

**Sperrfrist für alle Medien**

Veröffentlichung erst nach der Medienkonferenz zur Gemeinderatssitzung

**Botschaft an den Gemeinderat****Kreditbegehren von CHF 1.4 Mio. für die Durchführung eines Architekturwettbewerbs und die Projektierung bis und mit Volksabstimmung für die Sanierung und Erweiterung der bestehenden städtischen Verwaltungsliegenschaften (Alternativprojekt Stadthaus)**

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit dieser Botschaft beantragt Ihnen der Stadtrat, dem Kredit von CHF 1.4 Mio. für die Durchführung eines Architekturwettbewerbs und die Projektierung bis und mit Volksabstimmung für die Sanierung und Erweiterung der bestehenden städtischen Verwaltungsliegenschaften (Alternativprojekt Stadthaus) zuzustimmen.

**1 Ausgangslage**

1991 bewilligte der Gemeinderat erstmals einen Planungskredit für ein Projekt "Stadthaus mit Stadtsaal" auf dem Sallmannschen Areal. Den Baukredit lehnte das Parlament später jedoch ab. In der Folge wurden verschiedene Standorte für ein Stadthaus geprüft. Zuletzt war ein "Gesamtprojekt Neubau eines zentralen Stadthauses, Bau einer Tiefgarage und Neugestaltung der Festwiese" am Standort Bärenplatz vorgesehen. Der Baukredit wurde vom Volk am 27. November 2016 angenommen. Im Rahmen des Vorprojekts wurde ein Baugesuch für einen Vorentscheid eingereicht. Dagegen wurden Einsprachen erhoben. Die in erster Instanz erteilte Ausnahmegewilligung wurde nach Beschwerden vom Verwaltungsgericht aufgehoben.

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

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

Der Gemeinderat erklärte die Initiative am 12. November 2020 in Form einer allgemeinen Anregung für gültig. Das Volk nahm die Initiative am 7. März 2021 an. Mit der Annahme der Volksinitiative hat der Stadtrat den Auftrag erhalten, den vorstehenden Initiativtext umzusetzen.

## 1.1 Chronologie 1990 bis 2022

Jahr	Bemühungen, Prüfungen und Entscheide
1990	Gemeinderat genehmigt einen Kredit über CHF 450'000 für den Ausbau des Dachstocks des Stadthauses mit zwei Sitzungszimmern und zwei Büros trotz der bereits begonnenen Planungen für einen Neubau.
1991	Gemeinderat genehmigt Planungskredit für "Stadtsaal mit Stadthaus auf dem Sallmannschen Areal".
1993	Gemeinderat lehnt Siegerprojekt "Stadthaft" für einen "Stadtsaal mit Stadthaus auf dem Sallmannschen Areal" ab.
1999	Prüfung Miete oder Kauf Liegenschaft Bankverein. Liegenschaft erweist sich als ungenügend. Kommission zur Evaluation möglicher Standorte wird eingesetzt.
2000	Kommission zur Evaluation möglicher Standorte empfiehlt zu gleichen Teilen die Standorte Marktstrasse oder Festwiese. Der Stadtrat bevorzugt den Standort Marktstrasse. Vorbereitung Projektwettbewerb mit Machbarkeitsstudie wird in Auftrag gegeben. Die Machbarkeitsstudie empfiehlt den Standort Festwiese. Der Stadtrat erteilt den Auftrag für eine zweite Studie, um die beiden Standorte zu vergleichen.
2001	Vergleichsstudie empfiehlt den Standort Festwiese. Der Stadtrat entscheidet sich für den Standort Festwiese.
2002	Wettbewerbsprogramm "Neubau Verwaltungsgebäude / Neugestaltung Festwiese, öffentliches Parkhaus" wird erstellt. Projektwettbewerb "Neubau Verwaltungsgebäude / Neugestaltung Festwiese, öffentliches Parkhaus" wird wegen Zustimmung Volk zu Kuspo-Projekt (Dreispietz Sport- und Kulturzentrum) sistiert.
2003	Varianten Miete, Löwenareal, Festwiese werden geprüft.
2006	Gemeinderat genehmigt Planungskredit für die Tiefgarage Bären und die Umgebungsgestaltung Fäschtwiese (Festwiese).
2007	Siegerprojekt Wettbewerb "Tiefgarage / Gestaltung Festwiese" wird bestimmt, die Umsetzung aber wegen der offenen Gesamtplanung für das Zentrum nicht in Auftrag gegeben.
2008	Standortfrage wird neu aufgeworfen.
2011	Gemeinderat genehmigt den "Planungskredit für den Bau eines zentralen Verwaltungsgebäudes im Dreispitzpark".
2012	Eidgenössische Kommission für Denkmalpflege (EKD) beurteilt die städtebauliche Situation neu. Sie hält fest, dass der Dreispitzpark nicht bebaut werden dürfe. Auf der Festwiese sei ein unterirdisches Parkhaus mit einem qualitativ gestaltetem Stadthaus unter bestimmten Voraussetzungen möglich. Gemeinderat genehmigt die vom Stadtrat beantragte Standortänderung mit der Verknüpfung der beiden Projekte "Neubau Stadthaus" und "Tiefgarage / Gestaltung Festwiese".
2013	Stadtrat lässt Kostenschätzung für die Sanierung der bestehenden Verwaltungsliegenschaften erstellen. Der Standort Festwiese wird bestätigt.
2014	Projektwettbewerb "Neubau Stadthaus, Tiefgarage und Gestaltung Festwiese" wird durchgeführt.
2015	Siegerprojekt aus dem Projektwettbewerb wird öffentlich präsentiert.
2016	Gemeinderat weist am 17. März 2016 die Botschaft für den Rahmenkredit "Neubau Stadthaus, Tiefgarage und Gestaltung Festwiese" zurück. Gemeinderat genehmigt am 8. September 2016 den Rahmenkredit "Neubau Stadthaus, Tiefgarage und Gestaltung Festwiese". Volk genehmigt den Rahmenkredit "Neubau Stadthaus, Tiefgarage und Gestaltung Festwiese" am 27. November 2016. Gegen den Volksentscheid wird eine Stimmrechtsbeschwerde eingereicht. Die Nachzählung durch den Kanton am 16. Dezember 2016 bestätigt das Ergebnis als korrekt.

<b>Jahr</b>	<b>Bemühungen, Prüfungen und Entscheide</b>
2017	Projektstart.
2018	Auflage Baugesuch Vorentscheid. Es gehen sechs Einsprachen ein, wovon eine zurückgezogen wird. Einzelne Rügen werden als Stimmrechtsrekurs qualifiziert und an das Departement für Inneres und Volkswirtschaft (DIV) überwiesen. Projektstopp wegen hängiger Einsprachen.
2019	Departement für Bau und Umwelt des Kantons Thurgau (DBU) erteilt die Ausnahmebewilligung. Dagegen werden beim Verwaltungsgericht drei Beschwerden erhoben. DIV tritt auf den Stimmrechtsrekurs nicht ein. Die dagegen erhobene Beschwerde wird vom Verwaltungsgericht gutgeheissen und die Sache zur materiellen Beurteilung an das DIV zurückgewiesen. Einreichung Volksinitiative "zur Freihaltung der Festwiese beim Bärenplatz".
2020	DIV weist den Stimmrechtsrekurs ab. Die dagegen beim Verwaltungsgericht erhobene Beschwerde ist noch hängig. Verwaltungsgericht hebt den DBU-Entscheid auf. Die Voraussetzungen für eine Ausnahmebewilligung für die Überschreitung der Gebäudelänge seien nicht gegeben. Gemeinderat weist am 11. Juni 2020 die Botschaft zur Volksinitiative "zur Freihaltung der Festwiese beim Bärenplatz" an den Stadtrat zurück. Augenschein Festwiese und Umgebung durch EKD und kantonale Denkmalpflege mit Vertreterinnen und Vertretern des Initiativkomitees sowie der Stadt am 14. September 2020. Neubehandlung der Botschaft zur Volksinitiative "zur Freihaltung der Festwiese beim Bärenplatz" im Gemeinderat am 12. November 2020. Gemeinderat erklärt die Initiative als gültig, lehnt sie jedoch ab.
2021	Volk stimmt der Initiative "Freihaltung der Festwiese" am 7. März 2021 zu. Stadtrat behandelt das Thema "Stadthaus – Alternatives Projekt" an verschiedenen Workshops und Stadtratssitzungen und entscheidet im Juni 2021 das Thema "Tiefgarage und Gestaltung Festwiese" zeitgleich zu behandeln, um die entstehenden Synergien sinnvoll zu nutzen.
2022	Gemeinderat behandelt Planungskreditbegehren "Alternativprojekt Stadthaus" am 17. März 2022.

## **2 Vorgehen nach Volksabstimmung vom 7. März 2021**

Nach der Abstimmung vom 7. März 2021 wurden noch im März 2021 im Stadtrat das Ergebnis, die Konsequenzen und das weitere Vorgehen diskutiert. Bereits im April 2021 fanden zwei Workshops mit dem Stadtrat und allen Abteilungsleitern statt. Dabei ging es vor allem um die Beantwortung folgender Fragen:

- Organisationsform der Stadtverwaltung
- Auswirkung Standort Stadtverwaltung auf die Zentrumsentwicklung
- Ideensammlung und Bewertung Standortvarianten
- Gesamtbetrachtung Tiefgarage und Gestaltung Festwiese sowie Parkhaus Hafentbahnhof

Die Ergebnisse aus diesen Workshops wurden am 6. Mai 2021 an der Sitzung des Gemeinderats öffentlich kommuniziert. Die offenen Fragen aus den Workshops wurden im Mai und Juni 2021 bearbeitet.

### **3 Strategische Ausrichtung**

Ende Juni 2021 fällte der Stadtrat erste Entscheide zur weiteren strategischen Ausrichtung.

#### **3.1 Gesamtbetrachtung Stadthaus und Tiefgarage / Festwiese**

##### **– Stand "Schlussstein"**

Das Projekt "Schlussstein" bietet eine Gesamtlösung für den Neubau eines Stadthauses, den Bau einer Tiefgarage und die Gestaltung der Festwiese.

##### **– Stand heute**

Der Raumbedarf für die Stadtverwaltung ist weiterhin unbestritten. Ebenso unbestritten ist, dass der oberirdische Parkplatz auf der Festwiese missfällt. Der Stadtrat erachtet es daher als sinnvoll, die Tiefgarage mit Gestaltung der Festwiese parallel zum alternativen Stadthaus-Projekt zu planen.

#### **3.2 Konzentration auf bestehende Liegenschaften und Erweiterungen wo notwendig und möglich**

##### **– Stand "Schlussstein"**

Das Projekt Schlussstein sieht einen Neubau für sämtliche Abteilungen der Stadtverwaltung (ohne Energie Kreuzlingen) vor. Einerseits sollen sämtliche Dienstleistungen der Stadtverwaltung zentral an einem Ort angeboten werden. Andererseits soll die Stadtverwaltung in einem energetisch gut funktionierenden und dem Behindertengleichstellungsgesetz entsprechenden Gebäude untergebracht sein.

##### **– Stand heute**

Der geplante Neubau wurde teilweise als zu gross empfunden. Die aktuell durch die Stadtverwaltung genutzten Liegenschaften bieten hingegen zu wenig Platz, zu wenig Diskretion und erschweren den Kundinnen und Kunden die Orientierung. Gefordert ist daher eine Lösung, die sich am Kundenbedürfnis orientiert. Die jährlich wiederkehrenden Betriebskosten sind ebenso hoch zu bewerten wie die Investitionskosten.

#### **3.3 Veränderungen in der Arbeitsweise**

##### **– Stand "Schlussstein"**

Das Projekt Schlussstein wurde auf Grundlagen (Raumprogramm und damit verbundene Arbeitsabläufe) aus dem Jahr 2014 konzipiert und im Laufe des Vorprojekts hinterfragt und weiterbearbeitet.

##### **– Stand heute**

Die vergangenen zwei Jahre haben die Arbeitsweise der Verwaltung stark geprägt und einige Veränderungen mit sich gebracht. Die bereits früher erkannte Entwicklung in Richtung flexiblere Arbeitszeitmodelle, Kommunikation über elektronische Medien und Home-Office als Bestandteil der Arbeitskultur, hat sich in kürzester Zeit im Arbeitsalltag bewährt. Demgegenüber bleibt die Notwendigkeit an Arbeits- und Sitzungsräumen und Räumen mit der nötigen Diskretion für Kundengespräche weiterhin bestehen. Der persönliche Kontakt verdient weiterhin einen hohen Stellenwert. Es ist daher eine Planung erforderlich, die beide Ausrichtungen berücksichtigt, um den Anforderungen an eine zeitgemässe und kundenorientierte Verwaltung gerecht zu werden.

#### **4 Zustand der heute genutzten Liegenschaften**

Die Qualität der durch die Stadtverwaltung genutzten Liegenschaften ist sehr unterschiedlich (Beilage 1). Es sind alles ältere Gebäude, die in ihrem Lebenszyklus bereits mehrere Umnutzungen und Umbauten hinter sich haben. Die Grundrisse sind für die Nutzung als Verwaltungsgebäude nicht immer optimal. In manchen Bereichen besteht dringender Handlungsbedarf (z. B. Brandschutzvorschriften, energetische Vorschriften und Behindertengleichstellungsgesetz). Daraus resultieren vielfältige Aufgabenstellungen:

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

Im Bereich der Gebäudeenergie, bei der Verbrauchsreduktion und bei der Energieerzeugung werden wo immer möglich innovative Lösungen angestrebt.

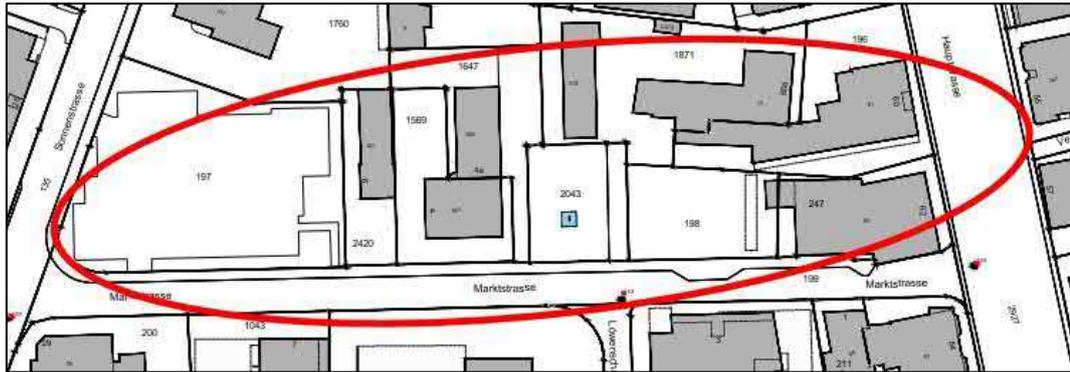
##### **4.1 Denkmalschutz**

Die Liegenschaften Hauptstrasse 62 (Stadthaus, ohne Anbau), Hauptstrasse 74 (Haus Sallmann ohne Anbau West), Hauptstrasse 88 und Hauptstrasse 90 stehen unter Denkmalschutz. Im Zuge der laufenden Revision des aus dem Jahre 1993 stammenden Hinweisinventars der kantonalen Denkmalpflege soll eine Überprüfung und Präzisierung des Schutzzumfangs bei diesen Altbauten erfolgen. Gleichzeitig ist die denkmalpflegerische Einstufung des Verwaltungsgebäudes Marktstrasse 4/4a und damit ein allfälliger Schutzzumfang zu klären.

#### **5 Planungsperimeter Alternativprojekt Stadthaus**

##### **5.1 Städtebauliche Betrachtung Zentrumsbildung**

Für eine optimale städtebauliche Einordnung des Stadthauses (Alternativprojekt) muss das komplette Gebiet zwischen Haupt-, Markt- und Sonnenstrasse sowie dem Sonnenweg betrachtet werden (Beilage 2).



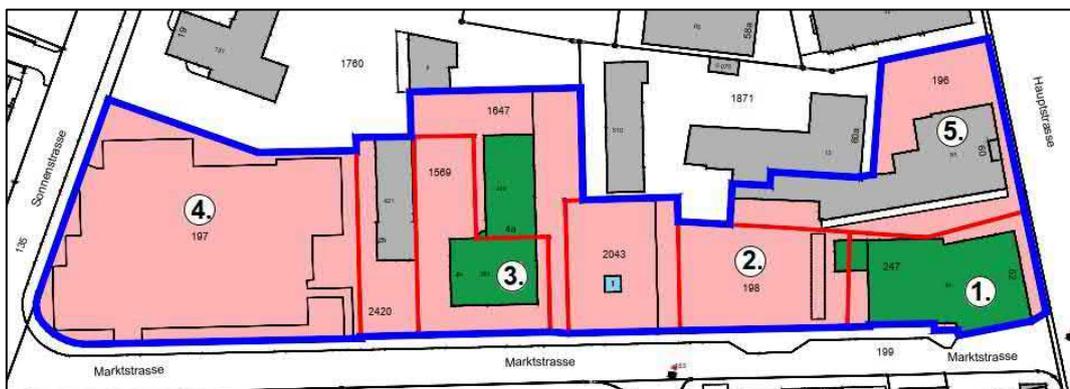
Areal Haupt-, Markt- und Sonnenstrasse sowie Sonnenweg (Quelle: Kreuzlingen, 22.11.2021 / BV)

In diesem strategisch wichtigen und für die Zentrumsentwicklung wertvollen Gebiet sind auch Bauvorhaben privater Bauherrschaften geplant. Ein koordiniertes Vorgehen zwischen den Bauherrschaften ist zwingend notwendig. Entscheidende Elemente sind dabei die vertiefte Machbarkeitsstudie einerseits und die Partizipation der unterschiedlichen Anspruchsgruppen andererseits. Mit der Machbarkeitsstudie werden vor Ausschreibung des Architekturwettbewerbs insbesondere folgende Rahmenbedingungen geklärt:

- Raumprogramm
- Wettbewerbsperimeter, inklusive Arrondierung bzw. Nutzungseinteilung und Grenzberichtigungen
- Zustand der weiterhin genutzten Liegenschaften bzw. Sanierungsbedarf
- Schutzzumfang Marktstrasse 4/4a, Anbau Stadthaus

## 5.2 Perimeter Kernfläche (Beilage 3)

- ① Stadthaus, Hauptstrasse 62, Parzelle Nr. 247
- ② Angrenzende Parzellen Nr. 198 und Nr. 2043
- ③ Verwaltungsbauten Marktstrasse 4, 4a und 6 mit den Parzellen Nr. 1569, Nr. 1647 und 2420
- ④ Angrenzender Parkplatz Parzelle Nr. 197
- ⑤ Neu erworbene Parzelle Nr. 196, Hauptstrasse 60



Parzellen im Eigentum der Stadt, Perimeter Kernfläche (Quelle: Kreuzlingen, 22.11.2021 / BV)

Um die Kernfläche unter Berücksichtigung aller Parzellen sinnvoll zu nutzen, muss mit den benachbarten Grundeigentümern ein Flächenabgleich bzw. eine Arrondierung mit

gleichzeitiger Grenzbereinigung verhandelt werden. Es ist auch zu prüfen, welches Volumen für die Nutzung durch die Verwaltung notwendig und sinnvoll ist und wo idealerweise die zentrale Anlaufstelle (eine Adresse) ermöglicht wird. Parallel wird die Machbarkeitsstudie, unter Einbindung der verschiedenen Anspruchsgruppen, an die Hand genommen. Ausserdem ist zu prüfen, wie das durch die Stadtverwaltung nicht benötigte Volumen einer gewerblichen Nutzung oder einer Wohnnutzung zugeführt werden kann. Dabei sind städtebauliche Aspekte und die Erhaltung von Freiräumen zu beachten.

### 5.3 Perimeter Peripheriefläche (Beilage 4)

- Soziale Dienste, Haus Sallmann, Hauptstrasse 74, Parzelle Nr. 570
- Bauverwaltung, Hauptstrasse 88, Parzelle Nr. 582
- Finanzen und Personaldienst, Hauptstrasse 90, Parzelle Nr. 1434



Liegenschaften im Eigentum der Stadt, Perimeter Peripheriefläche (Quelle: Kreuzlingen, 22.11.2021 / BV)

#### 5.3.1 Variante Verringerung der peripheren Nutzung

Bei dieser Lösung wird auf die Nutzung der peripheren Gebäude, zumindest Hauptstrasse 88 und Hauptstrasse 90, verzichtet. Die Gebäude verbleiben im Eigentum der Stadt, werden aber einer anderen Nutzung zugeführt. Dabei muss der Aspekt, dass zwischen den Gebäuden Hauptstrasse 88 und Hauptstrasse 90 der Hauptzugang zum Familien- und Freizeitbad Egelsee erfolgt, berücksichtigt werden.

Da das Haus Sallmann an der Hauptstrasse 74 (Beilage 5) sehr gut genutzt wird und entsprechende bauliche Anpassungen für den Betrieb bereits erfolgt sind, kann die heutige Nutzung dort verbleiben. Es sind lediglich punktuelle Verbesserungen im Bereich der Barrierefreiheit und Gebäudesubstanz erforderlich.

Die Scheune kann saniert oder ersetzt werden, um Raum für die Integration des Resorts Sozialversicherung zu schaffen. Somit wären alle Dienstleistungen und Angebote der Sozialen Dienste an einem Ort vereint. Die beiden Standorte des Dienstleistungszentrums Arbeitsintegration Marktstrasse und Haus Sallmann sollen zusammengeführt werden. Allenfalls muss hierfür eine externe Lösung gefunden werden.

### 5.3.2 Variante Beibehaltung der peripheren Nutzung

Es besteht auch die Möglichkeit, die peripheren Liegenschaften (Hauptstrasse 88 und Hauptstrasse 90) weiterhin durch die Stadtverwaltung zu nutzen, was einer erhöhten Dezentralisierung entspricht. In diesem Fall ist ein gewisser Investitionsaufwand erforderlich. Dafür kann das durch die Stadtverwaltung benötigte Volumen und der Flächenbedarf auf der Kernfläche reduziert werden.

### 5.4 Fazit

Noch vor dem Architekturwettbewerb werden die beauftragten Planerinnen und Planer in einer Machbarkeitsstudie die verschiedenen Varianten und deren Realisierbarkeit prüfend gegenüberstellen, die Stossrichtung priorisieren und den zuständigen Gremien eine umfassende Entscheidungsgrundlage unterbreiten. Insbesondere bei den wirtschaftlichen Aspekten sind auch die langfristigen Kosten für den Unterhalt, den Betrieb und den Energieverbrauch zu berücksichtigen. Es muss aufgezeigt werden, welche Ansätze den definierten Bedingungen am besten entsprechen. Im Fokus steht dabei immer der Einfluss der einzelnen Lösungen auf den Kundenservice. Der Zugang zu den Dienstleistungen der Stadtverwaltung soll durch eine barrierefrei zugängliche, zentrale Anlaufstelle (eine Adresse) ermöglicht werden. Die Ergebnisse, inkl. ausgearbeitetem Perimeter Kernfläche, bilden die Grundlage für die Ausschreibung des Architekturwettbewerbs.

## 6 Planungsphasen und Planungskredit

### 6.1 Planungsphasen

Der Prozess ab Genehmigung des Planungskredits bis zur Volksbotschaft umfasst die strategische Planung mit Machbarkeitsstudie, partizipativem Prozess und Architekturwettbewerb. Im Anschluss an das Auswahlverfahren (Architekturwettbewerb) folgt die Weiterbearbeitung des Siegerprojekts im Rahmen des Vorprojekts (Beilage 6). Ziel ist eine höhere Kostensicherheit für den beim Volk zu beantragenden Baukredit.



Ausschnitt möglicher Prozess Gemeinderats- bis Volksbotschaft

### 6.1.1 Planungsdetails

In der Vorbereitung der Grundlagen für den Architekturwettbewerb ist die Einbindung der späteren Nutzerinnen und Nutzer besonders wichtig. Es ist daher ein partizipativer Prozess vorgesehen, der die Sicht der verschiedenen Anspruchsgruppen, wie z. B. Kundinnen und Kunden, Vertreterinnen und Vertreter Pro Infirmis, Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie Gemeinderätinnen und Gemeinderäte aufnimmt. Aus dem Architekturwettbewerb wird das Siegerprojekt durch ein Preisgericht bestimmt. Dieses wird sich aus Fachleuten und Vertretern der verschiedenen Anspruchsgruppen zusammensetzen. Insgesamt ergeben sich im Prozess phasenabhängige Lieferobjekte (Beilage 7):

Prozessschritte	Lieferobjekte
Vorbereitung	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Unterlagen konsolidiert und Organisation definiert</li> <li>– Submission BHV durchgeführt</li> </ul>
Submission BHV	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Entwurf Bestellung (Vision Verwaltung, Grundlagen Raumprogramm und Darstellung Beziehungen Abteilungen) erstellt</li> </ul>
Machbarkeitsstudie / Variantenstudie	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Partizipation eingeholt (Kundschaft / Nutzende)</li> <li>– Vertiefte Zustandsanalyse heute genutzter Liegenschaften erstellt</li> </ul>
Vorbereitung Architekturwettbewerb	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Raumprogramm präzisiert, Machbarkeit belegt, Perimeter festgelegt, Variantenentscheid gefällt, angemessene Termin- und Kostensicherheit erreicht</li> <li>– Bestellung konsolidiert</li> <li>– Architekturwettbewerb durch zuständige Gremien bestätigt</li> </ul>
Durchführung Architekturwettbewerb	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Architekturwettbewerb durchgeführt</li> <li>– Projekt- und Planungsteam gefunden</li> </ul>
Weiterbearbeitung Siegerprojekt	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Siegerprojekt weiterbearbeitet (Vorprojekt)</li> <li>– Kosten- und Terminalsicherheit gegeben</li> </ul>
Vorbereitung Volksbotschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Volksbotschaft erstellt</li> <li>– Projekt durch Volk bestätigt</li> </ul>
Projektierung und Realisierung	Bauprojekt bis Abschluss

### 6.2 Planungskredit

Der budgetierte Planungskredit basiert auf Erfahrungswerten aus vergangenen Projekten und wurde von der Bauherrenvertretung Brandenberger+Ruosch verifiziert. Er spiegelt die in den Planungsphasen genannten Prozessschritte und zu erreichenden Lieferobjekte.

<b>Budget</b>	<b>Beträge in CHF</b>
Allgemeine Vorbereitungsarbeiten und Submission Bauherrenvertretung	20'000
Honorar Bauherrenvertretung ab Beauftragung bis Volksbotschaft	60'000
Zustandsanalyse aktuell genutzte Liegenschaften	200'000
Machbarkeitsstudie / Variantenstudie und Vorbereitung Architekturwettbewerb, inkl. Raumprogramm	100'000
Architekturwettbewerb (inkl. Preissumme und Jurierung)	500'000
Weiterbearbeitung Siegerprojekt (Vorprojekt) bis Kostengenauigkeit +/- 15 % und Vorbereitung Volksbotschaft (inkl. Druck)	400'000
<b>TOTAL</b>	<b>1'280'000</b>
<b>Reserve</b>	<b>120'000</b>
<b>Planungskredit</b>	<b>1'400'000</b>

### 6.2.1 Budgetdetails

#### – Allgemeine Vorbereitungsarbeiten

In der Vorbereitung auf die weiteren Prozessschritte sind die Unterlagen zu konsolidieren, die Organisation zu definieren und die ersten Entwürfe (Raumprogramm, Darstellung Beziehungen Abteilungen) zu erstellen.

#### – Submission und Honorar Bauherrenvertretung

Zur Unterstützung der Bauherrschaft soll ein Bauherrenvertreter beauftragt werden. Idealerweise begleitet dieser beide Projekte ("Alternativprojekt Stadthaus" und "Alternativprojekt Tiefgarage / Festwiese") ab der Vorbereitung und Begleitung des Architekturwettbewerbs über die Weiterbearbeitung des Siegerprojekts bis hin zu Inbetriebnahme und Abschluss.

#### – Zustandsanalyse aktuell genutzte Liegenschaften

Um die tatsächlichen Sanierungskosten benennen zu können ist der Ist-Zustand dem Soll-Zustand gegenüberzustellen. Abgeleitet daraus sind die aufzuwendenden Massnahmen zu beziffern.

#### – Machbarkeitsstudie / Variantenstudie / Raumprogramm

Die verschiedenen Möglichkeiten im Planungssperimeter müssen einander gegenübergestellt und gegeneinander bewertet werden. Ausserdem ist das Raumprogramm zu präzisieren. Beide Massnahmen dienen der Vorbereitung des Architekturwettbewerbs, um den Teilnehmenden eine verlässliche Grundlage zu bieten.

#### – Architekturwettbewerb

Die Kosten für das Verfahren beinhalten die Preissumme, die Einsetzung des Preisgerichts (teilweise entschädigt) und die Nebenkosten.

#### – Weiterbearbeitung Siegerprojekt

Für die Volksabstimmung wird eine Kostengenauigkeit von +/- 15 % angestrebt. Hierfür muss das Siegerprojekt gemeinsam mit dem Siegerteam im Rahmen des Vorprojekts weiterbearbeitet werden.

### 6.2.2 Verfahrensrechtlicher Hinweis

Sowohl die Submission des Bauherrenvertreters als auch die Durchführung des Architekturwettbewerbs unterstehen gesetzlichen Vorgaben. Die Art des Verfahrens richtet

sich nach den kantonalen Vorgaben (Verordnung des Regierungsrats zum Gesetz über das öffentliche Beschaffungswesen [VöB] vom 23. März 2004, Stand 1. Mai 2014), nach der interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen und nach dem GATT/WTO-Übereinkommen über das öffentliche Beschaffungswesen.

## 7 Projektorganisation



*Projektorganisation mit Partizipation*

## 8 Zusammenfassung

In den vergangenen 30 Jahren wurden verschiedene Standorte für die Räumlichkeiten der Stadtverwaltung geprüft. Der aktuelle Zustand der durch die Verwaltung genutzten Liegenschaften genügt schon lange nicht mehr den Anforderungen.

Das Volk hat am 27. November 2016 dem "Gesamtprojekt Neubau eines zentralen Stadthauses, Bau einer Tiefgarage und Neugestaltung der Festwiese" zugestimmt. Am 7. März 2021 haben die Kreuzlinger Stimmberechtigten mit der Annahme der Volksinitiative "zur Freihaltung der Festwiese beim Bärenplatz" den damaligen Volksscheid mit einer "Wiedererwägungsinitiative" korrigiert bzw. den Auftrag erteilt, ein Projekt an einem anderen Standort auszuarbeiten.

Der Stadtrat hat den Auftrag umgehend an die Hand genommen. Nach diversen Abklärungen hat der Stadtrat entschieden, die bestehenden Verwaltungsliegenschaften weiter zu nutzen. Neben der baulichen und energetischen Sanierung sollen der fehlende Raum, die mangelhafte Diskretion sowie die kundenunfreundliche Orientierung durch Umstrukturierungen und Erweiterungen gelöst werden.

Mit dem vorliegenden Kreditbegehren kann der Stadtrat die Planungsarbeiten starten, den Architekturwettbewerb ausschreiben und das Siegerprojekt bis zur Abstimmungsreife weiterbearbeiten, bevor schlussendlich das Volk darüber entscheidet.

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

**Der Stadtrat beantragt Ihnen,**

**dem Kreditbegehren von CHF 1.4 Mio. für die Durchführung eines Architekturwettbewerbs und die Projektierung bis und mit Volksabstimmung für die Sanierung und Erweiterung der bestehenden städtischen Verwaltungsliegenschaften (Alternativprojekt Stadthaus)**

**zuzustimmen.**

Kreuzlingen, 11. Januar 2022

Stadtrat Kreuzlingen

Thomas Niederberger, Stadtpräsident

Janine Benz, Stv. Stadtschreiberin

**Beilagen**

1. Zustandsbeschreibung Verwaltungsliegenschaften Stadtverwaltung, Stand Oktober 2021
2. Situationsplan Areal Haupt-, Markt- und Sonnenstrasse sowie Sonnenweg
3. Situationsplan Parzellen im Eigentum der Stadt, Perimeter Kernfläche
4. Situationsplan Liegenschaften im Eigentum der Stadt, Perimeter Peripheriefläche
5. Situationsplan Hauptstrasse 74 im Detail
6. Prozess Gemeinderats- bis Volksbotschaft
7. Übersicht Planungsphasen und Lieferobjekte nach SIA-Ordnung

## Bericht

### Zustandsbeschreibung Verwaltungsliegenschaften Stadtverwaltung Kreuzlingen

Grundlage für diesen Zustandsbericht ist zum einen die Machbarkeitsstudie zur Raumsituation und zum Sanierungsbedarf über vier Verwaltungsbauten von Wepfer Architekten aus dem Jahr 2013. Ergänzt wird diese Studie durch die Bestandsaufnahme aller sechs Verwaltungsbauten durch die Firma ECLIM AG aus dem Jahr 2020. Weiter ergänzt werden diese Dokumente durch Erfahrungswerte und Kenntnisse aus dem laufenden Unterhalt der Liegenschaften.

#### 1 Hauptstrasse 62

Das alte Stadthaus auf der Parzelle Nr. 247 besteht aus einem denkmalgeschützten vorderen Teil und einem nachträglich erstellten, nicht unter Schutz stehenden, Anbau. Aufgrund der Gebäudestruktur kommt nur eine Nutzung für Dienstleistungen, Verwaltungen und Büros in Frage.



##### 1.1 Allgemeiner Zustand Gebäude

Der bauliche Zustand ist im Allgemeinen gut. Im Hinblick auf die energetische Situation besteht Handlungsbedarf. Die Energieeffizienz liegt gemäss eines GEAK in der Klasse F. Zwischenzeitlich wurden teilweise die Fenster ersetzt, was die Situation etwas verbessert hat. Die Fassade und das Dach sind ungenügend gedämmt. Eine Kontrolle der Erdbebensicherheit ist erforderlich. Die Innenraumgestaltung entspricht nicht dem heutigen Anspruch an moderne Verwaltungsbauten, sowohl aus Sicht der Benutzerinnen und Benutzer als auch im Hinblick auf Reinigung und Unterhalt.

##### 1.2 Haustechnik

Die Wärmeerzeugung mit Gas ist durch eine nichtfossile Energieart zu ersetzen. Die Wassererwärmung mit elektrischen Kleinboilern ist ebenfalls nicht ideal. Die Wärmeverteilung ist zu überprüfen und gegebenenfalls zu sanieren. Die teilweise Klimatisierung mit einzelnen Splittinggeräten ist nicht effizient und energetisch problematisch. Für die einzelnen Klimaanlageanlagen liegt keine Bewilligung der Bauverwaltung vor. Die sanitären Anlagen sind veraltet, zumindest dort, wo noch keine Erneuerung stattgefunden hat. Die elektrische Installation muss teilweise erneuert werden, die Hauptverteilung wurde bereits ersetzt. Die Beleuchtung muss teilweise noch auf moderne, energiesparende Beleuchtung umgestellt werden.

### 1.3 Brandschutz

Mit der Erstellung eines Brandschutzkonzeptes 2021 wurden die Mängel in diesem Bereich aufgezeigt. Es besteht dringender Handlungsbedarf. Im Treppenhaus sind weitestgehend brennbare Materialien verbaut, es gibt keine Brandschutzabtrennungen zum vertikalen Fluchtweg. Die Notbeleuchtung und die Fluchtwegmarkierungen entsprechen nicht den Vorschriften. Eine Brandmeldeanlage ist vorhanden.

### 1.4 Barrierefreiheit

Auch hier besteht dringender Handlungsbedarf. Das Gebäude ist nur bedingt über einen Treppenlift im Erdgeschoss barrierefrei zugänglich. Die Schalter mit hoher Kundenfrequenz (Einwohneramt und Informations-Schalter) sind nicht barrierefrei erreichbar. 2022 soll der Eingang auf Seite der Marktstrasse barrierefrei umgebaut werden. Anschliessend soll der Informations-Schalter auf die gleiche Ebene umziehen. Damit wären die Schalter des Einwohneramtes und der Informations-Schalter barrierefrei zugänglich. Sanitäre Einrichtungen gemäss SIA 500 sind nicht vorhanden.

### 1.5 Infrastruktur

Die Infrastruktur ist generell in Hinblick auf die Nutzung als Verwaltungsgebäude zu überprüfen. Es fehlen diverse Einrichtungen (z. B. Sanitätsraum) oder die vorhandenen Einrichtungen sind für ein modernes Verwaltungsgebäude nicht ausreichend.

## 2 Marktstrasse 4 und 4a

Das viergeschossige ehemalige Wohnhaus steht in einem Wohnquartier in der City-Zone. Es besteht aus zwei zusammengebauten Gebäuden (Marktstrasse 4 und 4a). Der bestehende Parkplatz Marktstrasse soll gemäss dem Konzept der dezentralen öffentlichen Parkieranlagen als öffentlich nutzbare Tiefgarage in eine künftige Überbauung des Areals integriert werden.



### 2.1 Allgemeiner Zustand Gebäude

Der allgemeine Zustand der beiden zusammengebauten Gebäude der Marktstrasse 4 und 4a ist nicht ausreichend. Es gibt bereits kleinere Schäden an Dach, Fassade und den Balkonen. Eine Sanierung ist in den nächsten 2 bis 3 Jahren vorzunehmen, um weitere Schäden zu vermeiden. Die Energieeffizienz ist ungenügend in der Klasse G. Die Fassaden und das Dach sind ungenügend oder nicht isoliert. Die Fenster müssen ersetzt werden. Eine Überprüfung der Erdbebensicherheit ist bei einer Sanierungsmassnahme ebenfalls notwendig. Die Innenräume wurden teilweise renoviert. Es sind noch einige zeitgenössische Elemente enthalten. Eine weitere sanfte Renovierung ist notwendig.

### 2.2 Haustechnik

Die Wärmeerzeugung mit Gas und Warmwasser mit elektrischen Boilern ist zu ersetzen. Die Wärmeverteilung ist alt und muss überprüft und gegebenenfalls erneuert werden. Die teilweise Klimatisierung der ungenügend gedämmten Räume ist energie-

tisch problematisch. Die Klimatisierung ist von der Bauverwaltung bewilligt. Die sanitären Anlagen sind veraltet und nicht in genügender Anzahl oder Ausstattung vorhanden. Die ehemaligen Bäder könnten zu besseren WC-Anlagen umgebaut werden. Die Küchen könnten modernisiert und zu Aufenthaltsräumen umgestaltet werden. Die Elektroinstallation muss zum Teil erneuert werden, ebenso die Beleuchtung.

### **2.3 Brandschutz**

Ein Brandschutzkonzept liegt nicht vor. Es sind keinerlei Brandschutzmassnahmen vorhanden. Es gibt keine Notbeleuchtung, keine Rettungszeichen und keine Brandabschottungen zum vertikalen Fluchtweg. Hier ist dringender Handlungsbedarf notwendig.

### **2.4 Barrierefreiheit**

Das Gebäude ist nicht barrierefrei erreichbar. Sanitäre Einrichtungen gemäss SIA 500 sind nicht vorhanden.

### **2.5 Infrastruktur**

Auch hier ist die Infrastruktur für Verwaltungsbauten zu überprüfen und gegebenenfalls zu ergänzen.

## **3 Dienstleistungszentrum Marktstrasse 6**

An der Marktstrasse 6 ist das Frauenprojekt des Dienstleistungszentrums Arbeitsintegration (DLZ) untergebracht.



### **3.1 Allgemeiner Zustand Gebäude**

Der allgemeine Zustand des Gebäudes ist ausreichend. Die Dämmung der Fassade, des Bodens und des Daches ist ungenügend. Die Fenster wurden 2015 ersetzt. Diverse Sanierungsarbeiten sind erforderlich.

### **3.2 Haustechnik**

Auch hier gilt es die Wärmeerzeugung durch nichtfossile Medien zu ersetzen. Die Elektroinstallation ist anzupassen. Eine Klimatisierung ist nicht vorhanden.

### **3.3 Brandschutz**

Ein Brandschutzkonzept liegt nicht vor. Es sind keinerlei Brandschutzmassnahmen vorhanden.

#### **3.3.1 Barrierefreiheit**

Das Gebäude ist nur im Erdgeschoss barrierefrei erreichbar. Sanitäre Einrichtungen gemäss SIA 500 sind nicht vorhanden.

### **3.4 Infrastruktur**

Die Infrastruktur ist im Hinblick auf die Nutzung des Gebäudes zu überprüfen und gegebenenfalls zu ergänzen oder zu sanieren.

#### **4 Hauptstrasse 74**

Das als «Haus Sallmann» bekannte Gebäude steht unter Denkmalschutz. Der jetzige Ausbau lässt nur Büros und evtl. Kundenschalter für Dienstleister oder Verwaltungen zu.



##### **4.1 Allgemeiner Zustand Gebäude**

Das Haus Sallmann wurde in den letzten 5 Jahren umfassend umgebaut und saniert. Der bauliche Zustand ist sehr gut. Die in einem denkmalgeschützten Gebäude möglichen Dämmmassnahmen wurden ausgeführt. Einzig die Nordfassade ist noch zu isolieren / sanieren. Die Fenster wurden ebenfalls erneuert. Die Energieeffizienz wurde soweit möglich verbessert. Die Erdebensicherheit wurde nicht überprüft, ist aber in dieser Bausubstanz äusserst schwierig umzusetzen.

##### **4.2 Haustechnik**

Die Wärmeerzeugung erfolgt mit einem neuen hocheffizienten Gasbrenner unter Verwendung von Biogas. Eine alternative Wärmneerzeugung kann hier nicht realisiert werden. Eine Klimatisierung ist nicht vorhanden. Die sanitären Anlagen sind grösstenteils in guten Zustand und nur teilweise renovationsbedürftig. Die Elektroinstallation entspricht dem heutigen Standard.

##### **4.3 Brandschutz**

Es ist ein gültiges Brandschutzkonzept vorhanden und vollumfänglich umgesetzt. Eine Brandmeldeanlage ist ebenfalls vorhanden. Es besteht kein Handlungsbedarf.

##### **4.4 Barrierefreiheit**

Das Gebäude ist zumindest im Erdgeschoss barrierefrei bis zum Schalter und einem Sitzungszimmer erreichbar. Die oberen Geschosse sind nicht barrierefrei erreichbar. Sanitäre Einrichtungen gemäss SIA 500 sind nicht vorhanden.

##### **4.5 Infrastruktur**

Die Infrastruktur ist gut. Im Dachgeschoss wurde ein neuer Personalraum eingebaut, alle Büros wurden saniert. Sanitäranlagen sind ausreichend vorhanden. Ein Sanitätsraum ist nicht vorhanden. Eine Alarmanlage für Bedrohungsfälle ist vorhanden.

#### **5 Hauptstrasse 88**

Auf den benachbarten städtischen Parzellen Nrn. 582 und 1434 befinden sich die beiden denkmalgeschützten Gebäude Hauptstrasse 88 und Hauptstrasse 90.



##### **5.1 Allgemeiner Zustand Gebäude**

Das Gebäude ist in gutem Zustand. Einige kleinere Schäden an der Fassade sind zu sanieren. Die Energieeffizienz ist ungenügend in der Klasse G. Die Fenster sind in guten Zustand. Die Fassade ist nicht gedämmt. Das Dach wurde vor einigen Jahren isoliert. Eine Überprüfung auf Erdebensicherheit ist nicht erfolgt.

## 5.2 Haustechnik

Die Gasheizung hat ihr maximales Lebensalter erreicht und muss ersetzt werden. Ebenso ist die Wärmeverteilung zu überprüfen. Eine Klimatisierung ist nicht vorhanden. Sanitäre Anlagen sind in ausreichender Zahl und guter Qualität vorhanden. Die Elektroinstallation entspricht dem heutigen Standard.

## 5.3 Brandschutz

Ein Brandschutzkonzept besteht nicht. Brandschutzmassnahmen sind nur teilweise vorhanden und müssen ergänzt werden. Der Brandschutz entspricht nicht den heutigen Anforderungen.

## 5.4 Barrierefreiheit

Das Gebäude ist nicht barrierefrei erreichbar. Sanitäre Einrichtungen gemäss SIA 500 sind nicht vorhanden.

## 5.5 Infrastruktur

Die Infrastruktur ist gut, teilweise sind kleinere Renovationsarbeiten notwendig. Ein Sanitätsraum ist nicht vorhanden.

## 6 Hauptstrasse 90

Auf den benachbarten städtischen Parzellen Nrn. 582 und 1434 befinden sich die beiden denkmalgeschützten Gebäude Hauptstrasse 88 und Hauptstrasse 90.



### 6.1 Allgemeiner Zustand Gebäude

Das Gebäude ist in gutem Zustand. Die Energieeffizienzklasse ist nicht bekannt. Das Dach wurde vor einigen Jahren saniert und gedämmt. Die Dämmung der Aussenwände ist nicht ausreichend. Die Fenster sind aus dem Jahr 2002. Ein Ersatz könnte den Energieverbrauch senken. Auch zusätzliche Dämmmassnahmen sind denkbar. Die Erdbebensicherheit ist zu überprüfen.

### 6.2 Haustechnik

Die Gasheizung musste 2021 provisorisch ersetzt werden und wird zum Teil mit Biogas betrieben. Geplant ist eine gemeinsame Lösung für die Wärmeerzeugung mit der Hauptstrasse 88. Klimatisiert ist nur das Besprechungszimmer im Dachgeschoss. Die sanitären Anlagen sind in gutem Zustand. Die Elektroinstallation entspricht dem heutigen Standard.

### 6.3 Brandschutz

Ein Brandschutzkonzept ist nicht vorhanden. Es fehlen die üblichen Brandschutzmassnahmen wie Notbeleuchtung, Rettungszeichen und Brandabschottung der vertikalen Fluchtwege. Es ist keine Brandmeldeanlage vorhanden.

### 6.4 Barrierefreiheit

Das Gebäude ist im Erdgeschoss mit einem Scherenlift barrierefrei erreichbar. Im Erdgeschoss ist eine Toilette für behinderte Personen vorhanden, die aber nicht der SIA 500 entspricht. Die restlichen Geschosse sind nicht barrierefrei erreichbar.

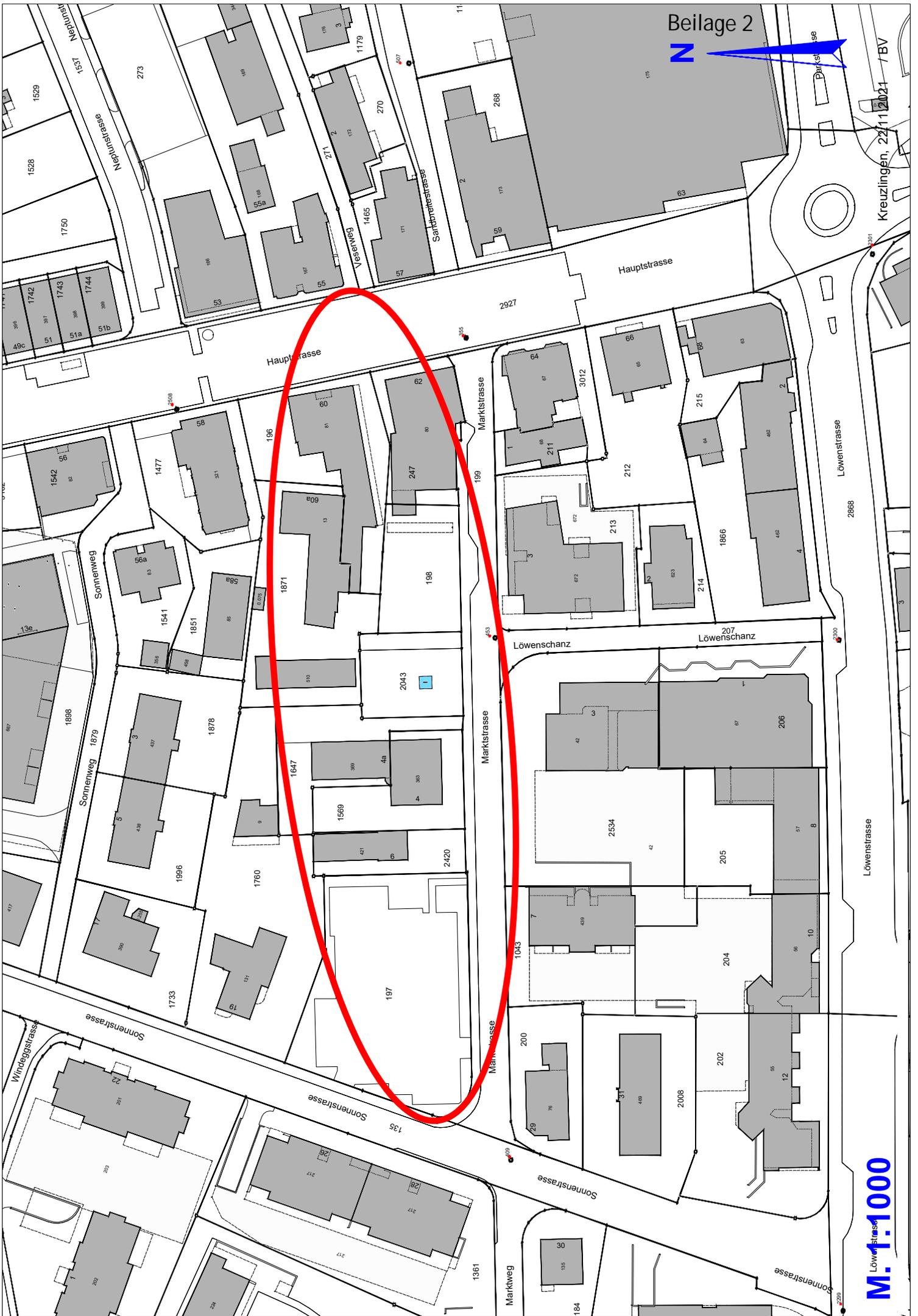
## **6.5 Infrastruktur**

Die Infrastruktur ist gut. Es ist kein Sanitätsraum vorhanden. Die sanitären Anlagen sind in ausreichender und guter Qualität vorhanden. Aufenthaltsräume sind auf jedem Stockwerk angeordnet.

Kreuzlingen, Oktober 2021

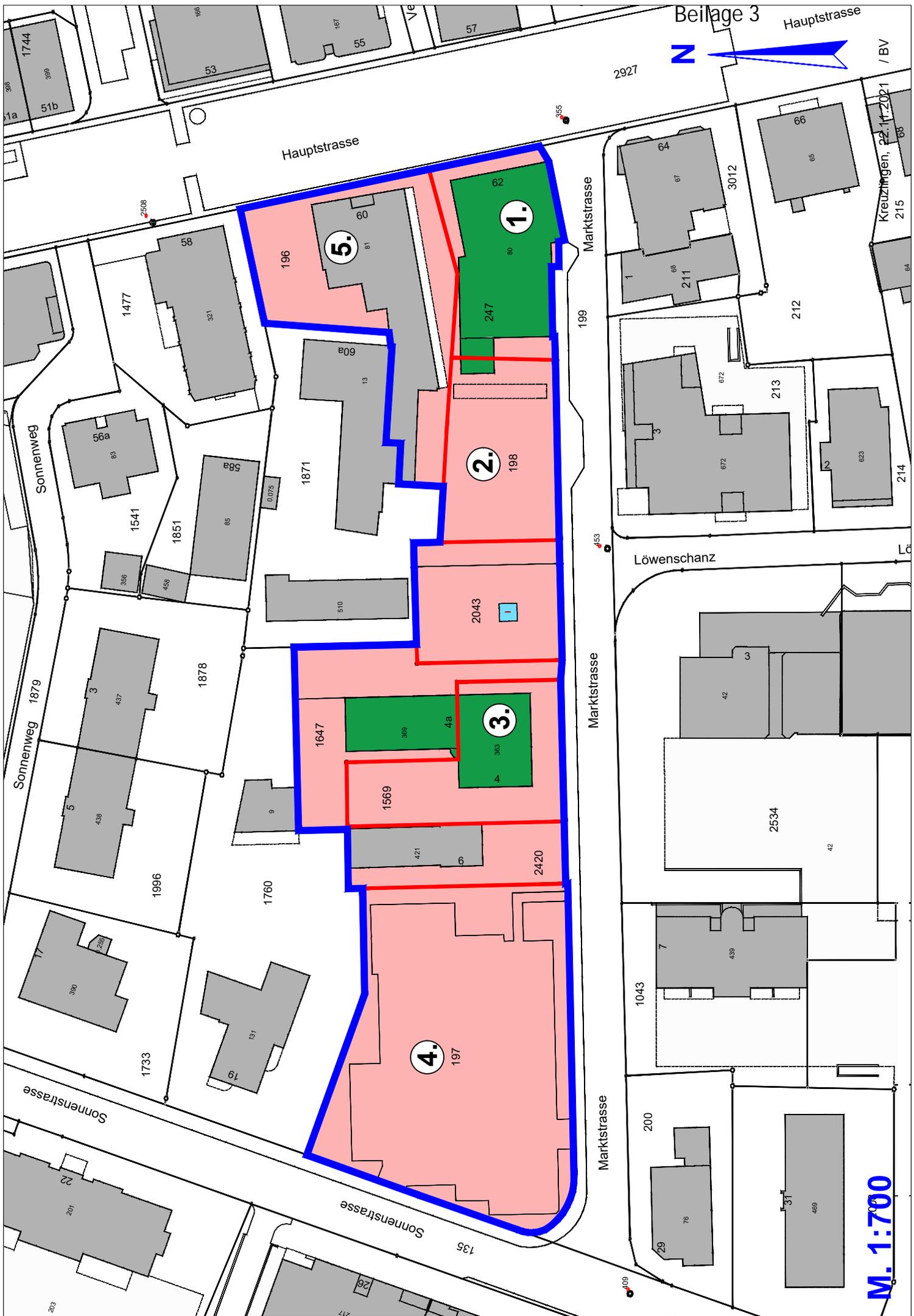
Gesellschaft und Liegenschaften Kreuzlingen

Peter Bergsteiner, Liegenschaftsverwalter



Kreuzlingen, 22.11.2024





M. 1:700







otstrasse



72

74

74

42

Haus Sallmann

Erweiterungspotential  
für Zusammenführung  
mit SVA

43

1976

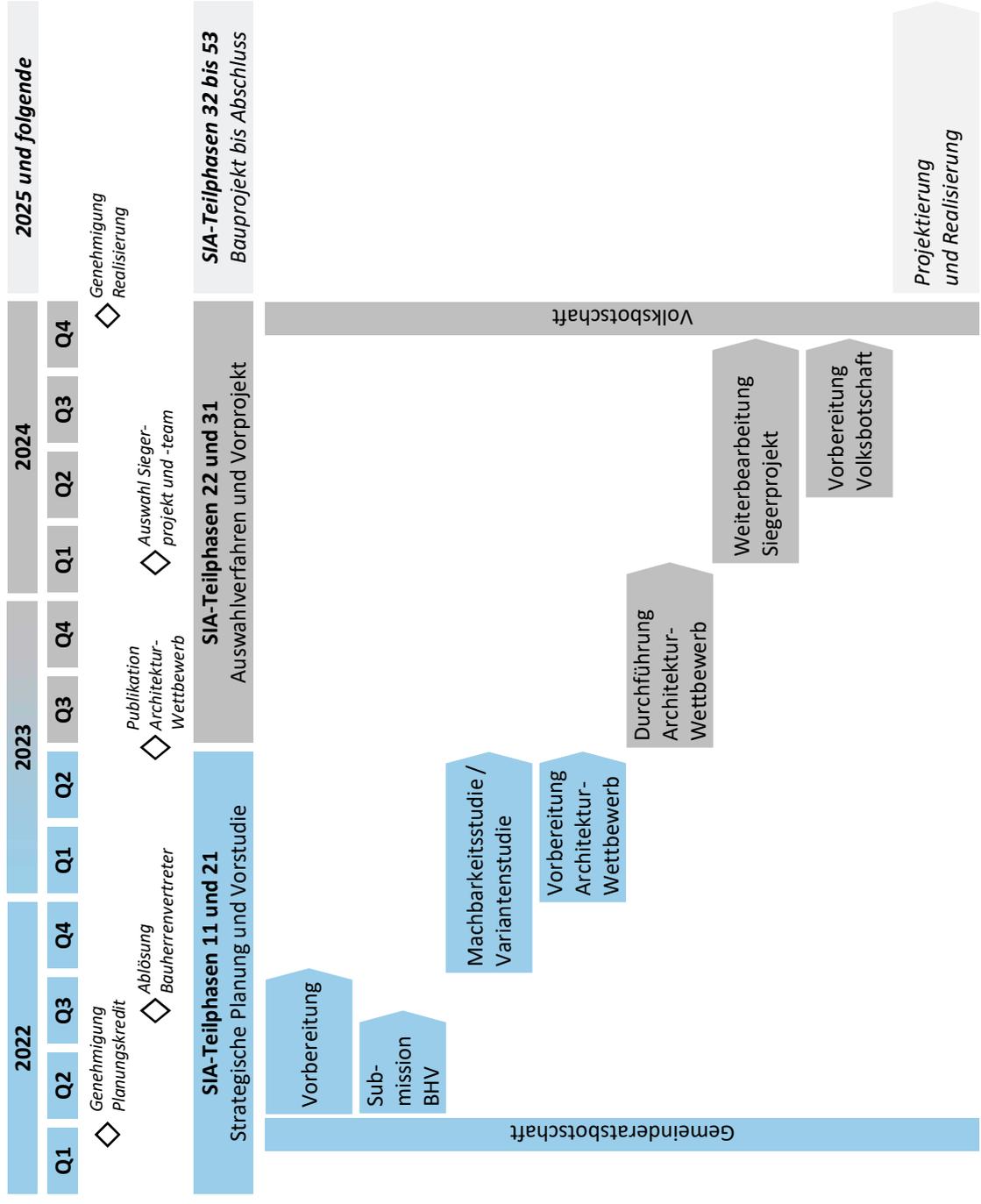
2147

M. 1:300





# Prozess Gemeinderats- bis Volksbotschaft





# Planungsphasen und Lieferobjekte nach SIA-Ordnung

SIA-Teilphase	Ziel	Arbeiten und Lieferobjekte
11 Bedürfnisformulierung, Lösungsstrategien	Bedürfnisse, Ziele und Rahmenbedingungen definiert, Lösungsstrategie festgelegt	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Unterlagen konsolidiert und Organisation definiert</li> <li>• Submission BHV durchgeführt</li> <li>• Entwurf Bestellung (Vision Verwaltung, Grundlagen Raumprogramm und Darstellung Beziehungen Abteilungen) erstellt</li> </ul>
21 Definition des Vorhabens, Machbarkeitsstudie	Vorgehen und Organisation festgelegt, Projektierungsgrundlagen definiert, Machbarkeit nachgewiesen, Projektdefinition und Projektpflichtenheft erstellt	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Partizipation eingeholt (Kundschaft / Nutzende)</li> <li>• Vertiefte Zustandsanalyse heute genutzter Liegenschaften erstellt</li> <li>• Raumprogramm präzisiert, Machbarkeit belegt, Perimeter festgelegt, Variantenentscheid gefällt, angemessene Termin- und Kostensicherheit erreicht</li> <li>• Bestellung konsolidiert</li> <li>• Architekturwettbewerb durch zuständige Gremien bestätigt</li> </ul>
22 Auswahlverfahren	Anbieter und Projekt ausgewählt, welche den Anforderungen am besten entsprechen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Architekturwettbewerb durchgeführt</li> <li>• Projekt- und Planungsteam gefunden</li> </ul>
31 Vorprojekt	Konzeption und Wirtschaftlichkeit optimiert	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Siegerprojekt weiterbearbeitet</li> <li>• Kosten- und Terminsicherheit gegeben</li> <li>• Volksbotschaft erstellt</li> <li>• Projekt durch Volk bestätigt</li> </ul>
32 Bauprojekt	Projekt und Kosten optimiert, Termine definiert	Projekt für Baueingabe
33 Bewilligungsverfahren, Auflageprojekt	Projekt bewilligt, Kosten und Termine verifiziert, Baukredit genehmigt	Vorbereitung Ausschreibungen Unternehmer
41 Ausschreibung, Offertvergleich, Vergabe	Kauf- und Werkverträge abgeschlossen	Ausschreibung Unternehmer
51 Ausführungsprojekt	Ausführungsreife erreicht	Vorbereitung Realisierung
52 Ausführung	Bauwerk gemäss Pflichtenheft und Vertrag erstellt	Realisierung
53 Inbetriebsetzung, Abschluss	Bauwerk übernommen und in Betrieb genommen, Schlussabrechnung abgenommen, Mängel behoben	Übergabe Gebäude und Abschluss Projekt