicht zur Verfügung, da diese mit dem Verkauf der „Liegenschaft Stadthaus“ abgegeben werden müssten. Eine möglicherweise auf dem Areal SGI (Casino) zu erstellende Anlage dürfte für die Zwecke der Stadtverwaltung zu abgelegen sein. Wie bereits unter Ziff. 5.4 beschrieben (vgl. auch Planschema im Anhang), sind die Flächenverhältnisse für die offenen Besucherparkplätze sehr knapp und lassen sich nur im Bereich hinter dem bestehenden Gebäude Nr. 4 plazieren. Auch für die Bereitstellung der unterirdischen Parkfelder ist nur wenig Platz vorhanden, will man diese auf einem einzigen Untergeschoss unter den Neubau stellen. Die Rampe für die Ein- und Ausfahrt müsste idealerweise von der Sonnenstrasse aus erschlossen werden; eine Variante von der Marktstrasse her wäre zwar denkbar, würde aber wertvolle Erdgeschoss- bzw. Umschwungflächen beanspruchen.	Standort „Festwiese“ Der heute bestehende Parkplatz beim Bärenplatz, hinter der Bushaltestelle, dürfte auch in Zukunft einem allgemeinen Bedarf entsprechen. Aus Gründen des Ortsbild- und Umgebungsschutzes (Klosterkirche) müsste diese Anlage jedoch mittelfristig verlegt werden. Zur Zeit bestehen Pläne für die Erstellung einer gemischt-wirtschaftlichen, öffentlichen Parkgarage mit rund 400 Parkfeldern in diesem Gebiet. Der Standort „Dreispiß“ dürfte kaum in Frage kommen, würde doch insbesondere die unumgängliche Rampe für Zu- und Ausfahrt die Erschließung der Grünanlage empfindlich beeinträchtigen. Somit drängt sich der Bau einer solchen Sammelgarage auf dem Areal der „Festwiese“ geradezu auf. Eine Kombination mit dem Parkierungsbedarf eines Stadthauses – auch was die offenen Besucherparkplätze betrifft – wäre ideal und kostensparend (vgl. Ziff. 6.6). In jedem Falle jedoch bestünden flächenmässig optimale Möglichkeiten, eine Parkieranlage zu plazieren, wobei die Erschließung über die Pestalozzistrasse erfolgen müsste.
Beurteilung Das Areal „Festwiese“ bietet zweifelsfrei einen weitaus grösseren Planungsspielraum für die Erstellung einer Tiefgarage und die Besucherparkplätze als die Grundstücke an der Marktstrasse. Im weiteren bestehen optimale Möglichkeiten für eine Mehrfachnutzung von Parkierungsangeboten durch verschiedene Nachfrager, – zumindest aber kostengünstige kombinierte Anlagen.	

Bedarfsberechnung nach VSS-Norm SN 641 400 ((1993):

Grenzbedarf für Dienstleistungsbetriebe (Gruppe 1)

Personal: 0.6 Parkfelder/Arbeitsplatz
Besucher: 0.2 Parkfelder/Arbeitsplatz

Arbeitsplätze: 109 (langfristig, gem. Raumhandbuch)

Haltestellenkategorie ÖV:

V (Städt. Buslinie, 20 Min. Kursintervall)

Güteklasse Erschließung ÖV:

D (Erreichbarkeit < 300m)

Reduzierter Bedarf:

70 - 100 % des Grenzbedarfs (Besucher, Kunden und Personal)

Bedarf Parkfelder:

Personal: $109 \cdot 0.6 \cdot 0.7 =$ mind. 46 Parkfelder (Tiefgarage)

Besucher: $109 \cdot 0.2 \cdot 0.7 =$ mind. 15 Parkfelder (oberirdisch)

5.6 Kostenfolgen

Standort „Marktstrasse“ Die beiden bestehenden Bauten Nr. 4 und 4a befinden sich in einem baulich guten Zustand, insbesondere nach Abschluss der in Ausführung stehenden Sanierung. Während diese beiden Bauten bei der ersten (grösseren) Etappe für ein neues Stadthaus weiterhin genutzt werden könnten, ist bei einer Erweiterung mind. das Haus Nr. 4a abzubauen und das Haus Nr. 4 müsste für Wohnzwecke umgebaut werden (Wohnanteil). Wegen der engen Raumverhältnisse auf dem Areal ist ein Neubau zwingend 4-geschossig zu erstellen, wobei sämtliche Obergeschosse flächengleich wären. Dies führt zu einer starken Beschränkung der organisatorisch-betrieblichen Grundrissmöglichkeiten, welche auch kostenmässig ins Gewicht fallen könnten. Die Kosten für die Erstellung einer unterirdischen Sammelgarage sind wegen den engen Verhältnissen ebenfalls hoch zu schätzen, da diese unter das Normalgeschoss zu liegen käme und somit eine konstruktive Angleichung gesucht und darunter ein weiteres Untergeschoss (Lager etc.) gebaut werden müsste.	Standort „Festwiese“ Die beiden bestehenden Schulpavillons müssten vermutlich (je nach Lage des Stadthauses) verlegt bzw. ersetzt werden, was indirekt zu Kosten führen würde. Ferner müsste ev. die Transformerstation des EW am Schreiberweg baulich integriert werden. Die freie Anordnung von Geschossen und die flexible Festlegung von Geschosszahlen könnte eine betrieblich bessere und somit ebenfalls kostengünstigere Lösung ermöglichen. Eine Tiefgarage könnte unabhängig von Hochbauten (d.h. frei und nicht überstellt) gebaut werden, und zudem vom ansteigenden Gelände profitieren (Wegfall von Rampen etc.). Die Möglichkeit eines Verkaufs der Grundstücke an der Marktstrasse bzw. deren Überführung in das Finanzvermögen der Stadt stellt einen wesentlichen Vorteil des Standortes „Festwiese“ dar. (Während umgekehrt eine solche kaum denkbar ist)
Beurteilung Die engen Grundstücksverhältnisse beim Standort „Marktstrasse“ führen mit Sicherheit zu betrieblichen und baulichen Nachteilen, welche sich kostenmässig auswirken würden, während auf der „Festwiese“ – auch unter Beachtung der städtebaulichen Einschränkungen – diesbezüglich optimale Voraussetzungen bestehen. Während der Verkauf der Grundstücke an der Marktstrasse einen Betrag von rund 2 bis 2.5 Millionen Franken aus dem Verwaltungsvermögen freisetzen würde, ist kein analoger Gewinn bei deren Überbauung möglich, da kaum anzunehmen ist, dass Teile der „Festwiese“ veräussert werden könnten. Die Desinvestitionsmöglichkeiten der Grundstücke an der Marktstrasse sind zwar aus fiskalischer Sicht von Interesse, andererseits ist zu beachten, dass die Wahl des Standortes „Festwiese“ zu erhöhten finanziellen (und zeitlichen) Aufwendungen führen könnte für Planung, Projektierung und Öffentlichkeitsarbeit.	

5.7 Umweltfaktoren

Standort „Marktstrasse“ Diese Lage ist als vergleichsweise ruhig zu bezeichnen, besteht doch – vermutlich auch in Zukunft – ein relativ geringe Verkehrsaufkommen in den angrenzenden Strassen. Einzig die noch schwer abschätzbare City-Entwicklung entlang der Sonnenstrasse könnte an dieser Situation etwas ändern. Das grosse Angebot an Arbeitsplätzen bzw. Parkplätzen eines neuen Stadthauses würde nicht unbedeutende Verkehrsaufkommen auslösen, welche zu einem grossen Teil durch Wohngebiet führen würde. Die Besonnung des Areals ist gut, wenn auch teilweise durch die gegenüberliegende Bebauung etwas beeinträchtigt. Schwerwiegender dürfte jedoch der starke Lichtentzug für die nördliche Nachbarparzelle sein, abgesehen von der Einbusse an Freiraum auf der Hauptwohn- bzw. Gartenseite.	Standort „Festwiese“ Das Areal „Festwiese“ wird auf der Süd- und Westseite von kantonalen Hauptstrasse begrenzt. Von Relevanz ist allerdings nur die Hauptstrasse, deren Verkehrsbelastung zu deutlichen Lärmemissionen führt. Allerdings dürften (auf Grund der Berechnungen der Lärmpegel im Jahre 1990) die Immissionssgrenzwerte für betriebliche Nutzungen ausserhalb der üblichen Strassenabstände klar unterschritten sein. Im übrigen kann die Lage eines Stadthauses direkt an der Hauptstrasse mit Bestimmtheit ausgeschlossen werden. Inwieweit der nördlich angrenzende Schulbetrieb zu Lärmstörungen führen könnte, ist schwer abzuschätzen, dürfte aber eher von untergeordneter Bedeutung sein. Bezüglich der Besonnungsverhältnisse bestehen, dank der grossräumigen Situation, gute Voraussetzungen.
Beurteilung Der Mehrverkehr, welche von einem Stadthaus an der Marktstrasse ausgehen würde, steht im Widerspruch zu den Bemühungen, den Verkehr in diesem Gebiet zu beruhigen. In umweltmässiger Hinsicht bestehen kaum signifikante Unterschiede zwischen den beiden Standorten: Den Vorteilen bezüglich der Lärmsituation an der Marktstrasse, stehen Nachteile hinsichtlich der Besonnungsverhältnisse gegenüber. Allerdings Verdachtsflächen bezüglich Altlasten sind keine bekannt.	

6. Zusammenfassung und Empfehlung

Die untenstehende, schematische Darstellung fasst die Beurteilung des Unterzeichnenden zusammen und zeigt auf, bei welchen Kriterien die beiden Standorte ihre Stärken und Schwächen aufweisen. Selbstverständlich ist eine solche Vereinfachung mit der nötigen Vorsicht zu interpretieren, zumal die vorne dargelegten Argumente (Ziffern 5.1 bis 5.7) subjektiv unterschiedlich bewertet werden können.

Kriterium	Ziff.	Standort "Marktgasse"		Standort "Festwiese"	
		positiv	negativ	positiv	negativ
Städtebau	5.1				
Repräsentanz	5.2				
Attraktivität	5.3				
Grundstück	5.4				
Parkierung	5.5				
Kostenfolgen	5.6				
Umweltfaktoren	5.7				

Es ist augenfällig, dass der Standort „Festwiese“ aus der Sicht des Unterzeichnenden gesamthaft gesehen besser abschneidet, auch wenn dies nicht für alle einzelnen Kriterien gilt. Wesentlich ist jedoch m.E., dass der Standort „Festwiese“ in keinem einzigen Bereich als negativ oder ungenügend beurteilt wird, – die Variante „Marktstrasse“ hingegen in vier Bereichen.

Ein Vergleich der beiden Standorte ist keine einfache Aufgabe, da diese sich in vielen Punkten stark unterscheiden, insbesondere was die städtebauliche Situation und die gegebenen Grundstücksverhältnisse betrifft. Dennoch scheint es mir offensichtlich zu sein, dass das Ergebnis der vorliegenden Untersuchung eindeutig und aus objektiver Sicht kaum anzuzweifeln ist.

Zusammenfassend werden noch einmal in prägnanter Form die entscheidenden Gründe aufgeführt, welche gegen den Standort "Marktstrasse" sprechen:

Gründe für einen Verzicht auf den Standort "Marktstrasse"

Der Standort "Marktstrasse" ist zwar aus technischer Sicht nicht völlig ausgeschlossen, weist aber die folgenden schwerwiegenden Probleme auf, welche die "Machbarkeit" eines Projektes Stadthaus in Frage stellen:

- a) Die *Flächenverhältnisse* sind kritisch, da äusserst begrenzt, sodass das minimale *Raumprogramm* nur unter Abstrichen und *grundrisslichen und betrieblichen* Schwierigkeiten realisiert werden kann.
- b) Eine flächenmässige *Erweiterung* kann langfristig nicht erfolgen; zusätzliche *Synergien* für eine weitere Entwicklung sind im Umfeld des Standortes nicht zu erwarten.
- c) Durch die Selbstnutzung der stadteigenen Grundstücke gehen wertvolle *Landwerte* verloren, welche im Falle einer *Desinvestition* in die Stadtkasse fliessen würden (rund 2 - 2.5 Millionen Franken).
- d) Der beträchtliche *Strassenverkehr*, welcher durch die neuen Arbeitsplätze sowie den Besuchern des Stadthaus ausgelöst würde, beeinträchtigt die *Wohnnutzung* in einem noch stark gemischten Quartier und steht im Widerspruch zu den Absichten eines *verkehrsberuhigten* Bereiches.
- e) Die Chancen für eine *wirtschaftliche Aufwertung* und die Ausschöpfung eines grossen *Nutzungspotentials* für die Öffentlichkeit am Standort "Festwiese" gingen verloren.

Empfehlung

Aus diesen Gründen kommt der Unterzeichnende zum Schluss, dass dem Stadtrat von Kreuzlingen eindeutig zu empfehlen ist, auf den Standort "Marktstrasse" zu verzichten und das Areal „Festwiese“ der weiteren Planung zugrunde zu legen.

Es ist jedoch mit Nachdruck darauf hinzuweisen, dass bei den weiteren anstehenden Arbeiten den städtebaulichen und denkmalpflegerischen Fragen höchste Beachtung zu schenken ist und in jedem Falle eine enge Zusammenarbeit mit den dafür zuständigen Stellen zu gewährleisten ist. Weitere Beschlüsse zur Eingrenzung des Standortes bzw. einer möglichen Lage und Ausdehnung des zukünftigen Stadthaus wären m.E. verfrüht.

Stadtrat



Sperrfrist für alle Medien

Veröffentlichung erst nach der
Medienkonferenz zur Gemeinderatssitzung

Botschaft an den Gemeinderat

Planungskreditbegehren von CHF 450'000 zur Durchführung eines Architekturwettbewerbs für ein zentrales städtisches Verwaltungsgebäude im Mittelteil des Dreispitzparks

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit dieser Botschaft beantragt Ihnen der Stadtrat, dem Planungskreditbegehren von CHF 450'000 zur Durchführung eines Architekturwettbewerbs für ein zentrales städtisches Verwaltungsgebäude im Mittelteil des Dreispitzparks zuzustimmen.

1. Gesamtkonzept "Xentrum Kreuzlingen"

Seit Jahrzehnten sind verschiedene Infrastrukturbauten vorgesehen und in der öffentlichen Diskussion:

- ein zentrales Stadthaus zur Zusammenführung der an verschiedenen, teilweise ungeeigneten Standorten untergebrachten Verwaltung,
- einen Ausbau des Bushofs Bärenplatz,
- eine Tiefgarage zur Freihaltung der Festwiese und Gestaltung eines neuen Stadtparks vor der Kirche St. Ulrich,
- eine Schwimmhalle, um die gestiegene Nachfrage nach Sport- und Freizeitaktivitäten von Schulen und Bevölkerung abdecken zu können.

Der Stadtrat hat nach umfangreichen internen Vorbereitungsarbeiten im Sinne einer ganzheitlichen Planung und als Impulsprogramm zur Zentrumsgestaltung diese Projekte in einem Gesamtkonzept "Xentrum Kreuzlingen" räumlich und zeitlich zusammengeführt. Er ist überzeugt, dass mit der Realisierung der vier genannten Infrastruktur-Massnahmen das Zentrum Kreuzlingens aufgewertet wird und unsere Stadt ein angemessenes und zeitgemässes aber auch selbstbewusstes und eigenständiges Profil erhält.

Der Bedarf an den hier in einem Programm zusammengefassten Infrastrukturprojekten ist im Einzelnen seit langem ausgewiesen. Neu ist, dass sie in einen Zusammenhang gestellt und die dabei möglichen Synergien genutzt werden. Die Tiefgarage dient als Parkieranlage nicht nur den Geschäften im Zentrum und dem Dreispitz Sport- und Kulturzentrum sondern allen in der Nähe erstellten öffentlichen Anlagen: Stadthaus, Schwimmhalle, Bildungs-Campus. Mit der Anlage eines grossen öffentlichen Stadtparks auf der Festwiese kann die Bebauung des Mittelteils des Dreispitzparks um ein Mehrfaches kompensiert werden.

Mit den hier vorgeschlagenen öffentlichen Bauten wird den Anliegen und Interessen weiter Bevölkerungskreise entsprochen:

- Das Stadthaus ermöglicht allen Einwohnern einen leichten und barrierefreien Zugang zu allen Ämtern und zu besserer Dienstleistungsqualität.
- Die Erweiterung des zentral gelegenen Bushofs ermöglicht den Ausbau des öffentlichen Verkehrs und erleichtert den Benutzern das Ein- und Umsteigen in die Stadtbusse.
- Mit der Tiefgarage erhalten die Automobilisten eine zentral bei allen wichtigen öffentlichen Einrichtungen gelegene Parkierungsmöglichkeit.
- Die Umgestaltung des heutigen Parkplatzes auf der Festwiese in einen öffentlichen Stadtpark wertet das Zentrum ökologisch wie städtebaulich auf.
- Von mehr ganzjährig nutzbarer Wasserfläche und einer wettkampftauglichen Schwimmhalle profitieren die in Kreuzlingen ansässigen kantonalen Schulen sowie die Schwimmclubs, die Grundschulen und die Bevölkerung von Kreuzlingen und der ganzen Region.

Wichtige, in den nächsten Jahren nötige Impulse kann dieses Bauprogramm auch der einheimischen Wirtschaft geben. Indem die Stadt als öffentliche Hand in dieser Zeit investiert und grosse wie auch kleine Aufträge vergibt, betreibt sie Wirtschaftsförderung und einen Beitrag zum Erhalt von Firmen und Arbeitsplätzen. Das Investitionsvolumen in der Grössenordnung zwischen CHF 50 und 60 Mio. ist für Kreuzlingen bedeutend und aus heutiger Sicht finanziell verkraftbar. Die nach der Realisierung in der Bilanz ausgewiesene Verschuldung wird nach Massstäben des Kantons als "mittel" eingestuft und deshalb in einem Bereich sein, der es erlaubt, die Verschuldung in den Folgejahren wieder abzubauen. Dies erfordert den allgemeinen Willen zur Ausgaben-disziplin und zum vorübergehenden Verzicht auf Wünschbares.

2. Bau des zentralen Stadthauses

2.1 Notwendigkeit und Bedarf

Bereits im Jahr 1991 bewilligte der Gemeinderat einen Planungskredit für einen Projektwettbewerb zum Bau eines neuen Stadthauses mit Saal auf dem Sallmannschen Areal. Die Realisierung des Siegerprojekts mit Baukosten von CHF 36.7 Mio. wurde vom Gemeinderat am 26. August 1993 mit grossem Mehr abgelehnt. Inzwischen wurde der Saal im Dreispitz Sport- und Kulturzentrum realisiert, das Stadthaus jedoch noch nicht. Dies obwohl einerseits der Bedarf auf Grund der wachsenden Bevölkerung, des gestiegenen Arbeitsvolumens und der grösseren Verwaltung laufend zunimmt, während andererseits die Unzulänglichkeiten der verschiedenen Verwaltungsgebäude immer stärker zutage treten:

- a) **Barrierefreiheit:** Die heute von der Verwaltung benutzten Altbauten (Hauptstrasse 62, Marktstrasse 4 + 6, Sallmannsches Haus, Hauptstrasse 88) verfügen weder über Lifte noch über Rampen und sind nicht behindertengerecht. Die Stadt ist gesetzlich verpflichtet, diese Auflagen zu erfüllen.
- b) **Energiebilanz der Gebäude:** Die städtischen Bürogebäude sind alt und wurden nicht für diesen Zweck errichtet (Ausnahmen sind das in Renovation begriffene

Gebäude der Technischen Betriebe an der Nationalstrasse 27 sowie der Werkhof an der Promenadenstrasse 14). Dies erklärt die meist ungeeigneten Grundrisse und Ausbauten und die schlechte Zugänglichkeit. Besonders gravierend ist ihr energietechnisch überall ungenügender Zustand. Ein Gutachten (Gebäude-Energieausweis der Kantone - GEAK) weist denn auch für die vier Verwaltungsstandorte einen unumgänglichen Investitionsbedarf von geschätzten CHF 4 bis 5 Mio. aus.

- Die energetischen Sanierungen sowie zahlreiche bis jetzt hinausgeschobene Um- und Anbauten zur Sicherstellung der Barrierefreiheit und zur Verbesserung der Raumsituation in einem Umfang eines zweistelligen Millionenbetrages müssten zwingend realisiert werden, sollte der Bau eines neuen Stadthauses abgelehnt oder weiter verzögert werden. Die Finanzierung würde dadurch erschwert, dass in diesem Fall - anders als bei einem zentralen Neubau - keine Devestitionen mit einem Volumen von CHF 10 Mio. vorgenommen werden könnten.
- c) **Kundenfreundlichkeit:** Die Einwohner müssen heute die gewünschte Dienststelle im richtigen Gebäude selber suchen. Künftig werden sie an einem zentralen Schalter für die Erledigung sämtlicher Kontakte mit der Stadtverwaltung empfangen. Vertrauliche Gespräche können in einem Diskretschalter geführt werden.
- d) **Gemeinsame Logistik und Infrastruktur:** Durch die gemeinsame Nutzung bisher in jedem Gebäude vorhandener Infrastruktur kann räumliche Synergie gewonnen und eine bessere Ausnutzung erreicht werden. Dies betrifft Kundenshalter, Besprechungskojuen, Diskretschalter, Sitzungszimmer, Kunden-WC (was es heute nicht gibt), aber auch die Bereiche für die Mitarbeitenden wie Aufenthaltsräume, WC-Anlagen sowie die Hauswartung und den Gebäudeunterhalt. Geplant sind auch Sicherheitseinrichtungen zum Schutz exponierter Mitarbeitender besonders im Sozialbereich.
- e) **Interne Arbeitsabläufe und Kommunikation:** Trotz des Einsatzes moderner Kommunikationsmittel sind gemeinsame Besprechungen und persönliche Kontakte mit Teilnehmern aus verschiedenen Verwaltungsabteilungen unumgänglich und oft effizienter. Ein zentrales Verwaltungsgebäude schafft kurze interne Wege, spart Botengänge und erleichtert so die Abläufe erheblich. Zusätzliche Synergien und Erleichterungen für die Kunden könnten mit der Integration der kantonalen Stellen Grundbuchamt, Notariat, Friedensrichter- und Betreibungsamt erzielt werden. Das geplante Ausbaupotenzial würde zu einem späteren Zeitpunkt auch den Einbezug der Schulverwaltung gestatten.
- f) **Identifikation und Aussenwirkung:** In einer schriftlichen Anfrage aus dem Gemeinderat im Jahr 2006 wurde auf die Bedeutung des neuen Stadthauses als "Aushängeschild für die Stadt" und auf seine "wegweisende Funktion in der städtischen Zentrumsentwicklung" hingewiesen. Viele vergleichbare Städte und auch kleinere Gemeinden im Thurgau verfügen über modernere und damit funktionale-re und repräsentativere Verwaltungsgebäude als die Stadt Kreuzlingen als zweit-grösste Stadt des Kantons und grösste Schweizer Stadt am Bodensee.

2.2 Standort

Hauptschwierigkeit bei der überfälligen Realisierung des neuen Stadthauses war die Bestimmung des richtigen Standorts. In der jüngsten Vergangenheit wurden folgende Standorte für die Realisierung eines zentralen Verwaltungsgebäudes mit rund 6'000 m² Bruttogeschossfläche (inkl. Reserve) vertieft und teilweise mehrmals geprüft:

- a) **Festwiese:** Bereits vor dem Bau des Dreispitz Sport- und Kulturzentrums wurde der südlich des Schulpräsidiums gelegene Bereich als Standort für ein Stadthaus evaluiert. Die vorgeschlagene grossflächige Anlage wurde jedoch besonders auch aus denkmalpflegerischen Gründen als schwer realisierbar bewertet. Die der Stadt gehörende Fläche neben dem Dreispitz im Bereich des provisorischen Schulpavillons ist zu klein. Hingegen ist sie als Standort für den Bau einer Schwimmhalle als Ergänzung zum bestehenden Sportzentrum Dreispitz in Prüfung (vgl. Kapitel 5.2).
- b) **Löwenareal:** Die Eigentümer und privaten Projektentwickler beurteilen heute den Einbezug eines Verwaltungsbaus an der Löwenstrasse als eher hinderlich. Um den jetzt erkennbaren Fortschritt des Löwenprojekts nicht zu belasten, hat der Stadtrat diesen Standort definitiv verworfen. Ausserdem war die Stadt nicht bereit, die geforderten Grundstückspreise zu bezahlen.
- c) **Hauptstrasse 88/90:** Dieses Areal wurde ursprünglich gekauft, um dort einen Saalbau zu erstellen. Für den Bau des zentralen Verwaltungsgebäudes hätte aus heutiger Sicht noch die angrenzende Parzelle Nr. 583 (Hauptstrasse 92) erworben werden müssen. Die langwierigen Verhandlungen führten letztlich aber zu keinem Erfolg. Die beiden historischen Gebäude an der Hauptstrasse stehen seit 2003 unter Schutz und müssten in eine Gesamtkonzeption integriert werden. Im südlichen Teil des Areals wurde unabhängig davon eine Option für die Erweiterung des bestehenden Hallenbades Egelsee geprüft (vgl. Kapitel 5.1).
- d) **Marktstrasse:** Der Landstreifen entlang der Marktstrasse von der Haupt- bis zur Sonnenstrasse befindet sich im Eigentum der Stadt. Ein aktuelles Flächenlayout des Gebäudevolumens bestätigte die grundsätzliche Eignung und Machbarkeit mit einem schmalen, langen Neubau entlang der Marktstrasse. Der Standort beziehungsweise der Gebäudekörper könnte optimiert werden, wenn anstossende Parzellen erworben oder abgetauscht werden könnten, was bisher nicht gelang. Offen ist der Einbezug des heutigen Stadthauses.
- e) **Dreispitzpark:** Das städtische Areal befindet sich in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und wurde nicht in die Umgebungsschutzzone der Klosterkirche einbezogen. Planungsrechtlich ist demnach ein Gebäude in diesem Bereich zulässig. Da eine Erweiterung des Bushofs Bärenplatz nötig wird, sind Eingriffe in die bestehende Parkanlage unumgänglich. Der geplante Neubau würde nur den mittleren Abschnitt der Parzelle beanspruchen, die beiden vorhandenen gestalteten Parkanlagen (Brunnen und Skulpturen) könnten belassen werden.

Als 2001 die Eignung des Standortes Festwiese für ein neues Stadthaus geprüft wurde, hatte die Eidgenössische Kommission für Denkmalpflege (EKD) dem Stadtrat in einem Gutachten empfohlen, Neubauten zumindest im untersten Teil der Festwiese vorzusehen. Zudem empfahl sie, den Dreispitzpark zu schützen. Sie hatte es damals aber auch für "nicht möglich" gehalten, unter der Festwiese eine Tiefgarage zu bauen. Im Hinblick auf die Ausschreibung des Wettbewerbs "Neugestaltung Festwiese" wurde mit der EKD das Gespräch gesucht und dabei erreicht, dass nunmehr, also 2007, "das Erstellen eines unterirdischen Parkhauses an diesem Ort (...) als möglich erachtet" wurde. Der Stadtrat geht deshalb davon aus, dass sich die EKD neuen Überlegungen und konkreten Vorstellungen auch in der Frage der Nutzung des Dreispitzparks nicht verschliessen wird. Vor allem auch, weil mit dem Gesamtkonzept "Xentrum Kreuzlingen" die Bedeutung und direkte Umgebung der sakralen Klosteranlage an Qualität gewinnt. Nach Freigabe des Planungskredits wird er deshalb die Frage der Bebauung des Mittelteils des Dreispitzparks mit der EKD rasch klären.

Fazit: Die geprüften Standorte Festwiese, Löwenareal und Hauptstrasse 88/90 werden auf Grund der geschilderten Situationen nicht mehr weiterverfolgt. Der Standort Marktstrasse wäre grundsätzlich möglich. Er würde dem neuen Verwaltungsgebäude den heutigen diskreten Charakter belassen. Mit Zukäufen privater Nachbarparzellen könnte dort eine bessere Gebäudeform erreicht werden. Die verkehrliche Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr ist eher problematisch. Der Standort Marktstrasse bleibt eine Alternative, wenn der Standort der ersten Priorität nicht realisiert werden kann.

➔ **Der Stadtrat setzt aus den im Folgenden dargelegten Gründen für das neue Stadthaus auf den Standort Dreispitzpark.**

2.3 Städtebauliche Gesamtbeurteilung

Die Erstellung eines neuen Stadthauses leistet einen Beitrag zur Entwicklung des Stadtzentrums. Das Zentrum Kreuzlingens ist nicht nur durch die Bebauung im Dreieck Haupt-, Sonnen-, Löwenstrasse geprägt, sondern verfügt mit dem Dreispitzpark, dem Sallmannschen Park und der Festwiese auch über eine "grüne Mitte", die durch die markante Basilika St. Ulrich abgeschlossen wird. Weiter abgegrenzt wird dieser grosse Freiraum durch die Strassenrandbebauungen entlang der Haupt- und der Parkstrasse sowie im nördlichen Bereich durch das 2006 auf der Festwiese gebaute Dreispitz Sport- und Kulturzentrum. Dabei besteht mit dem provisorischen Schulpavillon noch eine Lücke zur barocken Klosteranlage hin. Für deren Schliessung sind bereits zwei Optionen vorhanden: der Bau einer Schwimmhalle (vgl. Kapitel 5) und/oder die Realisierung eines Schulgebäudes für die Erweiterung der Pädagogischen Hochschule durch den Kanton.

Eine erste Gliederung dieses grossen Freiraumes wurde mit dem Ergebnis des 2007 abgeschlossenen Projektwettbewerbs für die Tiefgarage und Gestaltung Festwiese vorgenommen. Danach entsteht anstelle der heutigen Böschung der Festwiese zur Pestalozzistrasse hin eine Kante als Abgrenzung der geplanten Tiefgarage zur Strasse beziehungsweise zum Dreispitzpark. In ihrer Eigenschaft als Überdachung der

Tiefgarage wird die Festwiese zu einer multifunktionalen Grünfläche, eingerahmt mit markanten Bäumen. Der dadurch entstehende Gesamtfreiraum zwischen Klosterkirche, Dreispitz-Zentrum, Ceha-Komplex und Hauptstrasse wäre aber in seinen Proportionen überdimensioniert. Dies wurde bereits anlässlich eines Workshops zur Zentrumsgestaltung des Architekturforums Konstanz/Kreuzlingen im November 2008 festgestellt. Eine zusätzliche Gliederung dieses Freiraumes kann mit der Platzierung des Stadthauses als freistehender, zum Bärenplatz hin offener Einzelbau in der Mitte des Dreispitzparks erreicht werden.

Gemäss einer Machbarkeitsstudie können mit dem Ersatz des in der Mitte der Parkanlage unkontrolliert gewachsenen hohen Baumbestandes durch ein Gebäude der obere und untere Teil der heutigen Parkanlage weitgehend erhalten werden. Für die Erweiterung des Bushofs muss die dreireihige Platanengruppe gegen den Bärenplatz hin reduziert werden. Die bestehende Geländestufe zum Park hin kann bestehen bleiben und damit auch als Begrenzung des Vorplatzes zum Eingang des freistehenden Stadthauses dienen.

Das Erdgeschoss des Gebäudes könnte neben dem Eingang mit dem Empfang und den Kundensaltern weitere private Nutzungen mit Publikumsverkehr wie Läden, Kiosk, Cafeteria, Tourismus-Information etc. umfassen. Die Büroräume der Verwaltung und die Sitzungszimmer sind barrierefrei mit Lift erschlossen in den Obergeschossen angeordnet. Auf der Rückseite der im hinteren Bereich tiefer liegenden Gebäudefassade ist eine Vorfahrt zum Untergeschoss vorgesehen.

Den städtebaulichen, funktionalen und erschliessungstechnischen Argumenten für den Standort Dreispitzpark stehen emotionale Einstellungen in der Bevölkerung zu Freiflächen und Grünräumen gegenüber. Der 1929 von der Stadt erworbene und 1934 in der heutigen Form angelegte Dreispitzpark wird heute von der breiten Bevölkerung wenig genutzt. Doch würde ein im Mittelteil platziertes mehrgeschossiges Gebäude den optischen Eindruck stark verändern. Der teilweise Wegfall einer Grünfläche und der Aufenthaltsqualität würden indessen mehr als kompensiert mit der gleichzeitigen Gestaltung des grosszügigen neuen Stadtparks Festwiese, der an die Stelle des heutigen Parkplatzes tritt. Damit könnte insgesamt ein gut proportioniertes Ensemble mit wichtigen öffentlichen und privaten Nutzungen entstehen, das mit dem dazu gehörenden Publikumsverkehr das südliche Stadtzentrum beleben würde.

3. Erweiterung des Bushofs Bärenplatz

Die Förderung des öffentlichen Verkehrs ist ein erklärtes Ziel des Stadtrates. Er hat dies jüngst beim Erlass des neuen kommunalen Richtplans zum Ausdruck gebracht und in das Agglomerationsprogramm Kreuzlingen-Konstanz einfließen lassen. Auf die Neuausschreibung der Betriebskonzession für den Stadtbuss sind Verbesserungen beim Ausbau und Betrieb des Bussystems vorgesehen. Die zentrale Busdrehscheibe am Bärenplatz soll künftig 12 (statt heute 8) Haltestellen aufweisen, damit alle Busse viertelstündlich zur gleichen Zeit eintreffen können, um den Fahrgästen optimale Umsteigemöglichkeiten anbieten zu können. Eine Verlegung des Bushofs zum Stadt- oder zum Hafenbahnhof wurde geprüft, musste jedoch verworfen werden, da das

Zentrum der Durchmesserlinien aus systemischen Gründen beim Bärenplatz liegen muss. Die Planung des Stadthauses im Dreispitzpark müsste zwingend auch die Planung der Erweiterung des Bushofs am oberen Ende des Parks mit einschliessen.

4. Bau einer Tiefgarage und Gestaltung des Stadtparks "Festwiese"

Im Jahr 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 235 Parkplätze in eine Tiefgarage sowie Vorschläge für die Neugestaltung der Oberfläche als Freiraum. Das Siegerprojekt von Landschaftsarchitekt Paolo Bürgi und dem Ingenieurbüro Wälli AG ergab damals einen Investitionsbedarf von CHF 14.6 Mio. für die Tiefgarage und CHF 2.9 Mio. für die Parkgestaltung. Da besonders die Auslastung und damit die Betriebskosten noch nicht feststanden, wurde das Projekt zurückgestellt. Mittlerweile weist die Pädagogische Hochschule einen Bedarf von 130 bis 150 Plätzen aus. Von einer zentralisierten Stadtverwaltung würden noch einmal ca. 75 Plätze belegt. Zusammen mit möglichen Plätzen für die kantonalen Stellen ist mit 210 bis 230 Plätzen eine ausreichende Grundausslastung für die erste Ausbautetappe mit etwa 330 Plätzen gegeben. Damit wird die bis anhin brachliegende und mit Autos besetzte Fläche neu als grosszügige, gestaltete und von der Bevölkerung nutzbare Grünfläche der zentrale Platz der Stadt Kreuzlingen und bildet eine angemessene Umgebung für ein Kulturobjekt von nationaler Bedeutung. Darüber hinaus setzt die Festwiese einen auffälligen grünen Akzent im neu gestalteten Stadtzentrum. Das Dreispitz Sport- und Kulturzentrum sowie eine allfällige Schwimmhalle Kreuzlingen beim Campus können von der Tiefgarage direkt erschlossen werden.

5. Bau einer Schwimmhalle

Seit vielen Jahren ist der Bedarf an zusätzlichen Wasserflächen in den Wintermonaten für die Bevölkerung und Sportvereine ausgewiesen. Individualsportler, Familien, Schulen und Sportclubs der Region teilen sich dann das 25-Meter-Becken im Thermalbad Egelsee. Da gleichzeitig, das heisst bis 2014 auch eine Sanierung des Lernbeckens der Pädagogischen Maturitätsschule auf dem Campus sowie die Schliessung des Hallenbades Münsterlingen ansteht und auch die wachsende Bevölkerung eine steigende Nachfrage generiert, wurde zusammen mit den städtischen und kantonalen Schulen sowie dem Sportnetz Kreuzlingen das Projekt eines neuen 50-Meter-Sportbeckens gestartet. Die vom Bundesamt für Sport dafür in Aussicht gestellten Fördermittel erhöhen den Zeitdruck auf eine Realisierung zusätzlich.

Als Standort für die Schwimmhalle Kreuzlingen prüfte die Steuerungsgruppe mit Vertretern des Kantons, der Schulgemeinde und der Sportclubs drei Optionen:

5.1 Egelsee

Mit dem Bau einer Schwimmhalle unmittelbar nördlich des bestehenden Thermalbades Egelsee (und durch einen Gang damit verbunden) können im Bereich Betrieb und Unterhalt Synergien erzielt werden. Die Landverhältnisse schränken den Raum für

eine optimale Einfügung des Baukörpers in dieses Gebiet erheblich ein. Dies lässt eine in diesem Bereich mögliche Ausnützung der City-Zone nicht zu und demzufolge kann die in diesem Bereich mögliche Ausnützung der City-Zone und die gemäss Richtplan anzustrebende Verdichtung im Zentrum nicht erreicht werden. Die vorgesehene Devestition des städtischen Verwaltungsgebäudes auf der gleichen Parzelle in der Folge des Neubaus des Stadthauses wäre damit jedoch eingeschränkt.

5.2 Campus

Aus städtebaulicher Sicht und im Interesse des Kantons als wichtiger Nutzer des Bades wäre der Standort auf dem Campus Bildung Kreuzlingen neben dem Dreispitz Sport- und Kulturzentrum sinnvoll. Der Baukörper könnte den Freiraum gegen Nordosten hin harmonisch abschliessen. Möglich wäre an diesem Ort ausserdem eine Kombination mit einem Erweiterungsbau der Pädagogischen Hochschule. Das Wettbewerbsprojekt des neuen Stadtparks Festwiese müsste in diesem Bereich gestalterisch überarbeitet werden.

5.3 Hörnli

Als Alternative mit eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten wurde eine Überdachung des bestehenden Hörnli-Schwimbeckens geprüft. Während die eine Hälfte mit der Tribüne permanent überdacht wäre, könnte die zweite Hälfte im Winter mit einem ausziehbaren Teil geschlossen werden. Bei dieser Lösung würden die Beteiligungen von Kanton und dem Bundesamt für Sport reduziert.

5.4 Weiteres Vorgehen

Die Steuerungsgruppe wird als nächstes die Standorte nochmals vertieft bewerten und die Betriebs- und Baukosten verifizieren. Zudem werden Art und Umfang der Beteiligung des Kantons und des Bundes verbindlicher abgeklärt. Der Stadtrat wird dann den Vorschlag der Steuerungsgruppe prüfen und über den Standort entscheiden. Anschliessend wird dieser dem Gemeinderat zusammen mit einem Planungskredit zum definitiven Entscheid unterbreitet.

6. Planungskredite

Die Planungen für die beiden Projekte Stadthaus und Schwimmhalle müssen gemäss öffentlichem Vergaberecht als Wettbewerb ausgeschrieben werden. Im Falle des zentralen Stadthauses wurden die entsprechenden Mittel bereits 1991 bewilligt und im Investitionsbudget eingestellt (Konto Nr. 090.503.15). Die neuerliche Vorlage des Kredits verbindet der Stadtrat mit der Standortfrage. So wird sichergestellt, dass von Anfang an am richtigen Ort geplant und weder Mittel noch Zeit unnötig verschwendet werden.

Für das Projekt Tiefgarage und Gestaltung Stadtpark Festwiese hatte der Gemeinderat im März 2006 einen Planungskredit von CHF 185'000 bewilligt. Die Planung endete mit der Bestimmung des Siegerprojekts des Wettbewerbs. Da das Projekt aktuali-

siert und an die neuen Gegebenheiten wie den Standort und die Erschliessung des Stadthauses sowie der Schwimmhalle angepasst werden muss, wird der Stadtrat hier einen Betrag in der Grössenordnung von rund CH 30'000 sprechen müssen.

**Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren**

Der Stadtrat beantragt Ihnen, dem Planungskreditbegehren von CHF 450'000 zur Durchführung eines Architekturwettbewerbs für ein zentrales städtisches Verwaltungsgebäude im Mittelteil des Dreispitzparks zuzustimmen.

Kreuzlingen, 8. November 2011

Stadtrat Kreuzlingen
Der Stadtkammann

Der Stadtschreiber

Beilagen

- 1) Situationsplan
- 2) Modell Gesamtansicht
- 3) Modell Festwiese
- 4) Visualisierung Festwiese und Stadthaus
- 5) Visualisierung Dreispitzpark mit Stadthaus



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Departement des Innern EDI
Eidgenössische Kommission für Denkmalpflege EKD

CH-3003 Bern, BAK, EKD

Amt für Denkmalpflege
Frau Dr. Beatrice Sendner
Kantonale Denkmalpflegerin
Ringstrasse 16
8510 Frauenfeld

Referenz/Aktenzeichen: 362.62
Unser Zeichen: ACV/NC
Bern, 8. Juni 2012

TG Kreuzlingen, Dreispitzpark, Planung eines Stadthauses Stellungnahme vom 8. Juni 2012

Sehr geehrte Frau Dr. Sendner

Besten Dank für Ihre Anfrage an die Eidgenössische Kommission für Denkmalpflege (EKD) vom 5. März 2012, in der Sie die Kommission um erneute Stellungnahme zur unmittelbaren Umgebung der unter Bundesschutz stehenden ehemaligen Klosterkirche St. Ulrich bitten. Die EKD hatte sich bekanntlich bereits in einem Gutachten vom 26. Februar 2001 mit der Situation auseinander gesetzt, damals jedoch mit einer anderen Ausgangslage. EKD-Kommissionsmitglied Dr. Bettina Hendinger ist für die erneute Begutachtung in den Ausstand getreten.

Die baulichen Veränderungen, die in den letzten elf Jahren im Bereich Dreispitzpark/Festwiese stattgefunden haben, sind bekannt, weshalb die EKD verzichtet, diese hier im Detail zu referieren. Die Kommission hatte im damaligen Gutachten empfohlen, nur das untere Drittel der Festwiese zu bebauen und den Dreispitzpark zu erhalten und unter Schutz zu stellen. Statt des damals vorgesehenen Verwaltungsgebäudes wurde in der Zwischenzeit an jener Stelle das Sport- und Kulturzentrum Dreispitz erbaut. Die Kommission bedauert, dass der Dreispitzpark immer noch keinen Schutzstatus geniesst. Das aus einem Wettbewerb hervorgegangene Projekt für ein Parkhaus mit der entsprechenden Neugestaltung der Festwiese wurde bis heute nicht realisiert.

Das Studium der anfangs März zur Verfügung gestellten Akten, der im April 2012 zusätzlich eingereichten Unterlagen zum Dreispitzpark und zwei Ortsbegehungen im Mai 2012 führen die Kommission zu folgenden Feststellungen und Erwägungen:

Eidgenössische Kommission für Denkmalpflege EKD
c/o BAK, Hallwylstrasse 15, CH-3003 Bern
Tel. +41 31 32 29284, Fax +41 31 32 28739
ekd@bak.admin.ch

Festwiese

Der südwestliche Bereich der Festwiese wird grossflächig durch einen provisorisch anmutenden aber dauerhaft genutzten Gross-Parkplatz mit Entsorgungsstelle besetzt, der die Ansicht der ehemaligen Klosterkirche St. Ulrich namentlich mit Blick aus Richtung Nord und West stark beeinträchtigt und das Ortsbild von Friedhof und Kirche erheblich stört. Die noch verbliebene Grünfläche zwischen dem seit der letzten Begutachtung errichteten Sport- und Kulturzentrum Dreispitz und dem grossen Parkfeld bildet eine im Prinzip willkommene aber mittlerweile unverständlich gewordene Referenz an die ehemalige Situation der Festwiese. Der Parkplatz und die rege Bautätigkeit der letzten Jahre und Jahrzehnte im und um das Ortszentrum herum haben die einst herausragende, weil etwas abseits des Ortszentrums gelegene Stellung des ehemaligen Klosters im Ortsgefüge verunklärt und die Gebäulichkeiten des Klosters immer stärker umfassen. Die EKD begrüsst daher die Bestrebungen der Stadt, die sehr unbefriedigende, mit dem Parkplatz geradezu hässliche Situation im Bereich der Festwiese zu klären.

Dreispitzpark

Der zwischen Haupt-, Park- und Pestalozzistrasse gelegene, öffentlich zugängliche Dreispitzpark ist derweil der besterhaltene gestaltete Freiraum dieser in den letzten Jahren weiter teilweise mit wenig Bedacht verbauten Zentrumszone. Leider ist er durch den westlich anschliessenden Bushof und den übrigen Verkehr auf den anschliessenden Strassen heute ziemlich verlärm. Die Parkanlage wurde dank eines Vermächtnisses von Prof. Dr. Otto Ludwig Binswanger zwischen 1929 und 1932 vom Winterthurer Gartenarchitekten Julius Friedrich (genannt Fritz) Haggmayer (1896-1978) gestaltet.¹ Der Park ist in der Gestalt eines landschaftlichen Gartens angelegt und in seiner dreiteiligen Gliederung und seinen Hauptelementen bis heute weitgehend unverändert erhalten. Er befindet sich bis auf wenige Details in einem sehr guten und gepflegten Erhaltungszustand. Der Park ist an seinen zwei Längsseiten (Park- und Pestalozzistrasse) mit Cornushecken und Ahornbaumreihen eingefasst, die von zwei bereits ursprünglich angelegten Zugängen im unteren Parkdrittel sowie einem vermutlich später hinzugekommenen Parkplatz an der westlichen Parkecke durchbrochen sind. Der oberste, westliche Teil der Anlage ist als Plattform mit einer dreireihigen Platanenallee ausgebildet, die von einer hüfthohen, in den Ecken abgerundeten Mauer mit Deckplatten umfasst ist. Der nicht befestigte Platz unter den Platanen ist mit neueren Sitzbänken und unlängst hinzugekommenem eher ungünstig platziertem Infrastrukturmöbiliar ausgestattet. Von hier aus führt eingemittelt eine Treppe zu einem breiten bekiesten Streifen und zum mittleren Parkteil hinunter, den im Zentrum des obersten Drittels ein teilweise beschädigtes Blumenrondell (ehemals Wasserbecken) mit der 1933 geschaffenen Bronzefigur eines Jünglings von Heinrich König ziert.² Die Rasen- und Buchsbepflanzungen stammen aus jüngerer Zeit. An der Wegfassung stehen zwei seit der Bauzeit praktisch unveränderte Strassenlaternen. Die unteren zwei Drittel dieses mittleren, zu anfangs unbepflanzten Abschnitts werden durch einen alten, hochgewachsenen Baumbestand geprägt, der mit später hinzugekommenen Bassins/Brunnenanlagen und Sitzbänken einen lauschigen und schattenspendenden Aufenthaltsort bildet. Kurzweilig angelegte Kieswege, kleine, mit Waschbetonplatten befestigte Flächen und Sandsteintreppchen beleben die Grünflächen. Nach einem querverlaufenden Kiesweg zu den oben erwähnten Eingängen gelangt man in den untersten, lieblich mit Birken bepflanzten Parkteil mit einer Brunnenanlage mit Bassin und einer bronzenen Mädchenfigur von Friedel Grieder aus dem Jahr 1935.³

Erwägungen und Antrag

In Anbetracht der bisherigen städtebaulichen Entwicklung, der vor Ort etwas verfahren anmutenden Situation und der anzustrebenden Beseitigung störender Elemente und Verbesserungen des Ortsbildes empfiehlt die EKD in teilweiser Abweichung vom Gutachten aus dem Jahr 2001 folgendes Vorgehen:

¹ Alfons Raimann und Peter Erni, Die Kunstdenkmäler des Kantons Thurgau VII, Bern 2009, S. 341f.

² Beiträge zur Ortsgeschichte von Kreuzlingen, Heft VIII, Kreuzlinger Häuser II 1954, S. 29.

³ Ebenda.

Die mit dem Parkplatz missfällige Situation der ehemaligen Festwiese, heute Bärenplatz, ist in erster Priorität zu klären, und das Areal neben Friedhof und Kirche baldmöglichst wieder einer würdigen Gestaltung zuzuführen. Die EKD hält es (in Abweichung vom Gutachten 2001) aufgrund der seither erfolgten baulichen Veränderung des Ortskerns und der Aberkennung des Ortsbildes von nationaler Bedeutung (ISOS) nicht mehr für vordringlich, von Westen einen uneingeschränkt freien Blick auf die unter Bundesschutz stehende Kirche St. Ulrich zu bewahren. Die Kirche würde ihre Wirkung zweifellos auch mit einem baulich sorgfältig gestalteten nordwestlichen Teil der Festwiese bewahren können, unter der Bedingung, dass mit Friedhof und einer stadtwärts ausreichend grossen anschliessenden Freifläche ein genügend grosser Abstand zu einer allfälligen in der Höhe und Volumetrie bzw. Staffelung in die Umgebung eingepassten Bebauung bewahrt würde. Für die Kommission ist inzwischen denkbar, dass sich öffentliche städtische Bauten der Kirche auch von Westen her behutsam und mit angemessenem Abstand nähern und das Kloster sanft in das städtische Gefüge eingliedern könnten.

Der weitgehend erhaltene hochstehend gestaltete Dreispitzpark darf nicht bebaut werden. Seine ungeschmälerter Erhaltung soll langfristig durch eine verbindliche Unterschutzstellung sichergestellt werden. Wünschenswert wäre die Wiederherstellung des kreisrunden Wasserbeckens.

Unter dieser zwingenden Voraussetzung soll gleichzeitig das Areal der Festwiese dauerhaft geklärt und die Anlage verbessert werden. Vor diesem Hintergrund erscheint es der Kommission legitim, das geplante unterirdische Parkhaus mit gleichzeitiger sorgfältiger Gestaltung der Deckenfläche im obersten Teil der Festwiese gegen die Hauptstrasse hin mit einer zurückhaltend und qualitativ gestaltet Bebauung für ein Stadthaus zu ergänzen. Ein allfälliges Stadthaus an dieser Stelle müsste sich bezüglich Höhe, Volumetrie, Staffelung, Gestaltung, Farbgebung und Anmutung gut in die Situation gegenüber Friedhof mit Kirche, Hauptstrasse, Dreispitzpark integrieren, einen angemessenen Abstand zum Friedhof wahren und die städtebauliche Situation im Bereich des heutigen Strassenkreises Salmann/Dreispitz wesentlich verbessern. Zudem müsste eine ausgedehnte Fläche, ein grosser Platz, zwischen einem allenfalls hier errichteten neuen Stadthaus und dem Sport- und Kulturzentrum unverbaut bleiben und sorgfältig gestaltet werden. Gleichzeitig wäre der ungeschmälerter Blick vom mittleren Teil des Dreispitzparks auf die ehemalige Klosterkirche uneingeschränkt zu bewahren. Eine sorgfältig vorbereitete und von der Denkmalpflege eng begleitete qualifizierte Studie unter Einbezug des bereits existierenden, unter diesen Voraussetzungen wohl leicht zu modifizierenden Projektes für ein Parking sollte hier brauchbare Ergebnisse liefern.

Mit freundlichen Grüssen

Eidgenössische Kommission für Denkmalpflege



Prof. Dr. Nott Caviezel
Präsident



Vanessa Achermann
Sekretärin

Stadtrat



Sperrfrist für alle Medien

Veröffentlichung erst nach der
Medienkonferenz zur Gemeinderatssitzung

Botschaft an den Gemeinderat

Planung des Neubaus des Stadthauses am Standort Bärenplatz infolge Neubeurteilung der Eidgenössischen Kommission für Denkmalpflege

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat beantragt Ihnen mit dieser Botschaft, der weiteren Planung des Neubaus des Stadthauses am definitiven Standort Bärenplatz zuzustimmen. Der ursprünglich vom Stadtrat vorgeschlagene und vom Gemeinderat akzeptierte Standort Dreispitzpark kommt aus denkmalschützerischen Gründen nicht mehr in Frage. Der von der Eidgenössischen Kommission für Denkmalpflege (EKD) sowie dem kantonalen Amt für Denkmalpflege heute empfohlene Standort Bärenplatz weist insgesamt klare städtebauliche Vorteile auf. Der am 15. Dezember 2011 vom Gemeinderat bewilligte Planungskredit von CHF 450'000 bleibt bestehen.

1. Ausgangslage

Am 17. November 2011 stellte der Stadtrat das Zentrumsentwicklungs-Programm "Xentrum Kreuzlingen" vor. Es umfasst die Projekte: Neubau Stadthaus, Erweiterung Bushof Bärenplatz, Tiefgarage und Stadtpark Festwiese sowie Neubau Schwimmhalle. Der Gemeinderat bewilligte in der Folge die Planungskredite für das Stadthaus (15. Dezember 2011) und für die Schwimmhalle (23. Februar 2012).

Der Stadtrat entschied sich beim Neubau des zentralen Verwaltungsgebäudes für den Standort Dreispitzpark und begründete diesen in der Botschaft vom 8. November 2011. Dabei wies er darauf hin, dass die EKD früher empfohlen hatte, den Dreispitzpark zu schützen und nicht zu bebauen. Weil die EKD in der Frage der Tiefgarage bereits einmal ein Bauverbot auf bzw. unter der Festwiese revidiert und aufgehoben hatte, rechnete der Stadtrat damit, die EKD auch vom neu in die Diskussion eingebrachten Standort Dreispitzpark überzeugen zu können. Er versprach in der Botschaft, die Frage der Bebauung des Mittelteils des Dreispitzparks "nach Freigabe des Planungskredites" durch den Gemeinderat mit der EKD rasch zu klären.

2. Haltung der EKD

Die EKD hatte ihre Haltung zum "Umgebungsschutz der Klosterkirche St. Ulrich" im Zusammenhang mit dem Standort Bärenplatz für ein neues Stadthaus in einem Gutachten vom 26. Februar 2001 formuliert (Beilage 1). Sie hielt eine "teilweise Belegung des Festwiesenareals durch ein neues Stadthaus" für "durchaus möglich". Allerdings müssten, um das sakrale Denkmal zu schützen, "allfällige Neubauten in das untere Drittel der Festwiese zu stehen kommen". Anstelle des neuen Stadthauses wurde

dann dort das Dreispitz Sport- und Kulturzentrum gebaut und am 3. November 2006 eröffnet.

"Udenkbar" sei dagegen eine Bebauung der Festwiese unmittelbar am Südwestrand gegen die Hauptstrasse, sowie am Nordwestrand entlang der Pestalozzistrasse. "Die Festwiese muss mindestens in den oberen zwei Dritteln als Vorgelände der Klosterkirche und als Garant für deren Weitenwirkung gegen den Ortskern hin unbebaut bleiben", schrieb die EKD damals. Da mit dem Bau des Dreispitz-Komplexes die bebaubare Fläche der Festwiese verbraucht war, kam unter dieser Vorgabe ein weiterer Bau auf dem Festwiese-Areal nicht in Frage. Der Stadtrat wählte deshalb in seiner Botschaft für den Planungskredit des Stadthauses den Dreispitzpark. Im Zonenplan unterliegt dieser nicht dem Umgebungsschutz des Klosters.

Auf Anfrage des kantonalen Amtes für Denkmalpflege gab die EKD am 8. Juni 2012 die vom Stadtrat gewünschte Stellungnahme zum Standort Dreispitzpark ab (Beilage 2). Darin hält die EKD an der Freihaltung des Dreispitzparks fest. Um aber trotzdem den Bau eines Stadthauses in diesem zentrumsnahen Bereich der Stadt zu ermöglichen, lässt sie eine eingeschränkte Bebauung der Festwiese zu. Sie hält es "nicht mehr für vordringlich, von Westen einen uneingeschränkt freien Blick auf die unter Bundesschutz stehende Kirche St. Ulrich zu bewahren". Es sei inzwischen "denkbar", dass sich "öffentliche städtische Bauten" der Kirche auch "von Westen her behutsam und mit angemessenem Abstand nähern und das Kloster sanft in das städtische Gefüge eingliedern können".

Der EKD erscheint es heute "legitim, das geplante unterirdische Parkhaus mit gleichzeitiger sorgfältiger Gestaltung der Deckenfläche im obersten Teil der Festwiese gegen die Hauptstrasse hin mit einer zurückhaltend qualitativ gestalteteten Bebauung für ein Stadthaus zu ergänzen". Zwischen dem Dreispitz Sport- und Kulturzentrum und dem neuen Stadthaus müsse aber ein Freiraum zur freien Durchsicht und Begehung ausgespart werden.

3. Das neue Projekt

Was die Notwendigkeit und den Bedarf eines neuen zentralen Stadthauses betrifft, wird hier auf die Ausführungen in der Botschaft an den Gemeinderat vom 8. November 2011 verwiesen (Beilage 3). Der Standort Marktstrasse bleibt in 2. Priorität. Allerdings würden sich hier bezüglich der Verkehrserschliessung und Aufrechterhaltung der Dienstleistungen während der Bauphase erhebliche Schwierigkeiten ergeben. Aus grundsätzlichen Überlegungen (Effizienzsteigerung durch Zentralisierung) wie auch aus finanziellen Gründen (erhebliche Sanierungskosten an den vier Altliegenschaften sowie keine Möglichkeit für Devestitionen) kommt die Beibehaltung des Status quo weiterhin nicht in Betracht.

Um eine Vorstellung von den Dimensionen und dem Platzbedarf des neuen Stadthauses in der westlichen Ecke der Festwiese, d. h. auf dem Bärenplatz, zu bekommen, wurde analog zum Vorgehen beim Standort Dreispitzpark eine Machbarkeitsstudie erstellt (Beilage 4) und das weitere Vorgehen mit der kantonalen Denkmalpflege

ge abgesprochen. Die Machbarkeitsstudie umfasst einen Situationsplan, eine Modellansicht sowie Visualisierungen.

- Für die Erarbeitung der Machbarkeitsstudie wurde aus Rücksicht auf die Klosterkirche ein lediglich drei Geschosse aufweisender Neubau angenommen.
- Die Gebäudeform ist noch offen. Sie wird als Ergebnis aus dem Wettbewerbsverfahren hervorgehen. Dabei wird auch zu berücksichtigen sein, dass die Festwiese möglichst grossflächig bleibt, damit sie für öffentliche Anlässe (Jahrmarkt, Feste, Konzerte etc.) genutzt und entsprechend gestaltet werden kann.
- Das Stadthaus wird über der zweigeschossigen Tiefgarage errichtet, deren Erschliessung gemäss Wettbewerbs-Projekt aus dem Jahr 2007 über die Pestalozzistrasse erfolgt.
- Der von der EDK empfohlene Freiraum zwischen Stadthaus und Dreispitz ermöglicht einen prominenteren Eingang ins Foyer Festwiese des Sport- und Kulturzentrums Dreispitz.

4. Erwägungen

Der Stadtrat verwarf seinerzeit den Standort Bärenplatz aus den denkmalpflegerischen Gründen, wie sie die EKD in ihrem Gutachten von 2001 formuliert hatte. Er wählte die Variante Dreispitzpark, weil er ein Rückkommen der EKD auf ihre Empfehlung in Sachen Dreispitzpark in Anbetracht des früher erfolgten Gesinnungswandels in Bezug auf den Bau der Tiefgarage unter der Festwiese für wahrscheinlich hielt. Die Möglichkeit des Ausweichens auf einen anderen Standort, "wenn der Standort der ersten Priorität nicht realisiert werden kann", wurde in der Botschaft ausdrücklich offen gelassen. Hätte die EKD den Standort Bärenplatz nicht für "undenkbar" gehalten, wäre er von Anfang an in erster Priorität gewählt worden, weist er doch gegenüber dem Dreispitzpark einige klare Vorteile auf:

- **Städtebau:** Die EKD misst dem Dreispitzpark als Freiraum nach wie vor eine grosse denkmalpflegerische Bedeutung zu. Ein Solitärbau am von der EKD vorgeschlagenen Standort in der südwestlichen Ecke der Festwiese (Bärenplatz) würde den dreieckförmigen Park im städtischen Gefüge sinnvoller abgrenzen. Gleichzeitig würde der heute überdimensionierte Freiraum zwischen Kloster und bebautem Stadtzentrum besser strukturiert. So bekäme die Festwiese neu eine Dimension, die besser auf die vorhandene Randbebauung abgestimmt wäre.
- **Bestand:** Die Festwiese ist heute mit dem Dreispitz Sport- und Kulturzentrum sowie mit dem grossen Parkplatz schon bebaut bzw. genutzt. Dies im Gegensatz zum Dreispitzpark, der gänzlich frei ist und mit gestalterischen Massnahmen noch aufgewertet werden kann.
- **Synergien:** Kommt das Stadthaus über der in einem eigenen Projekt geplanten Tiefgarage zu stehen, ergeben sich logistische Vereinfachungen und somit auch finanzielle Einsparungen. Es muss nur eine Baustelle betrieben werden.
- **Reserven:** Sollten die städtische Verwaltung oder andere Behörden in Zukunft weiteren Raum beanspruchen, kann die südlich des Schreiber-Schulhauses neben dem Dreispitz liegende städtische Parzelle mit dem bald nicht mehr benötig-

ten Schulpavillon genutzt werden. Damit würde die Festwiese auch in dieser letzten verbliebenen Ecke vor der Kirche St. Ulrich räumlich gefasst.

Empfiehl die EKD heute den Standort Bärenplatz aus städtebaulichen und denkmalpflegerischen Gründen (und schliesst gleichzeitig den Standort Dreispitzpark aus), kann sich der Stadtrat dieser Haltung, die auch von der kantonalen Denkmalpflege geteilt wird, anschliessen. Mit der Verlegung des Standorts des Stadthauses auf die andere Seite der Pestalozzistrasse und der baulichen Verbindung mit der Tiefgarage, entspricht der Standort Bärenplatz uneingeschränkt der Idee und den Zielen von "Xentrum Kreuzlingen".

Das aus dem Wettbewerb 2007 hervorgegangene Projekt für die Tiefgarage und Gestaltung Festwiese ist unter den neuen Voraussetzungen nur noch teilweise umsetzbar. Gemäss Botschaft hätte das Projekt jedoch ohnehin "aktualisiert und an die neuen Gegebenheiten wie den Standort und die Erschliessung des Stadthauses sowie der Schwimmhalle angepasst" werden müssen. Stadthaus sowie Tiefgarage und Stadtpark können jetzt verbunden und als Einheit projektiert werden.

Der Stadtrat erachtet den Standort Bärenplatz gegenüber der seinerzeit dem Gemeinderat vorgeschlagenen Variante Dreispitzpark als mindestens gleichwertig und - auch unter Berücksichtigung der vernehmbaren Reaktionen aus der aktiven Stimmbevölkerung Kreuzlingens bezüglich der Akzeptanz - sogar als überlegen.

Obwohl so nicht bewusst vorgesehen, hat das vom Stadtrat gewählte Vorgehen schliesslich doch bewirkt, dass die EKD - und mit ihr die kantonale Denkmalpflege - unter Berücksichtigung neuer Entwicklungen und Erkenntnisse auf eine früher gefällte Entscheidung zurück gekommen sind. Die klare Entscheidung des Gemeinderats für den in der Planungsbotschaft vorgeschlagenen Dreispitzpark und damit das eindeutige Bekenntnis für einen Standort in diesem Bereich des Stadtzentrums hat sicherlich zu einer Neubeurteilung durch die zuständigen denkmalpflegerischen Stellen beigetragen.

**Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren**

Der Stadtrat beantragt Ihnen, der weiteren Planung des Neubaus des Stadthauses am Standort Bärenplatz infolge Neubeurteilung der Eidgenössischen Kommission für Denkmalpflege zuzustimmen.

Kreuzlingen, 2. Oktober 2012

Stadtrat Kreuzlingen
Der Stadtammann

Der Stadtschreiber

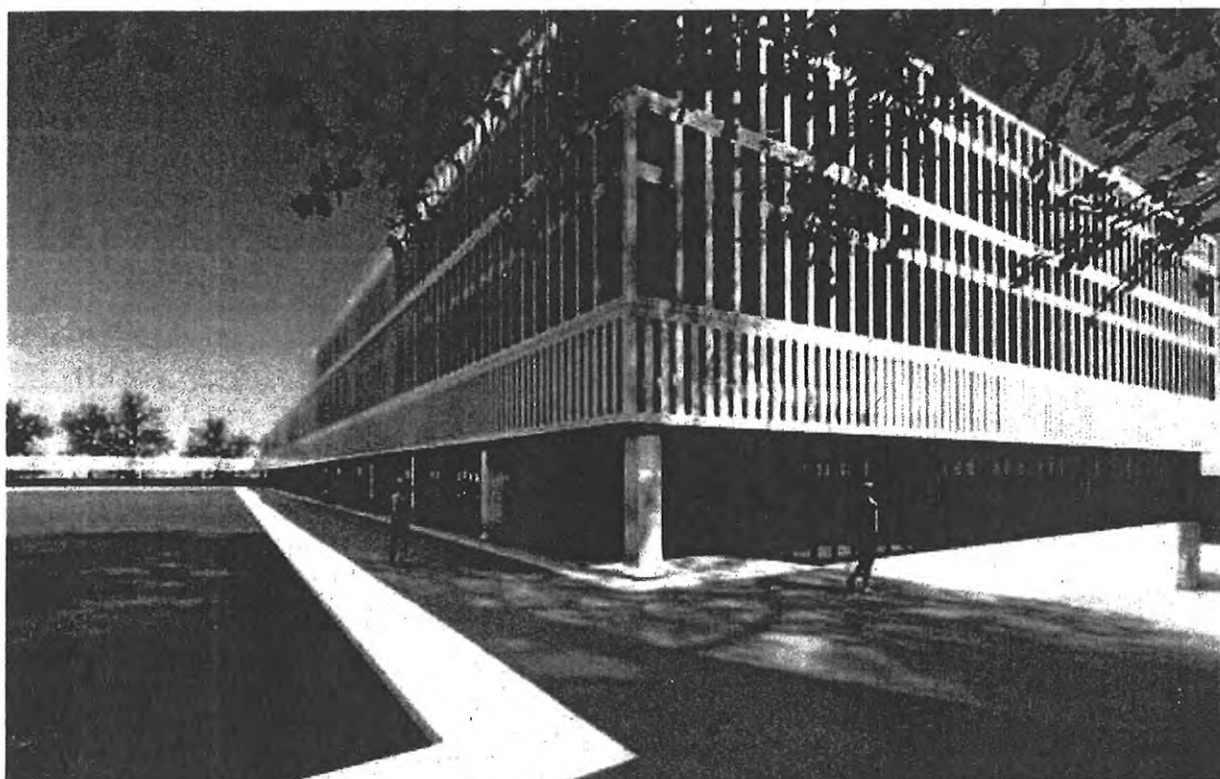
Beilagen

- 1) Gutachten EKD vom 26. Februar 2001
- 2) Stellungnahme EKD vom 8. Juni 2012
- 3) Auszug aus Botschaft an den GR vom 8. November 2011
- 4/1 - 4/5) Machbarkeitsstudie

NEUBAU STADTHAUS MIT TIEFGARAGE UND NEUGESTALTUNG FESTWIESE
Projektwettbewerb für Architekten | Selektives, anonymes Verfahren in zwei Phasen

Projektwettbewerb | Bericht des Preisgerichts (Auszug)

13. April 2015



Visualisierung Siegerprojekt „SCHLUSSSTEIN“, Verfasser: Niggli + Zbinden Architekten BSA SIA, St. Gallen

buffonibühler

3.3 Zulassung zum Bewertungsverfahren

Um die Zulassung zum Bewertungsverfahren zu erlangen, mussten die Kriterien der formellen Prüfung (fristgerechte Abgabe, Wahrung der Anonymität) und der materiellen Prüfung (Vollständigkeit) erfüllt werden. Der Organisator erachtet nach erfolgter Vorprüfung aller Wettbewerbsbeiträge der Aufgabenstellung entsprechend und empfahl dem Preisgericht, alle eingereichten Beiträge für die Beurteilung zuzulassen.

Das Preisgericht teilte einstimmig die Haltung der Vorprüfungsinstanz, dass die formellen und materiellen Voraussetzungen erfüllt sind und somit alle Teilnehmenden zum Bewertungsverfahren zugelassen werden. Mit diesem Entscheid sind somit auch alle Teilnehmer gemäss den Bedingungen des Wettbewerbsprogramms entschädigungsberechtigt.

4. Beurteilung / Bewertung

Das Preisgericht trat vollständig zur Beurteilung der eingereichten Projektbeiträge an zwei Tagen jeweils am 13. und am 31. März 2015 im Rathaus-Saal in Kreuzlingen zusammen.

4.1 Beurteilungskriterien

Die eingereichten Projektbeiträge wurden nach den folgenden Kriterien, basierend auf dem Wettbewerbsprogramm vom 6. November 2014 (Pt. 3.1), bewertet:

- Städtebauliche Integration und architektonische & landschaftsarchitektonische Konzeption.
 - Städtebauliche Integration und Bezug zu den umliegenden Bauten.
 - Setzung des Baukörpers, volumetrischer Ausdruck.
 - gestalterischer Ausdruck, architektonische Idee.
 - Freiraumplanung.
- Organisation
 - Äussere Organisation: Zu- und Ausfahrten, Erschliessung, Vorplätze.
 - Innere Organisation: Anordnung der Räume, Raumbeziehungen, Raumkonzeptionen.
 - Zweckmässigkeit der betrieblichen Abläufe, Funktionalität, Nutzungsflexibilität.
- Wirtschaftlichkeit / Nachhaltigkeit
 - Wirtschaftlicher Betrieb und Unterhalt / ökologischer Aspekt der Baumaterialien.
 - Verhältnis von Nutzflächen zu Geschossflächen, Geschossflächen zu Volumen, Gebäudevolumen.
 - Grobschätzung der Investitionskosten durch einen externen Kostenplaner.
- Gesamteindruck
 - Vollständigkeit.
 - Präsentation der Abgabe: Gliederung, Verständlichkeit, Lesbarkeit, Gestaltung / Darstellung.

Selbsterklärend flossen im Rahmen der Bewertung die Prüfung der integrierenden Bestimmungen und Unterlagen gemäss dem Wettbewerbsprogramm mit ein.

4.2 Erster Beurteilungstag

Das gesamte Preisgericht inkl. den beigezogenen Experten versammelten sich am 13. März 2015 um 08.30 Uhr zum ersten Beurteilungstag vollzählig.

In einem ersten Schritt wurden in Gruppen die einzelnen Beiträge einer ersten Sichtung unterzogen resp. man las sich in die einzelnen Projektbeiträge ein. Anschliessend wurden die 20 Beiträge im treuhänderischen Sinne der Verfasser, unter der Leitung der Fachpreisrichter, im Plenum wertungsfrei vorgestellt und anschliessend eine erste Bewertung vorgenommen.

Dabei kristallisierten sich schnell die Vorzüge einzelner Beiträge heraus und nach eingehender Prüfung - anhand der Beurteilungskriterien - konnte das Gremium die favorisierten Beiträge benennen. Nach dem ersten Beurteilungstag schieden folgende Beiträge aus der Beurteilung aus:

- Beitrag Nr. 02 | Kennwort: DIBABB
- Beitrag Nr. 03 | Kennwort: Ein Haus im Park
- Beitrag Nr. 04 | Kennwort: LUDOVICO
- Beitrag Nr. 06 | Kennwort: ZORRO
- Beitrag Nr. 07 | Kennwort: Passierschein A38
- Beitrag Nr. 09 | Kennwort: crucelin
- Beitrag Nr. 10 | Kennwort: AUF AUGENHÖHE

- Beitrag Nr. 11 | Kennwort: SEQUENTIA
- Beitrag Nr. 12 | Kennwort: FORUM
- Beitrag Nr. 13 | Kennwort: Vestibül
- Beitrag Nr. 14 | Kennwort: Cirrus
- Beitrag Nr. 15 | Kennwort: MINOR
- Beitrag Nr. 16 | Kennwort: Arne
- Beitrag Nr. 17 | Kennwort: AUGUST
- Beitrag Nr. 20 | Kennwort: citylounge

Nach Abschluss des ersten Bewertungstages wurde offensichtlich, dass die fünf übrig gebliebenen Projekte seitens des Preisgerichts einstimmig als favorisierte Beiträge beurteilt wurden. Diese waren:

- Beitrag Nr. 01 | Kennwort: Kyane
- Beitrag Nr. 05 | Kennwort: Stadttor
- Beitrag Nr. 08 | Kennwort: AMMONIT
- Beitrag Nr. 18 | Kennwort: Alea
- Beitrag Nr. 19 | Kennwort: SCHLUSSSTEIN

Es wurde beschlossen, dass man die o.g. Beiträge einer detaillierteren Prüfung (Grobkosten, betriebliche Abläufe, Brandschutz, Baurechtliche Prüfung, Denkmalschutz) hinsichtlich des zweiten Beurteilungstags unterziehen möchte.

4.3 Zweiter Beurteilungstag

Am 31. März 2015, dem zweiten Beurteilungstag, konnte das Preisgericht ebenfalls ab 08.30 Uhr vollzählig tagen. Nach einer kurzen Rückschau auf den ersten Beurteilungstag wurden durch die anwesenden Fachexperten die vertieften Vorprüfungen der favorisierten Beiträge hinsichtlich einer vergleichenden Grobkostenschätzung (Rolf Gantenbein, Gantenbein & Partner AG), den betrieblichen Abläufen (Peter Hegi, BBO AG), dem Denkmalschutz (Bettina Hedinger, Kant. Denkmalpflegerin TG) sowie die baurechtliche Prüfung durch die Bauverwaltung Kreuzlingen (Heinz Theus, Bauverwalter Stadt Kreuzlingen) vorgenommen. Des Weiteren flossen die Erkenntnisse aus der brandschutztechnischen Überprüfung (Gunter Maurer, Energie- und Brandschutzexperte, Stadt Kreuzlingen) in die Beurteilung mit ein.

Um sich noch einmal einen Eindruck über die städtebauliche Integrationsfähigkeit der favorisierten Beiträge zu verschaffen, besichtigte das Preisgericht inkl. allen anwesenden Experten den künftigen Standort Bärenplatz/Festwiese. Diese Erkenntnisse flossen in den weiteren Beurteilungsprozess mit ein.

Im Rahmen des anschliessenden Kontrollrundgangs wurden die Entscheidungen des 1. Beurteilungstages vom 13. März 2015 nochmals hinterfragt. Nach einer nochmaligen, umfassenden Abwägung der Vor- und Nachteile der einzelnen Beiträge wurden diejenigen Projekte definitiv ausgeschieden, welche teilweise in den ortsbaulichen, architektonischen, betrieblichen oder raumorganisatorischen Aspekten nicht gleichermassen überzeugen konnten. Damit wurden die Projekt-Ausscheidungen des ersten Beurteilungstages einstimmig bestätigt. Damit verbunden bestätigte das Preisgericht und die Expertengruppe einstimmig die fünf favorisierten Beiträge; zuvor wurden diese nochmals in einem vertieften Sinne überprüft und miteinander verglichen.

Die zu Beginn des zweiten Beurteilungstages aus der vertieften Prüfung gewonnenen und präsentierten Erkenntnisse flossen in die finale Bewertung mit ein. Die Ergebnisse aus diesen gemeinsamen Diskussionen wurden abschliessend nochmals konsolidiert festgehalten. Daraus resultierte eine eindeutige Haltung; der Sieger des Projektwettbewerbs konnte ermittelt werden. Eine Rangierung wurde vorgenommen und die Preisgelder zugeordnet. Alle Entscheide des Preisgerichts erfolgten einstimmig.

4.4 Ernennung Sieger / Rangierung

Nach mehreren Bewertungsrundgängen an zwei Beurteilungstagen konnte der Sieger des Verfahrens wie folgt ernannt und die Preisgelder zugeordnet werden.

1. Rang / Sieger:

Beitrag Nr. 19 | Kennwort: SCHLUSSSTEIN
Preisgeld: CHF 24'000.- (exkl. 8% MWST.)

2. Rang:

Beitrag Nr. 01 | Kennwort: Kyane
Preisgeld: CHF 20'000.- (exkl. 8% MWST.)

3. Rang:

Beitrag Nr. 18 | Kennwort: Alea
Preisgeld: CHF 16'000.- (exkl. 8% MWST.)

4. Rang:

Beitrag Nr. 08 | Kennwort: AMMONIT
Preisgeld: CHF 8'000.- (exkl. 8% MWST.)

5. Rang:

Beitrag Nr. 05 | Kennwort: Stadttor
Preisgeld: CHF 7'000.- (exkl. 8% MWST.)

Die weiteren Beiträge sind (keine Verteilung von Preisgeldern; keine Rangierung):

Beitrag Nr. 02 | Kennwort: DIBABB
Beitrag Nr. 03 | Kennwort: Ein Haus im Park
Beitrag Nr. 04 | Kennwort: LUDOVICO
Beitrag Nr. 06 | Kennwort: ZORRO
Beitrag Nr. 07 | Kennwort: Passierschein A38
Beitrag Nr. 09 | Kennwort: crucelin
Beitrag Nr. 10 | Kennwort: AUF AUGENHÖHE
Beitrag Nr. 11 | Kennwort: SEQUENTIA
Beitrag Nr. 12 | Kennwort: FORUM
Beitrag Nr. 13 | Kennwort: Vestibül
Beitrag Nr. 14 | Kennwort: Cirrus
Beitrag Nr. 15 | Kennwort: MINOR
Beitrag Nr. 16 | Kennwort: Arne
Beitrag Nr. 17 | Kennwort: AUGUST
Beitrag Nr. 20 | Kennwort: citylounge

4.5 Würdigung

Das Preisgericht, die Experten und die Vertreter der Auftraggeberin, zeigten sich überrascht und erfreut ob der Vielfalt der Projektbeiträge, die bei der herausfordernden Aufgabenstellung nicht erwartet wurde und die für die Kreativität der Teilnehmer spricht. Jeder Beitrag setzte sich intensiv mit der Aufgabenstellung auseinander und legte jeweils unterschiedliche, individuelle Schwerpunkte.

5. Empfehlung des Preisgerichtes**5.1 Weiterbearbeitung**

Das Preisgericht empfiehlt der Veranstalterin einstimmig, den **Beitrag Nr. 19 | Kennwort: SCHLUSSSTEIN** zur Weiterbearbeitung. Die Auftraggeberin beabsichtigt, den erstrangierten Beitrag von den Verfassern weiterbearbeiten zu lassen. Vorbehaltlich der Kreditgenehmigung durch die zuständigen Instanzen wird mit den Verfassern des Siegerbeitrages ein auf Basis der im Wettbewerbsprogramm (dat. 6. November 2014) definierten Bedingungen und der SIA-Ordnung 102 (Ausgabe 2003) basierender Vertrag abgeschlossen. Die Planungsphasen werden durch die Auftraggeberin einzeln ausgelöst. Dabei sind die unter Punkt 5.2 aufgeführten Projektierungshinweise zu berücksichtigen. Diese gelten als integrierender Bestandteil der Auftragsvergabe.

Des Weiteren empfiehlt das Preisgericht der Stadt Kreuzlingen, vorgängig oder parallel zur Projektierung, die rechtlichen Rahmenbedingungen für das Projekt abschliessend in Form eines Gestaltungsplanes oder durch die Einholung einer Ausnahmegenehmigung zu klären.

5.2 Projektierungshinweise für den Siegerbeitrag

Seitens des Preisgerichts werden folgende Projektierungshinweise für den Siegerbeitrag angebracht:

- Der konstruktive Aufbau, die Materialisierung und die gestalterische Ausformulierung der Fassade ist nochmals zu prüfen und in Zusammenarbeit mit der Bauherrschaft eine geeignete Lösung zu entwickeln.
- Die Stützmauer entlang der Pestalozzistrasse – auch als Pergola bezeichnet – ist so zu gestalten, dass eine hohe Transparenz geschaffen und damit Sichtbezüge ermöglicht werden.
- Die Ausformulierung der Freiraumes *Festwiese* bedarf einer differenzierteren Betrachtung, ebenso ist die Positionierung der Tiefgaragenaufgänge nochmals zu hinterfragen.

5.3 Dank

Im Namen der Veranstalterin des Verfahrens dankt das Preisgericht einerseits für die termingerechte und vollständige Abgabe aller Beiträge sowie für die intensive Auseinandersetzung aller Teams mit der anspruchsvollen Aufgabenstellung. Das Preisgericht zeigte sich erfreut über das breite Spektrum der eingereichten Beiträge. Die Veranstalterin des Verfahrens ist sich bewusst, dass die einzelnen Beiträge nicht annähernd dem in Kauf genommenen Aufwand entsprechend gewürdigt werden können und dankt allen Verfassern für das beherzte Engagement.

6. Öffnung Verfassercouverts

Nach Unterzeichnung der Entscheidungen resp. Rangierung wurden die Verfassercouverts in Anwesenheit des Preisgerichts geöffnet und die Projekte anhand der Kennwörter den Verfasserbüros zugeordnet.

1. Rang / Sieger:

Beitrag Nr. 19 | Kennwort: SCHLUSSSTEIN

Verfasser:

Niggli + Zbinden Architekten BSA SIA, St. Gallen

2. Rang:

Beitrag Nr. 01 | Kennwort: Kyane

Verfasser:

raumfindung architekten | dipl. Architekten ETH BSA SIA, Rapperswil

3. Rang:

Beitrag Nr. 18 | Kennwort: alea

Verfasser:

agps architecture ltd., Zürich

4. Rang:

Beitrag Nr. 08 | Kennwort: AMMONIT

Verfasser:

Boltshauser Architekten AG, Zürich

5. Rang:

Beitrag Nr. 05 | Kennwort: Stadttor

Verfasser:

Baumschlager Eberle St. Gallen AG, St. Gallen

Die weiteren Beiträge sind:

Beitrag Nr. 02 | Kennwort: DIBABB

Verfasser:

ARGE Bathe + Reber / Franz Stinner, Dortmund / Stockach

Beitrag Nr. 03 | Kennwort: Ein Haus im Park

Verfasser:

Atelier Kempe Thill | architects and planners, Rotterdam

Beitrag Nr. 04 | Kennwort: LUDOVICO

Verfasser:

Lauener Baer Architekten, Frauenfeld

Beitrag Nr. 06 | Kennwort: ZORRO

Verfasser:

ARGE Blatter + Müller Architekten / Oliv Brunner Volk Zürich

Beitrag Nr. 07 | Kennwort: Passierschein A38

Verfasser:

Kunz und Mösch Architekten ETH SIA BSA, Basel

Beitrag Nr. 09 | Kennwort: crucelin

Verfasser:

ARGE phalt Architekten / b+p baurealisation, Zürich

Beitrag Nr. 10 | Kennwort: AUF AUGENHÖHE

Verfasser:

Dürig AG, Zürich

Beitrag Nr. 11 | Kennwort: SEQUENTIA

Verfasser:

ARGE Mateo Arquitectura Zürich / Barcelona + Caretta + Weidmann Baumanagement AG, Zürich

Beitrag Nr. 12 | Kennwort: FORUM

Verfasser:

Conen Sigl Architekten ETH SIA GmbH, Zürich

Beitrag Nr. 13 | Kennwort: Vestibül

Verfasser:

pool Architekten, Zürich

Beitrag Nr. 14 | Kennwort: Cirrus

Verfasser:

Caruso St John Architects, Zürich

Beitrag Nr. 15 | Kennwort: MINOR

Verfasser:

moos. giuliani. herrmann. architekten, Diessenhofen

Beitrag Nr. 16 | Kennwort: Arne

Verfasser:

Thomas K. Keller Architekten, St. Gallen

Beitrag Nr. 17 | Kennwort: AUGUST

Verfasser:

Schneider Türtscher Architekten GmbH, Zürich

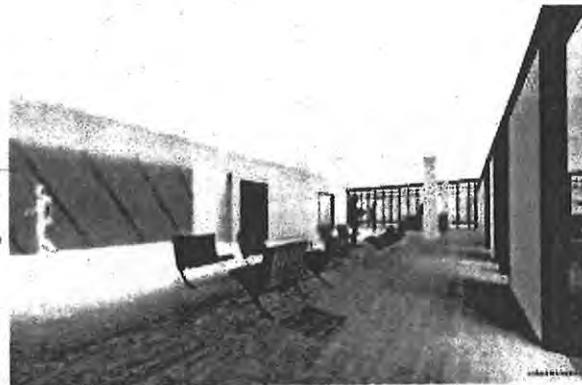
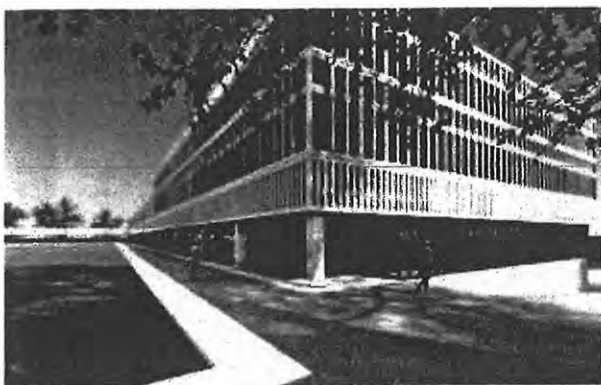
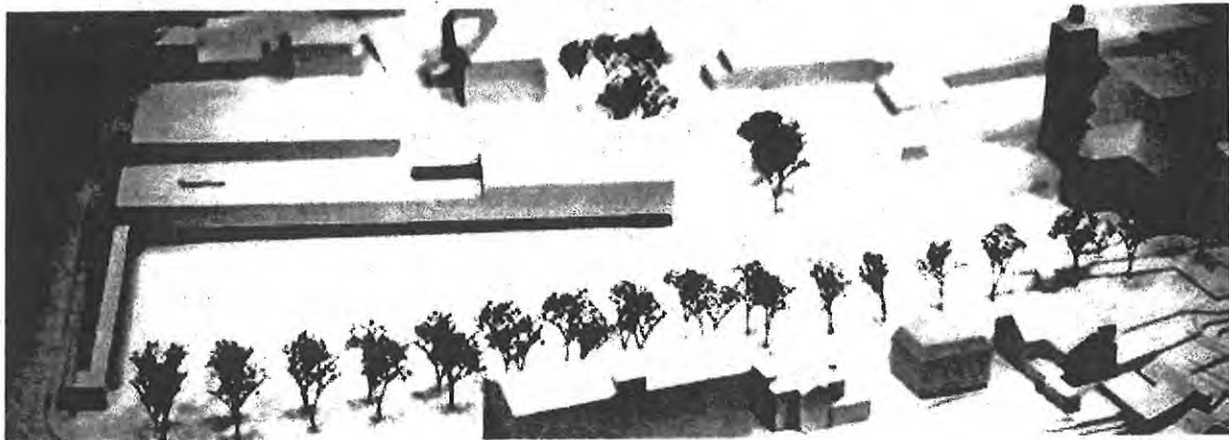
Beitrag Nr. 20 | Kennwort: citylounge

Verfasser:

ARGE Lehner + Tomaselli AG, Sissach / frison architekten, Kreuzlingen

7. Beurteilung Projektbeiträge

7.1 Beitrag Nr. 19 | SCHLUSSSTEIN (1. Rang / Sieger)



Verfasser: Niggli + Zbinden Architekten BSA SIA,
Rosenbergstrasse 63, CH-9000 St. Gallen

Mitarbeit : Architektur: Hajo Treiber
Landschaftsarch.: Paul I. Stricker Landschaftsarchitekten BSLA
Beratung HLKS: Kempter + Partner AG

Preisgeld: CHF 24'000.- (exkl. 8% MWST)

Bericht / Beurteilung durch das Preisgericht:

Die Verfasser des Projektes 'Schlussstein' wählen eine Situationslösung mit einem lateral angeordneten flachen Baukörper für das Stadthaus im Nordosten und einem davorliegenden grossen Freiraum zur Hauptstrasse hin orientiert. Die Setzung des Stadthauses ergibt eine vielfältig nutzbare Festwiese und gleichzeitig die freie unverbaute Sicht auf das Kloster. Diese Entscheidung ermöglicht es in Kreuzlingen einen richtig grossen Freiraum zu schaffen und die historische grüne Mitte zu stärken. Die Volumetrie des Stadthauses nimmt durch eine differenzierte Höhenentwicklung einen direkten Bezug zum Sport- und Kulturzentrum Dreispitz auf. Diese beiden öffentlichen Gebäude bilden zusammen ein funktionales Ensemble.

Durch das Abrücken des Stadthauses in die Parzellentiefe, sowie die vorgelagerte Grünfläche, wird die Adressierung und Auffindbarkeit des Haupteinganges am nordwestlichen Gebäudeende etwas erschwert. Diesem Umstand begegnen die Projektverfasser mit einer Pergola entlang der Pestalozzistrasse. Die Massnahme erlaubt eine gezielte Führung der Besucher des Stadthauses und schafft gleichzeitig den topografischen Übergang. Diese theatralische Geste, mit einer an antike Vorbilder erinnernden Pergola, ist in ihrer Gestaltsprache etwas undifferenziert und roh. Die Festwiese ist sehr großzügig dimensioniert und die Proportionen der Freiräume sind sehr gut gewählt; die Durcharbeitung könnte jedoch differenzierter sein.

Für die Fassadengestaltung schlagen die Verfasser eine vorgehängte Metallkonstruktion mit einem regelmässigen, engen 'Fensterraster' vor. Inwieweit diese aufwändige Konstruktion und abstrakte Gestaltung den wünschenswerten Ausdruck eines Stadthauses einzulösen vermag, ist offen. Überzeugender ist das Erdgeschoss ausgebildet: entlang der Südostfassade übernehmen einzelne Stützen die Last des Gebäudes, der Baukörper wirkt in diesem Geschoss dadurch offener.

Die innere Organisation des Gebäudes pendelt zwischen zwei und drei Nutzraumschichten entlang der Gebäudelänge. Der innenliegende Korridor wird partiell über Lichthöfe und Deckendurchbrüche belichtet. Im Erdgeschoss nimmt die Qualität dieser Belichtung ab. Konstruktiv wird der Stützenraster des Parkhauses über-

nommen. Die Stützen sind mehrheitlich freigespielt und tragen damit zum inneren Erscheinungsbild bei. Die Tragstruktur wird darüber hinaus vom Ausbau getrennt, was eine gute Flexibilität der Raumeinteilung ermöglicht. Die Raumanordnung und Raumgestaltung lassen adäquate und für den Betrieb angenehme Innenräume erwarten.

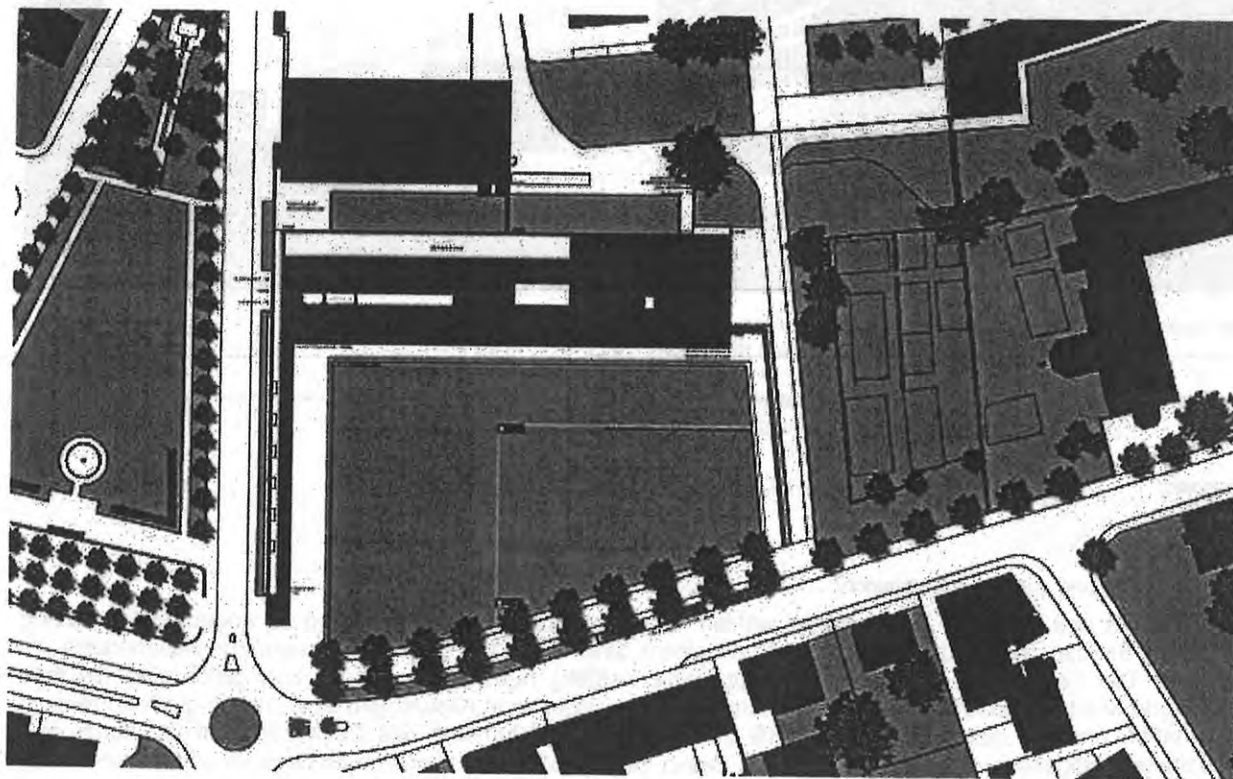
Baurechtlich benötigt das Projekt ‚Schlussstein‘, bezüglich der Gebäudelänge eine Ausnahmegewilligung. Diese Ausnahmegewilligung wird im Rahmen Wettbewerbs-Vorprüfung in Aussicht gestellt. Die Bedingungen des Brandschutzes werden im Projekt weitgehend erfüllt. Zwei vertikale Brandabschnitte und entsprechende Fluchttreppen-häuser sind zweckmässig ausgebildet.

Die Anliegen der Denkmalpflege werden im Projekt ‚Schlussstein‘ gut umgesetzt, denn, die Sicht auf die Kirche St. Ulrich ist vom Kreis der Hauptstrasse aus uneingeschränkt. Die Pergola mag in dieser vorgeschlagenen Form noch nicht vollumfänglich zu überzeugen.

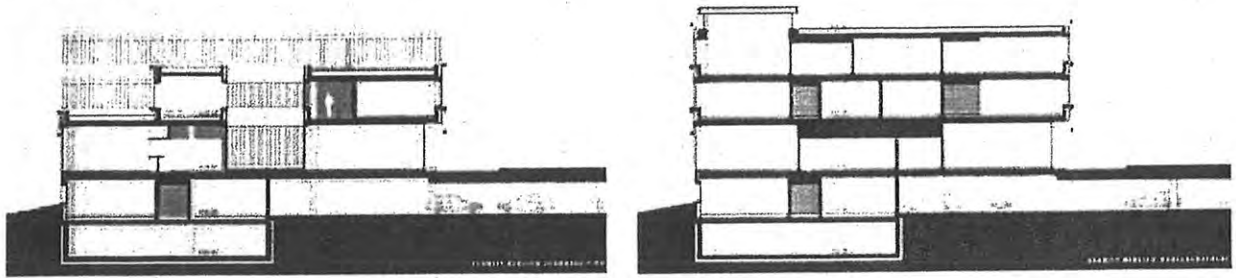
Die im Raumprogramm ausgewiesene Raumreserve wird im Erdgeschoss an prominenter Lage vorgesehen und von Beginn an erstellt. Eine Etappierung ist als Aufstockung angedacht, was als nicht optimal gewertet wird. Das Projekt ‚Schlussstein‘ lassen im Quervergleich der rangierten Projekt niedrige Erstellungskosten erwarten.

Die etwas unbeholfene Plandarstellung vermittelt nur eingeschränkt die Entwurfsqualität. Denn das Projekt ‚Schlussstein‘ zeigt gekonnt, wie mit relativ wenigen und gezielten Mitteln die Klärung der städtebaulichen Situation zu einer sinnstiftenden neuen Gesamtanlage ‚Stadthaus mit Festwiese‘ erzeugt werden kann. Dem Projekt wird eine hohe Betriebstauglichkeit und Akzeptanz zugestanden. Des Weiteren vermag es in seiner städtebaulich und architektonischen Qualität zu überzeugen. Summarisch erfüllt es die definierten Beurteilungskriterien am besten.

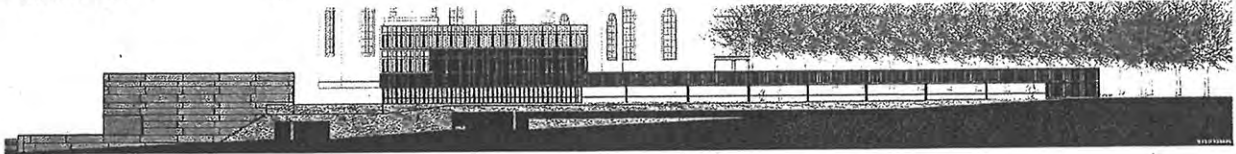
Situation



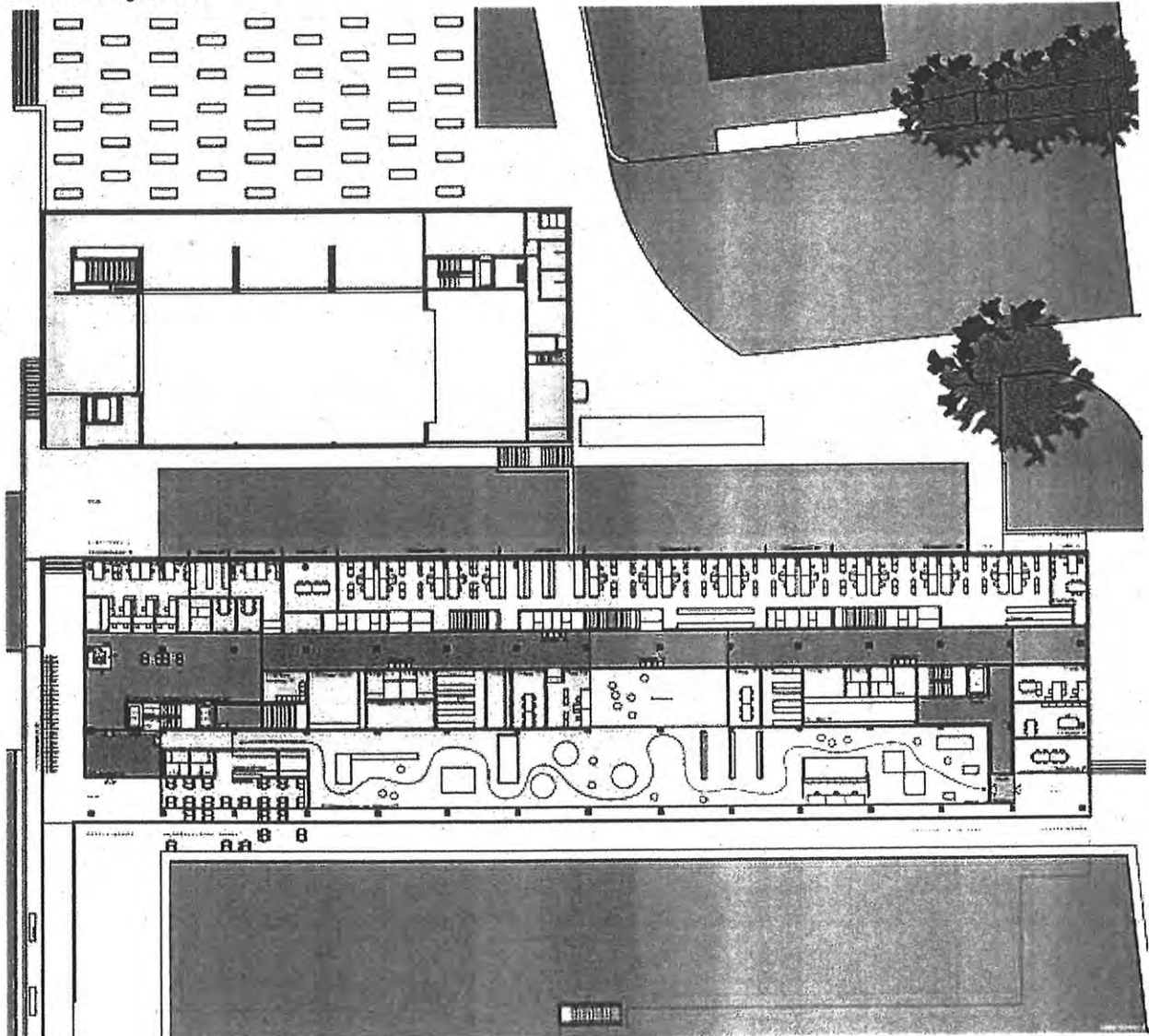
Querschnitte



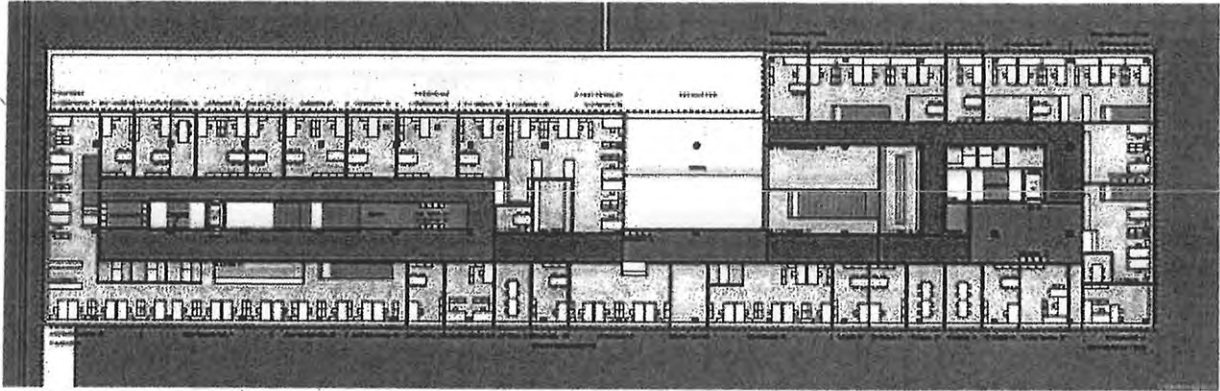
Fassade Ost



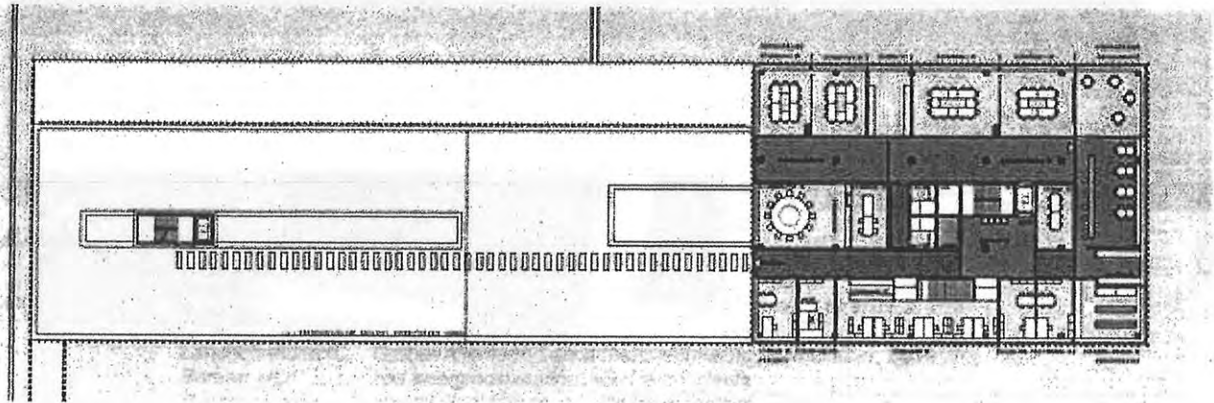
Grundriss Erdgeschoss



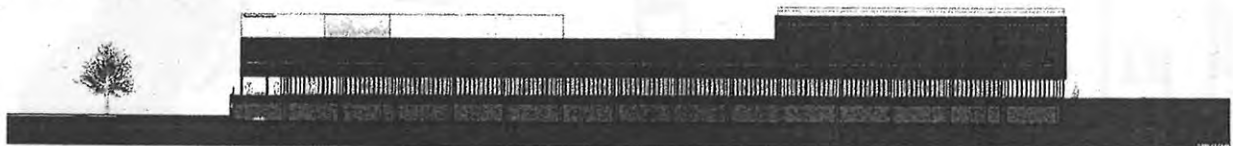
Grundriss 1. Obergeschoss



Grundriss 2. Obergeschoss



Fassade Süd



Fassade Nord

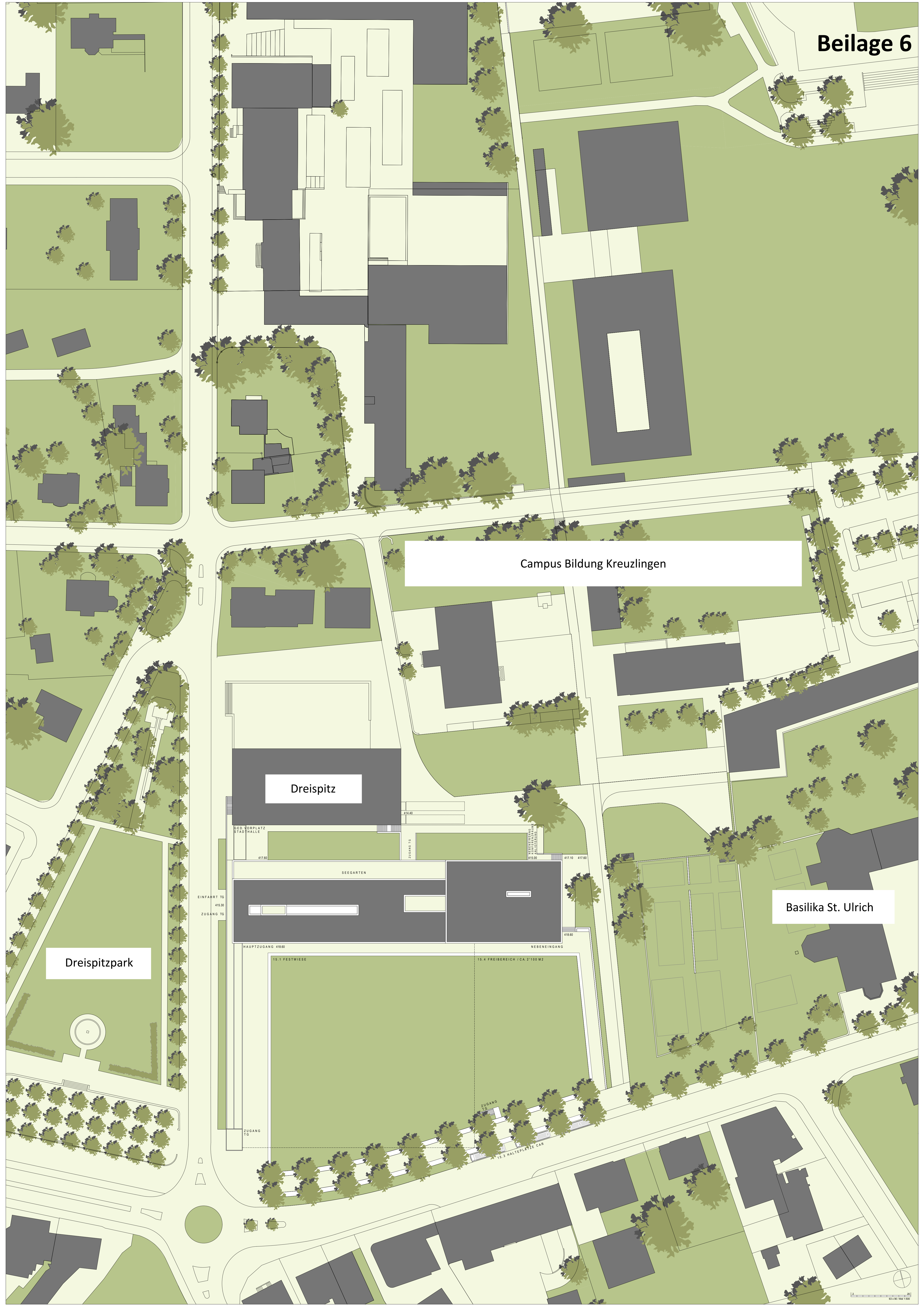


Campus Bildung Kreuzlingen

Dreispitz

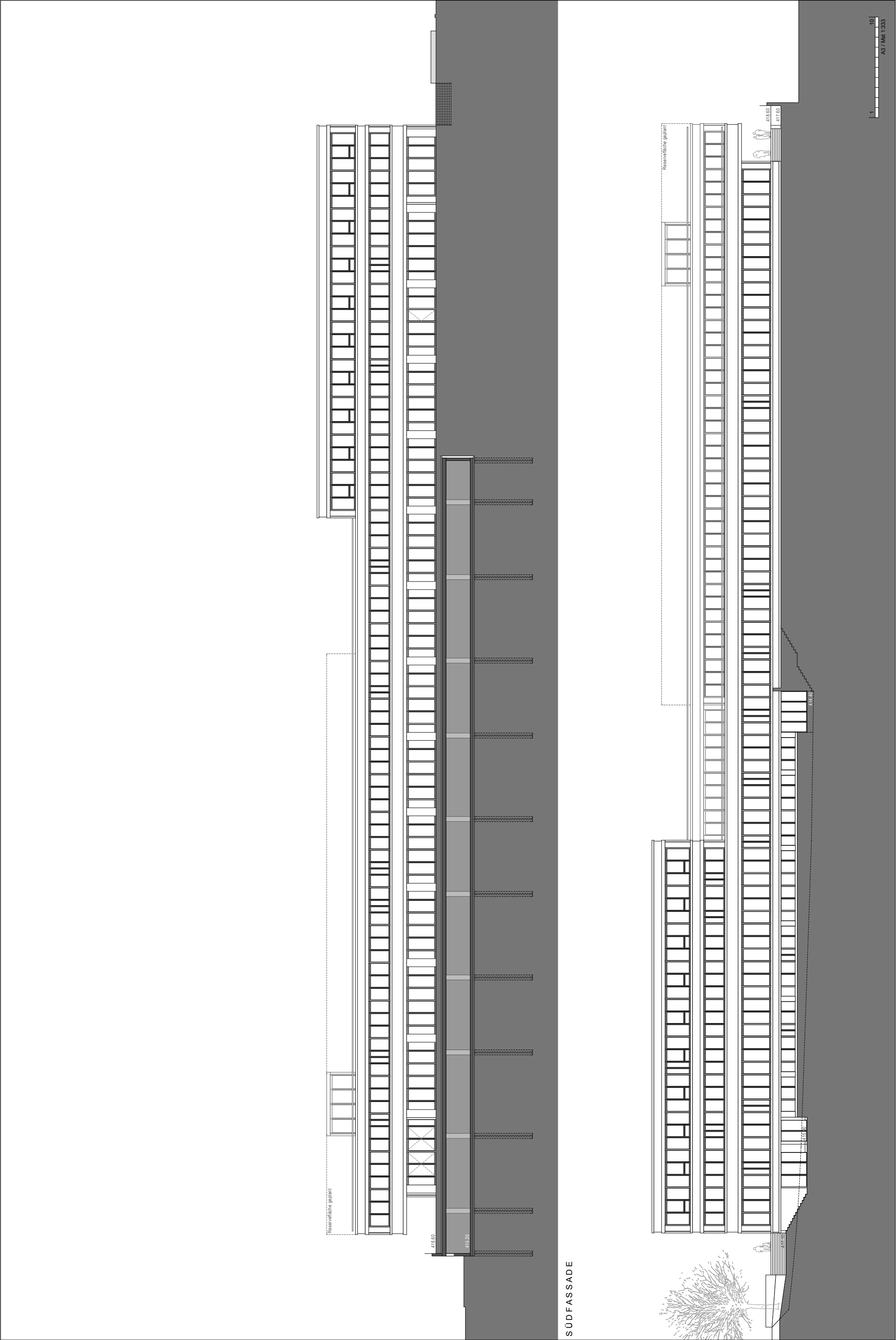
Basilika St. Ulrich

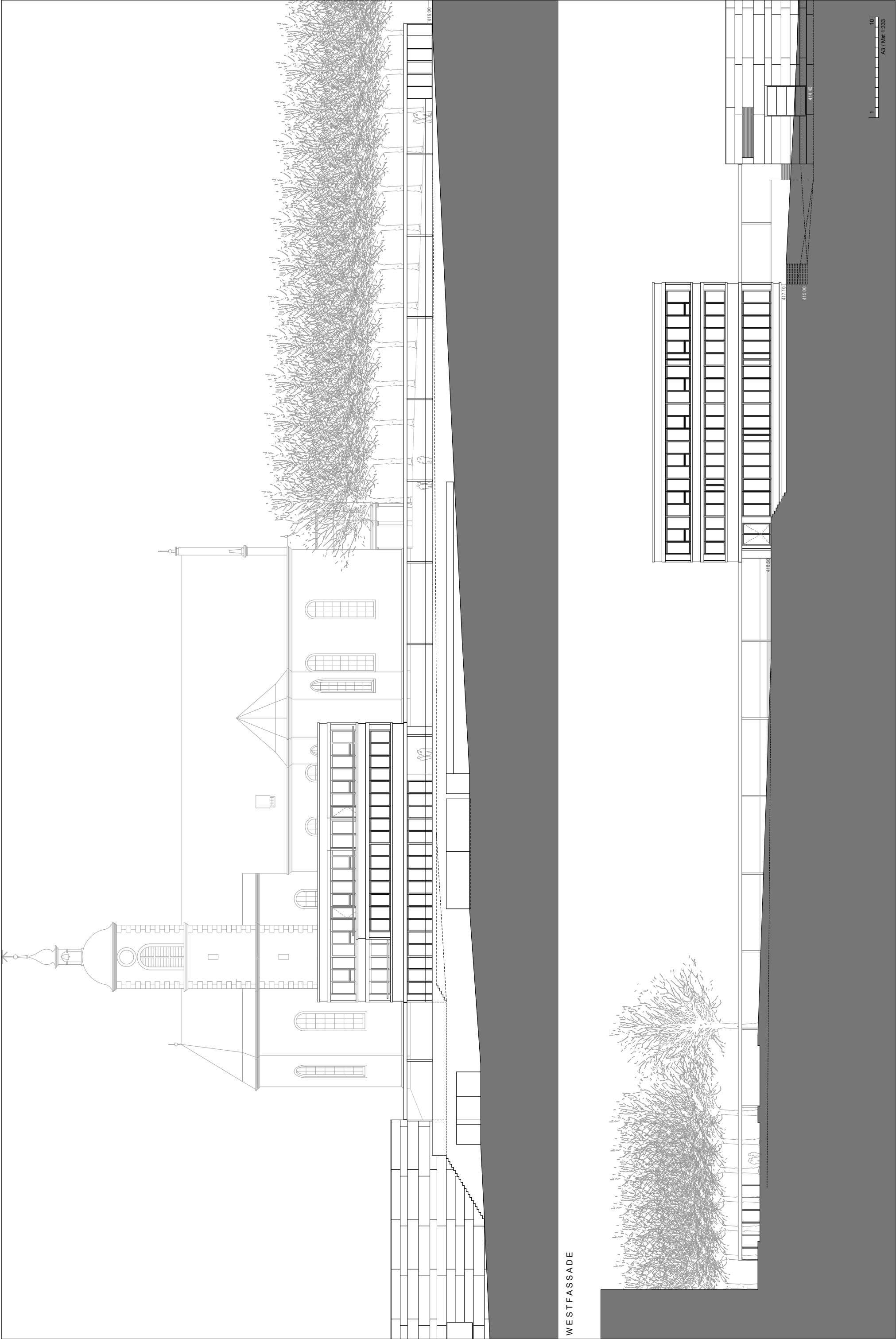
Dreispitzpark









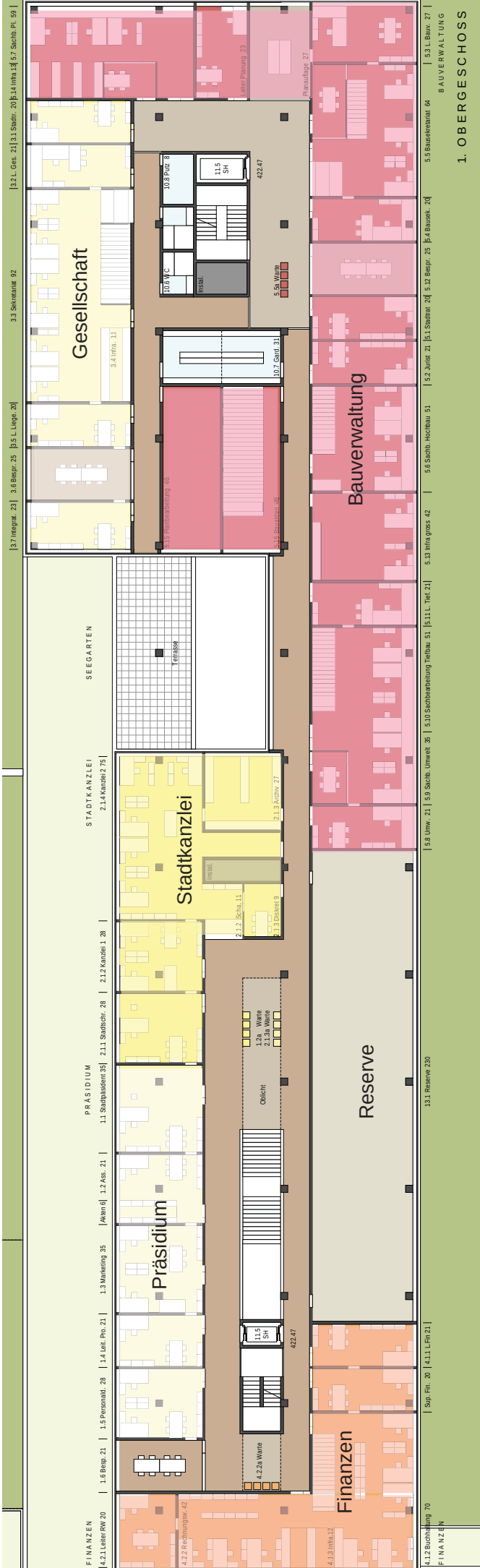


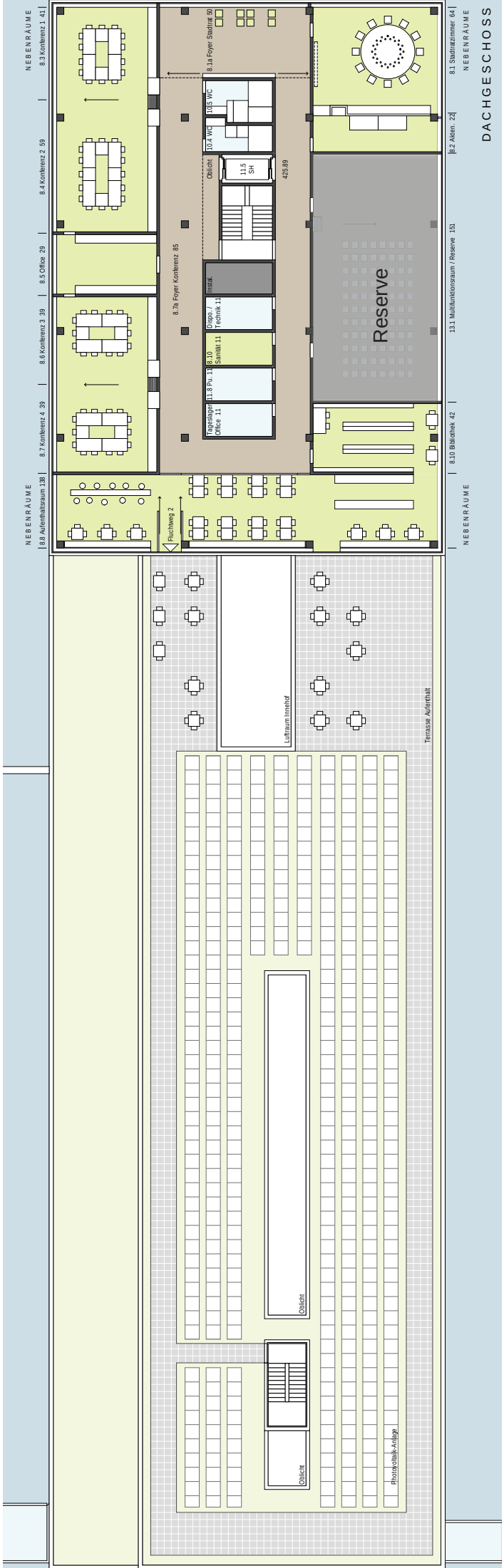
OSTFASADE

NEUBAU STADTHAUS KREUZLINGEN
Niggli + Zbinden Architekten BSA SIA, 30. Oktober 2015









DACHGESCHOSS

