

Sperrfrist für alle Medien
Veröffentlichung erst nach der Medienkonferenz zur Gemeinderatssitzung

Botschaft an den Gemeinderat

Kreditbegehren in Höhe von CHF 350'000.– für die vertiefte Kostenberechnung der baulichen Massnahmen (+/- 10 %) sowie die Erstellung eines Betriebskonzepts und eines Businessplans für die künftige Nutzung und den Betrieb der Bodensee-Arena

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit dieser Botschaft beantragt Ihnen der Stadtrat, einem Planungskredit in Höhe von CHF 350'000.– für die vertiefte Kostenberechnung der baulichen Massnahmen (+/- 10%) sowie die Erstellung eines Betriebskonzepts und eines Businessplan für die künftige Nutzung und den Betrieb der Bodensee-Arena (BA) zuzustimmen.

1 Ausgangslage

Das Gemeinschaftsprojekt Bodensee-Arena (BA) von Kreuzlingen und Konstanz hat eine bewegte und über 50-jährige Geschichte. Erst mit der im Jahr 2003 vom Volk beschlossenen Neustrukturierung und einem jährlich wiederkehrenden Betriebsbeitrag über CHF 400'000.– sowie einer Defizitgarantie von CHF 100'000.– traten die positiven Aspekte der Nutzungsmöglichkeiten wieder in den Vordergrund. Die Kreuzlinger Stimmberechtigten haben mit der Zustimmung zur Neustrukturierung auch Ja gesagt zur "Weiterführung der BA als Sport- und Veranstaltungshalle mit Motel, mit Priorität Sport und ohne wesentliche Investitionen ins Event-Geschäft". "Die BA soll in erster Linie eine Sporthalle sein, in der öffentlicher Eislauf, Breitensport und Spitzensport nebeneinander Platz finden." (Zitat aus der Botschaft im Jahr 2003).

Dieser Auftrag konnte durch den seit 2006 eingesetzten Verwaltungsrat der BA AG in weiten Teilen und in Zusammenarbeit mit dem Stadt- und Gemeinderat umgesetzt werden. Der Stadtrat hält den Auftrag an den Verwaltungsrat im Positionspapier vom 2. November 2014 fest (Beilage 1).

Seit 2008 sind in der städtischen Rechnung, nebst dem Betriebsbeitrag und der Defizitgarantie, auch die jährlichen Investitionen in die BA AG transparent ausgewiesen und zugeordnet. Von 2008 bis 2021 setzte die Stadt Investitionen von insgesamt CHF 4'410'000.– in den Bau, in die Technik und in die Infrastrukturen ein (Beilage 2). Durch die städtische Übernahme der Investitionen und Anschaffungen ab CHF 50'000.– (pro Investitionsantrag) konnte das Aktienkapital der Gesellschaft wie-

der auf die Summe von CHF 2 Mio. aufgebaut werden. Die Abschreibungen und Verzinsungen der von der Stadt finanzierten Investitionen sind in der Betriebsrechnung der BA AG nicht enthalten.

Um die Zukunft der BA in ihrem baulichen und technischen Zustand besser beurteilen zu können, beauftragte der Stadtrat im Januar 2019 den Verwaltungsrat, eine Bestandsaufnahme (Analyse des baulichen Zustands, Betriebskonzept, Investitions- und Businessplanung) der gesamten BA zu erstellen. Diese sollte den heutigen Zustand der Gesamtanlage aufzeigen und die in Zukunft notwendigen baulichen Massnahmen, technischen Erneuerungen und die Kostenfolge grob ausweisen. Dazu hat der Stadtrat einen Nachtragskredit von CHF 150'000.– gesprochen. Nach Vorliegen der ersten Ergebnisse und der insgesamt hohen Folgekosten entschieden die Verantwortlichen, die baulichen Massnahmen in Modulen zu planen. Die dazu notwendigen Konzepte und Betriebskostenberechnungen sollten erst nach einer vertieften Planung in Angriff genommen werden. Der bewilligte Planungskredit von CHF 150'000.– wurde deshalb nicht voll ausgeschöpft. Für die vorliegende Machbarkeitsstudie wurden bis heute CHF 90'000.– eingesetzt. Der Studie liegt eine Grobkostenschätzung (+/- 25 %) der Umsetzung und der Bauetappen bei. Um die Kosten der baulichen Massnahmen vertieft zu prüfen und ein Betriebskonzept und einen Businessplan zu erstellen, wird ein Planungskredit benötigt. Um diese Prüfung zeitnah umzusetzen, stellte der Verwaltungsrat ein Beitragsgesuch in Höhe von CHF 350'000.– (Beilage 3).

Mit diesen Grundlagen kann der Verwaltungsrat der BA AG dem Stadtrat die konkreten Zahlen der baulichen Massnahmen, das Betriebskonzept mit Businessplan und die geplanten nächsten Schritte vorlegen. Der Stadtrat wird dann dem Gemeinderat das weitere Vorgehen unterbreiten können.

2 Strategische Ausrichtung

Die Ortsplanung der Stadt Kreuzlingen sieht im Gebiet Klein Venedig/Seestrasse eine Arealentwicklung vor. Die BA liegt mitten in dieser Freizeit- und Erholungszone und bleibt mit Beschluss Nr. 1.2.2 (Freizeiteinrichtungen) weiterhin als multifunktionaler Veranstaltungsort bestehen (Dauer des Baurechtsvertrags der BA bis 2054). Die Verlegung der Fussballplätze Klein Venedig in das Gebiet Seezelg wurde von einer bisher mittelfristigen in eine langfristige Planung verschoben (Zeitraum 15 bis 20 Jahre). Der heutige Betrieb der BA unterteilt sich in fünf Geschäftsfelder: Sportnutzung (Eissport und Fussballgarderoben), Events, Hotel (32 Zimmer/74 Betten) und Gastronomie (Sitzplätze: 50 Restaurant, 15 Fumoir, 50 Gartenwirtschaft). Der Bereich Facility Management umfasst hauptsächlich die Bewirtschaftung der Parkplätze.

Nach dem Ausstieg des langjährigen Mieters SRF im Jahr 2018 ist die Ausrichtung der Nutzung und des Betriebs neu zu definieren und eine Strategie zu entwickeln. Im Wesentlichen ändert sich an der Grundausrichtung der Sport- und Eventhalle als multifunktionaler Anbieter nichts. Der Schwerpunkt Eissport hat seit dem Ausstieg des SRF wieder an Gewicht gewonnen, und nebst dem Vereinssport, den Wettkampfveranstaltungen und der Jugendförderung hat auch die Öffentlichkeit wieder mehr Eiszeiten zur Verfügung. Diese Entwicklung ist im Angebot der sportlichen Infrastrukturen der Stadt

für den Breitensport sehr positiv. Die Mischform der zusätzlichen Angebote, Gastronomie und Hotellerie, hat in der Kombination der Sport- und Eventnutzung zahlreiche Vorteile. Es können Trainingslager und mehrtägige nationale oder internationale Sportveranstaltungen oder Events in dieser Kombinationsmöglichkeit angeboten werden.

3 Zustandsanalyse und Machbarkeitsstudie

Die Analyse wurde mit einer Arbeitsgruppe, bestehend aus Fachplanern in den Bereichen Architektur, Technik und Betrieb erarbeitet. Ausschlaggebend für den angestossenen Prozess war die zukünftige Auslegung der BA und der Schwerpunkt der sportlichen Nutzung, die dazu notwendigen baulichen Verbesserungen und die möglichen zusätzlichen Investitionskosten in die gesamte technische Anlage. Zudem wurde das Garderobenprovisorium auf der Westseite im Jahre 2019 erstellt, das nur für einen beschränkten Zeitraum bewilligt wurde. Das Provisorium wurde notwendig, weil zwei Sportgarderoben dem dringend notwendigen Umbau der Restaurantküche weichen mussten. Der Garderobenengpass besteht aber schon länger und vor allem die Inbetriebnahme des Kunstrasenfeldes 2010 hat wesentlich zur Verschärfung der Situation beigetragen. Im Rahmen des Bewilligungsverfahrens wurde festgestellt, dass sämtliche in den vergangenen Jahren erstellten Bauten im Aussenbereich nicht in einem ordentlichen Verfahren bewilligt wurden. Im Nachhinein konnte jetzt eine auf drei Jahre befristete Bewilligung für alle Bauten erwirkt werden. In dieser Zeit muss das neue Raumprogramm baulich umgesetzt werden.

Der Zustandsbericht mit den vorgeschlagenen Massnahmen in Modulen und Bauetappen wurde dem Verwaltungsrat im Sommer 2020 und dem Stadtrat im November 2020 vorgestellt. Die Präsentation zeigt das Vorgehen und die Ergebnisse der evaluierten Massnahmen deutlich auf (Beilage 4).

Ein besonderes Augenmerk der Prüfung wurde auf die Haustechnik gelegt. Die Gesamtbeurteilung der systemrelevanten Infrastrukturen macht auch das Verbesserungspotential deutlich. Mit den Nutzerinnen und Nutzern wurde der Bedarf und mit der Geschäftsleitung die betrieblichen Anforderungen abgeklärt und in einem Raumprogramm zusammengefasst (Beilage 5). Diese Bedarfswerte im Bereich Betrieb und Technik integrierten die Architekten in die Machbarkeitsstudie. Den Lead in diesem Prozess hatte das Departement Gesellschaft in enger und guter Zusammenarbeit mit der neuen Geschäftsleitung der BA.

Vor allem die mit der Analyse aufgedeckten umfangreichen Massnahmen im Brandschutz haben die Beteiligten negativ überrascht. Eine erste Hochrechnung ermittelte einen Bedarf von ca. CHF 1.5 Mio. für die dringenden Gesamtmassnahmen. Die bereits bekannten und immer wieder aufgeschobenen Vorkehrungen für die Sicherheit sind als Sofortmassnahmen definiert und sind nun zu planen, zu berechnen und zeitnah umzusetzen, damit weiterhin Veranstaltungen in der Halle bis max. 299 Personen durchgeführt werden dürfen. Die periodische Kontrolle hatte ergeben, dass einzelne Teile des bisherigen Konzepts nicht in vollem Umfang den neuen gesetzlichen Bestimmungen (VKF-Brandschutzvorschriften) entsprechen. Diese Bestimmungen gelten

zwingend für alle Neubauten und für bestehende Bauten, wenn wesentliche bauliche oder betriebliche Veränderungen vorgenommen werden. In einem ersten Schritt ist geplant, dass möglichst rasch alle Massnahmen umgesetzt werden sollen, um die BA in voller Übereinstimmung mit den neuen Brandschutzvorschriften mit einer Kapazität von bis zu 300 Personen betreiben zu können. Dazu gehören beispielsweise die Verbreiterung von Fluchtwegen und die Nachrüstung der Türen mit den modernsten Notfall-Schliesssystemen. Die Kosten für diese Brandschutzmassnahmen belaufen sich auf ca. CHF 270'000.–. Die Finanzierung ist mit den verfügbaren Mitteln der BA und aus bereits gesprochenen städtischen Krediten (Brandschutz, Elektrosanierung) gesichert.

Alle in der Machbarkeitsstudie aufgezeigten Handlungsfelder müssen nun vertieft analysiert werden. Zusätzlich werden die einzelnen Module nach Dringlichkeit priorisiert. Dieses Vorgehen schafft eine kurz-, mittel- und langfristige Planungssicherheit und zeigt die etappierte Umsetzung mit den benötigten Investitionskosten auf.

4 Planungskosten

4.1 Bauliche Massnahmen

Die Kosten für alle geplanten Massnahmen, inkl. Optionen, wurden in der Analyse auf ca. CHF 8 bis 9 Mio. grob geschätzt. Um die zwingenden Umbauten mit den Fachplannern weiter zu bearbeiten, die Optionen einzubinden und in der Kostengenauigkeit auf +/-10 % zu präzisieren, wird ein Planungskredit in Höhe von CHF 320'000.– benötigt (Beilage 6).

4.2 Betriebskonzept und Businessplan

Der Verwaltungsrat wird zusammen mit externen Fachkräften den Modulen entsprechende Betriebskonzepte entwickeln und den dazu notwendigen Businessplan erstellen. Die Arbeiten sind ein wesentlicher Bestandteil für den späteren Investitionsantrag. Für diesen Aufgabenbereich beantragt der Verwaltungsrat ein Kostendach von CHF 30'000.–.

5 Weiteres Vorgehen

Der Verwaltungsrat der BA AG übernimmt den Lead bei diesen Prüfungen und Abklärungen. Ziel ist, bis im Winterhalbjahr 2021/2022 die vertiefte Kostenberechnung der baulichen Massnahmen in Etappen und das Betriebskonzept mit Businessplan dem Stadtrat vorstellen zu können.

Anschliessend wird der Stadtrat das weitere Vorgehen dem Gemeinderat zur Entscheidung vorlegen.

6 Zusammenfassung

Die Bodensee-Arena ist eine besondere Sport- und Eventanlage mit langjähriger Betriebsgeschichte und liegt an einer aussergewöhnlichen Lage. Für die Kreuzlinger Bevölkerung ist sie vorwiegend eine Eissportanlage. Zahlreiche Grossveranstaltungen

prägten früher die Hallennutzung. Die grenzüberschreitende GEWA zeigte die Vielseitigkeit der Räume und in Kombination mit der Aussenfläche konnte die Thurgauer Kantonalbank in den letzten Jahren ihre Aktionärsversammlung an einem Ort durchführen. Die Zeit mit dem Schweizer Fernsehen und ihren Showveranstaltungen war, nebst attraktiven Mieteinnahmen über mehrere Jahre, auch ein perfekter Werbeträger, um Kreuzlingen schweizweit bekannt zu machen.

Einmal mehr steht erneut eine wichtige Entscheidung über die Zukunft der BA bevor. Mit dem Planungskredit können die notwendigen Grundlagen erstellt werden, die es für diesen politischen Entscheid über die zukünftige Entwicklung und Nutzung der Sport- und Eventhalle am See benötigt.

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat beantragt Ihnen,

dem Kreditbegehren in Höhe von CHF 350'000.– für die vertiefte Kostenberechnung der baulichen Massnahmen (+/- 10 %) sowie die Erstellung eines Betriebskonzepts und eines Businessplans für die künftige Nutzung und den Betrieb der Bodensee-Arena

zuzustimmen.

Kreuzlingen, 4. Mai 2021

Stadtrat Kreuzlingen

Thomas Niederberger, Stadtpräsident

Michael Stahl, Stadtschreiber

Beilagen

1. Positionspapier vom 2. September 2014
2. Zusammenstellung der städtischen Beiträge an Investitionen und Betrieb BA von 2008 bis 2021 vom 6. April 2021
3. Gesuch Bodensee-Arena
4. Machbarkeitsstudie und Planungskosten
5. Raumprogramm vom 9. Januar 2020
6. Berechnung Planungskredit vom 6. April 2021



Vertraulich

Positionspapier des Stadtrates für die Bodensee-Arena AG

2. September 2014

Geht an

- Geschäftsleitung der Bodensee-Arena, Seestrasse 11b, 8280 Kreuzlingen
- Mitglieder des Stadtrates
- Mitglieder der Kommission AuA (Dem Protokoll vom 22.10.2014 anlässlich der Behandlung der Botschaft betr. Nachtrag zum Baurechtsvertrag beigelegt.)

Dokumenteninformationen

Positionspapier des Stadtrates für die Bodensee-Arena AG vom 2. September 2014

Vom Stadtrat genehmigt am 02.09.2014

Vom Verwaltungsrat der Bodensee-Arena zur Kenntnis genommen am tt.mm.jjjj

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	1
2	Vorgeschichte	1
3	Ausgangslage	3
3.1	Produkte	3
3.2	Finanzen	3
4	Strategische Ziele	4
4.1	Leistungsziele	4
4.2	Finanzziele	4
4.3	Wirkungsziele	4
5	Reporting	4
6	Langfristige Ziele	5
7	Änderungen	5

1 Einleitung

Die Stadt Kreuzlingen ist Eignerin und Alleinaktionärin der Bodensee-Arena AG (BA). Die Eignerinteressen werden durch den Stadtrat wahrgenommen. Dieses Papier definiert die Grundsätze, nach denen der Stadtrat gemäss Aktienrecht auf die BA Einfluss nimmt. Dabei berücksichtigt er die unternehmerische Freiheit der BA und schafft optimale Voraussetzungen für ein erfolgreiches Auftreten der BA am Markt.

Der Stadtrat hält in diesem Positionspapier die bisherige Entwicklung der BA fest und definiert nach Rücksprache mit dem Verwaltungsrat eine Eignerstrategie. Der Stadtrat ergänzt und konkretisiert damit die Vorgaben gemäss Botschaft zur Volksabstimmung vom 6./7. Februar 1999.

2 Vorgeschichte

Am 25. August 1973 genehmigte die Stadt Kreuzlingen zusammen mit der Schulgemeinde Kreuzlingen und der Stadt Konstanz nach fast 7-jähriger Planung und Vorbereitung den Bau einer Kunsteisbahn. Dabei gewährten die Stadt und die Schulgemeinde Kreuzlingen einen Kredit von je CHF 253'500 und die Stadt Konstanz einen Kredit über CHF 608'000 für ein unverzinsliches Darlehen. Der Betrieb der Anlage wurde aus rechtlichen Überlegungen der Kunsteisbahn AG Kreuzlingen/Konstanz übertragen, die bereits im Februar 1972 gegründet worden war. Das Aktienkapital betrug CHF 1.6 Mio., wovon die Schweizer Beteiligung 51 % und die deutsche 49 % ausmachten. Der Verwaltungsrat setzte sich aus sechs Schweizer und fünf deutschen Mitgliedern zusammen.

Zweck der Kunsteisbahn war es, das Eislaufen für die Bevölkerung, Schulklassen und Sportvereine zu ermöglichen und zusätzlich Garderoben sowie eine Tribüne für den Fussballclub Kreuzlingen bereitzustellen. Zu diesem Zweck unterzeichneten die Stadt Kreuzlingen als Baurechtsgeberin und die Kunsteisbahn AG Kreuzlingen/Konstanz als Baurechtsnehmerin am 22. Januar 1976 einen Baurechtsvertrag mit einer Laufzeit von 49 Jahren, beginnend am 1. Januar 1976. Das Baurecht läuft somit am 31. Dezember 2024 ab. Es besteht eine Verlängerungsoption auf maximal 100 Jahre. Am 18. Februar 1978 wurde die in grenzüberschreitender Zusammenarbeit entstandene Eisporthalle Kreuzlingen-Konstanz eröffnet.

Bereits in der Abstimmungsbotschaft von 1973 wird der Ausbau zu einer multifunktionalen Halle erwähnt, in der neben Eislaufen auch andere Sportarten und Veranstaltungen stattfinden könnten. Im Mai 1980 wurde als erste Veranstaltung die Gewerbeausstellung GEWA durchgeführt. Die Anzahl solcher Veranstaltungen ausserhalb der Eissaison wurde laufend ausgebaut. Zusätzlich wurde aufgrund einer anhaltend hohen Nachfrage nach Eiszeiten 1994 das zur Seite offene, vollständig überdachte Eisfeld gebaut.

Veränderte Rahmenbedingungen im Eissportbereich und im Eventgeschäft sowie neue Sicherheitsanforderungen für den Betrieb von Kunsteisbahnen veranlassten den Verwaltungsrat der Kunsteisbahn AG dazu, umfangreiche Abklärungen zum zukünftigen Betrieb der Eis-porthalle in Auftrag zu geben. Mit Volksabstimmung vom 7. Februar 1999 wurde ein umfangreicher Umbau der Anlage zu einer Multifunktionshalle mit Hotel realisiert. Der Kostenvoranschlag betrug CHF 8.9 Mio. Gegenstand der Volksabstimmung war eine Aktionärsverpflichtung/Patronatserklärung, die der Kunsteisbahn AG weitgehende Garantien für die Kreditaufnahme und den Betrieb zusicherte. Der Gemeinderat Konstanz hatte diesem Konzept und der damit verbundenen Vereinbarung zwischen Kreuzlingen und Konstanz bereits am 26. November 1998 zugestimmt. Strategie dieses umfangreichen Erneuerungs- und Erweiterungsbaus war es, die Eis-porthalle wie folgt zu positionieren:

- führendes Eissport- und Veranstaltungszentrum der Region;
- breites Angebot an Sommer- und Winterveranstaltungen;
- hoher Zuschauerkomfort;
- attraktive Konditionen für Veranstaltungen aller Art;
- attraktivster Veranstaltungsort im Bodenseeraum.

Gleichzeitig mit diesem Umbau trat die Schulgemeinde ihr Aktienpaket der Stadt ab, weil ein moderner, multifunktionaler Veranstaltungsort sich mit dem Kernauftrag einer Schulgemeinde nicht mehr vereinbaren liess. Ab dem Jahr 2000 betrugen die jährlichen Beiträge an die Kunsteisbahn CHF 455'000 seitens Konstanz und CHF 415'000 seitens Kreuzlingen.

Der Umbau der Kunsteisbahn zur Bodensee-Arena war von massiven Kostenüberschreitungen begleitet. Der Kostenvoranschlag von CHF 8.9 Mio. wurde um fast CHF 3.0 Mio. überschritten. Zusammen mit der Beseitigung finanzieller Altlasten, führten diese Kostenüberschreitung dazu, dass die Städte Kreuzlingen und Konstanz in den Jahren 2001 und 2002 insgesamt CHF 5.0 Mio. einschiessen mussten, um den Fortbestand der Halle zu sichern. Bauliche und funktionale Mängel des Umbaus führten zusätzlich zu einer massiven Ertragschwäche der BA. Der neue Verwaltungsrat¹ liess deshalb ein Strategiepapier ausarbeiten. Darin wurde festgestellt, dass die Weiterführung der Anlage nur durch eine vollständige Ablösung aller Schulden und der vollständigen Abschreibung der Halle gesichert werden könne. Am 9. Februar 2003 stimmte die Bevölkerung von Kreuzlingen einer vollständigen Entschuldung zu. Ebenso beschloss der Gemeinderat von Konstanz am 19. Dezember 2002 die Entschuldung unter gleichzeitigem Ausstieg aus der Beteiligung an der BA und der damit verbundenen Einstellung der Betriebskostenbeteiligung ab 2006. Der Entschuldungsbeitrag von Kreuzlingen und Konstanz betrug je CHF 6.0 Mio. Die Aktienanteile von Konstanz wurden unentgeltlich an Kreuzlingen übertragen. Durch den Aktienübertrag wurde Kreuzlingen Alleinaktionärin und Alleineignerin der Halle.

Im Zuge der Neuregelung der Besitzverhältnisse wurde die Strategie der Halle als multifunktionale Anlage mit Schwerpunkt Eissport bekräftigt. Gemäss dieser Strategie wurde 2005 das Ausseneisfeld für CHF 1.5 Mio. saniert. Seit 2005 bezahlt die Stadt Kreuzlingen als Eigentümerin der BA einen jährlichen Betriebsbeitrag von CHF 400'000 sowie eine Defizitgarantie von jährlich CHF 100'000. Trotz der Entschuldung der BA zeigte es sich, dass die Mängel aus dem Umbau von 1999/2000, die Erfüllung neuer Sicherheitsanforderungen und die Umsetzung der Strategie nur durch zusätzliche Investitionen zu beseitigen oder zu lösen waren. Der Stadtrat gab deshalb eine Studie in Auftrag, die die Rechtsform und ein Finanzierungskonzept abklären sollte. Aufgrund der Empfehlungen dieser Studie legte der Stadtrat eine Botschaft für einen Investitionskredit von CHF 4.0 Mio. für Erneuerungsinvestitionen für die Jahre 2006 bis 2015 vor. Am 25. September 2005 wurde der Kredit vom Volk abgelehnt, nachdem der Gemeinderat an seiner Sitzung vom 7. Juli 2005 die Ablehnung empfohlen hatte. Der Gemeinderat wollte stattdessen über die nötigen Investitionen jeweils im Rahmen des ordentlichen Jahresbudgets der Stadt befinden. Daraufhin trat der ganze Verwaltungsrat mit Ausnahme seines Vizepräsidenten, Josef Bieri, am 26. September 2005 zurück. An der Universalversammlung vom 8. November 2005 wurden folgende Verwaltungsräte neu bestellt: Matthias Mölleney, Präsident, Roland Müller und Hansjörg Rettenmund. Vizepräsident Josef Bieri schied an der ordentlichen Generalversammlung vom 12. April 2006 aus dem Verwaltungsrat aus. Am 16. März 2006 genehmigte der Gemeinderat einen Beitrag von CHF 231'600 für notwendige Investitionen in die Sicherheit der BA. Im Januar 2007 wurde der frühere Geschäftsführer durch Marcel Wick ersetzt.

Am 26. August 2004 gewährte der Gemeinderat der BA ein Überbrückungskredit von CHF 700'000 mit der Option eines Rangrücktritts. Mit Stadtratsbeschluss vom 12. April 2005 wurde dieses Darlehen in ein zinsloses Darlehen mit Rangrücktritt umgewandelt. Hierzu wurde

¹ Kreuzlingen: Fridolin Rüegge, Präsident, Reto Amman, Christof Baumann, Martin Gisler, Mitglieder; Konstanz: Walter Pilz, Vizepräsident, Christian Tweer, Hans Joachim Weber, Mitglieder; Geschäftsführer: André Frei. Nach dem Ausstieg von Konstanz nahmen alt Stadtammann Josef Bieri, Vizepräsident, und Niklaus Knüsel, Mitglied, Einsitz in den Verwaltungsrat.

am 26. Mai 2005 ein Darlehensvertrag unterzeichnet. Dieses Darlehen bleibt weiterhin in der Bilanz der BA stehen und ist gemäss Beschluss des Stadtrates vom 18. September 2007 bis 2010 vollständig abzuschreiben. Das Darlehen wurde zur Begleichung von Mehrwertsteuer-Schulden eingesetzt, die entstanden, weil die BA durch die Finanzierung eines Teils der Betriebskosten nachträglich eine Vorsteuerkürzung hinnehmen musste.

Die durch die Einarbeitung des neuen Verwaltungsrates entstandenen Mehrkosten von CHF 47'000 wurden 2006 von der Stadt per Saldo aller Ansprüche übernommen. Die reguläre VR-Entschädigung liegt bei CHF 48'000 pro Jahr. Der VR leistete einen zusätzlichen Sanierungsbeitrag, indem er nicht alle Aufwendungen voll weiterverrechnete und auf einen Teil des Honorars verzichtete. Gemäss VR-Protokoll 7/2007 zahlte der VR CHF 108'000 auf ein Konto ein, um die kurzfristige Liquidität sicherzustellen. Davon wurden bis heute CHF 78'000 entnommen. Die Eignerin bezahlte 2008 CHF 78'000 an die BA, um damit die Vorleistungen des VR und einem Mitglied der Geschäftsleitung zurückzubezahlen.

An Kosten für die Restrukturierung der BA entstanden beim VR im Jahr 2006 gemäss eigenen Angaben weitere CHF 202'000. Der Stadtrat beschloss, den Betrag in ein bis 2014 rückzahlbares zinsloses Darlehen umzuwandeln. Die Rückzahlung dieses Darlehens erfolgt mittels interner Verrechnung. Der Stadtrat verzichtet während der nächsten sechzehn Jahre auf das jährliche Honorar von CHF 12'000 für ihren ab Juli 2008 in den VR delegierten Stadtrat. Sollte es der Geschäftsgang der BA zulassen, ist eine frühere Rückzahlung anzustreben.

Der VR machte zudem gegenüber der Stadt Forderungen von CHF 273'500 aus der Annulation des Mandats "Sekretariatsdienst Dreispitz" geltend. Auch hier fehlen klare schriftliche Vereinbarungen des damaligen Stadtrates. Der schriftlichen Mitteilung der Vergabe des Auftrags an die BA vom 7. September 2006 folgte offenbar am 27. September 2006 der mündliche Widerruf durch den damaligen Stadtammann. Gemäss einem Schreiben des VR vom 19. Dezember 2006 beliefen sich die aufgrund der Zusage getätigten Investitionen innerhalb der drei Wochen auf CHF 93'500. Geltend gemacht wurden zudem CHF 180'000 für "entgangenen Gewinn für fünf Jahre". Im Rahmen einer Gesamtlösung betreffend der Vorleistungen des VR und den Restrukturierungskosten verzichtete die BA auf die Entschädigung betreffend "Sekretariat Dreispitz" per saldo aller Ansprüche.

3 Ausgangslage

3.1 Produkte

Die BA bietet folgende Produkte an, die finanztechnisch separat ausgewiesen werden (Spartenrechnung):

- Eisvermietung
- Sonstige Vermietungen
- Restauration
- Beherbergung
- Veranstaltungen

3.2 Finanzen

Der Gesamtertrag aus dem Verkauf der Produkte wuchs von CHF 1.41 Mio. (2004) auf CHF 1.89 Mio. (2007) und CHF 2.03 Mio. (2013). Dies entspricht einer Zunahme per 31. Dezember 2013 von insgesamt 44 % oder einem jährlichen Zuwachs von durchschnittlich 4.4 %. Im gleichen Zeitraum stieg der Aufwand leicht von CHF 2.15 Mio. auf CHF 2.39 Mio. Dies entspricht einer Zunahme von insgesamt 11 %. Trotz dieser bemerkenswerten Steigerung ist das Unternehmensergebnis heute nur knapp befriedigend. Angespannt bleibt weiterhin die Liquidität. Um eine ausgeglichene Rechnung zu erhalten, war die BA auch 2013 neben dem Betriebsbeitrag auf die Defizitgarantie der Stadt Kreuzlingen angewiesen.

Grössere betriebsnotwendige Investitionen und Rationalisierungsinvestitionen werden durch die Eignerin der Halle finanziert, solange der Cashflow der BA ungenügend ist.

Der Buchwert der Bodensee-Arena (inkl. Ausseneisfeld und Motel) ist in der Rechnung 2013 mit CHF 2.12 Mio. angegeben. Laut einer Schätzung beträgt der bereinigte Verkehrswert der Liegenschaft (2010 letzte Verkehrswertschätzung) ca. CHF 3.5 Mio.

4 Strategische Ziele

4.1 Leistungsziele

Die BA ist eine multifunktionale Anlage für Eissport und Events, Gastronomie und Hotellerie. Als solche

- stellt sie einen ausreichenden Eisbetrieb für die Öffentlichkeit und Schulen sowie Vereine/Clubs mindestens auf dem Ausseneisfeld sicher;
- akquiriert und plant sie kulturelle, sportliche und gesellschaftliche Veranstaltungen und führt diese durch;
- vermietet sie die Anlage an Veranstalter von Grossanlässen;
- vermietet sie Garderobenräumlichkeiten an Sportvereine;
- führt sie einen Restaurant-, Catering- und Hotel-Betrieb;
- stellt sie den multifunktionalen Betrieb unter Einhaltung aller relevanten gesetzlichen Sicherheitsanforderungen sicher und betreibt ein geeignetes Sicherheitsmanagementsystem;
- kann sie im Rahmen ihrer Möglichkeiten Kooperationen eingehen, wenn dies die Erreichung der strategischen Ziele unterstützt und langfristig die Ertragskraft steigert;
- kann sie vereinbarte Leistungen auf den Sportanlagen Klein Venedig ausführen.

4.2 Finanzziele

- Die BA hat ihre wirtschaftliche Entwicklung so auszurichten, dass nach dem vollständigen Abbau der aufgelaufenen Verlustvorräte (d.h. voraussichtlich ab 2016) die jährliche Defizitgarantie der Stadt Kreuzlingen von CHF 100'000 nicht mehr beansprucht wird.
- Die BA soll in der Lage sein, betriebsnotwendige Investitionen bis CHF 50'000 pro Jahr aus ihrer operativen Tätigkeit selber zu finanzieren.
- Die Zahlungsbereitschaft ist jederzeit sicherzustellen. Unter besonderen Umständen können dazu einzelne Tranchen des jährlichen Betriebsbeitrags der Stadt früher abgerufen werden.

4.3 Wirkungsziele

Mit ihrer Unternehmensstrategie stellt die BA sicher, dass

- sie zu den führenden Veranstaltungsorten im Bodenseeraum gehört;
- aufgrund des Angebots und der Servicequalität der Name "Bodensee-Arena" in der Kreuzlinger Bevölkerung positiv besetzt ist;
- das Image der Stadt Kreuzlingen als attraktive Stadt gefördert wird.

5 Reporting

Der Verwaltungsrat legt der Eignerin jeweils bis Ende Oktober des laufenden Jahres folgende Planungen für das Folgejahr vor:

- Budget inkl. Spartenbudgets;
- Liquiditätsplanung (kurzfristige Finanzplanung);
- Finanzplan inkl. Investitionsprogramm für die folgenden vier Jahre.

Der Stadtrat nimmt dazu jeweils Stellung.

Von der Eignerin zu finanzierende Investitionen für das Folgejahr sind dem Stadtrat mit entsprechenden Anträgen und Begründungen bis Ende Mai des laufenden Jahres einzureichen. Der Stadtrat legt nach Rücksprache mit dem VR die Investitionen fest, die ins Budget der Eignerin einfließen.

Vierteljährlich wird dem Stadtrat durch den VR ein Lagebericht vorgelegt, der folgende Elemente umfasst:

- Quartalsabschluss per Ende März, Juni, September, Dezember;
- Entwicklung der Finanzziele gemäss Kapitel 4.2;
- Erwartungsrechnung des laufenden Geschäftsjahres;
- Entwicklung der vom Stadtrat bewilligten Investitionen;
- Beurteilung der allgemeinen Lage der BA und ihres Umfeldes sowie Ausblick.

Der Jahresabschluss wird dem Stadtrat bis Ende März vorgestellt und erläutert.

6 Langfristige Ziele

Für die Erhaltung der Bausubstanz und des Betriebs der BA wird eine langfristige Planung der baulichen und betrieblichen Unterhaltsarbeiten erstellt und jährlich aktualisiert. Im Turnus von 10 Jahren soll die Baute auf ihre Lebensdauer hin geprüft werden. Diese Investitionen werden nach Absprache mit der Eignerin von dieser finanziert und abgeschrieben.

Da das Ausseneisfeld zu mindestens 50 % von Besuchern aus Konstanz genutzt wird, wird eine Beteiligung der Stadt Konstanz am Betrieb der BA angestrebt.

Finanzziel: Der jährliche Betriebskostenbeitrag von heute CHF 400'000 (Eisbetrieb) soll gesenkt werden. Die Investitionen bleiben auf den Durchschnitt des heutigen Niveaus, ausser sie tragen zur wesentlichen Reduktion der Betriebskosten bei.

7 Änderungen

Da sich das Umfeld der BA in einem ständigen Wandel befindet, werden die strategischen Ziele bei Bedarf angepasst. Der Stadtrat entscheidet darüber nach Rücksprache mit dem VR der BA.

Zusammenstellung der städtischen Beiträge an Investitionen und Betrieb der BA 2008 bis 2021

Jahr	Investition	Beitrag	BK- Beitrag Kleininvestitionen	Amortisation der Investition	Verzinsung der Investitionen	Gesamtbeitrag Stadt/Jahr
2008	CHF 148'000.00	CHF 500'000.00				CHF 648'000.00
2009	CHF 141'000.00	CHF 500'000.00				CHF 641'000.00
2010	CHF 306'000.00	CHF 500'000.00		CHF 13'000.00	CHF 5'000.00	CHF 824'000.00
2011	CHF 240'000.00	CHF 570'000.00		CHF 23'000.00	CHF 9'300.00	CHF 842'300.00
2012	CHF 171'000.00	CHF 500'000.00		CHF 31'000.00	CHF 12'000.00	CHF 714'000.00
2013	CHF 473'000.00	CHF 500'000.00		CHF 44'000.00	CHF 18'000.00	CHF 1'035'000.00
2014	CHF 154'000.00	CHF 500'000.00		CHF 60'000.00	CHF 20'000.00	CHF 734'000.00
2015	CHF 310'000.00	CHF 500'000.00		CHF 72'000.00	CHF 21'000.00	CHF 903'000.00
2016	CHF 260'000.00	CHF 500'000.00		CHF 82'000.00	CHF 19'000.00	CHF 861'000.00
2017	CHF 579'000.00	CHF 500'000.00		CHF 105'200.00	CHF 10'600.00	CHF 1'194'800.00
2018	CHF 431'000.00	CHF 400'000.00		CHF 132'800.00	CHF 10'600.00	CHF 974'400.00
2019	CHF 692'000.00	CHF 561'477.00		CHF 160'800.00	CHF 5'920.00	CHF 1'420'197.00
2020	CHF 290'000.00	CHF 590'083.50		CHF 172'400.00	CHF 4'745.00	CHF 1'057'228.50
2021	CHF 215'000.00	CHF 500'000.00	CHF 155'000.00	CHF 181'000.00	CHF 4'900.00	CHF 1'055'900.00
Summen	CHF 4'410'000.00	CHF 7'121'560.50		CHF 1'077'200.00	CHF 141'065.00	CHF 12'749'825.50

RWOL20210406

Gesuch an die Stadt Kreuzlingen um einen Kredit von insgesamt CHF 350'000 für die Planung der umfassenden Investitionen in die Bodensee-Arena AG, Kreuzlingen (CHF 320'000) und die Erstellung eines Betriebskonzeptes mit Businessplan (CHF 30'000)

Bekanntermassen müssen wegen Anpassung der Feuerschutzmassnahmen in der Bodensee-Arena rund CHF 2 Mio. investiert werden. Der Kredit ist den entsprechenden Gremien (Gemeinderat, Volksabstimmung) zur Genehmigung vorzulegen.

Damit den Entscheidungsträgern aussagekräftige Unterlagen über den Investitionsbedarf vorgelegt werden kann, ist eine sorgfältige Planung notwendig. Gleichzeitig soll eine externe Überarbeitung des Betriebskonzeptes und die Erstellung eines Businessplans in Auftrag gegeben werden. Die Kosten dafür übersteigen die finanziellen Möglichkeiten der Bodensee-Arena AG.

Die operative Federführung der Planung erfolgt durch die Bodensee-Arena, unter Aufsicht des Verwaltungsrates und in enger Zusammenarbeit mit der Stadt.

Der Verwaltungsrat der Bodensee-Arena AG **beantragt**:

- beim Gemeinderat der Stadt Kreuzlingen einen Gesamtkredit von CHF 350'000 für die Planung der umfassenden Investitionen in die Bodensee-Arena (CHF 320'000) und die Erstellung eines Betriebskonzeptes mit Businessplan (CHF 30'000) einzuholen.

Wir bitten Sie um eine wohlwollende Prüfung unserer Anträge.

Bodensee-Arena AG Kreuzlingen
Verwaltungsrat

A blue ink signature of Matthias Mölleney, written over the printed name and title.

Matthias Mölleney
Präsident Verwaltungsrat

Bodensee – Arena Kreuzlingen

1978



heute



Situation

Baurechtsparzelle, Vertragsdauer bis 2054



Ausgangslage allgemein

- Betriebsform Aktiengesellschaft (Stadt Kreuzlingen ist 100% Alleinaktionärin)
- Bauherrin ist die Bodensee-Arena AG
 - VR – Präsident Matthias Mölleney
 - Geschäftsführer Nico Seiler
- Massive Veränderung der Betriebsausrichtung durch den Rückzug SRF (Schweizer Fernsehen)

Ziel der Strategie von VR und Stadt **Mischnutzung Sport und Event**

Planerisches Umfeld

Baurechtsvertrag Tennishalle bis 2030 dann Heimfall an die Stadt

Sportnutzung für 15 - 20 Jahre gesichert

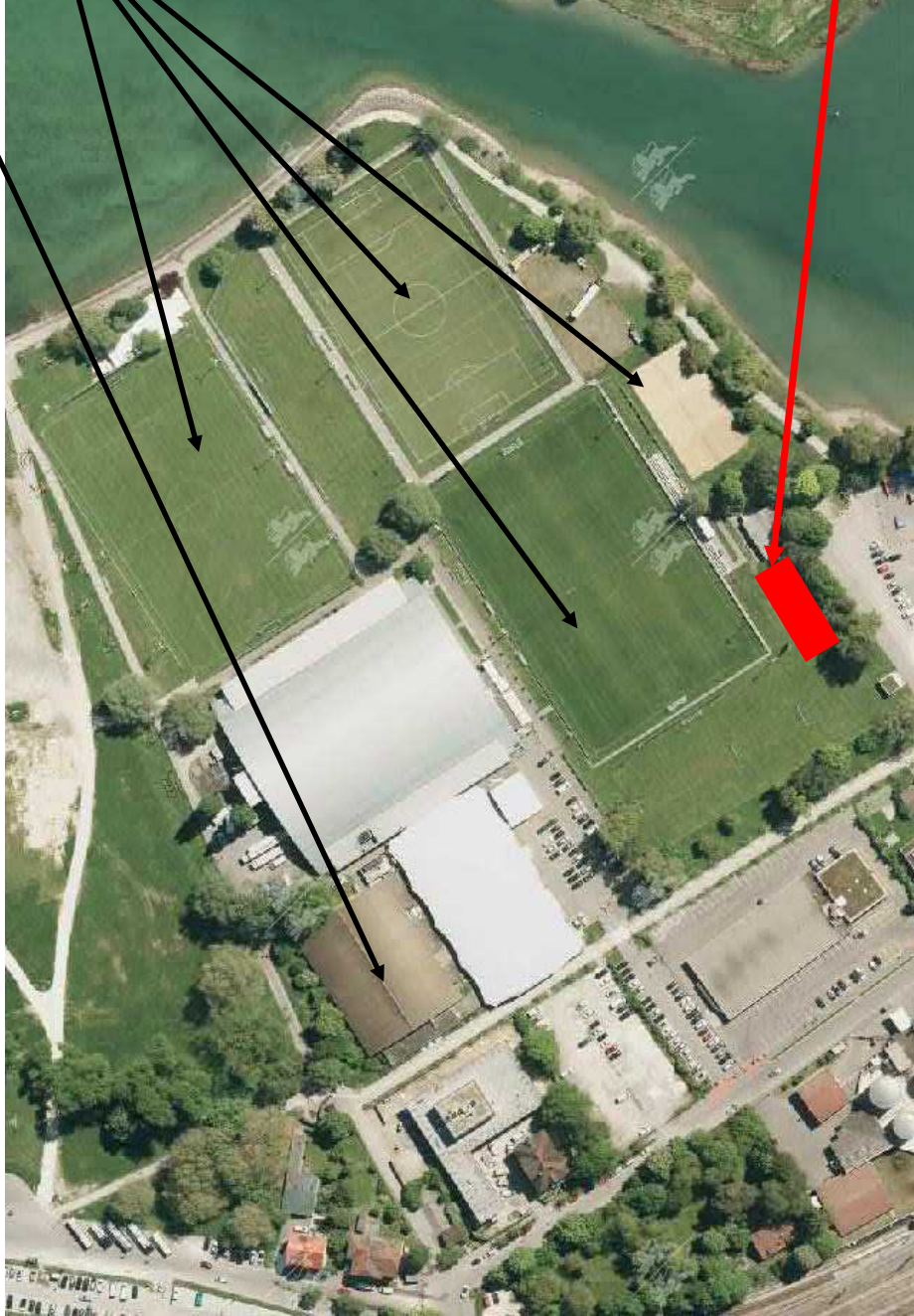
Zone:

Erholungs- und Freizeitzone
max. Gebäudelänge 50m

in den kommenden 5 Jahren wird nach Einschätzung BV und Kanton keine
räumliche Erweiterung des Gebäudevolumens (Längenausdehnung)
möglich sein

Fussball – Garderobengebäude

- 2 Mannschaftsgarderoben
- 1 Doppelgarderobe für 1. Mannschaft
- 2 Multifunktionale Schiedsrichtergarderoben
- Lager- und Infrastrukturräume



Ausgangslage Gebäude und Infrastruktur

- Einrichtungen und Haustechnik wurden in den letzten Jahren laufend den Bedürfnissen punktuell angepasst.
- Eine Gesamtbetrachtung der Infrastruktur fehlte.
- Durch die intensivere Sportnutzung mit einem möglichst hohen Eventanteil (DB) sind räumliche Engpässe entstanden, andere Elemente werden nicht mehr in der bestehenden Grösse benötigt.
- Neue Partner (Sport Campus, Young Lions, Swiss Hockey usw.) haben Bedürfnisse angemeldet, die einerseits Investitionen auslösen, andererseits aber auch DB generieren. Eine optimale Tagesnutzung der Eisflächen wird einer der entscheidenden Erfolgsfaktoren in der Sportnutzung sein.
- Flexible und multifunktionale Lösungen für beide Bereiche (Sport und Event) werden angestrebt.
- Eine fundierte Betrachtung und das Aufzeigen von tragfähigen Lösungen sind die Voraussetzung für die politische Unterstützung der Zukunft der Bodensee-Arena.

Alle Investitionen verfolgen das eine Ziel:

WIR BAUEN GEMEINSAM

**DIE MITTEL- BIS LANGFRISTIGE ZUKUNFT DER BODENSEE-ARENA AUF
UND SORGEN FÜR EINE BETRIEBLICH, WIE AUCH FINANZIELL TRAGBARE LÖSUNG
FÜR DIE STADT KREUZLINGEN**

Was geschah bisher

Operativ

- Umsetzung prov. Garderobenanlage und Aussengestaltung West.

Planung

- Erarbeiten Raumprogramm mit Team Bodensee-Arena.
- Einschätzungen Zustand bei div. Firmen und ehemaligen Planungspartnern einholen.
- Besprechung Raumprogramm mit Hauptnutzer.n
- Antrag an Stadtrat für Nachtragskredit Planung 2020.
- Machbarkeitsstudie in 2 Varianten:
 1. mit Internat Sportcampus und Gruppenunterkunft Trainingslager
 2. nur mit Gruppenunterkunft Trainingslager
- Kostenschätzung von Variante 2 (+/- 25%)

Machbarkeitsstudie

Grundlagen schaffen für die notwendigen Entscheidungen

Projektgrundlagen als Basis für die zukünftige Nutzung der Bodensee-Arena:

- Bestandespläne zusammentragen
- Planersitzung mit Informationen für alle Beteiligten aus einer Hand
- Nutzungskonzept mit Vorentscheid Variante 2 aufgrund der Umsetzbarkeit (Volumen im Bestand reicht nicht aus für Variante 1)
- Unternehmer
 - G2 Umsetzung der Planung und Kostenschätzung +/- 25%,
 - Anderes-Näf AG, Felix Anderes, Statik und Konstruktionsgrundlagen
 - Josef Kolb AG, Matthias Burger, Brandschutz Bestand (auf Basis Kontrolle Patrick Huber vom Kanton) und Brandschutz Variante 2
 - Vadea AG, Marcel Schmid, Bestand Haustechnik excl. Strom, Massnahmen in 3 Phasen im Bestand, Umsetzung Haustechnik Variante 2,
 - Eltec, Gregor Keller, Zustand Elektroanlage, Umsetzung Elektrotechnik Variante 2
 - Walter Wettstein AG, Toni Siegrist, Zustand Eisaufbereitung, Vorbereitung für Energiekonzept
 - CFI, Adrian Ilg, Zustand Dachhülle und Abklärung Machbarkeit PV – Anlage
 - Häring AG, Tragwerkkontrolle, kein Auftrag bis dato

Vorabzug

Vorabzug

Ost

West

EG

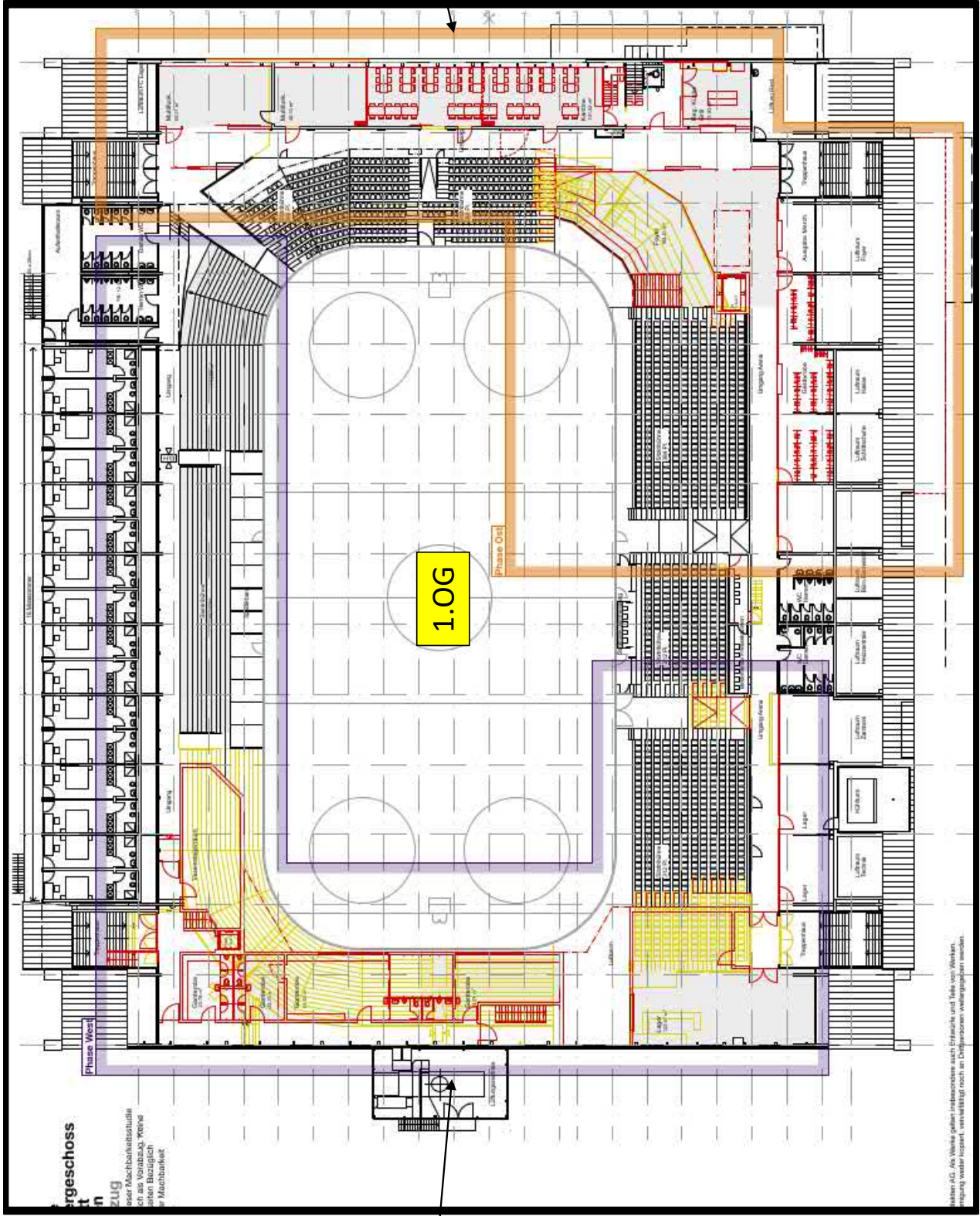
Phase Out

Phase West

Die Umsatzsteuer an seinem Werk verbleibt bei 62-Auszahlung 40. Als Verlust gelten insbesondere auch Erwerbs und Teile von Werken. Diese Zurechnung darf ohne unsere ausdrückliche Genehmigung absolut nicht auf andere Weise abgeändert werden.

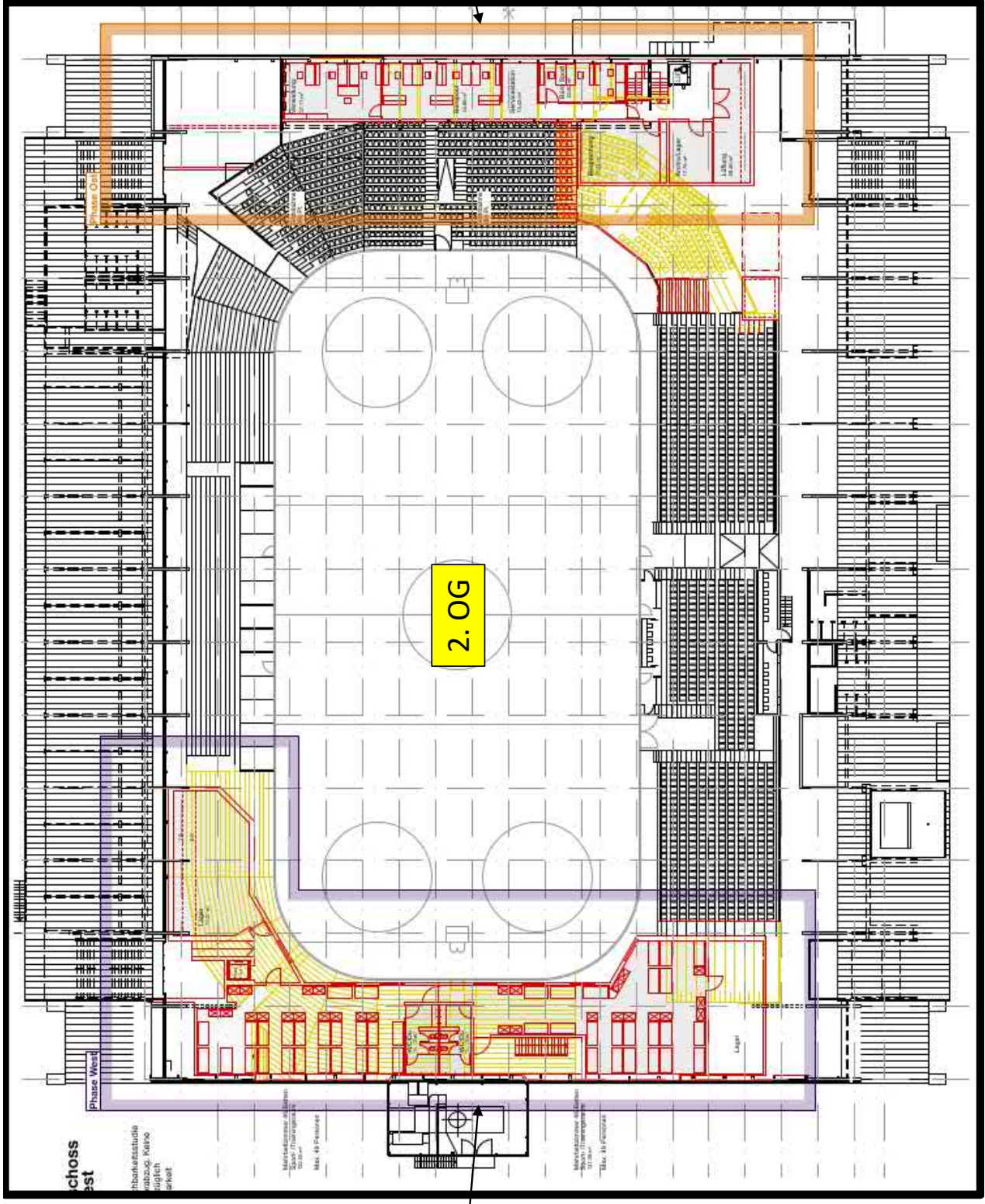
West

Ost



halten AG. Als Werke gelten insbesondere auch Erfindungen und Teile von Werken, die zwar nicht als Werke, aber als Teile von Werken, geschützt sind. Die Werke, die nicht als Werke, sondern als Teile von Werken, geschützt sind, werden als Teile von Werken, geschützt.

West



Ost

2. OG

Kostenberechnung +/- 25%

Grobkostenschätzung

Altnau, 02. Juli 2020 / CK GG
Bestandteil der Summen

West und Ost

	Summen Umbau Gesamt	Summen Umbau Phasen West	Summen Umbau Phasen Ost	Summen Unterhalt/ Brandschutz- massnahmen
1 Vorbereitungsarbeiten	SFr. 190'000.00	SFr. 100'000.00	SFr. 90'000.00	SFr. 70'000.00
2 Gebäude	SFr. 8'100'000.00	SFr. 4'600'000.00	SFr. 3'500'000.00	SFr. 1'970'000.00
4 Umgebung	SFr. 60'000.00	SFr. 30'000.00	SFr. 30'000.00	SFr. 20'000.00
5 Baunebenkosten	SFr. 50'000.00			SFr. 20'000.00
9 Ausstattung	SFr. 210'000.00	SFr. 180'000.00	SFr. 30'000.00	SFr. -
Total Gesamte Anlagekosten	SFr. 8'610'000.00	SFr. 4'910'000.00	SFr. 3'650'000.00	SFr. 2'080'000.00

Bemerkungen zur Grobkostenschätzung:

- Die Grobkostenschätzung basiert auf der Machbarkeitsstudie "Variante 2" und dem Planstand vom 22.06.2020.
- Allfällige Überprüfungen und Massnahmen betreffend Erdbebensicherheit sind nicht eingerechnet.
- Allfällige Asbestsanierungen sind nicht eingerechnet.
- Die Summen der Brandschutzmassnahmen basieren vor allem aufgrund von Annahmen und sind nur als Richtpreis (Genauigkeitsgrad > ±25 %) zu verstehen, da zu viele Punkte Unbestimmt sind.
- Die Ausstattungen wurden nur teilweise eingerechnet (Betten und Schränke in Mehrbettzimmern, Tische und Lateralschränke in Reception/Kiosk)
- Alle Preise inkl. 7.7 % MwSt.; Genauigkeitsgrad Grobkostenschätzung gemäss SIA ± 25 %.

Weiteres Vorgehen nach Freigabe Planungskredit

Planung und Kostenberechnung

Priorisierung und Etappierung der Module

- **1. Priorität und Modul 1**
 - Brandschutzmassnahmen für Belegungen der Halle über 1'000 Personen
 - Garderobeneinbau West bis und mit 1.OG, Umbau Garderoben Ost
 - Betriebskonzept und Businessplan (abgestimmt auf die Prioritäten)
- **2. Priorität und Modul 2**
 - Foyer Ost und Trennung der Kundenwege
- **3. Priorität und Modul 3**
 - Umbau OG Ost, 1.OG und 2.OG (neue Ausgangslage wegen Wegfall Verpflegung Campus)
- **4. Priorität und Modul 4**
 - Lageranbau West
 - Gruppenunterkunft Einbau West 2.OG

Brandschutz Sofortmassnahmen 2021 für eine Belegung der Halle von max. 300 Personen

- Nachrüsten oder/und Umbau div. Türen und Rolltore
- Auskleiden relevanter Räume E30 oder E60 Sicherheit
- Nutzungsbereiche 1.OG, nicht konforme Bereiche abbrechen oder verkleiden
- BMA nachrüsten, Brandmelder, Taster usw.
- Leitungsdurchführungen und Durchbrüche nachrüsten
- Lüftung nachrüsten (Verkleidung und Brandschutzklappen)
- Beschriftungen und Beleuchtungen nachrüsten
- usw.

Copyright © 2004 by The McGraw-Hill Companies, Inc.

Legend

Markus J. Milne

0678-9459(200601)24:1;1-L

Downloaded from ascelibrary.org by University of California, San Diego on 06/01/15. Copyright ASCE, For All Rights Reserved, No part of this document may be reproduced without written permission from ASCE.

Technischer Brandschutz

Spum / Barock mit Silberband

Abwachen Brändschute

↑
↑

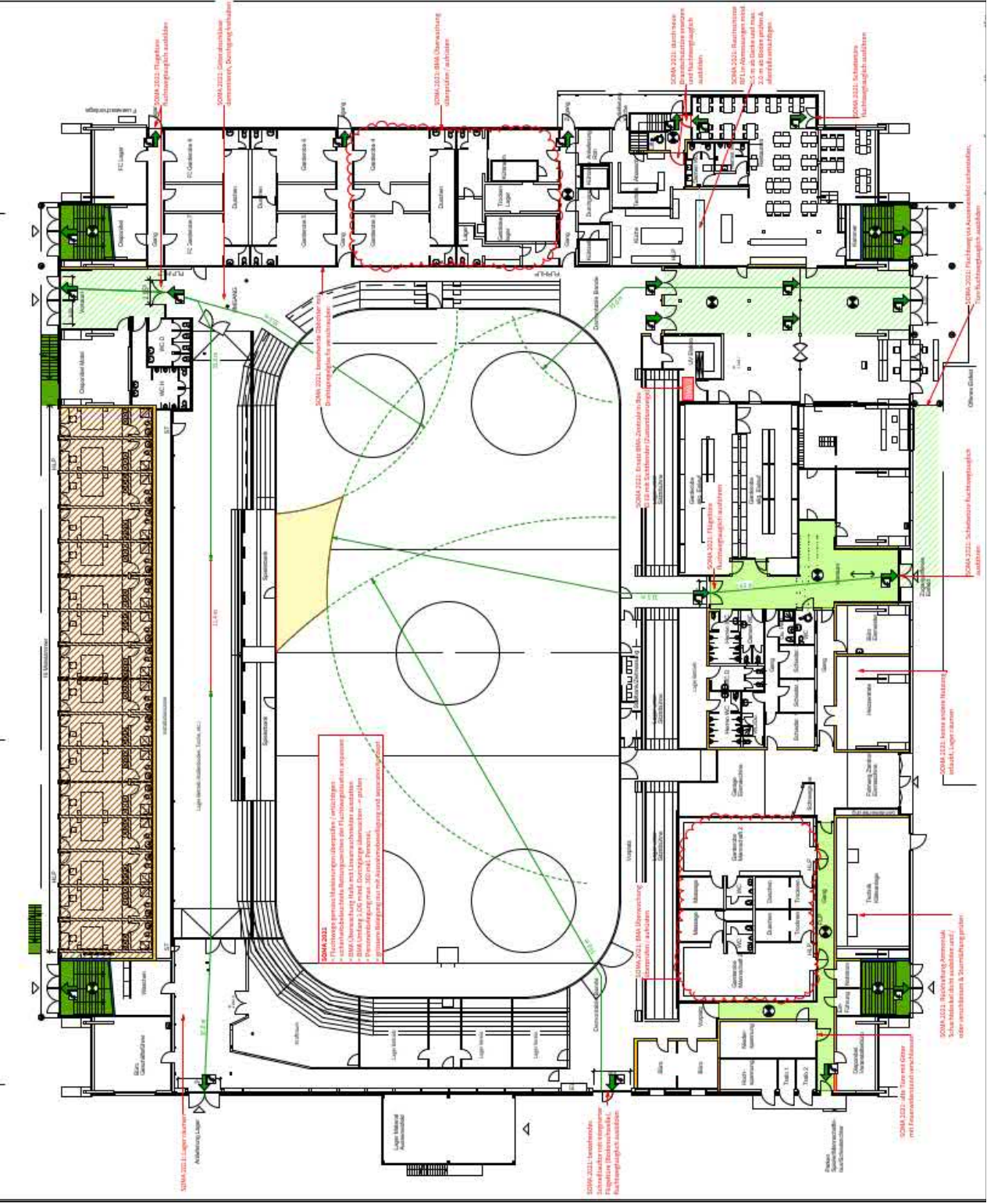
SEEK WORK OPPORTUNITIES? **Post a Job** →

1000

[illegible]

Brandschutzplan

Die Bundesregierung hat unmittelbar festgestellt, dass die

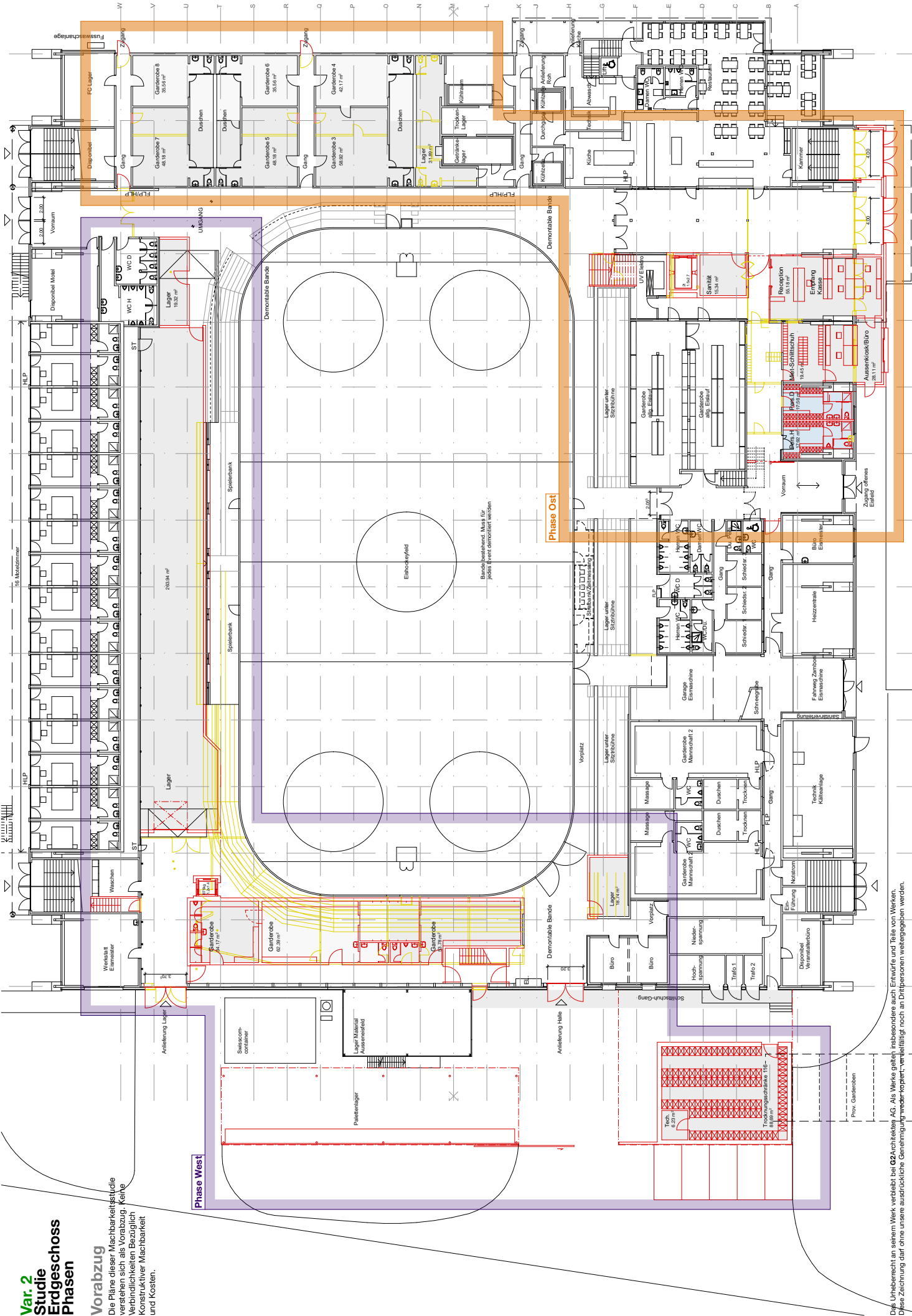


Termine

• Bewilligung Planungskredit	GR	7. Juli 2021
• Planungstätigkeit, Betriebskonzept, Finanzplan	VR, GL	bis Februar 2022
• Erarbeitung Botschaft (GR, danach Volk)	VR, GL, Stadt	bis April 2022
• Abstimmung Volksbotschaft	VR, GL, Stadt	September 2022
• Umsetzung der Baumassnahmen	VR, GL	ab 2023
• Hallennutzung/Veranstaltungen über 300 Personen		ab 2024

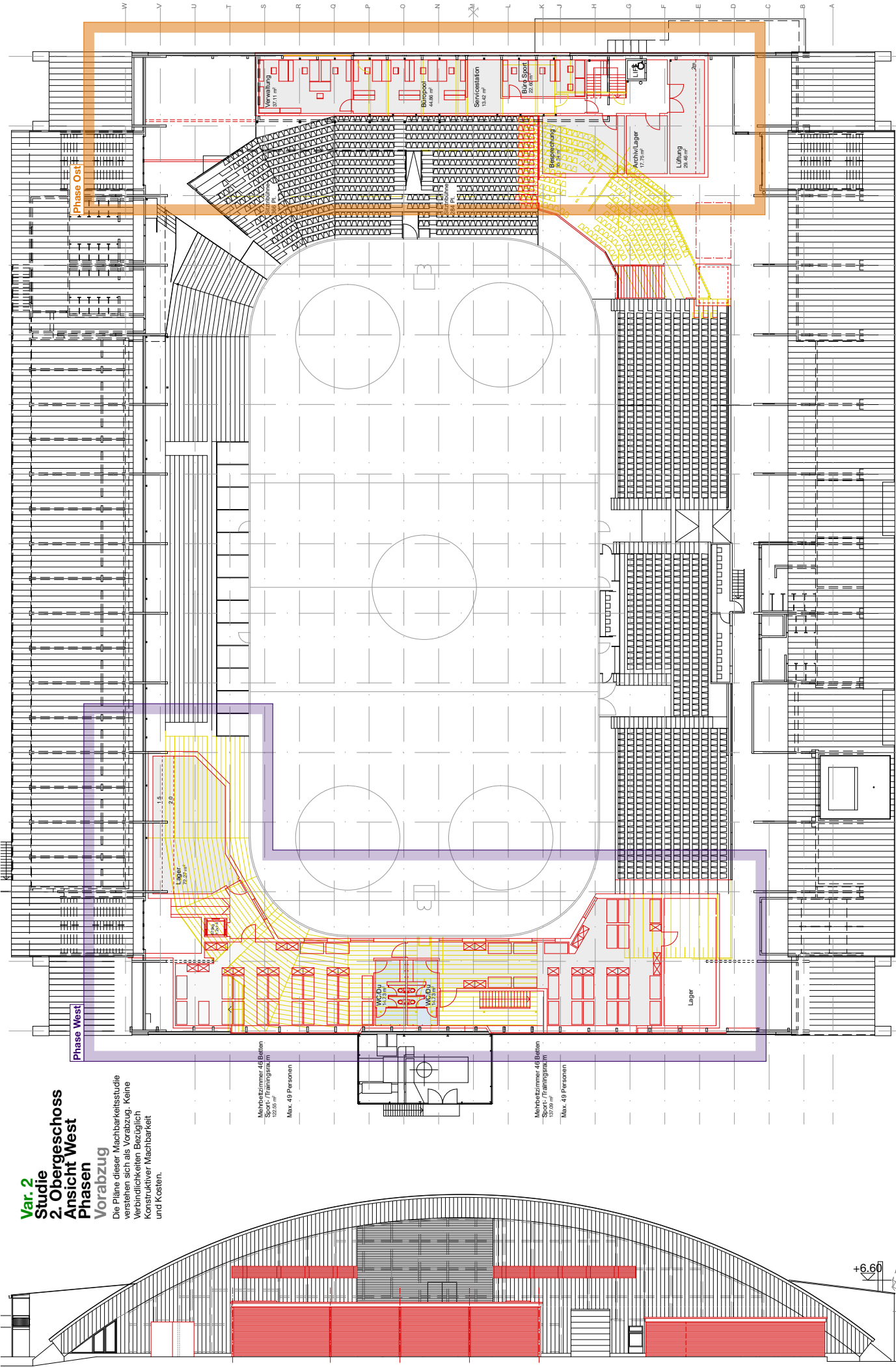
Vorabzug

Die Pläne dieser Machbarkeitsstudie verstehen sich als Vorabzug. Keine Verbindlichkeiten Bezüglich Konstruktiver Machbarkeit und Kosten.



Var. 2
Studie
2. Obergeschoss
Ansicht West
Phasen
Vorabzug

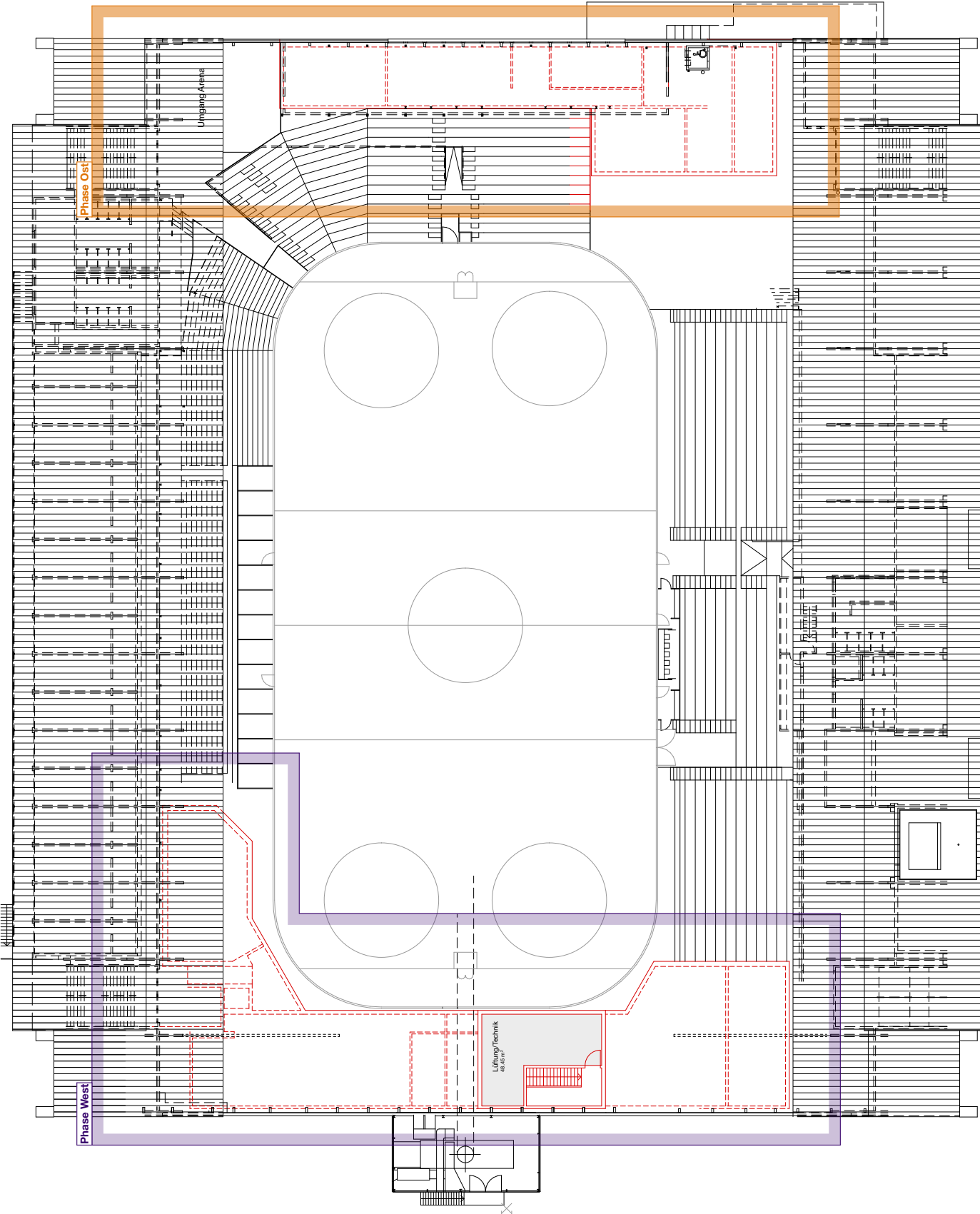
Die Pläne dieser Machbarkeitsstudie verstehen sich als Vorabzug. Keine Verbindlichkeiten. Bezüglich Konstruktiver Machbarkeit und Kosten.



Var. 2
Studie
3. Obergeschoss
Phasen

Vorabzug

Die Pläne dieser Machbarkeitsstudie
verstehen sich als Vorabzug. Keine
Verbindlichkeiten Bezüglich
Konstruktiver Machbarkeit
und Kosten.



Raumprogramm

Bodensee - Arena
STAND 09.01.2020

Nächste Schritte:

Raumprogramm als Planungsgrundlage
Vorgespräch mit Architekten und definieren des Umfang der Architektenleistungen
Offerte G2 (Stundensatz / Kostendach)
VR Zustimmung, Nachtragskredit im Stadtrat, SRB
Erarbeiten des Projektes im Workshop-Verfahren

NSEI, RWOL, ALIS
NSEI, RWOL, GGRA, AROT
GGRA, AROT
NSEI, RWOL
NSEI, RWOL, ALIS, GGRA, AROT usw.

Legende:

Prio 1 =

Prio 2 =

Prio 3 =

Pos.	Raumbezeichnung	Anzahl	Grösse (m2)	Kapazität	Beschreibung	Spezielle Anforderungen	Status
0.0	Eingangsbereich	1	200m2	ca. 500 Personen	Schaffung einer offenen und freundlichen Situation, die eine Identifikation ermöglicht mit der angedachten Nutzung, Willkommensstruktur	Muss mit mobilen Elementen unterteilt werden je nach Nutzung, Eisbetrieb, Event, Picknic Zone Schüler	Eingeschränkt vorhanden
0.1	Empfang/Reception/Eiskasse,	1	20m2	3 Arbeitsplätze	Büroraum inkl. Schlittschuhausgabe	Schlittschuhbereich entfeuchtet, 2. Ausgabestelle Richtung Ausseneisfeld für	Eingeschränkt vorhanden

									Parallelbetrieb Eis und Event Ausgabestelle Kiosk	
Pos.	Raumbezeichnung	Anzahl	Grösse (m2)	Kapazität	Beschreibung	Spezielle Anforderungen	Status			
1.0	Verwaltung Büro GL	1	30	3AP und 1 Reserve	Funktionelles Büro	Schallschutz mittel bis hoch mit Besprechungstisch für 4 Personen	Eingeschränkt vorhanden			
1.1	Büro Gastro kplt., Hotelleitung	1	30	3AP	Funktionelles Büro, Ganztagesnutzung	Isolation heute schlecht	Eingeschränkt vorhanden			
1.2	Büro Sport	1	20	4 mobile Arbeitsplätze	Büroraum, Shared Work Space	Tageslicht	Eingeschränkt vorhanden			
Pos.	Raumbezeichnung	Anzahl	Grösse (m2)	Kapazität	Beschreibung	Spezielle Anforderungen	Status			
2.0	Hotel Zimmer	32	15	74 Betten	25 Doppel-, 5 Vierbettzimmer,	Duschen, WC im Zimmer	vorhanden			
2.1	Putzraum EG	1	15		Lager für Putzwagen ect.		vorhanden			
2.2	Putzraum OG	1	15		Lager für Putzwagen ect.		vorhanden			
2.3	Multifunktionszimmer	25	??	2-Bettzimmer im Internatseinsatz, 4 Bettzimmer (Etagebetten) im Camp - Einsatz	mit Schränken, Arbeitsplatz, Dusche/WC	Einfach, stabil,				
2.4	Schliesskasten	50		Grössere Schliesskasten	Damit die Multifunktionszimmer für Camps nutzbar sind, müssen die					

						Internatsschüler auch in den kurzen Ferien das Zimmer räumen können und dafür braucht es eine gesicherte Lagermöglichkeit			
Pos.	Raumbezeichnung	Anzahl	Grösse (m2)	Kapazität	Beschreibung	Spezielle Anforderungen	Status		
3.0	Restaurant innen	1	100	50 Sitzplätze		öffentlich zugänglich, rollstuhlgängig	vorhanden		
3.1	Terrasse aussen	1	100	50 Sitzplätze		öffentlich zugänglich, rollstuhlgängig	vorhanden		
3.2	Fumoir	1	20	15 Sitzplätze	Raucherlounge	luftdicht abgetrennt zum restlichen Restaurant	vorhanden		
3.3	Kantine Sportschüler mit Regenerationsküche	1	100	150 Sportschüler/Kinder ab 3 Jahren	Der Raum muss unabhängig von Events oder anderen Veranstaltung barrierefrei zugänglich sein	rollstuhlgängig	Eingeschränkt vorhanden		
3.4	Regenerationsküche mit Ausgabetheke	1	20	Regenerieren von bis 100 Mittagessen in einer Schicht	Lüftung, direkter Zugang aus Küche aber auch von extern		Nicht vorhanden		
3.4	Mobiler Verkaufsstand	1	15	Anhänger mit Infrastruktur	Tandemanhänger für vielseitigen Einsatz	Arena gestylt für internen und externen Einsatz			
3.5	Küche	1	80		Grossküche		vorhanden		
3.6	Abwasch	1	20			Abgrenzung zur Technik nur bedingt umgesetzt	vorhanden		
3.7	Lager Nonfood	1	10		Nonfood, Dekoration		vorhanden		

3.8	Lager Food	1	10		Food ungekühlt		vorhanden
3.9	Kühlraum Getränke	1	13		Kühlraum		vorhanden
3.10	Tiefkühlraum Food	1	20		Tiefkühlraum		vorhanden
3.11	Tiefkühlraum Brot	1	4		Tiefkühlraum		vorhanden
Pos.	Raumbezeichnung	Anzahl	Grösse (m2)	Kapazität	Beschreibung	Spezielle Anforderungen	Status
4.0	Eventhalle/Eishalle	1	1800	Sitzplätze 2'500 Personen, Gesamtkapazität bis 5'000 Personen	Multifunktionale Eis- und Eventhalle	Multifunktionale Grundinstallation zur Erweiterung durch Veranstalter	vorhanden
4.1	Speakerraum	1	6	2 Speaker, Infrastruktur	Netzwerkanbindung, PC/Drucker, Audiosteuerung	Direkter Blick auf das Eisfeld	
4.1	Lagerraum Eventmaterial EG	1	1000			trocken, befahrbar mit Stapler	
4.2	Lagerraum Eventmaterial OG	1	20			Mit Lift erschlossen	vorhanden
Pos.	Raumbezeichnung	Anzahl	Grösse (m2)	Kapazität	Beschreibung	Spezielle Anforderungen	Status
5.0	Ausseneisfeld	1	1800	Stehplätze	Potential für energetische Optimierung,	keine Tribüne nötig	vorhanden
	Tribüne			für 200 Personen			
5.1	Speakerhaus			2 Speaker, Infrastruktur	Netzwerkanbindung, PC/Drucker, Audiosteuerung	Direkter Blick auf das Eisfeld	Eingeschränkt vorhanden
	Lagernutzung unter Tribüne						
5.2	Skate Mill, Schussanlage, usw.	1	400	div. Off - Ice Trainingsmöglichkeiten auf Like Ice	Im Zwischenraum A-Eisfeld und Tennishalle	gedeckt	

Pos.	Raumbezeichnung	Anzahl	Grösse (m2)	Kapazität	Beschreibung	Spezielle Anforderungen	Status
6.0	Garderoiben Eishockey	6	64	1 Mannschaft	Event. je 2 Garderoben 45m2 mit einer gemeinsamen Nasszelle (Burgerfeld)	belüftet & entfeuchtet inkl. 6 Duschen und 1 Lavabo in den Garderoben, Funktionelle Anordnung, damit die Multifunktionsgarderoben 15m2 als Massageraum zu mindestens 2 grossen Garderoben zugeschaltet werden können	2 vorhanden
6.1	Fussball	6	30	1 Mannschaft		belüftet & entfeuchtet inkl. 6 Duschen und 1 Lavabo in Garderoben	vorhanden
6.2	Multifunktionsgarderobe	3	25		Mädchen, Künstler, Gruppen	belüftet & entfeuchtet inkl. 2 Duschen und 1 Lavabo in Garderoben	
6.3	Multifunktionsgarderoben	4	15		Schiedsrichter, Künstler, Trainer,	Duschen, WC, Lavabo, funktionelle Anordnung WC dito FCK	Eingeschränkt vorhanden
6.4	Sanitätsraum	1	10		Türe 1,50m	Barrierefreier Zugang, zentrale Lage, Abtransport nicht durch Publikumsbereich und möglichst direkt zum Fahrzeug	

6.5	Garderoberaum beim Empfang	2	80	Öffentlichkeit, Garderobe bei Events			vorhanden
6.6	Lagerräume	6	10		Materiallager Heimclubs	trocken	Eingeschränkt vorhanden
6.7	Trocknungsschränke	120		120 Ausrüstungen	Trocknungskäste für Ausrüstungen	entfeuchtet	
6.8	Kraft- und Turnraum, Aufwärmbereich	1	200		Längliche Form, Sprint, event. auf einer obersten Ebene unter dem Dach möglich	Beheizt, trocken	
6.9	Technik	2	100		Technikraum Kälteanlage und Garage Eismaschine		vorhanden
6.10	Büro Eismeister	1	20		Netzwerk		vorhanden
Pos.	Raumbezeichnung	Anzahl	Grösse (m2)	Kapazität	Beschreibung	Spezielle Anforderungen	Status
7.0	Räume Multifunktionsraum 1	1	80	100 Plätze		Beamer, Leinwand	vorhanden
7.1	Multifunktionsraum 2	1	30	20 Plätze		Beamer, Leinwand	
Pos.	Raumbezeichnung	Anzahl	Grösse (m2)	Kapazität	Beschreibung	Spezielle Anforderungen	Status
8.0	Infrastruktur WC-Anlage 1	1	10	2 WC/ 0 Pissoir			vorhanden
8.1	WC-Anlage 2	1	15	1 WC/ 6 Pissoir			vorhanden
8.2	WC-Anlage 3	1	10	2 WC/ 0 Pissoir			vorhanden
8.3	WC-Anlage 4	1	15	1 WC/ 6 Pissoir			vorhanden
8.4	WC-Anlage 5	1	25	2 WC/ 5 Pissoir			vorhanden
8.5	WC-Anlage 6	1	20	4 WC/ 0 Pissoir			vorhanden
8.6	WC-Anlage 7	1	30	5 WC/ 4 Pissoir			vorhanden
8.7	WC-Anlage 8	1	30	6 WC/ 0 Pissoir			vorhanden
8.8	WC-Anlage 9	1	35	10 WC/ 0 Pissoir			vorhanden
8.9	WC-Anlage 10	1	35	5 WC/ 5 Pissoir			vorhanden

8.10	Personalgarderobe	2	12	20 MA Damen 10 MA Herren	Mit 1 Dusche, 1 Lavabo und genügend Schliesskästen		
8.11	Personal WC	2		1 Damen, 1 Herren	In oder in der Nähe der Garderoben		
8.12	Wäscherei	1	25	3 Industriewaschtürme	2 Grossanlagen 1 Kleinanlage	EG schwellenlos	Eingeschränkt vorhanden auf mehrere Anlagen verteilt
8.13	Lagerraum Wäsche Hotel, Gastro, Verbrauchsmaterial	1	20	Mind. 7 Wäschewagen und Gestelle	pallettentauglich	EG schwellenlos	Eingeschränkt vorhanden
8.14	Lager Catering	1	60		Trockener Raum	EG oder mit Lift erreichbar, schwellenlos	Eingeschränkt vorhanden
8.15	Lagerraum Reinigungsmittel, Verbrauchsmaterial	1	30	pallettentauglich	Säurebeständiger Bodenbelag	EG schwellenlos	Eingeschränkt vorhanden
8.16	Lager Mobiliar	1	100	Terrassenmöbel	Winterlager Terrassenmöbel und Lager sonstiges Restaurantmobiliar	EG schwellenlos	Eingeschränkt vorhanden
8.17	Warenlift	1	2t		Optimal positionieren	pallettentauglich, 2,50m tief	
8.18	Werkstatt	1	50		Holz und Metallbearbeitung		
8.19	Werkstattlager	1	20		Holz und Metalllager mind. 6m lang		
8.20	Schleiferei	1	10			Abluft, nähe Schlittschuhe	
8.21	Entsorgungsraum	1	25	Abfalltrennsystem		Bodenablauf, direkt nach Aussen gerichtet	

9.0	Haustechnik	div.			Heizung, Lüftungsräume		vorhanden
10.0	Veloständer	50		Definierter Veloständer	ungedeckt		

Berechnung Planungskredit Bodenseearena, Brandschutz, Phase West und Phase Ost

Thema	Firma	Fachplaner, Partner	Tel	e-mail	Beschrieb	Budget Planungskredit
Architektur	G2 - Architekten AG, Scherzingerstrasse 4, 8595 Altnau	Andreas Rothen Günter Graner	071/626 27 27	a.rothen@g2architekten.ch g.graner@g2architekten.ch	Planung und Kostenschätzung	CHF 45'000.00
					Brandschutzmassnahmen	
					Planung und Kostenschätzung	CHF 85'000.00
					Phase West	
					Planung und Kostenschätzung	CHF 20'000.00
					Phase Ost	
					Summe Architekt	CHF 150'000.00
Bauingenieur	Innoplan Bauingenieure AG, Unterseestrasse 67, 8280 Kreuzlingen	Felix Anderes	071/552 47 02	f.anderes@innoplanag.ch	Erdbebensicherheit und Statik auf Ebene Machbarkeitsstudie	CHF 15'000.00
Brandschutz	Josef Kolb AG.Hafenstrasse 62, 8590 Romanshorn	Matthias Burger	071/466 72 27	matthias.burger@kolbaq.ch	Brandschutzkonzept	CHF 15'000.00
Dachhülle	CFI GmbH, Müllerstrasse 2a, 8280 Kreuzlingen	Adrian Ilg	071/688 58 58	adrian.ilg@cfi-bauabdichtungen.ch	Kontrolle Dachhaut	CHF 5'000.00
Eisproduktion	Walter Wettstein AG, Mattenstrasse 11, 3073 Gümliigen	Toni Sigrist	079/443 10 04	ts@wwag.ch	Schnittstelle Eisaufbereitung - Klima	CHF 5'000.00
Elektroanlage	eltec, Kirchstrasse 10, 8280 Kreuzlingen	Gregor Keller	071/672 52 60	keller.g@eltec-tg.ch	Kontrolle, Analyse und auflisten der notwendigen Sanierungsmassnahmen unterteilt in kurz-, mittel-, langfristige Massnahmen	CHF 10'000.00
HLS	Vadea	Marcel Schmid	071/243 38 54 079/306 33 42	Marcel Schmid (marcel.schmid@vadea.ch)	Energiekonzept	CHF 25'000.00
					Planung und Kostenschätzung	CHF 40'000.00
					Phase West	
					Planung und Kostenschätzung	CHF 20'000.00
					Phase Ost	
					Summe HLS	CHF 85'000.00
Tragwerk	Häring AG, Sisslerstrasse 15, 5074 Eiken	Christian Rätz	061/826 86 21	christian.raetz@haring.ch	Tragwerkkontrolle	CHF 10'000.00
Betriebskonzept	Externe Fachbegleitung				Betriebskonzept, Businessplan	CHF 30'000.00
Reserve	Reserve					CHF 25'000.00
RWOL 20210406					Summe Planungskredit	CHF 350'000.00