

Sperrfrist für alle Medien

Veröffentlichung erst nach der Medienkonferenz zur Gemeinderatssitzung

Botschaft an den Gemeinderat**Zusatz-Kreditbegehren von CHF 0.3 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 Zusatzkredit von CHF 0.3 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

Am 27. November 2016 genehmigten die Kreuzlinger Stimmberechtigten den Baukredit für das Projekt "Gesamtprojekt Neubau eines zentralen Stadthauses, Bau einer Tiefgarage und Neugestaltung der Festwiese" am Standort Bärenplatz. Am 19. August 2019 wurde die Volksinitiative "zur Freihaltung der Festwiese beim Bärenplatz" eingereicht. 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. Somit erhielt der Stadtrat folgenden Auftrag:

"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." (Original Initiativtext)

Für die Umsetzung beantragte der Stadtrat einen Kredit in Höhe 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. Diesen Kredit genehmigte der Gemeinderat am 17. März 2022.

Nach der Evaluation der Bauherrenvertretung startete im August 2022 die Phase A des Projekts mit der strategischen Planung und den Vorstudien. Diese Phase wurde Ende Mai 2023 durch Genehmigung der Machbarkeitsstudie und unter Einhaltung des vorgesehenen Budgets abgeschlossen.

Die Phase B1 startete im Juni 2023 mit der Vorbereitung der beiden unterschiedlichen Verfahren: Ein Studienauftragsverfahren für den Kernperimeter um das heutige Stadthaus sowie ein Planerwahlverfahren für die Sanierung und Erweiterung des Hauses Sallmann. Beide Verfahren durchliefen eine Präqualifikation.

Das Planerwahlverfahren für das Haus Sallmann konnte im Januar 2024 durch die Projektsteuerung als Beurteilungsgremium entschieden werden. Der Stadtrat folgte dem Entscheid im Februar 2024. Der Studienauftrag für die Sanierung und Erweiterung der bestehenden städtischen Verwaltungsliegenschaften im Kernperimeter/Stadthaus wurde Mitte März 2024 juriert. Der Stadtrat bestätigte die Vergabe Anfang April 2024.

Nach Ablauf der jeweiligen Beschwerdefrist konnte für die beiden Verfahren die Phase B2, also die Erarbeitung des Vorprojekts, Ende April (Haus Sallmann) bzw. Mitte Mai (Kernperimeter/Stadthaus) gestartet werden (Beilage 1).

2 Projektstand und Kostenübersicht

Gegen Ende der Phase A zeigte sich, dass eine Aufteilung des Projekts auf die beiden Teilprojekte mit den Standorten Haus Sallmann und Kernperimeter/Stadthaus zielführend ist. Der Vorschlag wurde der Vor-Baukommission an der Sitzung vom 11. April 2023 unterbreitet. Diese folgte der Argumentation und übertrug dem Stadtrat die Entscheidungshoheit. Der Stadtrat vertrat die Meinung, dass sowohl die Bauherrschaft als auch die interessierten Planerinnen und Planer von einer Trennung der Verfahren profitieren würden. Die Bauherrschaft erhielt dadurch optimale Projektvorschläge für den jeweiligen Standort (Haus Sallmann und Kernperimeter/Stadthaus). Für die Planerinnen und Planer wiederum gestaltete sich eine Teilnahme durch die Trennung der Verfahren attraktiver. Die Auswahlverfahren für die beiden Teilprojekte wurden daher parallel – aber gesondert – durchgeführt.

Die Teilnahmeanträge bestätigten den Entscheid für das gesonderte Verfahren in positiver Weise. Insgesamt 13 Generalplanerteams bewarben sich, 8 für den Kernperimeter/Stadthaus sowie 5 für den Standort Haus Sallmann. Jeweils 2 Teams aus den beiden Gruppen bewarben sich für beide Standorte. Die Verfahren für die beiden Standorte separat durchzuführen, zahlte sich aus, zumal sich ausreichend Generalplanerteams angesprochen fühlten und damit die Auswahl für die Bauherrschaft vergrössert haben.

Der genehmigte Kredit in Höhe von CHF 1.4 Mio. war in folgende Budgetpositionen gegliedert:

Kredit 0290.5290.00 / INV00148	Budget CHF
Submission Bauherrenvertretung und Vorbereitung	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.–
Überarbeitung Siegerprojekt bis Kostengenauigkeit +/- 15 % und Vorbereitung Volksbotschaften (inkl. Druck)	400'000.–
Reserve	120'000.–
Gesamtergebnis	1'400'000.–

Nach der Evaluation der Bauherrenvertretung wurde die Einteilung des Kredits leicht angepasst, ohne die Gesamtsumme zu strapazieren.

Auf den 1. Januar 2024 änderte zudem der Mehrwertsteuersatz von 7.7 auf 8.1 %. Unter Berücksichtigung der bis 31. Dezember 2023 abzugrenzenden Positionen ergibt sich ein korrigierter Kredit von CHF 1'404'000.–.

Bis Mai 2024 sind rund CHF 592'300.– inkl. MwSt. zulasten des Kredits aufgelaufen.

Kredit 0290.5290.00 / INV00148	Budget CHF neu	Bisherige Rechnungen CHF¹	Status
Allgemeine Vorbereitungsarbeiten und Submission BHV	10'000.–	6'900.–	Erledigt
Honorar BHV (Strategische Planung, Vorstudie)	65'000.–	76'900.–	Erledigt
Honorar BHV (Auswahlverfahren, Vorprojekt)	75'000.–	71'700.–	In Arbeit
Zustandsanalyse aktuell genutzte Liegenschaften	200'000.–	57'800.–	In Arbeit
Machbarkeitsstudie / Variantenstudie, Vorbereitung Architekturwettbewerb	100'000.–	91'600.–	Erledigt
Architekturwettbewerb	430'000.–	287'400.–	In Arbeit
Weiterbearbeitung Siegerprojekt	400'000.–		
Reserve	120'000.–		
Gesamtergebnis	1'400'000.–	592'300.–	
Anpassung auf neuen MwSt.-Satz	1'404'000.–		

3 Weiterführung Projekt

Neben den erhofften und entsprechend eingetretenen Vorteilen durch die Trennung der beiden Teilprojekte, konnten bei der Durchführung auch Synergieeffekte genutzt werden. Dies betraf vor allem den Wissenstransfer zwischen den beiden Standorten mit ihren unterschiedlichen Aufgabenstellungen. So brauchte es weniger Sitzungen, und es konnte auf zusätzliche externe Fachleute (wie Verkehrsplanerinnen und -planer, Nachhaltigkeitsexpertinnen- und experten) verzichtet werden. Dadurch konnten die

¹ Stand Mai 2024

Verfahren finanziell sehr schlank abgewickelt werden, wodurch eine Einsparung von CHF 104'000.– resultierte.

Für die Weiterbearbeitung der beiden Teilprojekte (Beilage 2) beläuft sich die Prognose aktuell auf rund CHF 1.11 Mio. bzw. auf insgesamt CHF 1.7 Mio. für alle Phasen bis zur Volksabstimmung.

Im Bereich der Zustandsanalysen des Bestands sind für die Ausarbeitung der beiden Vorprojekte noch weitere Kosten zu erwarten (z. B. Fachkräfte in der Geologie und Geometrie). Um keine vorzeitigen Kosten auszulösen, wurde mit entsprechenden Abklärungen teilweise zugewartet, bis die Siegerprojekte und ihre Eingriffstiefe bzw. die konkreten Eingriffsorte bekannt waren. Das Budget von CHF 200'000.– für diese Position wird voraussichtlich voll ausgeschöpft werden.

Die Planerkosten für die Weiterbearbeitung der beiden Teilprojekte bis zur Reife eines Vorprojekts werden voraussichtlich CHF 850'000.– betragen. Die Kosten basieren auf den erwarteten Baukosten der Grobkostenschätzungen. Für das Teilprojekt Kernperimeter/Stadthaus wurde die Berechnung der Grobkostenschätzung durch ein unabhängiges externes Kostenplanerbüro erstellt. Für das Teilprojekt Haus Sallmann stützt sich die Kostenberechnung auf die Grobkostenschätzung aus der Machbarkeitsstudie. Die errechneten Planerkosten bewegen sich im Rahmen des Gesamtprojekts "Schlussstein". Dies bedeutet Mehrkosten von rund CHF 450'000.– in dieser Position.

Die Begleitung der beiden Teilprojekte durch die Bauherrenvertretung generiert ebenfalls einen Mehraufwand, wenn auch einige Synergien genutzt werden können.

Insgesamt können die zu erwartenden Mehrkosten trotz einiger positiver Effekte nicht durch die Reserve in Höhe von CHF 120'000.– aufgefangen werden.

Kredit 0290.5290.00 / INV00148	Budget CHF	Prognose CHF	Differenz zu Budget CHF
Allgemeine Vorbereitungsarbeiten und Submission BHV	10'000.–	6'900.–	-3'100.–
Honorar BHV (Strategische Planung, Vorstudie)	65'000.–	76'900.–	11'900.–
Honorar BHV (Auswahlverfahren, Vorprojekt)	75'000.–	130'500.–	55'500.–
Zustandsanalyse aktuell genutzte Liegenschaften	200'000.–	200'000.–	0.–
Machbarkeitsstudie / Variantenstudie, Vorbereitung Architekturwettbewerb	100'000.–	91'600.–	-8'400.–
Architekturwettbewerb	430'000.–	321'000.–	-109'000.–
Weiterbearbeitung Siegerprojekt	400'000.–	865'500.–	465'500.–
<i>Weiterbearbeitung Stadthaus bis Vorprojekt inkl. Nebenkosten</i>		650'000.–	
<i>Weiterbearbeitung Haus Sallmann bis Vorprojekt inkl. Nebenkosten</i>		215'500.–	
Reserve	120'000.–		-120'000.–
Anpassung auf neuen MwSt.-Satz	4'000.–		-4'000.– ²
Zwischenergebnis	1'404'000.–	1'692'400.–	-288'400.–
Reserve		7'600.–	
Gesamtergebnis inkl. MwSt. 8.1 %		1'700'000.–	

4 Zusammenfassung

Aufgrund der Ergebnisse der Machbarkeitsstudie wurde im Projektverlauf entschieden, zwei separate Verfahren (Studienauftragsverfahren Kernperimeter/Stadthaus und Planerwahlverfahren Haus Sallmann) durchzuführen. Insbesondere die unterschiedlichen Aufgabenstellungen mit einem Neubau im Kernperimeter und der denkmalpflegerisch anspruchsvollen Sanierung beim Haus Sallmann erfordern unterschiedliche fachliche Expertisen von den jeweiligen Generalplanerteams. Die eingegangenen Bewerbungen haben bestätigt, dass sich die grosse Mehrheit der Generalplanerteams gezielt für eine Aufgabenstellung beworben hat.

Bei den bestehenden und zu sanierenden Liegenschaften stehen Abklärungen aus, auf die aus Kostengründen bisher verzichtet wurde. Mit den nun vorliegenden Siegerprojekten sind deren Eingriffstiefe und die konkreten Eingriffsorte bekannt, sodass die Abklärungen gezielt in Auftrag gegeben werden können.

Gemeinsam mit den beiden Generalplanerteams sollen nun die Vorprojekte für die Standorte Kernperimeter/Stadthaus und Haus Sallmann ausgearbeitet werden. Gleichzeitig werden die Baukosten für die beiden Standorte detailliert und verlässlich ermittelt. Die Zahlen fliessen dann in die Botschaft an den Gemeinderat sowie in die Volksbotschaft ein.

² Anpassung MwSt. in Prognose inkludiert.

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

Der Stadtrat beantragt Ihnen, dem Zusatz-Kreditbegehren von CHF 0.3 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. Juni 2024

Stadtrat Kreuzlingen

Thomas Niederberger, Stadtpräsident

Michael Stahl, Stadtschreiber

Beilagen

1. Planungsphasen und Lieferobjekte nach SIA-Ordnung
2. Zeitplan bis Volksabstimmung

	SIA-Teilphase	Ziel	Arbeiten und Lieferobjekte
A	11 Bedürfnisformulierung, Lösungsstrategien	Bedürfnisse, Ziele und Rahmenbedingungen definiert, Lösungsstrategie festgelegt	• Unterlagen konsolidiert und Organisation definiert • Submission BHV durchgeführt • Entwurf Bestellung (Vision Verwaltung, Grundlagen Raumprogramm und Darstellung Beziehungen Abteilungen) erstellt
A	21 Definition des Vorhabens, Machbarkeitsstudie	Vorgehen und Organisation festgelegt, Projektierungsgrundlagen definiert, Machbarkeit nachgewiesen, Projektdefinition und Projektpflichtenheft erstellt	• Partizipation eingeholt (Kundschaft / Nutzende) • Vertiefte Zustandsanalyse heute genutzter Liegenschaften erstellt • Raumprogramm präzisiert, Machbarkeit belegt, Perimeter festgelegt, Variantenentscheid gefällt, angemessene Termin- und Kostensicherheit erreicht • Bestellung konsolidiert • Architekturwettbewerb durch zuständige Gremien bestätigt
B1	22 Auswahlverfahren	Anbieter und Projekt ausgewählt, welche den Anforderungen am besten entsprechen	• Architekturwettbewerb durchgeführt • Projekt- und Planungsteam gefunden
B2	31 Vorprojekt	Konzeption und Wirtschaftlichkeit optimiert	• Siegerprojekt weiterbearbeitet • Vorschläge Fachplaner, Spezialisten und Behörden eingearbeitet • Konstruktions- und Materialkonzept erstellt • Kosten- und Terminsicherheit gegeben • Volksbotschaft erstellt • Projekt durch Volk bestätigt
	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

28.05.2024 | wyd

