

Kreuzlingen, 30.03.2016

Stellungnahme zur Botschaft Stadthaus vom 17.03.2016

Sehr geehrte Mitglieder des Stadtrates

Am 17. März 2016 wies der Gemeinderat die „Botschaft für das Gesamtprojekt Stadthaus, Neubau, Zentrales Verwaltungsgebäude, Bau einer Tiefgarage und Neugestaltung der Festwiese in der Höhe von CHF 47.5 Mio.“ an den Stadtrat zwecks Überarbeitung der Botschaft zurück. Teile der FDP/EVP-Fraktion teilten die Ansicht, dass die vorliegende Botschaft im Volk kaum mehrheitsfähig sei. Da der Gemeinderat es abgelehnt hat, die Botschaft im Detail durchzuberaten, konnten wir unsere Anregungen an diesem Abend nur sehr eingeschränkt kundtun.

Daher erlauben wir uns, unsere Kritikpunkte der Botschaft hier mitzuteilen, mit der Bitte um Berücksichtigung bei der Überarbeitung der Botschaft. Viele dieser Punkte haben wir vorab einzelnen Stadtratsmitgliedern mündlich mitgeteilt. Diese haben aber in der Botschaft keinen Niederschlag gefunden.

- Wir sind der Ansicht, dass neben den in der Botschaft erwähnten Funktionen auch diejenigen im heutigen Kreuzlinger Rathaus integriert werden müssten. Dann gibt es für das Stadthaus einen besseren Business Case und die im Stadthausprojekt vorhandenen Reserveflächen könnten dann entsprechend benutzt werden. Das Projekt ist im Bereich des obersten Stockwerks entsprechend anzupassen. Die Liegenschaft Rathaus an der Löwenstrasse 7 kann dann ebenfalls einer neuen Nutzung zugeführt werden.
- Wir erinnern gerne an unsere Motion vom 2. Oktober 2014, in der wir die Bitte geäußert haben, man möge die Planung des Projekt so konzipieren, dass man das Parkhaus und das Stadthaus in zwei getrennten Volkabstimmungen behandeln könnte. Da der Stadtrat darauf nicht eingegangen ist, erachten wir es als umso wichtiger, auf die folgenden Themen einzugehen.

Sachthemen:

- Gebäudelänge: Da das städtische Baureglement nicht eingehalten wird, erwarten wir, dass der kantonale Vorentscheid zur Bewilligung dieser Gebäudelänge der Botschaft beigelegt wird.
- Wir erwarten, dass die Stellungnahme des Amtes für Denkmalschutz zu diesem konkreten Bauvorhaben der Botschaft beigelegt wird.
- Wir bedauern, dass man beim vorliegenden Projekt nicht trockenen Fusses von der Tiefgarage in den Eingangsbereich des Dreispitzes Sport- und Kulturzentrums gelangen kann.
- Es ist ein Nachweis zu erbringen, wie Behinderte an der Ostseite der Pestalozzistrasse barrierefrei vom Bärenkreisel zum Hafengebäude gelangen. Wir fordern die Beibehaltung des östlichen Trottoirs an der Pestalozzistrasse auch aufgrund der Schulwegsicherheit.
- In der Botschaft zum Planungskredit vom 10.11.2011, Seite 3; Abschnitt a wird richtigerweise die Barrierefreiheit erwähnt. Dazu in der Botschaft vom 17.3.2016 kein Wort. Wir erwarten, dass qualifizierte Behindertenorganisationen das Bauvorhaben begutachten und deren Stellungnahme in der Botschaft beigelegt wird.
- In der Botschaft zum Planungskredit vom 10.11.2011, Seite 3; Abschnitt e wird richtigerweise die Notwendigkeit des Stadthauses u.a. auch erklärt mit der Verbesserung interner Abläufe. In der Botschaft vom 17.03.2016 wird dies mit keinem Wort mehr ausgeführt. Insbesondere fehlen hier die jährlichen Einsparungen (ein konkreter Betrag in CHF) durch die Verbesserung der Abläufe, die messbar sind. Wir bitten, dies zu ergänzen, welche insgesamt den Business Case des Stadthaus verbessern dürfte – analog Buchstabe d.
- In der Botschaft zum Planungskredit vom 10.11.2011, Seite 3; Abschnitt f wird richtigerweise die Notwendigkeit des Stadthauses u.a. auch erklärt mit der Identifikation und Aussenwirkung, mit einem „Aushängeschild für die Stadt“ und „wegweisende Funktion in der städtischen Zentrumsentwicklung“. Wir erwarten diesbezügliche Aussagen in der Botschaft.



- In der Botschaft vom 17.03.2016 wird der Flächenbedarf nicht hergeleitet. Es gibt weder einen Vergleich zu den bestehenden Flächen der Stadtverwaltung noch einen Vergleich zu Benchmarks anderer Verwaltungen, öffentlicher Unternehmungen oder auch privater Unternehmen im Dienstleistungsbereich hergeleitet worden. Es sind Überlegungen darzulegen, wie zukünftig mit der Entwicklung von Büroarbeitsplätzen, der zunehmenden Digitalisierung, Flexwork, Homeoffice, Grossbüros, Besprechungsboxen und dergleichen umgegangen wird.
- In der Botschaft wird zur Bauweise des Stadthauses relativ wenig ausgesagt. Sind beispielsweise die internen Trennwände verschiebbar und die Infrastruktur variabel ausgerichtet, so dass jederzeit die Räume an neue Gegebenheiten angepasst werden können?
- In der neuen Botschaft ist der Projektperimeter des Baukredits klar zu kennzeichnen.
- Es sind in der Botschaft sämtliche technischen Daten (Baumasse etc.) auszuweisen.
- Kapitel 1.2.1: Es ist klar aufzuzeigen, dass in der Markstrasse Erweiterungsbauten für ein Stadthaus nicht möglich sind – auch vor dem Hintergrund des städtischen Hochhauskonzepts.
- Kapitel 1.2.2: Es ist in Kapitel 3.2.2 auch die Variante der Sanierung der Altliegenschaften aufzuzeigen und warum das neue Stadthaus im Vergleich zur Sanierung der Altliegenschaften vorteilhafter ist.
- Kapitel 1.4: Es ist in der neuen Botschaft die Zentrumsentwicklung aufzuzeigen.
- Kapitel 2.2.2: In Anlehnung an unseren ersten Punkt ist das Konzept betreffend der Reserveflächen grundsätzlich detailliert zu überarbeiten. In der Botschaft werden zwar Möglichkeiten der Nutzung der Reserveflächen erwähnt, welche immerhin 17% der Gesamtfläche ausmachen, es werden aber keine klaren, verbindlichen Äusserungen getroffen, was jetzt tatsächlich mit den Reserveflächen geschehen sollen. Sollten die Funktionen des heutigen Rathauses nicht integrierbar sein, dann müssen diese zwingend fremdvermietet werden. Wir bitten in diesem Fall klar aufzuzeigen, dass diese Option mit dem Tagesgeschäft der Stadt funktioniert. Der Mietertrag aus den Reserveflächen muss ebenfalls ausgewiesen werden (dass eine Jahresmiete von Betrag X erzielbar sei und dass der Bau der Reserveflächen den Betrag Y kostet). Generell ist die 3-fache Reservebildung überhaupt zu hinterfragen (1x durch Raumblocke als Reservezonen, 1x durch die Grösse und Anzahl der Büros selbst, 1x durch Aufstockung).
- Kapitel 3.2.1: Wir erwarten, dass die Betriebskosten IST wie auch alle Varianten detaillierter dargestellt werden, inklusive der Variante von Kapitel 1.2.2 (Sanierung Altliegenschaften). Beispielsweise ist unklar, mit welchen Parkkosten für die Nutzer kalkuliert wurde.
- Kapitel 3.2.2: Hier gibt es eine Fussnote „Deckung Spezialfinanzierung“. Es ist unklar, wie das zu verstehen ist: Werden die CHF 11.8 Mio. direkt aus der Spezialfinanzierung entnommen, oder werden jährlich CHF 530'000 entnommen, bis die Tiefgarage abgeschlossen ist? Ist es rechtlich zulässig, alle Gelder aus der Spezialfinanzierung lediglich einem Projekt zukommen zu lassen? Ist da eine Plafonierung drin, dass es exakt CHF 530'000 pro Jahr sind (bis wann?) oder bis zu diesem Betrag, aber nicht darüber, oder ist dies lediglich ein Schätzbetrag und die Spezialfinanzierung könnte auch mit beispielsweise CHF 580'000 belastet werden, wenn die Realität anders als die Schätzung ausfällt? Wir bitten den Stadtrat, dies ausführlich in der Botschaft darzustellen, inklusive der Auswirkungen der zukünftigen Entwicklung dieses Fonds bei einer Annahme dieser Botschaft.
- Kapitel 3.2.2: Sind diese Beträge zu verstehen inklusive Möblierung, IT-Infrastruktur und dergleichen oder ist es nur der Bau selbst? Da die Abschreibung gesamthaft auf 33 Jahre erfolgt, liegt die Vermutung nahe, dass es sich nur um den Bau selbst handelt.
- Kapitel 3.4: Das ist eine Beschreibung der Möglichkeiten, wie das Stadthaus/Tiefgarage realisiert werden kann. Dabei sind die Zusammensetzung, Aufgaben, Kompetenzen und Verantwortlichkeiten der Baukommission verbindlich festzulegen. Dies muss in der neuen Botschaft erwähnt werden.
- Kapitel 3.4: Wir fordern, dass sämtliche am Bau beteiligten Planer, Architekten, Handwerker, Gesamt- und Totalunternehmer in der Ständigen Liste gemäss § 32 der Verordnung des Regierungsrates zum Gesetz über das öffentliche Beschaffungswesen oder in äquivalenten Listen anderer Gebietskörperschaften aufgelistet sind. Im Fall eines General- oder Totalunternehmervertrags ist dies explizit im Vertrag für seine Lieferanten so festzuhalten.
- Kapitel 4: Die Bevölkerung hat ein Recht darauf, zu erfahren, was mit den vier (bzw. mit dem Rathaus deren fünf) Altliegenschaften der heutigen Stadtverwaltung geschieht. Es müssen konkrete Priorisierungen pro Liegenschaft benannt werden; dies mit den entsprechenden ökonomischen Konsequenzen (Sanierungen etc.).

Wir halten fest, dass unsere dargelegten Forderungen keineswegs Mehrkosten auslösen, sondern kostenneutral sind.

Wir finden es bedauerlich, dass wir nun alle unsere Anliegen hier schriftlich formulieren müssen. Informelle Gespräche, geäußerte Bedenken, Kritikpunkte, Verbesserungsvorschläge haben den Weg in die erste Fassung der Botschaft nicht gefunden. Wir erwarten, dass der Stadtrat die Rückweisung vom 17.03.2016 ernst nimmt und sämtliche von uns eingebrachten Verbesserungsvorschläge als Chance betrachtet, diese Botschaft mehrheitsfähig zu machen.

Mit besten Grüßen

Vorstand FDP Ortspartei Kreuzlingen sowie die FDP-Mitglieder des Gemeinderats

Auskunftsperson:

Barbara Jäggi, FDP Co-Präsidentin Kreuzlingen; +41 79 712 14 27; barbara.jaeggi@gmx.ch

Kopie an:

- Gemeinderatspräsident
- Gemeinderatsmitglieder
- Stadtschreiber
- Mitglieder der FDP Ortspartei Kreuzlingen
- Ortsparteiprääsidenten
- Thurgauer Zeitung, Kreuzlinger Zeitung, Kreuzlinger Nachrichten