
STUDIENAUFTRAG IM SELEKTIVEN VERFAHREN BERICHT DES BEURTEILUNGSGREMIUMS

Sanierung und Erweiterung Verwaltungsliegenschaften, Kreuzlingen



Visualisierung Siegerprojekt "Alice" (Romero Schaeffle Partner Architekten AG)

Impressum

Herausgeberin

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

Tel. +41 71 677 61 11

www.kreuzlingen.ch

Redaktion und Layout

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

Tel. +41 44 438 18 11

www.helbling.ch

Modellfotografie

Andreas Widmer
Widmer Fotografie
Weststrasse 14
8570 Weinfelden

Tel. +41 71 636 22 44

www.widmer-fotografie.ch

Kreuzlingen, April 2024

Vorwort und Dank

Seit über 30 Jahren bestehen in Kreuzlingen Bemühungen für die Realisierung eines neuen Stadthauses für die Stadtverwaltung im Zentrum von Kreuzlingen.

Im November 2016 stimmten die Kreuzlinger Stimmberechtigten einem Projekt auf der Festwiese zu. Anschliessend wurde eine Initiative "zur Freihaltung der Festwiese beim Bärenplatz" eingereicht, welcher die Stimmberechtigten im März 2021 zustimmten. Der Stadtrat wurde somit beauftragt, an einem anderen Standort ein Projekt zu planen.

Der Gemeinderat hat im März 2022 einem entsprechenden Kreditbegehren für die Durchführung eines Architekturwettbewerbs und die Projektierung bis und mit Volksabstimmung zugestimmt.

Der Stadtrat hat in der Folge einen breit angelegten Prozess gestartet und mit verschiedenen Interessengruppen die Planung in Angriff genommen. Nach der Ausarbeitung einer Machbarkeitsstudie erfolgten zwei Ausschreibungen: Ein Planerwahlverfahren beim Haus Sallmann und ein Studienauftragsverfahren für die Sanierung und Erweiterung der städtischen Verwaltungsliegenschaften im Bereich Boulevard/Marktstrasse beim bestehenden Stadthaus.

Beim Studienauftragsverfahren wurden nach einer offenen Ausschreibung sechs Planerteams mit der Ausarbeitung eines Projektes beauftragt. Im Dezember 2023 fand die Zwischenbesprechung mit allen Teams statt. Im März 2024 an einem Tag die Schlusspräsentationen und an einem Tag die Schlussbeurteilung.

Die Fach- und Sachmitglieder des Beurteilungsgremiums sowie die anwesende Expertenrunde haben dem Stadtrat das Projekt "Alice" von Romero Schaeffle Partner Architekten AG einstimmig zur Weiterbearbeitung empfohlen. Der Stadtrat hat dem Siegerprojekt am 2. April 2024 zugestimmt.

Ganz besonders hervorheben möchte ich, dass sich die sechs Planerteams intensiv mit der Aufgabe auseinandergesetzt und sehr gute Lösungen bzw. Projekte erarbeitet haben. Bereits in dieser Bearbeitungsphase wurden sehr viele Details berücksichtigt.

Beeindruckend war auch, wie sich die Projekte nach der Zwischenbesprechung bis zur Schlussabgabe positiv weiterentwickelt haben. Das Beurteilungsgremium hatte dadurch eine Auswahl von Projektvorschlägen, erarbeitet von hochqualifizierten Planerteams.

An dieser Stelle möchte ich mich bei allen Planerteams für die Arbeit, bei Patrick Gmür für die umsichtige Führung des Beurteilungsgremiums, bei den Fach- und Sachmitgliedern sowie dem Experten-Team, der Bauherrenvertreterin und der Projektkoordinatorin für das Engagement bedanken.

Romero Schaeffle Partner Architekten AG gratuliere ich ganz herzlich zum Siegerprojekt und freue mich auf die gemeinsame Weiterbearbeitung mit dem Ziel einer klaren Annahme des Baukredits durch die Kreuzlinger Stimmberechtigten.

*Thomas Niederberger
Stadtpräsident
Vorsitzender des Beurteilungsgremiums*

Inhalt

Einleitung	5
Ausgangslage.....	5
Verfahrenswahl.....	5
Perimeter.....	5
Aufgabenstellung	6
Aufgabe	6
Ziel des Studienauftrags.....	6
Beurteilungskriterien.....	6
Rahmenbedingungen	6
Formelles.....	7
Verfahren.....	7
Termine.....	7
Entschädigung.....	7
Beurteilungsgremium.....	7
Beurteilung.....	8
Präqualifikation.....	8
Zwischenpräsentation.....	8
Schlusspräsentation	8
Beurteilungstag.....	8
Empfehlung	9
Entscheid Stadtrat	9
Projekte	10
Team um Romero Schaeffle Partner Architekten AG	10
Team um :mlzd	16
Team um :Zimmer Schmidt Architekten GmbH	22
Team um Scheitlin Syfrig Architekten AG	28
Team um Ryf Scherrer Ruckstuhl Architekten AG	34
Team um Itten + Brechbühl AG	40
Genehmigung	47

Einleitung

Ausgangslage

Eine zentrale städtische Verwaltung ist in Kreuzlingen schon lange ein Bedürfnis. Die aktuell durch die Stadtverwaltung genutzten Liegenschaften bieten zu wenig Platz, zu wenig Diskretion und keine kundenfreundliche Orientierung. Gefordert ist eine Lösung, die sich am Kundenbedürfnis orientiert und rund 130 Arbeitsplätzen Platz bietet.

Die Chronologie der Standortsuche reicht über 30 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.

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).

In der Folge wurden verschiedene Anspruchsgruppen in Nutzerworkshops und via Sounding Board (Vor-Baukommission) abgeholt.

Parallel dazu wurden der Liegenschaftsbestand durchleuchtet, die baulichen Machbarkeiten und zwingenden Massnahmen abgeklärt, ein provisorisches Raumprogramm und weitere Anforderungen definiert.

Verfahrenswahl

Als Erkenntnis aus der langjährigen und anspruchsvollen Vorgeschichte wurde die Art des Verfahrens festgelegt:

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. Es wurde ein nicht anonymer Studienauftrag mit Präqualifikation und Zwischenpräsentation durchgeführt.

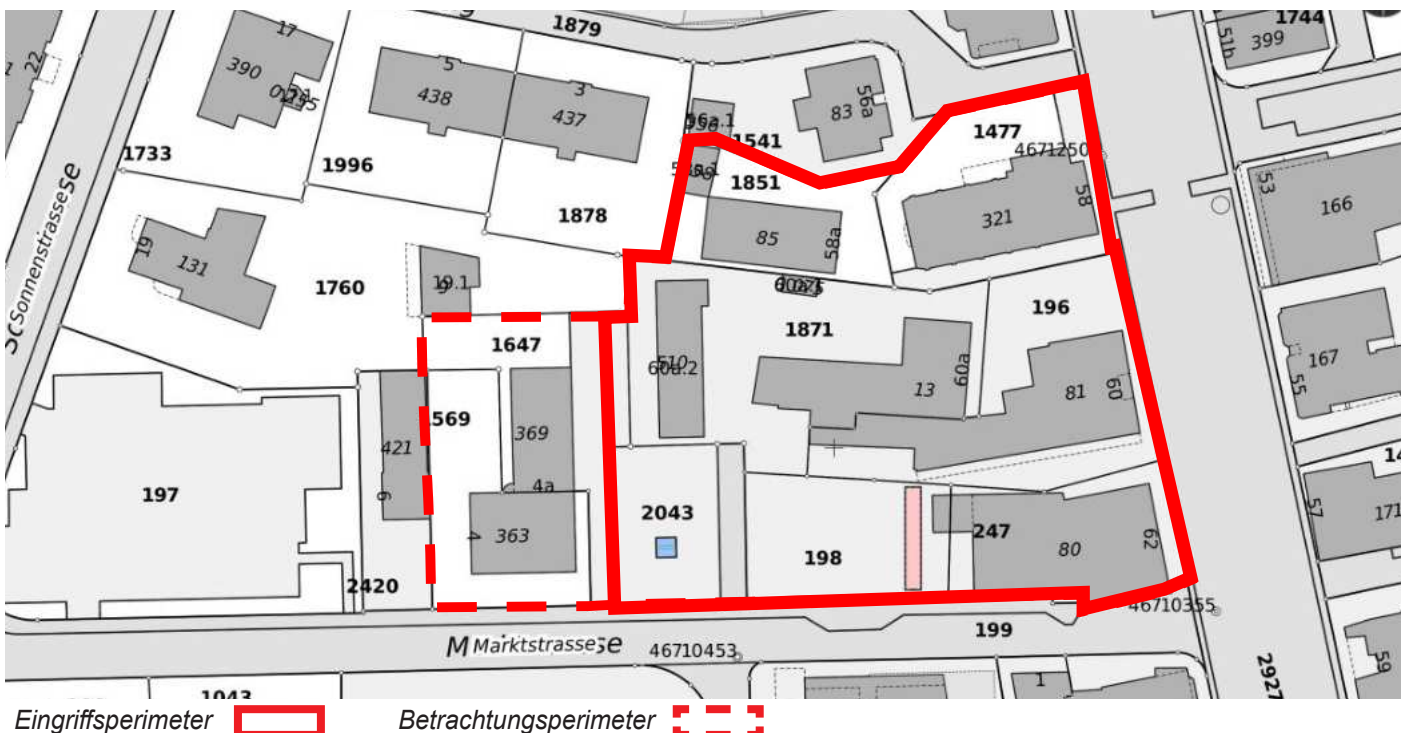
Ziele des Verfahrens waren der Erhalt von Projektstudien sowie die Evaluation eines in seiner Gesamtheit überzeugenden Projektbeitrags und der entsprechende Folgeauftrag an die Verfassenden.

Perimeter

Da der Planungsperimeter wesentlich von einem adäquaten Landabtausch mit benachbarten Parzellen der städtischen Grundstücke abhängt, war auch der Einbezug der benachbarten Liegenschaftsbesitzer wichtig.

Mit dem Ziel, den Planungsperimeter zu fixieren, wurden in einer Machbarkeitsstudie verschiedene Varianten geprüft.

Auf Grundlage der Machbarkeitsstudie fand sich eine Lösung mit den Nachbarn. Der Perimeter für den Studienauftrag wurde entsprechend unter Voraussetzung eines Landabtauschs festgelegt.



Aufgabenstellung

Aufgabe

Die Aufgabe des Studienauftrages sah einerseits einen Neubau vor und andererseits die Sanierung und Umnutzung von teilweise denkmalgeschützten, bestehenden Liegenschaften.

Der Perimeter spannt sich zwischen drei denkmalpflegerisch wertvollen Gebäuden auf: Hauptstrasse 62, Marktstrasse 4/4a und Hauptstrasse 58. Die anderen Gebäude im Perimeter können zu Gunsten eines Neubauvolumens zurückgebaut werden.

Mit der Ausschreibung des Studienauftrags sollten ein Siegerprojekt und ein Generalplanerteam für die Phasen Projektierung bis Ausführung (31-53 nach SIA) bestimmt werden.

Für die Teammitglieder aus den Bereichen Architektur, Baumanagement und Landschaftsarchitektur waren im Rahmen der Präqualifikation Referenzprojekte anzugeben. Alle weiteren Fachplaner waren zu deklarieren.

Für die Präqualifikation bestand ein Generalplanerteam zwingend aus Fachleuten der folgenden Bereiche:

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

Ziel des Studienauftrags

Der Studienauftrag bietet einerseits die Chance eine kundenfreundliche Stadtverwaltung zu schaffen, andererseits den Ort aufzuwerten.

Der Perimeter liegt im Zentrum von Kreuzlingen. Die Aufgabe hatte daher im Wesentlichen auch eine städtebauliche Bedeutung. Der künftige Standort der Verwaltung soll eine ortsbauliche Selbstverständlichkeit ausstrahlen. Das gesamte Areal soll einen öffentlichen Charakter sowie eine Durchlässigkeit erhalten.

Der Fokus lag auf dem Bedarf der städtischen Verwaltung inklusive mittelfristigen Reserveflächen. Da im Perimeter weitaus mehr Fläche realisierbar ist, als die Verwaltung benötigt, sollte einerseits auch eine langfristige Reserve für die Verwaltung ausgewiesen werden. Andererseits waren ergänzende Nutzungen (z.B. städtische Bibliothek) zur Unterstützung des angestrebten öffentlichen Charakters vorzusehen.

Beurteilungskriterien

Die Projektstudien wurden gemäss folgenden Kriterien beurteilt:

- Städtebau, Architektur, Landschaftsarchitektur
 - Umgang mit historischer Bausubstanz
 - Ortsbauliche Qualität
 - Architektonische 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
 - Landschaftsgestalterische Qualität

Die Reihenfolge bezeichnete keine Gewichtung. Das Beurteilungsgremium hat aufgrund der aufgeführten Beurteilungskriterien eine Gesamtwertung vorgenommen.

Rahmenbedingungen

Die Rahmenbedingungen für die Projektierung wurden im Studienauftragsprogramm und in einer Reihe von weiteren abgegebenen Unterlagen beschrieben.

Formelles

Verfahren

Der nicht anonyme Studienauftrag wurde gemäss folgendem Verfahren durchgeführt:

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

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

Termine

Publikation Verfahren	06.07.2023
Eingabetermin Teilnahmeantrag	14.08.2023
Benachrichtigung Präqualifikation	30.08.2023
Infoveranstaltung, Begehung, Ausgabe	27.09.2023
Zwischenbesprechung	18.12.2023
Schlussabgabe Pläne	19.02.2024
Projektpräsentation	14.03.2024
Beurteilungstag	21.03.2024

Entschädigung

Die Teilnahme an der Präqualifikation wurde nicht entschädigt.

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

Beurteilungsgremium

Sachmitglieder

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

Fachmitglieder

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

Beratendes Expertenteam (ohne Stimmrecht)

Ljiljana Tatic
Thomas Leuch
Jost Rüegg
Fabrizio Ribezzi
Brigitte Späth
Sandra Petrocelli
Beni Merk
Elina Müller
Ivan Semeraro
Cvjetko Miljic
Attila Wohlrab

Fachliche Begleitung und Vorprüfung (ohne Stimmrecht)

Dominique Wyttenbach	Bauherrenvertretung, Helbling Beratung + Bauplanung AG
Bruno Wegmüller	exact Kostenplanung AG
Andrea Pulch	Denkmalpflege Kanton Thurgau
Franziska Zschill	Leiterin Liegenschaften
Anthony Sarno	Leiter Stadtplanung
Roman Schwarz	Energiebeauftragter
Stefan Braun	Umweltbeauftragter
Sandro Nöthiger	Leiter Tiefbau

Beurteilung

Präqualifikation

Aufgrund der eingereichten Bewerbungsunterlagen nahm das Beurteilungsgremium eine Selektion geeigneter Generalplanerteams vor. Die Präqualifikation erfolgte gemäss den im Programm definierten Eignungs- und Selektionskriterien.

An der Sitzung des Beurteilungsgremiums am 16. August 2023 zur Präqualifikation wurden die Bewerbungen durchwegs als sehr gut befunden. Das Beurteilungsgremium wählte in insgesamt drei Rundgängen die folgenden 6 Teams für die Teilnahme am Studienauftrag aus:

- Team um Zimmer Schmidt Architekten GmbH
- Team um Ryf Scherrer Ruckstuhl Architekten AG
- Team um Scheitlin Syfrig Architekten AG
- Team um Romero Schaeffle Partner Architekten AG
- Team um :mlzd
- Team um Itten + Brechbühl AG

Zwischenpräsentation

Am 18. Dezember 2023 fand die Zwischenbesprechung statt. Die Teams präsentierten ihre ersten Ideen anhand von Plänen und Modellen dem Beurteilungsgremium. Die Vielfalt an Ideen für diese wichtige Bauaufgabe im Zentrum der Stadt war beeindruckend. Das Gremium diskutierte nach der Präsentation jeweils die Projektideen ausführlich. Die stimmberechtigten Mitglieder des Gremiums (Sach- und Fachmitglieder) wurden dabei durch Inputs des 20-köpfigen Expertenteams beratend unterstützt.

In der schriftlichen Rückmeldung an die Teams wurde ihnen im Namen der Bauherrschaft für die differenziert ausgearbeiteten Projektvorschläge und die dahinterstehende Arbeit gedankt. Bezugnehmend auf die Aufgabenstellung, das Raumprogramm sowie die Fragenbeantwortung wurden die Teams einerseits nochmals auf wichtige allgemeine Bedingungen hingewiesen, und andererseits erhielten die Teams individuelles Feedback zu ihren Projektansätzen.

Schlusspräsentation

Die Abgabe der Pläne hatte bis zum 19. Februar 2024 und die Abgabe der Modelle bis zum 4. März 2024 zu erfolgen. Sämtliche Teams reichten die Unterlagen fristgerecht und vollständig ein. Des Weiteren ergab die Vorprüfung der Unterlagen keine Verstösse, die zu einem Ausschluss hätten führen müssen. Es waren somit alle Projekte für die Beurteilung zugelassen.

Am 14. März 2024 fand die Schlusspräsentation statt. Dem Beurteilungsgremium wurde zu Beginn des Tages eine Übersicht des Vorprüfberichts abgegeben, um während der Präsentationen auf die entsprechenden Punkte achten zu können.

Die Teams präsentierten ihre Projekte während 15 Minuten

dem Beurteilungsgremium. Anschliessend wurden Fragen gestellt und danach erfolgte eine projektspezifische Diskussion des Beurteilungsgremiums. Erneut war das Gremium über die Qualität der Projektvorschläge sehr erfreut. Insbesondere fiel auf, dass die Teams sehr gut auf die Rückmeldungen zur Zwischenpräsentation reagiert hatten und nun teilweise frappante Lösungen präsentierten.

Beurteilungstag

Zu Beginn des Beurteilungstags am 21. März 2024 wurde der detaillierte Vorprüfbericht verteilt. Beim ersten Rundgang (Informationsrundgang) führten alle Experten kurz durch die von ihnen geprüften Punkte bzw. Befunde.

Nach dem ersten Rundgang wurde nochmals betont und gewürdigt, dass die Teams enorme Leistungen erbracht hatten und man insgesamt sehr zufrieden mit den eingegangenen Arbeiten ist. Gerade auch die Vielfalt an Ideen beeindruckte.

Im zweiten Rundgang (1. Beurteilungsrundgang) kam das Beurteilungsgremium zum Schluss, dass drei der Projekte im Vergleich zu den anderen drei bezüglich der städtebaulichen und betrieblichen Qualitäten mehr zu überzeugen vermochten. Die anderen drei Projekte wurden daher ausgeschieden.

Im dritten Rundgang (2. Beurteilungsrundgang) wurden die drei verbliebenen Projekte einander direkt gegenübergestellt. Gerade auch im Modell zeigten sich qualitative Vor- und Nachteile. Die Fachmitglieder des Beurteilungsgremiums fassten die wesentlichen Aspekte jedes Projekts nochmals zusammen.

Das Projekt des Teams von Romero Schaeffle Partner Architekten AG wurde im 3. Rundgang einstimmig als Siegerprojekt gewählt.

Am Ende des Beurteilungstages reflektierte das Gremium nochmals die Beurteilung der Teams im Vergleich. Der grosse Einsatz aller Teams ist in den Beiträgen ersichtlich und verdient Anerkennung.

Nachfolgend werden die Projekte in der Reihenfolge ihrer Präsentation vom 14. März 2024 vorgestellt. Die detaillierte Beurteilung der Projekte ist im Projektbeschrieb festgehalten.

Empfehlung

Das Beurteilungsgremium beschloss einstimmig, das Projekt des Teams von Romero Schaeffle Partner Architekten AG zur Weiterbearbeitung zu empfehlen.

Dabei sind die folgenden allgemeinen Erkenntnisse sowie spezifischen Empfehlungen zu beachten:

- Nutzungsvarianten für Café im Erdgeschoss
- Sonnenschutz (Klimawandel muss mitgedacht werden, Beschattung muss umsetzbar sein)
- Sommerliche Kühlung (Geocooling vermutlich nicht ausreichend)
- Unterhalt Fenster
- Aufgang zu Dach für Unterhalt (aber Achtung: Dachterrasse würde Projekt nicht vertragen)
- Ausbau Tiefgarage prüfen: Auf 41 oder auf 50 Parkplätze
- Verkehrssicherheit Einfahrt Marktstrasse
- Prüfung, ob Dachbegrünung intensiver möglich ist, damit Kühlung effizienter genutzt werden kann (Statik)
- Prüfung Öffnung Seitenwand Kino Bodan (aus Sicht Denkmalpflege vorstellbar)

Entscheid Stadtrat

Der Stadtrat folgte in seiner Sitzung am 2. April 2024 der Empfehlung des Beurteilungsgremiums und fällte den Vergebungsentscheid.



Impressionen des Beurteilungstags



Modellfoto

Architektur

Romero Schaeffle Partner Architekten AG

Baumanagement

Caretta+Weidmann Generalplaner AG

Landschaftsarchitektur

Johannes von Pechmann Stadtlandschaft GmbH

Tragwerksplanung

IHT Ingenieurbüro für Holz + Technik AG

Elektroplanung

GODE AG ZÜRICH Ingenieurgesellschaft für Elektrotechnik

Gebäudetechnikplanung

RMB Engineering AG

Bauphysik

BAKUS Bauphysik + Akustik AG



Visualisierung

Schon in der Zwischenbesprechung vom Dezember 2023 überzeugten sowohl die sorgfältige historische städtebauliche Analyse Kreuzlingens als auch die präzisen Beobachtungen des Perimeters des Studienauftrags sowie der näheren Nachbarschaft. Diese Erkenntnisse werden für die Schlussabgabe weiter vertieft. Zusätzlich sind die Hinweise aus der Zwischenkritik des Beurteilungsgremiums aufge-

nommen. Gekonnt reagieren die Projektverfassenden auf diese Empfehlungen. Der Entwurf wird wo nötig überarbeitet und fachkundig weiterentwickelt. Bei Bedarf werden aber auch neue, der Aufgabenstellung oder dem Raumprogramm entsprechende, Lösungen präsentiert. Der in der Weiterbearbeitung geschickt verkleinerte Fussabdruck des Gebäudes erlaubt, diesen passgenau in die be-

stehende Situation einzufügen. Aus drei Gebäudeteilen wird gekonnt ein einseitig offener Hoftypus gebildet. Zusammen mit der als Herzstück im Hof eingefügten eingeschossigen Schalterhalle entsteht eine stimmige städtebauliche Figur. Mit deren Oberlichtern und dem grossen Fenster zum neuen "Birkenhain" wird diese Halle zur öffentlichen Mitte. Darüber hinaus entspricht jene der angestrebten Bedeutung des neuen Verwaltungsgebäudes für Kreuzlingen.

Zusätzlich wird dieser Aufbau für eine klare und einfache Konstruktionsweise genutzt. Die Untergeschosse bilden zusammen mit dem Haupterschliessungskern, dem zur Marktgasse hin zugeordneten Zwischengeschoß und der Schalterhalle eine massive (betonierte) Basis. Dank dieser Massnahme ist sowohl die Erdbeben-, als auch die Aufnahme der Windlasten wie selbstverständlich gewährleistet.

Für die verbleibenden Obergeschosse wird eine vorgefertigte Holzstruktur vorgeschlagen. Mit grossem Fachwissen schlagen die Planenden vor, dass für die Decken des Holzsystembaus ein Hybridsystem aus einem Holz-Beton-Verbund mit integrierter Schalldämmung und Heiz-/Kühlsystem verwendet wird.

Virtuos ist auch der Umgang mit dem vorhandenen gewachsenen Terrain. Der Haupteingang erfolgt richtigerweise über den Stadthausplatz. Dessen Eingangskote ist leicht angehoben. Diese feine, kaum spürbare Massnahme stärkt die Bedeutung dieses für Kreuzlingen wichtigen Gebäudes. Zusätzlich erlaubt dieser raffinierte Planungsentscheid gegenüber der Marktgasse ein Zwischengeschoß als Sockel in Ortbeton auszubilden. In diesem befinden sich Ein- und Ausfahrt sowie die Anlieferung.

Einzig die Anzahl der geforderten Parkplätze in der Einstellhalle entspricht nicht den Forderungen des Raumprogramms. Eine Variante mit genügend Parkierungsmöglichkeiten wird aber aufgezeigt.

Diese Setzung mit den drei Bauteilen fasst zusammen mit den geschützten Bauten und der unmittelbaren Umgebung drei Freiräume: Ein lebhafter Stadthausplatz mit Markttreiben und Café an der Hauptstrasse, ein einladender Brunnenplatz an der Marktstrasse und ein grüner Pocketpark mit Schotterrasen als Rückzugsort. Jeder Ort wird von einer eigenen Baumart geprägt: Gleditschien am Stadthausplatz, Schirmplatanen am Brunnenplatz und Birken im Pocketpark, umgeben von einheimischen Bäumen und Sträuchern in Grünflächen. Die Entsiegelung und Reduzierung von Hartbelägen verbessert die Aufenthaltsqualität, während naturnahe, wasserdurchlässige Oberflächen für ein gutes Mikroklima sorgen. Die funktionalen Aspekte wie die Behindertengerechtigkeit, Feuerwehr oder Veloparkierung sind pragmatisch und gut gelöst. Die unterschiedliche Ausgestaltung der drei Räume gibt ihnen jeweils einen eigenen Charakter. Trotz ihrer Klarheit und Grosszügigkeit wirken sie nicht langweilig. Mit wenig gestalterischen Mitteln werden die Orte in Ihrer Art gestärkt oder neu erschaffen.

Die Organisation der Grundrisse entspricht präzise den Nut-

zungsanforderungen des Raumprogramms. Der Empfangschalter direkt beim Haupteingang garantiert die direkte und unkomplizierte Zuweisung der Kunden nach deren Bedürfnissen an die entsprechenden Fachstellen der Stadtverwaltung. Die meistfrequentierten Kundenschalter liegen direkt an der hellen, sorgfältig gestalteten Schalterhalle. Hier kann gewartet werden, gleichzeitig ist aber auch die gewünschte Diskretion der Nutzenden dank baulichen Massnahmen gegeben.

Über eine attraktive Wendeltreppe sind die weiteren öffentlichen und halböffentlichen Nutzungen (wie z.B. Sitzungszimmer) erreichbar. Das zweite und dritte Obergeschoß beherbergen weitere Arbeitsplätze, wie diejenigen der Bauverwaltung oder der Finanzen.

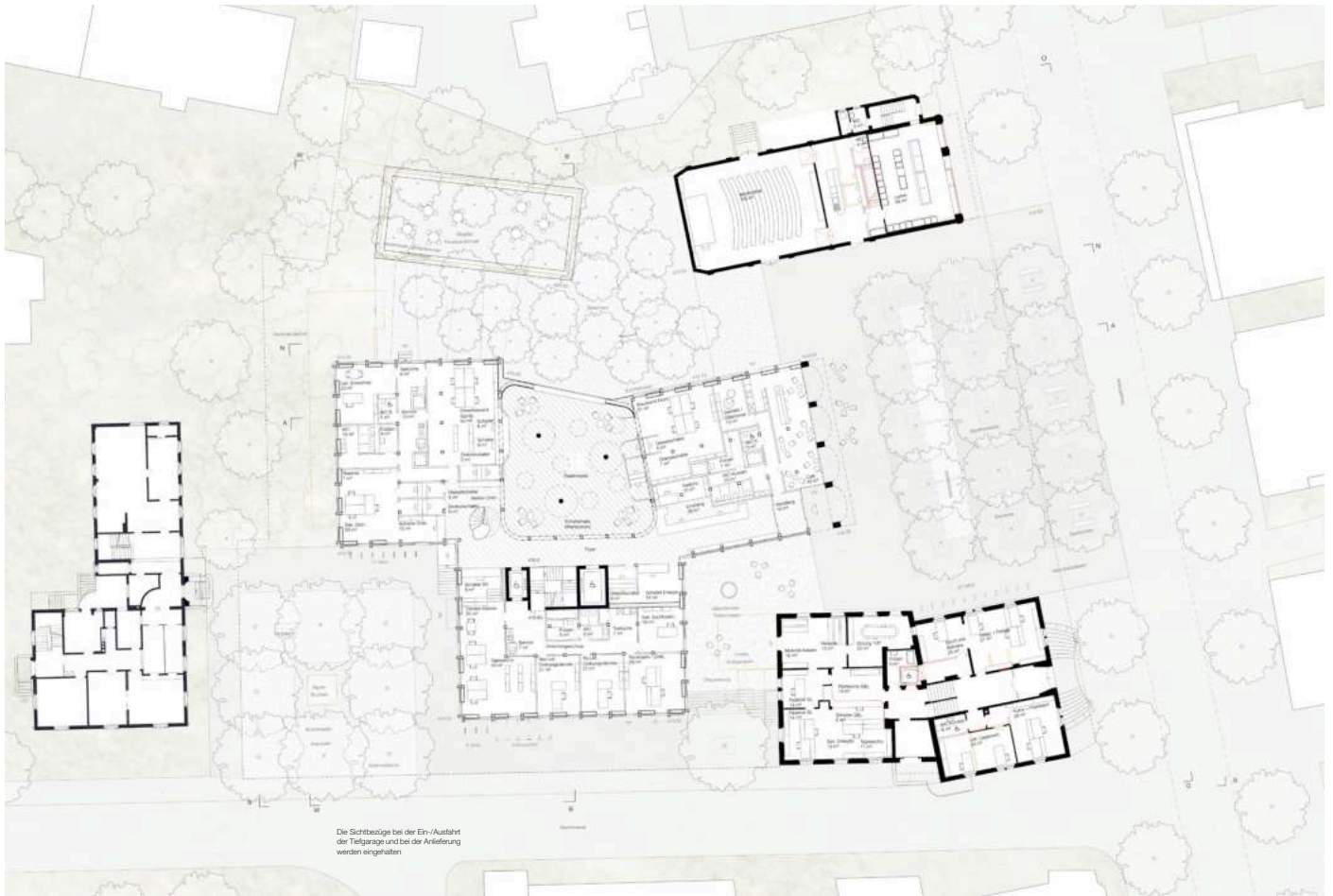
Der Erschliessungsbereich auf jedem Geschoss ist gut belichtet. Eine übersichtliche und einfache Orientierung ist garantiert. Darüber hinaus kann dieser Bereich für kurze Pausen oder wichtige informelle Treffen genutzt werden. Der vorgeschlagene sorgfältige Innenausbau verspricht gut nutzbare Arbeitsplätze mit einer angenehmen, dem Wohlbefinden und der Produktivität dienlichen Atmosphäre.

Die denkmalgeschützten Bauten werden nur minimal und wo nötig im Innern umgebaut. Das bestehende Verwaltungsgebäude wird dank einem behutsam eingebauten Lift barrierefrei erschlossen. Das Erscheinungsbild dieser beiden Bauten bleibt, wie von der kantonalen Denkmalpflege gefordert, unangetastet.

Die gut proportionierten Fassaden folgen der Gesetzmässigkeit des Holzsystembaus. Vier elegante Bögen zeichnen die Hauptfassade gegenüber dem Stadthausplatz aus und betonen deren öffentliche Bedeutung. Einzig die Idee des Cafés neben dem Haupteingang sowie der prägende, textile Sonnenschutz werden innerhalb des Beurteilungsgremiums intensiv diskutiert. Ob die Stadt an dieser Stelle ein kleines Café situieren soll oder den Raum für eine nicht kommerzielle Nutzung nutzen soll, muss in der weiteren Bearbeitung nochmals geprüft werden.

Der Projektbeitrag überzeugt in seiner Gesamtheit. Er integriert sich feinfühlig in die anspruchsvolle Umgebung ein. Die beiden denkmalgeschützten Häuser werden respektiert. Deren inneren Umbauten sind behutsam angedacht. Die städtebauliche Setzung ergibt klare und stimmig umgesetzte Aussenräume. Die Architektur übersetzt die Anforderungen und Bedingungen des Raumprogramms in ein gut funktionierendes, als öffentliche Haus erkennbares Gebäude. Das statische System, die Konstruktion sowie deren Materialisierung sind logisch. Gleichzeitig entsprechen diese den hohen ökologischen Anforderungen der Stadt Kreuzlingen. Im Vergleich mit den anderen Projektbeiträgen ist dieser einer der Wirtschaftlichsten.

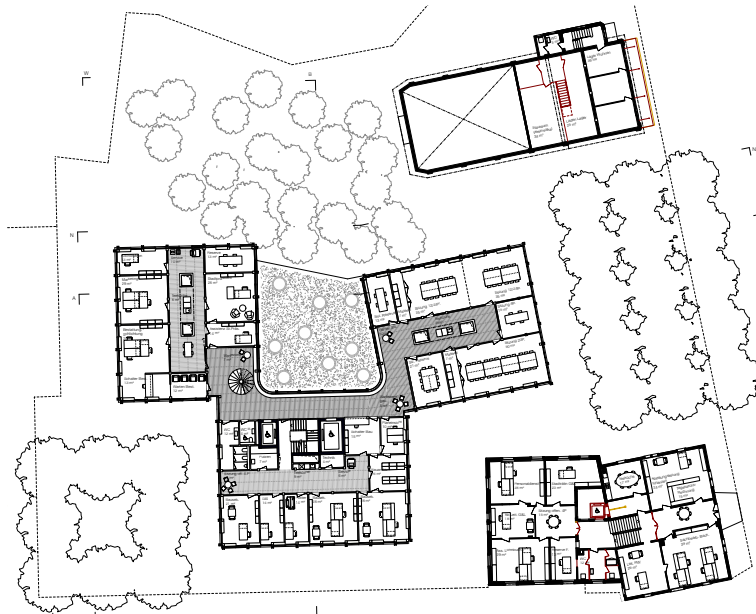
Das Projekt wird unter sämtlichen Aspekten als sehr ausgewogen und robust befunden. Es erscheint am geeignetsten, um auf verschiedene Bedürfnisse einzugehen und hat städtebaulich das grösste Potential.



Situationsplan Erdgeschoss



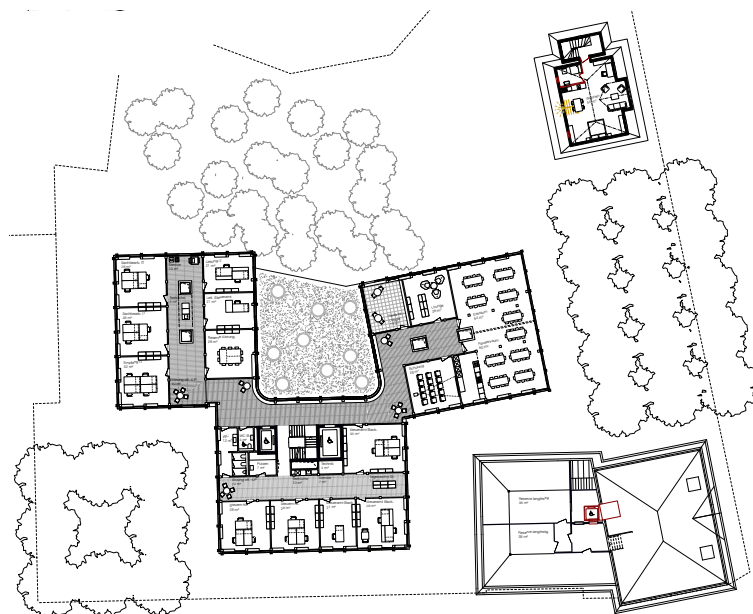
Visualisierung Schalterhalle



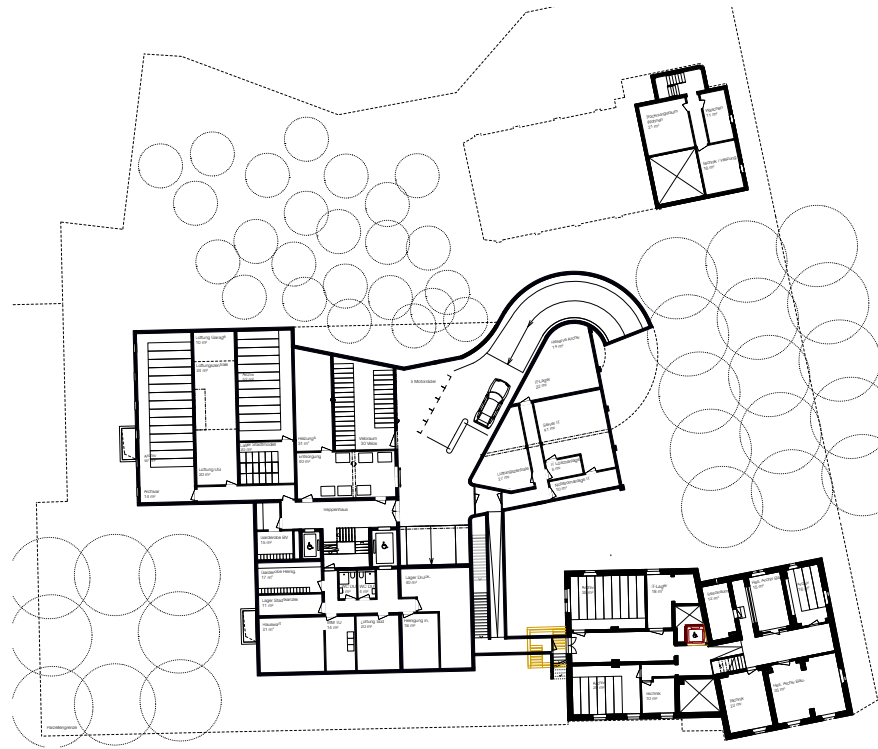
Grundriss 1. Obergeschosse



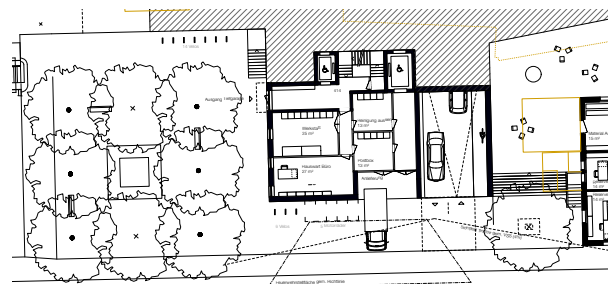
Grundriss 2. Obergeschosse



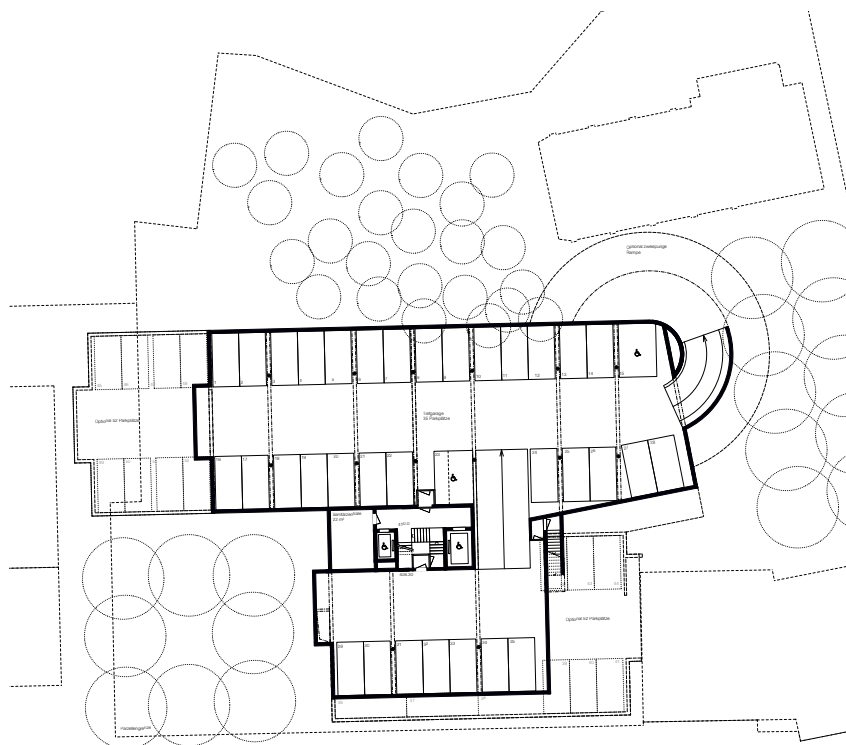
Grundriss 3. Obergeschosse



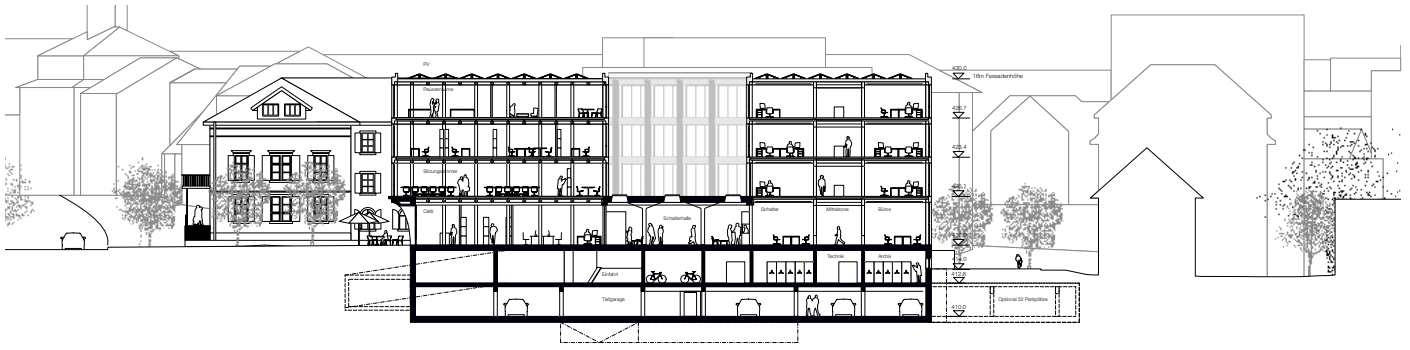
Grundriss 1. Untergeschoss



Grundriss Zwischengeschoss



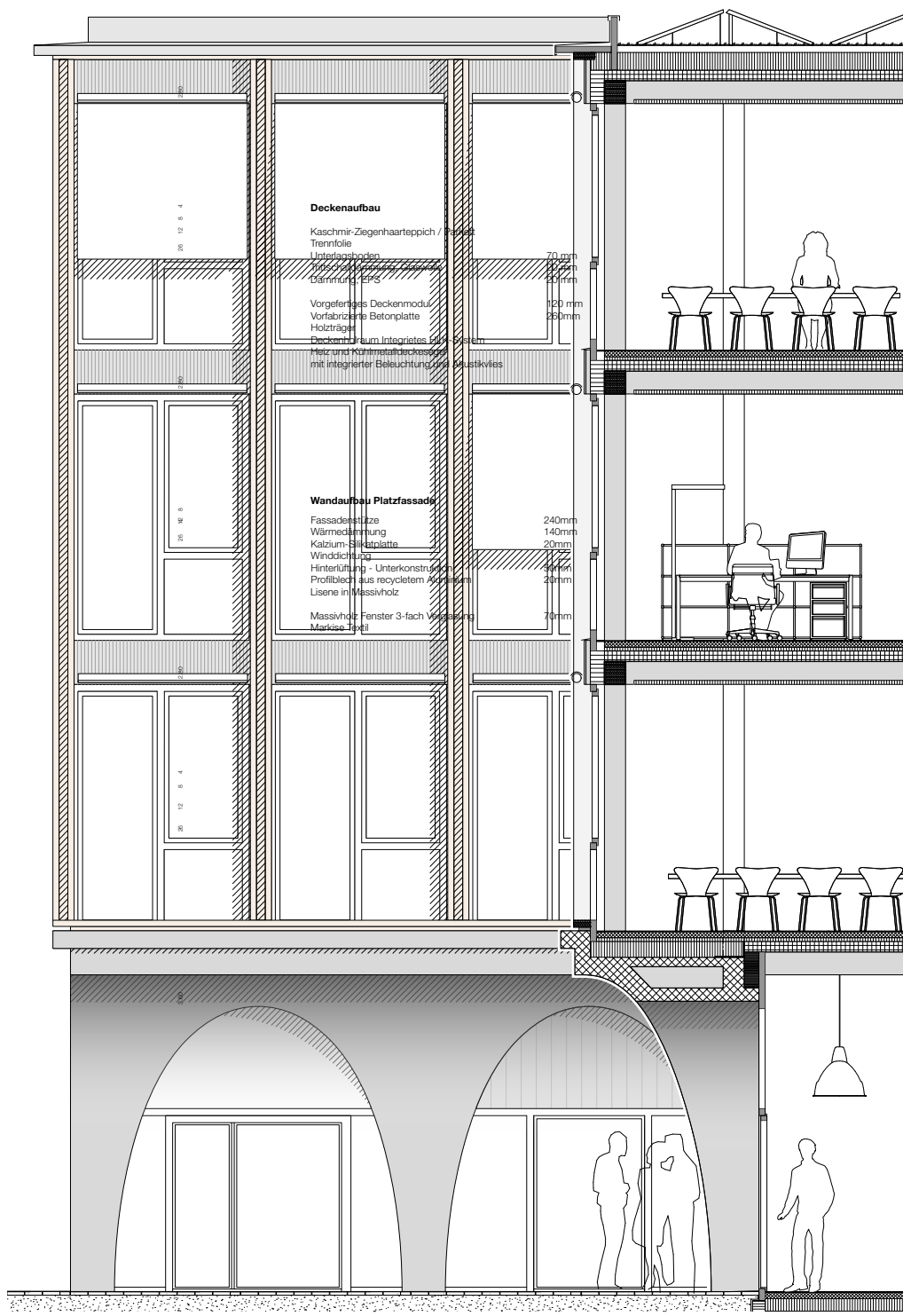
Grundriss 2. Untergeschoss



Längsschnitt

26 12 27

26 12 27



Deckenaufbau

- Kaschmir-Ziegenhaarteppich / Parkett
- Trennfolie
- Unterlagsboden
- Trittschalldämmung, Glaswolle
- Dämmung, EPS
- Vorgefertigtes Deckenmodul
- Vorfabrizierte Betonplatte
- Holzträger
- Deckenhohlraum Integriertes HLK-System
- Heiz- und Kühlmetallecksiegel mit integrierter Beleuchtung und Akustikvlies

Wandaufbau Platzfassade

- Fassadenstütze 240mm
- Wärmedämmung 140mm
- Kalzium-Silikatplatte 20mm
- Winddichtung
- Hinterlüftung - Unterkonstruktion 40mm
- Profilblech aus recyceltem Aluminium 20mm
- Lisene in Massivholz
- Massivholz-Fenster 3-fach Verglasung
- Markise Textil 70mm

Deckenaufbau

- Kaschmir-Ziegenhaarteppich / Parkett
- Trennfolie
- Unterlagsboden
- Trittschalldämmung, Glaswolle
- Dämmung, EPS
- Vorgefertigtes Deckenmodul
- Vorfabrizierte Betonplatte
- Holzträger
- Deckenhohlraum Integriertes HLK-System
- Heiz- und Kühlmetallecksiegel mit integrierter Beleuchtung und Akustikvlies

Wandaufbau Platzfassade

- Fassadenstütze
- Wärmedämmung
- Kalzium-Silikatplatte
- Winddichtung
- Hinterlüftung - Unterkonstruktion
- Profilblech aus recyceltem Aluminium
- Lisene in Massivholz
- Massivholz-Fenster 3-fach Verglasung
- Markise Textil

Fassadenansicht

Fassadenschnitt



Modellfoto

Architektur

:mlzd

Baumanagement

Vollenweider Baurealisation GmbH

Landschaftsarchitektur

Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur und Städtebau GmbH

Tragwerksplanung

wh-p Ingenieure AG

Elektroplanung

Amstein + Walthert AG

Gebäudetechnikplanung

Amstein + Walthert AG

Bauphysik

Zehnder & Kälin AG



Visualisierung

Das städtebauliche Konzept der miteinander über die Eingangshalle verbundenen starken Freiräume mit "Stadtforum" und "Brunnenhof" wurde beibehalten und weiterentwickelt.

Die städtebauliche Volumetrie mit einem fünfgeschossigen Mittelbau und zwei Seitenflügeln, von denen der eine direkt mit dem alten Stadthaus verbunden ist, folgt der Logik der Freiräume.

Allerdings bringt die Massigkeit des Baus mit seinen mächtigen Seitenflügeln und dem hohen Zentralbau eine unerwünschte Dramaturgie des Stadtraumes mit sich, der sich schlecht mit den historischen Gebäuden verträgt, und diesen zu nahekommt. Der Massstabskontrast würde sich mit einer Aufstockung für die langfristigen Reserven noch verstärken. Das Anbauen an das alte Stadthaus mit Abbruch des Erweiterungsbaus vereinfacht die betriebliche Verbindung und beruhigt die Gebäudesilhouette im Vergleich mit der Zwischenabgabe, aber der Massstabsprung gegenüber dem Schutzobjekt wirkt immer noch erdrückend. Obwohl der Abbruch des Stadthausanbaus nicht ausgeschlossen ist, müsste durch die neue Situation an dieser Stelle ein Mehrwert entstehen. Dies bleibt das Projekt schuldig: Das Splitlevel zum Stadthaus bleibt bestehen.

Die "Loggia" ist vom Kino Bodan losgelöst und in seiner Gestaltung dem Ort angemessen und attraktiv. Dem Kino Boden wird eine Ladenfläche, Wohnungen und ein Kulturraum eingeschrieben. Letzterer scheint als Synthese gedacht für die gewünschten Nutzungen Bibliothek und Vereinslokal.

Das Freiraumkonzept gliedert sich in drei gut erkennbare und miteinander verbundene Bereiche. Je nach Zielgruppe und Nutzung erhalten diese Bereiche unterschiedliche Gestaltungsmerkmale: Der Brunnenhof an der Marktstrasse bleibt erhalten, wird jedoch durch kleine Anpassungen aufgewertet. Das Forum dient als grosser Identifikationsraum und öffentlicher Treffpunkt, der als Haupteingang zur Verwaltung fungiert und für verschiedene Veranstaltungen genutzt werden kann. Der Gartenbereich bietet einen Rückzugsort und markiert einen sanften Übergang zu den umliegenden Siedlungsstrukturen und Gärten. Die Ausgestaltung der Bereiche wird durch den guten Einsatz spezifischer Vegetation gestärkt. Auch funktional entsteht ein Mehrwert für die Öffentlichkeit, stärkt so den öffentlichen Ort. Trotz dieser klaren Struktur der Freiräume bleiben Fragen offen: Ist die der neuen Loggia vorgelagerte Baumstruktur nicht zu viel? Ist die grosse Geste des Platzes durch das Haus mit dem Nebenbau für die Velos richtig aufgefangen? Wird durch den Zusammenbau von Neu- und Altbau die Durchwegung zu stark eingeschränkt?

Die innere Organisation ist klar und ebenfalls konsequent auf die Gebäudefigur mit Mittelteil und Seitenflügel abgestimmt. Die transparente und einladende, sorgfältig gestaltete Eingangshalle beherbergt den Empfang. Die Schalter sind in den Obergeschossen zum Platz orientiert in grosszügigen, eher überdimensionierten Hallen untergebracht. Das Unterbringen der kundenintensiven Schalter im Obergeschoss

wird von der Verwaltung eher kritisch betrachtet. Die Struktur der Büroräumlichkeiten ist flexibel und könnte auch eine zentralere Anordnung der Sitzungszimmer ermöglichen.

Der Ausdruck des neuen Verwaltungsgebäudes ist wieder konsequent aus der Figur und die innere Struktur abgeleitet: Die offenen vertikalen Hallen, die mit ihrer strukturellen Holz-Glas-Fassade die Öffentlichkeit zum Platz hin abbilden sind einladend und attraktiv. Die geschlosseneren Seitenflügel sind mit Kalksandstein materialisiert. Die Haltung ist grundsätzlich nachvollziehbar. Aber der bestehende Stadtraum dazu scheint nicht der Richtige. Die Situation ist zu beengt und die Materialität zu fremd. Die wandartigen Endfassaden der Seitenflügel treten zu prominent am Platz in Erscheinung.

Der konstruktive Ansatz eines Stahlskelettbaus mit Holz-wandausfachungen ist denkbar. Die Kombination mit einem Kalksandsteinmauerwerk wird jedoch kritisch betrachtet.

Die Flachdecken, sowie die Kalksandsteinmauern sind in Bezug auf CO₂-Emissionen ungünstig. Bezüglich Kosten liegt das Projekt leicht über dem Durchschnitt.

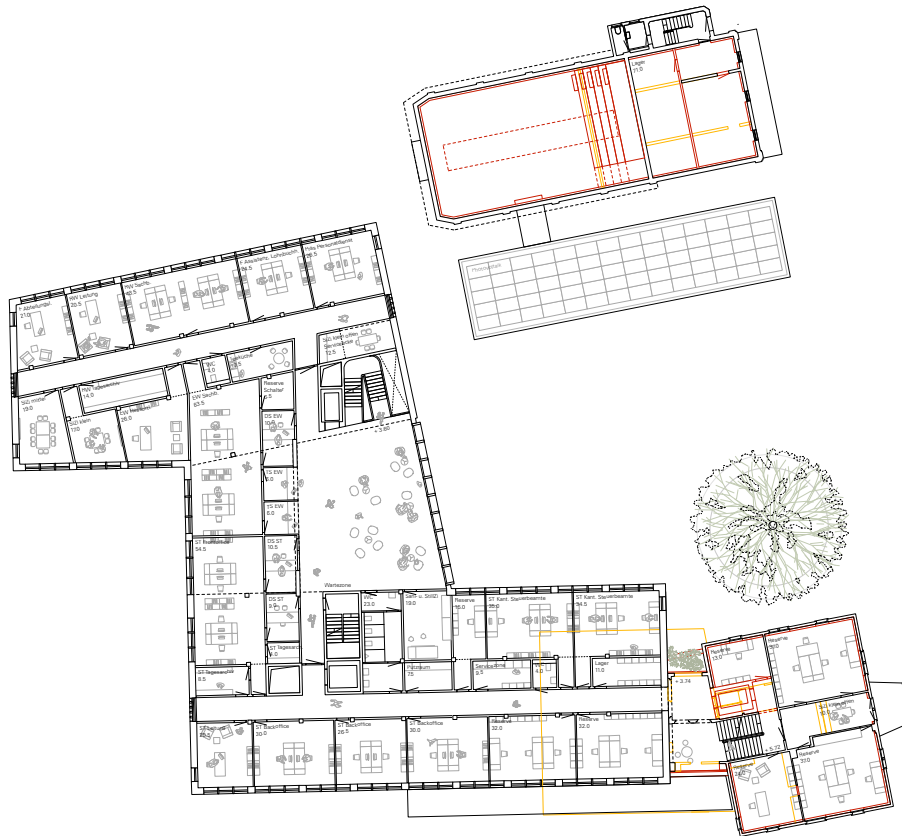
Dieser Projektvorschlag nutzt die Chance mit einem öffentlichen Bau grosszügige öffentliche Räume zu schaffen und den Kreuzlingerinnen und Kreuzlingern einen Begegnungsort sowie ein zeichenhaftes Stadthaus zu schenken. Leider ist es nicht gelungen, den Gedanken in eine für den Kontext der historischen Bauten verträgliche Figur und Ausdruck überzuführen. Auch wenn das Projekt in sich stringent und gut ausgearbeitet ist.



Situationsplan Erdgeschoss



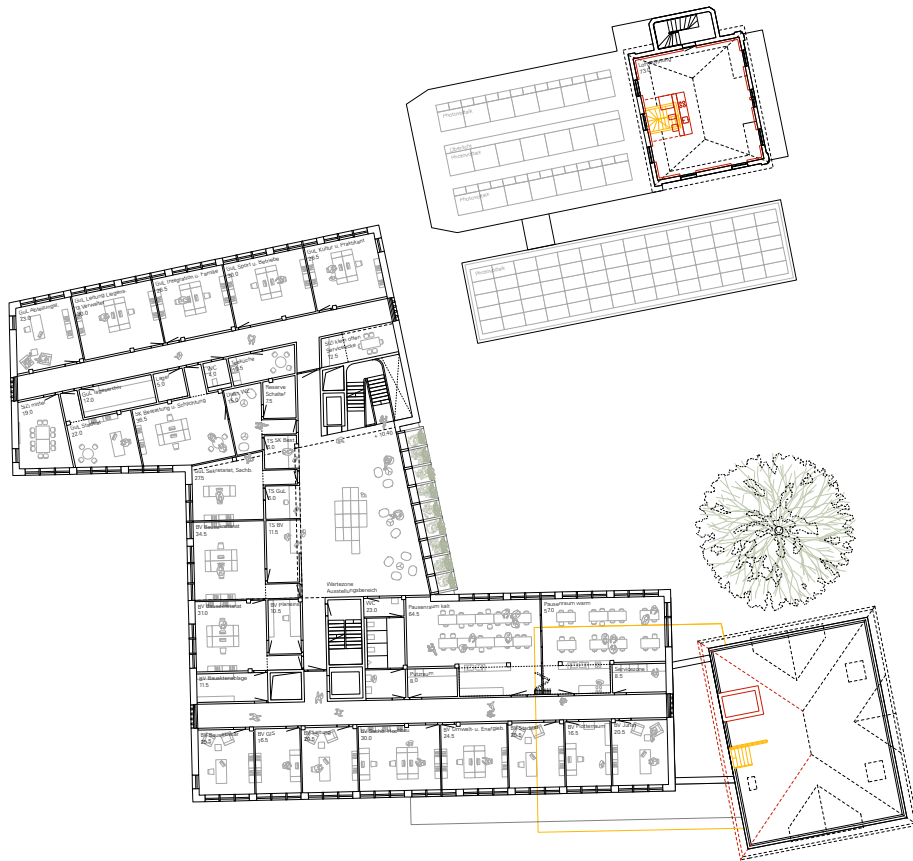
Visualisierung Eingangsbereich



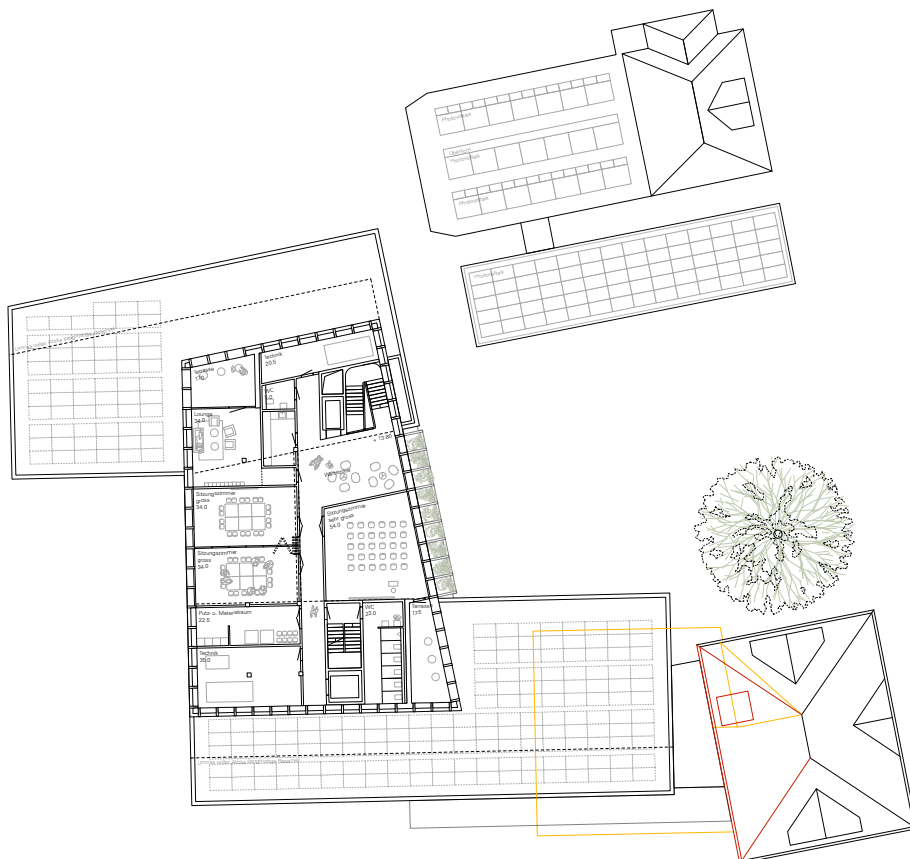
Grundriss 1. Obergeschoss



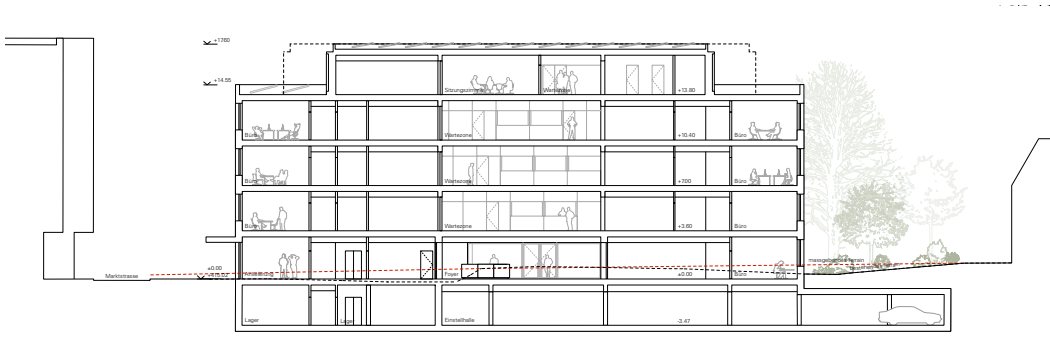
Grundriss 2. Obergeschoss



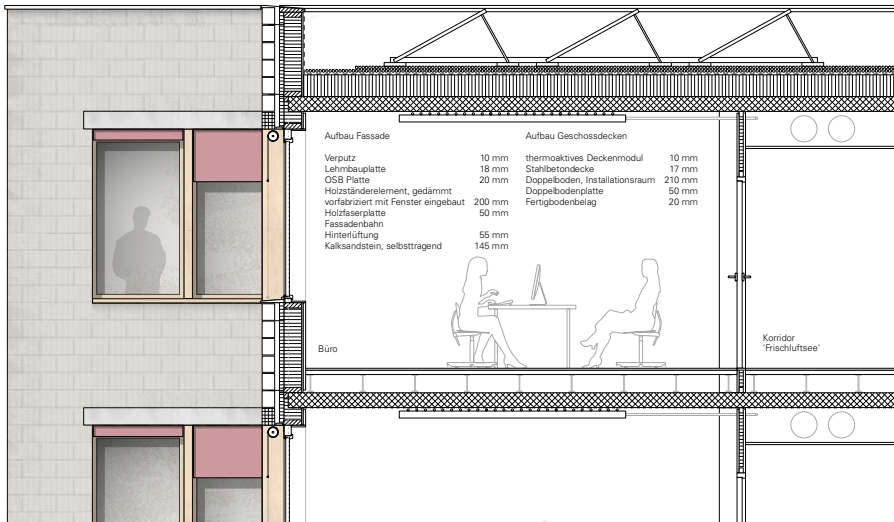
Grundriss 3. Obergeschoss



Grundriss 4. Obergeschoss

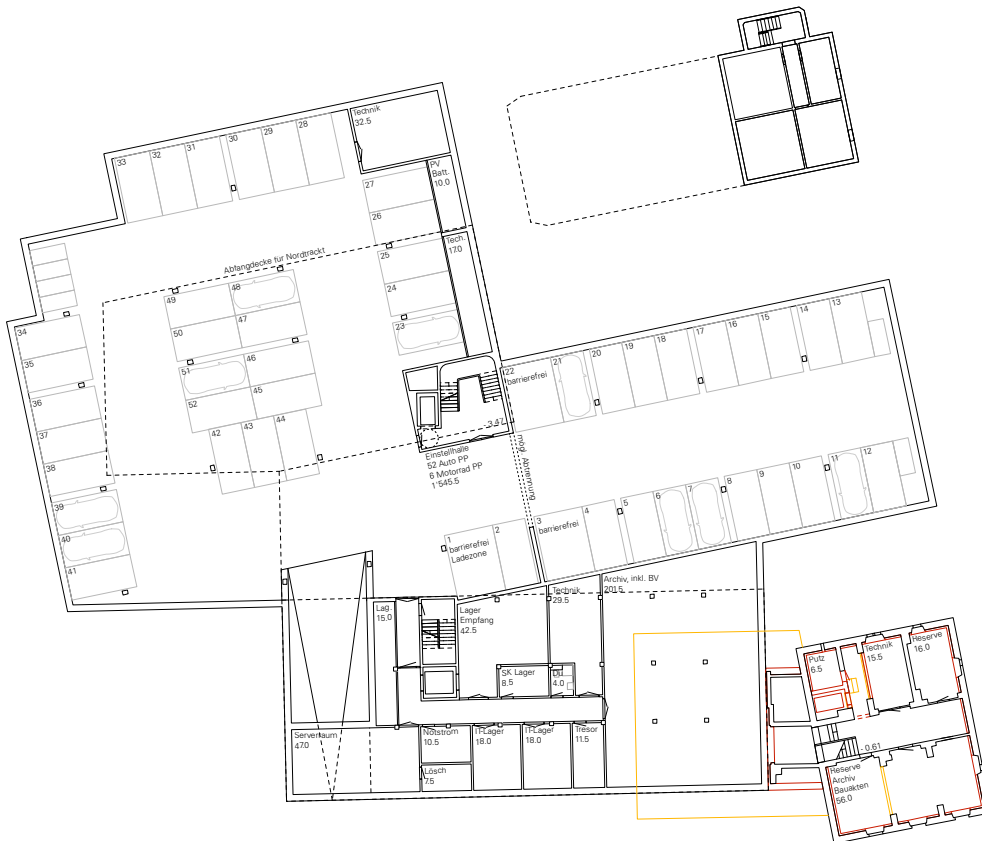


Längsschnitt



Fassadenansicht

Fassadenschnitt



Grundriss 1. Untergeschoss



Modellfoto

Architektur

Zimmer Schmidt Architekten GmbH

Baumanagement

Schertenleib Baumanagement Partner GmbH

Landschaftsarchitektur

Haag Landschaftsarchitektur

Tragwerksplanung

Schnetzer Puskas Ingenieure AG

Elektroplanung

Wirkungsgrad Ingenieure AG

Gebäudetechnikplanung

Wirkungsgrad Ingenieure AG

Bauphysik

Visplanum GmbH



Visualisierung

Das Verfassersteam hatte mit der Zwischenpräsentation eine vielversprechende Ausgangslage geschaffen, die es auch mit der Überarbeitung weiterentwickelte.

Das schlichte Konzept, den Neubau in einen Hauptbau mit Annex zu gliedern, überzeugt nicht nur städtebaulich, sondern bildet gleichzeitig die innere Nutzung ab. Die leichte Rückversetzung gegenüber der Hauptstrasse bildet einen angemessen dimensionierten Vorplatz, während der kleine Park mit dem Signer-Brunnen weiterhin existiert. Durch die Zweiteiligkeit des Baukörpers und das Abknicken des Volumens schmiegt sich der Neubau zwischen die Bestandsbauten und reagiert feinmassstäblich darauf. Das Kino Bodan und das Hofhaus werden in einer identitätsstiftenden Weise integriert, denn Sie nehmen die öffentliche Nutzung der Bibliothek, respektive des Vereinslokals auf, was für den Ort einen Mehrwert darstellt.

Der Aussenraum des Verwaltungsgevierts spielt eine wichtige Rolle an der Schnittstelle zwischen städtischem Boulevard und ländlich geprägten Freiraumstrukturen. Er verbindet den Stadtraum mit den grünen Gärten und wird von zwei Spangen umfasst, die unterschiedliche Freiraumtypologien schaffen. Der Platz vor dem Kopfbau wird von einer grossen Linde dominiert, während die angrenzenden Gassen mit "Stadtwildpflanzen" und Sträuchern bepflanzt sind. Der Annex im Stadtgarten wird von verschiedenen Grünräumen gesäumt. Die Vegetation reagiert auf die verschiedenen Freiraumtypologien, indem sie sich durch die Auswahl von Gehölzen entsprechend gliedert. Der wertvolle Baumbestand des Stadtgartens wird um grosse, alterungs-fähige Parkbäume erweitert. Die generelle Haltung kann als möglich angesehen werden, in der Umsetzung bedrängt der rückwärtige Baukörper zu stark den Park und ist schwierig an die Marktstrasse angebunden.

Die Organisation des Verwaltungsbaus überzeugt sowohl betrieblich als auch räumlich. Dass nur ein Treppen Kern benötigt wird, ist wirtschaftlich und flächenmässig effizient. Die Verteilung der Schalter und Wartezonen wird als ideal erachtet. Das Atrium mit der Treppe im Hauptbaukörper gefällt und wirkt hinsichtlich der Öffentlichkeit in diesem Gebäudeteil angemessen. Die Hybridbauweise prägt den Baukörper im Innern und verleiht mit dem Sichtbeton und den Hohlkastendecken in Holz eine zeitgemässe und attraktive Arbeitsatmosphäre.

Der architektonische Ausdruck und die Fassadengliederung überzeugen nicht im gleichen Mass. Eine etwas offenere Front im Erdgeschoss wäre wünschenswert und ein angemessener Übergang von Innen-Aussen im Bereich des Eingangs wird vermisst. Das schmale Vordach vermag dies nicht zu leisten. Gleichzeitig gibt es Vorbehalte hinsichtlich der Ästhetik der Materialisierung mit den Glasfaserbetonpaneelen. Der Baukörper wird über dem Erdgeschoss stellenweise mit einem Vordach versehen. Ansonsten erfährt der Neubau lediglich eine kleine Akzentuierung mit einem vorstehenden Fries, das Bezug nimmt auf die Traufhöhe, der

umliegenden Bauten. Dies wird zwar geschätzt, dennoch wirkt die Fassade etwas streng und wenig differenziert, vermutlich auch weil der Rhythmus der Fenster über alle Geschosse und alle Fassaden gleichbleibt. Hier gäbe es noch Potential für einen subtileren Ansatz.

Die Gedanken zum nachhaltigen Gebäudekonzept werden sehr geschätzt und gewürdigt. Die Idee zur Erweiterung wird aber kritisch diskutiert. Es ist wirtschaftlich nachteilig, zuerst das Hofhaus zu sanieren, um es dann später durch einen Neubau zu ersetzen. Die prognostizierten Kosten liegen im mittleren Bereich, obwohl eine gute Flächeneffizienz vorliegt. Dabei schlägt die teure Fassadenkonstruktion zu Buche.

Insgesamt überzeugt der Entwurf mit einem starken Konzept, das subtil auf den Kontext reagieren kann. Beim architektonischen Ausdruck wird jedoch eine genauso sensible Haltung vermisst, während der Aussenraums teilweise noch Defizite aber auch Potential aufweist.



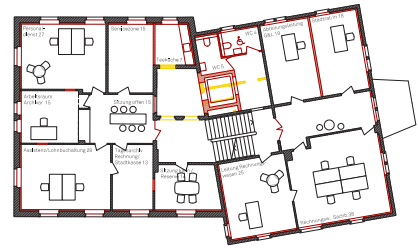
Situationsplan Erdgeschoss



Visualisierung Schalterhalle



Neubau - 1. Obergeschoss



Altbau Verwaltung - 1. Obergeschoss



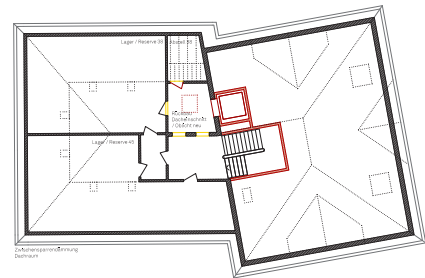
Neubau - 2. Obergeschoss



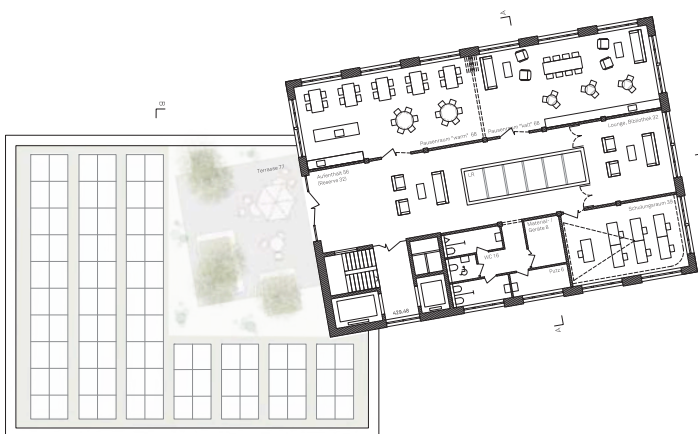
Altbau Verwaltung - 2. Obergeschoss



Neubau - 3. Obergeschoss



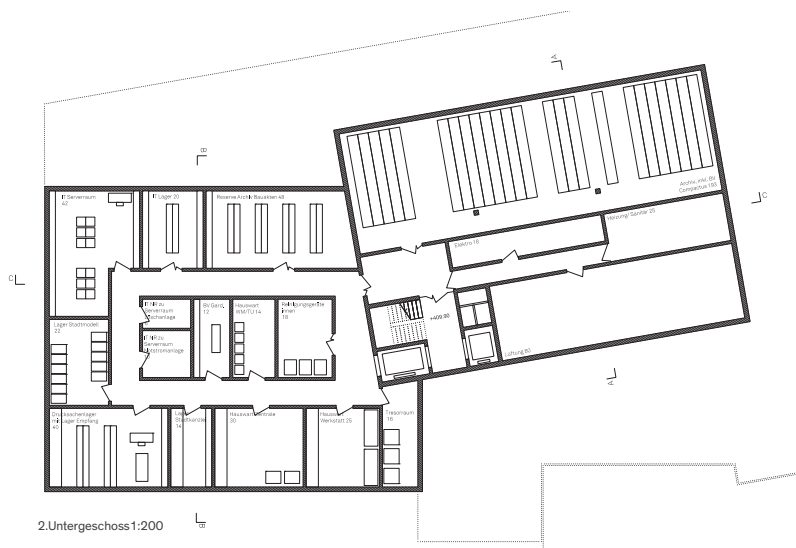
Altbau Verwaltung - 3. Obergeschoss



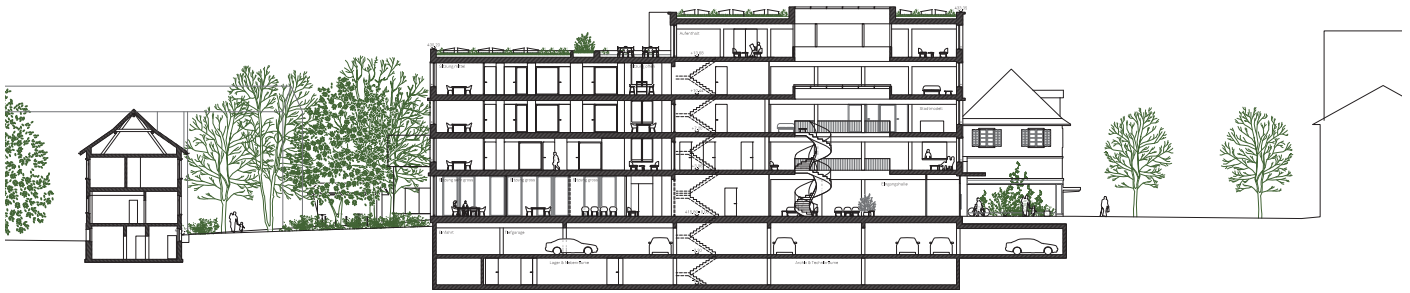
Neubau - 4. Obergeschoss



Grundriss 1. Untergeschoss



Grundriss 2. Untergeschoss



Längsschnitt



Fassadenschnitt

Fassadenansicht



Modellfoto

Architektur

Scheitlin Syfrig Architekten AG

Baumanagement

Takt Baumanagement AG

Landschaftsarchitektur

vetschpartner Landschaftsarchitekten AG

Tragwerksplanung

BlessHess AG

Elektroplanung

Amstein + Walthert Luzern AG

Gebäudetechnikplanung

Amstein + Walthert Luzern AG

Bauphysik

Gartenmann Engineering AG



Visualisierung

Mit den abgegebenen Plänen sowie der Schlusspräsentation reagieren die Projektverfassenden auf die schriftliche Zwischenkritik des Beurteilungsgremiums vom Dezember 2023.

Das Kino Bodan als Schutzobjekt wird respektiert und in seiner äusseren Form belassen. Statt einem Anbau und einer Überformung des Kinos wird neu ein neues Gebäude, von den Planenden "Hofhaus" genannt, eingeführt. Zwischen dem Schutzobjekt und dem Hofhaus wird ein vielfältig nutzbarer Raum – ein Gartenzimmer – vorgeschlagen.

Auch das Stadthaus wird mit der Weiterbearbeitung neu organisiert. Sowohl die Grundrisse, als auch Schnitt und Fassaden werden von Grund auf neugestaltet. Das Beurteilungsgremium würdigt dieses Vorgehen und wertschätzt die damit verbundenen Leistungen.

Die Umgebungsgestaltung mit den neuen Stadträumen schafft eine Vielfalt öffentlicher Freiräume. Unterschiedlich gestaltete Höfe beziehen sich auf die Nutzungen und Adressen der Gebäude. Der Stadthof fungiert als Hauptadresse des Areals und bietet eine klare Orientierung. Ausgestattet mit Sitzgelegenheiten und dem umplatzierten Wasserspiel von Roman Signer, ermöglicht das kiesige Aufenthaltsfeld flexible Nutzungsmöglichkeiten wie Märkte oder Ausstellungen. Der angrenzende Grünraum strukturiert den Hof mit durchgrünter Inseln und bietet ruhige Aufenthaltsbereiche. Der Hof zwischen dem ehemaligen Volksbad und dem Neubau bietet mit schattigen Bäumen und Sitzgelegenheiten einen geschützten Rückzugsort. Das Gartenzimmer verweist auf die Geschichte des Hauses Bodan und bildet einen halböffentlichen Raum als historische Oase. Der Zentrumsbelag verbindet die drei Höfe und ermöglicht eine Versickerung von Oberflächenwasser vor Ort, während einheimische und standortgerechte Bäume zur Verbesserung des Gebietsklimas beitragen.

Die Interventionen im Freiraum sind gut und zeitgemäss, funktional und gestalterisch richtig. Einzig das Versetzen des Signer Brunnens aufgrund der Tiefgarageneinfahrt wird kritisch gesehen.

Das Gebäude der heutigen Stadtverwaltung bleibt zusammen mit dem bestehenden Schopf erhalten. Sie werden nur im Innern umgebaut. Dank dem Ausdrehen des Stadthauses aus der Geometrie der Marktgasse und mit der Übernahme des rechten Winkels der Hauptstrasse gelingt es, die städtebauliche Situation geschickt und mit einfachsten Mitteln zu klären. Zusammen mit den neuen Proportionen des "Stadthofs" – so wird der städtische Platz vor dem neuen Hauptverwaltungsgebäude genannt – verbessert sich die räumliche Setzung der Neubauten. Alt und neu ergänzen sich stimmig über die Aussenräume. Ein Ensemble entsteht. Richtigerweise werden auch mit den Grundrissen, mit dem Schnitt sowie den Fassaden des Stadthauses auf diesen neuen Stadtraum reagiert. Der eingezogene Eingangsbereich befindet sich nun mittig. Von dieser wettergeschützten Vorzone wird das Gebäude über zwei sich vis-à-vis befin-

denden Türen betreten. Bei einem Eingang erreicht man das Foyer, beim anderen die Wartezone. Leider wird durch diese Entscheidung, zwei Ein- und Ausgänge anzubieten, eine klare Hierarchisierung verpasst.

Beide Bereiche öffnen sich räumlich nach oben. Mit einer gekonnten Schnittfigur entstehen zwei gleichwertige und dreidimensional interessante öffentliche Räume. Obwohl dieser Aufbau mit seiner Architektur gefällt, stellen sich in Bezug auf die alltägliche Nutzung auch Fragen. Insbesondere die Verteilung der öffentlichen Schalter über vier Geschosse wird als wenig kundenfreundlich empfunden.

Dank der spezifischen Mauerung der Klinkersteine vor den Fenstern entstehen spannende Lichtspiele, die diese öffentlichen Räume zusätzlich aufwerten. Gleichzeitig wird der Ausdruck der Hauptfassade vom Beurteilungsgremium intensiv diskutiert. Schliesslich wird hinterfragt, ob dieses Erscheinungsbild zu Kreuzlingen passt.

Obwohl das Tragwerk im Hauptbau gradlinig und regelmässig strukturiert ist und damit eine hohe Nutzungsflexibilität garantiert werden kann, bleiben bezüglich Eignung für die alltäglichen Bedürfnisse der Verwaltung einige Fragen offen. Das Auslagern sowohl der Sitzungsräume als auch Pausenbereiche in das Hofhaus respektive in den Schopf wird wegen den langen, wettergeschützten Wegen kontrovers besprochen. Zudem hat das Projekt mehrere baurechtliche Verstösse, die nicht einfach zu heilen sind.

Obwohl die städtebauliche Setzung der zwei neuen Volumina mit den drei bestehenden teilweise geschützten Häusern klare Stadträume ergeben, bleiben betreffend dem vorgeschlagenen architektonischen Ausdruck offene Fragen. Die vorgeschlagene Nutzungsverteilung insbesondere der Schalterhalle über vier Geschosse, sowie die Auslagerung der Pausenbereiche und der Sitzungszimmer aus dem Hauptgebäude werden kritisch hinterfragt.



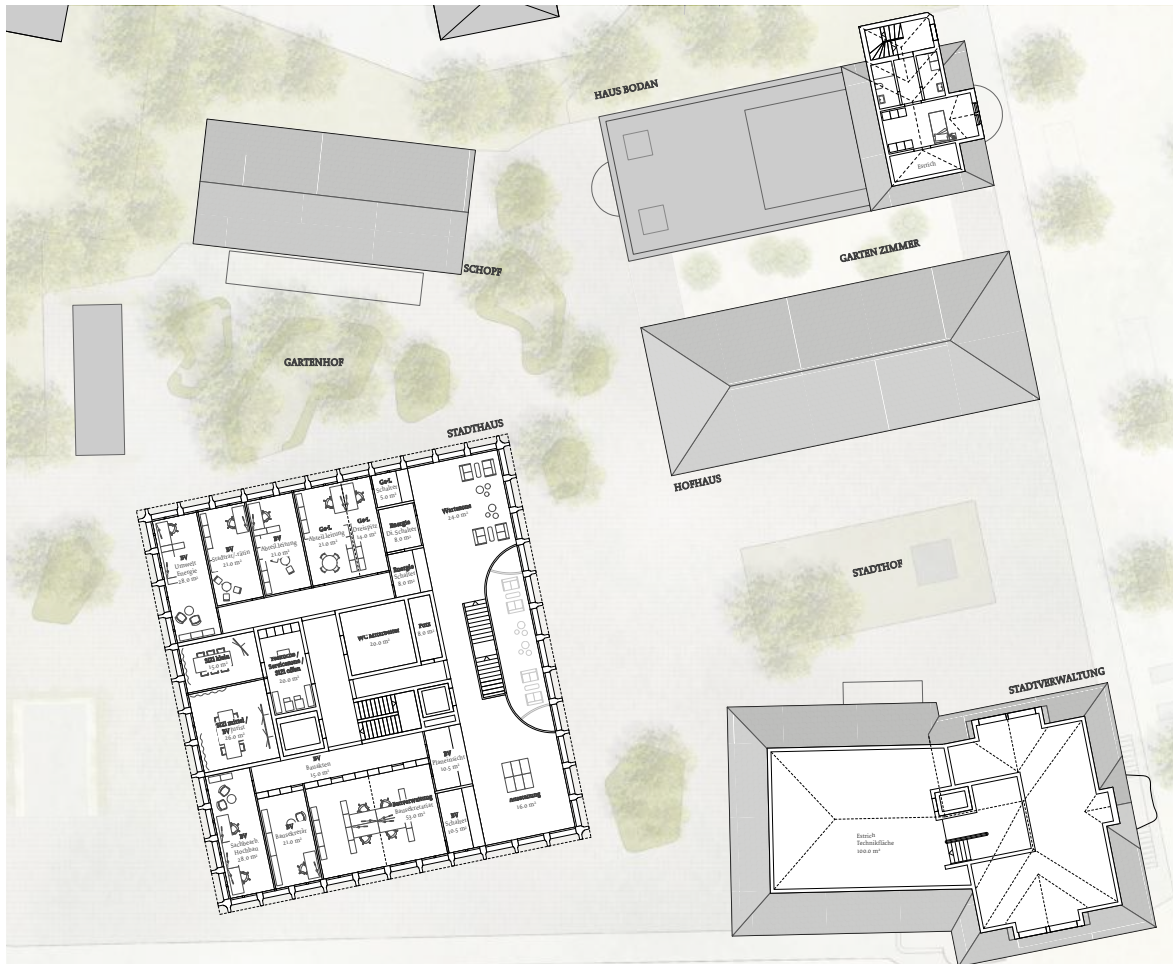
Grundriss Erdgeschoss



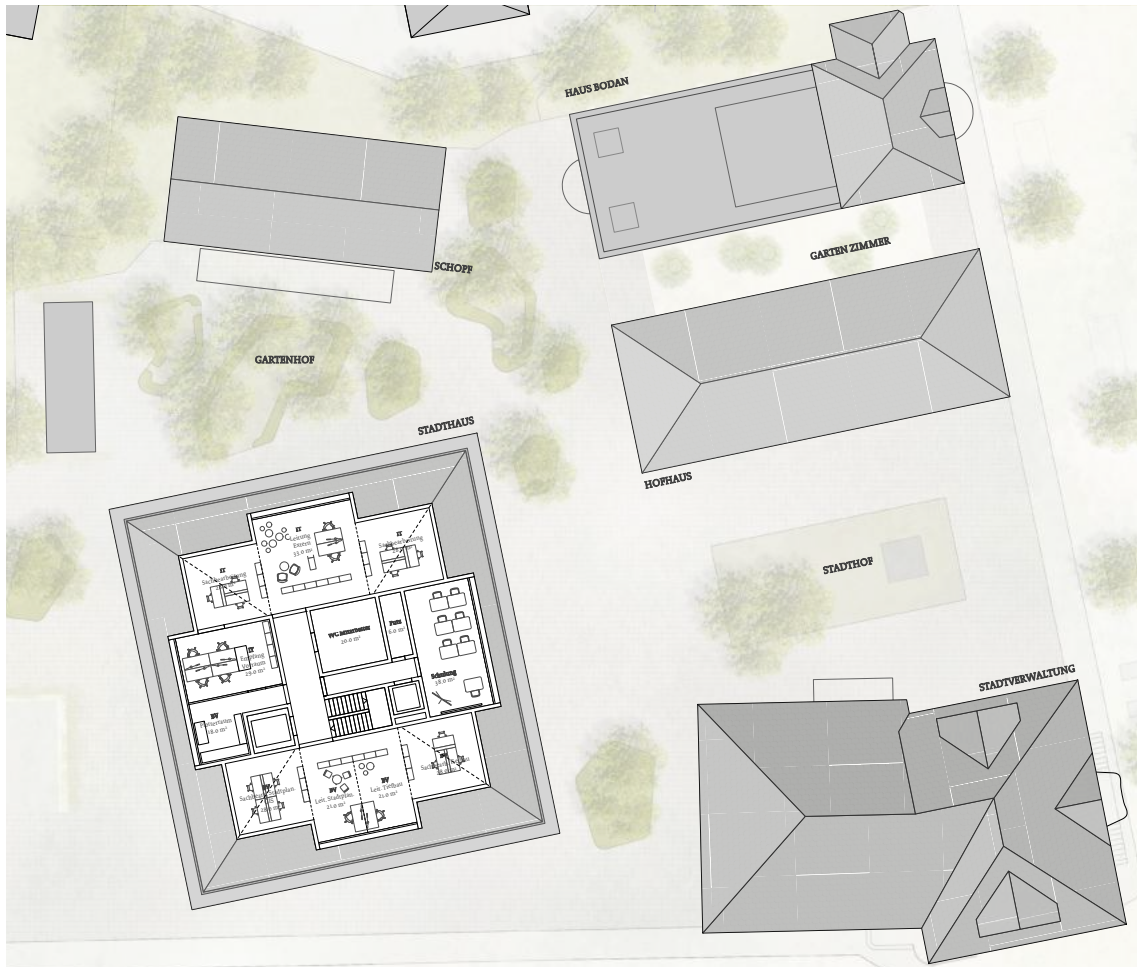
Grundriss 1. Obergeschoss



Grundriss 2. Obergeschoss



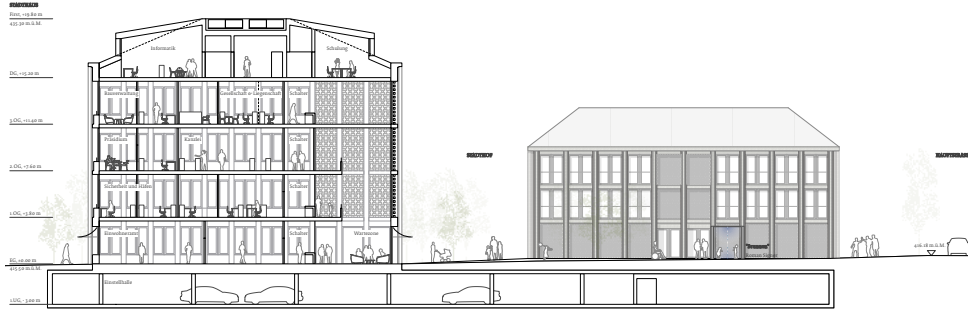
Grundriss 3. Obergeschoss



Grundriss 4. Obergeschoss



Grundriss Untergeschoss



Längsschnitt



Visualisierung Schalterhalle



Modellfoto

Architektur

Ryf Scherrer Ruckstuhl Architekten AG

Baumanagement

Ryf Scherrer Ruckstuhl Architekten AG

Landschaftsarchitektur

Pauli | Sticker GmbH Landschaftsarchitekten
BSLA

Tragwerksplanung

Synaxis AG Zürich

Elektroplanung

3-Plan AG

Gebäudetechnikplanung

3-Plan AG

Bauphysik

3-Plan AG



Visualisierung

Der Projektvorschlag geht von einem Neubau aus, der sich amorph in die Situation einpasst: zur Hauptstrasse hoch und zum rückwärtigen niedrigeren Quartier abgestuft. Der fünfgeschossige Kopfbau nimmt Bezug auf die vorhandene Kopfbauthypologie an der Hauptstrasse, wie es schon beim Kino Bodan und beim alten Stadthaus erkennbar ist. Die Setzung dieses Kopfbaus wurde gegenüber der Zwischenbesprechung präzisiert, verschafft den beiden Bestandebauten eine würdigere Präsenz und verbessert das Verhältnis von Hauptfassade zum Vorplatz.

Die Abstufung im hinteren Bereich wirkt immer noch etwas beliebig. Die räumliche Fassung des Brunnenhofes ist noch nicht geklärt.

Gegenüber der feinfühligem Idee, sich in die umgebenden Massstäbe einzuordnen, wirkt die Fassade zu "wuchtig".

Die Setzung des Gebäudevolumens schafft verschiedene Freiräume mit unterschiedlichen Stimmungen und Nutzungsmöglichkeiten. Ein teppichartiger Platz vor dem Kopfbau markiert dessen öffentliche Funktion als Verwaltungsgebäude, ergänzt durch Beton- oder Natursteinplatten und eine Brunnenplastik für eine repräsentative Ankunft. An der Längsseite des Volumens und der Bibliothek entsteht ein Platz, der in einen Hofgarten mit Grüninseln übergeht, gegliedert durch stadtklimagerechte Gehölzgruppen und einheimische Staudenunterpflanzungen für Aufenthalt und Begegnung. Die chaussierte Flanierzone zwischen dem Stadthaus und dem Verwaltungsbau bietet Sitzgelegenheiten und bepflanzte Baumscheiben, während der Pocketpark mit einem Brunnen von Roman Signer und sechs Platanen als Schotterrasenfläche gestaltet wird. Ein Weg entlang der Marktstrasse ermöglicht eine optimale Durchwegung des Perimeters zum zentralen Hofgarten.

Die konzeptionelle Stärke der Umgebung wird in der Detailgestaltung nicht eingelöst. Die "Flaniermeile" ist zu stark besetzt, die Anlieferung fällt qualitativ ab und die Anschlüsse an das Stadthaus sind zu direkt und werfen Fragen der Einsicht auf.

Die innere Organisation mit einem öffentlichen, dem Vorplatz zugewendeten, Kopfvolumen mit attraktivem und gut gestaltetem Atrium wird geschätzt. Ebenso die erdgeschossige Anordnung der kundenintensiven Schalter. Die vorgeschlagenen Wartezonen erinnern eher an eine Arztpraxis als an eine öffentliche Stadtverwaltung.

Die Anordnung der Nutzungen sind generell gut überlegt, jedoch sind teils die Abteilungen auf unterschiedlichen Geschosse verteilt. Immer noch negativ fallen die Treppenstufen in den hinteren Flügel auf, welche in einem Umbau akzeptiert werden können, aber in einem Neubau schwer zu rechtfertigen sind.

Alle Bestandebauten inkl. rückwärtigem Gewerbebau werden einer Nutzung zugeführt: Das alte Stadthaus beinhaltet neben mittelfristigen Reserven auch langfristige Reserven und sollen vorläufig als Büroflächen fremdvermietet werden. Das Integrieren der langfristigen Reserven vergrössert das

Gesamtvolumen heute schon und ist eine Vorinvestition, welche die Stadt bereit sein muss, zu investieren.

Die Umnutzung des rückwärtigen Gewerbebaus mit Wohnungen wird nicht verstanden. Gewürdigt wird jedoch, dass sowohl die Bibliothek als auch das Vereinslokal einen Ort finden.

Denkmalpflegerisch sind die Eingriffe in die Schutzobjekte Kino Bodan und altes Stadthaus vertretbar. Der Zwischenraum zwischen altem und neuem Stadthaus ist jedoch beengt und mit der Einfahrt der Tiefgarage belastet.

Die Tragstruktur nimmt Rücksicht auf die Klimafrage durch eine intelligent gewählte Hybridkonstruktion in Holz- und Beton. Die vorgeschlagene Verkleidung mit Faserzementplatten und deren architektonischer Ausdruck wurden im Beurteilungsgremium kontrovers diskutiert.

Dieser Projektvorschlag liegt mit den Kosten am obersten Ende der Projektbeiträge, was sich aus der ineffizienten Organisation der Tiefgarage, den Vorinvestitionen für die langfristigen Reserven und drei Erschliessungskernen ergibt.

Das Projekt zeichnet sich durch eine angemessene volumetrische Geste zur Hauptstrasse aus mit der Idee eines Kopfbaus und die geradlinige Folgerung der Unterbringung der öffentlichen Nutzung darin. Jedoch vermochte die Ausformulierung des abgestaffelten rückwertigen Baus sowie der Ausdruck zum Platz an der Hauptstrasse nicht zu überzeugen.



Situationsplan Erdgeschoss



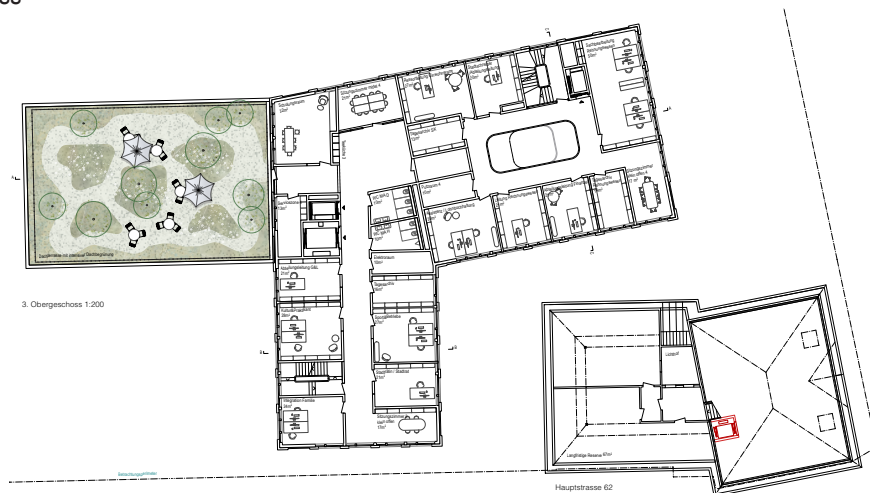
Visualisierung Schalterhalle



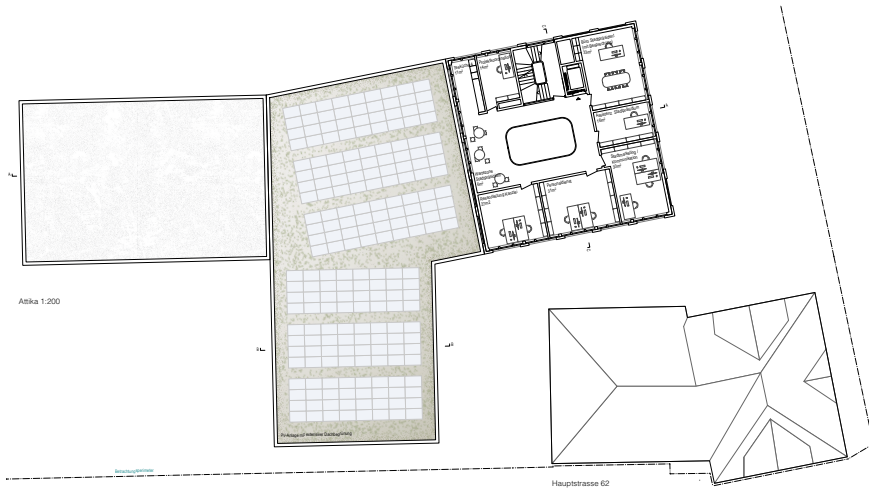
Grundriss 1. Obergeschoss



Grundriss 2. Obergeschoss



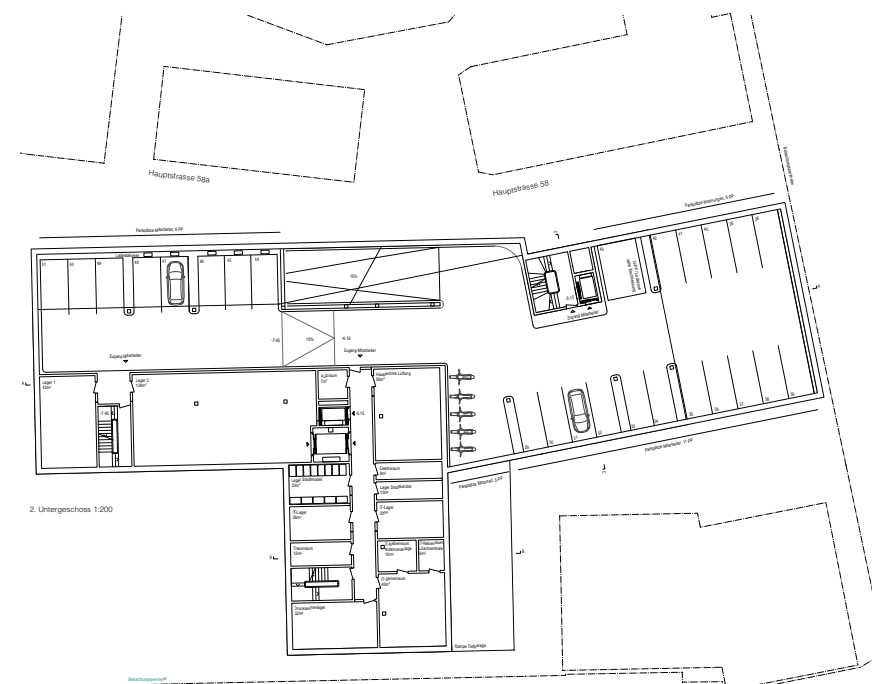
Grundriss 3. Obergeschoss



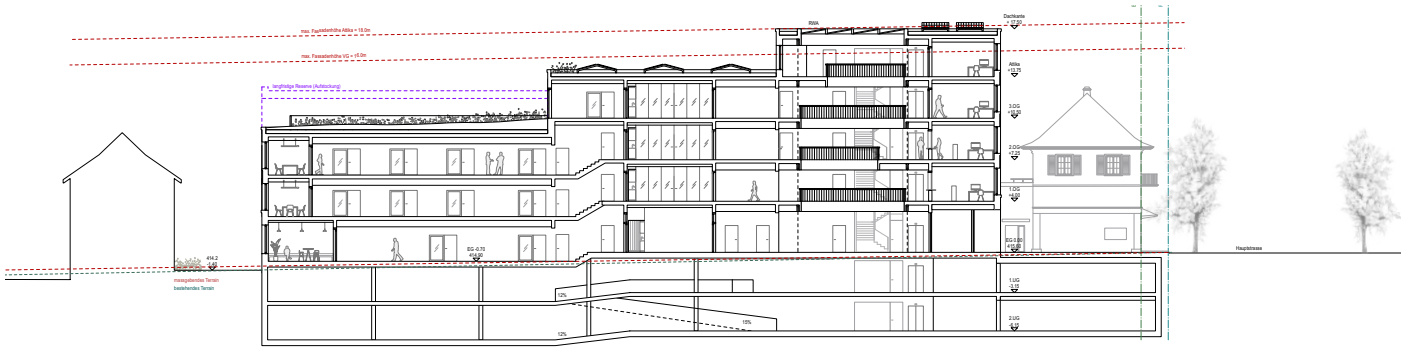
Grundriss Attika



Grundriss 1. Untergeschoss



Grundriss 2. Untergeschoss



Längsschnitt



Fassadenansicht

Fassadenschnitt



Modellfoto

Architektur
Itten + Brechbühl AG

Baumanagement
Itten + Brechbühl AG

Landschaftsarchitektur
parbat landschaftsarchitektur gmbh

Tragwerksplanung
ZPF Structure AG

Elektroplanung
IBG Engineering AG

Gebäudetechnikplanung
Vadea AG

Bauphysik
Kuster+Partner



Visualisierung

Seit der Zwischenpräsentation wurde das Projekt präzise weiterentwickelt und ein windmühleartiger Gebäudetyp entwickelt. Die Dimension der vorgerückten Gebäudeflügel orientiert sich an der Massstäblichkeit der umliegenden Bauten, was im Modell stimmig wirkt.

An der Idee, einen grosszügigen Platz zur Hauptstrasse auszubilden, wurde festgehalten, entsprechend wurde der Neubau dazu orthogonal ausgerichtet, mit der Konsequenz, dass dies an der Marktgasse zu einer ortsbaulich eigenwilligen Situation führt. Zudem kann der grosse Platz nur entstehen, weil das Konzept den kleinen Park mit dem Signerbrunnen eliminiert und den Neubau dicht an den westlich angrenzenden Bau aufrückt, wodurch dieser etwas in Bedrängnis gerät. Die Verfasser schlagen vor, den Brunnen zu verschieben und als neue Attraktion auf dem Platz zu inszenieren. Der Neubau respektiert städtebaulich die Präsenz der geschützten Gebäude wie dem ehemaligen Kino und dem Stadthaus entlang der Hauptstrasse und ermöglicht dennoch eine klare Adressierung zum Haupteingang und zum neuen Café. Allerdings ist der Haupteingang des neuen Verwaltungsbaus seitlich hinter dem vorspringenden Gebäudeflügel versteckt, was wenig intuitiv ist.

Die Gestaltung des Freiraums für das neue Verwaltungsgebäude Kreuzlingen demonstriert eine vorbildliche nachhaltige und umweltbewusste Planung, die Aspekte wie Retention, Mikroklima, artenreiche Bepflanzung und nachhaltige Beläge berücksichtigt. Der neu entstandene Stadtplatz von Kreuzlingen öffnet sich zwischen dem ehemaligen Kino und dem Stadthaus und wird durch einen warmen, in Beige- und Grautönen gehaltenen Klingerbelag charakterisiert, der zum Verweilen einlädt. Dieser einzigartige Belag hebt den Platz hervor und unterstützt die öffentliche Nutzung durch Sitzgelegenheiten und das neue Café. Der Brunnen von Roman Signer und die einladende Möblierung tragen zur Attraktivität des Platzes bei und ermöglichen eine vielfältige Nutzung für Veranstaltungen wie Weihnachtsmärkte oder Apéros. Die Fokussierung des Freiraums auf den Platz scheint zulasten differenzierter Freiräume zu gehen. Die anderen Seiten des Neubaus weisen deutlich weniger qualitätvolles Abstandsgrün auf, welches den Ausdruck von Rückseiten hat.

Für die äussere Materialisierung sehen die Verfasser ein verputztes Einsteinmauerwerk vor, das in der Vertikalen in einen Sockelbereich, einen Hauptteil und ein Dachgeschoss gegliedert ist. Dies verhilft dem Baukörper sich im Kontext einzubinden, während ansonsten eine etwas feinere und weniger hart wirkende Ausformulierung vermisst wird. Der Bau strahlt nicht per se eine öffentliche Nutzung aus, sondern erinnert eher an einen Bankenbau oder Firmensitz.

Die vorgeschlagene Hybridbauweise ist insbesondere im Atrium erlebbar und trägt zu einer angenehmen Atmosphäre bei, wobei das Motiv des Maschendrahtgeländers im Kontext eines Verwaltungsbaus zu diskutieren gab. Der zentrale Lichthof bildet das Herzstück des Neubaus. Gleichzeitig wirkt die Organisation und Anordnung der Büroräumlich-

keiten um das Atrium teilweise umständlich und führt stellenweise zu einer Verdoppelung der Korridorflächen, was ineffizient ist. Der Neubau wird über die Tiefgarage mit dem bestehenden Stadthaus verbunden, was betrieblich zwar ideal ist, hinsichtlich Kosten-Nutzenverhältnis jedoch nochmals überprüft werden müsste, insbesondere die Absenkung des Untergeschossniveaus ist baulich anspruchsvoll und aufwändig. Dass das Kino Bodan zukünftig die Bibliothek beherbergen soll, wird sehr begrüsst und kann auch aus denkmalpflegerischer Sicht unterstützt werden.

Für die Erweiterung schlägt das Verfassersteam vor den Baukörper um einen Flügel zu erweitern. Im Modell wirkt der Endzustand stimmiger, weil während der ersten Etappe vorerst eine etwas zu lange Gebäudefront entsteht. Den Umständen und Beeinträchtigungen während der Bauzeit der zweiten Etappe wird mit Besorgnis entgegen geschaut. Beides würde dafür sprechen, dass man bereits jetzt den Endausbau realisiert, was aber mit den Vorstellungen zu den geplanten Investitionen nicht übereinstimmt.

Die prognostizierten Erstellungskosten liegen eher im unteren Bereich, was vermutlich der spartanischen Fassadenmaterialisierung geschuldet ist, denn hinsichtlich Flächeneffizienz schneidet das Projekt unterdurchschnittlich ab.

Insgesamt wird die sorgfältige Entwicklung und Überarbeitung sehr geschätzt und regte zu spannenden Diskussionen an. Unter anderem zeigt das Projekt sehr augenfällig, was der Preis eines grossen Platzes an der Hauptstrasse ist und welchen Mehrwert ein so grosser Vorbereich überhaupt bieten würde. Der architektonische Ausdruck müsste weiterentwickelt werden und eine spezifischere Gestaltung annehmen. Gleichzeitig haben die Grundrisse im Neubau noch betriebliches Optimierungspotential.



Situationsplan Erdgeschoss



Visualisierung Schalterhalle



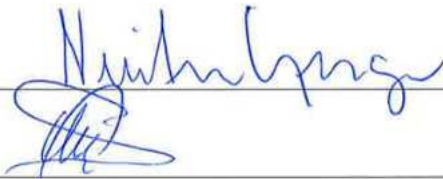
Grundriss 1. Obergeschoss



Grundriss 2. Obergeschoss

Genehmigung

Thomas Niederberger (Vorsitz)



Seraina Fehr

Urs Schläpfer



Ernst Zülle (Ersatz)



Patrick Gmür



Nilufar Kahnemouyi



Esther Deubelbeiss



Patrick Altermatt



Michael Schmidt (Ersatz)



