

Stadtkanzlei

Hauptstrasse 62
8280 Kreuzlingen
Telefon +41 71 677 61 11
kanzlei@kreuzlingen.ch
www.kreuzlingen.ch

Ihr Kontakt

Thomas Niederberger
Stadtschreiber
Telefon +41 71 677 62 10
thomas.niederberger@kreuzlingen.ch

Kreuzlingen, 6. Mai 2016

Aktennotiz

Anmerkungen des Stadtrats zur "Stellungnahme zur Botschaft Stadthaus vom 17.03.2016" der Ortspartei FDP, Schreiben vom 30.03.2016

1. *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.*

Der Rathaussaal weist eine Fläche von rund 200 m² auf. Die im Raumprogramm vorgeschriebene und vorläufig als Multifunktionsraum genutzte Reserve im neuen Stadthaus hat eine Fläche von 151 m². Mit Verzicht auf andere Nutzungsflächen könnte im Dachgeschoss ein Ratssaal mit ca. 185 m² untergebracht werden. Gegen einen Auszug aus dem Rathaus sprechen jedoch folgende Punkte:

- Grundsätzlich gehört eine so wichtige Nutzung wie der Saal für das Stadtparlament in das Raumprogramm, das die Grundlage für den Projektwettbewerb bildet. Die teilnehmenden Architekten hätten andere bzw. eigene Lösungen gefunden. Je nach Ausmass der im Nachhinein verlangten Änderungen am Raumprogramm besteht ein gewisses Prozessrisiko, das zu Kosten und Verzögerungen führen kann.

- Das heutige Rathaus wurde im Jahr 2000 für den Betrag von CHF 2.5 Mio. aufwändig und sehr sorgfältig für diesen Zweck renoviert und mit Tagungs- und Saaltechnik versehen. Das Ergebnis ist kantonsweit einzigartig. Den grossen Saal in Büros umzubauen, ist angesichts der Kosten und der vorhandenen Büro-Leerstände in der Stadt unsinnig.
- Der Rathausaal wird heute nicht nur für die monatlichen Sitzungen des Gemeinderates sondern für ca. 50 weitere Anlässe und Veranstaltungen pro Jahr genutzt.

-> **keine Änderung zum Thema "Rathaus"**

2. *Gebäudelänge: Da das städtische Baureglement nicht eingehalten wird, erwarten wir, dass der kantonale Vorentscheid zur Bewilligung dieser Gebäudelänge der Botschaft beigelegt wird.*

Beim Kanton einen Vorentscheid einzuholen, würde zu einer unnötigen beträchtlichen Verzögerung führen. Das Vorprojekt müsste mit der Gefahr von Einsprachen aufgelegt werden. Mit einer raumplanerischen und städtebaulichen Begründung durch ein Fachgremium kann auf die Masse der Regelbauweise verzichtet werden. Die Würdigung des Preisgerichtes, in dem auch Frau Hedinger von der kantonalen Denkmalpflege mitwirkte, kommt zu Schluss, dass sich das lange Gebäude gut in die Umgebung einpasst. Im Übrigen gibt es in Kreuzlingen bereits mehrere öffentliche Gebäude (Alterszentrum, diverse Schulgebäude), die ähnliche Masse, d. h. eine Überlänge aufweisen. Mit der Zustimmung durch den Gemeinderat und das Volk wird das städtebauliche, öffentliche Interesse sogar noch verstärkt. Der Kanton wird deshalb der Abweichung der Regelbauweise bezüglich der Gebäudelänge mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit zustimmen. Auf eine Vorprüfung kann aus genannten Gründen verzichtet werden.

-> **kein Vorentscheid des DBU, Ergänzung in Botschaft (5 Zeitplan)**

3. *Wir erwarten, dass die Stellungnahme des Amtes für Denkmalschutz zu diesem konkreten Bauvorhaben der Botschaft beigelegt wird.*

Die kantonale Denkmalpflege war, wie erwähnt, mit Frau Hedinger im Preisgericht vertreten und hat das Siegerprojekt im Schlussbericht und auch öffentlich an der Gewa-Präsentation ausdrücklich gewürdigt.

-> **keine Stellungnahme der Denkmalpflege**

4. *Wir bedauern, dass man beim vorliegenden Projekt nicht trockenen Fusses von der Tiefgarage in den Eingangsbereich des Dreispitzes Sport- und Kulturzentrums gelangen kann.*

Ein gedeckter Zugang ist durchaus vorhanden. Von der Tiefgarage gelangt man mit Treppe oder Lift in den Eingangsbereich des Stadthauses und kann über die gedeckte Passerelle direkt ins Foyer Festwiese gelangen. Dieses erhält dann die ihm ursprünglich zugeordnete Aufgabe, Gäste auch via Festwiese zu empfangen. Ein unterirdischer Zugang von einer Tiefgarage in den Dreispitz wurde in der Bauphase des Dreispitz von der damaligen Baukommission mit einigen Einschränkungen behandelt. Die Ebene der eingeschossigen Tiefgarage liegt auf gleicher Höhe wie der Saalboden des Dreispitzes. Ein unterirdischer Zugang zum Dreispitz ist aber nur im Untergeschoss auf der Zwischenebene zwischen Sporttribüne und Garderoben möglich, da nur dort ein Liftzugang gewährleistet ist. Um diese Höhendifferenz zu überbrücken, müsste der Lift der Tiefgarage Ost um 2 Stockwerke tiefer fahren, zudem müsste ein unterirdischer Gang gebaut werden, um von Osten den Dreispitz auf 7m Tiefe zu erschliessen (Beilage 1). Ein unterirdischer direkter Zugang ist deshalb mit vernünftigem Aufwand nicht zu machen.

-> **Ergänzung in Botschaft** (2.3 Tiefgarage)

5. *Es ist ein Nachweis zu erbringen, wie Behinderte an der Ostseite der Pestalozzistrasse barrierefrei vom Bärenkreisel zum Hafbahnhof gelangen. Wir fordern die Beibehaltung des östlichen Trottoirs an der Pestalozzistrasse auch aufgrund der Schulwegsicherheit.*

Auf das östliche Trottoir wurde im provisorischen Planentwurf eben gerade aus Gründen der Schulwegsicherheit verzichtet. Die Kreuzung bei der Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage mit den Fussgängern - vorwiegend Schüler - ist problematisch. Vom Bärenkreisel gelangen Gehbehinderte über das westliche Trottoir der Pestalozzistrasse bis zum Fussgängerübergang vor der Schulverwaltung und dann weiter auf der östlichen Seite bis zum Hafbahnhof. Selbstverständlich setzt ein Rückbau des Trottoirs eine separate Planaufgabe voraus; er ist jedoch nicht Bestandteil des Stadthausprojektes sondern der Detailplanung. Je nach Einschätzung der Gefahrenlage kann das Trottoir auch bestehen bleiben.

-> **Ergänzung in Botschaft** (2.2.7 Verkehrserschliessung)

6. *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.*

Die Barrierefreiheit ist eine gesetzliche Pflicht und deshalb eine Vorgabe für den Projektwettbewerb. Sie wird von den Architekten im vorliegenden Projekt erfüllt. Die Prüfung der geforderten Barrierefreiheit ist Bestandteil des Baubewilligungsverfahrens. Bei der Bauabnahme arbeitet die Bauverwaltung eng mit Pro-Infirmis-Vertretern zusammen und erreicht so letzte Verbesserungen.

-> Ergänzung in Botschaft (2.2.1 Funktionalität)

7. *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.*

Die "Verbesserung der internen Abläufe" kann man unter Punkt 1.3 Bedarf noch explizit aufführen, indirekt ist der Punkt mit den "kurzen Wegen" angesprochen. Hingegen ist es nicht möglich bzw. würde eine beinahe wissenschaftliche Studie benötigen, um die erzielten Verbesserungen als Einsparungen in Franken angeben zu können.

-> Ergänzung in Botschaft (1.3 Bedarf und Nutzen)

8. *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.*

Aussagen zu "Identifikation und Aussenwirkung" durch das Stadthaus und seine "Funktion in der Zentrumsentwicklung" kann man in der Einleitung (vor 1 Ausgangslage) ergänzen. Wie schon bei 7. ist dies - da dem Gemeinderat aus früheren Botschaften bekannt - insbesondere in der Volksbotschaft auszuführen.

-> Ergänzung in Botschaft (1 Ausgangslage), Ausführungen in Volksbotschaft

9. *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.*

Die heute von den 120 Mitarbeitenden genutzte Bürofläche in den Altliegenschaften beträgt 1'637 m². Das sind durchschnittlich 14 m² pro Mitarbeiter. Im neuen Stadthaus sind 2'260 m² Büroflächen geplant, das ergäbe 17 m² pro Mitarbeiter. In den Räumen, die den Abteilungen zugewiesen wurden, sind bereits Arbeitsplätze für zusätzliche 16 Mitarbeitende als Reserve eingezeichnet. Darüber hinaus lässt die Fläche aller Büros die Platzierung weiterer 17 Arbeitsplätze zu, was für die gesamthaft 153 Arbeitsplätze im Schnitt eine Fläche von 15 m² pro Arbeitsplatz ergibt. Dazu kommt die gebaute und noch nicht verteilte Reserve von insgesamt 380 m².

Die von den Architekten gewählte Grundkonstruktion des Gebäudes ermöglicht eine flexible Aufteilung der Räume. Die tragenden Elemente der Grundkonstruktion sind die Aussenwände und die Stützen. Der Innenausbau ist, bis auf die festen Bestandteile im zentralen Mittelgang, wie Treppenhäuser, Lifte, Steigzonen für Strom, Wasser, Abwasser, flexibel. Je nach den Bedürfnissen kann das Layout nachträglich verändert und den Bedürfnissen angepasst werden. Aus heutiger Sicht ist die Raumaufteilung in dieser Einteilung richtig. Sollte eine andere Organisationsform mittelfristig eine klare Verbesserung zur heutigen Arbeitsweise darstellen, sind alle Innenwände verschiebbar.

-> Ergänzung in Botschaft (neu 2.2.2 Büroflächen)

10. *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?*

Siehe Frage 9

11. *In der neuen Botschaft ist der Projektperimeter des Baukredits klar zu kennzeichnen.*
-> neue Beilage
12. *Es sind in der Botschaft sämtliche technischen Daten (Baumasse etc.) auszuweisen.*

SIA 416	Stadthaus	Tiefgarage	Festwiese
Bearbeitete Umgebungsfläche			13'000 m ²
Gebäudevolumen SIA 416	29'804 m ³	21'270 m ³	
Geschossfläche total	7'648 m ²	6'932 m ²	
EG und OG			
Länge x Breite x Höhe (m)	110.3 x 27.8 x 7.3 (11.9 inkl. DG)		

-> Ergänzung in Botschaft (neu 2.2.4 Kennzahlen / Masse)

13. *Kapitel 1.2.1: Es ist klar aufzuzeigen, dass in der Marktstrasse Erweiterungsbauten für ein Stadthaus nicht möglich sind – auch vor dem Hintergrund des städtischen Hochhauskonzepts.*

Der GR hat die Frage der Möglichkeiten von Erweiterungsbauten an der Marktstrasse schon in der Botschaft für den Planungskredit (2012) speziell behandelt und die Standortfrage in einer zweiten Botschaft definitiv entschieden. Deshalb war das Kapitel 1.2.1 Marktstrasse relativ kurz. Es wurde im Übrigen nie behauptet, es sei "nicht möglich", an der Marktstrasse einen Verwaltungsbau zu erstellen. Es wurde vielmehr aufgezeigt, dass der Standort Festwiese in den entscheidenden Punkten klare Vorteile aufweist. Da das Volk zum Standort noch nicht Stellung nehmen konnte, wird dieses Thema in der Volksbotschaft ausführlicher behandelt.

-> Ausführungen in Volksbotschaft

14. *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.*

Die Variante Sanierung Altliegenschaften kam ebenfalls ausführlicher in der Botschaft von 2012 vor. Hier gilt das Gleiche wie zu Frage 13.

-> **Ausführungen in Volksbotschaft**

15. *Kapitel 1.4: Es ist in der neuen Botschaft die Zentrumsentwicklung aufzuzeigen.*

Ergänzende Aussagen zur "Zentrumsentwicklung" können in der Einleitung (vor 1. Ausgangslage) gemacht werden (siehe Frage 8).

-> **Ergänzung in Botschaft (Einleitung und 1 Ausgangslage)**

16. *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).*

Die dreistufige Reservenbildung ist klar definiert und nachvollziehbar. Es wird zwischen gebauter und ungebauter Reserve unterschieden. Der frühestens Ende 2019 bezugsbereite Neubau hat eine Kapazität von mindestens 153 Arbeitsplätzen. Damit kann der heute absehbare Bedarf bis 2030, wenn die Stadt zwischen 4'000 und 5'000 Einwohner mehr aufweist, gedeckt werden. Zudem wird Kreuzlingen als Zentrumsgemeinde immer mehr Dienstleistungen für die Nachbargemeinden übernehmen, die kleinere Verwaltungen nicht mehr erbringen können. Diese Dienstleistungen werden aber für Kreuzlingen kostenneutral sein. Längerfristig möglich sind auch Zusammenlegungen von Behörden und

Gemeinden. Mit einer vorausschauenden Planung können für die separat ausgewiesenen Reserveflächen auch langjährige Mietverträge abgeschlossen werden. Mögliche Mieterträge können in der Botschaft aufgeführt werden.

-> **Ergänzung in Botschaft** (neu 2.2.3 Reserveflächen)

17. *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.*

In einer Botschaft können nicht sämtliche geprüften Varianten und Vorabklärungen wiedergegeben werden; vielmehr wird das zu realisierende Projekt dargestellt. Bei den Betriebskosten für die Tiefgarage wurde auf Erfahrungswerte von der Parkierung auf dem Bärenplatz zurückgegriffen. Das Total der budgetierten Betriebskosten (CHF 100'000) setzt sich aus vielen Einzelpositionen zusammen (z. B. Unterhalt, Reinigung, Anteil Lüftung, Betriebskosten Ticketautomaten usw.). Beim budgetierten Ertrag (CHF 160'000) wurde ebenfalls auf den bisherigen Erträgen aufgebaut. Sowohl bei den Parkplätzen für die Mitarbeitenden als auch für die PH wurde mit einer moderaten Erhöhung der Parkplatzgebühr gerechnet. Überall dort, wo es um Miet- oder Gebühreneinnahmen oder um die Kalkulation neuer, heute bei der Stadt nicht vorhandene Einrichtungen (wie der Betrieb einer Tiefgarage) geht, sind die Berechnungen vorläufig. Ihnen liegen Kosten von Referenzobjekten zu Grunde.

-> **keine Ergänzung in Botschaft**

18. *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 abgeschrieben 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, inkl. der Auswirkungen der zukünftigen Entwicklung dieses Fonds bei einer Annahme dieser Botschaft.*

Auf das Wesen der Spezialfinanzierung kann unter Kapitel 3 Kosten näher eingegangen werden.

-> **Ergänzung in Botschaft (3 Kosten)**

19. *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.*

Nach aktuellem Stand des Mobiliars der Stadtverwaltung kann davon ausgegangen werden, dass etwa zwei Drittel aller Büromöbel und Einrichtungen im neuen Stadthaus weiterverwendet werden können. Seit sechs Jahren beschafft die ganze Stadtverwaltung eine einheitliche Büroausstattung über einen zentralen Einkauf. Die Ausstattung wird neu auf acht Jahre abgeschrieben.

-> **Ergänzung in Botschaft (3 Kosten und 3.2.2 Finanzdienst)**

20. *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.*

Es wird, wie bei den anderen grösseren Bauprojekten der Stadt üblich, ein Projekthandbuch erstellt und vom Stadtrat verabschiedet. Darin wird die Organisation der Baukommission, deren Aufgaben und Kompetenzen sowie die Verantwortlichkeiten beschrieben.

-> **Ergänzung in Botschaft (3.4 Realisierungsphase)**

21. *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.*

Dies ist Aufgabe der künftigen Baukommission. Selbstverständlich werden die gesetzlichen Auflagen und die Submissionsverordnung eingehalten. Die Unternehmungen müssen von den Paritätischen Berufskommissionen als korrekte Firmen, welche die Gesamtarbeitsverträge einhalten eingestuft und in der

"Ständigen Liste" des Kantons geführt werden. Wenn mit Subunternehmer gearbeitet wird, müssen diese der Bauherrschaft als "seriös" eingestuft bekanntgegeben werden. Im Übrigen gilt seit rund zwei Jahren die Subunternehmerhaftung.

-> **Ergänzung in Botschaft (3.4 Realisierungsphase)**

22. *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.).*

Der Standpunkt des Stadtrats wurde in der Botschaft ausführlich dargestellt. Er ist der Meinung, dass die Komplexität dieses Themas eine separate und umfassende Aufarbeitung erfordert. Die zuständigen Instanzen - Gemeinderat und Volk - haben in jedem Fall die Entscheidungshoheit über die vom Stadtrat für die vier Altliegenschaften beabsichtigten Nutzungen, Entwicklungspläne und Eigentumsverhältnisse. Dies wird in der Botschaft noch besser erklärt.

-> **Ergänzung in Botschaft (4 Nutzung der Altliegenschaften)**

Beilagen

Beilage 1 Schnitt Tiefgarage - Dreispitz

Eingang Passerelle

