

Seepolizei und Schifffahrtskontrolle Sanierung und Erweiterung Bürogebäude Kreuzlingen

Bericht des Beurteilungsgremiums

1	Einleitung	4
2	Veranstalterin und Verfahren	4
3	Ausgangslage	5
4	Aufgabenstellung und Ziel	5
5	Beurteilungsgremium	6
6	Vorprüfung	7
7	Beurteilung	7
8	Genehmigung	9
	Zur Weiterbearbeitung empfohlen	11
	Weitere Beiträge	15

1 Einleitung

Die Seepolizei und die Schifffahrtskontrolle gehören zur Verkehrs- und Seepolizei der Kantonspolizei Thurgau. Sie führen zudem den kantonalen Ölwehrstützpunkt und unterhalten die Schifffahrtssignalisation. Das Bürogebäude und die Garagen des Hauptstützpunktes wurden 1986 an der Bleichestrasse 42 in Kreuzlingen errichtet. Die Liegenschaft befindet sich in unmittelbarer Nähe zur dortigen Hafenanlage und dem Betriebsgebäude. Im Betriebsgebäude sind die werkseitigen Spezialräume langfristig eingemietet und optimal untergebracht.

Im Rahmen des Reorganisationsprojektes LYNX der Kantonspolizei wurden die Seepolizei und die Schifffahrtskontrolle überprüft und den aktuellen Herausforderungen angepasst. Der Standort und die enge Zusammenarbeit zwischen den beiden Diensten haben sich bewährt und sollen auch zukünftig so beibehalten werden. Aufgrund der in den letzten Jahrzehnten erfolgten Weiterentwicklung und den künftigen Anforderungen wird das Gebäude jedoch den Bedürfnissen und Anforderungen nicht mehr gerecht.

Das bestehende Bürogebäude wurde bei seiner Erstellung auf die damaligen Bedürfnisse und maximal 14 Mitarbeitende ausgelegt. Um die zugewiesenen Aufgaben auch zukünftig adäquat wahrnehmen zu können, wird der Personalbestand auf 18 Personen erhöht. Bereits heute sind die Platzverhältnisse aber beengt und die Büros überbelegt. Die Summe der vorhandenen Mängel verlangt nach einer Gesamtbetrachtung. Die Sicherung der zukünftigen Bewältigung der Aufgaben von Seepolizei und Schifffahrtskontrolle erfordern zusätzliche Räumlichkeiten sowie eine Anpassung der bestehenden Schalteranlage und der Raumstrukturen.

Zur Ausschreibung der Architekturleistungen für die Erweiterung des Bürogebäudes der Seepolizei/Schifffahrtskontrolle führte das Kantonale Hochbauamt Thurgau die vorliegende Thesenkonkurrenz durch.

2 Veranstalterin und Verfahren

Die Thesenkonkurrenz wurde in Anlehnung an die Ordnung sia 144 für Ingenieur- und Architekturleistungsofferten (Ausgabe 2013) des schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins (abgekürzt Ordnung sia 144) als offenes, nicht anonymes Verfahren durchgeführt.

Die Ausschreibung erfolgte am 22. Mai 2020 in Anwendung von Art. 12 Abs. 1 lit. a und Abs. 3 der interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB, RB Nr. 720.1) sowie des Gesetzes über das öffentliche Beschaffungswesen (RB Nr. 720.2) und der Verordnung zum Gesetz über das öffentliche Beschaffungswesen (RB Nr. 720.21).

Teilnahmeberechtigt waren Anbieter des Fachbereichs Architektur oder Architekturgemeinschaften mit Wohn- oder Geschäftssitz in der Schweiz oder in einem Vertragsstaat, der das GATT/WTO Übereinkommen über das öffentliche Beschaffungswesen unterzeichnet hat.

Mit der Teilnahme an der Thesenkonkurrenz anerkannten die Anbieter die Programmbestimmungen, die Fragenbeantwortung sowie den Entscheid des Beurteilungsgremiums in Ermessensfragen.

3 Ausgangslage

Das Kantonale Hochbauamt Thurgau beauftragte 2019 Klein + Müller Architekten AG, Kreuzlingen mit einer Machbarkeitsstudie, die aufzeigen sollte, ob und wie die funktionalen Bedürfnisse der Seepolizei und der Schifffahrtskontrolle am heutigen Standort erfüllt werden können.

Aufgrund der Analyse der bestehenden Mängel und den vorliegenden Bedürfnissen wurden drei Szenarien erarbeitet, wie die bestehenden Raumstrukturen mit einer Volumenerweiterung an die heutigen und künftigen Anforderungen angepasst werden könnten.

Es zeigte sich, dass die Variante mit einer Verlängerung des bestehenden Gebäudes die künftigen Bedürfnisse der Seepolizei und Schifffahrtskontrolle am besten zu erfüllen vermag. Durch die Verlängerung des Gebäudes wird der Baukörper in der ortsbaulichen Situation in seiner Erscheinung gestärkt. Eine Trennung des Personal- und Kundenbereichs ist problemlos möglich. Gleichzeitig wird das Bürogebäude zu einer zusammenhängend funktionierenden Einheit geführt, was betrieblich grosse Vorteile bietet. Das Gebäude wird zudem funktionaler, sicherer und kundenfreundlicher.

Die Unterlagen zur Machbarkeitsstudie wurden allen Anbietern abgegeben. Das Architekturbüro Klein + Müller Architekten AG, Kreuzlingen war nicht zur Teilnahme an der Thesenkonkurrenz zugelassen.

4 Aufgabenstellung und Ziel

Mit der Thesenkonkurrenz wurden Architekturbüros gesucht, die in der Lage sind, qualitativ hochstehende Lösungsvorschläge für architektonische Fragen zu erarbeiten und umzusetzen. Sie mussten anhand eines Lösungsvorschlages für die architektonische Gestaltung und das Baumanagement des neuen Bürogebäudes durch ihre Kompetenz oder ihr Potenzial überzeugen.

Der Schwerpunkt der Aufgabe lag im Umgang mit dem bestehenden Bürogebäude und der geplanten Erweiterung sowie dem Baumanagement. Für die Erweiterung lag bereits ein Vorprojekt vor, das im äusseren Erscheinungsbild präzisiert werden musste. Die Aufgabenstellung bestand aus folgenden Themen:

Architektur

Die Analyse des Bestandes, dessen Qualitäten und Defizite und die daraus gewonnene Erkenntnisse mussten erörtert werden. Die abgeleitete architektonische Haltung und die Herangehensweise an die Aufgabe mussten für die neue Fassadengestaltung des erweiterten Bürogebäudes skizziert, diskutiert und nachvollziehbar dargestellt werden. Die Erörterungen konnten mit Bildern, Skizzen und Grafiken illustriert werden, sofern diese für die Klärung des Inhalts beitragen.

Beurteilt wurden die architektonische Analyse, die daraus gewonnenen Erkenntnisse sowie der gestalterische Ansatz für die Fassadengestaltung.

Baumanagement

Neben der Architektur galt der sorgfältigen Planung des Bauablaufs, der teilweise unter Betrieb erfolgen soll, besondere Aufmerksamkeit. Die Anbieter mussten in einem kurzen Text einen Lösungsansatz beschreiben, wie einzelne Bauetappen zeitlich koordiniert werden können, damit der Realisierungszeitraum möglichst kurz gehalten werden kann. Es war ein Grobterminplan mit den kritischen Meilensteinen und terminrelevanten Faktoren für eine zeitsparende Realisierung darzustellen.

Ferner mussten die Anbieter mit einer Projektorganisation aufzeigen, wie und in welcher Zusammensetzung sie die Aufgabe lösen wollen.

Beurteilt wurden das Verständnis der betrieblichen Abhängigkeiten im Zusammenhang mit den zeitlichen Ressourcen und der Umgang mit den Bauetappen.

5 Beurteilungsgremium

Für die Beurteilung der eingereichten Beiträge wurde das folgende Beurteilungsgremium eingesetzt:

Mitglieder mit Stimmrecht

- Jürg Zingg, lic. iur. RA, Kommandant Kantonspolizei Thurgau–
- Erol Doguoglu, Dipl. Architekt ETH SIA, Kantonsbaumeister Kanton Thurgau
- Ron Edelaar, Architekt BSA, Zürich

Ersatzmitglieder

- Andreas Gachnang, Kantonspolizei Thurgau, Chef Zentrale Dienste
- Roland Ledergerber, Leiter Projekte, Stv. Kantonsbaumeister Kanton Thurgau

Beratende Experten

- Michael Hofmann, Kantonales Hochbauamt Thurgau, Bereichsleiter Investitionen
- Patricia Pomés Jiménez, Kantonales Hochbauamt Thurgau, Projektleiterin

6 Vorprüfung

Insgesamt haben acht Anbieter einen Beitrag eingereicht. Die Vorprüfung erfolgte durch Rietmann Raum- und Projektentwicklung sowie die hinzugezogenen Fachexperten. Für die einfachere Handhabung wurde das Kennwort der eingereichten Beiträge mit einer Nummer von 1 bis 8 ergänzt.

Grundlage für die Vorprüfung bildeten die Ausschreibung zur Thesenkonkurrenz vom 12. Mai 2020 (Programm) sowie die Fragenbeantwortung vom 25. Juni 2020. Die Angebote wurden auf die Eignungskriterien und die Einhaltung der Vorgaben geprüft.

Eignungskriterien

- Rechtzeitige Einreichung des Angebots
- Einhaltung der Teilnahmebedingungen
- Vollständigkeit der Angebotsunterlagen und Lesbarkeit

Einhaltung der Vorgaben

- Machbarkeitsstudie bezüglich Organisation und Raumaufteilung
- Richtlinie zum nachhaltigen Bauen
- Hindernisfreies Bauen
- Konstruktion und Energie

7 Beurteilung

Das Beurteilungsgremium traf sich am 17. September 2020 zur Beurteilung der Angebote. Andreas Gachnang entschuldigte sich.

Einhaltung der Eignungskriterien

Alle acht Angebote wurden rechtzeitig eingereicht. Alle Anbieter erfüllen die Teilnahmebedingungen. Die Angebote sind im Wesentlichen vollständig und lesbar. Kleinere inhaltliche Mängel wurden vom Beurteilungsgremium als geringfügig beurteilt.

Alle acht Angebote wurden zur Beurteilung zugelassen.

Einhaltung der Vorgaben aus dem Programm

Bei den meisten Angeboten wurden bei der Vorprüfung Abweichungen von den Vorgaben festgestellt. Insbesondere hat das Beurteilungsgremium die Abweichungen von der Machbarkeitsstudie bezüglich Organisation und Raumaufteilung diskutiert.

Zuschlagskriterien

Die Erfüllung der Aufgabenstellung wurde durch das Beurteilungsgremium anhand der folgenden Beurteilungskriterien (Zuschlagskriterien) und deren Gewichtung geprüft.

Aufgabenanalyse und Lösungsansatz (Architektur)	Gew. 40 %
– Analyse und Erkenntnisse	
– Architektonisches Konzept	
– Qualität der Fassadengestaltung	
– Konstruktion, Materialisierung und Energie	
Lösungsstrategie (Baumanagement)	Gew. 30 %
– Projektorganisation	
– Terminplan	
Referenzobjekte	Gew. 30 %
– Vergleichbarkeit	
– Qualität	

Auswahl

Zum Beginn der Beurteilung fand ein gemeinsamer Informationsrundgang statt, bei welchem sich das Beurteilungsgremium einen Überblick über die Angebote verschafft hat. Danach erfolgte eine Bewertung der Angebote nach den Beurteilungskriterien und deren Gewichtung.

Nachfolgende Beiträge, die in Bezug auf den Zugang der Aufgabe oder die geforderten Referenzobjekte insgesamt nicht zu überzeugen vermochten, wurden daraufhin ausgeschieden:

- Beitrag 1 Symbiose
- Beitrag 2 Barcode
- Beitrag 3 Plan Vier
- Beitrag 6 Fluctus
- Beitrag 7 Mizu

Folgende Angebote verblieben in der Auswahl:

- Beitrag 4 Klar Schiff
- Beitrag 5 Wellenschlag
- Beitrag 8 Wind und Wetter

Die drei verbliebenen Angebote lagen nach der Gesamtbewertung nahe beisammen. Die Qualität lässt grundsätzlich bei allen Angeboten eine Auftragsvergabe zu. Das Beurteilungsgremium hat sich nach intensiver Diskussion und Abwägung der Vor- und Nachteile der vorgeschlagenen Konzepte sowie der Qualität der Lösungen einstimmig für den folgenden Beitrag entschieden:

- Beitrag 5 Wellenschlag

Allgemeine Feststellungen

Die eingereichten Arbeiten zeugen von einer intensiven Auseinandersetzung mit der Aufgabenstellung. Die Suche nach einem, der öffentlichen Nutzung angemessenen äusseren Erscheinungsbild und der Umgang zum Thema «Weiterbauen», schienen anspruchsvoll. Bezüglich räumlicher Organisation hat die vorliegende Machbarkeitsstudie der kritischen Auseinandersetzung der Teilnehmenden mehrheitlich standgehalten – einzig die Verlagerung des Personenlifts in den Neubauteil wurde mehrmals angeregt. Ein Team stellt die These auf, dass sich ein Neubau lohnt. Die Beiträge zeigen, wie unterschiedlich der Zugang zur Sanierung und Erweiterung sein kann. Den acht Teams gelten der Dank und die Anerkennung des Beurteilungsgremiums.

8 Genehmigung

Der vorliegende Bericht wurde vom Beurteilungsgremium genehmigt.

Jürg Zingg



Erol Doguoglu



Ron Edelaar



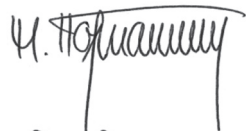
Andreas Gachnang

entschuldigt

Roland Ledergerber



Michael Hofmann



Patricia Pomés Jiménez



Zur Weiterbearbeitung empfohlen

Wellenschlag (Beitrag 5)

Verfasser

- Aschwanden Schürer Architekten AG
Fröbelstrasse 10
8032 Zürich

Würdigung Lösungsvorschlag Wellenschlag

Glaubhaft beschreiben und skizzieren die Projektverfassenden ihr architektonisches Konzept. Alt- und Neubau sollen als neues, einheitlich materialisiertes Gebäude unter einem Dach wahrgenommen werden. Die vertikale Holzverkleidung der Fassaden erinnern an ortstypische Bootshäuser. Die Anpassungen am Dach verändern die Proportionen des Gebäudes zudem vorteilhaft und ermöglichen einen überdachten Zugangsbereich. Durch das Weglassen der Dachrinne entsteht bei Regen ein «Wasservorhang». Das Wasser wird in Retentionsmulden gefasst. Dieser interessante Ansatz der Integration von Retention und Versickerung in die Umgebungsgestaltung fördert die Biodiversität und soll im Planungsverlauf weiterbearbeitet werden. Die neue Gebäudehülle verschafft dem öffentlichen Gebäude insgesamt ein einprägsames, eigenständiges Erscheinungsbild.

Mit dem Verfahren wurde kein abschliessender Projektvorschlag verlangt, sondern eine Stossrichtung, ein Grundsatzentscheid, wie mit dem Gebäude respektive dessen Erweiterung umgegangen werden soll. Mit ihren klaren Aussagen in Text und Bild und mit qualitativ hochstehenden Referenzbauten konnten die Autoren das Beurteilungsgremium überzeugen, mit ihnen den richtigen Partner für die geplanten Bauaufgaben gefunden zu haben.

Wellenschlag

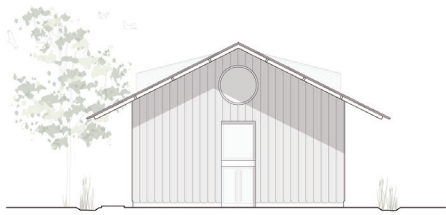


Analyse und Erkenntnisse
 Die Gebäude der Siedlung befinden sich an zentraler Stelle von Kreuzlingen in einer sich dem Seeufer entlang entwickelnden Ortsstruktur. Trotz der geringen von Park- und Freizeitanlagen, sowie in der Nähe des See- von Bootbauern aus. Viele Erweiterungen haben sich die Gebäude der Siedlung und der Siedlungsbauwerke nicht direkt an Wasser sondern zurückhaltend an Land. Ein Bezug zum Wasser fehlt deutlich und architektonisch. Der erweiterte Gebäude ist vollständig von Parkanlagen sowie Freizeitanlagen umgeben, eine entsprechende Größe als Adresse für ein offenes Gebäude ist nicht vorhanden.

Architektonischer Konzept
 Durch ein nach Norden orientiertes Dach soll eine einladende Auskragung über dem Hauptgeschoss entstehen. Die Dachkanten an der Längsseite bilden eine wellenförmige Schaufel, auch für das fließende Wasser vor Ort geeignet. Diese Kantenformen sollen im Langprofil die Dachkantenverläufe neben dem Wellenschlag zum fließenden Wasser zu einer klaren und ergiebigen Adresse schaffen.
 Alt- und Neubau sollen als ein neuzeitlich materialisiertes Gebäude unter einem Dach weiterzuentwickeln werden. Eine darauf gerichtete, vertikale Flächenveränderung der Fassaden soll an Bootbauern erinnern.
 Durch die Integration der Schwimmbäder bei Tagesanfang der Dach- und Wasserläufe ein Wasserwegung. Das Wasser wird in Terrassenformen gefasst und mit Licht bestrahlt. Ein Bezug zur umliegenden Ortsstruktur entsteht.
 Die kumulative Umsetzung dieser drei Themen soll vor. Das der Ansatz der verschiedenen Neuentwicklungen an den Bestand einleitet, eine heterotopische Hybridstruktur den Alt- und Neubau verbindet. Die Hybridstruktur verleiht Bezug zu den Bootbauern in der Umgebung.

Das bestehende Dach im Altbau mit Aufschüblungen ergänzt wird, so dass neben dem bestehenden Tragwerk auch die Funktionen des Gebäudes erhalten wird. Die Dachkanten sollen fließen und die Dachkanten, insbesondere im Altbau, können eine neue Dachkante das Dachgeschoss zusätzlich belichten.
 Zur Optimierung der Dachung der Räume im Altbau die Fenster zu vergrößern werden. Das über die gesamte bestehende Terrassenanlage verläuft, der Sonnenschutz wird zusätzlich der Fassade integriert.
 Durch die Integration der Schwimmbäder bei Tagesanfang der Dach- und Wasserläufe ein Wasserwegung. Das Wasser wird in Terrassenformen gefasst und mit Licht bestrahlt. Ein Bezug zur umliegenden Ortsstruktur entsteht.
 Die kumulative Umsetzung dieser drei Themen soll vor. Das der Ansatz der verschiedenen Neuentwicklungen an den Bestand einleitet, eine heterotopische Hybridstruktur den Alt- und Neubau verbindet. Die Hybridstruktur verleiht Bezug zu den Bootbauern in der Umgebung.

Energie / Ökologie / Nachhaltigkeit
 Zusätzlich zum vorgeschlagenen Wärmepumpenkonzept der Nachbarkonstruktion ist an der Südseite ein vertikales, zentralisiertes Wärmepumpenkonzept zur Stromerzeugung vorgesehen. Die Dach- und Fassade mit Wärmeschutzglas ausgestattet.
 Die Verwendung von Holzbauteilen entspricht Holzplanken mit einer Deckenfläche, eine neue Holzfläche in ökologisch hochwertig und durch den vertikalen Verzicht von Beton ist der Verbrauch der grauen Energie gering. Die Fassaden des Gebäudes sind für die integrierte vertikale Begrünung geeignete Belüftungsfächer in die Längsrichtung werden vertikal angeordnet.



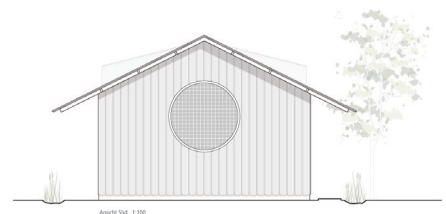
Ansicht Nord 1:100



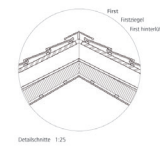
Ansicht Ost 1:100



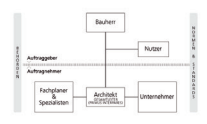
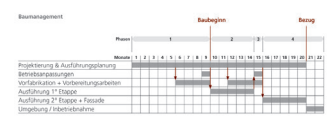
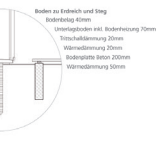
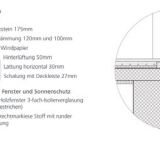
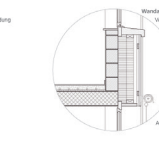
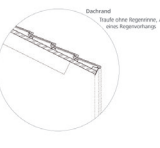
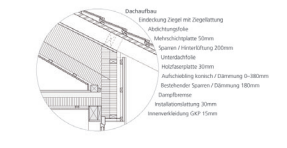
Ansicht West 1:100



Ansicht Süd 1:100



Dachkante 1:25



Detailansicht 1:20

Weitere Beiträge

Symbiose (Beitrag 1)

Verfasser

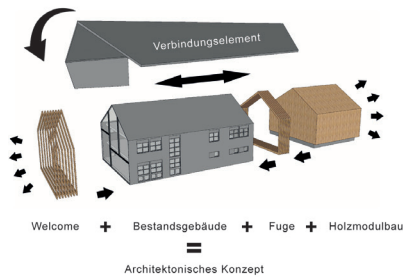
– Architekten | K2
TheaterStrasse 98-102
52062 Aachen
Deutschland

Thesenkonkurrenz Seepolizei / Schifffahrtskontrolle

Bleichstrasse 42 | 8280 Kreuzlingen | Kanton Thurgau | Schweiz



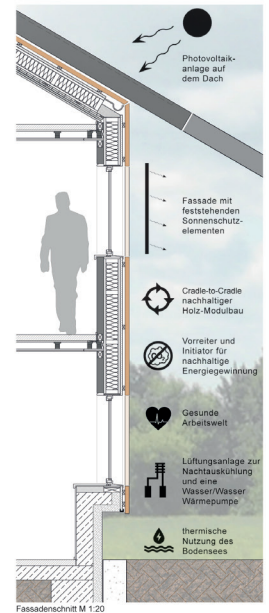
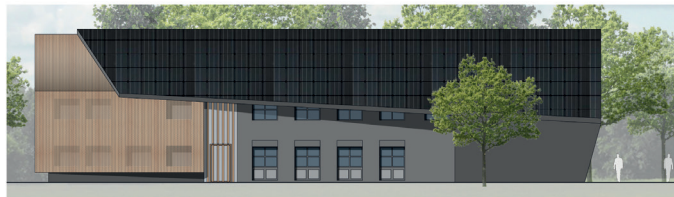
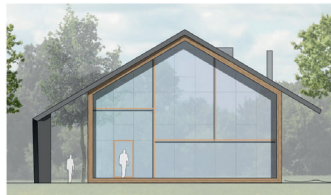
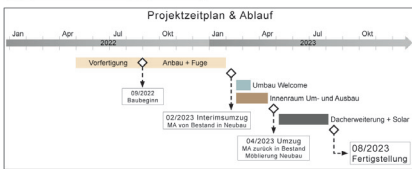
- Analyse Bestand**
- konventionelle Massivbauweise
 - ausreichender Wärmeschutz durch 8cm Wärmedämmung, 3-Scheiben Isolierverglasung und außenliegende Verschattung
 - repetitive geradlinige Fassadengestaltung
 - Verwirrende Eingangssituation durch Ausrichtung auf dem Grundstück
 - Repräsentativer WCVV-Faktor fehlt
 - Satteldach als dominantes Element
 - Fehlende Empfangssituation
 - Grüne natürliche Umgebung



Das **ortstypische Satteldach** soll sich wie aus einem Querschnitt als verbindendes Element über Bestand und Neubau ziehen und ein modernes Gesamtbild erzeugen. Der asymmetrische, weit **auskragende Dachüberstand** bietet große Fläche für bündig integrierte **Photovoltaikmodule** Richtung süd-ost und ist gleichzeitig **feststehendes Sonnenschutzelement** für das obere Geschoss.

Der Anbau wurde in Anlehnung an das **cradle-to-cradle Prinzip** entwickelt. Die wirtschaftlichen und ökologischen Massiv-Holzrippen-Elemente ermöglichen durch **Vorfertigung** einen schnellen Bauablauf und **erfüllen höchste Energie- und Nachhaltigkeitsstandards**. Das eingeschobene Holzhaus bietet rückwärtig einen **gerahmten aber freien Blick** ins Grüne.

Die neuen Eingänge werden jeweils durch die **gefächerten Holzrahmen** betont. Vorne und frontal zu begehen befindet sich der **Besuchereingang**. Dieser soll komplett verglast werden und wirkt einladend.



Energie, Ökologie & Nachhaltigkeit

neben den bereits genannten Aspekten wie nachhaltiger Holz-Modulbau, feststehenden Sonnenschutzelementen und einer Photovoltaikanlage auf dem Dach soll das neue Gebäude der Seepolizei und Schifffahrtskontrolle zukünftig seine Heizenergie aus dem Bodensee beziehen. Die großzügige Photovoltaikanlage liefert genug Strom um eine Lüftungsanlage zur Nachtauskühlung und eine Wasser-Wasser-Wärmepumpe zu betreiben. Ein Energieverbund mit lokalen Verbrauchern ist dabei anzustreben. Die Seepolizei & Schifffahrtskontrolle wird damit Vorreiter und Initiator für nachhaltige Energiegewinnung.

Barcode (Beitrag 2)

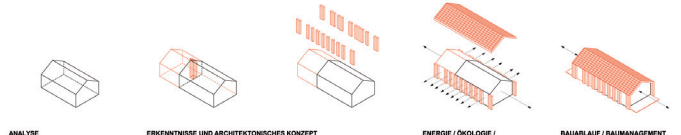
Verfasser

– Loos Meer Architekten GmbH
 Bahnhofstrasse 34
 8580 Amriswil

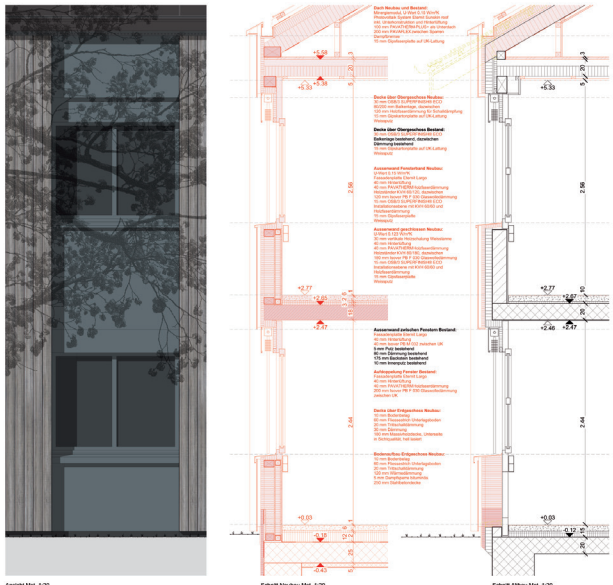
Fachplaner

– Energieberatung: L&B Projekt GmbH, Romanshorn
 – Planung Heizung: Luigi Renda, Amriswil
 – Planung Lüftung: Paul Rohner GmbH, Amriswil
 – Bauingenieur: SJB Kempter Fitze AG, Amriswil
 – Elektroplanung: Elektrowerk GmbH, Amriswil

THESENKONKURRENZ SEEPLATZ / SCHIFFFAHRTSKONTROLLE LOOS MEER ARCHITECTEN GMBH



ANALYSE
 Die bestehende Gebäude sind auf einen Ausmass von...
ERKENNTNISSE UND ARCHITECTONISCHES KONZEPT
 Durch die Verlagerung des Gebäudes wird die...
ENERGIE / ÖKOLOGIE / NACHHALTIGKEIT
 Die Bestandsgebäude und die Erweiterung müssen...
BAUABLAUF / BAUMANAGEMENT
 Ziel ist es, den Bauablauf so zu gestalten, dass der...
PROJEKTORGANISATION
 Projektleitung: LOOS MEER ARCHITECTEN GMBH
BAUABLAUF
 Die Bauplanung erfolgt mit...
PROJEKTORGANISATION
 Projektleitung: LOOS MEER ARCHITECTEN GMBH
BAUABLAUF
 Die Bauplanung erfolgt mit...
PROJEKTORGANISATION
 Projektleitung: LOOS MEER ARCHITECTEN GMBH



Plan Vier (Beitrag 3)

Verfasser

– Atelier M Architekten GmbH
Zentralstrasse 156
8003 Zürich

M | Atelier M Architekten GmbH | Zentrale Strasse 156 | 8003 Zürich | Telefon +41 (0) 43 25 18 18 | www.atelierm.ch

Theisenkonkurrenz Seepolze/Schiffahrtskontrolle / PLAN VIER

Einführung
Unsere These steht: Ein Neubau lehnt sich, die Verfasser nutzen den Spielraum der Theisenkonkurrenz und präsentieren eine Lösungsgammatik einen Neubau in der Machbarkeitsstudie vom November 2019 wurden drei Varianten vorgestellt, wobei die Verlangung vom Bestandsgebäude die beste Bewertung erhalten hat. Aus unserer Sicht eine richtige Entscheidung. Dem Fakt zu Variante 3 (siehe M&S Seite 21) können wir uns jedoch nicht anschließen. Trotz grosser Engpassfläche und hohen Anforderungen wird die grundlegende Situation vor Ort unzureichend verbessert und die vorhandenen Defizite auf den Zugänglichen Baumanagement, Logistik, Ökologie/Nachhaltigkeit/Wirtschaftlichkeit, Ortlichkeit und Struktur/Flexibilität werden aus unserer Sicht nicht ausreichend behoben.

Analyse
Der 1988 erbaute Bestandsbau besitzt bei der Eingangs- und Treppenanlage eine Grosszügigkeit, welche durch den geplanten Umbau verloren geht. Die Gebäudesituation ist richtig und bleibt unverändert. Der neue Kundenantrieb mit seiner Nähe zu den öffentlichen Parkplätzen werden wir positiv, jedoch wird der Weg für das Personal dafür länger. Die Änderungen in den beiden Geschossen verbessern die internen Abläufe und die Qualität der Inneneinrichtung nicht ausreichend. Die zwei Treppenanlagen, die Lift und die langen und unattraktiven Korridore sind Flächenverlierer. Es gibt keine geschützten öffentlichen Garderoben und die Raum über Raum Erschliessung beim Technikraum ist ungünstig. Der ungedämmte Dachraum eignet sich aufgrund der hohen Temperaturen im Sommer nur bedingt als Archiv.

Die Gebäudesituation ist mit einer Fassadendämmung von 80mm und einer Leuchtungsplanung von 60mm breitermest umzugehen. Die Fenestrierung wurden mit 3-fach Isolierverglasung ersetzt, die Leuchtungsplanung lässt sich aufgrund der vorhandenen Fensterformen nur bedingt ausreichend umsetzen.
Die bestehende Heizung nicht bei einer Erweiterung nicht aus. Auf den Wälzbetrieb der Heizung mit fossilen Brennstoffen muss verzichtet werden. In der Machbarkeitsstudie werden keine Massnahmen bei den bestehenden Sanitäreinstellungen beschrieben. Wir gehen davon aus, dass die gut 30-jährigen Installationen angepasst werden müssen.
Der konzeptionelle Aufbau von Boden und Decke ist überheblich, entspricht jedoch in Bezug auf Schall- und Brandschutz nicht dem heutigen Standard. Fraglich ob bei der erforderlichen Ergänzungen der Bestandsstruktur gewendet wird. Es ist nicht auszuschliessen, dass die Geschosse über dem Erdgeschoss brandschutztechnisch erhöht werden müsste (nach Norm 1999, falls Überdeckung Eisen-Metall ab 200mm ist das Tragwerk nicht FR50). Die weiteren erforderlichen Massnahmen zum Brandschutz sind in der Machbarkeitsstudie beschrieben, aber nicht quantifiziert.
Der Umbau unter Betriebs ist für sämtliche Beteiligten eine grosse Herausforderung und muss über ein aufwendiges und kostenintensives Protokoll während der Bauzeit gelöst werden. Nicht zu unterschätzen sind die organisatorischen und finanziellen Auswirkungen, welche dem Nutzer für das mehrmalige Ziehen und Einrichten der Arbeitsplätze und der erforderlichen Infrastruktur entstehen.

Fazit
Aus dem unentgeltlichen Baurecht bis 2004 und der geplanten Vertragsverlängerung wird ein Betrachtungshorizont bis mindestens 2050 angenommen. Die beträchtlichen finanziellen Auswirkungen um der Bau auf einen zukünftigen Stand zu bringen, und den Umbau zu realisieren, können gegenüber der Öffentlichkeit nicht ausreichend begründet werden. Das Grundstück liegt in der Zone für öffentliches Bauen, die baurechtlichen Vorgaben bieten entsprechendes Potenzial. Das sollte von den Auftraggebern genutzt werden. Ein Neubau kostet gemäss unserer Einschätzung weniger und löst dabei alle genannten Defizite.

Erläuterung des architektonischen Konzeptes

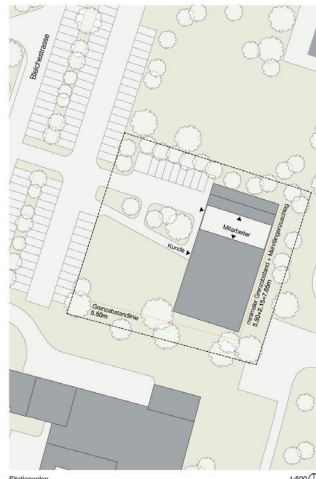
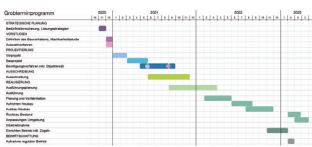
Der zweigeschossige Neubau besetzt die Parzelle auf ihrer Ost-Seite. Die bestehende Garage/Rennleiste bildet mit der Ergänzung ein Ensemble. Die geschützte Passage zwischen Neubau und Rennleiste garantiert dem Planungsgang die gewünschte Privatsphäre und Sichtverhältnisse. Der von bestehenden Parkplatz gut einsehbare Kundenantrieb erfolgt über einen neu angelegten Zugangsweg auf der Nord-Seite der Seepolze und Schiffahrtskontrolle. Das weitestgehend geschlossene Gebäude ist auf einen bewährten Bauraum von 1,25 x 1,25 Meter aufbaut und bietet grosse Flexibilität in der Nutzung und Raumverteilung. Das umlaufende und ausserhalb Dach bietet eine ideale bauliche Schutz für die Fassade und andererseits lässt es zusammen mit vertikalen Fassadenlamellen den sommerlichen Wärmeeintrag.

Baumanagement & Logistik

Ein Neubau bietet in Planung/Baumanagement wie auch in der Logistik/Umsetzung Vorteile. Der Großteil der Bau- und Realisationsphasen und sieht einen geplanten Bezug im Frühjahr 2023 vor, also ca. 9 Monate früher als bei der Variante Umbau.

- hohe Sicherheit bei Planung, Kosten und Terminen
- keine betrieblichen Störungen aufgrund von Abklärungen, Aufnahmen, Sondierungen
- keine Kosten für Provisionen, Betriebsstörungen durch ungelungen Umbau
- hoher Grad an Vorfertigung bei Holzelementbau, kurze Bauzeit mit wenig Einreisen

Wir haben als mehrjährige Rahmenvertrags-Architekten der Stadt Zürich grosse Erfahrung in der Zusammenarbeit mit öffentlichen Bauherren. Der Aufbau einer optimalen Projektorganisation und die Abwicklung des Planungsauftrages vom A bis Z ist garantiert.
Wir übernehmen bei Bedarf die Verantwortung im Generalplaner-Mandat und planen eine Zusammenarbeit mit lokalen Planer (z.B. Bauleitung) und regional anliegenden Unternehmen.



Stationsplan 1:500

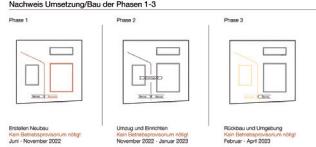
Ort & Identität

Der Standort an der Bleichweie und das angrenzende Umfeld Fischerau, Bleggi und Stoggen weisen keine klare Bebauungsstruktur auf. Kleineren Grünflächen mit diversen Baumbeständen liegen zwischen den kleinteiligeren Bauten vom Campplatz, dem statischen Gebäude der Wasserversorgung und dem grossen Werk-Hallenbau. Mit der Gebäudezustellung entsteht ein Ensemble, welches dem „Stammesverkehrsraum für das Wasser“ eine angemessene Präsenz im heterogenen Quartier gibt.

- klare Adressbildung, gute Auffindbarkeit, gefällige Zugangsqualität Kurve/Mitarbeiter
- prägnanter klarer Auftritt, kompakte Anlage mit Erwerblichkeit
- attraktive neue Fläche, ressourcenschonender Umgang mit Bodentfläche mit Potential für Erweiterung und/oder Verdichtung



Nachweis Beschattungssystem Fassade Standort Konstanz/Kreuzungen



Nachweis Umsetzung/Bau der Phasen 1-3



Verkleinerung Gebäudezugang

Ökologie & Nachhaltigkeit/Wirtschaftlichkeit

Wir sind uns bewusst, dass ein Rückbau/Abbruch von Gebäuden der öffentlichen Hand starke Argumente erfordert und eine Gegenüberstellung der Varianten "Graue Energie" auch Gegenargumente zulassen muss. In der Gesamtabwägung können aus dem Thema Wirtschaftlichkeit starke Belege für den Neubau aufgeführt werden.

- minimieren der "Grauen Energie" durch Verzicht auf Oberflächenschichten, Einsatz lokaler, ressourcensparender Baustoffe
- modernes Gebäude auf neuem und einheitlichen Stand der Bau- und Gebäudetechnik
- erheblich geringere (Erschließungs-)Kosten, teile Betriebs- und Unterhaltskosten, keine Gefahr von weiteren Altlasten
- möglicher Verzicht auf "Kostentreiber" Lichteinbau, und aufwendige haustechnische Installationen

Berechnung Geschossfläche GF (m²) und GV (m³) nach SIA416

	Länge	Breite	Fläche	Höhe	Volumen
Erdgeschoss	17,55	24,30	426,50	3,25	1386,00
Obergeschoss	17,55	24,30	426,50	3,25	1386,00
Total			853,00		2772,00

Flächennachweis HNF (m²)		total 750
Schiffahrtskontrolle	150	
Seepolze	200	
Öffentlicher Bereich	50	
Gemeinsame Räumlichkeiten inklusive Erschliessung	350	

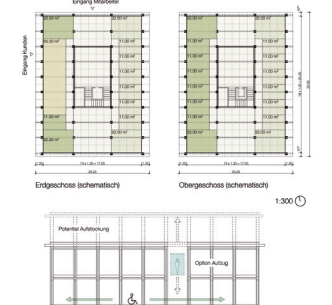
Gebäuskostenzuschätzung +/- 25%		Inklusive 7,7% MwSt.
BKP 1	Vorbereitungs- und Abbrucharbeiten	100'000
BKP 2	Gebäude (Annahme 775 CHF/m²)	2'150'000
BKP 3	Betriebsbereitschaft	0
BKP 4	Umgebung	200'000
BKP 5	Baunutzerkosten	50'000
BKP 6	Reserve	0
BKP 1-6	Anlagekosten total	2'500'000

Option Wärmepumpe Erdsonde	150'000
Option Piv-Anlage	100'000
Option Aufzug	75'000
Option Plattformlift	75'000

Struktur & Flexibilität

Der stetige gesellschaftliche Wandel und die Erfahrungen aus den letzten 6 Monaten mit Corona haben gezeigt, dass auch in der Büro- und Arbeitswelt kurz- und längerfristige Veränderungen nötig sind. Ein neu konzipiertes Gebäude kann auf diese Bedürfnisse viel besser eingehen.

- klare und einheitliche Gebäudestruktur, hohe Ausbau- und Nutzungsflexibilität
- zukunftsorientierter Arbeitsplatz, grosses Spektrum bei wechselnden Anforderungen
- optimales Erweiterungspotential durch mögliche Aufstockung



Klar Schiff (Beitrag 4)

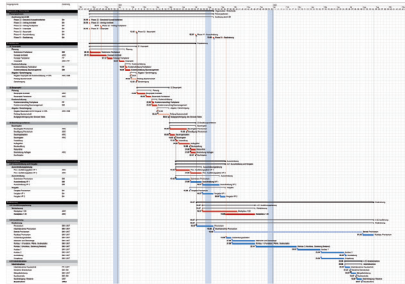
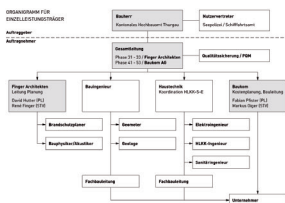
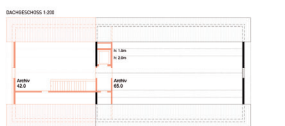
Verfasser

- Finger Architekten GmbH
 Vadianstrasse 33
 9000 St. Gallen

Fachplaner

- Baumanagement: Baukom AG, St. Gallen

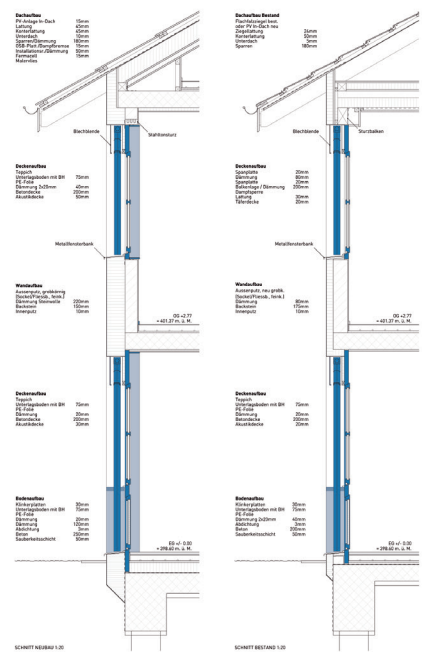
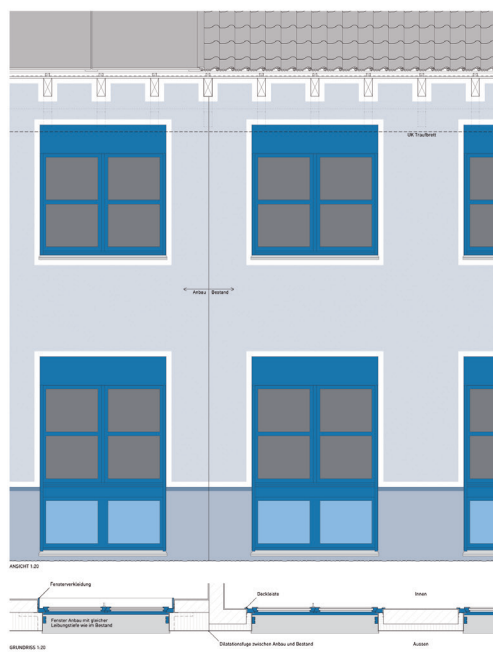
Thesenkonkurrenz Seepözl / Schiffahrtkontrolle



ANWISSE
 An bestehenden Eingangs- und Ausgängen sind die...
 Die Antriebe sind...
 Die Antriebe sind...

ARCHITECTONISCHES KONZEPT
 Das architektonische Konzept verfolgt die...
 Die Antriebe sind...

KONSTRUKTIVE ERHEBUNG
 Die Antriebe sind...
 Die Antriebe sind...



Fluctus (Beitrag 6)

Verfasser

- ARGE Emanuel Marbach Architekturatelier/Novum Bau AG
- Zeughausstrasse 16a
- 8500 Frauenfeld

Fachplaner

- Bauingenieur: SJB Kempter Fitze AG, Frauenfeld
- HLS Planer und Bauphysik: Amstein + Walther AG, Frauenfeld

THESENKONKURRENZ SEEPOLIZEISCHIFFFAHRTSKONTROLLE

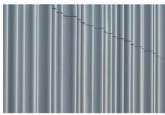
Ziel des Lösungsansatzes ist eine pragmatische, qualitativ hochwertige, gebäudelebenszyklusbedacht, funktionierende und wirtschaftliche Lösung mit kurzer Bauphase zu realisieren.

Architektur:
Die typologischen Elemente des bestehenden Gebäudes (z.B. Lochbalkendeckelung) werden respektiert und in neuzeitlicher Form ergänzt. Als verbindende Einheit dient die verputzte, homogene Fassadenfläche.
Für die neuen Räume (Archiv + WC) sowie die bestehenden Büroräumlichkeiten werden in einem, auf den Bestand abgestimmten Rhythmus, neue Fenster eingesetzt. Neu wird im Norden eine einseitige Erweiterung geplant, die einen besonderen, geschützten Kundenzugang bildet.
Eine Terrasse mit abgestimmtem, zurückgesetztem, gestricheltem Faserzementputz werden im Eingangsbereich und an der Ostfassade eingesetzt und transportiert symbolisch die neue Nutzung nach Außen.
Im Innenhof wird die architektonische und ästhetische Qualität des bestehenden Treppenaufganges mit Luftraum erhalten. Holz als sichtbarer Werkstoff bekommt das Bild der propädeutischen Neubauten und verleiht dem Neubauvolumen ein angenehmes Klima und Wohlgefühl.

Konstruktion / GebäudeLayout:
Der Luftraum wird im südlichen Anbau vorgeschlagen, die komplizierten, kostspieligen Zimmereinbauten im Dachgeschoss und die aufwendigen Bauarbeiten für Luftraum schaffen. Die unruhige Lüftung in der Deckfläche entfällt. Die neuen, zweifelhafte im Norden und im EG als Holz-Decke genutzt, so können die metallischen Bauteile in einem Neubau realisiert und der best. Luftraum geschützt werden. Nachweise sind als Vorkonstruktion vorgesehen, in Anlehnung der bestehenden Konstruktion, mit Ausweitung und Vergrößerung.
Mit Holz wird ein nachhaltiges, ökologisches Material vorgeschlagen.
(Abänderungen der Holzmassenquote von 397,50 M.u.M. lassen Holz als Holzwerkstoff für die Fassade die größten Veränderungen und Anpassungen, diese Ausgänge unterstützen den Vorteil eines Holzbaus realisieren. Die nachfolgenden Details sind in der Lage, zur Verbesserung der Wärmedämmung, wenn einzig die best. Die- und Wirtbauteile nicht den aktuellen Dimensionen entsprechen. Diese Fassadenflächen können zu einem frei gewählten Zeitpunkt nachgeordnet werden. Das hochspritzende Luftraum und Personaleingang übersteigen aktuell unterschiedliche Fassadenbereiche.

Sommerlicher Wärmeschutz:
Im Süden versteht die montierte Fassade und der über dem Fensterrand fix montierte Sonnenschutz den sommerlichen Wärmeschutz.

Wirtschaftlichkeit:
Trotz Mehrvolumen lässt sich eine kostenoptimierte Lösung realisieren.
Entscheidungspunkt:
- Luftraum im Neubau
- Nachstellen im Neubau
- Keine Phasen nötig
- Best. Luftraum unverändert
- Beste Fassadenanpassung
- Keine Zusatzkosten etc.
- Vereinfachte Ausführung (und damit schneller realisieren) West- und Ostfassade.



Faserzementplatten unregelmäßig gewellt



Best. Luftraum



Wandelement Massivholz



Sonnenschutz Rapportraum



Dachgeschoss



Obergeschoss



Erdgeschoss



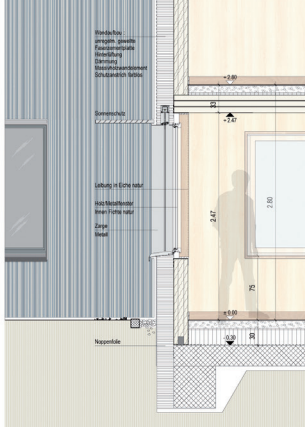
OSTFASADE



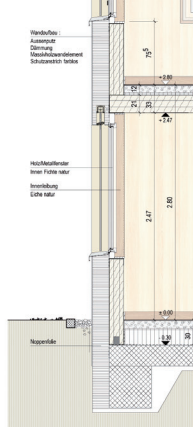
ÖSTFASADE NORFASADE



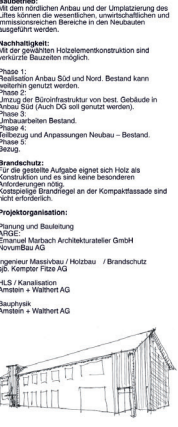
WESTFASADE



FASADENSCHNITT NORD UND SÜD



FASADENSCHNITT OST UND WEST



SKIZZE OST

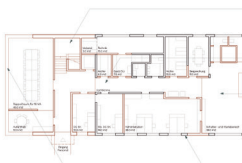
Verfasser

– ARGE
 Hasler Maddalena Architekten GmbH
 Forster Burgmer Architekten und GU AG
 Grubenstrasse 21 b
 8045 Zürich

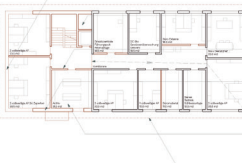
MIZU Thesenkonkurrenz Doppelzwei und Schiffsverkehrsleiste, Bürogebäude Kreuzlingen

Analyse Bestand

Beim bestehenden Bau handelt es sich um ein schiefes Gebäude, das die architektonische Wirkung einer Zelle gut einnimmt. Einige der alten Decken sind verbleibend und in den verbleibenden Hochbauanteilen werden nur die Bereiche, die für die Nutzung als Büro geeignet sind, erhalten. Im Inneren jedoch, das die Verbindung von Treppenhause und Lift in den Neubau zu einer Fläche auf horizontaler und vertikaler Ebene führt, und in diesem Gebäude besteht es aus dem bestehenden Hochbau und dem bestehenden im Bereich der Energie und Heizung durch entsprechende Anordnungen im Neubau. Einbau einer auf die Energieeffizienz optimierten Anlage und die Wahl eines nachhaltigen Heizungsantriebs für die Wärme. Die Konstruktion des Baubereichs hat Qualität der massiven Mauerwerk. Die Bauweise ist eine einfache und möglichste ohne Beeinträchtigung des Neubaus adaptiert werden.

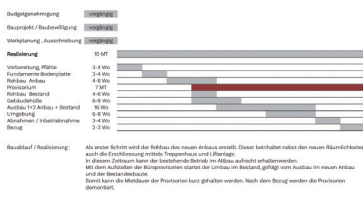


Erdgeschoss 1000



Obergeschoss 1200

Gebäude- und Organigramm



Ergänze und Massnahmen, architektonische Konzepte

Verbleiben von Treppenhause und Lift in den Neubau
 → Durchgehende Treppenhause vom EG bis zum Dachgeschoss
 → Lift führt durch den Neubau und verbindet bestehende Treppenhause
 → Einflüsse Baubereich/Bestand Treppenhausebereich können dadurch als weniger Beeinträchtigung

Gängerbereich kann als Kombination genutzt werden
 → Gängerbereich möglich
 → Kleinerer Treppenhause mit Schritten in Kombination platziert werden
 → Kleinerer Treppenhause
 → Kleinerer Treppenhause können zusätzlich einander verbunden werden

Aufwertung bestehende Bestand
 → Erhalt und Ergänzung der bestehenden Oberflächenelemente nur von durch erhalten/ausgewählte Elemente
 → Aufwertung der bestehenden Oberflächen durch Restaurierung
 → Kleinerer Treppenhause auf Neubau möglich

Aufwertung der bestehenden Fassade
 → Erhalt im kleinsten Eingriffsbereich und mehr Nachhaltigkeit
 → Erhalt im kleinsten Bereich im Neubau (die Auslieferung dieses nach neuen Kriterien)
 → Baugrenzenbestimmungen zu prüfen

Übertrag der Fassade und bestehenden Fenster
 → Eingriffsbereich Einbauten möglich

Öffnung zum schiefen Baubereich
 → Die neue Baugrenze des neuen Gebäudes (Baubereich) öffnet sich zum alten Baubereich hin
 → Die neue Baugrenze des neuen Gebäudes (Baubereich) öffnet sich zum alten Baubereich hin
 → Die neue Baugrenze des neuen Gebäudes (Baubereich) öffnet sich zum alten Baubereich hin

Neue Treppenhause zwischen Lift und Fassade
 → Kleinerer Treppenhause
 → Kleinerer Treppenhause
 → Kleinerer Treppenhause

Treppenhause und Decken Neubau in Massivbauweise
 → Erdgeschoss- und Brandlastanforderungen einfach erfüllbar

Neue Fassade im verbleibender Hochbauanteile
 → Die neue Fassade des neuen Gebäudes (Baubereich) öffnet sich zum alten Baubereich hin
 → Die neue Fassade des neuen Gebäudes (Baubereich) öffnet sich zum alten Baubereich hin
 → Die neue Fassade des neuen Gebäudes (Baubereich) öffnet sich zum alten Baubereich hin

Neue Fassade zwischen Lift und Fassade
 → Kleinerer Treppenhause
 → Kleinerer Treppenhause
 → Kleinerer Treppenhause

Neue Dach übertragene Ab- und Neubau
 → Kleinerer Treppenhause
 → Kleinerer Treppenhause
 → Kleinerer Treppenhause



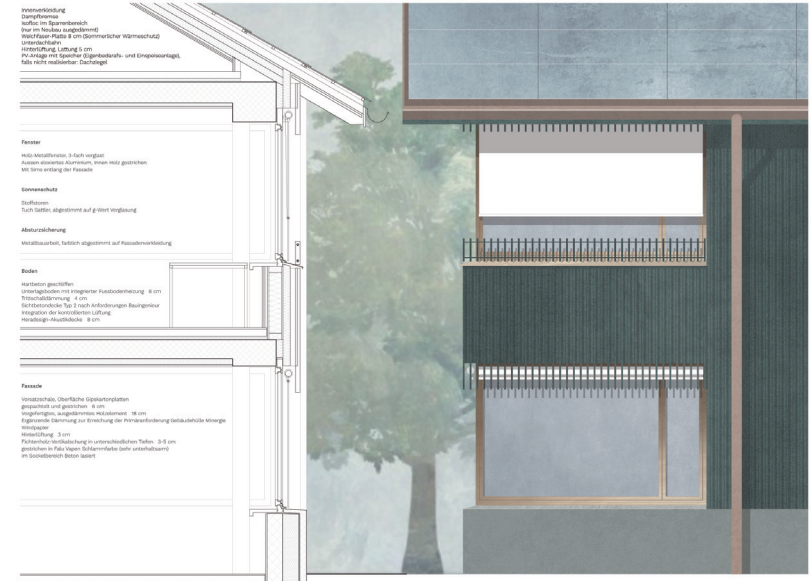
Südfassade 1000

Dachfassade 1000



Nordfassade 1000

Westfassade 1000



Architectural section drawing showing the building's structure, roof, and facade details.



Kantonales Hochbauamt
Verwaltungsgebäude Promenade
8510 Frauenfeld

T +41 58 345 64 25
F +41 58 345 64 30
www.hochbauamt.tg.ch