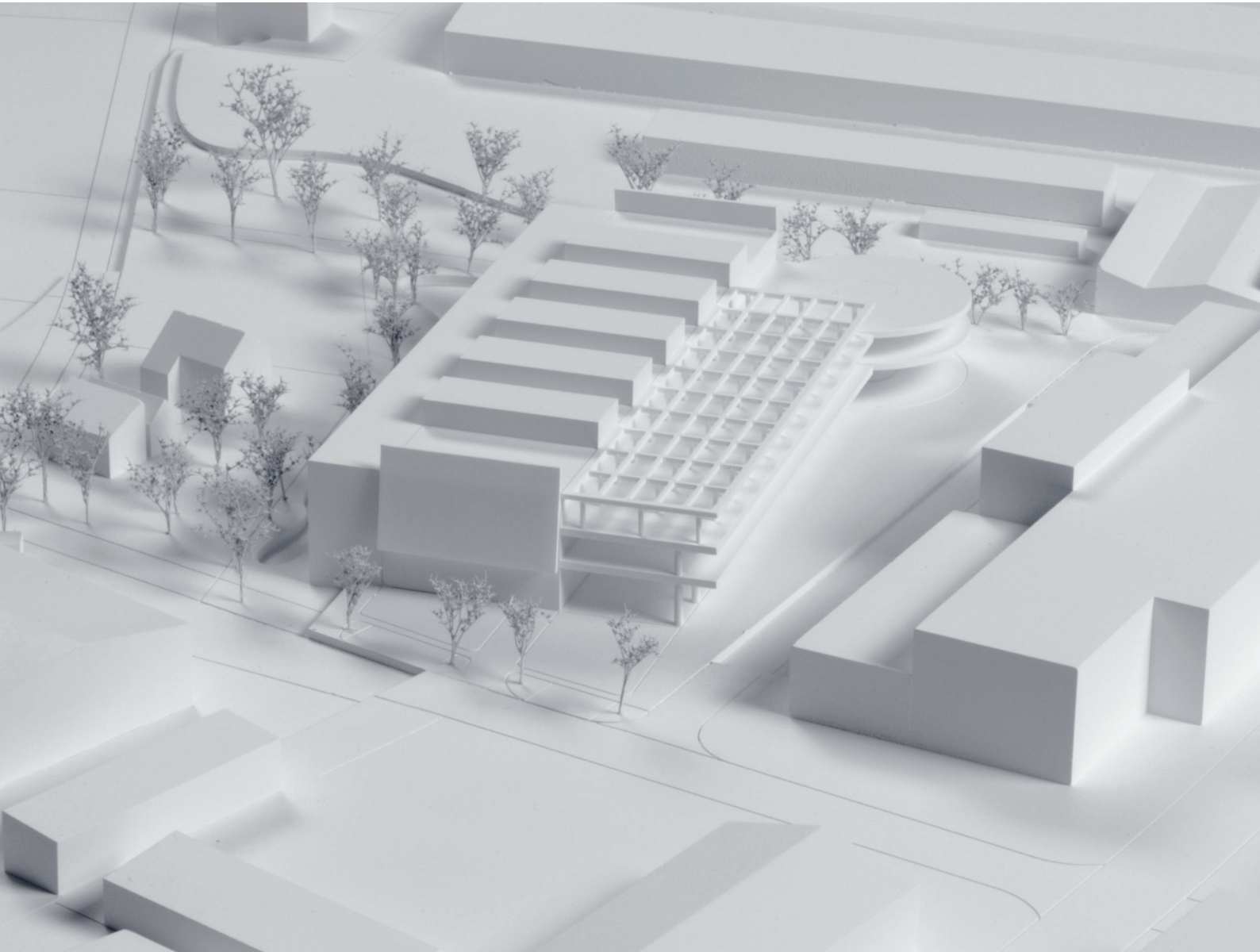


Neubau Betriebsgebäude Energie Kreuzlingen

Argumentarium für das Neubauprojekt



Inhalt

1. Ausgangslage	3
2. Die Argumente für das neue Betriebsgebäude	4
3. Was bisher geschah	5
4. Warum ein Neubau?	7
4.1 Bauzustand	7
4.2 Logistik	7
4.3 Betriebsinfrastruktur	8
4.4 Fazit der Zustandsanalyse	8
5. Warum der Standort «Sonewise»?	9
5.1 Die Bestimmung des Standortes	9
5.2 Die Vorteile des Standortes	9
6. Der Projektwettbewerb	10
7. Die nächsten Planungsschritte	12
8. FAQ	13

1. Ausgangslage

Seit über 115 Jahren befindet sich der Standort des damaligen Elektrizitätswerks Kreuzlingen Emmishofen AG an der Nationalstrasse 27. Seither hat sich vieles verändert und die betriebliche Infrastruktur der heutigen Energie Kreuzlingen stösst an ihre Kapazitätsgrenzen.

Ausserdem befindet sich das Betriebsgebäude in einem Wohngebiet und in direkter Nachbarschaft zu einer Schule. Beides ist nicht ideal aufgrund der logistischen Verkehrsbewegungen von Energie Kreuzlingen und birgt Lärmemissionen sowie Gefährdungspotenzial für die Schülerinnen und Schüler und Anwohnerinnen und Anwohner.

Energie Kreuzlingen beschäftigt rund 55 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Die Arbeitsplätze sind auf verschiedene Gebäude verteilt; sie sind schlecht miteinander vernetzt und bieten wenig Entwicklungspotenzial. Die gegenüberliegende Parzelle Nationalstrasse 28/30 mit Industriehalle wird als Lager genutzt. Da das Betriebsareal durch eine öffentliche Strasse getrennt ist, ist die Nutzung eingeschränkt und stellt auch für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie die Passantinnen und Passanten eine Gefahr dar.

Durch das Wachstum der Stadt Kreuzlingen und die stetig ändernden Kundenbedürfnisse besteht Handlungsbedarf. Die gesamte Infrastruktur ist in die Jahre gekommen; sie entspricht nur noch bedingt den Anforderungen an betriebliche Effizienz und Wirtschaftlichkeit, Arbeitshygiene, Logistik, Energiebedarf sowie Barrierefreiheit.

Die Ergebnisse einer ausführlichen Zustandsanalyse und Machbarkeitsstudie zeigten schliesslich, dass die sinnvollste Lösung ein Neubau ist. Der Gemeinderat hat am 21. Januar 2021 einem Planungskredit zugestimmt und ein offizieller Projektwettbewerb wurde ausgeschrieben. Seit Dezember 2022 steht das Siegerprojekt fest und die Planung kann beginnen.

Siegerprojekt:	Venedig
Standort Neubau:	«Sonewise», Kreuzlingen

2. Die Argumente für das neue Betriebsgebäude

Energie Kreuzlingen hat den Auftrag und den Anspruch, die Kundinnen und Kunden bedürfnisgerecht, wirtschaftlich und möglichst unterbrechungsfrei mit Energie und Wasser versorgen zu können. Dazu braucht es eine zeitgemässe und den heutigen Anforderungen angepasste Infrastruktur.

Stand heute an der Nationalstrasse 27/28/30:

- Die betriebliche Infrastruktur von Energie Kreuzlingen hat ihre Kapazitätsgrenzen erreicht.
- Die energetisch schlechte Bilanz führt zu hohen Betriebskosten. Zudem weisen alle Gebäude schadstoffhaltige Baustoffe auf, siehe Seite 7.
- Die Bauzustandsanalyse ergab, dass längerfristig grössere Investitionen für Sanierungs- und Sicherheitsmassnahmen anstehen würden, siehe Seite 7.
- Die Wirtschaftlichkeit ist unbefriedigend in Bezug auf Logistik und Betriebsinfrastruktur (verteilt auf mehrere Gebäude), siehe Seite 7 und 8.
- Die Schulwegsicherheit ist gefährdet, da die Verkehrsbewegungen von Energie Kreuzlingen den Schulweg tangieren.
- Die barrierefreie Zugänglichkeit für Menschen mit Beeinträchtigung ist nur bedingt gegeben.

Stand nachher an der Sonnenwiesenstrasse, Areal «Sonewise»:

- Durch die Zusammenführung der Betriebsinfrastruktur auf einer Parzelle wird Energie Kreuzlingen wirtschaftlicher und effizienter.
- Energie Kreuzlingen stellt höchste Energieeffizienz in ihrem Betriebsgebäude sicher.
- Das Energiestadt Gold Label verpflichtet auch Energie Kreuzlingen zu nachhaltigem Handeln; mit dem Neubau übernimmt die Energieversorgerin eine Vorbildfunktion in puncto Nachhaltigkeit.
- Die Parzelle liegt ausserhalb des Zentrums in der Industrie-/Gewerbezone: Sichere Anliefersituation & Logistik, keine Gefährdung für Schülerinnen und Schüler, wenig Konflikte mit Langsamverkehr.
- Der Neubau ist barrierefrei und für Menschen mit Beeinträchtigung gut zugänglich.
- Der neue Standort liegt nahe bei den Einkaufszentren sowie anderen öffentlichen Einrichtungen und bleibt für Kundinnen und Kunden gut erreichbar.
- Der städtische Werkhof der Bauverwaltung befindet sich in unmittelbarer Nähe, dadurch können Synergiepotenziale erschlossen werden.
- Das Areal an der Nationalstrasse wird für die städtische Zentrumsentwicklung frei.
- Der Steuerfuss wird durch den Neubau nicht erhöht.

Weitere Argumente für «Sonewise» auf Seite 9.

3. Was bisher geschah

Die bestehenden Gebäude wurden einer akribischen Analyse unterzogen, in der die planerischen Voraussetzungen, die Bauzustände, die Schadstoffbelastungen, die Baustatik, die Energieeffizienz und die Logistik untersucht wurden. Auf Basis dieser Analyse wurden dann mittels einer Machbarkeitsstudie verschiedene Varianten und Optionen zur Weiternutzung der bestehenden Gebäude geprüft.

Diese Nutzwertanalyse zeigte auf, dass ein Neubau auf dem Areal «Sonewise» ausserhalb des Zentrums Kreuzlingen die beste Variante ist. Die Parzelle 6584 liegt in Seenähe in der Industrie- und Gewerbezone 2. Die Grundstücksfläche umfasst 6'950 m².

Die zeitlichen Eckdaten

Am 3. April 2018

stimmte der Stadtrat dem Projekt zur Standortentwicklung der Energie Kreuzlingen zu. Er beauftragte Energie Kreuzlingen mit der Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie, zu der ein Spezialistenteam beigezogen wurde.

Inhalte:

Bauzustandsanalyse, Logistikanalyse, Raumprogramm, Varianten-Entwicklung und Vergleich, Vertiefung ausgewählter Varianten, Kostenermittlung, Bewertung, Nutzwertanalyse, Standortentscheid.

Am 14. Mai 2019

konnte die Bauzustandsanalyse der Parzellen 161 und 168 (Nationalstrasse 27, 28 und 30) abgeschlossen werden.

In der Machbarkeitsstudie wurden 7 Varianten im Detail geprüft. Die bis dahin erfolgten Kostenabklärungen zeigten aber für mehrere Szenarien an der Nationalstrasse einen deutlich höheren Kostenrahmen als angenommen.

Am 28. Mai 2019

wurde deshalb in Abstimmung mit dem Stadtrat vereinbart, dass nur zwei der Varianten sowie eine neue Variante «auf der grünen Wiese» (Parzelle 6584 Sonewise) weiterverfolgt werden sollen.

Folgende 3 Varianten wurden geprüft:

Variante 1:

Umbau der Parzellen 168 und 161 (Nationalstrasse 27/28/30) in zwei Bauetappen.
Grobkostenschätzung: CHF 28.4 Mio.

Variante 2

Ersatzneubau auf der Parzelle 168 und vorderhand Weiterbetrieb des bestehenden Grossteillagers auf der Parzelle 161, in einer Bauetappe.
Grobkostenschätzung: CHF 27.9 Mio.

Variante 3

Neubau auf der grünen Wiese resp. «Sonewise», nur eine Bauetappe (Parzelle gehört der Stadt).
Grobkostenschätzung: CHF 28.7 Mio.

Die 3 Varianten wurden durch das Fachplanerbüro Metron beurteilt. Energie Kreuzlingen beurteilte sie aus Nutzersicht.

Am 26. Mai 2020

wurde der Grundsatzentscheid für den Standort «Sonnewise» gefällt. Denn es zeigte sich, dass sich hier die Betriebsinfrastruktur am besten umsetzen lässt.

Am 21. Januar 2021

hat der Gemeinderat einem Planungskredit für den Neubau des Betriebsgebäudes zugestimmt. In der Botschaft an den Gemeinderat ist man von einer Gesamtinvestition von ca. CHF 28.7 Mio. ausgegangen.

An dieser Gemeinderatssitzung wurde ein weiterer möglicher Standort diskutiert: das Mowag-Areal. Daraufhin wurde es besichtigt, auf eine Machbarkeit geprüft und der Erwerb mit den Eigentümern geklärt.

Eine Woche später entschied sich der Stadtrat aus wirtschaftlichen Gründen gegen den Erwerb oder Teilerwerb der Mowag-Liegenschaften. Das Areal soll, wie bereits zu einem früheren Zeitpunkt festgelegt, einer privaten Gewerbeentwicklung überlassen werden.

Im November 2021

wurde ein anonymer Projektwettbewerb öffentlich ausgeschrieben gemäss kantonalen submissionsrechtlichen Vorgaben mit entsprechendem Preisgericht. Die Teilnahme am Wettbewerbsverfahren stand allen Projektteams in der Schweiz oder einem Vertragsstaat des GATT/WTO-Agreements offen.

Im November 2022

wurde das Siegerprojekt durch das Preisgericht ausgewählt.

Im Dezember 2022

wurde das Siegerprojekt der Öffentlichkeit bekannt gegeben.

4. Warum ein Neubau?

4.1 Bauzustand

Begleitet von der Firma Metron und mit Unterstützung von Fachpersonen aus den Bereichen Architektur, Planung und Bau wurde der Zustand der bestehenden Bauten untersucht.

Neben den bereits genannten Kapazitätsgrenzen zeigte die Analyse, dass alle Gebäude auf der Parzelle Nr. 168 in die Jahre gekommen sind und eine tiefgreifende bauliche und energetische Sanierung erfordern. Schon die Analyse des GEAK (Gebäudeenergieausweis der Kantone) aus dem Jahr 2011 wies für das Verwaltungsgebäude, das Werkstattgebäude und das Wohngebäude eine schlechte bis sehr schlechte Energiebilanz auf.

Die Gebäude auf der Parzelle Nr. 168 (Nationalstrasse 27) müssen in ca. 10 Jahren (Stand Machbarkeitsstudie 2019) einer grosszyklischen Sanierung unterzogen werden. Mit der Sanierung müssten gleichzeitig die Mängel bezüglich Erdbebensicherheit, Brandschutz, Schadstoffe und Barrierefreiheit aus gesetzlichen Gründen behoben werden, was zu einer hohen Eingriffstiefe und entsprechend hohen Kosten führen würde. Ausserdem könnten durch die Sanierung die bestehenden logistischen Mängel kaum behoben werden.

Nachteile im Bestand:

- Die energetisch schlechte Bilanz führt zu hohen Betriebskosten.
- Alle Gebäude auf beiden Parzellen weisen schadstoffhaltige Baustoffe auf.
- Längerfristig sind grössere Investitionen wegen Sicherheitsauflagen nötig.
- Energetische Gesamterneuerungen sind in absehbarer Zeit nicht wirtschaftlich.
- Bei der Sanierung des Bestandes ist wegen der hohen Eingriffstiefe während der Bauzeit grundsätzlich keine betriebliche Nutzung möglich.
- Störungen des Betriebs durch Auszug und Wiederbezug wären absehbar.
- Die Gebäudestruktur genügt den logistischen Anforderungen nicht mehr.
- Es bestehen Ausfallrisiken von technischen Systemen in spätestens 5 Jahren, die Notwendigkeit einer Total-sanierung ist in spätestens 15 Jahren wahrscheinlich.
- Die Sanierungsmassnahmen der Bauten würden aus logistischer und energetischer Sicht nicht zu einem wirtschaftlichen Betrieb führen.

4.2 Logistik

Gemäss den Erkenntnissen aus der Logistikanalyse von Resoplan AG ist die Funktionalität des Bestands ungenügend. In den vorhandenen Raumstrukturen ist ein wirtschaftlicher Betrieb längerfristig nicht möglich. Eine Erneuerung der bestehenden Baukörper würde keinen Nutzen für die logistischen Abläufe bringen und ist daher aus betrieblicher Sicht nicht nachhaltig.

Die bestehende Anlage weist gravierende logistische Mängel auf, die auch mit baulichen Anpassungen am Bestand nicht eliminiert werden könnten. Im Wesentlichen sind dies:

- Nur eine Zufahrt zum Werkstatt- und Lagerbereich über den nur einseitig zugänglichen Innenhof.
- LKW können auf dem Areal nicht wenden, darum Retourfahrt über den Marktweg, was eine Gefährdung für den Schulweg bedeutet.
- Enge Platzverhältnisse im Innenhof führen zu erhöhter Unfallgefahr (Lieferantenfahrzeuge, Fahrzeuge der Monteure, PW, Fussgängerinnen und Fussgänger).
- Die Materiallager sind auf verschiedene Standorte verteilt -> grosse Wegstrecken, teilweise über die öffentliche Strasse.
- Die Halle auf Parzelle 161 hat eine eingeschränkte Kranhackenhöhe (Bobinen Überfahrt).
- Die bestehenden Lagerräume auf Parzelle 168 liegen im Untergeschoss mit zu niedrigen Raumhöhen und es gibt keine physischen Verbindungen zwischen den Bereichen.
- Die Werkstätten sind pro Bereiche und teilweise auf verschiedene Standorte verteilt.
- Keine zentrale Entsorgung -> es gibt mehrere Mulden für das gleiche Material.
- Die Fahrzeuge sind auf verschiedene Standorte bzw. Garagen verteilt.

4.3 Betriebsinfrastruktur

Das Raumprogramm ist in 5 Nutzungsgruppen unterteilt: Verwaltung, Werkstatt, Lager, Gebäudebetrieb und übrige Nutzungen. Diese sollten möglichst kompakt und unter einem Dach liegen, damit kurze Wege für Verkehr, Transport, Information und Kommunikation entstehen.

Energie Kreuzlingen wird als Betreiberin von systemrelevanter Versorgungsinfrastruktur eingestuft. Die Corona-Pandemie, die erst nach der Machbarkeitsstudie aufgekommen ist, hat aufgezeigt, dass ein derartiges Ereignis auch in der Disposition der betrieblichen Räume zu berücksichtigen ist.

Die Werkstätten sollten zentral für alle Bereiche räumlich zusammengeführt sein und in der Nähe des Kleinteillagers liegen. Durch eine Zentralisierung des Lagers und der Nutzung effizienter Lagersysteme kombiniert mit einem Palettenlager können Flächen reduziert und die Bestandskontrollen verbessert werden.

Nachteile im Bestand:

- Die energetisch schlechte Bilanz führt zu hohen Betriebskosten.
- Energetische Gesamterneuerungen sind in absehbarer Zeit nicht wirtschaftlich.
- Längerfristig sind grössere Investitionen wegen Sicherheitsauflagen nötig.
- Störungen des Betriebs durch Auszug und Wiederbezug wären absehbar.
- Längerfristig hohe Kosten für betriebliche Provisorien bei den Sanierungen.
- Die Gebäudestruktur genügt den logistischen Anforderungen nicht mehr.

4.4 Fazit aus der Zustandsanalyse

Die Versorgungsqualität bei stetigem Bevölkerungswachstum, steigender Komplexität der Arbeit und höchsten Sicherheitsstandards stellt immer neue Anforderungen, speziell an den Netzbetrieb. Hinzu kommen die Herausforderungen der Energiewende, der Liberalisierung der Märkte, der rechtlichen Rahmenbedingungen (ENG, BehiG, EKAS-Richtlinien) sowie der fortschreitenden Digitalisierung.

Um unseren Leistungsauftrag weiterhin erfüllen zu können, braucht es qualifizierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, eine zeitgemässe Infrastruktur und optimale Betriebsabläufe.

Die detaillierten Analysen machten deutlich, dass sich die heutigen Anforderungen an Büroräumlichkeiten, Ausbau- und Energiestandards, Brand- und Erdbebenschutz sowie Behindertengerechtigkeit nicht mit den Strukturen und Geschosshöhen der bestehenden Bürobauten auf Parzelle 168 kombinieren lassen.

Der Erhalt der bestehenden Bauten würde daher nicht zu einer nachhaltigen und langfristig wirtschaftlichen Lösung führen. Ein Neubau bietet die Chance, die Nutzungen der Energie Kreuzlingen grundsätzlich betrieblich neu zu organisieren.

5. Warum der Standort «Sonewise»?

5.1 Die Bestimmung des Standortes

Die Stärkung des Standortes Nationalstrasse, insbesondere die Ausweitung auf das ehemalige Spiegel-Areal, wurde nach den erfolgten Abklärungen sowie vertieften Erkenntnissen von politischer Seite hinterfragt. Auch aus finanzieller Sicht bringt der Verbleib an der Nationalstrasse keinen Vorteil.

Dazu kommt: Da bei Energie Kreuzlingen sehr enge Verflechtungen zwischen Verwaltung, Planung, Netzbetrieb und Werkstatt bestehen, wird eine Aufteilung auf unterschiedliche Standorte als nicht zielführend erachtet. Die bestehenden Flächen des Hofes und der Garagen auf der Parzelle Nr. 168 sind für den Fahrzeugbestand nicht mehr ausreichend. Es fehlen gesicherte und geschützte Abstellplätze für Lastwagen und Betriebsfahrzeuge sowie generelle Verkehrsflächen.

Das zunehmende Verkehrsaufkommen der Energie Kreuzlingen und die enge Ein- und Ausfahrt stellen ebenfalls eine zunehmende Gefahr sowohl für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter als auch für die anderen Verkehrsteilnehmenden dar. Die Ein- und Ausfahrt befindet sich heute auf einem Schulweg.

Energie Kreuzlingen wurde deshalb aufgefordert, vor einer langfristigen Investition auch Alternativen ausserhalb des Stadtzentrums und der Wohnquartiere zu prüfen.

5.2 Die Vorteile des Standortes «Sonewise»

Das Resultat der Nutzwertanalyse ergibt ein homogenes Bild, das für den Standort «Sonewise» spricht:

- Der Betrieb kann während der Bauzeit ungehindert fortgeführt werden; es gibt keine Einschränkungen für Kunden.
- Energie Kreuzlingen muss keine Provisorien errichten oder Büroflächen dazu mieten, damit spart man enorme Kosten.
- Am alten Standort wäre der Bauverlauf ein gefährliches Hindernis für die Schülerinnen und Schüler (Schulanlage Wehrli stark frequentiert).
- Der Standort Nationalstrasse wird für die Zentrumsentwicklung frei.
- Die Parzelle liegt ausserhalb des Zentrums Kreuzlingen in der Industrie- und Gewerbezone.
- Sichere Anliefersituation und Logistik (wenig Konflikte mit Langsamverkehr).
- Industrie- und Gewerbebauten prägen diesen Ort und die Parzelle ist gut erschlossen. Hier lässt sich Energie Kreuzlingen gut in die Umgebung einfügen.
- Geringere Abhängigkeit direkter Nachbarn (Dienstbarkeiten, Planungssicherheit).
- Der städtische Werkhof der Bauverwaltung befindet sich unmittelbar westlich der Parzelle, dadurch können Synergiepotenziale erschlossen werden.
- Die Nutzung für Energie Kreuzlingen ist an diesem Standort zonenkonform.

6. Der Projektwettbewerb

Im Zentrum der Aufgabenstellung stand ein gesamtheitlicher Lösungsvorschlag, der sowohl die betrieblichen als auch die städtebaulichen, architektonischen und freiraumplanerischen Anforderungen im Sinne der Auftraggeberin erfüllen soll.

Die Vernetzung der Bereiche über eine vorteilhafte Zuordnung und bedachte Gestaltung sowie Anordnung der Räume soll zudem dazu beitragen, ein Umfeld zu schaffen, in dem Teamwork, Betriebsklima und Motivation begünstigt werden. Für Energie Kreuzlingen als regionale Energieversorgerin hat ein energetisch vorbildliches und innovatives Projekt eine besondere Bedeutung. Insbesondere unter Berücksichtigung des Energiestadt Gold Labels.

Der Projektwettbewerb wurde öffentlich ausgeschrieben. Die Teilnahme am Wettbewerbsverfahren stand allen Planerteams in der Schweiz oder in einem Vertragsstaat des GATT/WTO-Agreements offen.

Der Projektwettbewerb wurde als einstufiges offenes Verfahren ausgeschrieben, welches dem Bundesgesetz über das öffentliche Beschaffungswesen (BöB) und der dazugehörigen Verordnung über das öffentliche Beschaffungswesen (VöB) unterliegt. Der Wettbewerb wurde anonym durchgeführt.

Zur Beurteilung des Projektwettbewerbs setzte die Auftraggeberschaft folgendes Preisgericht ein:

Sachpreisgericht (stimmberechtigte Mitglieder)

- Thomas Niederberger, Stadtpräsident Kreuzlingen
- Thomas Beringer, Stadtrat Departement Dienste
- Guido Gross, Direktor Energie Kreuzlingen
- Maurizio Ditaranto, Technischer Leiter Energie Kreuzlingen (Ersatz)

Fachpreisgericht (stimmberechtigte Mitglieder)

- Christian Penzel, Dipl.-Ing. Architekt SIA BSA, Zürich (Vorsitz)
- Barbara Burren, Dipl. Architektin ETH SIA BSA, Zürich
- Heidi Stoffel, Dipl. Architektin ETH, Weinfelden
- Andrea Gebhard, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin BDLA/Stadtplanerin DASL, München
- Jürg Conzett, Dipl. Bauingenieur ETH SIA, Chur
- Michael Schmidt, Leiter Bauverwaltung, Stadt Kreuzlingen (Ersatz)

Expertinnen und Experten (beratend, ohne Stimmrecht)

- Beat Pretali, Projektleiter Energie Kreuzlingen
- Francesco Bonifacio, Leiter Netzbetrieb Energie Kreuzlingen
- Konrad Kissling, Kostenplaner Metron AG (Wirtschaftlichkeit)
- Philipp Bruggmann, EK Energiekonzepte AG (Nachhaltigkeit, Gebäudetechnik)
- Danny Riedel, Rapp Industrieplaner AG (Logistik)
- Curdin Grass, flow projektmanagement ag (Bauherrenvertretung)
- Yassir Osman, flow projektmanagement ag (Bauherrenvertretung)

Vertretung Gemeinderat

- Ruedi Herzog, Gemeinderat, Präsident Kommission Energie Kreuzlingen
- Daniel Moos, Gemeinderat
- Kathrin Wittgen, Gemeinderätin
- Thomas Leuch, Gemeinderat
- Nico Keller, Gemeinderat

Fachliche Begleitung und Vorprüfung

Die Vorbereitung und Begleitung sowie die Vorprüfung des Projektwettbewerbs erfolgten durch die Metron Raumentwicklung AG.

Beurteilungskriterien

Städtebau, Siedlung und Aussenraum / Architektonisches Konzept / Funktionalität und Wirtschaftlichkeit / Material, Konstruktion und Farbe / Baukultureller Wert, Gesamtwirkung / Nachhaltigkeit.

Kostenziel

Auf Grundlage einer Machbarkeitsprüfung liegt das Kostenziel für den Neubau bei CHF 28,7 Mio. (BKP 2 + 4, inkl. Honorare, Kostengenauigkeit +/- 25 %).

Das neue Gebäude

Es soll ein Gebäudekomplex mit Verwaltung, Werkstatt, Klein- und Grossteilelager sowie einer Parkplatzanlage für Betriebsfahrzeuge, Personal, Besucherinnen und Besucher gebaut werden. Der zukünftige Baukörper soll sich gut in die Umgebung eingliedern. Die vorgesehene Nutzung ist an diesem Standort zonenkonform. Der Aussenraum hat Potenzial, um die Identität des Ortes zu stärken. Wegen des Baugrunds wurde in der Machbarkeitsstudie auf eine Tiefgarage verzichtet. Das Siegerteam ist diesem Ansatz gefolgt.

7. Die nächsten Planungsschritte

Phase 1:

Projektstart mit Ausstellung
Dezember 2022 bis Januar 2023

Phase 2:

Planung bis zur Baukreditreife
Februar 2023 bis April 2024

Phase 3:

Antrag Baukredit und Volksabstimmung
Mai 2024 bis November 2024

Phase 4:

Detail-Projektierung und Bewilligung
2025

Phase 5:

Ausschreibung und Realisierung
2026 bis 2027

8. FAQ

Werden die Tarife für Strom, Gas, Wärme, Wasser teurer?

Die heutige Infrastruktur ist weitgehend abgeschrieben. Es wird nicht vermeidbar sein, dass sich die Kapitalkosten der Neuinvestition in den Tarifen auswirken. Durch eine wirtschaftlich orientierte Herangehensweise soll aber der Finanzierungsanteil in den Tarifen so tief wie möglich gehalten werden. Darauf legen wir ein grosses Augenmerk.

Wird der Neubau aufgrund des Baugrunds (Seekreide, Pfählungen etc.) nicht extrem teuer?

Der Baugrund führt zwar zu mehr Kosten bei den Gründungsarbeiten, diese wiegen sich aber wieder auf, wenn man bedenkt, dass man am bestehenden Ort während der 2-jährigen Bauzeit Kosten für Provisionen, Mieten von Büroflächen etc. hätte aufwenden müssen.

Was geschieht mit den freiwerdenden Gebäuden an der Nationalstrasse?

Besteht kein erkennbarer Bedarf für einen öffentlichen Bau oder eine im öffentlichen Interesse liegende Nutzung, ist die Zonierung entsprechend den Zielen der Stadtplanung anzupassen und die Liegenschaft einer neuen Nutzung zuzuführen. Zum Beispiel die Stärkung des Zentrums, eine qualitativ hochstehende neue Bebauung oder Verdichtungsoptionen. Auch die Schule sucht nach Raumbedarf.

Wie viel wird der Neubau kosten?

Die Grobkostenschätzung, die im Rahmen der Machbarkeitsstudie im Jahr 2020 erstellt wurde, ging von 28,7 Millionen Franken +/- 25% aus. Eine genauere Beurteilung der Kosten wird erst bei Vorliegen des konkreten Bauprojektes und aktueller Bedingungen (Rohstoffpreise etc.) möglich sein.

Wie sieht es mit den Projektierungskosten aus?

Der Mittelbedarf beläuft sich auf rund CHF 2,5 Millionen für die Durchführung des Architekturwettbewerbes und die Projektierung bis und mit Volksabstimmung. Die Energie Kreuzlingen verfügt derzeit über einen Vermögensüberschuss von CHF 8 Millionen, folglich wird der Planungskredit aus dem Vermögensüberschuss finanziert.

War der Kauf des Spiegel-Areals (Nationalstrasse 28/30) umsonst?

Nein. Als das Areal Spiegel gekauft wurde, ging man von anderen Voraussetzungen aus. Es wird seit dem Erwerb intensiv genutzt und das wird bis zum Wegzug von Energie Kreuzlingen auch so bleiben. Zudem gehen Immobilienexperten davon aus, dass das Spiegel-Areal durch die sehr gute Lage im Falle einer Veräusserung einen attraktiven Gegenwert darstellt.

Warum hat man sich für das Projekt Venedig und nicht für ein anderes entschieden?

Die Projekte kommen gestalterisch sehr unterschiedlich daher. Einige wirken auf den ersten Blick sehr technisch, andere freundlich und aufgeschlossen. Optisch betrachtet würde man sich vielleicht eher für ein anderes Projekt entscheiden. Im Falle von Energie Kreuzlingen müssen aber weit mehr Bedingungen erfüllt sein als nur das Gebäudedesign. So zum Beispiel Siedlung & Aussenraum, Funktionalität & Wirtschaftlichkeit, Nachhaltigkeit, Gesamtwirkung etc. Das Siegerprojekt erfüllt die gestellten Bedingungen am besten. Nicht zuletzt auch hinsichtlich Kosten-Nutzen-Verhältnis.