

Seepolizei und Schifffahrtskontrolle Kreuzlingen Sanierung und Erweiterung Bürogebäude

Dokumentation zum Objektkredit als Beilage zur Budgetbotschaft 2022

Frauenfeld, 14. September 2021

Inhaltsverzeichnis

1. Zusammenfassung	3
2. Ausgangslage	3
3. Raumprogramm	4
4. Projektbeschrieb	5
5. Kostenübersicht	6
6. Termine	6
7. Projektdokumentation	7

1. Zusammenfassung

Die aktuellen Raumverhältnisse im Bürogebäude der Seepolizei und Schiff-fahrtskontrolle Kreuzlingen entsprechen nicht mehr den betrieblichen Anforderungen. Für das Jahr 2019 war der Umbau der Schalteranlage vorgesehen. Die verschiedenen Bedürfnisse der Kantonspolizei zeigten jedoch, dass eine umfassende Lösung gesucht werden muss.

Aus einer anschliessend durchgeführten Variantenstudie resultierte eine Erweiterung in Form einer Verlängerung des Gebäudes in südliche Richtung als nachhaltigste Option. Damit können die Flächendefizite effizient behoben und der Betrieb optimal organisiert werden. Ausserdem wird der Baukörper durch die Verlängerung in der ortsbaulichen Situation gestärkt.

Mitte 2020 führte das Hochbauamt für die Vergabe der Architekturleistungen für die Erweiterung eine Thesenkonkurrenz durch. Das Büro Aschwanden Schürer Architekten AG konnte diese für sich entscheiden und wurde in der Folge mit der Weiterbearbeitung beauftragt.



Übersichtsplan

Für die umfassende Sanierung und Erweiterung beantragt der Regierungsrat einen Objektkredit über 4.26 Mio. Franken (inkl. 7.7 % MWST), davon 3.928 Mio. Franken als gebundene und 0.332 Mio. Franken als neue Ausgabe. Die Summe basiert auf einer Kostenschätzung mit einer Genauigkeit von +/- 15 %. Es wird mit einer Bauzeit von Herbst 2022 bis Ende 2023 gerechnet.

2. Ausgangslage

Die Seepolizei und die Schiffahrtskontrolle sind zwei Dienste der Verkehrs- und Seepolizei der Kantonspolizei Thurgau. Die beiden Dienste arbeiten am selben Standort in Kreuzlingen und nutzen grossmehrheitlich dieselbe Infrastruktur. Neben dem Hauptstützpunkt in Kreuzlingen sind zur Auftragserfüllung Polizeischiffe in Diessenhofen, Steckborn und Romanshorn stationiert. Die Seepolizei und die Schiffahrtskontrolle führen zudem den kantonalen Ölwehrstützpunkt, unterhalten die Schiffahrtssignalisation und arbeiten eng mit in- und ausländischen Partnerorganisationen zusammen.

Das Bürogebäude und die Garagen des Hauptstützpunktes wurden im Jahr 1986 an der Bleichestrasse 42 in Kreuzlingen errichtet. Die Liegenschaft befindet sich in unmittelbarer Nähe zur dortigen Hafenanlage und einer privaten Werft. In der Werft sind die werkseitigen Spezialräume langfristig eingemietet und optimal untergebracht. Im Rahmen des Reorganisationsprojektes LYNX der Kantonspolizei wurde die Organisation der Seepolizei und der Schiffahrtskontrolle überprüft und an die aktuellen Herausforderungen angepasst. Der Standort in Kreuzlingen und die enge Zusammenarbeit zwischen den beiden Diensten haben sich bewährt und sollen beibehalten werden.

Aufgrund seines Alters, der in den letzten Jahrzehnten erfolgten Weiterentwicklung der Polizeiarbeit und den erwarteten künftigen Anforderungen wird das Gebäude jedoch den Bedürfnissen und Anforderungen nicht mehr gerecht. Es verfügt insbesondere über zu wenig Nutzfläche.

Das bestehende Bürogebäude wurde bei seiner Erstellung auf die damaligen Bedürfnisse mit maximal 14 Mitarbeitenden ausgelegt. Inzwischen arbeiten 17 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Gebäude. Im Rahmen von personellen Erweiterungen der Kantonspolizei ist zudem eine zusätzliche Stelle bei der Seepolizei vorgesehen, womit 18 Personen im Bürogebäude arbeiten werden. Bereits heute sind die Platzverhältnisse beengt und die Büros überbelegt. Eine Trennung zwischen Personal- und Kundenbereich besteht nicht, was ein grosses Sicherheitsrisiko darstellt. Der Schalterbereich der Schifffahrtsskontrolle ist zu klein und es fehlen Sanitäreanlagen für Kunden. Benötigt werden zudem ein geeigneter Raum für polizeiliche Befragungen und Einvernahmen sowie Personalräume und Garderoben. Die Summe der Mängel verlangt nach einer Gesamtbetrachtung.

3. Raumprogramm

Der Nutzflächenbedarf wurde in der Studie 2019 erstmals definiert. Im Rahmen des Vorprojekts wurde das Raumprogramm überarbeitet und um dringend benötigte Garderobenräume ergänzt. Mit der Aktivierung des Dachgeschosses, welches aktuell nur als Archiv für Zulassungsunterlagen dient, kann die benötigte Zusatzfläche gewonnen werden, ohne die bisherige Grösse des Gebäudes zu verändern.

Insgesamt wird die bestehende nutzbare Fläche um ca. 175 m² auf 560 m² erweitert. Neben den Garderoben werden zusätzliche Büros, Sanitärräume für die Kunden, ein separater Eingang für die Mitarbeiter, ein Aufenthaltsraum mit abgetrennter Küche, sowie Flächen für neue haustechnische Installationen und einen Lift geschaffen.

1	Büroräume Seepolizei	148 m²
1.1	Büros	130 m ²
1.2	Einsatzzentrale	18 m ²
2	Büroräume Schifffahrtsskontrolle	97 m²
2.1	Büros	50 m ²
2.2	Administration	36 m ²
2.3	Besprechungsraum	11 m ²
3	Gemeinsame Räume	259 m²
3.1	Eingang Mitarbeiter	6 m ²
3.2	Aufenthaltsraum und Küche	35 m ²
3.3	Rapportraum	29 m ²
3.4	Büro Externe	22 m ²
3.5	Garderobe	55 m ²
3.6	Lagerräume und Archiv	62 m ²
3.7	Sanitärräume und Technik	50 m ²
4	Öffentlicher Bereich	56 m²
4.1	Eingang	4 m ²
4.2	Schalterbereich	36 m ²
4.3	Diskreter Raum	9 m ²
4.4	Sanitärräume	7 m ²
	Gesamttotal Fläche	560 m²

4. Projektbeschreibung

Das Gebäude der Seepolizei befindet sich am westlichen Rand von Kreuzlingen inmitten einer Grünanlage, welche sich dem Seeufer entlang entwickelt. Diese ist geprägt von Park- und Freizeitanlagen, sowie - in der Nähe des Sees - von Bootshäusern aus Holz.

Wider Erwarten befindet sich das Gebäude der Seepolizei und der Schiff-fahrtskontrolle nicht direkt am Wasser, sondern zurückhaltend im Landesinneren. Ein Bezug zum Wasser fehlt räumlich und architektonisch. Der heute verputzte Bürobau ist zweiseitig von Parkplätzen sowie Rasenflächen umgeben, eine einprägsame Geste als Adresse für ein öffentliches Gebäude ist nicht vorhanden.

Architektonisches Konzept

Das bestehende Gebäude wird nach Süden erweitert. Durch eine einheitliche Fassadenmaterialisierung, welche auch eine neue resp. zusätzliche Dämmung umfasst und durch das Weiterführen der bestehenden Fassadenstruktur sollen Alt- und Neubau als neues Ganzes wahrgenommen werden. Eine dunkel gestrichene vertikale Holzverkleidung und an der Stirnseite ein Rundfenster sollen dem Haus einen zeitgemässen Ausdruck verleihen und an die benachbarten Bootshäuser erinnern.

Durch ein nach Norden erweitertes Dach soll eine einladende Auskragung über dem Haupteingang entstehen. Drei "Ochsenaugen" an den Längsseiten bilden eine wellenartige Silhouette, welche das fehlende Wasser vor Ort suggerieren. Diese Massnahmen sollen der Seepolizei / Schifffahrtskontrolle zu einer klaren und einprägsamen Adresse verhelfen.

Durch das Weglassen der Dachrinne entsteht bei Regen entlang der Ost- und Westfassade ein 'Wasservorhang'. Das Wasser wird in Retentionsmulden gefasst und mit Schilf bepflanzt. Ein Bezug zur vorgelagerten Uferlandschaft wird damit hergestellt.

Die konstruktive Umsetzung dieser drei Themen sieht vor, dass

- das bestehende Dach im Altbau ersetzt, in seiner Neigung verändert und mit Aufschieblingen ergänzt wird, so dass sich neben den überdachten Zugangsbereichen auch die Proportionen des Gebäudes verändern, die Dachabschlüsse filigran wirken und die Dachdämmung, insbesondere im Altbau, optimiert wird;
- die neuen Ochsenaugen das Dachgeschoss zusätzlich belichten;
- eine hinterlüftete Holzfassade den Alt- und Neubau verkleidet und dabei Bezug zu den Bootshäusern in der Umgebung nimmt;
- zur Optimierung der Belichtung der Räume im Altbau die Fenster so ersetzt werden, dass diese die gesamte bestehende Fensterausparung besetzen.

Ökologie / Nachhaltigkeit

Die Verwendung von Holzelementen resp. Holzplatten mit einer Steinwoll-dämmung sowie Holzfenstern ist ökologisch hochwertig und durch den weitgehenden Verzicht auf Beton ist der Verbrauch der grauen Energie gering. Die Retention des Regenwassers wird für die vorgesehene schilfartige Bepflanzung verwendet. Befestigte Flächen in der Umgebung werden weitestgehend vermieden.

5. Kostenübersicht

Kostenschätzung nach BKP

Kostengenauigkeit +/- 15 %, Preise inkl. 7.7 % Mehrwertsteuer, Angabe in Franken

BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	233'000
BKP 2	Gebäude	2'669'000
	Baugrube	17'000
	Rohbau 1	686'000
	Rohbau 2	396'000
	Elektroanlagen	359'000
	HLK-Anlagen	284'000
	Sanitäranlagen	108'000
	Ausbau 1	221'000
	Ausbau 2	251'000
	Honorare	347'000
BKP 3	Betriebseinrichtungen	133'000
BKP 4	Umgebung	402'000
BKP 5	Baunebenkosten	90'000
BKP 6	Reserven	455'000
BKP 7	Provisorien	226'000
BKP 9	Ausstattung	52'000
	Total Kosten	4'260'000

Der Objektkredit beträgt 4.26 Mio. Franken (inkl. 7.7 % MWST), davon 3.928 Mio. Franken als gebundene und 0.332 Mio. Franken als neue Ausgabe für eine Retention und zur Förderung der Biodiversität in der Umgebungsgestaltung.

Kennwerte

Auf der Grundlage der Projektkosten ergeben sich folgende Kennwerte:

Kubatur SIA 416	2'950 m ³
Geschossfläche SIA 416	1'035 m ²
Gebäudekosten BKP 2 / m ³ SIA 416	Fr. 905
Gebäudekosten BKP 2 / m ² SIA 416	Fr. 2'579

Ein Vergleich mit den Baukosten anderer ähnlicher Gebäude zeigt, dass die Erweiterung und Sanierung der Seepolizei und Schifffahrtskontrolle eher hohe Kostenkennwerte aufweist. Dies erklärt sich durch das geringe Volumen des Objekts und durch die hohe Eingriffstiefe bei der Sanierung inklusiv Ersatz des Dachstuhls. Die baulichen Massnahmen sind notwendig, um das Bürogebäude wieder auf einen zeitgerechten Stand zu bringen.

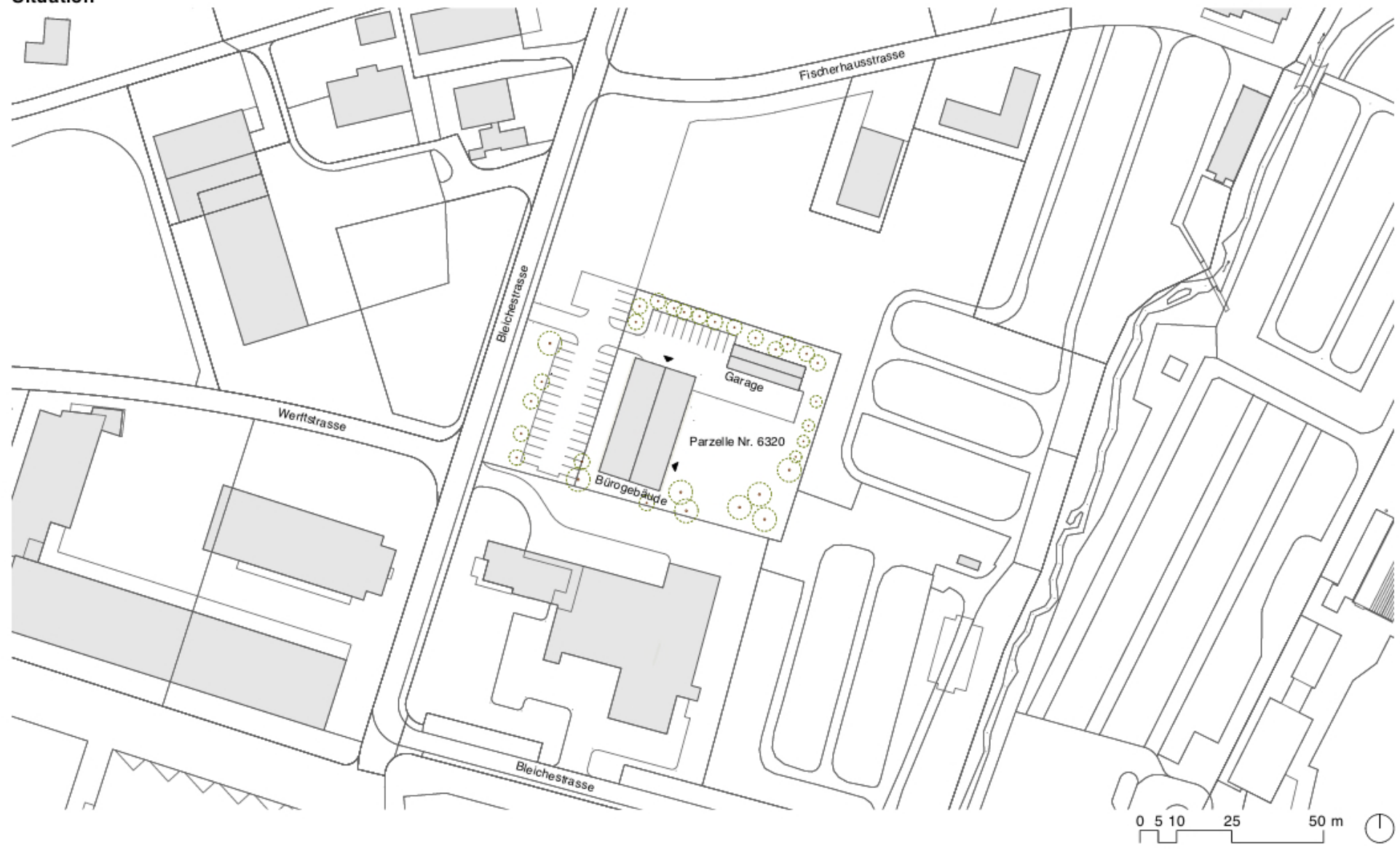
6. Termine

	2021				2022				2023				2024			
	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
Bauprojekt																
Baueingabe																
Ausschreibungen																
Ausführungsplanung																
Ausführung																
Inbetriebnahme																

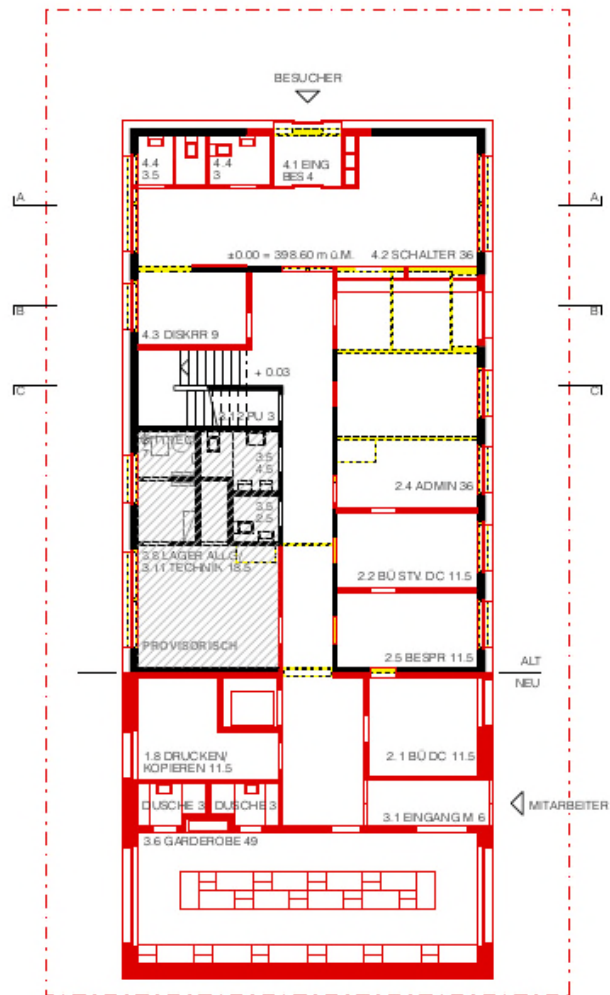
Während der Bauarbeiten wird der Betrieb der Seepolizei provisorisch in bestehenden Räumen der Werft stattfinden. Für die Schifffahrtskontrolle wird ein Provisorium auf dem Areal bereitgestellt.

7. Projektdokumentation

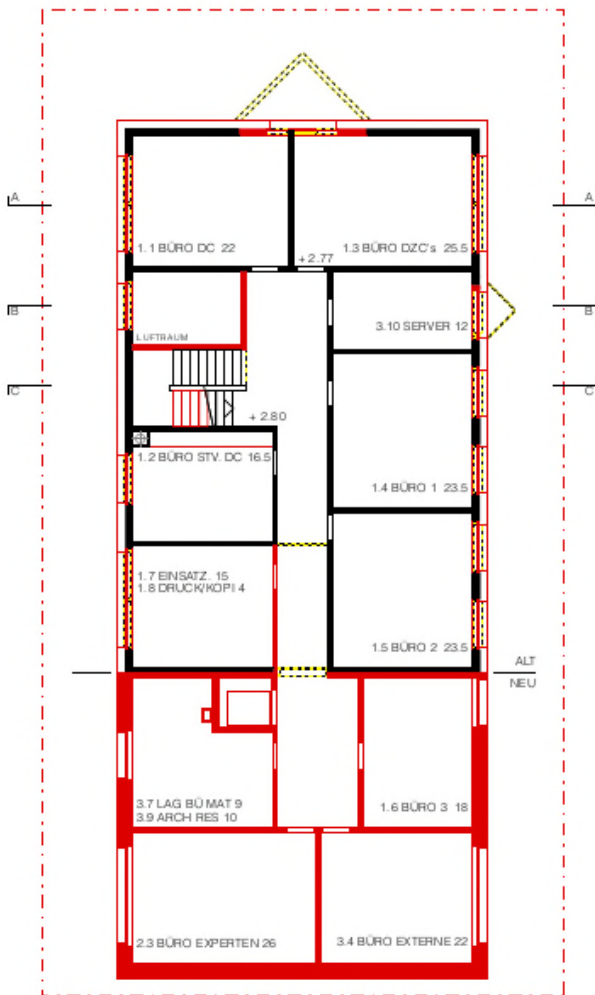
Situation



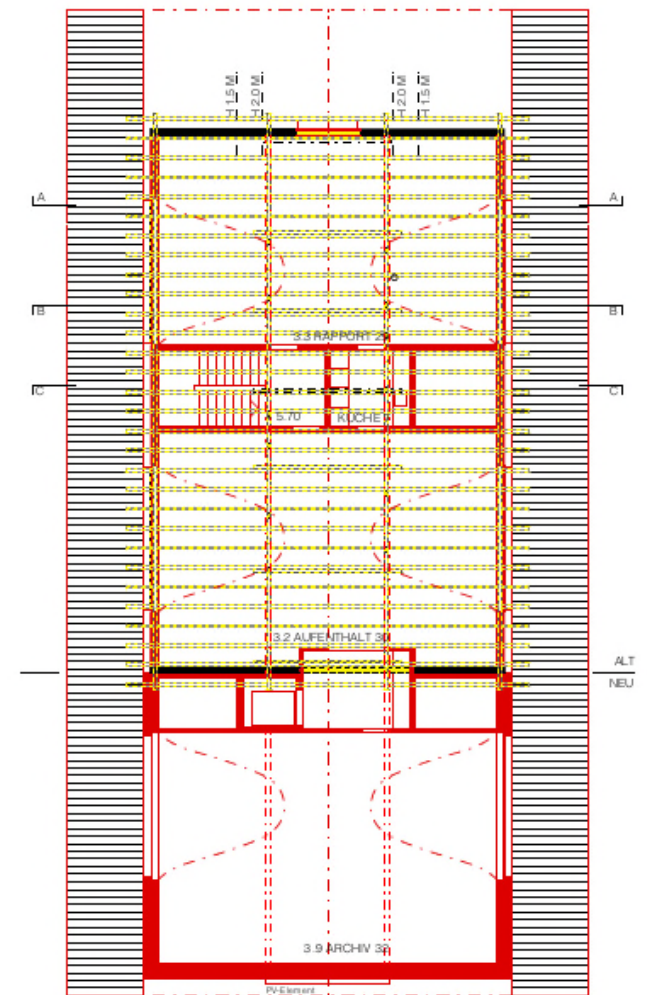
Grundrisse Abbruch / Neu



Erdgeschoss



Obergeschoss

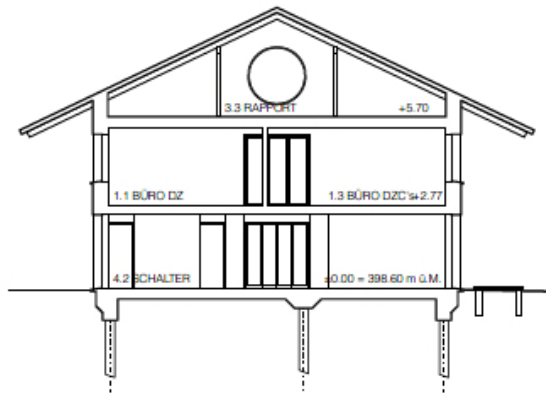


Dachgeschoss

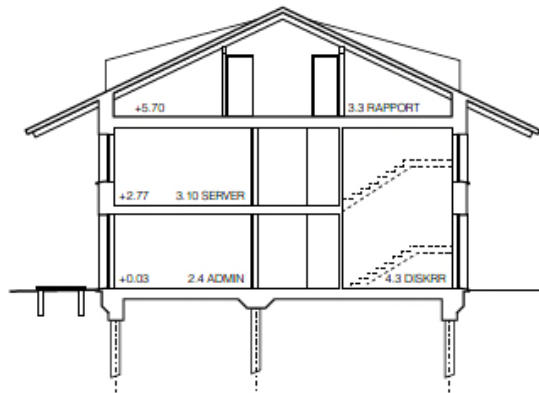
- Bestand
- Neu
- Abbruch



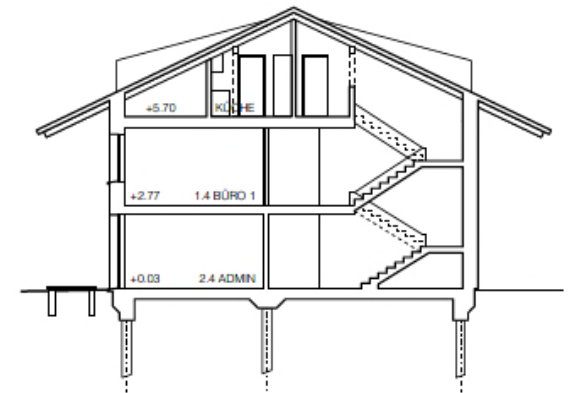
Schnitte



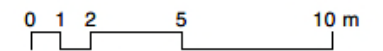
Schnitt A-A



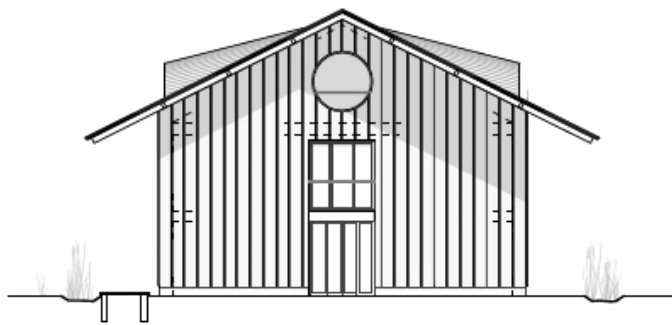
Schnitt B-B



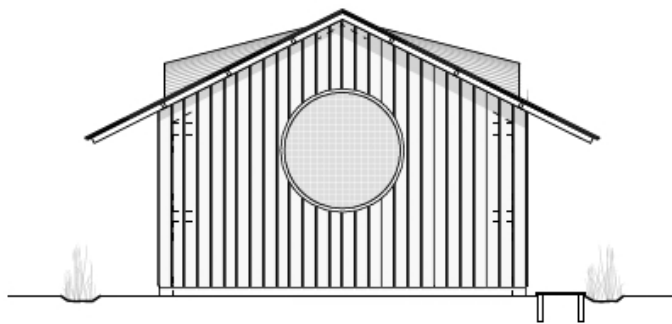
Schnitt C-C



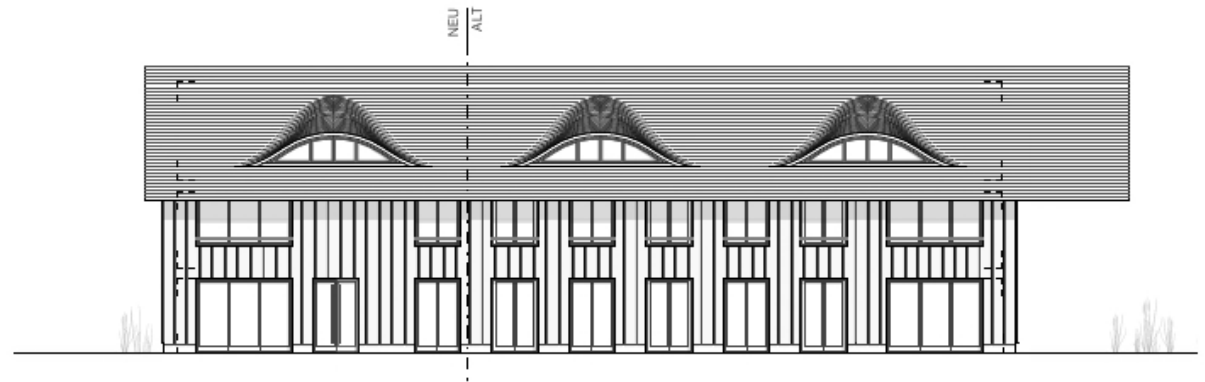
Fassaden



Nordfassade



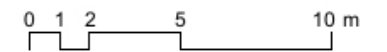
Südfassade



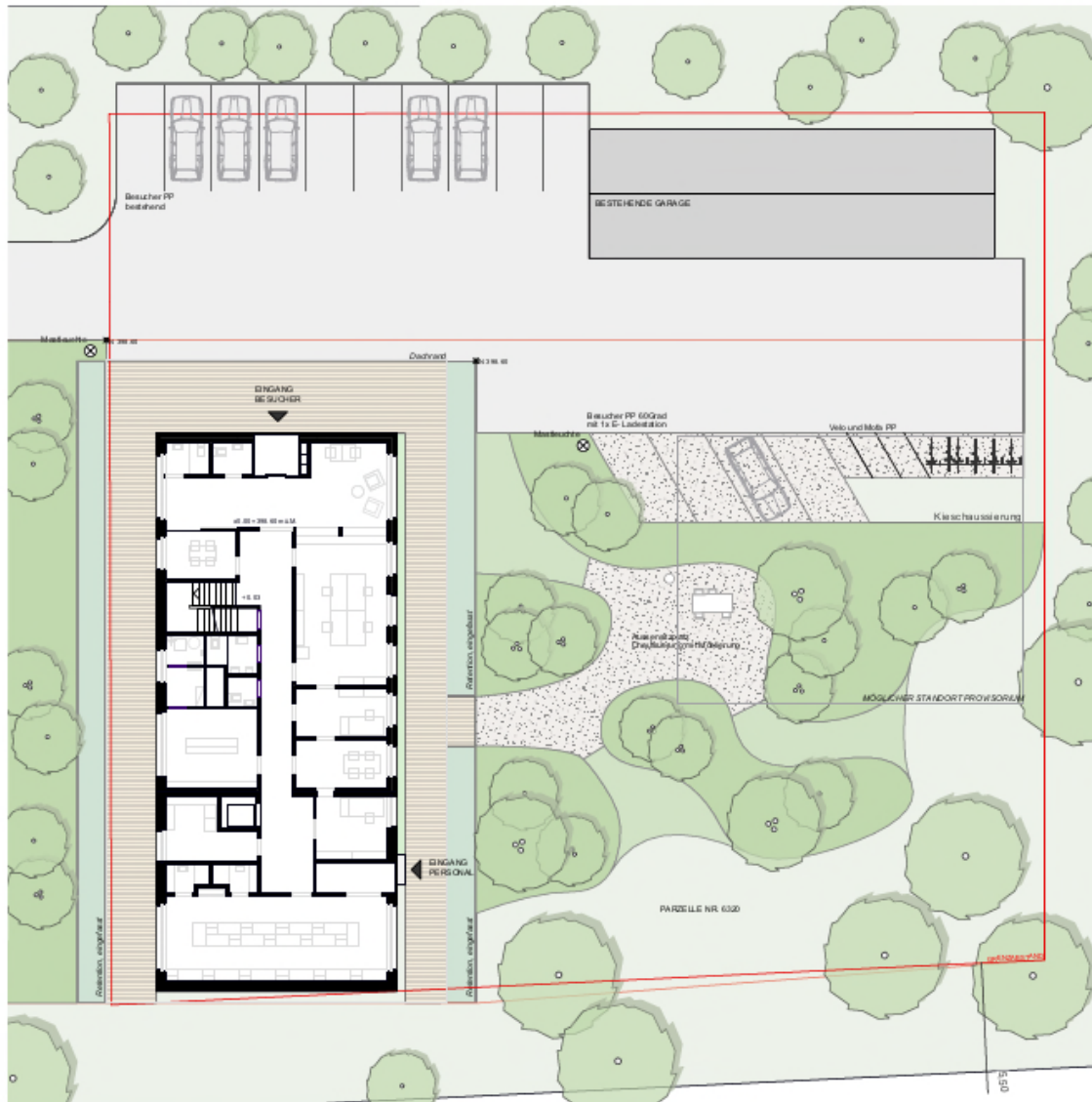
Ostfassade













Westfassade



Umgebung



Legende

-  Asphalt
-  Kieschaussierung
-  Rost
-  Rasen
-  niedrige Vegetation
-  halbhohe Vegetation
-  Strauchpflanze
-  B 409.80 Höhen Bestand
-  N 410.60 Höhen Planung
-  Grenzabstand

