



---

# STUDIENAUFTRAG IM SELEKTIVEN VERFAHREN

## STUDIENAUFTRAGSPROGRAMM

---

### Sanierung und Erweiterung Verwaltungsliegenschaften, Kreuzlingen

Version 0.6 vom 04.07.2023 | WYD



*Blick über den Perimeter*

## Impressum

### **Auftraggeberin**

Stadt Kreuzlingen  
Vertreten durch Stadtpräsident Thomas Niederberger und  
Stadtschreiber Michael Stahl  
Hauptstrasse 62  
CH-8280 Kreuzlingen

### **Bauherrenvertretung**

Dominique Wyttenbach  
Helbling Beratung + Bauplanung AG  
Hohlstrasse 614  
CH-8048 Zürich

Verfasserin  
Dominique Wyttenbach

Freigabe:  
Projektsteuerung      04. Juli 2023  
Stadtrat                    05. Juli 2023

Dateiname:  
1.1 1.1\_Studienauftragsprogramm Verwaltungsliegenschaften.docx

Version	Datum	Bearbeiter
0.1	16.05.2023	Dominique Wyttenbach
0.2	02.06.2023	Dominique Wyttenbach
0.3	09.06.2023	Dominique Wyttenbach
0.4	15.06.2023	Dominique Wyttenbach
0.5	29.06.2023	Dominique Wyttenbach
0.6	04.07.2023	Dominique Wyttenbach

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. EINLEITUNG / ZUSAMMENFASSUNG</b>	<b>3</b>
1.1. Ausgangslage	3
1.2. Aufgabe	4
1.3. Ziel des Studienauftrags	4
1.4. Terminübersicht Verfahren	5
<b>2. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN</b>	<b>6</b>
2.1. Allgemeines	6
2.2. Beurteilungsgremium	7
2.3. Beurteilungskriterien Präqualifikation	8
2.4. Beurteilung Projektstudien	9
2.5. Nicht öffentliche Präsentation	9
2.6. Urheberrecht	9
2.7. Entschädigung	9
2.8. Überarbeitung, Weiterbearbeitung, Folgeauftrag	10
2.9. Grundlagen für die Honorarberechnung	10
<b>3. ABLAUF DES VERFAHRENS</b>	<b>12</b>
3.1. Phase 1 - Präqualifikation	12
3.2. Phase 1 – Präqualifikation Anforderungen Abgabe Bewerbung	13
3.3. Phase 2 – Projektstudie	14
3.4. Phase 2 – Projektstudie Anforderungen Abgabe	15
3.5. Phase 2 – Projektstudie Veröffentlichung	16
3.6. Phase 2 – Projektstudie abgegebene Unterlagen	17
<b>4. AUFGABENSTELLUNG</b>	<b>18</b>
<b>5. RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>19</b>
5.1. Erkenntnisse aus der Machbarkeitsstudie	19
5.2. Standort	20
5.3. Bestehende Gebäude	21
5.4. Baurechtliche Vorgaben	24
5.5. Detaillierter Aufgabenbeschrieb	24
5.6. Anforderungen an Neubauvolumen	25
5.7. Aussenräume	26
5.8. Parkierung	26
5.9. Nachhaltigkeit	26
5.10. Gesamttermine	27
<b>6. PROGRAMMGENEHMIGUNG</b>	<b>28</b>

## 1. Einleitung / Zusammenfassung

Die Stadt Kreuzlingen will mittels Studienauftrag mit Folgeauftrag ein Projekt für die Sanierung und Erweiterung der bestehenden städtischen Verwaltungsliegenschaften erarbeiten, welches dem Volk zur Abstimmung vorgelegt wird.

Der Studienauftrag wird mit Präqualifikation durchgeführt. Ziele des Verfahrens sind der Erhalt von Projektstudien sowie die Evaluation eines in seiner Gesamtheit überzeugenden Projektbeitrags und der entsprechende Folgeauftrag an die Verfassenden.

*Entscheid für Verfahren mit Dialog*

Aufgrund der vielfältigen Abhängigkeiten bezüglich Betriebsabläufen und Nutzungsverteilung hat sich die Auftraggeberin für ein Verfahren mit direktem Dialog zwischen dem Beurteilungsgremium und den Teilnehmenden entschieden.

### 1.1. Ausgangslage

*Zentrale Verwaltung*

Eine zentrale städtische Verwaltung ist in Kreuzlingen schon lange ein Bedürfnis. Die Chronologie der Standortsuche reicht in die 1980er-Jahre zurück. Seither wurden verschiedene Varianten und Standorte für die Stadtverwaltung geprüft. Nun soll es mit einem neuen, in der Bevölkerung breit abgestützten Ansatz zum Abschluss kommen.

*Potenzial der bestehenden Liegenschaften*

Nachdem die Stimmbevölkerung 2021 die Volksinitiative zur Freihaltung der Festwiese beim Bärenplatz angenommen hatte, verschob sich der Fokus auf das Potenzial der bestehenden städtischen Liegenschaften.

Am 17.03.2022 genehmigte der Gemeinderat den Planungskredit für die Sanierung und Erweiterung der bestehenden städtischen Verwaltungsliegenschaften (Alternativprojekt Stadthaus).

*Breite Abstützung des Vorgehens*

In der Folge wurden verschiedene Anspruchsgruppen in Nutzerworkshops und via Sounding Board (Vor-Baukommission) abgeholt. Da der Planungssperimeter wesentlich von einem adäquaten Landabtausch mit benachbarten Parzellen der städtischen Grundstücke abhängt, war auch der Einbezug der benachbarten Liegenschaftsbesitzer wichtig.

Parallel dazu wurden der Liegenschaftsbestand durchleuchtet, die baulichen Machbarkeiten und zwingenden Massnahmen abgeklärt, ein provisorisches Raumprogramm und weitere Anforderungen definiert. Als Erkenntnis aus der langjährigen und anspruchsvollen Vorgeschichte wurde die Art des Verfahrens (Präqualifikation, nicht anonymer Studienauftrag mit Zwischenpräsentation) festgelegt.



Abbildung 1.1: Hauptstrasse 62 (heutiges Stadthaus) und Marktstrasse 4, 4a und 6 (hinten)

*Machbarkeitsstudie*

Mit dem Ziel, den Planungssperimeter zu fixieren, wurden in einer Machbarkeitsstudie verschiedene Varianten geprüft. Auf dieser Grundlage fand



städtische Bibliothek) zur Unterstützung des angestrebten öffentlichen Charakters vorzusehen.

*Keine Wertung der Machbarkeitsstudie*

Die Machbarkeitsstudie hat wesentliche Aspekte und Möglichkeiten beleuchtet. Die zwei ausgearbeiteten Varianten haben beide sowohl Vor- als auch Nachteile. Es hat keine Wertung stattgefunden.

#### **1.4. Terminübersicht Verfahren**

Publikation Verfahren	6. Juli 2023
Eingabetermin Teilnahmeantrag bis	14. August 2023
Benachrichtigung Präqualifikation bis	30. August 2023
Infoveranstaltung, Begehung, Ausgabe	27. September 2023
Einreichung Fragen	20. Oktober 2023
Beantwortung Fragen	3. November 2023
Zwischenbesprechung	18. Dezember 2023
Schlussabgabe Pläne	19. Februar 2024
Abgabe Modell	4. März 2024
Projektpräsentation	14. + 21. März 2024
Benachrichtigung der Teilnehmenden	April 2024
Entscheid Stadtrat über Folgeauftrag	April 2024
Zustellung Bericht Beurteilungsgremium	Mai 2024

## 2. Allgemeine Bestimmungen

### 2.1. Allgemeines

*Auftraggeberin und Art des Verfahrens*

Die Stadt Kreuzlingen beauftragt die Firma Helbling Beratung + Bauplanung AG mit der Durchführung eines nicht-anonymen, einstufigen Studienauftrags im selektiven Verfahren mit optionalem Folgeauftrag, um Projektvorschläge für den Bearbeitungsperimeter zu erhalten.

Der nicht anonyme Studienauftrag wird gem. folgendem Verfahren durchgeführt:

- Selektiv mit Präqualifikation
- Gemäss Ordnung SIA 143
- Einstufig
- Mit Fragerunde in der Studienauftragsphase
- Mit Zwischenbesprechung in der Studienauftragsphase
- Mit Projektpräsentation durch die Projektteams

Die Auftraggeberin wird anhand der Präqualifikation die Zahl der zur Abgabe der Projektstudie eingeladenen Teams auf maximal 6 Teilnehmende und 2 Ersatzteams beschränken.

*Ausschreibende Stelle*

Stadt Kreuzlingen  
Vertreten durch  
Stadtpräsident Thomas Niederberger und Stadtschreiber Michael Stahl  
Hauptstrasse 62  
CH-8280 Kreuzlingen

*Submissionssekretariat*

Zur Begleitung und Organisation des Verfahrens ist die beauftragte Bauherrenvertretung eingesetzt. Sie fungiert als Submissionssekretariat für das gesamte Verfahren:

Helbling Beratung + Bauplanung AG  
Dominique Wyttenbach  
Hohlstrasse 614  
CH-8048 Zürich  
[dominique.wyttenbach@helbling.ch](mailto:dominique.wyttenbach@helbling.ch)

*Verfahrenssprache*

Das Verfahren wird in deutscher Sprache durchgeführt. Es werden nur Unterlagen in deutscher Sprache zugelassen.

*Teilnahmeberechtigung*

Um die Teilnahme bewerben können sich als Generalplaner qualifizierte Architekturbüros mit Sitz in der Schweiz, in der EU oder in einem Vertragsstaat des GATT/WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen, soweit dieser Staat Gegenrecht gewährt.

Von der Teilnahme ausgeschlossen sind Fachleute, die mit einem Mitglied des Beurteilungsgremiums oder mit einem Experten nahe verwandt sind oder mit einem solchen in beruflicher Zusammengehörigkeit stehen (siehe SIA 143 bzw. Wegleitung SIA 142i-202d).

*Zulassung Verfassende Machbarkeitsstudie*

Die Verfassenden der Machbarkeitsstudie, Ryf Partner Architekten AG, sind zum Verfahren zugelassen. Die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie sind Bestandteil der Ausschreibungsunterlagen und werden damit allen Teilnehmenden zugänglich gemacht.

*Grundlagen und Rechtsweg*

Der Studienauftrag untersteht der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB; RB 720.3), dem Gesetz über das

öffentliche Beschaffungswesen (GöB; RB 720.1) und der Verordnung über das öffentliche Beschaffungswesen (VöB; RB 720.111).

Für den Studienauftrag gilt die Ordnung des SIA für Architektur- und Ingenieurstudienaufträge 143 (Ausgabe 2009).

Das Programm und die Fragenbeantwortung sind für die Auftraggeberin, die Teilnehmenden und das Beurteilungsgremium verbindlich. Durch die Abgabe einer Projektstudie erkennen alle Beteiligten diese Grundlagen und den Entscheid des Beurteilungsgremiums in Ermessensfragen an. Gerichtsstand ist Kreuzlingen, anwendbar ist schweizerisches Recht.

*Rechtsmittelbelehrung*

Gegen diese Ausschreibung kann innert 20 Tagen seit Publikation beim Verwaltungsgericht des Kantons Thurgau, Frauenfelderstrasse 16, 8570 Weinfelden, schriftlich Beschwerde eingereicht werden. Die Beschwerdeschrift ist in je einem Exemplar für das Verwaltungsgericht und die Beteiligten einzureichen, sie muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Ausschreibung ist beizulegen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen. Es gelten keine Gerichtsferien

## 2.2. Beurteilungsgremium

### Stimmberechtigte Mitglieder

Das Beurteilungsgremium setzt sich aus folgenden stimmberechtigten Sach- und Fachvertretungen zusammen. Es sind dies:

*Sachvertretungen*

Thomas Niederberger (Vorsitz)	Stadtpräsident
Seraina Fehr	Leiterin Einwohneramt
Urs Schläpfer	Leiter Rechnungswesen
Ernst Zülle (Ersatz)	Stadtrat, Vorsteher Departement Bau

*Fachvertretungen*

Patrick Gmür (Moderation)	Dipl. Architekt ETH BSA SIA, Zürich
Nilufar Kahnemouyi	Dipl. Architektin ETH SIA, Zürich
Esther Deubelbeiss	Dipl. Architektin ETH BSA SIA, Luzern
Patrick Altermatt	Landschaftsarchitekt BSLA, Zürich
Michael Schmidt (Ersatz)	Leiter Bauverwaltung, Stadt Kreuzlingen

### Mitglieder ohne Stimmrecht

*Fachliche Begleitung und Vorprüfung*

Die Vorbereitung und Begleitung des Verfahrens sowie die Vorprüfung der Teilnahmeanträge (Phase 1 - Präqualifikation) erfolgt durch:

Dominique Wytenbach	Helbling Beratung + Bauplanung AG
---------------------	-----------------------------------

Für die Begleitung des Verfahrens sowie die Vorprüfung ab Phase 2 (Projektstudie) werden weitere Fachpersonen beigezogen:

<i>noch nicht bestimmt</i>	Kostenplaner, Bauökonom
Katherine Ehrbar	Denkmalpflege Kanton Thurgau
Peter Bergsteiner	Leiter Liegenschaften, Stadt Kreuzlingen
Anthony Sarno	Leiter Stadtplanung, Stadt Kreuzlingen
Roman Schwarz	Energiebeauftragter, Stadt Kreuzlingen
Stefan Braun	Umweltbeauftragter, Stadt Kreuzlingen
Sandro Nöthiger	Leiter Tiefbau, Stadt Kreuzlingen

Für die Vorprüfung der Projektstudien können weitere Expertinnen und Experten aus den Bereichen Gebäudetechnik, Brandschutz, Statik, Nachhaltigkeit und Verkehrsplanung hinzugezogen werden.

*Berater- und  
Expertenteam mit  
beratender Stimme*

Weitere Personen ohne Stimmrecht begleiten das Verfahren als Experten zu Gunsten einer möglichst breiten Abstützung der Entscheide im Sinne eines Sounding Boards.

Diese Expertengruppe mit beratender Stimme setzt sich zusammen aus Vertretungen der Nachbarschaft, Fraktionen, Quartiervereine, Gewerbeverband, AGV, Schule Kreuzlingen, Initianten, Denkmalpflege, Mitarbeitenden Stadtverwaltung, Arbeitsgruppe Nutzung und Betrieb, Bürger, Menschen mit Behinderung, Migrations- und Integrationsrat, Bauherrenvertretung.

### 2.3. Beurteilungskriterien Präqualifikation

Aufgrund der eingereichten Bewerbungsunterlagen nimmt das Beurteilungsgremium eine Selektion geeigneter Generalplanerteams vor. Die Präqualifikation erfolgt gemäss den Eignungs- und Selektionskriterien.

*Zulassungskriterien  
(formelle Kriterien)*

- Fristgerechte Einreichung
- Vollständigkeit der Unterlagen
- Selbstdeklaration (ausgefüllt und rechtsgültig unterzeichnet)
- Einhaltung der Formvorschriften (z.B. deutsche Sprache, etc.)

*Eignungskriterien  
Präqualifikation*

Erfahrung als Generalplaner, organisatorische Leistungsfähigkeit des Generalplaners: Kriterien sind die Organisationsstruktur, Leistungsfähigkeit und Erfahrung des Generalplaners und der Subplaner, Nachweis einer personellen Besetzung, die eine qualitätsvolle Planung und ein qualitätsvolles Baumanagement gewährleisten kann, welches der Komplexität der Bauaufgabe entspricht. Beurteilt werden der GP und alle zwingenden Subplaner.

Nachweis aufgrund des vollständig ausgefüllten Teilnahmeformulars mit Beilage Organigramm des Generalplanerteams in der vorgesehenen Zusammensetzung.

Kompetenz in Instandsetzung und Umbau historischer Bauten von hoher architektonischer Qualität: Ausgewiesene Kompetenz des Generalplaners in der Planung und der Realisierung von anspruchsvollen Instandsetzungen ähnlicher Art, Grössen, Komplexität und Umfang. Nachgewiesene Erfahrung in der Erarbeitung und Umsetzung von energetischen Gesamtinstandsetzungen im Kontext eines historischen Gebäudes.

Nachweis aufgrund vergleichbarer Referenzprojekte des Generalplaners (je zwei Referenzen für Architektur, Baumanagement, Landschaftsarchitektur), mit Bezug zum Bauvorhaben, einschliesslich Angabe der aufgabenrelevanten Aspekte (Projektumfang, Baukosten, etc.).

*Selektionskriterien  
Präqualifikation*

Erst nach Erfüllung aller Zulassungsvoraussetzungen werden in einem weiteren Schritt die Selektionskriterien durch das Beurteilungsgremium eingehend geprüft:

- Qualität der verlangten Referenzen bezüglich Städtebau, Architektur und Landschaftsarchitektur;
- Vergleichbarkeit der verlangten Referenzen mit der bestehenden Bauaufgabe bezüglich Komplexität, Umfang, Umgang mit Bausubstanz und Denkmalschutz;
- Fachkompetenz, Projektierungs- und Ausführungskompetenz, vorzugsweise in der gleichen Zusammensetzung.

Das Beurteilungsgremium wird aufgrund der aufgeführten Selektionskriterien eine Gesamtbewertung vornehmen.

## 2.4. Beurteilung Projektstudien

Die Projektstudien werden gemäss folgenden Kriterien beurteilt:

- Städtebau, Architektur, Landschaftsarchitektur
  - Umgang mit historischer Bausubstanz
  - Ortsbauliche Qualität
  - Architektonische Qualität
  - Landschaftsgestalterische Qualität
- Funktionalität
  - Umsetzung des Raumprogramms
  - Erfüllung der betrieblichen Anforderungen
  - Ermöglichen einer effizienten, kundenorientierten Verwaltung
  - Ermöglichen von dem heutigen Standard entsprechenden Arbeitsplätzen
- Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit
  - Wirtschaftliche Umsetzbarkeit
  - Unterhalt- und Betriebsaufwand
  - Ökologische Aspekte

Die Reihenfolge bezeichnet keine Gewichtung. Das Beurteilungsgremium wird aufgrund der aufgeführten Beurteilungskriterien eine Gesamtbewertung vornehmen.

## 2.5. Nicht öffentliche Präsentation

Die Projektpräsentationen sowie die Beurteilung durch das Beurteilungsgremium werden nicht öffentlich durchgeführt.

## 2.6. Urheberrecht

Das Urheberrecht bleibt bei den Verfassenden. Die im Studienauftrag erstellten Projektunterlagen und das Modell gehen in das Eigentum der Auftraggeberin über. Die Auftraggeberin ist berechtigt, die Projekte mit Nennung der Verfassenden zu veröffentlichen bzw. öffentlich auszustellen.

Die Teilnehmenden verpflichten sich, die zur Verfügung gestellten Planunterlagen ausschliesslich für die Bearbeitung des Studienauftrages zu verwenden. Die Teilnehmenden sichern zu, dass keine Rechte Dritter, insbesondere Urheber- und Urhebernutzungsrechte, verletzt werden. Die Auftraggeberin lehnt jegliche Ansprüche aus Handlungen der Teilnehmenden im Zusammenhang mit diesem Verfahren ab.

## 2.7. Entschädigung

Die Teilnahme an der Präqualifikation wird nicht entschädigt.

Eine Pauschalentschädigung von CHF 35'000.- (inkl. MWST) wird jedem selektiertem Team ausbezahlt, wenn die Schlussabgabe der Projektstudie termingerecht und vollständig eingereicht und zur Beurteilung zugelassen wird.

## 2.8. Überarbeitung, Weiterbearbeitung, Folgeauftrag

Der Entscheid über die Auftragserteilung zur Überarbeitung und Weiterbearbeitung der Projektstudie liegt bei der Auftraggeberin.

<i>Überarbeitung</i>	Die Auftraggeberin kann nach Vorliegen der Projektstudien ein oder mehrere Teilnehmende mit der Überarbeitung beauftragen. Diese Zusatzaufträge werden separat und einheitlich vergütet. Es besteht kein Anspruch auf Überarbeitung und der Entscheid für eine solche Überarbeitung kann von den Teilnehmenden nicht angefochten werden.
<i>Weiterbearbeitung, Folgeauftrag</i>	<p>Die Auftraggeberin beabsichtigt, dem Gewinnerteam des Studienauftrages einen Folgeauftrag für die weiteren Planungsleistungen zu erteilen und mit ihm einen Generalplanervertrag (gemäss Vorlage KBOB) über die SIA-Phasen 31 (Vorprojekt) bis 53 (Inbetriebnahme) abzuschliessen.</p> <p>Die Auftraggeberin kann nach Vorliegen der Projektstudien und nach einer eventuellen Überarbeitung mittels freihändiger Vergabe dem Siegerteam des Studienauftrages – phasenbezogen - einen oder mehrere Folgeaufträge erteilen. Das Siegerteam hat keinen Anspruch auf einen Folgeauftrag. Die Auftraggeberin kann im Rahmen des Folgeauftrages entscheiden, welche Teammitglieder – ausser den unter Ziffer 3.1 genannten zwingenden Teammitgliedern – vom Folgeauftrag zusätzlich erfasst sind. Der Auftraggeberin steht offen, andere Spezialisten direkt zu beauftragen.</p>
<i>Vorbehalt Kreditgenehmigung</i>	Dies jedoch vorbehaltlich der Genehmigung des ab SIA-Phase 32 erforderlichen Baukredites. Der Auftrag wird phasenweise ausgelöst. Die erste Phase umfasst die Leistungen bis und mit Volksabstimmung (Baukredit). Die weitere Beauftragung bedingt die Annahme des Baukredites.
<i>Verzichtsmöglichkeiten</i>	Die Auftraggeberin behält sich vor, Teilprojekte, wie zum Beispiel die langfristige Reservefläche, nicht oder erst später auszuführen.
<i>Realisierungsmodell</i>	Für die Realisierung des Bauvorhabens ist ein Modell mit Einzelleistungsträgern (ELT) angedacht. Die Wahl eines GU-Modells bleibt vorbehalten.
<i>Projektunterbrüche/ -abbrüche</i>	<p>Aus finanziellen, technischen, rechtlichen und/oder politischen Gründen können Unterbrüche und Verzögerungen während/nach jeder Projektphase auftreten. Die Bauherrschaft kann das Projekt aus wichtigen Gründen abrechnen oder das Verfahren wiederholen. Dies berechtigt die Teilnehmenden nicht zu finanziellen Nachforderungen.</p> <p>Mit der Teilnahme am Verfahren wird durch die Teilnehmenden bestätigt, mit diesen Vorbehalten einverstanden zu sein.</p>
<i>Generalplanervertrag</i>	Mit dem Generalplanerteam wird ein Generalplanervertrag für die SIA-Phasen 31 bis 53 auf KBOB-Basis abgeschlossen.

## 2.9. Grundlagen für die Honorarberechnung

Auf das Jahr 2020 hat der SIA die Leistungs- und Honorarordnungen angepasst. Die Honorarberechnung nach den aufwandbestimmenden Baukosten ist in den aktuellen Ordnungen nicht mehr vorgesehen. Es steht den Bauherrschaften frei, eigene Honorarkonditionen vorzuschlagen.

Die Honorierung der Grundleistungen erfolgt nach den aufwandbestimmenden Baukosten für das Gesamtprojekt; die Leistungsteilphasen werden einzeln freigegeben.

Die Grundleistungen definieren sich nach der Ordnung SIA 102/2014, 103/2014, 105/2014, 108/2014 und den Präzisierungen zu den Grundleistungen (gemäss Vertragsurkunde). Von der Bauherrschaft bewilligte Zusatzleistungen werden nach dem effektiven Zeitaufwand vergütet.

<i>aufwandbestimmende Bausumme</i>	Die aufwandbestimmenden Baukosten (B) werden für die Teilaufträge TA 1 (Phase 31) und TA 2 (Phasen 32–53) aufgrund des genehmigten Kostenvoranschlages (ohne Berechnungsreserven) festgesetzt und pauschalisiert.
	Die aufwandbestimmenden Bausummen richten sich nach den Anteilen in % pro BKP gemäss SIA-Ordnungen.
<i>Gliederung in Kostenstellen</i>	Falls die Auftraggeberin eine Gliederung des Gesamtvorhabens nach mehreren Kostenstellen fordert, hat dies keinen Einfluss auf die Honorierung.
<i>Building Information Modelling (BIM)</i>	Eine Planung im Sinne des Building Information Modellings (BIM) steht den Planenden frei. Es bestehen seitens Bauherrschaft weder Anforderungen noch Vorgaben. Eine zusätzliche Vergütung für die Planung nach der BIM-Methode ist nicht vorgesehen.
	Für die Projektbearbeitung in den SIA-Phasen 31 bis 53 wird das Honorar nach Baukosten zu folgenden Faktoren berechnet:
<i>Vorgegebene Faktoren</i>	Folgende Z-Werte (Stand 2017) sind vorgegeben:
	SIA 102      Z1 = 0.062      Z2 = 10.58
	SIA 103      Z1 = 0.075      Z2 = 7.23
	SIA 105      Z1 = 0.062      Z2 = 10.58
	SIA 108      Z1 = 0.066      Z2 = 11.28
	Folgender Schwierigkeitsgrad n ist vorgegeben:
	SIA 102      n = 1.1 (Baukategorie V)
	SIA 103      n = 1.0
	SIA 105      n = 1.1 (Freiraumkategorie IV)
	SIA 108      n = 1.0
	Folgender Anpassungsfaktor r (Umbauten, Denkmalschutz) ist vorgegeben:
	SIA 102      r = 1.15 (für Umbau), r=1,0 (für Neubau)
	SIA 103      r = 1.0
	SIA 105      r = 1.0
	SIA 108      r = 1.0
<i>Zu offerierende Faktoren und Stundenansatz</i>	Die Werte für <u>Teamfaktor i</u> , <u>Faktor für Sonderleistungen s</u> , <u>Stundensatz</u> und <u>der Rabatt</u> sind im Rahmen eines allfälligen Folgeauftrages zu vereinbaren. Es kommt kein Anforderungsfaktor a zur Anwendung. Folgende Faktoren gelten als Richtschnur:
	Teamfaktor i = 1.0
	Faktor Sonderleistungen s (Generalplanerzuschlag) = 1.05 über Gesamthonorar
	Mittlerer Stundenansatz = CHF 135 exkl. MWST
<i>Zusatzaufwendungen</i>	Zusatzaufwendungen für Arbeiten nach effektivem Aufwand werden gemäss zu vereinbarendem Stundenansatz nach vorgängig schriftlich vereinbartem Kostendach vergütet.
<i>Nebenkosten</i>	Je Planer gilt eine honorarbezogene Nebenkostenpauschale von 4 % (Reisekosten, Kosten für Kopien etc.).

### 3. Ablauf des Verfahrens

#### 3.1. Phase 1 - Präqualifikation

Es wird ein Generalplaner gesucht mit hoher architektonischer, bautechnischer sowie organisatorischer Kompetenz und ausgewiesener Erfahrung in der gesamtheitlichen Abwicklung von Instandsetzungen historischer Gebäude. Die Einhaltung der Kosten-, Qualitäts- und Terminvorgaben ist essenziell.

In der hier beschriebenen, nicht anonymen Präqualifikationsphase wählt das Beurteilungsgremium maximal 6 Generalplanerteams für eine Teilnahme am Studienauftrag aus (siehe Ziffer 2.3).

*Ersatzteams* Dazu werden 2 Ersatzteams nominiert. Diese kommen in der nominierten Reihenfolge zum Einsatz, falls selektierte Teams nach Erhalt des Selektionsentscheids und vor der Startveranstaltung auf die Teilnahme verzichten.

*Teamzusammensetzung* Für die Präqualifikation besteht ein Generalplanerteam zwingend aus Fachleuten der folgenden Bereiche:

- Architektur (Referenzprojekte anzugeben)
- Landschaftsarchitektur (Referenzprojekte anzugeben)
- Baumanagement inkl. Kostenplanung (Referenzprojekte anzugeben)
- Tragwerksplanung
- HLKKS inkl. Fachkoordination
- Elektroplanung inkl. Gebäudeautomation
- Bauphysik

*Nachwuchsteam* Bei entsprechend sehr guter Bewerbung kann ein Nachwuchsteam selektiert werden. Als Nachwuchsteams kann sich ein Architekturbüro mit Schlüsselpersonen unter 40 Jahren qualifizieren, das sich indes mit einem Baumanagementbüro und anderen Fachplanern zusammenschliesst, die sämtliche Anforderungen erfüllen. Für den Nachweis einer sehr guten Bewerbung bedarf es mindestens 2 überzeugender Referenzen, wobei die entsprechenden Projektkosten geringer sein können als in Ziffer 3.2 vorgegeben.

*Weitere Fachplaner* Zusätzliche Fachplaner (z.B. Brandschutz, Verkehrsplanung) und Spezialisten können die Teams bei der Aufgabe unterstützen. Diese sind bei der Bewerbung namentlich zu benennen. Es besteht kein Anrecht auf eine weitere Beauftragung dieser Fachplaner.

*Mehrfachbewerbungen* Die Mehrfachbeteiligung von Architekten, Baumanagement und Landschaftsarchitekten in anderen Planerteams ist untersagt. Andere Fachplaner und Spezialisten dürfen in mehreren Teams vertreten sein. Es ist Sache der Teilnehmenden dafür zu sorgen, dass zwischen den Teams keine Informationen über die Projekte weitergegeben werden.

*Ausgabe Präqualifikationsunterlagen* Ab Donnerstag, 6.07.2023, stehen die Ausschreibungsunterlagen für die Präqualifikation (1. Phase) auf der Ausschreibungsplattform Simap zur Verfügung:

- Studienauftragsprogramm
- Teilnahmeformular
- Ergebnis Machbarkeitsstudie

Eingabe  
Teilnahmeantrag

Montag, 14.08.2023, bis 12.00 Uhr

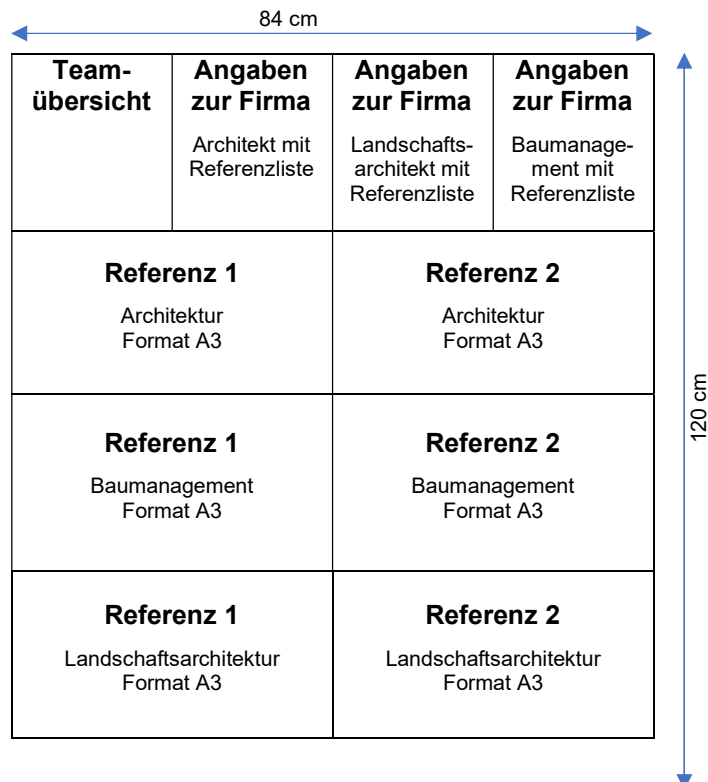
### 3.2. Phase 1 – Präqualifikation Anforderungen Abgabe Bewerbung

Die Präqualifikationsunterlagen müssen bis zum Eingabetermin verschlossen mit dem Vermerk «Präqualifikation Studienauftrag: Sanierung und Erweiterung Verwaltungsliegenschaften Kreuzlingen» beim Submissionsssekretariat (untenstehende Adresse) eingetroffen sein. Das Datum des Poststempels ist nicht massgebend. Die Verantwortung für das rechtzeitige Eintreffen sämtlicher Unterlagen liegt ausschliesslich bei der Bewerberin.

*Inhalt Teilnahmeantrag*

- Vollständig ausgefülltes Teilnahmeformular (Unterlage 2.1) inkl. Beilagen auf A4 ausgedruckt.
- Es sind zwei Referenzen des Architekturbüros, zwei Referenzen des Baumanagements und zwei Referenzen des Landschaftsarchitekturbüros von Bauten bzw. Anlagen oder solchen, die in Realisierung sind (jeweils mind. 1 Referenz muss realisiert sein), vorzugsweise im ähnlichen Bereich betreffend Nutzung, Komplexität und Erstellungskosten BKP 1–9 ≥ CHF 15 Mio. abzugeben.
- Für das Architekturbüro und das Baumanagement kann ein gleiches Referenzobjekt eingereicht werden, sofern die ausgeübte Funktion mehrere der erforderlichen Anforderungen abdeckt.

Es ist ein Plakat A0 mit untenstehender Aufteilung einzureichen. Das Plakat kann gerollt oder auf A3 gefaltet eingereicht werden. Es werden nur das vorgeschriebene Plakat und das Teilnahmeformular zur Beurteilung zugelassen. Die Unterlagen sind je 1x auf Papier (Plakat + Teilnahmeformular A4) sowie auf einem elektronischen Datenträger (Teilnahmeformular als PDF und Excel und Referenzen als PDF) einzureichen.



*Benachrichtigung  
Präqualifikation*

Alle Bewerber werden bis Mittwoch, 30.08.2023, schriftlich über ihre Zulassung zur Teilnahme bzw. Nichtteilnahme am Studienauftrag orientiert.

### 3.3. Phase 2 – Projektstudie

*Infoveranstaltung  
und Ausgabe  
Studienauftrags-  
unterlagen*

Mittwoch, 27.09.2023, 10 Uhr

Es finden eine Informationsveranstaltung und die Ausgabe der Unterlagen inklusive Grundmodell statt. Treffpunkt ist vor dem Haupteingang Stadthaus. An der Informationsveranstaltung werden keine Fragen zum Inhalt des Studienauftragsprogrammes beantwortet. Gestellte Fragen werden jedoch in die offizielle Fragerunde aufgenommen (siehe unten). Sämtliche Unterlagen werden dem Planerteam bei dieser Veranstaltung in elektronischer Form abgegeben. Die Teilnahme an der Informationsveranstaltung ist obligatorisch.

*Fragenstellung  
Studienauftragsphase*

Bis Freitag, 20.10.2023, 12:00 Uhr können Fragen zum Verfahren und Programm an [dominique.wyttenbach@helbling.ch](mailto:dominique.wyttenbach@helbling.ch) per E-Mail eingereicht werden. Sämtliche Fragen und Antworten werden am Freitag, 03.11.2023, sämtlichen Projektbeteiligten per E-Mail zugestellt.

*Zwischenpräsentation*

Montag 18.12.2023

An der Zwischenpräsentation stellen die teilnehmenden Büros ihre Zwischenergebnisse vor und stehen für Fragen des Beurteilungsgremiums zur Verfügung. Zu folgenden Themen sollen erste Lösungsansätze und Ideen präsentiert und noch zu lösende Problemstellungen und offene Fragen aufgezeigt werden:

- Big-Points der Projektidee
- Städtebauliche Einbettung
- Architektonisches Konzept
- Funktionalität der Organisation
- Aussenraumgestaltung

Das Team stellt eine Variante vor. Es ist darauf zu achten, dass neben der Architektur auch die Landschaftsarchitektur über eine Bearbeitungstiefe verfügt, die weiterführende Erkenntnisse ermöglicht.

Die Darstellungen sollen skizzenhaft im "Werkstattcharakter" gehalten werden. Es werden keine abschliessenden Darstellungen erwartet. Das angedachte Gebäudevolumen ist als Modelleinsatz - beispielsweise aus Styropor - an die Zwischenpräsentation mitzubringen (ein Grundmodell wird an der Präsentation vorhanden sein, um die Modelleinsätze hineinzusetzen). Die Präsentation kann mittels Beamer-Präsentation (Laptop und Beamer / TV sind vorhanden) erfolgen. **Die Präsentationsdauer beträgt max. 20 Minuten**, anschliessend bleibt Zeit für Rückfragen des Bewertungsgremiums. Der genaue Zeitpunkt der Zwischenbesprechung wird den einzelnen Teilnehmenden vorgängig mitgeteilt. Über die Zwischenbesprechung wird ein kurzes Protokoll verfasst. Individuelle Rückmeldungen und Erkenntnisse, die für alle Teilnehmende Gültigkeit haben, werden allen Teilnehmenden bis 22.12.2023 zugestellt.

*Abgabe der Pläne und  
Unterlagen*

Bis Montag, 19.02.2024, 16:00 Uhr sind sämtliche Unterlagen und Pläne mit dem Vermerk «Studienauftrag: Sanierung und Erweiterung Verwaltungsliegenschaften Kreuzlingen» versehen an das Submissionssekretariat einzureichen.

*Abgabe Modell*

Montag, 04.03.2024, 16:00 Uhr bei Stadt Kreuzlingen, Projektkoordination.

*Präsentation der  
Projektstudie*

14. und 21. März 2024

Die Büros stellen dem Beurteilungsgremium ihre Projekte vor. An der Schlusspräsentation wird erwartet, dass die Teilnehmenden die Weiterbearbeitung seit der Zwischenbesprechung sowie die wichtigen Elemente des Konzepts aufzeigen. Die Präsentationsdauer beträgt max. 20 Minuten, anschliessend bleibt Zeit für Fragen des Beurteilungsgremiums an die Projektverfassenden.

Die Präsentation hat anhand der Abgabepläne und / oder mittels Beamer-Präsentation (Laptop und Beamer / TV sind vorhanden) zu erfolgen. Die Schlusspräsentation darf keine neuen Inhalte, die über den Inhalt der abgegebenen Pläne hinausgehen, umfassen. Der genaue Zeitpunkt der Schlussbesprechung wird den Teilnehmenden vorgängig mitgeteilt.

### **3.4. Phase 2 – Projektstudie Anforderungen Abgabe**

*Pläne*

Es dürfen maximal 8 Pläne A1 quer abgegeben werden. Der Planinhalt ist wie folgt festgelegt:

- Städtebau 1:500 mit den projektierten Bauten (genordet), inkl. der übergeordneten Konzepte zu Quartiervernetzung sowie zu Freiraum und Erschliessung.
- Situationsplan 1:200 Erdgeschoss mit Umgebung (genordet). Der Plan hat die zur Beurteilung nötigen Höhenkoten zu enthalten. Die Arealgrenze, die bestehenden Bauten und das bestehende Strassen- und Wegenetz müssen zwingend ersichtlich sein.
- Alle zum Verständnis des Projektes notwendigen Grundrisse, Schnitte und Ansichten im Mst. 1:200. Die einzelnen Räume sind im Grundriss gemäss Raumprogramm zu kennzeichnen und mit der Nettofläche zu versehen.
- Neubauten: Die Planinhalte sollen die Architektur der Neubauten inklusive Aussage zur Materialisierung überzeugend darstellen. Die Grundrisse und Schnitte sind in Schwarz / Weiss zu halten.
- Umbauten: Darstellung der baulichen Eingriffstiefen im Bestand sind mittels Eintragungen in Schwarz (Bestand), Gelb (Abbruch) und Rot (Neu) zu kennzeichnen.
- Die räumliche Anordnung und Organisation der öffentlich zugänglichen Bereiche der Verwaltung inkl. Eingangsbereich ist eine wichtige Fragestellung. Die Ideen und Absichten hierzu sind als zentraler Punkt der Abgabe geeignet darzustellen.
- Der Umgang mit der historischen Bausubstanz ist darzulegen.
- Erläuterungstexte sind auf den Plänen anzuordnen.
- Visualisierungen sind den Teilnehmenden freigestellt.

*Modell 1:500*

Es ist das abgegebene Grundmodell zu verwenden. Die Modelle sind kubisch und in Weiss zu halten (kein Naturholz). Es ist der Endzustand darzustellen.

*Weitere Unterlagen*

- Auszug der Flächen- und Volumen gem. SIA 416 (Unterlage 2.4 «Vorlage Flächen und Volumen»)
- Darstellung der Flächen und Volumen in Schemen, Flächenfarbe analog Farbgebung SIA 416
- Darstellung der Geschossflächen (GF) in Schemen und Berechnung der GFZ.

- Raumprogramm mit Soll (Raumprogramm) und Ist (Projektstand)
- Projektbeschrieb Architektur inkl. räumlicher und ökologischer Vernetzung mit dem Quartier und Aufwertung des Areals, Angaben zum Freiraum, Angaben zur Materialisierung.

Jedes Team darf nur ein Projekt einreichen, Varianten sind nicht zulässig. Zusätzliche Unterlagen sind nicht zugelassen und werden nicht bewertet.

*Art der Darstellung und  
Abgabevorgaben*

Die Teilnehmenden sind gebeten, eine möglichst platzsparende und leserliche Darstellung zu wählen. Der Massstab ist grafisch mittels Massstabsleiste auf den Plänen anzugeben.

Der Plansatz ist zweifach abzugeben. Einmal ungefaltet für die Jurierung und Ausstellung auf schwerem Papier (z. B. 150 g/m<sup>2</sup>), einmal gefaltet für die Vorprüfung auf leichtem Papier (80-100 g/m<sup>2</sup>).

Zusätzlich ist für die Vorprüfung der komplette Plansatz 1-fach verkleinert mit Reproduktionsfaktor 71 % auf Papier (Grösse A2) einzureichen.

Die Projekte sind gut verpackt und in Mappen abzuliefern. Sämtliche Bestandteile des Projekts sind mit dem Namen des Architekturbüros zu bezeichnen. Die Pläne dürfen nicht gerollt oder auf feste Materialien aufgezogen werden.

Zudem ist ein elektronischer Datenträger (USB-Stick) mit den PDF-Dateien, den kompletten Projektunterlagen zur Dokumentation sowie mit der Excel-Datei der Kalkulationen abzugeben. Die Dokumente sind wie folgt zu bezeichnen:

- Firmenname\_01\_Pläne (pdf)
- Firmenname\_02\_Erläuterungen (pdf, docx)
- Firmenname\_03\_Raumprogramm (pdf, xlsx)
- Firmenname\_04\_Flächen\_Volumen\_Berechnung (pdf, xlsx)
- Firmenname\_04\_Flächen\_Volumen\_Schemen (pdf)

### **3.5. Phase 2 – Projektstudie Veröffentlichung**

Der Bericht des Beurteilungsgremiums wird allen Teilnehmenden gestellt. Das Studienauftragsresultat wird der Fach- und Tagespresse zur Verfügung gestellt.

Es findet eine Ausstellung mit den Ergebnissen des Studienauftrags statt.

### 3.6. Phase 2 – Projektstudie abgegebene Unterlagen

Die seitens Auftraggeberin ausgegebenen Unterlagen sind folgende:

Unterstrichen sind die Unterlagen, die bereits zur Phase 1 Präqualifikation abgegeben werden.

Die weiteren Unterlagen werden bei der Ausgabe abgegeben.

Dokumentenart	Beschreibung	Format
Allgemein	1.	
	[1.1] <u>Studienauftragsprogramm 4.07.2023</u>	pdf
	[1.2] Raumprogramm xx.09.2023	pdf
	[1.3] Schema Raumbeziehungen xx.09.2023	pdf
	[1.4] Nutzungs- und Betriebskonzept xx.09.2023	pdf
	[1.5] Präsentation Infoveranstaltung 27.09.2023	pdf
	[1.6] Generalplanervertrag 5.07.2023	pdf
	[1.7] <u>Machbarkeitsstudie 25.05.2023</u>	pdf
Formulare	[2.]	
	[2.1] <u>Teilnahmeformular Präqualifikation</u>	docx
	[2.2] Vorlage Projektzusammenfassung	docx
	[2.3] Raumprogramm Soll / Ist xx.09.2023	xlsx
	[2.4] Vorlage Flächen Volumen	xlsx
Plangrundlagen	[3.]	
	[3.1] Katasterplan 2D	pdf/dwg
	[3.2] Pläne Bestandsliegenschaften	pdf/dwg
	[3.3] Auszug rechtskräftige Baulinien	pdf/dwg
	[3.4] ...	
Berichte	[4.]	
	[4.1] Zustands-, Schadstoff-, Erdbebenbeurteilung	pdf
	[4.2] Blätter aus Hinweisinventar kt. Denkmalpflege	pdf
	[4.3] Ampelpläne Denkmalpflege	pdf
	[4.4] Bericht Bodenbelastung von 2021	pdf
Planungs- hilfen	[5.]	
	[5.1] Fotos Bestand (3D-Aufnahmen)	pdf
	[5.2] Grundbuchauszüge	pdf
	[5.3] ...	pdf
Baurecht	[6.]	
	[6.1] Baureglement und Zonenplan (1.09.2023)	pdf
	[6.2] Erläuterungen zum Planungs- und Baugesetz	pdf
	[6.3] Bauvorschriften / Messweisen (6.08.2022)	pdf
Modell	[7.] Grundmodell 1:500	

Tabelle 3.1: Abgegebene Unterlagen

## 4. Aufgabenstellung

Es ist ein Projekt für eine zentrale, städtische Verwaltung im vorgesehenen Perimeter zu entwickeln. Grundsätzlich ist deutlich mehr Fläche realisierbar als von der Verwaltung benötigt wird.

Es ist zu prüfen, wo idealerweise die zentrale Anlaufstelle für die Kundenschaft liegt. Inwiefern sich dabei bestehende Gebäude und Neubauvolumen städtebaulich und betrieblich ergänzen können, ist ebenfalls Gegenstand der Aufgabe.

*Raumprogramm  
Verwaltung*

Die Details des Raumprogramms und der Nähebeziehungen der Räume zueinander (Raumbezugsschema) sind den Unterlagen 1.2 und 1.3 zu entnehmen.

<b>Raumprogramm Verwaltung</b>	m <sup>2</sup> NF ca.
Allgemeine Räume / Gemeinsame Infrastruktur	890
Allgemeine Räume in öffentlicher Zone	195
Allgemeine Räume in halböffentlicher Zone	135
Allgemeine Räume in interner Zone	560
Abteilungsbezogene Räume / Büros	1 470
Präsidium	120
Stadtkanzlei	265
Finanzen	365
Bauverwaltung	380
Sicherheit und Häfen	120
Gesellschaft und Liegenschaften	190
Energie Kreuzlingen	30
Nebenträume und Lager (möglich im UG)	800
Total Nutzfläche NF ohne Reserve	3 160
Reservefläche (mittelfristig)	500
<b>Total Nutzfläche NF inkl. Reserve</b>	<b>3 660</b>

Tabelle 4.1: Übersicht Raumprogramm

*Ergänzende Nutzungen*

Ausserdem ist aufzuzeigen, wie das durch die Stadtverwaltung nicht benötigte Volumen einer gewerblichen Nutzung oder einer Wohnnutzung zugeführt werden kann. Denkbar sind auch längerfristige Reserven für die Verwaltung. Dabei sind städtebauliche Aspekte und die Erhaltung von Freiräumen zu beachten.

<b>Mögliche ergänzende Nutzungen</b>	m <sup>2</sup> NF
Bibliothek (heutige Bibliothek Buecherbrugg)	ca. 250
Café / Bar	k.A.
Laden- / Dienstleistungsflächen z.B. analog dem heutigen 'Schlemmerzentrum', Hauptstrasse 60	k.A.
Langfristige Reservefläche für die Verwaltung	500-1'000
Tiefgarage mit Anteil für Öffentlichkeit	k.A.

Tabelle 4.2: Übersicht mögliche ergänzende Nutzungen

## 5. Rahmenbedingungen

### 5.1. Erkenntnisse aus der Machbarkeitsstudie

Die zur Klärung der Machbarkeit durchgeführte Studie vom 25.05.2023 (Unterlage 1.7) zeigt zwei Lösungsvarianten für einen möglichen Erweiterungsbau und die Nutzung der bestehenden Liegenschaften auf. Die Studie bildete die Grundlage für den Landabtausch und die Festlegung des Eingriffssperimeters. Es hat keine Wertung der Varianten der Machbarkeitsstudie stattgefunden. Sie wird den Teilnehmenden abgegeben.

*Aktualität  
Machbarkeitsstudie*

Aufgrund der Erkenntnisse aus der Machbarkeitsstudie wurden gewisse Bedingungen, insbesondere betreffend das Raumprogramm und das Raum Bezugsschema, weiterentwickelt. Die Machbarkeitsstudie zeigt daher nicht in allen Aspekten die aktuellen Bedingungen auf. Sie soll den Planerteams eine Orientierungshilfe sein.

*Variante «Mäander»*

In der Variante «Mäander» wird das gesamte benötigte Volumen für die Verwaltung in einem Neubau untergebracht. Das ehemalige Kino Bodan wird zur Bibliothek umgenutzt und rückwärtig mit Wohnungen aufgestockt. Für das heutige Stadthaus müsste in diesem Fall noch eine Nutzung gesucht werden, es würde als langfristige Reserve für die Verwaltung dienen. Es ist auch eine spätere Aufstockung des Neubauvolumens denkbar.

*Variante «Punkt»*

In der Variante «Punkt» wird das heutige Stadthaus für die Abteilungen mit wenig Kundenfrequenz umgebaut. Ergänzend werden zwei punktförmige Neubauvolumen zum Stadthaus gesetzt, die die hochfrequentierten Abteilungen sowie Dienstleistungsflächen aufnehmen. Ein weiteres Neubauvolumen hätte Platz und könnte entweder als Wohnungen realisiert oder als langfristige Reserve der Verwaltung noch nicht gebaut werden.

*Übergeordnete  
Erkenntnisse*

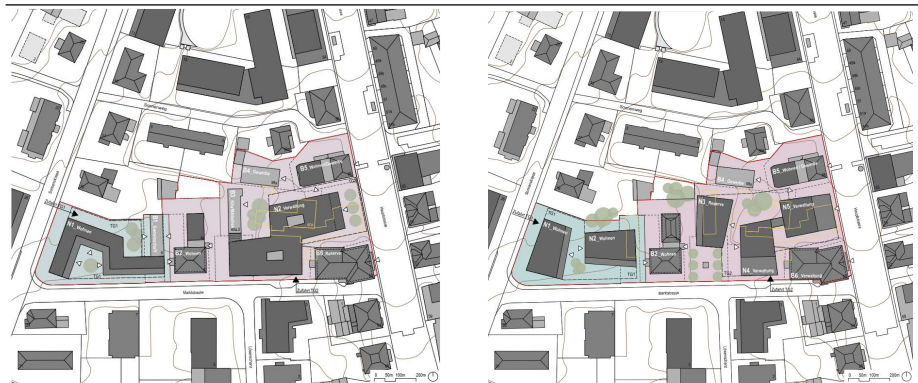


Abbildung 4.1: Machbarkeitsstudie Variante «Mäander» (links) und Variante «Punkt» (rechts)

Den Planungsteams ist es überlassen, ihre individuellen Schlüsse aus dem Resultat der Machbarkeitsstudie zu ziehen. Ein paar übergeordnete Erkenntnisse seien hier bereits notiert:

- Die maximale Ausnützung inklusive aller möglichen Bonuszuschläge ist aufgrund der Nähe zu denkmalgeschützten Objekten städtebaulich nicht befriedigend. Beide Varianten der Machbarkeitsstudie landeten daher bei einer Unterschreitung der Maximalausnützung.
- Das heutige Stadthaus kann den Flächenbedarf der Abteilungen mit wenig Kundenfrequenz aufnehmen (gesamte Abteilung Gesellschaft und Liegenschaften sowie die Organisationseinheiten Personaldienst (aus Abteilung Präsidium) und Rechnungswesen und Lohnbuchhaltung (aus Abteilung Finanzen)).

- Für beide Varianten kann festgehalten werden, dass das Stadthaus der Verwaltung, dient. Entweder als Bürofläche für wenig frequentierte Abteilungen oder als Reservefläche.
- Die Unterbringung sämtlicher Themenschalter im Erdgeschoss ist nicht zwingend. Höher zu gewichten ist die Nähebeziehung innerhalb der Organisationseinheiten, z.B. für Rückfragen vom Schalter an die Fachspezialisten.
- Für die Unterbringung der benötigten Lager- und Technikräume sowie für die Parkierung sind zwei Untergeschosse notwendig.

## 5.2. Standort

*Landabtausch* Zur Erreichung einer städtebaulich hochwertigen Zentrumsentwicklung wurde eine Machbarkeitsstudie zur Definition des Perimeters für den Studienauftrag durchgeführt, die über städtische und benachbarte Grundstücke hinweg diverse Varianten prüfte. Auf dieser Grundlage wurde ein Landabtausch zwischen der Stadt und einem benachbarten Liegenschaftseigentümer vereinbart.

*Eingriffsperimeter* Der Perimeter für den Studienauftrag beinhaltet daher Parzellen, die bereits im Eigentum der Stadt sind, und auch Parzellen, die heute noch im Eigentum eines Nachbarn sind, deren Abtausch mit städtischen Parzellen jedoch vorgesehen ist. In untenstehendem Schema (Abbildung 5.1) sind die heutigen und die künftigen Besitzverhältnisse im Perimeter dargestellt.

Der Perimeter des Studienauftrags liegt innerhalb folgender Parzellen:

- Parzelle Nr. 196
- Parzelle Nr. 247
- Parzelle Nr. 1851
- Parzelle Nr. 2043
- Parzelle Nr. 198
- Parzelle Nr. 1477
- Parzelle Nr. 1871

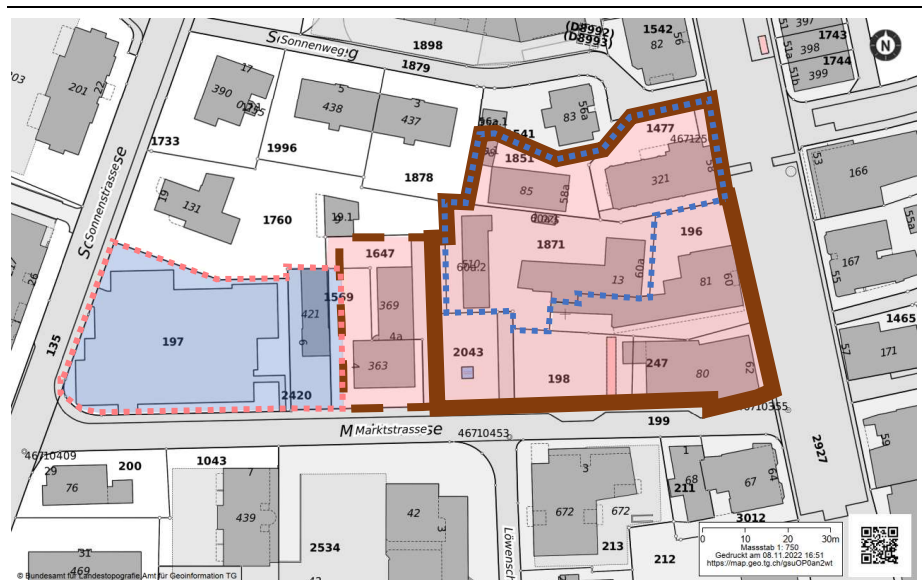


Abbildung 5.1: Parzellen im Perimeter

- Abtauschfläche: Heute Stadt / künftig Nachbar
- Abtauschfläche: Heute Nachbar / künftig Stadt
- Eingriffsperimeter Studienauftrag
- Betrachtungsperimeter Studienauftrag (insb. bezüglich Erschliessung)

*Betrachtungsperimeter* Eine Erweiterung über die Parzellengrenzen ist nicht vorgesehen. Jedoch sollen aufgrund der Erschliessungs- und Eingangssituation der Gebäude Marktstrasse 4 und Marktstrasse 4a auch ein Teilbereich der Parzellen Nr. 1569 und Nr. 1647 betrachtet werden. In untenstehendem Schema sind der Eingriffsperimeter und der Betrachtungsperimeter sowie die neuen bzw. bisherigen Besitzverhältnisse dargestellt.

*Bodenbelastung* Alle Parzellen im Perimeter, ausser Parzelle Nr. 1477, sind von einer CKW-Bodenbelastung betroffen, ausgelöst durch eine ehemalige chemische Reinigung, die von 1951 bis 1975 betrieben worden ist. Die belastete Bodenschicht befindet sich in einer Tiefe von 5 bis 15 Metern (Unterlage 4.4).

Gemäss Abklärungen beim Amt für Umwelt des Kantons Thurgau ist der Standort aktuell als überwachungsbedürftig eingestuft und wird bis Ende 2027 überwacht. Wenn die Werte bleiben, wie sie aktuell sind, ist der Standort nicht sanierungsbedürftig. Falls dies bis zum Abschluss der Überwachung 2027 so bleibt, wird der Standort danach nicht mehr als belastet eingestuft.

Bei einer Bebauung ist eine Bewilligung des Kantons einzuholen und zusätzlich Folgendes zu beachten:

- Der Standort darf nicht als sanierungsbedürftig gelten (aktuell i.O.).
- Falls in den belasteten Bereich eingegriffen wird, wird ein Entsorgungskonzept verlangt bzw. ist eine Altlastenbegleitung notwendig.
- Bei einem grossen Aushub wäre eine mögliche Auflage, die Baugrube mit zusätzlichen Grundwasser-Messstellen zu bestücken.

*2. UG möglich* Die Machbarkeitsstudie hat nachgewiesen, dass unter diesen Umständen ein 2. Untergeschoss möglich ist.

### **5.3. Bestehende Gebäude**

*Hauptstrasse 62* Das Stadthaus (Parzelle Nr. 247) besteht aus einem Kopfbau, 1874 als Gemeinde- und Gerichtshaus erbaut, und einem 1915 ergänzten Anbau.

Der bauliche Zustand ist im Allgemeinen gut. Im Hinblick auf die energetische Situation besteht Handlungsbedarf (Energieeffizienz F). Zwischenzeitlich wurden teilweise die Fenster ersetzt, was die Situation etwas verbessert hat. Die Fassade und das Dach sind ungenügend gedämmt.

Bezüglich Brandschutz und Hindernisfreiheit besteht Handlungsbedarf.

Zu den Themen Schadstoffe und Erdbebensicherheit liegen Berichte vor (Unterlagen 4.1).

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 Klimaanlage 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.

Der Kopfbau des heutigen Stadthauses ist rechtskräftig unter Schutz gestellt. Der spätere Anbau ist zwar nicht geschützt, wird jedoch als erhaltenswert eingestuft.

*Sicht Denkmalpflege*

Das Gebäude Hauptstrasse 62 ist gemäss Entscheid der Stadt Kreuzlingen vom 04.01.2011 rechtskräftig unter Schutz gestellt worden. So muss es gemäss § 2 Abs. 4 in seiner baulichen Substanz und Eigenheit ungeschmälert erhalten bleiben. Es zählt aufgrund seiner geschichtlichen, gestalterischen und ortsbaulichen Eigenschaften zu den bedeutenden Bauten am Ort. Der Kopfbau bildet ein überaus wichtiges Element als Ausgangspunkt der Zeile bis zum Haus Sallmann sowie als Eckbau. Die rückseitige, zweigeschossige Erweiterung im Westen mit Walmdach von 1915 besitzt keinen Zeugnischarakter und ist vom Schutzzumfang ausgenommen. Der Schutzzumfang ist anhand der Ampelpläne definiert (siehe Unterlagen 4.2 und 4.3, Eintrag Hinweisinventar Bauten des Kantons Thurgau und Ampelpläne).



Abbildung 5.2: Hauptstrasse 62 (heutiges Stadthaus) und Hauptstrasse 58

*Hauptstrasse 58*

Für das ehemalige Kino Bodan an der Hauptstrasse 58 (Parzelle Nr. 1477) sind keine Zustandsberichte vorhanden. Grundsätzlich ist von einer Totalsanierung auszugehen.

Das Gebäude Hauptstrasse 58 ist gemäss Hinweisinventar Bauten des Kantons Thurgau als «wertvoll» eingestuft, der Schutzentscheid seitens Gemeinde ist noch pendent. Erst nach der rechtskräftigen Unterschutzstellung sind Eingriffe nach Absprache mit der Denkmalpflege bewilligungsfähig.

*Sicht Denkmalpflege*

Es handelt sich hierbei um das ehemalige Kino Bodan im Stil des Historismus, welches 1924 erbaut wurde. Die ausgearbeiteten Ampelpläne erläutern, dass sowohl die äussere Erscheinung als auch die Raumeinteilung und historische Innenausstattungs-elemente geschützt sind. Das Gebäude zählt aufgrund seiner geschichtlichen, gestalterischen und ortsbaulichen Eigenschaften zu den bedeutenden Bauten am Ort und ist ein wichtiges Zeilenelement an der Hauptstrasse. Für den Kinosaal ist eine optimale Nutzung zu suchen, die mit der bestehenden historischen Bausubstanz verträglich ist.

Feststellung während Machbarkeitsstudie: Es stellt sich die Frage nach möglichen Erweiterungen bzw. Aufstockungen. Gemäss Abklärung mit der Denkmalpflege ist eine Aufstockung des Kinosaals denkbar, solange sie knapp über die Traufe und deutlich unter den First des Kopfbaus zu liegen kommt. Ein Projektvorschlag müsste im Detail beurteilt werden.

*Marktstrasse 4 und 4a*

Das ehemalige Volksbad, Marktstrasse 4a, und das ehemalige Wohnhaus, Marktstrasse 4, sind im Besitz der Stadt Kreuzlingen. Der Perimeter für den Studienauftrag umfasst diese beiden Liegenschaften im Sinne

eines Betrachtungsperimeters insbesondere bezüglich ihrer Erschliessung und bezüglich der Einbettung im Gesamtkontext.

*Sicht Denkmalpflege*

Beide Gebäude werden von der Denkmalpflege als wichtige Zeitzeugen gesehen. Beim Gebäude Marktstrasse 4 handelt es sich um die 1929 erichtete Badeanstalt. Im hinteren Baukörper Marktstrasse 4a befand sich die Warmwasserbadeanstalt. So besitzt der Bau eine bedeutende sozialgeschichtliche, gestalterische und ortsbauliche Eigenschaft für die Stadt Kreuzlingen und ist als solches integral zu erhalten. Die Ampelpläne zeigen den Schutzzumfang.

**Feststellung während Machbarkeitsstudie:** Es stellt sich die Frage nach möglichen Erweiterungen bzw. Aufstockungen der Marktstrasse 4a. Gemäss Abklärung mit der Denkmalpflege ist ein westlicher Anbau im Sinne einer Balkonschicht möglich. Eine Aufstockung um zwei Stockwerke ist denkbar, solange sie unter dem Knick der Mansarde (Walm-dach) der Marktstrasse 4 zu liegen kommt.



Abbildung 5.3: Marktstrasse 4 und 4a

*Weitere bestehende Gebäude innerhalb Perimeter*

Im Perimeter stehen weitere Gebäude. Diese können grundsätzlich zurückgebaut werden. In der Machbarkeitsstudie wurde aufgezeigt, dass manche - eher peripher gelegene - Volumen durchaus Potenzial für eine Umnutzung hätten. Den Planerteams steht es frei, einen Umgang mit diesen bestehenden Gebäuden vorzuschlagen.

Die aktuelle denkmalpflegerische Einschätzung der Objekte im Perimeter ist der Abbildung 5.4 zu entnehmen.



Abbildung 5.4: Situationsplan mit Bestand und denkmalpflegerischer Einschätzung



Wertvoll

**Hauptstrasse 62 Kopfbau:** Schutz ist rechtskräftig.  
**Marktstrasse 4:** Der Schutzentscheid ist seitens Gemeinde pendent.

bemerkenswert (bei Bedarf Abbruch abklären)

**Hauptstrasse 62 Anbau:** Erhalt wird von der Denkmalpflege empfohlen.



aufgenommen (Abbruch möglich)



**Marktgasse 6:** Gemäss neuester Beurteilung wird seitens Denkmalpflege eine Umklassierung auf die Einstufung «aufgenommen» empfohlen. Somit ist ein Abbruch möglich.



**Hauptstrasse 58:** Gemäss neuer Beurteilung der Denkmalpflege wird der Bau als «wertvoll» eingestuft. Der Schutzentscheid ist seitens Gemeinde pendent.

**Marktstrasse 4a:** Gemäss neuester Beurteilung der Denkmalpflege wird der Bau als «wertvoll» eingestuft, als kommunal bedeutend. Der Erhalt ist insbesondere aus sozialhistorischer Sicht empfohlen.

## 5.4. Baurechtliche Vorgaben

Anwendbares Recht

Planungs- und Baugesetz des Kantons Thurgau (PBG) und dazugehörige Verordnungen sowie das neue Baureglement (BauR) der Stadt Kreuzlingen.

Areal und Eingriffs-  
perimeter  
Zusammenfassung der  
wichtigsten  
baurechtlichen Vorgaben

Zone:	Zentrumszone
Geschossflächenziffer GFZ:	2.20
Max. Fassadenhöhe Flachdach:	18 m siehe zudem Fussnote 1 in Art. 5 BauR
Max. Fassadenhöhe Schrägdach:	traufseitig 17 m, giebelseitig 20 m siehe zudem Fussnote 1 in Art. 5 BauR
Mind. Grenzabstand (klein/gross):	6 m / 6 m
Gebäudeabstand:	Gegenüber geschützten Kulturobjekten gilt ein minimaler Gebäudeabstand von einem Drittel der Gesamthöhe des Schutzobjektes.
Bauweise:	entlang Hauptstrasse in 1. Bautiefe: Geschlossene Bauweise
Gebäuelänge:	frei; Grenzabstände, Baulinien und Strassenabstände jedoch zu beachten
Lärmempfindlichkeitsstufe:	III
Gestaltungsplan:	nein

Verzicht auf  
Gestaltungsplan

Grundsätzlich bevorzugt die Auftraggeberin Projekte, welche keine höheren Häuser aufweisen. Es soll in diesem Gebiet auf die Erarbeitung eines Gestaltungsplans verzichtet werden, da das Areal bereits nach Regelbauweise genügend Entwicklungspotenzial bietet. Die Erarbeitung eines Gestaltungsplans bis zur Genehmigung durch das DBU würde zudem mindestens 1,5 bis 2 Jahre in Anspruch nehmen.

## 5.5. Detaillierter Aufgabenbeschrieb

Die aktuell durch die Stadtverwaltung genutzten Liegenschaften bieten keine kundenfreundliche Orientierung, zu wenig Diskretion und wenig

Platz. Gefordert ist daher eine Lösung, die sich an den Bedürfnissen der Kundschaft orientiert. In den Bereichen Brandschutzvorschriften, energetische Vorschriften und Behindertengleichstellungsgesetz besteht ebenfalls dringender Handlungsbedarf.

Daraus resultiert eine vielfältige Aufgabenstellung:

- Sicherstellung einfacher und komfortabler Erreichbarkeit
- Sicherstellung einer möglichst weitgehenden Barrierefreiheit
- Vereinfachung Orientierung 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 von heutigen Standards entsprechenden Arbeitsplätzen
- Reduktion des Energiebedarfs der denkmalgeschützten Bestandsgebäude und Deckung dieses Bedarfs mit 100 % erneuerbarer Energie
- Erstellung nachhaltiger Neubauten im Baustandard Minergie-P Eco
- Abdeckung der Mobilitätsanforderungen für Mitarbeitende und Kundschaft
- Ein angemessener Einbezug aller relevanten Stakeholder im Interesse der Folgephasen und der anstehenden Entscheide.

*Raumprogramm,  
Raumbezugsschema,  
NBK*

Die einzelnen Räume und ihre Nähebeziehung sind in den Unterlagen «Raumprogramm» und «Raumbezugsschema» dargestellt. Weitere Anforderungen sind im «Nutzungs- und Betriebskonzept» beschrieben.

*Aufrechterhaltung  
des Betriebs*

Das Projekt ist so zu konzipieren, dass der Betrieb der bestehenden Verwaltungliegenschaften während der Bauphase des Neubaus möglichst ungestört aufrechterhalten werden kann.

*Etappierung  
zur Vermeidung  
von Provisorien*

Der Bauablauf ist so zu etappieren, dass der Neubau für den Umzug bereit ist, bevor mit dem Umbau bzw. der Sanierung der Bestandsliegenschaften begonnen wird. Auf diese Weise sollen Provisorien vermieden werden.

*Erschliessung  
Gesamtareal*

Der Hauptzugang der Verwaltung soll eine klare Adresse erhalten. Dies kann an der Marktstrasse oder an der Hauptstrasse sein.

Die Haupteerschliessung für die Anlieferung und die Zufahrt in die Tiefgarage haben über die Marktstrasse zu erfolgen.

Die Feuerwehrezufahrt, die Bewegungs- und Stellflächen sind sowohl für die Bestandsbauten wie auch für die Erweiterung gemäss Richtlinie sicherzustellen.

*Brandschutz*

Die Brandschutznorm (Ausgabe 2015) und die Brandschutzrichtlinien der Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen VKF sind zu beachten.

*Hindernisfreiheit*

Die Norm SIA 500 «Hindernisfreie Bauten» ist für die Projektierung und Ausführung von öffentlich zugänglichen Bauten, Wohnbauten und Bauten mit Arbeitsplätzen einzuhalten.

*Nutzungs- und  
Betriebskonzept*

Weitere Anforderungen werden im Nutzungs- und Betriebskonzept formuliert.

## **5.6. Anforderungen an Neubauvolumen**

*Gestalterisch*

Für den Neubau ist eine sehr gute Einordnung ins Areal mit hoher architektonischer Qualität gewünscht. Grosser Wert wird auch auf eine

stimmige Anordnung der Räume innerhalb des Volumens sowie auf die Umsetzung der betrieblichen Anforderungen gelegt.

Es sind Aussagen zur ortsbaulichen Situation wie verträgliche Bebauungsdichte, Körnigkeit und Höhenentwicklung mit Bezug zur Umgebung gewünscht. Insbesondere auf die Nähe zu den Gebäuden Hauptstrasse 62, Hauptstrasse 58 und Marktstrasse 4/4a ist ein Augenmerk zu legen.

Es ist eine kompakte Bauweise mit einem guten Flächen-Volumen-Verhältnis anzustreben.

## 5.7. Aussenräume

*Freiraum* Die Gestaltung der Freiräume hat nach einem Gesamtkonzept zu erfolgen. Es ist ein Konzept zu erarbeiten, das das Areal als Ganzes betrachtet, das den heutigen Ansprüchen an ökologische und klimatische Wertigkeit entspricht und konsequent nachhaltig gedacht ist. Die entstehende hohe bauliche Dichte ist mit einem überzeugenden Freiraum- und strukturellen Grünkonzept aufzuwerten, das sich als Mehrwert in den öffentlichen Gesamtfreiraum integriert.

Besonderes Augenmerk ist zu richten auf die aussenräumliche Anbindung bzw. Vermittlung zwischen Neubauten und Bestandsbauten.

Ein weiteres Augenmerk gilt den Friktionssituationen im Aussenraum: Fussgänger, Einfahrten, Anlieferung etc. Es ist darzulegen, wie die Verkehrserschliessung auf dem Areal organisiert wird.

Für die Gestaltung der Aussenräume ist die Richtlinie «Behindertengerechte Fusswegnetze» («Strassen – Wege – Plätze») zu beachten. Diese kann bei der Schweizerischen Fachstelle für behindertengerechtes Bauen unter [www.hindernisfrei-bauen.ch](http://www.hindernisfrei-bauen.ch) kostenlos bezogen werden.

## 5.8. Parkierung

*Tiefgarage* Anordnung und Abmessung von Abstellplätzen richten sich nach den VSS-Normen SN 40 291. Die neuen Parkplätze sind ausschliesslich in der neuen Einstellhalle vorzusehen. Oberirdische PW-Parkplätze sind für den Neubau keine vorgesehen. Mehr- oder Einspurigkeit der Tiefgaragenzufahrt ist zu prüfen. Ebenso zu prüfen ist eine mögliche Erweiterung zur Restparzelle für spätere Erweiterungsbauten. Die Anzahl an Parkplätzen soll maximiert werden.

Ebenfalls soll aufgezeigt werden, wo die Fahrzeuge der verschiedenen Nutzergruppen parkiert werden (Kundenparkplätze, Betriebsfahrzeuge).

*Motorräder, Roller und Velos* Für Motorräder und Roller sind 5 Abstellplätze in der Einstellhalle und 5 weitere gedeckte Abstellplätze im Aussenbereich zu planen.

Für die Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen sind die Vorgaben der VSS-Norm 40 065 (2019) einzuhalten. Die Projektierung von Veloparkierungsanlagen hat gemäss VSS Norm 40 066 (2019) zu erfolgen. Mindestens 20 der Langzeitparkplätze sind in einem gesonderten, von der Einstellhalle aus begehbarem Raum oder im Erdgeschoss, unterzubringen. Siehe zudem Art. 36 Baureglement.

## 5.9. Nachhaltigkeit

*Ökologische Nachhaltigkeit und Gebäudetechnik*

Kreuzlingen ist Energiestadt Gold. Die Stadt strebt ein zukunftsfähiges, wirtschaftliches und nachhaltiges Immobilienportfolio an. Dazu ist eine umfassende Betrachtung über den gesamten Lebenszyklus der Immobilie notwendig. Die Raumbedürfnisse sollen in langlebigen, resilienten Bauten

untergebracht und so ein dauerhaftes und die Ressource Raum schonendes Portfolio gepflegt werden. Zukünftige Instandhaltungs- und Instandsetzungszyklen sollen vereinfacht und Nutzungsänderungen besser ermöglicht werden. Insbesondere sollen die CO<sub>2</sub>-Emissionen reduziert sowie der Ausbau erneuerbarer Energien aktiv vorangetrieben werden.

*Minergie P* Neubauten sind nach dem Baustandard Minergie-P zu erstellen. Die Wärmeerzeugung der Neubauten und der denkmalgeschützten Bestandsgebäude ist mit 100 % regenerativer Energie zu decken. Anfallende Abwärme aus der Klimatisierung ist soweit technisch möglich in die Wärmeerzeugung einzubinden.

*Option ECO* Als Richtschnur für die Planung dient weiter der Minergie-Labelzusatz ECO. Eine Zertifizierung steht dabei noch nicht im Vordergrund, soll aber in den weiterführenden Planungsphasen möglich sein.

*Integrales Gebäudetechnikkonzept* Es ist ein integrales, ganzheitliches Gebäudetechnikkonzept zu entwickeln. Prioritär soll durch robuste bauliche Massnahmen eine hohe Behaglichkeit mit tiefem Gesamtenergiebedarf angestrebt werden. Eine tiefe Gebäudehüllzahl, ein ausgewogener Fensteranteil und eine gut gedämmte Gebäudehülle mit genügend Speichermasse sowie Augenmerk auf den sommerlichen Wärmeschutz sind dabei wichtige Voraussetzungen.

*Fotovoltaik* Gemäss kantonalen Vorgaben sind alle frei verfügbaren Dachflächen für die Solarstromproduktion zu nutzen. Es soll auf Jahresbasis mind. eine ausgeglichene Energiebilanz (Eigenstromerzeugung deckt den benötigten Strombedarf) angestrebt werden. Dafür sind ggf. auch Fotovoltaik-Elemente in der Fassade zu berücksichtigen.

Es ist auch zu prüfen, ob Fassadenbereiche mit Pflanzen begrünt werden können. Das Dach sollte sowohl begrünt als auch zur Energieproduktion genutzt werden.

Für Mitarbeitende wie auch Kundschaft sind in der Tiefgarage Lademöglichkeiten für eine 100%-Elektrifizierung des individuellen Personenverkehrs (PKW und Fahrräder) vorzusehen.

## 5.10. Gesamttermine

Für die Projektierung, Planung und Realisierung sind folgende Termine vorgesehen:

Studienauftrag	07 / 2023	bis	03 / 2024
Option Überarbeitung	04 / 2024		
Vorprojekt	05 / 2024	bis	10 / 2024
Volksabstimmung Baukredit	09 / 2025		
Bauprojekt	10 / 2025	bis	06 / 2026
Bewilligungsverfahren	07 / 2026	bis	11 / 2026
Baubeginn	Q1 / 2027		
Bauende	Q1 / 2029		

## 6. Programmgenehmigung

Dieses Studienauftragsprogramm wurde vom Beurteilungsgremium genehmigt. Es entspricht der Ordnung SIA 143 für Architektur- und Ingenieurstudienaufträge.

Kreuzlingen, 5.07.2023, das Beurteilungsgremium:

	Thomas Niederberger Sachvertretung, Vorsitz
	Seraina Fehr Sachvertretung
	Urs Schläpfer Sachvertretung
	Ernst Zülle Sachvertretung, Ersatz
	Patrick Gmür Fachvertretung, Moderation
	Nilufar Kahnemouyi Fachvertretung
	Esther Deubelbeiss Fachvertretung
	Patrick Altermatt Fachvertretung
	Michael Schmidt Fachvertretung, Ersatz