

Sperrfrist für alle Medien

Veröffentlichung erst nach der Medienkonferenz zur Gemeinderatssitzung

Botschaft an den Gemeinderat**Zusatzkredit von CHF 247'500.– für die Mehrkosten des Neubaus Garderobengebäude Klein Venedig**

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit dieser Botschaft beantragt Ihnen der Stadtrat einen Zusatzkredit von CHF 247'500.– zu genehmigen, verursacht durch Mehrkosten infolge Projekterweiterung und verbesserter technischer Einrichtungen.

1 Ausgangslage

Die Fussballplätze im Gebiet Klein Venedig werden durch den FC Kreuzlingen (FCK) genutzt. Der Unterhalt der gesamten Sportanlage, inklusive die Pflege des Rasens, betreibt und finanziert die Stadt Kreuzlingen. Über die vielen Jahre wurden die Spielfelder kontinuierlich unterhalten und die Umgebung und Infrastruktur verbessert. So wurden beispielsweise 2013 die Sitzstufen erstellt und die einfachen Container beherbergen das Clublokal sowie eine Fussballbeiz. Das Angebot an Spielflächen hat sich im Jahre 2011 mit dem Bau des Kunstrasenplatzes auf dem ehemaligen ausrangierten Hartplatz stark erhöht. Dafür hat sich mit der Zunahme von Spielerinnen und Spielern und den zusätzlichen Nutzungen durch andere Vereine der Engpass bei den Garderoben vergrössert. Die Situation der Garderobeninfrastruktur war über lange Jahre schlecht und auch mit den notfallmässigen Umnutzungen einiger Hotelzimmer in der Bodensee-Arena nicht lösbar. Zusätzlich fielen durch die dringend notwendigen Küchenumbauten in der Bodensee-Arena zwei bestehende Garderoben weg. Innerhalb des Gebäudes gab es keinen adäquaten Raum, um den Fehlbestand zu beheben.

Aus diesem Grund wurde 2017 ein einfacher Garderobenbau auf der Ostseite des Areals, anschliessend an das bestehende Clubgebäude, geplant. Das Projekt wurde von Beginn an von der Liegenschaftsverwaltung in Zusammenarbeit mit der Firma Eclim AG, Tägerwilen, geplant. Die budgetierten CHF 400'000.– für den Bau eines Provisoriums, analog den Garderobenprovisorien im Areal Döbeli, basierten auf einer sehr einfachen Ausführung. Im Rahmen des Bewilligungsverfahrens wurde dieses Projekt, aus Gründen der energetischen Vorschriften (ganzjähriger Betrieb), nicht weiterverfolgt. Ebenfalls bestand damals die Unsicherheit, wie lange in diesem Gebiet überhaupt noch Sportanlagen sein werden, oder ob der Fussballbetrieb im Rahmen der Neugestaltung des Klein Venedig umsiedeln müsste.

Im Zuge der Revision der Ortsplanung und der Sportstättenplanung beschloss der Stadtrat 2019 die Umsetzung der Verlegung der Fussballplätze von Klein Venedig in das Gebiet Seezelg im Finanzplan zeitlich zu verschieben (10 bis 20 Jahre). Damit konnte der Bestand längerfristig gesichert und ein Neubau weiter geplant werden.

Das Projekt wurde weiterentwickelt, den energetischen Vorschriften angepasst und in der Dimension Stand 2017 überarbeitet. Aufgrund des nochmals gestiegenen Raumbedarfs des FCK und der erweiterten sportlichen Nutzung durch die Bodensee-Arena wurden zusätzlich zwei kleinere, multifunktionale Garderoben und ein Sanitätsraum in das Projekt integriert. Das Gebäude wurde um 318.45 m³ baulich erweitert.

Die Planer passten die Baukosten dem überarbeiteten und erweiterten Projekt an. Im Budget 2020 wurde ein Investitionskredit in Höhe von CHF 800'000.– beantragt. In dieser Kreditsumme waren aber die Mehrkosten, verursacht durch die Erweiterung des Projekts, nicht enthalten. Eine Rücksprache mit den Planern fand damals nicht statt. Das war der grundlegende Fehler und ist die Hauptursache der Kreditüberschreitung. So wurde dem Gemeinderat 2019 in der Budgetberatung ein Gebäudeplan vorgelegt, in welchem die erweiterten Räume aufgezeigt wurden, diese waren aber in der Kostenberechnung nicht integriert (Beilage 1).

Im Laufe der weiteren Projektentwicklung wurde klar, dass der bewilligte Kredit zu tief angesetzt und nur schwer einzuhalten ist. Das Projekt wurde daraufhin optimiert, und es wurden wo immer möglich Kosten eingespart, aber nie zu Lasten der Nachhaltigkeit oder dem funktionellen Betrieb. Das Submissionsverfahren wurde zu Beginn der Corona-Krise durchgeführt. Dies brachte weitere Unsicherheiten mit sich und vor allem zeigten sich keine Minderkosten bei den Ausschreibungen. Nach der erteilten Baubewilligung konnte die Realisierung beginnen. Zusätzlich wurden 2021 neue Muster Vorschriften der Kantone im Energiebereich (MuKE) erlassen, die eine Erweiterung der Lüftungsanlage erforderten. Daraufhin wurden die Heizleistung der Erdsonden nochmals überprüft und die knappe Auslegung mit nur drei Sonden musste um eine vierte Sonde ergänzt werden.

Ein Baustopp während der Umsetzung wurde nicht in Betracht gezogen. Man versuchte während der gesamten Bauzeit in allen Bereichen und bei allen Arbeitsschritten und -vergaben Kosten zu reduzieren und den Mitteleinsatz weiter zu optimieren. Bei den gesetzlichen Vorschriften und den Auflagen der Baukommission hinsichtlich Fassadengestaltung und Energiekonzept (keine Photovoltaikanlage, da der Baumbestand nicht reduziert werden durfte) konnten keine Einsparungen erreicht werden. Trotz aller Bemühungen wurde der Kreditrahmen von CHF 800'000.– um CHF 247'500.– überschritten (Beilage 2).

2 **Neubau Garderobengebäude**

Das Gebäude ist im Minergiestandard ausgeführt und wird über Erdsonden beheizt. Eine Wärmerückgewinnungsanlage in der Lüftung und wassersparende Pusharmaturen wurden ebenfalls eingebaut. Umgesetzt wurde auch die vorgeschriebene Lärchenverschalung für eine gute optische Einbindung in die Umgebung.

Das Gebäude umfasst heute:

- 1 doppelte Normgarderobe für die erste Mannschaft (kann bei Bedarf einfach in zwei Einzelgarderoben umgebaut werden),
- 1 Massageraum
- 1 Lagerraum mit Waschturm
- 2 Normgarderoben mit je 6 Duscharmaturen
- 2 multifunktionale Garderoben für Schiedsrichter/ Trainer, Juniorinnen/Junioren, je nach Bedarf
- 1 Sanitätsraum
- 1 Technikraum
- 1 überdachter Lagerraum aussen



Das Gebäude ist in einer einfachen aber soliden Ausführung erstellt. Die Innenausbauten und die gewählten Materialien für die Wand- und Bodenbeläge sind langlebig, stabil und funktional. Die tägliche Reinigung und Pflege erfolgt durch den FCK.

2.1 Baukosten

BKP	Bauprojekt Garderobengebäude (Beträge in CHF inkl. 7.7 % MwSt.)		
	Projekt KV 1	Baukosten	Differenz
0 Grundstück	0	0	0
1 Vorbereitungsarbeiten	18'000.00	24'586.80	6'586.80
21 Rohbau 1	282'243.00	351'941.20	69'698.20
22 Rohbau 2	52'926.00	59'823.05	6'897.05
23 Elektroanlagen	18'600.00	26'931.15	8'331.15
24 HLK	134'000.00	208'544.00	74'544.00
25 Sanitäranlagen	33'600.00	120'543.80	86'943.80
27 Ausbau 1	25'854.00	63'863.10	38'009.10
28 Ausbau 2	48'431.00	71'969.70	23'538.70
29 Honorare	75'500.00	100'845.15	25'345.15
4 Umgebung	8'500.00	0.00	- 8'500
5 Baunebenkosten	92'846.00	20'456.95	- 72'389.05
9 Ausstattung	9'500.00	27'595.55	18'095.55
Summen	800'000.00	1'077'100.45	277'100.45

3 Zusatzkredit

Die Mehrkosten sind vor allem der Erweiterung des Gebäudevolumens von 318.45 m³ und den erhöhten Anforderungen an die Haustechnik geschuldet.

BKP	Beträge in CHF
1 Vorbereitungsarbeiten	6'586.80
2 Gebäude	333'307.15
4 Umgebung	- 8'500
5 Baunebenkosten	- 72'389.05
9 Ausstattung	18'095.55
Summen	277'100.45
Beitrag aus dem Sportfond TG	30'000.00
Netto Zusatzkredit	247'100.45

4 Zusammenfassung

In der Vergangenheit wurden viele Bauprojekte, beinahe in allen Fällen, innerhalb des Kostenrahmens erfolgreich umgesetzt. Beim vorliegenden Zusatzkredit für das Garderobengebäude sind vor allem bei der Projekterweiterung und Neuaufnahme Fehler unterlaufen, die so nicht hätten passieren dürfen. Für die Mehrkosten ist vor allem die nicht berücksichtigte Raumerweiterung und damit das Mehrvolumen ausschlaggebend. Die zusätzlichen Kosten im energetischen Bereich sind vorwiegend der verschärften Gesetzgebung geschuldet.

Zukünftige Projektneuaufnahmen werden aus diesem "Lehrblät" anders gehandhabt. Das Projekt wird über die ganze Dauer aus einer Hand geführt und mit der baulichen

Umsetzung wird jeweils erst begonnen, wenn 80 % der Submissionsergebnisse vorliegen. Dies wurde in der Vergangenheit bereits so gehandhabt und die laufenden grossen Projekte wie der Neubau des Schwimmbads Egelsee, die Sanierung Hauptplatz Döbeli, der Bau des Stegs im Hörnli und die Umsetzung des FIT 21 werden ebenfalls nach diesem Ablaufschema geführt.

Trotz der drohenden Kreditüberschreitung wurden im Bereich Nachhaltigkeit und Bauqualität keine Einsparungen gemacht, und es wurden auch keine Kompromisse auf Kosten der Lebensdauer und der Funktionalität eingegangen.

Das Garderobengebäude konnte im Sommer dem FCK zur Nutzung übergeben werden. Alle Nutzerinnen und Nutzer loben die neue Infrastruktur, die für die kommenden Jahre den Trainings- und Spielbetrieb optimal ergänzt. Sie ist eine echte Verbesserung und Investition am richtigen Standort. Die zusätzlich durch den Verein befestigte neue Holzverschalung am alten Clubhaus wertet die Gebäude an diesem exponierten Ort am Seeufer wesentlich und sichtbar auf.

**Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren**

Der Stadtrat beantragt Ihnen,

den Zusatzkredit von CHF 247'500.– für die Mehrkosten des Neubaus Garderobengebäude Klein Venedig

zu genehmigen.

Kreuzlingen, 5. Oktober 2021

Stadtrat Kreuzlingen

Thomas Niederberger, Stadtpräsident

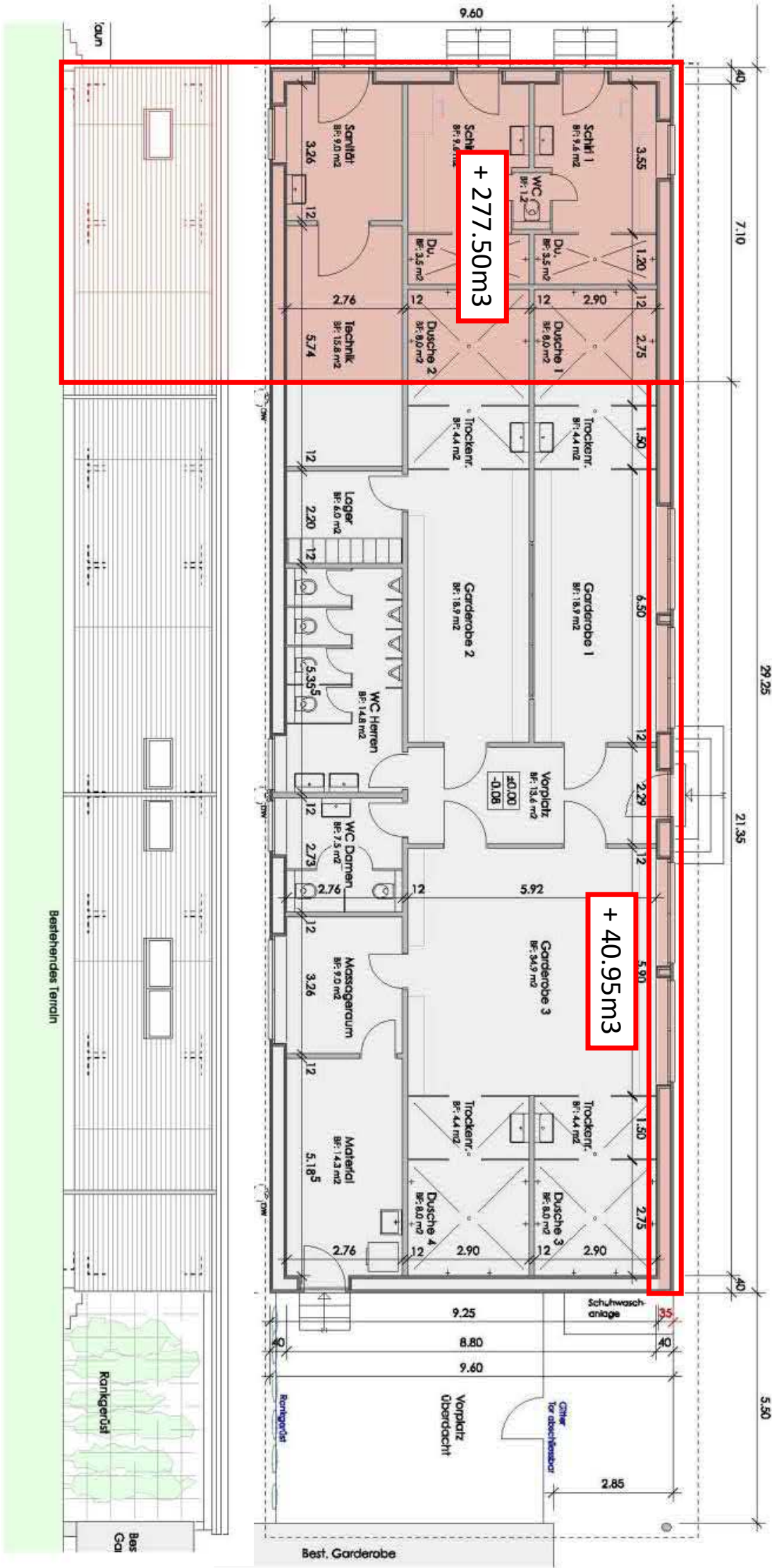
Michael Stahl, Stadtschreiber

Beilagen

1. Situationsplan Projekterweiterung
2. Evaluation und Kostenvergleich Neubau Garderobengebäude Firma Eclim AG vom 1. September 2021

Projekterweiterung um 318.45m3 Mehrkosten waren nicht im Kreditantrag Budget 2020 berücksichtigt

Beilage 1



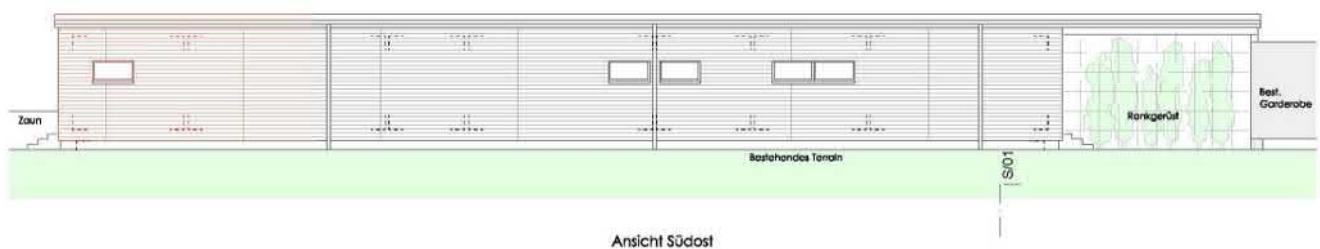
Beilage 2

Objekt StKr. - 2019-6
 Neubau Garderobengebäude
 Klein Venedig
 Parzelle 2421
 8280 Kreuzlingen

Bauherr Stadt Kreuzlingen
 Departement Gesellschaft
 Marktstrasse 4
 8280 Kreuzlingen

Ersteller Eclim AG
 Konstanzerstrasse 60
 8274 Tägerwilen

Evaluation und Kostenvergleich Neubau Garderobengebäude



Inhalt Vorwort
 Vergleich Kubatur
 Kostenentwicklung
 Erläuterung und Nachweis der Kosten
 Spezifische Mehrkosten

Beilagen Baueingabe I / Kostenvoranschlag I
 Baueingabe II / Kostenvoranschlag II
 Baubuchhaltung per 31.08.2021

Datum Tägerwilen, 01. September 2021

Der Ersteller Herr Roland Kradolfer

Vorwort / Ausgangslage / Erläuterung

Von Baueingabe bis Realisierung

Für die Stadt Kreuzlingen, Departement Gesellschaft, durften wir Bauprojekt «Neubau Garderobengebäude» von der Projektierung bis zur Realisierung umsetzen.

Nebst dem nicht alltäglichen Projekt, durften wir die Aspekte der erhöhten Anforderungen im Bereich Energie, Reduzierung der fossilen Brennstoffe sowie die Erfüllung der erhöhten U-Werte in Bezug auf die Gebäudehülle berücksichtigen und umsetzen.

Um die oben genannten Punkte im Sinne der Bauherrschaft zu erfüllen und umzusetzen, wurde im Vorfeld eine Gesamtanalyse im Bereich der Gebäudetechnik erstellt, Diese umfasste die Wärmeerzeugung, die Solarthermie sowie auch die Eigenstromproduktion (Photovoltaik).

Um den Stadtratsbeschluss zu respektieren und umzusetzen, wurde zugunsten der bestehenden Vegetation, sprich auf das Fällen der bestehenden Baumsubstanz verzichtet.

Dies hatte zur Konsequenz, dass weder Solarthermie wie auch Eigenstromproduktion (Photovoltaik) als Energieerzeuger umgesetzt werden konnte.

Durch diesen Entscheid bezüglich Energieerzeugung wurden weitere Ansprüche, Wünsche sowie Anforderungen an das bereits bewilligte Projekt gestellt.

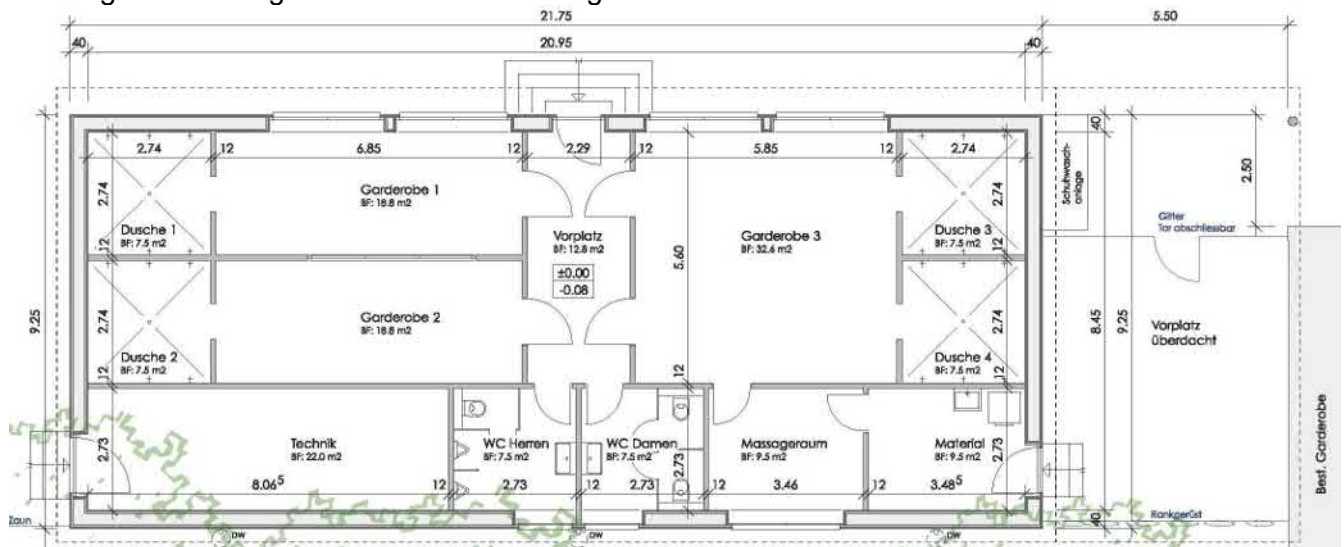
Die oben genannten Punkte wurden durch ein Änderungsgesuch eingereicht, bewilligt und realisiert.



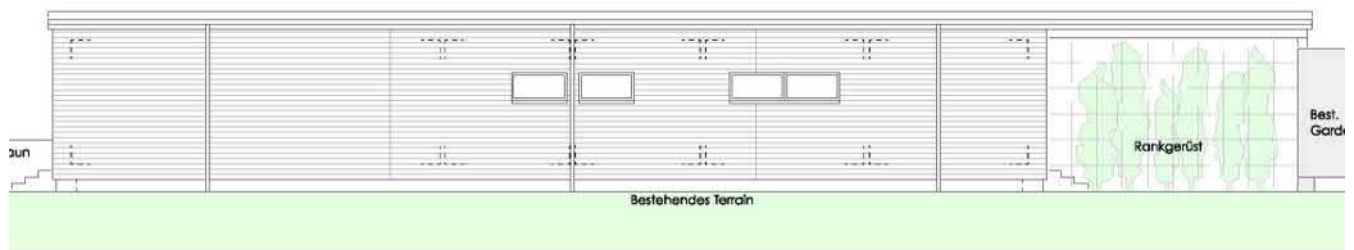
Visuelle Darstellung Änderungsgesuch / Baueingabe II - Kein Mst.

Kostennachweis im Verhältnis KV / Baubuchhaltung zu Kubatur

Baueingabe I / Vergleich Kostenvoranschlag I zu Kubatur



Grundriss Baueingabe I - Kein Mst.



Ansicht Südost Baueingabe I - Kein Mst.

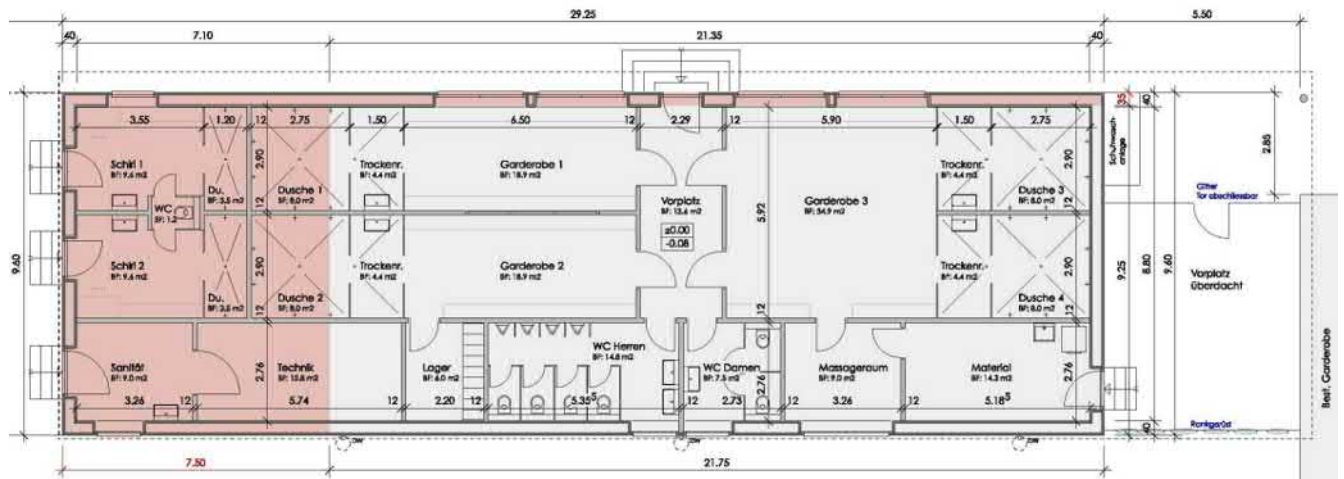
Berechnung der Kubatur $21.75 \text{ m} * 9.25 \text{ m} * 4.00 \text{ m} = 804.75 \text{ m}^3$

Kosten nach KV I $749'954.00 / \text{Budget gemäss Dep. Gesellschaft} = 800'000.00$

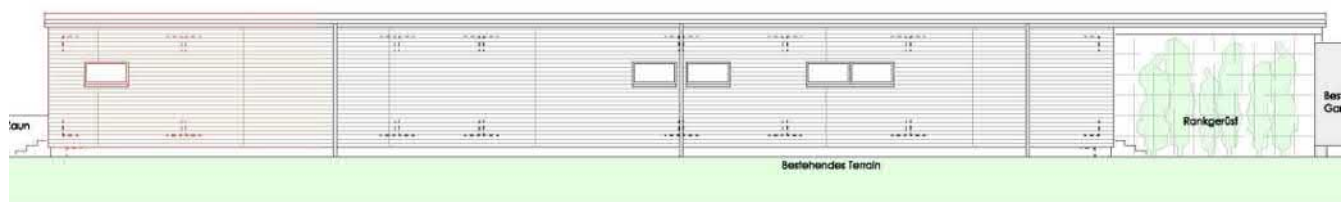
Kubikmeter – Preis $800'000.00 \div 804.75 \text{ m}^3 = 994.10 \text{ Fr. / m}^3$

Baueingabe II / Vergleich Kotenvoranschlag I zu Kubatur

Revidiertes Projekt



Grundriss Baueingabe II - Kein Mst.



Ansicht Südost Baueingabe I - Kein Mst.

Berechnung der Kubatur	21.75 m * 9.25 m * 4.00 m = 804.75 m ³ (Kubatur Baueingabe I)
	29.25 m * 0.35 m * 4.00 m = 40.95 m ³ Projekterweiterung
	7.50 m * 9.25 m * 4.00 m = 277.50 m ³ Projekterweiterung
Total Kubatur Baueingabe II	804.75 m ³ + 40.95 m ³ + 277.50 m ³ = 1'123.20 m ³
Kosten nach KV II	998'889.00
Kubikmeter – Preis	1'077'100.45 ÷ 1'123.20 m ³ = 958.95 Fr. / m³
Kosten Bauabrechnung (Stand 01.09.2021)	1'077'100.45

Kostenentwicklung KV I / KV II / Bauabrechnung per 01.09.2021

Tabellarische Darstellung der Kostenentwicklung

BKP	Arbeitsgattung Positionsbeschreibung	KV I Projekt I	KV II Projekt II (Erweitert)	Bauabrechnung Stand 25.08.2021	Abweichungen KV I zu Bauabr.
Zusammenfassung					
1	Vorbereitungsarbeiten	18'000.00	59'000.00	24'586.80	6'586.80
2	Gebäude	671'154.00	896'925.00	1'004'461.15	333'307.15
21	Rohbau 1	282'243.00	348'593.00	351'941.20	69'698.20
22	Rohbau 2	52'926.00	69'235.00	59'823.05	6'897.05
23	Elektroanlagen	18'600.00	27'100.00	26'931.15	8'331.15
24	HLK	134'000.00	138'686.00	208'544.00	74'544.00
25	Sanitäranlagen	33'600.00	95'684.00	120'543.80	86'943.80
27	Ausbau 1	25'854.00	49'050.00	63'863.10	38'009.10
28	Ausbau 2	48'431.00	71'507.00	71'969.70	23'538.70
29	Honorare	75'500.00	97'070.00	100'845.15	25'345.15
4	Umgebung	8'500.00	8'500.00	0.00	-8'500.00
5	Baunebenkosten	92'846.00	22'714.00	20'456.95	-72'389.05
9	Ausstattung	9'500.00	11'750.00	27'595.55	18'095.55
Total Anlagekosten		800'000.00	998'889.00	1'077'100.45	277'100.45

Spezifische Mehrkosten

Ausweisung der Mehrkosten nach BKP 1 oder 2-stellig

BKP 1 Vorbereitungsarbeiten

Die Anpassungen an das Projekt im Bereich Vorbereitungsarbeiten: Mehrkosten + 6'586.80

- Erstellen einer neuen Frischwasserleitung statt der Benutzung des best. Anschlusses;
- Einmessen der Abwasserleitungen in der Bodenplatte um später die genaue Position zu kennen;
- Einmessen der Erdsondenbohrungen.

BKP 21 Rohbau 1

Die Anpassungen an das Projekt im Bereich Rohbau 1: Mehrkosten + 69'698.20

- Höhere Kubatur Bereich Baumeisterarbeiten durch das Erweitern des Gebäudes;
- Höhere Kubatur Bereich Holzbauarbeiten durch das Erweitern des Gebäudes;
- Erhöhte Anforderungen an die Gebäudehülle Bereich Wärmedämmung und U-Werte;
- Fachgerechte Entsorgung des mit Schadstoffen belasteten Boden / Untergrund.

BKP 22 Rohbau 2

Die Anpassungen an das Projekt im Bereich Rohbau 2: Mehrkosten + 6'897.05

- Mehraufwendungen Bereich Abdichtungen zur Einhaltung der Hochwasserschutzzone;
- Höhere Anzahl an Fenster durch die Bauerweiterung;
- Grössere Dachfläche durch die Bauerweiterung.

BKP 23 Elektroanlagen

Die Anpassungen an das Projekt im Bereich Elektroanlagen: Mehrkosten + 8'331.15

- Höhere Anzahl an Beleuchtungskörper sowie Schalter, Taster und Steckdosen.

BKP 24 Heizung / Lüftung

Die Anpassungen an das Projekt im Bereich Wärmeerzeugung: Mehrkosten + 35'554.00

- Erhöhte Anforderungen Energie - Label Stadt Kreuzlingen;
- Vorgaben der Nutzung des Gebäudes (120 Personen / Tag);
- Wärmeabgabe über TABS (statt wie vorgesehen über Heizkörper);
- Als Energieerzeugung wurde eine Wärmepumpe mit Erdsonden ausgeführt. Zu den projektierten 3 - Erdsondenbohrungen wurde eine zusätzliche Bohrung sowie ein Reserverohr, betreffend Untergrundbeschaffenheit und Belastung des best. Erdreiches erstellt;
- Erdsondenbohrungen à 4 * 210 m (Statt 3 * 200 m).

Die Anpassungen an das Projekt im Bereich Lüftung: Mehrkosten + 39'000.00

- Erhöhte Anforderungen Energie - Label Stadt Kreuzlingen;
- Vorgaben der Nutzung des Gebäudes (120 Personen / Tag);
- Sicherstellung eines nachhaltigen Betriebes bezüglich Luftfeuchtigkeit;
- Wärmerückgewinnung (WRG).

BKP 25 Sanitäranlagen

Die Anpassungen an das Projekt im Bereich Sanitäranlagen: Mehrkosten + 86'943.80

- Vorgaben der Nutzung des Gebäudes (120 Personen / Tag);
- Erhöhte Anzahl an Nasszellen gegenüber Projekt I;
- Nutzungsspezifische Apparate und Armaturen;
- Erweiterung der Frischwasseraufbereitung;
- Volumenerhöhung der Energiespeicher;
- Erweiterung Abwasserleitungen sowie Bodenabläufe.

BKP 27 Ausbau 1

Die Anpassungen an das Projekt im Bereich Ausbau 1: Mehrkosten + 38'009.10

- Durch die Projekterweiterung wurden zusätzliche Aussen- sowie Innentüren ausgeführt;
- Höhere Anzahl an Zylinder sowie die Ausführung einer Salto - Schliessanlage;
- Zusätzliche Elementwände ausgeführt (zusätzliche Nasszellen und Garderoben durch Bauerweiterung).

BKP 28 Ausbau 2

Die Anpassungen an das Projekt im Bereich Ausbau 2: Mehrkosten + 23'538.70

- Ausführung des im KV 1 nicht vorgesehenen Unterlagsboden (Zementbasis), zur Erreichung der nötigen Aufbauhöhen für Abdichtungen und als Untergrund für den fertigen Deck- / Nutzbelag;
- Durch die Projektänderung wurden die Fläche an PU - Fertigbelag vergrössert.

BKP 29 Honorare

Die Anpassungen an das Projekt im Bereich Honorare:

Mehrkosten + 25'345.15

- Durch die Anpassung des Projektes Bereich HLK, mussten HLK- / San. - / sowie Elektroingenieur für eine fachgerechte Planung beigezogen werden;
- Mehrkosten Bereich Statik / Ingenieur Hochbau;
- Altlastenberatung sowie Begleitung während der Bauzeit.

BKP 4 Umgebung

Die Anpassungen an das Projekt im Bereich Umgebung:

Minderkosten - 8'500.00

- Einfache sowie zeitgemässe Ausführung der Umgebungsarbeiten führten zu Minderkosten.

BKP 5 Baunebenkosten

Die Anpassungen an das Projekt im Bereich Baunebenkosten:

Minderkosten - 72'389.05

- Der damals vorgesehene Zuschlag für eine allfällige Projekterweiterung entfällt und ist Teil der Mehrkosten in den jeweiligen BKP - Positionen;
- Nicht verwendetes vorgesehene Budget als Reserve.

BKP 9 Ausstattung

Die Anpassungen an das Projekt im Bereich Baunebenkosten:

Mehrkosten + 18'095.55

- Die spezifische Innenausstattung für den Fussballverein war bei der Erstellung KV I noch nicht bekannt;
- Ausführung von Beschriftungen für die korrekte Nutzung der Infrastruktur (Bezeichnung Garderoben, Nasszellen, etc.).